

10  
2017

# REPÈRES

## LES CHIFFRES DU LOGEMENT ET DE L'HÉBERGEMENT DANS LES HAUTS-DE-SEINE EN 2016



Auteurs

DRIHL Hauts-de-Seine



PREFET  
des  
HAUTS-DE-SEINE

DIRECTION RÉGIONALE  
ET INTERDÉPARTEMENTALE  
DE L'HÉBERGEMENT  
ET DU LOGEMENT

# PREAMBULE

Les chiffres en matière de logement et d'hébergement des Alto-séquanais, présentés dans ce bilan annuel 2016, témoignent de notre mobilisation collective : en effet, les résultats, à la fois sur le développement de l'offre de logements sociaux et sur l'attribution de logements aux ménages qui en ont le plus besoin, sont très positifs et supérieurs à ceux de l'année précédente.

Si, au niveau Francilien, il faut remonter à plus de 40 ans pour trouver de tels niveaux de construction de logements et de production de logements sociaux, le département des Hauts-de-Seine a participé de ce bon résultat en retrouvant un niveau élevé de production de logements sociaux avec 3 239 nouveaux agréments, dont 31 % de PLAI !

Les efforts doivent être maintenus et encouragés, car on compte en 2016 plus de 100 000 demandeurs de logements dans le département, dont 60 % sous le plafond PLAI. Par ailleurs, 22 des 36 communes du département sont déficitaires en logements sociaux au regard des obligations de la Loi SRU.

Les attributions de logements en faveur des ménages reconnus prioritaires au titre du DALO ont représenté 13 % des 11 800 attributions totales, contre seulement 9 % en 2015. Cette amélioration a enfin permis, dix ans après la promulgation de la Loi DALO, de réaliser un nombre de relogements DALO égal à celui des reconnaissances DALO.

Les enjeux restent importants, et l'avenir se dessine dans un contexte institutionnel amené à évoluer et qui peut modifier les territoires, les compétences et la façon dont nous appréhendons collectivement les politiques du logement.

Les territoires vont également se transformer grâce au Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Sept communes sont engagées dans le NPNRU pour le renouvellement de dix quartiers. Deux protocoles de préfiguration ont ainsi été finalisés en 2016 à Nanterre et Châtenay-Malabry.

La lutte contre l'habitat indigne est un axe important de la politique du logement en petite couronne, tout comme le redressement des copropriétés en difficulté ou les opérations d'amélioration de l'habitat. Au total, ce sont 5,5 millions d'euros qui ont été investis par l'Etat dans le département pour garantir la qualité de l'habitat.

L'État, aux côtés des collectivités, a poursuivi sa stratégie d'hébergement en respectant les trois axes mis en œuvre dès 2015 : maîtrise du recours aux nuitées hôtelières, rééquilibrage territorial de l'offre et organisation de l'accueil des migrants.

L'accueil des migrants a été organisé, autant que faire se peut, de manière solidaire et plusieurs communes ont participé à leur accueil par l'implantation de centres d'hébergement d'urgence ou la mobilisation temporaires de gymnases. 14 centres ont ainsi été ouverts pour une capacité d'accueil de 1 171 places.

Je vous remercie pour cette mobilisation et pour la richesse de nos partenariats sur ces sujets essentiels que sont l'hébergement et le logement.

Le préfet



Pierre SOUBELET

# LES CHIFFRES CLES DE L'HEBERGEMENT ET DU LOGEMENT EN 2016

## VEILLE SOCIALE ET HEBERGEMENT

**1 227 465** demandes traitées au 115  
**1 161 731** nuitées réalisées dont **89 %** à l'hôtel  
**18 586 733 €** alloués aux nuitées hôtelières en 2016  
**439** places en centre d'hébergement d'urgence  
**620** places dédiées à des missions de stabilisation  
**554** places d'hébergement d'insertion

## INTERVENTIONS SUR L'HABITAT PRIVE

**5,2 M€** mobilisés au titre de l'amélioration de l'habitat privé  
**671** logements accompagnés dans leur rénovation  
**9** opérations programmées de l'amélioration de l'habitat suivies  
**77** arrêtés préfectoraux d'insalubrité pris  
**101** signalements saturnisme reçus  
**300 000€** mobilisés au titre de la lutte contre l'habitat indigne

## PRÉVENTION DES EXPULSIONS

**4 268** assignations  
**2 514** commandements de quitter les lieux  
**2 414** réquisitions de la force publique  
**1 494** concours de la force publique  
**786** expulsions réalisées  
**67** dossiers examinés par la CCAPEX

## ACCÈS AU LOGEMENT

**100 663** demandeurs d'un logement dans les Hauts-de-Seine  
**60 %** des demandeurs sous le plafond PLAI  
**11 862** attributions de logements locatifs sociaux  
**1 552** attributions en faveur des ménages DALO  
**989** attributions en faveur des ménages PDALPD

## PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

**3 239** logements agréés, dont **31 %** de PLAI  
**2 144** logements agréés dans les communes SRU  
**20 M€** d'aides à la pierre consacrés au développement de l'offre nouvelle  
**2 575** logements conventionnés dont **530** PLAI

## SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN

**201 772** logements sociaux à l'inventaire au 1<sup>er</sup> janvier 2016, soit **28,28 %** des résidences principales  
**22** communes déficitaires SRU, dont **1** carencée  
Objectif triennal de production de **7 412** logements pour ces 22 communes

## RÉNOVATION URBAINE

**10** communes engagées dans le PNRU, pour **11** conventions signées sur **14** quartiers  
**361 M€** engagés, générant **2 Md€** de travaux  
**78 %** d'avancement des conventions  
**7** communes engagées dans le NPNRU, sur **6** quartiers d'intérêt national et **4** quartiers d'intérêt régional

# TABLE DES MATIERES

## METTRE A L'ABRI ET HÉBERGER LES PLUS DÉMUNIS

I. L'HÉBERGEMENT D'URGENCE ET D'INSERTION.....	9
<b>focus</b> le public accueilli dans le dispositif d'hébergement d'urgence.....	10
<b>focus</b> les ressources des ménages en demande d'hébergement d'insertion ou de logement adapté en 2016.....	12
II LE TIERS SECTEUR.....	12
<b>focus</b> le traitement des foyers de travailleurs migrants.....	13
III. LE SOLIBAIL.....	14
<b>focus</b> l'intermédiation locative en commune carencée.....	14
IV. L'HÉBERGEMENT DES DEMANDEURS D'ASILE ET LA MISE A L'ABRI DES MIGRANTS.....	17
<b>focus</b> le plan migrants.....	17
V. LES BESOINS EXPRIMÉS ET LEUR SATISFACTION.....	17
VI. LA COORDINATION DES ACTEURS.....	17
VII. L'ACCÈS AUX DROITS.....	18

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

I. LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS.....	21
<b>focus</b> les évolutions de la CCAPEX pour l'année 2017.....	23

II. LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION.....	24
III. LES ACTIONS DE LA DÉLÉGATION LOCALE DE L'ANAH.....	28
<b>focus</b> la mise en cohérence des plafonds de loyers intermédiaires.....	31
IV LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE.....	31
<b>focus</b> l'intervention sur l'îlot Duclos à Gennevilliers.....	32

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

I. LE LOGEMENT DES MÉNAGES PRIORITAIRES.....	37
<b>focus</b> la politique intercommunale d'attribution.....	37
<b>focus</b> le profil des ménages reconnus DALO.....	39
<b>focus</b> le profil des requérants DAHO.....	40
<b>focus</b> l'accueil des femmes victimes de violence.....	43
<b>focus</b> le profil des ménages PDALPD.....	43
II. LE RESPECT DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU.....	44
<b>focus</b> le bilan triennal 2014-2016.....	44
<b>focus</b> l'intégration des terrains locatifs dans l'inventaire SRU.....	45
III. L'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENT SOCIAL.....	47
<b>focus</b> les logements locatifs intermédiaires.....	47
<b>focus</b> la prime aux T1/T2.....	48
IV. LA GESTION DU PARC LOCATIF SOCIAL.....	48
V LES ACTIONS MENÉES DANS LE CADRE DE LA DÉLÉGATION TERRITORIALE DE L'ANRU.....	50
<b>focus</b> quelques opérations finalisées en 2016.....	51
<b>focus</b> les opérations de démolition en droit commun.....	52

## Index des illustrations

Graphe 1: Nombre de demandes reçues au 115 entre 2011 et 2016. .10	saturnisme.....35
Graphe 2: Le public accueilli à l'hôtel et en CHU.....10	Tableau 25: Bilan au 31/12/2016 des recours DALO déposés.....38
Graphe 3: L'évolution du nombre de nuitées hôtelières depuis 2012 10	Graphe 26: Les motifs des recours DALO retenus.....39
Tableau 4: L'activité d'insertion du SIAO depuis 2014.....12	Tableau 27: Bilan au 31/12/2016 des recours DAHO déposés.....40
Carte 5: Nombre de place d'hébergement par commune.....15	Graphe 28: Admissions des ménages DAHO en 2016.....40
Carte 6: Nombre de places en tiers secteur par commune.....16	Graphe 29: Nombre de recours en injonction et indemnitaires reçus au TA.....41
Tableau 7: Bilan des expulsions locatives.....21	Graphe 30: Evolution des recours contentieux pour excès de pouvoir. .41
Tableau 8: Activité des commissions territoriales de la CCAPEX...22	Graphe 31: Evolution du taux de relogement des ménages DALO accompagnés.....42
Graphe 9: Les types de difficultés constatées.....22	Graphe 32: Nombre de reconnaissances PU et d'attributions DALO...43
Graphe 10: Revenus mensuels des ménages.....23	Graphe 33: Attributions DALO par contingent.....44
Graphe 11: Montant de la dette locative.....23	Graphe 34: Attributions PDALPD par contingent.....44
Graphe 12: Évolution de l'activité globale de la CDC.....24	Tableau 35: Inventaires de logements sociaux.....45
Graphe 13: Évolution de l'activité de la section A « litiges » depuis 2012.....25	Carte 36: Taux SRU des communes des Hauts-de-Seine.....46
Graphe 14: Nature des litiges inscrits en séance en nombre de dossiers.....25	Graphe 37: Agréments par financement et par commune.....47
Graphe 15: Nature juridique du bailleur pour les dossiers examinés.25	Graphe 38: Répartition par financeurs.....47
Carte16: Saisine « litiges » par communes.....26	Tableau 39: Nombre de logements sociaux agréés par financement et par ville.....48
Graphe 17: Évolution de l'activité de la section B « loyers ».....27	Graphe 40: Nombre de ventes autorisées de 2013 à 2016.....49
Carte 18: Saisine « loyers » par commune en 2016.....27	Graphe 41: Mises en commercialisation autorisées de 2013 à 2016.....49
Tableau 19: Répartition par bénéficiaire et priorité des subventions ANAH.....28	Graphe 42: Montant mensuel moyen du SLS.....49
Graphe 20: Propriétaires occupants – objectifs et résultat 2016 en nombre de logements.....29	Carte 43: Les quartiers concernés par un projet ANRU 1.....50
Carte 21: Dispositifs opérationnels en cours sur les Hauts-de-Seine.30	Tableau 44: Nombre de logements sociaux concernés par des opérations financées dans le cadre du PNRU dans les Hauts-de-Seine.....50
Graphe 22: Nombre d'arrêté préfectoral par type de procédure LHI.31	Tableau 45: Avancement des projets NPNRU.....52
Schéma 23: Procédure de traitement des signalements saturnisme...34	Carte 46: La politique de la ville dans les Hauts-de-Seine.....53
Carte 24: Interventions de la DRIHL en matière de lutte contre le	

# 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  
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  
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





# METTRE A L'ABRI ET HÉBERGER LES PLUS DÉMUNIS

## I. L'HÉBERGEMENT D'URGENCE ET D'INSERTION

### I.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 2016, de la manière suivante :

- 439 places en centres, 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 2016, 2 839 nuitées hôtelières par jour, principalement à destination des familles.

### I.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 1<sup>er</sup> 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 fondateurs 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.

### I.3 La plate-forme téléphonique du 115

La plate-forme téléphonique du 115 a comptabilisé :

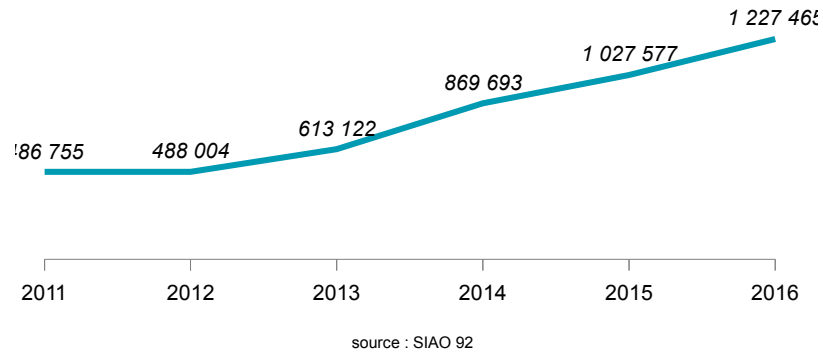
- 2 328 218 appels en 2016 (en moyenne 6 379 appels par jour) soit une hausse de 60 % par rapport à 2015 ;
- 98 154 appels décrochés par les écoutants, soit 4,2 % des appels.

Une part importante des hébergements hôteliers est renouvelée par mail et vient s'ajouter aux appels. En 2016, le 115 a traité 1 227 465 demandes (mise à l'abri, information, réorientation, etc.).

- 3 689 ménages différents ont été mis à l'abri (+7,1 % par rapport à 2015), soit 1 161 731 nuitées réalisées (dont 89 % en hôtel), soit une hausse de 14 % des nuitées par rapport à 2015 ;

- 5 826 demandes de mise à l'abri n'ont pu être satisfaites (demandes non pourvues) représentant 1 966 personnes distinctes.

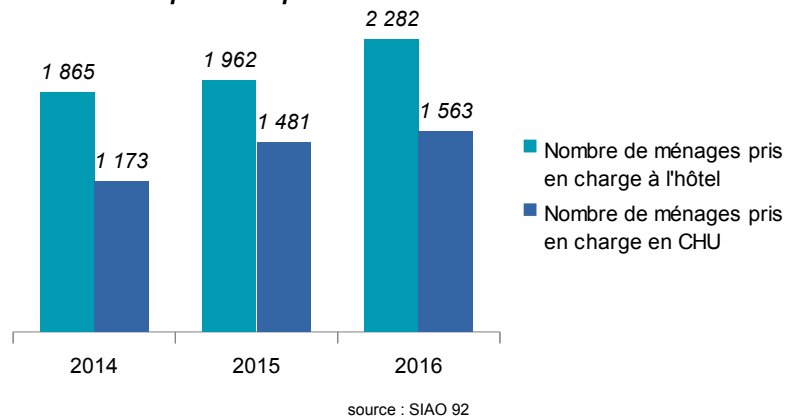
**Graphe 1: Nombre de demandes reçues au 115 entre 2011 et 2016**



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 2015 de 8 points.

**Graphe 2: Le public accueilli à l'hôtel et en CHU**



## 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 2016, représentant 41 % des personnes mises à l'abri.

41 % des ménages hébergés ont sollicité le 115 pour la première fois en 2016. 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 :

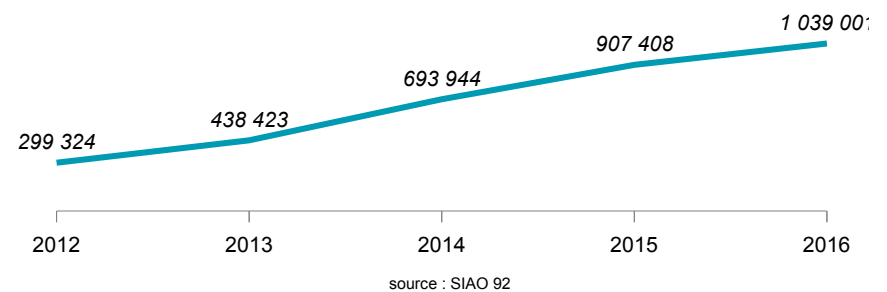
- fin d'hébergement chez un tiers
- séparation familiale
- expulsion
- violences conjugales et familiales

### I.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 3,5 en 5 ans dans les Hauts-de-Seine.

**Graphe 3: L'évolution du nombre de nuitées hôtelières depuis 2012**



Le budget alloué au paiement des nuitées hôtelières en 2016 s'est élevé à 18 586 733 €, soit une augmentation d'environ 15 % par rapport au budget 2015 (pour rappel la hausse en 2014 s'élevait à 40 % par rapport au budget 2013 et la hausse en 2015 s'élevait à 28 % par rapport à 2014).

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.

Des efforts importants de régulation des nuitées et de relocalisation de ces dernières dans les Hauts-de-Seine ont ainsi été opérés par le 115 des Hauts-de-Seine. L'inflexion du recours aux nuitées hôtelières s'est traduite en 2016 par la réalisation de 1 039 001 nuitées, soit :

- une baisse de 65 325 nuitées par rapport au tendanciel si aucune mesure corrective n'avait été apportée ;
- une moyenne journalière de 2 839 nuitées ;
- une augmentation maîtrisée de 14,5 % par rapport à 2015 (pour rappel, les nuitées en 2015 s'inscrivaient dans une hausse de +30,7 % par rapport à l'année précédente) ;
- 2 282 ménages mis à l'abri dans l'année, soit une hausse de 16 % par rapport à 2015 ;
- 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'ouverture de 275 places en centres d'hébergement d'urgence pour familles dont 177 étaient ouvertes fin 2016 ;
- la captation de 73 logements Solibail supplémentaires 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.

La création de places alternatives doit se poursuivre en 2017.

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.

En 2016, l'EMH est intervenue auprès de 1197 ménages soit près de la moitié des ménages hébergés au moins une nuitée en 2016. Au 31 décembre, 696 ménages suivis par l'EMH étaient sortis de l'hôtel, dont 46 % grâce à une admission en hébergement ou une entrée en logement et 54 % vers une solution personnelle. 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.

### I.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 2016, sur le département, 620 places sont ainsi dédiées à des missions de stabilisation (21 structures), dont 177 places créées en alternative à l'hébergement hôtelier.

### I.6. L'hébergement d'insertion

Fin 2016, le département des Hauts-de-Seine est doté de 554 places d'hébergement d'insertion (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 est notamment composée de :

- structures gérées par des associations dont les capacités d'accueil vont 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,
  - un CHRS de 126 places.

Afin de rééquilibrer, sur l'ensemble du département des Hauts-de-Seine, 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'échelonnait jusqu'en 2018.

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 violence ;
- 2 CHRS destinés aux personnes fragilisées par la prostitution ;
- 1 structure spécialisée pour les sortants de prison et personnes placées sous-main de justice.

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 2016, le nombre de ménages en demande a augmenté de 17 %. Parmi ceux-ci les nouveaux ménages, dits primo-demandeurs, représentent environ 2/3 des demandes, le reste des demandes étant constitué de réactualisation des demandes (celles-ci doivent être tous les quatre mois afin de maintenir la demande active). Compte-tenu du volume de demandes, la réduction du temps de traitement des évaluations sociales constatée en 2015 ne s'est pas poursuivie. Le délai d'orientation moyen est passé de 9,6 jours en 2015 à 18,9 jours en 2016.

Le taux d'admission, qui mesure le rapport entre le nombre de ménages admis via le SIAO 92 et le nombre de ménages en demande, reste stable entre 2015 et 2016 (12,5 %).

Ce faible résultat fait ressortir l'ampleur des besoins à couvrir.

Le taux de positionnement, qui mesure le rapport entre le nombre de ménages positionnés et le nombre de ménages en demande, s'établit globalement à 25,6 % en 2016 (24,9 % en 2015). Cela signifie que plus d'un ménage en demande sur 4 a reçu du SIAO une proposition d'hébergement.

### LES RESSOURCES DES MÉNAGES EN DEMANDE D'HÉBERGEMENT D'INSERTION OU DE LOGEMENT ADAPTÉ EN 2016

Ressources moyennes des ménages : 778 €

Origine des ressources :

- ménages bénéficiant de minima sociaux et prestations (RSA, AAH...) : 72 %
- ménages qui percevant des ressources d'un emploi : 34 %
- ménages ne disposant d'aucune ressource : 19 %

Tableau 4: L'activité d'insertion du SIAO depuis 2014

	2014	2015	2016	Evolution 2015/2016
Nombre d'évaluations ( <i>primo-demandes + réactualisations</i> )	6 669	9 094	9 357	2,90%
Nombre de ménages distincts en demande	3 921	4 716	5 514	16,90%
<i>dont primo ménages</i>	2 721	3 070	3 787	23,40%
Nombre de personnes distinctes en demande	7 530	9 057	10 646	17,50%
Nombre de places déclarées ou mobilisées ( <i>en place/ménage</i> )	655	965	1 106	14,60%
Nombre de positionnements SIAO ( <i>en ménages cumulés</i> )	1 191	1 816	1 785	-1,70%
Délai moyen d'orientation ( <i>en jours</i> ) <sup>(1)</sup>	19	0	19	96,90%
Admissions SIAO + hors SIAO ( <i>en ménages distincts</i> ) <sup>(2)</sup>	753	959	1 039	7,60%
<i>dont nombre d'admissions SIAO (en ménages)</i>	447	584	690	18,20%

(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.

source : SIAO 92

## II 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 8 487 places réparties entre 13 pensions de famille et 89 résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs (FJT) ou foyers de travailleurs migrants (FTM) (voir la carte 6 de la répartition des places par commune).

## II.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.

Deux résidences sociales ont ouvert leurs portes en 2016, représentant 186 places supplémentaires soit 83 places pour un public de jeunes travailleurs et 103 places dans le cadre du plan de traitement des Foyers de travailleurs Migrants (FTM).

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 212 places en foyer de jeunes travailleurs dans le département a été lancé en juin 2016.

La commission de sélection d'octobre a retenu 2 projets de 138 places en création et de 9 places en extension non importante soit un total de 147 places pour le département.

### LE TRAITEMENT DES FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS

*Les FTM ont majoritairement été construits dans les années 60 et 70 dans le but de répondre aux besoins d'hébergement temporaire de travailleurs isolés mais, au fil du temps, ces structures sont devenues le domicile durable des résidents. Aujourd'hui, ces structures ne sont plus aux normes et sont marquées par le vieillissement des résidents traditionnels à qui il est indispensable d'offrir de meilleures conditions de vie en favorisant par exemple l'accès aux droits et à la santé.*

*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 in fine d'accélérer et de généraliser les opérations de transformation de l'ensemble des FTM en résidences sociales. Notons que les FTM dits prioritaires au regard du PTFTM sont ceux dont au moins 50 % des lits sont situés en dortoirs et en chambres à lits multiples ou dont les*

*chambres sont d'une superficie inférieure ou égale à 7,5m<sup>2</sup>.*

*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).*

*Plusieurs opérations de démolition-reconstruction ou de restructuration sont en cours dans le département.*

*En 2016, deux résidences sociales issues de la transformation du FTM « Brenu » de Gennevilliers ont été mises en services à Gennevilliers : la résidence « Chandon » (103 logements) a ouvert ses portes le 30 mai 2016 et la résidence « Chausson » (41 places), le 26 décembre 2016.*

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

- à Levallois-Perret, la RS « Jules Verne » comptera 95 logements*
- à Gennevilliers, une RS située avenue Gabriel Péri comptera 50 logements*
- à Issy-les-Moulineaux, la RS « Jeanne d'Arc » comptera 141 logements*
- à Nanterre, la RS « Les Primevères » comptera 217 logements*
- à Clichy, dans le cadre de l'ANRU, deux RS issues de la transformation du foyer « Victor Hugo » compteront 66 et 137 logements,*
- à Colombes, dans le cadre de l'ANRU, deux RS issues de la transformation du foyer « Colbert » compteront 180 et 72 logements.*

## II.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 2016 dans 11 pensions de famille et 2 résidences accueil.
- l'objectif cible départemental revalorisé en 2016 est de 440 places. Fin 2016, 407 places sont agréées.

### III. LE 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'Ile-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.

L'appel à projet Solibail/volet captation de janvier 2015 a fixé un objectif cible de 890 logements à capter pour les Hauts de Seine.

Au 31 décembre 2016, on recense 842 logements captés dans les Hauts-de-Seine.

### LA MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF D'INTERMÉDIATION LOCATIVE (IML) DANS LES COMMUNES CARENCÉES AU TITRE LA LOI SRU

*L'article 144 de la loi de finances pour 2016 a institué le fonds national des aides à la pierre (FNAP). Il permet notamment de financer, avec les crédits issus de la majoration des prélèvements SRU en commune carencée, des opérations d'intermédiation locative (IML) dans les communes carencées au titre de la loi SRU.*

*Un appel à projets portant sur la prospection, la mise en location et la gestion de 80 logements en communes carencées au titre de la loi SRU ainsi que sur l'accompagnement social vers le logement des ménages occupants a été lancé en 2016. Cet appel à projets était ouvert aux opérateurs assumant déjà une mission de prospection et/ou de gestion de logements dans le cadre d'une convention Solibail signée avec l'État.*

*C'est la candidature de l'opérateur SOLIHA AIS qui a été retenue.*

*Le dispositif d'intermédiation locative dans les communes carencées doit respecter le référentiel d'accès à Solibail en termes de critères d'accès, de ménages éligibles et de détermination du logement proposé.*

*Il s'agit donc d'un dispositif similaire au dispositif Solibail mais qui fait l'objet d'une gestion distincte du fait de son financement et des règles qui y sont associées.*

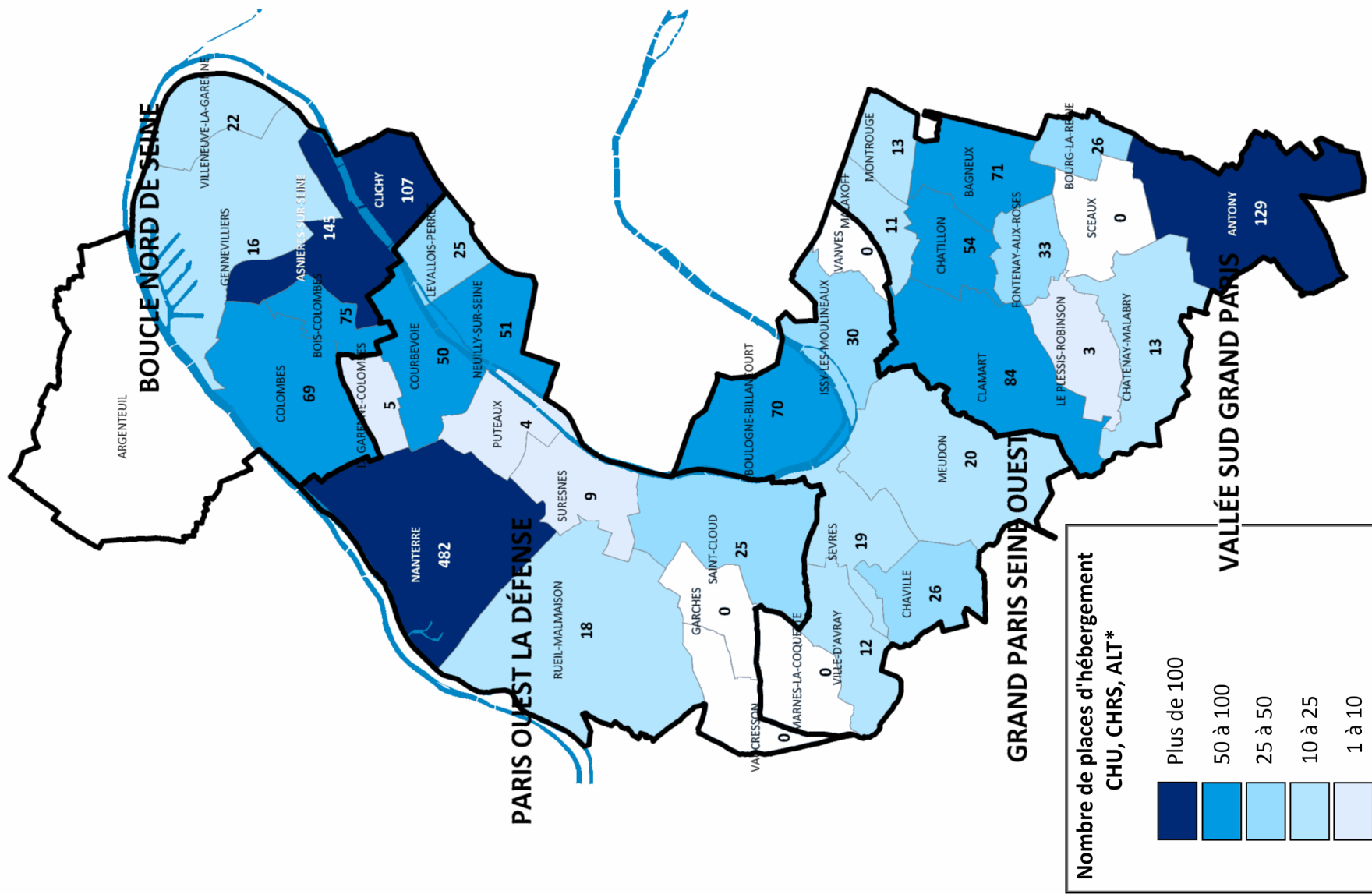
*Pour chaque logement capté, une convention est signée entre l'opérateur et l'État. Cette convention, également proposée à la signature de la commune sur laquelle se situe le logement capté, lui sera à défaut notifiée par le Préfet.*

*La DRIHL assure le suivi financier et comptable.*

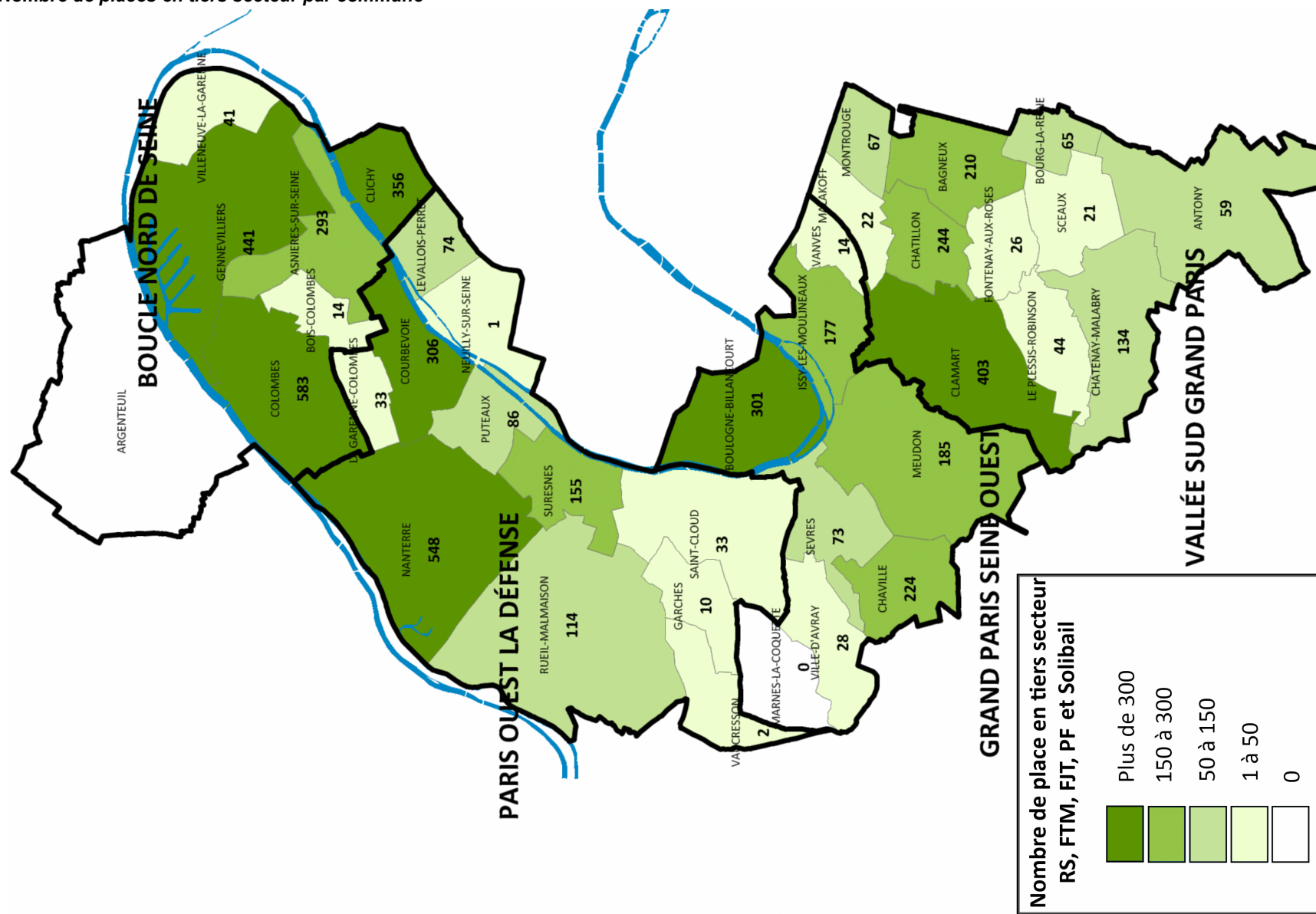
*La première année de gestion du logement, l'État via le FNAP prend en charge l'intégralité des dépenses d'IML soit 10 000 euros par logement après constatation du service fait. Puis, à partir de la deuxième année de gestion, les dépenses seront reprises intégralement par la commune carencée qui pourra ainsi les déduire de sa pénalité au titre de la loi SRU soit 9000 euros par logement.*

*Le SIAO du département de localisation des logements est prioritaire pour désigner des ménages hébergés à l'hôtel. Une fois qu'il est saisi par le Groupement d'Intérêt public habitat et interventions sociales (GIP HIS), il doit désigner 3 candidats actuellement dans le dispositif hôtelier.*

Carte 5: Nombre de place d'hébergement par commune



Carte 6: Nombre de places en tiers secteur par commune





## IV. L'HÉBERGEMENT DES DEMANDEURS D'ASILE ET LA MISE A L'ABRI DES MIGRANTS

Au regard de la hausse continue de la demande d'asile en France et dans le cadre de la réforme de l'asile adoptée le 29 juillet 2015, plusieurs appels à projets de création de places de centres d'accueil de demandeurs d'asile (CADA) ont été lancés depuis 2015.

En 2015, 38 places supplémentaires de CADA ont pu dans ce cadre être créées dans le 92, et en 2016, 20 places ont pu être ouvertes, portant à 452 places la capacité totale du département en places pour demandeurs d'asile.

### 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. Au 31 décembre 2016, on compte plus de 8900 places d'hébergement dont 1171 places ont été installées dans le département (14 centres en 2016). 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.*

## V. 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 2014 et 2015, 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.

En revanche, la part des ménages relevant du logement autonome augmente, passant de 1 % à 2,6 % du fait de la montée en charge du pôle logement du SIAO.

Le taux de mobilisation, qui mesure le nombre de ménages admis rapporté au nombre de places (ménages) déclarées, s'établit globalement à 62 % en 2016.

Ce taux montre que près de 40 % des places déclarées ne donnent pas lieu à une admission.

Ces difficultés d'admission se concentrent sur le tiers secteur notamment les FJT (taux de mobilisation de 21 %) et dans une moindre mesure les pensions de familles (50 %). Concernant les centres d'hébergement d'insertion type CHRS, 243 places ont été déclarées en 2016 sur un total de 1 106 places (tout type de places confondues). Au regard de cette offre disponible, 447 positionnements ont été réalisés qui ont débouché sur 197 admissions.

En conséquence, le taux de mobilisation sur le secteur de l'hébergement d'insertion s'établit à 81 %.

## VI. LA COORDINATION DES ACTEURS

### VI.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.

### VI.2 L'activité du service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) des Hauts-de-Seine

Le Service intégré d'accueil et d'orientation (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 et du logement adapté, 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.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la mission DAHO est transférée et est désormais assurée par le SIAO 92.

Depuis le 13 février 2016, les services du 115 sont transférés au SIAO 92 et le Samu Social a intégré les locaux du SIAO 92.

### VI.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 à minima l'hébergement de la famille.

Cette mise en lien (mise à l'abri, accompagnement social et soins) vise à privilégier le maintien des soins en recentrant l'accompagnement social du ménage vers un projet d'hébergement pérenne.

#### **VI.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 notamment 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 trimestriel de cette convention qui a un but de suivi opérationnel de celle-ci et d'observation des besoins ;
- la signature le 12 décembre 2014 d'un protocole SIAO 92 – Pôle Urgence 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 expérimental 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 à leur situation ;
- 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).

#### **VI.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, sur la base, notamment d'une définition partagée de la capacité à habiter un logement autonome.

### **VII. 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 et a donné lieu à 2 comités de pilotage, 3 groupes de travail et 3 ateliers auxquels 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>



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

## I. LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

### I.1 Expulsions locatives : les tendances depuis 2011

Malgré une baisse du nombre des assignations, des réquisitions et des concours de la force publique entre 2015 et 2016, le nombre d'expulsions réalisées est en légère augmentation du fait de la durée parfois très longue de la procédure d'expulsion. En effet, plusieurs années peuvent s'écouler entre la délivrance d'une assignation pour impayés de loyers et la réalisation de l'expulsion.

**Tableau 7: Bilan des expulsions locatives**

	2014			2015			2016		
	Parc privé	Parc social	Total	Parc privé	Parc social	Total	Parc privé	Parc social	Total
<b>Assignations</b>	2282	2438	<b>4720</b>	2034	2506	<b>4540</b>	2026	2242	<b>4268</b>
<b>CQL<sup>(1)</sup></b>	1217	1110	<b>2327</b>	1390	1045	<b>2435</b>	1329	1185	<b>2514</b>
<b>RFP<sup>(2)</sup></b>	1218	1287	<b>2505</b>	1196	1229	<b>2425</b>	1189	1225	<b>2414</b>
<b>CFP<sup>(3)</sup></b>	699	722	<b>1421</b>	787	754	<b>1541</b>	802	692	<b>1494</b>
<b>Expulsions réalisées</b>	NC	NC	<b>711</b>	NC	NC	<b>736</b>	456	330	<b>786</b>

<sup>(1)</sup> CQL : commandement de quitter les lieux

<sup>(2)</sup> RFP : réquisition de la force publique

<sup>(3)</sup> CFP : concours de la force publique

source : Préfecture des Hauts-de-Seine

### I.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 différents 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 du 24 mars 2014, plusieurs travaux ont été menés en 2016 au sein de la CCAPEX et en lien avec les partenaires, notamment :

- l'actualisation du règlement intérieur de la commission ;
- la modification des formulaires de saisine destinés aux ménages et aux partenaires ;
- la publication de l'arrêté préfectoral du 25 mars 2016 fixant les seuils au-delà desquels les huissiers de justice sont tenus de signaler les commandements de payer pour le compte des bailleurs personnes physiques à la CCAPEX :
  - soit le locataire est en situation d'impayé de loyer ou de charges locatives sans interruption depuis une durée de 4 mois,
  - soit la dette de loyer ou de charges locatives du locataire est équivalente à 4 fois le montant du loyer mensuel, hors charges locatives.
- la mise en place d'un nouveau modèle de diagnostic social et financier utilisé par les travailleurs sociaux au stade de l'assignation, comme au stade de l'expulsion. Il permet une simplification et une harmonisation des documents et apporte un aperçu complet de la situation du ménage. Il comporte par ailleurs un volet permettant au travailleur social de déterminer un plan d'action. Il représente une aide pour l'instruction des dossiers examinés en CCAPEX.

### I.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.

### 1.3.1 L'activité des commissions territoriales

En 2016, le secrétariat a enregistré 65 dossiers (57 en 2015), soit une hausse de 14 % par rapport à 2015.

Les deux commissions territoriales (implantées à Nanterre et à Antony) se sont réunies 6 fois en 2016 permettant ainsi l'examen de 67 dossiers (79 dossiers examinés en 2015).

**Tableau 8: Activité des commissions territoriales de la CCAPEX**

	2014	2015	2016
<b>Nombre de dossiers enregistrés</b>	65	57	65
<b>Dont nombre de dossiers non éligibles</b>	4	8	3
<b>Nombre de dossiers examinés</b>	78	79	67
<i>dont réexamen</i>	17	26	14
<b>Nombre de dossiers annulés</b>	2	3	0
<b>Nombre de commissions</b>	8	7	6

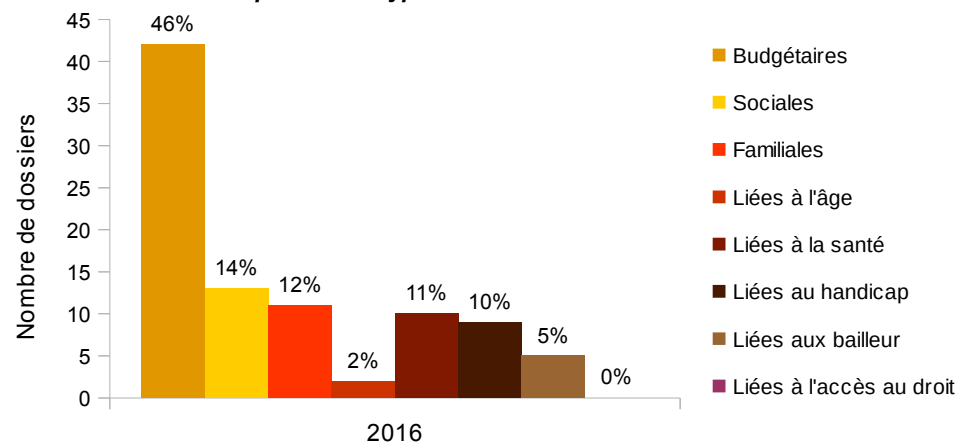
source : DRIHL UD92

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.

En 2016, la CCAPEX a émis 80 recommandations, parmi lesquelles la mise en place d'un accompagnement social ou budgétaire était le plus souvent préconisée (12,5 % des cas), puis la signature d'un protocole (11 %), ainsi que le dépôt/renouvellement/élargissement de la DLS (10 %).

**Graphe 9: Les types de difficultés constatées**



source : DRIHL UD92

### 1.3.2 Le stade de la procédure

En 2016, la procédure se situe au stade du contentieux (après assignation) pour 87% des dossiers (79 % en 2015) et au stade pré-contentieux pour 13 % (21 % en 2015).

Les dossiers examinés se situent généralement à la fin de la procédure d'expulsion. Cette situation peut s'expliquer par le manque de mobilisation des ménages tout au long de la procédure : seule l'imminence de l'expulsion les amène à réagir et à solliciter la commission.

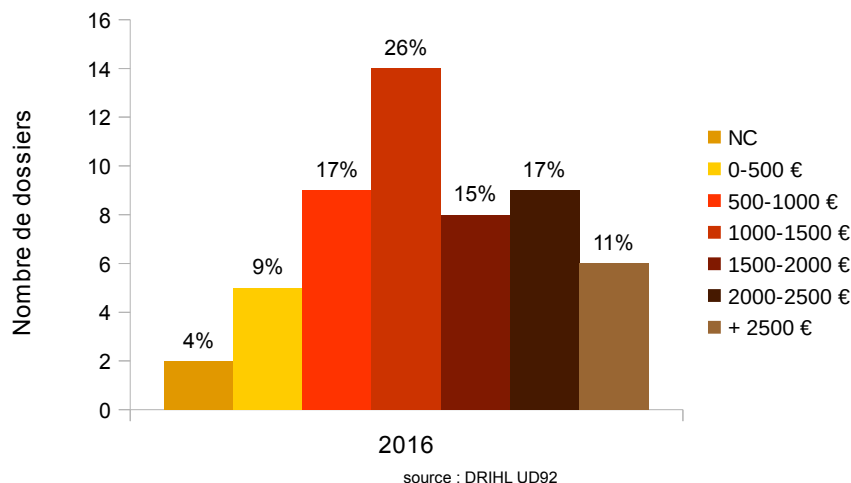
### 1.3.3 Les caractéristiques des ménages faisant l'objet des saisines

En 2016, sur l'ensemble des dossiers examinés en CCAPEX, 70 % (72 % en 2015) des ménages concernés résident dans le parc locatif social tandis que 30 % (28 % en 2015) 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. Le traitement des commandements de payer par la CCAPEX mis en place fin 2016 devrait permettre d'accentuer la prévention à destination des locataires du parc privé.

En 2016, 49 % des saisines concernaient des familles monoparentales, 28 % une personne célibataire, 19 % un couple avec au moins un enfant. Les 4 % restant concernaient des ménages en colocation.

**Graphe 10: Revenus mensuels des ménages**



Le revenu moyen d'un ménage passant en CCAPEX en 2016 était de 1527 €, tandis que le loyer moyen s'élevait à 710 €. Le taux d'effort moyen d'un ménage passant en CCAPEX est de 46,5 %.

Dans 57 % des dossiers, le montant du loyer était supérieur à la moitié des ressources du ménage. 7 % des ménages avaient un loyer supérieur à leurs ressources.

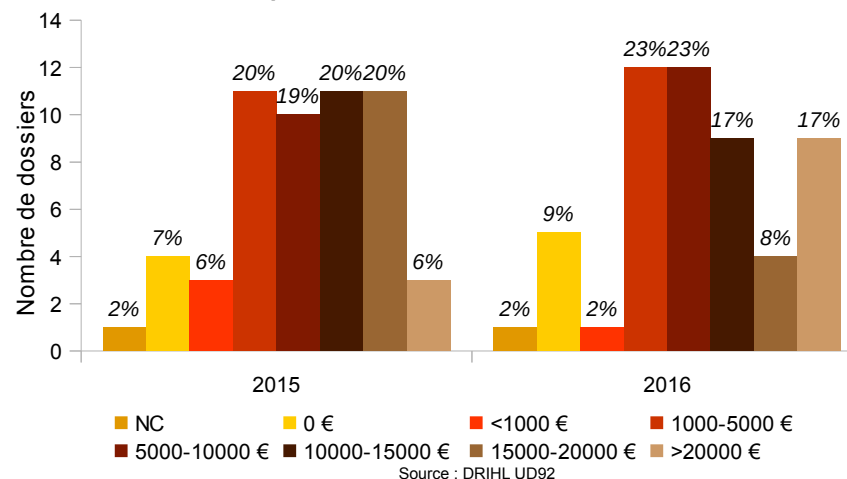
Face à cette forte proportion d'inadéquation entre les ressources et les charges du ménage, la CCAPEX se trouve en difficulté pour émettre des avis et des recommandations permettant le maintien du ménage dans le logement. En effet, la mutation dans un logement moins cher apparaît souvent comme la seule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

### 1.3.4 Le montant des dettes locatives

42 % des dossiers présentaient une dette supérieure à 10 000 € (46 % en 2015) et 23 % présentaient une dette comprise entre 5 000 et 10 000 € (19 % en 2015). Le montant élevé des dettes s'explique par le stade avancé de la procédure des dossiers examinés en CCAPEX.

En 2016, dans 9 % des dossiers (7 % en 2015), 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.

**Graphe 11: Montant de la dette locative**



### LES EVOLUTIONS DE LA CCAPEX POUR L'ANNEE 2017

*Les travaux menés par la CCAPEX en 2016 se poursuivront en 2017, 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 :*

- le travail partenarial sera élargi à de nouveaux acteurs, notamment les magistrats, le Conseil départemental d'accès au droit (CDAD), la police ;*
- une réunion partenariale sur la prévention des expulsions sera organisée au second semestre 2017 réunissant tous les partenaires de la prévention ;*
- une réflexion sera menée avec les partenaires sur la mise en application du décret du 6 juin 2016 relatif aux APL, ainsi que de la circulaire du 22 mars 2017 sur la prévention des expulsions ;*
- le travail de prévention mené par le secrétariat avant l'assignation sera poursuivi par la mise en place de procédures d'exploitation des signalements afin de mobiliser les ménages le plus en amont possible de la procédure et d'informer les bailleurs : envoi d'une lettre d'information et d'une plaquette ADIL sur la procédure d'expulsion à tous les locataires ainsi que d'un courrier d'information et d'une plaquette ADIL à tous les bailleurs du parc privé (hors bailleurs institutionnels) à compter de mai 2017.*

#### I.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 2016, le secrétariat de la CCAPEX a été destinataire de 3 038 saisines simples par les bailleurs personnes morales, soit une moyenne mensuelle de 253 saisines.

Parallèlement, 2 782 commandements de payer recevables ont été adressés au secrétariat de la CCAPEX, soit une moyenne mensuelle de 232 signalements.

À compter du 1<sup>er</sup> 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.

## II. 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

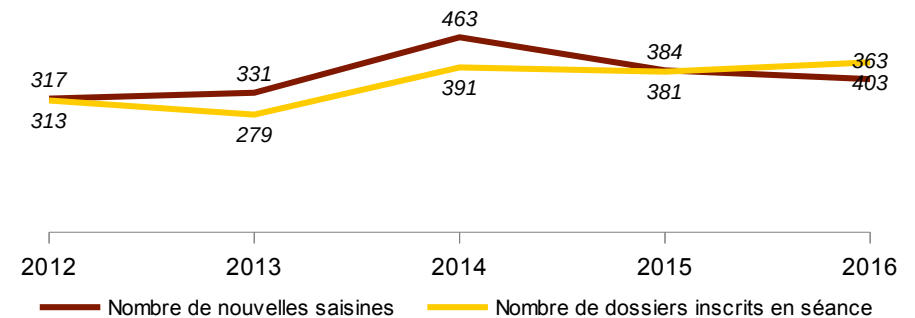
logement, au congé, au bail de sortie progressive de la loi de 1948 et aux difficultés de nature collective.

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.

En 2016, l'activité de la Commission a augmenté : elle s'est réunie à 44 reprises (6 séances de plus qu'en 2015) et 403 dossiers ont été inscrits en séance (contre 381 dossiers en 2015). Le taux global de conciliation subit une légère baisse : il est passé de 36 % en 2015, à 32 % en 2016. Il en est de même s'agissant du nombre de saisines enregistrées, soit une baisse de 5,7 % par rapport à 2015.

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.

Graph 12: Évolution de l'activité globale de la CDC



source : DRIHL UD92

### II.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.

257 nouvelles saisines (254 en 2015) ont été enregistrées en 2016, soit 282 dossiers inscrits à l'ordre du jour (232 en 2015) pour 32 séances (25 en 2015).

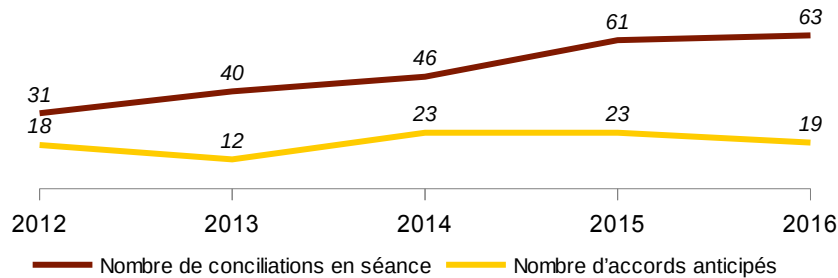


En 2016, 63 conciliations ont été réalisées en séance et 19 accords entre les parties sont intervenus de manière anticipée, avant séance.

On constate en 2016 :

- l'augmentation du nombre de séances ;
- la hausse constante du nombre de conciliations en séance ;
- une légère baisse du nombre d'accords anticipés.

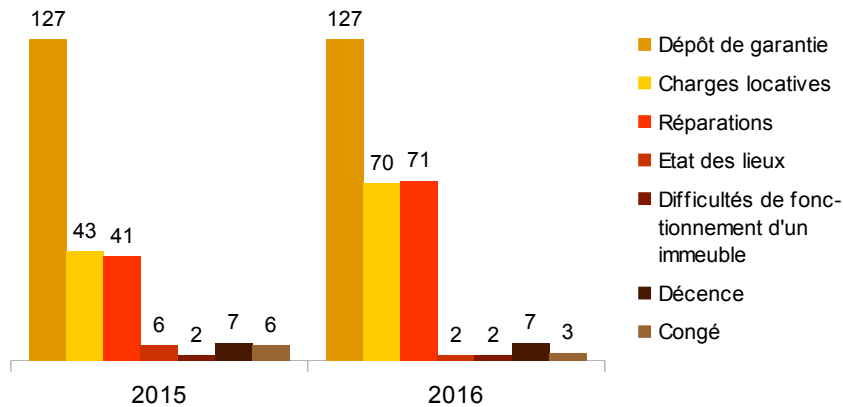
**Grphe 13: Évolution de l'activité de la section A « litiges » depuis 2012**



source : DRIHL UD92

45 % 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 charges (+7 % par rapport à 2015).

**Grphe 14: Nature des litiges inscrits en séance en nombre de dossiers**

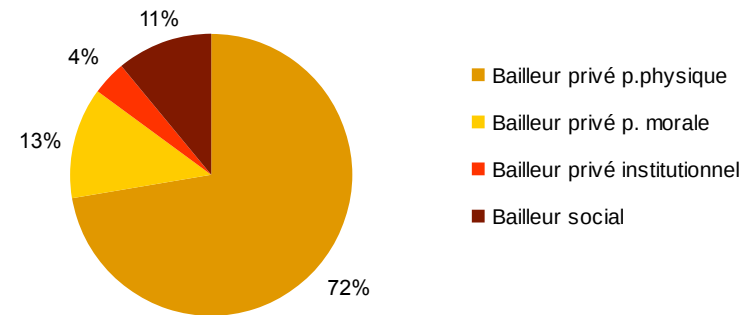


source : DRIHL UD92

Les saisines de la section « Litiges » émanent à 96 % des locataires, 2 % sont à l'initiative des bailleurs, et 2 % à l'initiative d'amicales ou d'associations. Les locataires ont en effet un intérêt direct à saisir la Commission (récupérer un dépôt de garantie, obtenir des réparations dans le logement, vérifier le calcul des charges locatives qui leur sont imputables...).

Seuls 11 % des dossiers (18 % en 2015) soumis à l'examen de la section « Litiges » opposent les locataires à des bailleurs sociaux, les autres concernent les bailleurs du parc privé. Un tiers 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.

**Grphe 15: Nature juridique du bailleur pour les dossiers examinés**

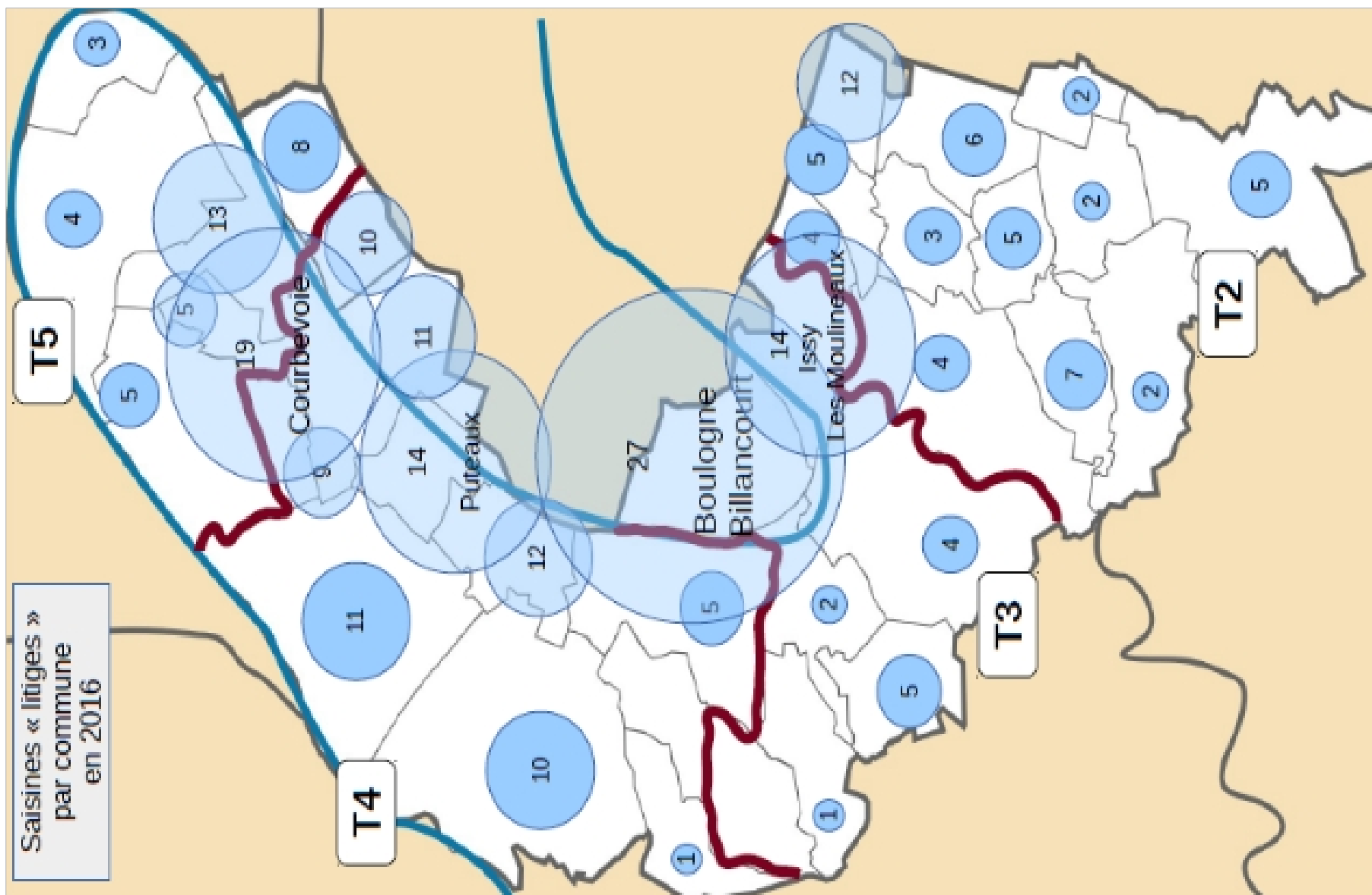


source : DRIHL UD92

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

La commune ayant fait l'objet du plus de saisines est celle de Boulogne-Billancourt, avec 27 saisines (+10 par rapport à 2015). Elle est suivie de Courbevoie qui totalise 19 saisines (-4 par rapport à 2015), puis d'Issy-les-Moulineaux avec 14 saisines (-10 par rapport à 2015) et de Puteaux avec 14 saisines également (+7 par rapport à 2015).

Carte16: Saisine « litiges » par communes



## II.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 2016 :

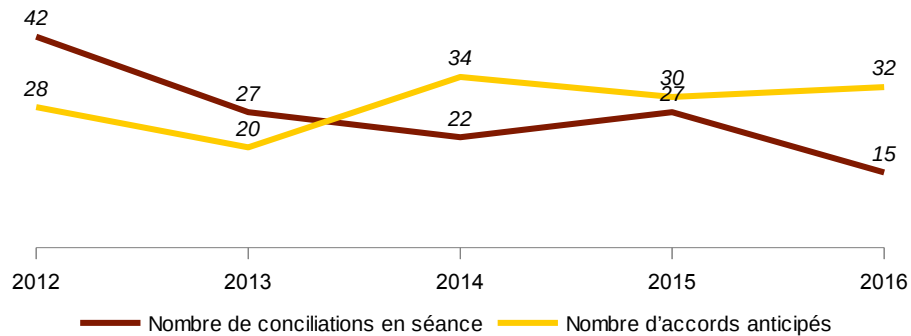
- la baisse du nombre de séances ;
- une hausse du nombre d'accords anticipés ;
- la baisse du nombre de conciliations en séance.

La section « Loyers » a reçu, en 2016, **106 nouvelles requêtes** dont 8 déclarées irrecevables par le secrétariat en raison d'une saisine prématurée.

**121 dossiers** ont été inscrits aux différents ordres du jour, dont 24 réceptionnés courant 2015. Parmi ces dossiers, 32 dossiers ont fait l'objet d'un accord anticipé après leur inscription à l'ordre du jour d'une séance et 8 saisines ont été annulées par le bailleur.

La quasi-totalité des affaires effectivement examinées par la section « Loyers » en 2016, soit 80 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 seul dossier relatif aux accords collectifs a été examiné.

**Graphe 17: Évolution de l'activité de la section B « loyers »**



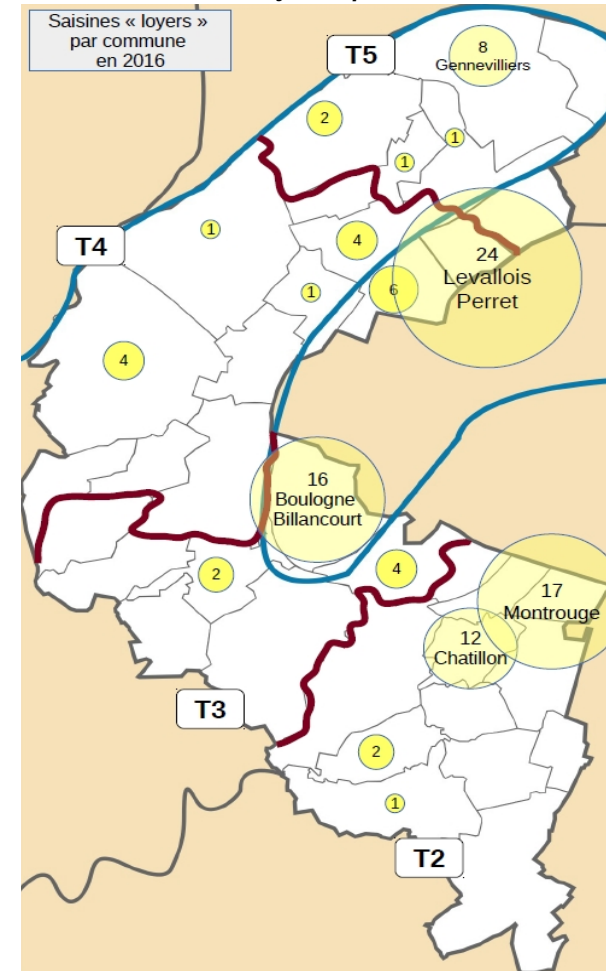
source : DRIHL UD92

Comme en 2015, les saisines de la section « Loyers » en 2016 émanent exclusivement du bailleur ou de son représentant.

Ce sont les bailleurs institutionnels qui sollicitent le plus cette section de la Commission. Ils comptabilisent plus de 85 % des saisines.

La faible proportion des bailleurs personnes physiques peut s'expliquer par une méconnaissance de la réglementation en la matière et par une procédure complexe.

**Carte 18: Saisine « loyers » par commune en 2016**



source : DRIHL UD92

Les saisines se rapportent à des logements situés dans 17 communes différentes des Hauts-de-Seine, 19 communes n'ayant fait l'objet d'aucune saisine.

Quatre communes représentent 65 % des saisines : Levallois-Perret avec 24 saisines, Montrouge avec 17 saisines, Boulogne-Billancourt avec 16 saisines et Châtillon avec 12 saisines.

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.

### III. LES ACTIONS DE LA DÉLÉGATION LOCALE DE L'ANAH

En 2016, les axes d'intervention de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) étaient inchangés par rapport à 2015 :

- 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.

#### III.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 les Hauts-de-Seine, l'Anah a été sollicitée pour la réhabilitation des parties communes ou privatives des résidences principales des Alto-Séquanais au titre de travaux principalement 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 19, 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

**Tableau 19: Répartition par bénéficiaire et priorité des subventions ANAH**

Bénéficiaires / axe d'intervention	Nombre de logements	Montant des subventions
<b>Propriétaires occupants</b>	<b>212</b>	<b>1 240 757 €</b>
Résorber l'habitat indigne et logements très dégradés	2431	208 323 €
Adapter les logements aux besoins des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie	32	137 508 €
Lutter contre la précarité énergétique (gain énergétique > à 25 %)	145	858 815 €
Autres travaux	11	36 111 €
<b>Propriétaires bailleurs</b>	<b>18</b>	<b>166 376 €</b>
Résorber l'habitat indigne et logements très dégradés	15	159 741 €
Intervention sur logements moyennement dégradés	1	3 706 €
Lutter contre la précarité énergétique (gain énergétique > à 35 %)	2	2 929 €
<b>Syndicats de copropriétés</b>	<b>441</b>	<b>2 249 815 €</b>
<b>Total</b>	<b>671</b>	<b>3 656 948 €</b>
dont secteur programmé	490	2 382 855 €
dont secteur diffus	181	1 274 093 €

source : DRIHL UD92

d'immeubles collectifs. Seules environ 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.

### III.2 Les aides de l'ANAH : le bilan 2016

En 2016, la dotation globale en crédits ANAH représente 5 231 031 €. Les subventions allouées dans le cadre de cette dotation globale se répartissent comme suit :

- aides aux prestations d'ingénierie 649 268 € ;
- aides aux travaux : 3 656 948 € ;
- aides aux collectivités pour la résorption d'habitat indigne (Gennevilliers) : 924 815 € (voir encadré sur l'opération de l'Îlot du Clos).

Ces subventions ont contribué à l'amélioration de 671 logements dans les Hauts-de-Seine en 2016. 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, 431 627 € de crédits FART (fonds d'aide à la rénovation thermique) et 84 986 € d'aides du Conseil Régional d'Ile-de-France ont été attribués.

### III.3 Les opérations programmées de l'amélioration de l'habitat (OPAH)

Les logements subventionnés sont majoritairement inclus dans le périmètre d'un dispositif opérationnel (73 % en 2016 contre 62 % en 2015), 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 2016, 9 programmes sont suivis dans les Hauts-de-Seine, pour lesquels l'Anah a alloué 649 268 € de subventions aux collectivités au titre de l'ingénierie.

Les différents dispositifs opérationnels en cours en 2016 sur le territoire des Hauts-de-Seine sont indiqués sur la carte 20. A compter de 2017, d'autres dispositifs opérationnels seront mis en place ou seront à l'étude, tels que :

- une OPAH Renouvellement Urbain à Clichy-la-Garenne ;
- 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.

### III.4 Le programme Habiter Mieux et les aides de l'Anah

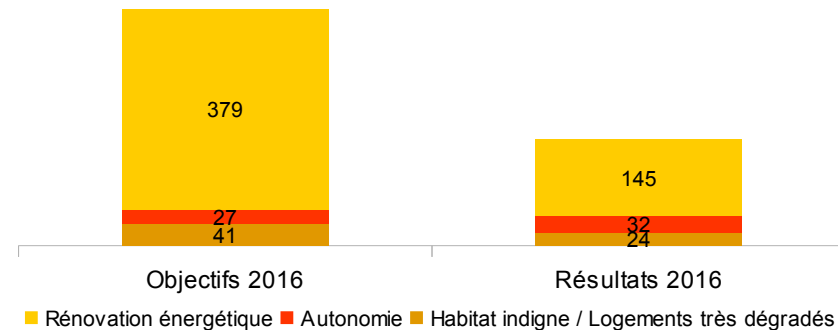
La lutte contre la précarité énergétique s'est traduite en 2013 par la mise en place du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH) prévoyant à l'échelle nationale la rénovation de 500 000 logements par an à l'horizon 2017. Cette priorité gouvernementale a été plus récemment retranscrite dans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

Le programme Habiter Mieux et les subventions de l'Anah contribuent à l'atteinte des objectifs nationaux (objectif de 70 000 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. Depuis la mise en place du plan de rénovation énergétique en 2013, 660 logements du 92 ont bénéficié d'une rénovation énergétique avec le programme Habiter Mieux.

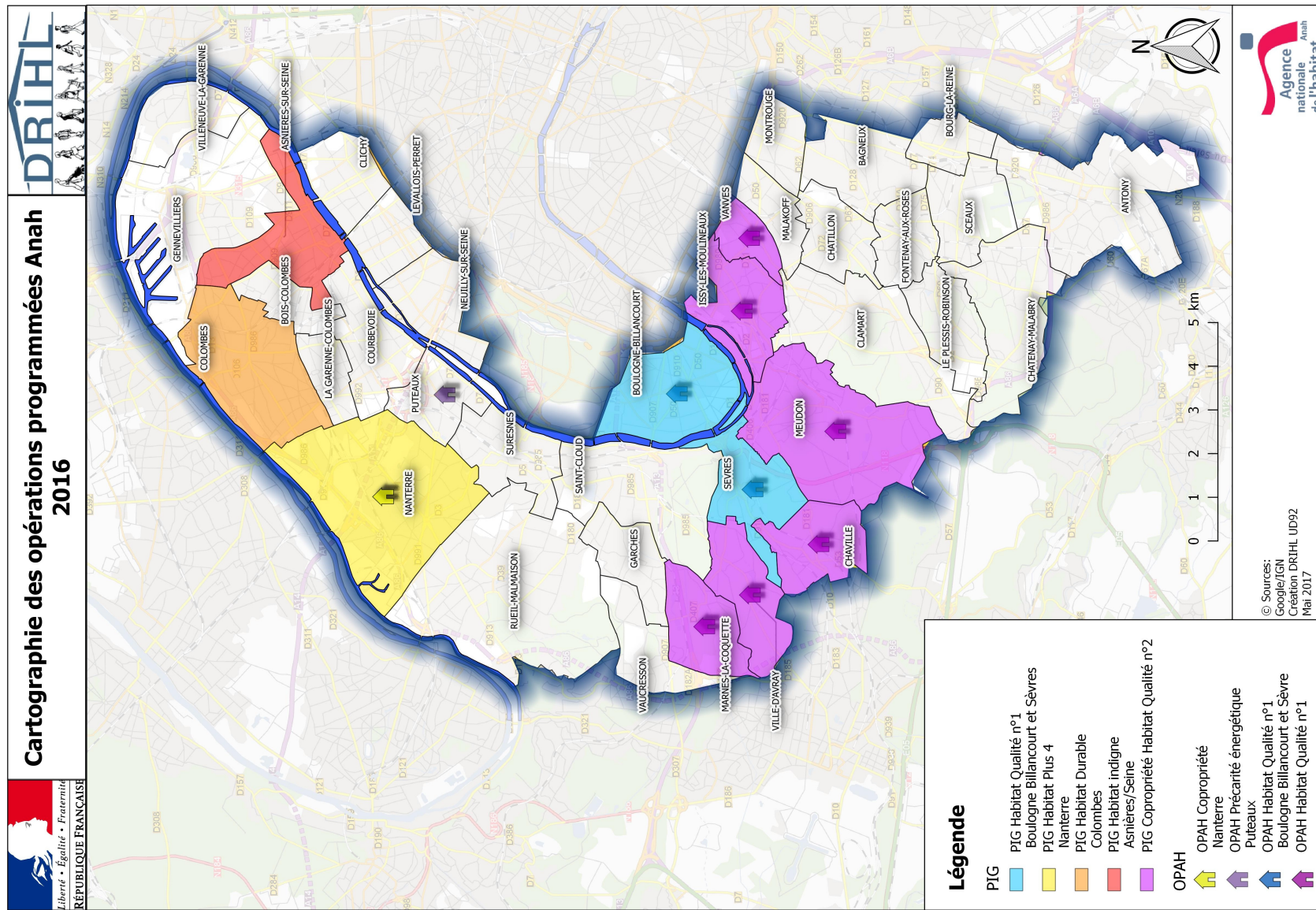
Dans le 92, la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du dispositif Habiter Mieux représente une part plus importante qu'auparavant parmi les dossiers déposés au sein de la délégation de l'Anah, tous types de dossier confondus (39 % des dossiers déposés en 2016, soit 259 logements, contre 31 % en 2015, soit 240 logements). Cependant, comme l'indique le graphe 20, pour les dossiers de propriétaires occupants en particulier, les résultats sont en deçà des objectifs à atteindre (145 logements rénovés en 2016 pour la précarité énergétique pour un objectif de 398).

**Graphe 20: Propriétaires occupants – objectifs et résultat 2016 en nombre de logements**



source : DRIHL UD92

Carte 21: Dispositifs opérationnels en cours sur les Hauts-de-Seine



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.

### III.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 2016, 88 logements ont fait l'objet d'un conventionnement avec l'Anah : 84 conventions sans travaux et 4 conventions avec travaux.

#### 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.*

L'ensemble de ces conventions signées en 2016 sont à loyer intermédiaire (plafonné à 12,50 €/m<sup>2</sup> ou 18,38 €/m<sup>2</sup> selon la zone).

Les conventions en intermédiation locative (Solibail) représentent plus de la moitié des conventions Anah (46 logements conventionnés en Anah et Solibail en 2016).

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 %.

## IV. LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

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

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

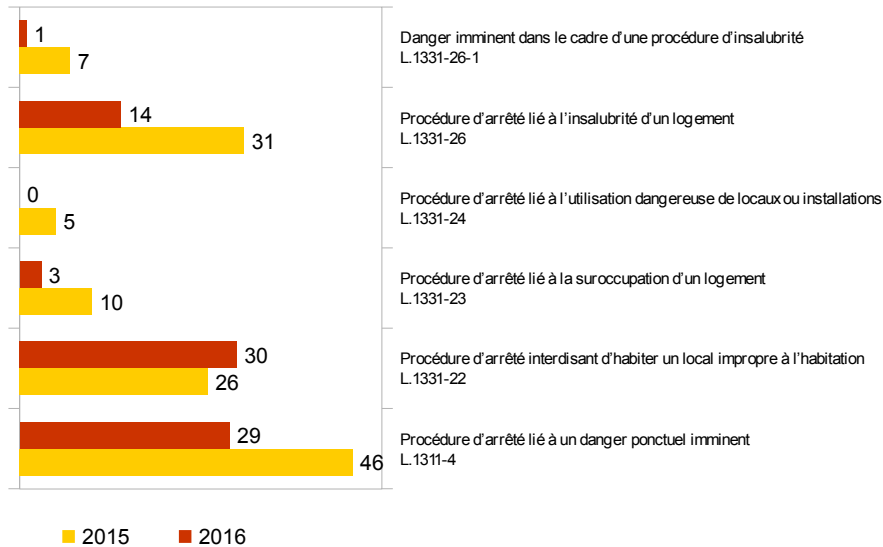
### IV.1. Le bilan des arrêtés préfectoraux d'habitat indigne dans les Hauts-de-Seine

77 arrêtés préfectoraux d'insalubrité au titre du code de la santé publique (CSP) ont été pris en 2016 dans les Hauts-de-Seine, contre 125 en 2015, soit une baisse de près de 40 %. Le nombre d'arrêtés pris chaque année est très variable (une centaine d'arrêtés en moyenne par an au cours de ces dernières années).

Le graphe 22 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). Le nombre d'arrêté d'insalubrité réparable (L. 1331-26) a considérablement diminué entre 2015 et 2016 (baisse de 50%).

**Graphe 22: Nombre d'arrêté préfectoral par type de procédure LHI**



source : ARS

#### IV.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 10 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. A ce titre, le pôle a organisé en avril 2016, une demi-journée sur la résorption de l'habitat insalubre.

#### IV.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 27 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) : 17 relogements ont été effectués en 2016.

32

#### IV.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.

#### L'INTERVENTION SUR L'ÎLOT DU CLOS (GENNEVILLIERS) DANS LE CADRE DE L'APPEL À PROJET « STRATÉGIE URBAINE POUR LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE »

*En 2016, la ville de Gennevilliers, lauréate de l'appel à projets, s'est vue octroyer 1,8 million d'euros de subvention sur les crédits DRIHL et ANAH pour le financement de son projet d'aménagement de l'Îlot du Clos (au croisement de l'avenue Gabriel Péri et l'avenue des Grésillons).*

*Le projet concerne l'intervention sur 10 bâtiments dont la plupart avec un état de dégradation important (3 bâtiments sous procédure coercitive : arrêté d'insalubrité réparable et irréparable et arrêté municipal de fermeture d'ERP). L'occupation actuelle est fortement dominée par les fonctions résidentielles et commerciales. L'opérateur de la ville est chargé de la maîtrise foncière de l'îlot, du relogement des occupants puis de la démolition du bâti.*

*Le futur projet immobilier se composera d'une résidence sociale gérée par Adoma, d'un EHPAD et d'une résidence étudiante, qui seront répartis sur 10 060 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'ensemble des constructions devraient sortir de terre sur la période 2017-2020 selon le planning prévisionnel.*

#### IV.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 2016, 4 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.

#### **IV.5.1 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 23 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.

#### **IV.5.2 Les chiffres clés de 2016**

En 2016, l'activité de la lutte contre le saturnisme a été la suivante :

- 101 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 ;
- 142 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 ;
- 122 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 ;
- 13 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 ;

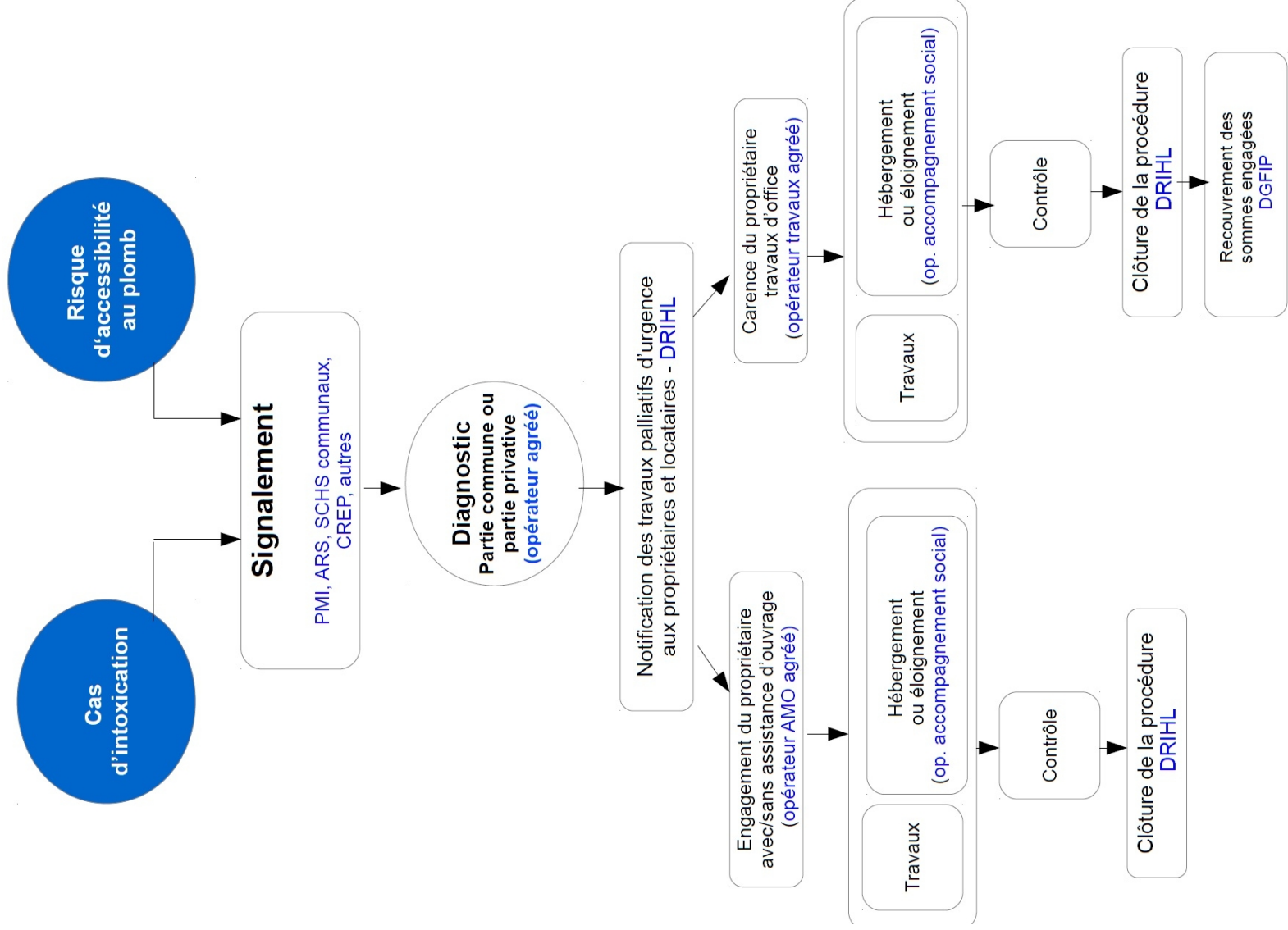
- 51 ménages bénéficiant d'un accompagnement social et sanitaire. L'opérateur d'accompagnement sanitaire et social a pour mission de déterminer les besoins d'éloignement ou d'hébergement de la famille lors des travaux ;
- 9 dossiers (parties communes et parties privatives) bénéficiant d'une assistance 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 ;
- 161 contrôles après travaux réalisés ;
- 129 dossiers clôturés après suppression du risque d'accessibilité au plomb.

Le total des sommes engagées par l'Etat en 2016 est d'environ 300 000 € (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.

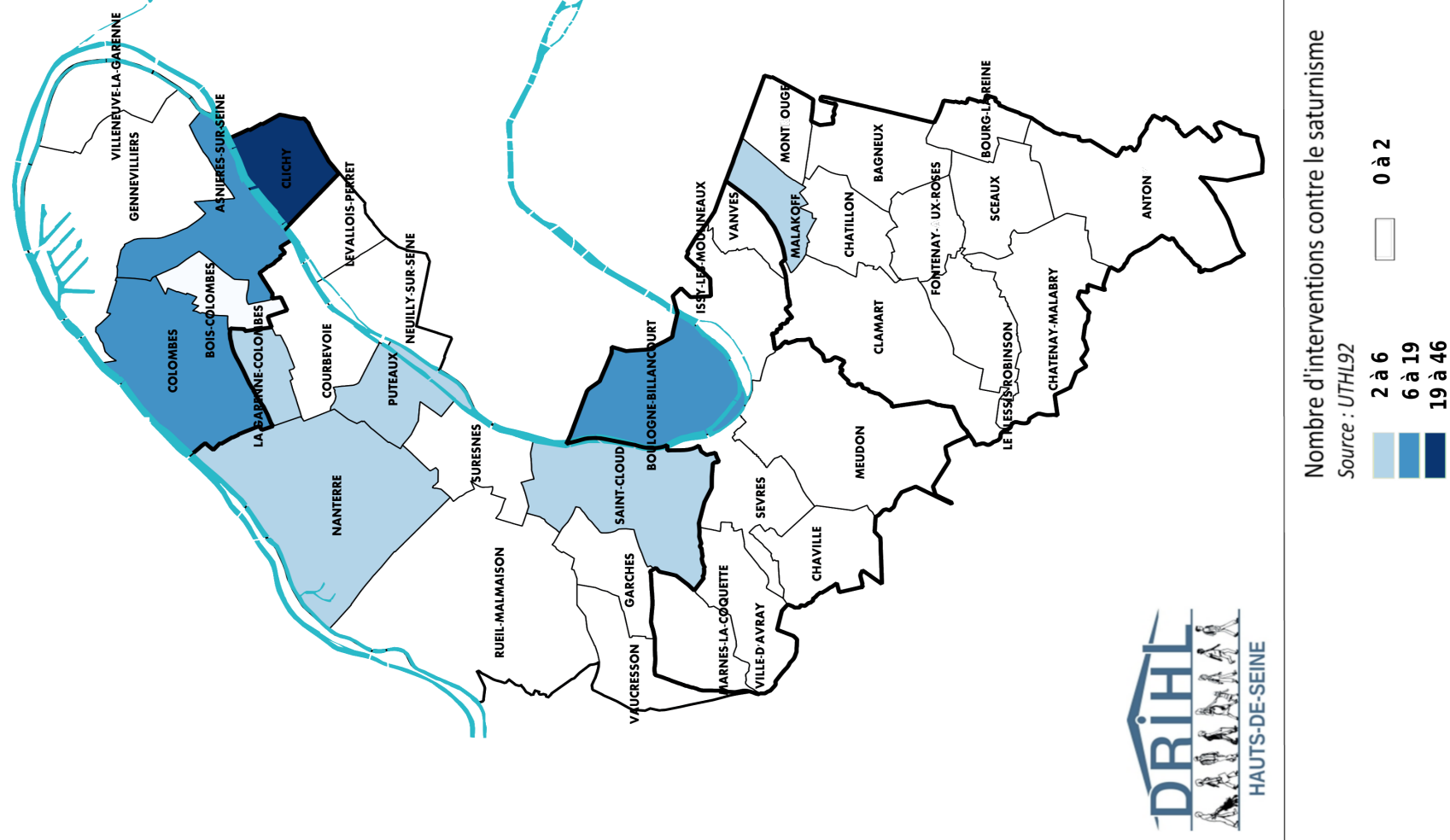
La carte 24 indique la répartition par commune des interventions de la DRIHL en matière de lutte contre le saturnisme. La majorité des interventions se concentre sur 9 communes du département.

Schéma 23: Procédure de traitement des signalements saturnisme



Carte 24: Interventions de la DRIHL en matière de lutte contre le saturnisme

REPARTITION PAR COMMUNE DES INTERVENTIONS DE LUTTE CONTRE LE SATURNISME EN 2016





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

## I. LE LOGEMENT DES MÉNAGES PRIORITAIRES

### I.1. Les demandes et attributions de logements locatifs sociaux

Au 31 décembre 2016, 681 608 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](http://www.demande-logement-social.gouv.fr)), soit auprès des guichets enregistreurs (communes et bailleurs).

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 2016, 100 663 demandeurs de logement social de la région Île-de-France souhaitent en premier choix un logement dans le département des Hauts-de-Seine (92 564 en 2015, soit + 9%), ce qui représente 15% de la demande régionale pour une population alloséquanaise représentant 13 % de la population francilienne.

Ces éléments sont à mettre en regard des 11 862 attributions réalisées en 2016 (12 891 en 2015, soit - 9%).

Dans les Hauts-de-Seine, l'ancienneté moyenne de la demande de logement social est de 2,7 ans.

### I.2 Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) 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.

## POLITIQUE INTERCOMMUNALE DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

*Les travaux d'élaboration de la loi relative à l'Égalité et Citoyenneté – 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 relative à l'égalité et à la citoyenneté 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 seront mises en œuvre dès 2017.*

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, dont la signature devrait intervenir en 2018 ;
- 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) 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 été importants en 2016.

Deux comités technique se sont réunis le 14 janvier et le 17 juin 2016 avec pour ordre du jour les évolutions prévues par la loi ALUR en matière de prévention des expulsions le plus en amont possible et le bilan des relogements des publics prioritaires en 2015. Trois comités responsable se sont également réunis le 5 juillet, le 19 octobre et le 24 novembre 2016 et ont eu pour objet :

- la prévention des expulsions locatives, avec la présentation des évolutions apportées dans le dispositif et des travaux restant à mener dans le cadre de la mise en œuvre des décrets d'application de la loi ALUR ;
- le bilan 2015 et les objectifs 2016 de l'Accord Collectif Départemental ;
- l'approbation du schéma départemental de la domiciliation ;
- la révision du règlement intérieur du Fonds de Solidarité pour le Logement.

### I.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.

**Tableau 25: Bilan au 31/12/2016 des recours DALO déposés**

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

source : COMDALO

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 34 fois en 2016 et a examiné, à chaque séance, environ 210 dossiers, préalablement instruits par DOCAPOST.

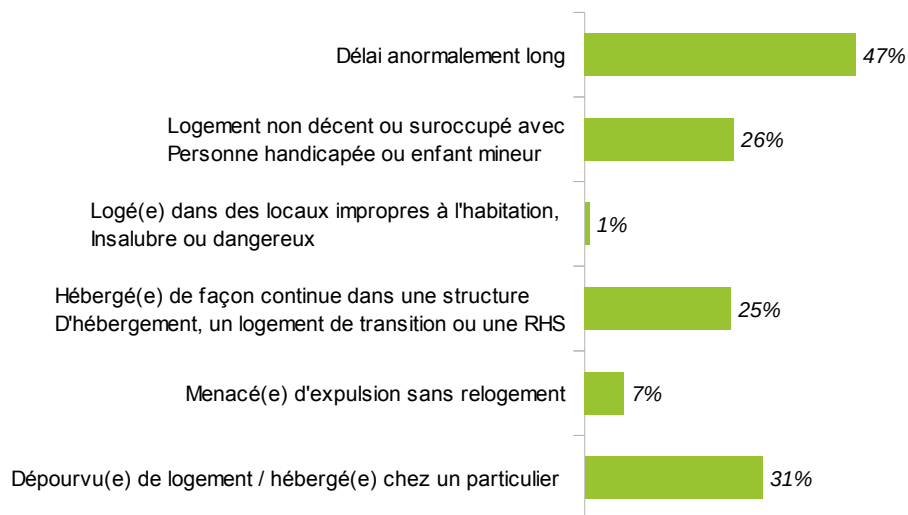
### 1.3.1. Les recours logement

En 2016, le nombre de recours déposés en matière de logement (6 023) est en hausse de 9 % par rapport à 2015 (5 550). Le nombre de reconnaissance « Prioritaire et Urgent » (PU) DALO est également en hausse de 17 %, passant de 1 414 en 2015 à 1 650 en 2016. Le bilan au 31 décembre 2016 est présenté dans le tableau 25.

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 26: Les motifs des recours DALO retenus**



source : COMDALO

### LE PROFIL DES MÉNAGES RECONNUS DALO

- la majorité des ménages reconnus DALO sont des couples avec enfants (35 %) ou des familles monoparentales (32 %) ;
- les personnes seules représentent 26 % et les couples sans enfants 6 %
- 15 % des ménages seulement sont composés de plus de quatre personnes
- les 18-25 ans ou les + de 65 ans représentent un faible taux mais sont chaque année plus nombreux (en 2016 : 276 recours reçus et 55 décisions favorables pour des 18-25 ans, 285 et 62 pour des + de 65 ans)
- 93 % des requérants ont entre 25 et 65 ans et appartiennent donc à une population potentiellement active
- 69 % des ménages disposent de ressources supérieures au SMIC

### 1.3.2. 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 :

- l'article 42 de la loi qui modifie le III de l'article L441-2-3 du CCH et donne la possibilité à la commission de prendre une décision favorable même si le demandeur ne justifie pas du respect des conditions de régularité et de permanence du séjour mentionnées au premier alinéa de l'article L.300-1 du CCH ;
- l'article 43 de la loi modifiant le IV de l'article L 441-2-3 du CCH qui donne la possibilité à la commission de médiation de réorienter des dossiers hébergement vers une priorité pour l'accès au logement.

Ainsi, en 2016, 20 recours hébergement ont fait l'objet d'une telle requalification.

Les constats et chiffres clés de 2016 sont les suivants :

- le nombre de recours hébergement déposés est quasi identique à celui de 2015 (1 094 dossiers déposés en 2016 contre 1 087 dossiers en 2015) ;
- la commission de médiation a examiné 1 113 recours DAHO en 2016 (compris les recours gracieux et annulations du tribunal administratif) ;
- le nombre de ménages reconnus prioritaires et urgents (PU) pour un hébergement (hébergement et logement de transition tel que le dispositif

Solibail) a augmenté d'environ 10 % entre 2015 et 2016 (488 dossiers en 2016 contre 444 en 2015) ;

- le taux de décision favorable (dossiers désignés PU/nombre de recours examinés) est de 44 % (hors décisions de réorientation du logement vers l'hébergement) ;
- 234 dossiers de demandes de logements (DALO) ont été réorientés vers des hébergements (DAHO) contre 257 en 2015 (cf. tableau 26). Ce nombre de réorientations demeure très élevé puisque il représente 69 % des réorientations de la Métropole du Grand Paris.

**Tableau 27: Bilan au 31/12/2016 des recours DAHO déposés**

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

source : COMDALO

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

Au 31 décembre 2016, 727 dossiers DAHO sont recensés et 604 sont en attente d'une proposition :

- 383 dossiers DAHO sont actifs ;
- 159 dossiers sont inactifs ;
- 62 dossiers en attente d'une évaluation ou d'informations.

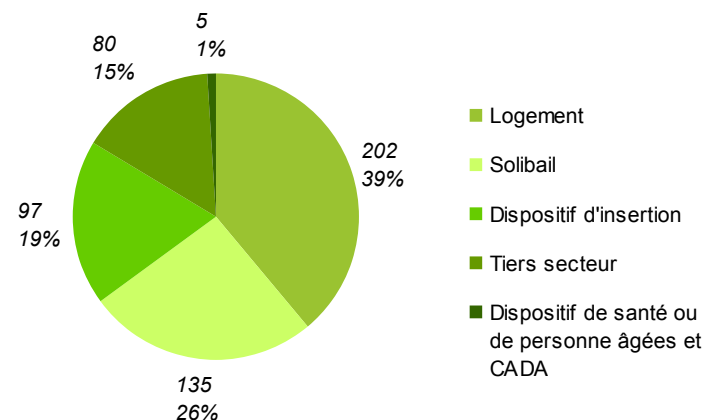
L'insuffisance de vacances d'hébergement ne permet pas de répondre au flux global de la demande d'hébergement mais :

- sur les 488 dossiers reconnus PU DAHO en 2016, 123 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 ;

- Sur les 519 ménages PU DAHO admis en 2016 dans un dispositif d'hébergement ou entrés en logement, 243 l'ont été hors SIAO et 276 via le SIAO92 ;
- Les ménages PU DAHO ont été majoritairement admis dans les dispositifs Solibail (26 %), insertion (19 %) et tiers secteur (15 %) ;
- 39 % (soit 202 ménages) sont entrés en logement privé ou social.

**Grphe 28: Admissions des ménages DAHO en 2016**



source : rapport d'activité 2016 du SIAO 92

### LE PROFIL DES REQUÉRANTS DAHO

- Une majorité de personnes seules (49 %) suivies des familles monoparentales (36 %)
- 12% sont des couples avec enfants
- 58% des requérants ont moins de 40 ans
- 91 requérants ont moins de 25 ans et 22 plus de 65 ans

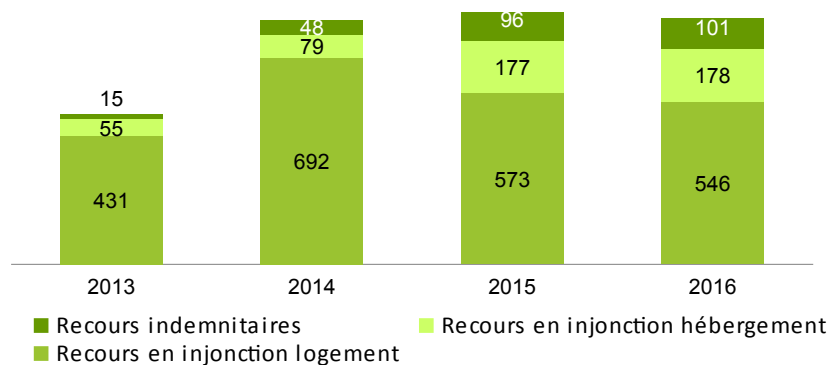


### 1.3.3. Les contentieux

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

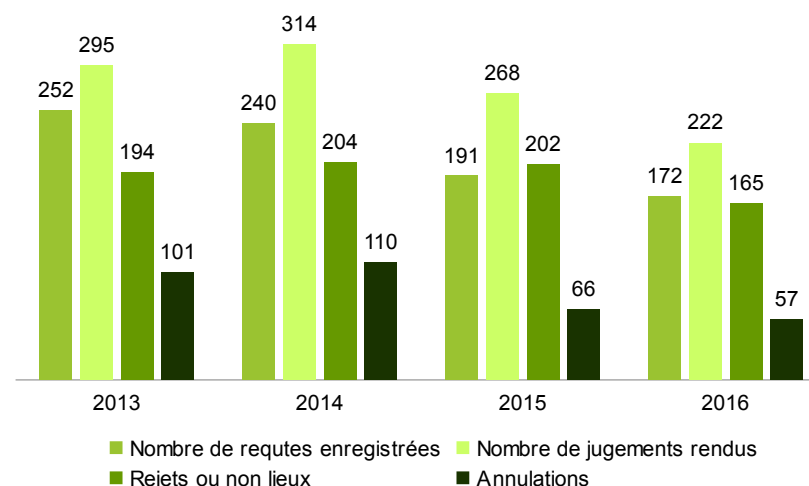
- **le contentieux pour excès de pouvoir (REP)** : il est lié à l'activité de la commission. Il s'agit de contestations des décisions de la commission de médiation. En 2016, le nombre de requêtes enregistrées tendant à l'annulation d'une décision de la commission est de 172 contre 191 en 2015. 222 jugements ont été rendus dont 165 rejets ou non lieu (soit 74 % de jugements favorables à la commission de médiation) et 57 annulations de décisions (26 % 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 légère baisse de 5 % en passant de 573 en 2015 à 546 en 2016, celui lié à l'hébergement s'est maintenu au même niveau passant de 177 en 2015 à 178 en 2016. Toute injonction du Tribunal administratif peut être assortie d'une astreinte. Les condamnations de l'État génèrent donc le paiement d'astreintes (jusqu'au relogement effectif) qui sont versées au Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) et servent à financer des mesures d'accompagnement social en faveur des ménages prioritaires.
- **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 hausse en 2016 (101).

**Graph 29: Nombre de recours en injonction et indemnitaires reçus au TA**



source : DRIHL UD 92

**Graph 30: Evolution des recours contentieux pour excès de pouvoir**



source : DRIHL UD92

### 1.3.4. 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 projet, 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 desquelles 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 spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, les

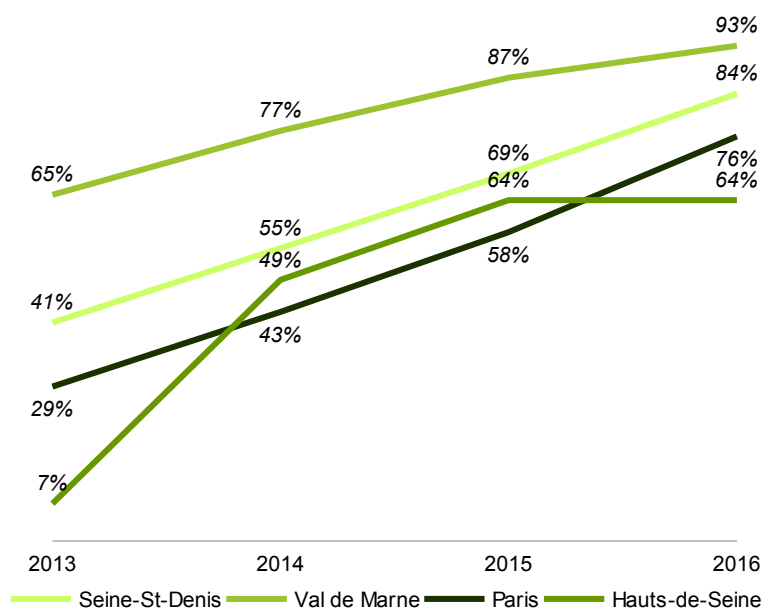
instances locales du PDALPD.

Au 31/12/2016 et en cumul depuis 2013, 1 333 diagnostics ont été prescrits dans les Hauts-de-Seine.

En 2016, sur 392 diagnostics demandés aux opérateurs AVDL, 301 (77 %) étaient préconisés par la COMED. Sur ces 392 diagnostics, 174 (44 %) ont prescrit un accompagnement dont 155 AVL (89 %) et 19 ADL (11 %).

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.

**Graphe 31: Evolution du taux de relogement des ménages DALO accompagnés**



source : SYPLO

Au 31 décembre 2016, le taux de relogement pour les ménages accompagnés est de 64 % (cumul sur les 4 années d'exercice) alors qu'il était de 7 % fin 2013.

Afin d'améliorer ces résultats, un travail partenarial a pu être engagé durant le second semestre 2016 sur un projet de **protocole d'accord entre bailleurs, opérateurs AVDL et la DRIHL**.

Ces protocoles d'accord, qui ont été signés le 5 janvier 2017 par des bailleurs (France Habitation, Hauts-de-Seine Habitat, Immobilière 3F et 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 le 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.

#### I.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 1<sup>er</sup> de la loi du 31 mai 1990 modifiée par les lois du 29 juillet 1998 et du 13 août 2004 qui, « éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de [leurs] ressources ou de [leurs] conditions d'existence », ne peuvent accéder à un logement ordinaire, décent et indépendant, ou s'y maintenir.

Cette définition est commune au plan et à l'accord collectif qui en découle. Les personnes ou familles éligibles sont :

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

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

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

Ce vivier est suivi par le biais de l'application informatique de gestion des publics prioritaires SYPLO (Système Priorités Logements). 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 FEMMES VICTIMES DE VIOLENCES

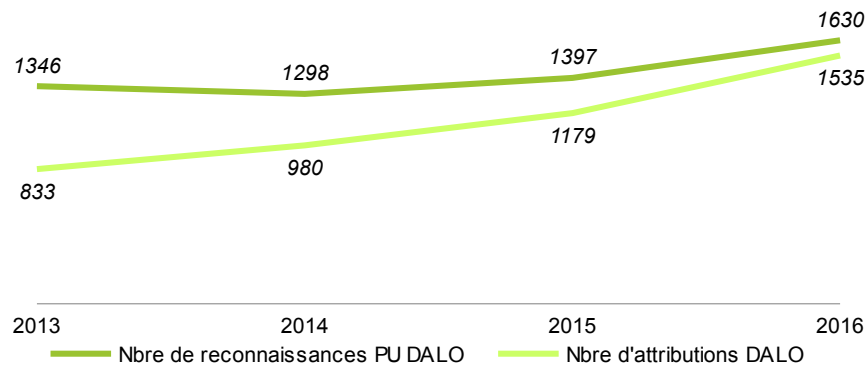
216 000 femmes sont victimes de violences de la part de leur conjoint chaque année en France

En 2016 dans les Hauts-de-Seine :

- 529 personnes, victimes de violences, sont hébergées par le centre Flora Tristan ou l'Escale (272 femmes + 257 enfants)
- 42 ménages ont été labellisés PDALPD sur le critère « femmes victimes de violences »
- 35 relogements ont été réalisés pour les femmes victimes de violence (dont 23 labellisées la même année)

### I.5 Bilan de l'Accord Collectif Départemental (ACD) 2016

Graph 32: Nombre de reconnaissances PU et d'attributions DALO



source : COMDALO et SYPLO

Des progrès significatifs ont été réalisés en 2016 : 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 :

- 11 862 attributions de logement social en 2016 contre 12 891 en 2015, soit une diminution de 1 028 attributions (9 %) ;
- 2 451 attributions prioritaires pour un objectif de 2 700 ont été réalisées en 2016, soit un taux de réalisation de l'objectif ACD de 94 % (en 2015 : 2 098 attributions prioritaires ont été réalisées pour un objectif de 2 450 soit un taux de réussite de 86 %) ;
- 495 attributions ont été effectuées en faveur de ménages sortant d'hébergement pour un objectif de 675 (25 % de l'objectif d'attributions totales fixé à 2700 en 2016), soit un taux de réussite de 73 % (en 2015 : 326 pour un objectif de 612, soit un taux de réussite de 53 %).

Le taux d'attributions prioritaires s'élève ainsi à 21 % (16 % en 2015) dont 13 % (9 % en 2015) pour les DALO (pour une moyenne de 23 % à Paris et 16 % pour l'ensemble de la région Île-de-France) :

- 1 552 attributions DALO contre 1 179 en 2015, soit une hausse de 32 % ;
- 989 attributions PDALPD (919 en 2015) ;
- une augmentation de 169 relogements de sortant d'hébergement (+52 %).

Le taux de relogement des ménages DALO en flux est en constante progression : 95 % en 2016 contre 62 % en 2013.

Au 31 décembre 2016, 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 :

- 2 977, soit 3 % des demandeurs de logements sociaux dans les Hauts-de-Seine ;
- 3 058, soit 3 % des demandeurs dans le département.

### LE PROFIL DES MÉNAGES PDALPD

- majorité de personnes seules (39%) suivi des familles monoparentales (31%)
- 26 % sont des couples avec enfants
- 83 % des ménages disposent de ressources supérieures au SMI

## I.6. Le contingent de l'état au service des publics prioritaires

Le décret du 15 février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable a prévu que les bailleurs sociaux (OPH, ESH et SEM) signent une convention de réservation avec l'État.

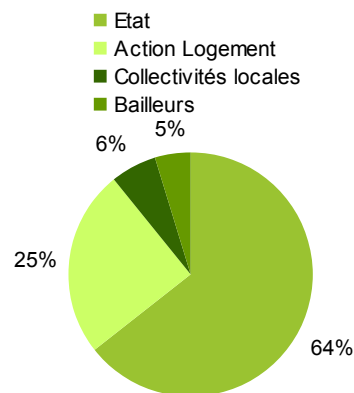
L'objectif de cette convention est de s'assurer que l'État identifie et dispose d'au moins 25 % du patrimoine locatif social des organismes HLM ayant fait l'objet d'un concours financier de l'État et de 5 % maximum du contingent fonctionnaire, dans la limite de 30 %.

Après avoir conduit les discussions avec les organismes HLM pour déterminer le patrimoine éligible aux réservations de l'État, les conventions de réservation ont toutes été signées entre l'État et les bailleurs sociaux.

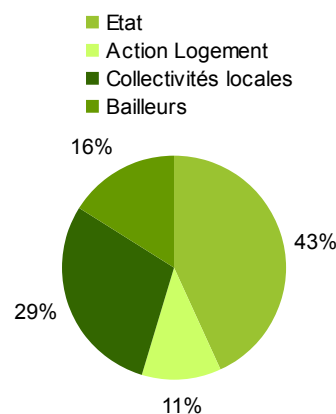
Le contingent prioritaire de l'État dans le département est de 43 893 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Chaque année, un avenant aux conventions de réservation actualise ce contingent.

Les relogements des ménages DALO s'effectuent principalement sur le contingent préfectoral et sur celui d'Action Logement.

**Graph 33: Attributions DALO par contingent**



**Graph 34: Attributions PDALPD par contingent**



source : SNE

### LE BILAN TRIENNAL 2014-2016

*Au terme de la période triennale 2014-2016, 12 communes n'ont pas atteint leurs objectifs triennaux. La procédure de carence, qui s'achèvera à l'automne 2017, déterminera les communes placées en situation de carence.*

## II. LE RESPECT DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

### II.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 1<sup>er</sup> janvier de chaque année et la part qu'ils représentent dans les résidences principales.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, on compte dans les Hauts-de-Seine 201 772 logements sociaux pour 713 517 résidences principales soit 28,28 % de logements sociaux, ce qui représente une légère hausse par rapport à 2015 (27,94 %).

On note toutefois une très forte disparité entre les communes du département car le taux communal varie de 6,22 % à 66,59 % : 22 communes se situent en dessous du seuil de 25 % tandis que 9 communes ont un taux supérieur à 35 %.

L'obligation de rattrapage concerne ainsi 22 communes sur les 36 communes des Hauts-de-Seine.

### II.2. Les 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 : les 22 communes du département qui ne disposaient pas de 25 % de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2013 doivent produire pour la période 2014-2016 au moins le quart des logements sociaux qui leur manquent pour respecter le taux de 25 %. L'année 2016 est donc la dernière année de la période triennale.

Ainsi, les objectifs de production pour la période 2014-2016, calculés en fonction de ce rattrapage minimum défini par la loi Duflot, s'élèvent à 6 850 logements au total pour les 22 communes. Pour la période 2011-2013, l'objectif était de 2 218 logements à produire sur les 14 communes alors concernées (l'augmentation du nombre de communes concernées de 14 à 22 et le triplement du nombre de logements sociaux à produire est dû au relèvement de 20 % à 25 % du taux de logements sociaux à atteindre). La prise en compte des objectifs inscrits dans les programmes locaux de l'habitat (PLH), qui sont parfois supérieurs aux objectifs minimums de rattrapage prévus par la loi, amènent à un objectif de production 2014-2016 de 7 412 logements sociaux.

En plus de l'obligation quantitative de rattrapage, la loi Duflot a créé de nouveaux engagements à respecter. En effet, le bilan de la période 2014-2016 qui est réalisé en 2017 tient également compte du type de financement des nouveaux logements sociaux. Les communes doivent réaliser au moins 30 % de logements sociaux financés en PLAI et 30 % maximum en PLS. Pour les communes qui étaient couvertes par un PLH adopté avant la loi Duflot, c'est la répartition entre les différents financements prévues dans ce document qui est retenue.

### II.3. La production au regard de la loi SRU

En 2016, 2 144 logements ont été agréés sur les 22 communes déficitaires, soit 66,19 % de la production totale. Le bilan de la période triennale s'établit à 5 233 logements (pour une obligation de 7 213). 72,5 % des objectifs ont été atteints. Les objectifs notifiés sur la prochaine période 2017-2019 s'élèvent à 8 238 logements, dont 2 471 PLAI.

#### L'INTÉGRATION DES TERRAINS FAMILIAUX LOCATIFS DANS LE DÉCOMPTE SRU

*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 les Hauts-de-Seine, seule la commune de Colombes est dotée d'une aire d'accueil des gens du voyage 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 :*

- 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,*
- les problèmes liés au vieillissement sont particulièrement difficiles à gérer compte tenu du manque d'aires pour séjourner.*

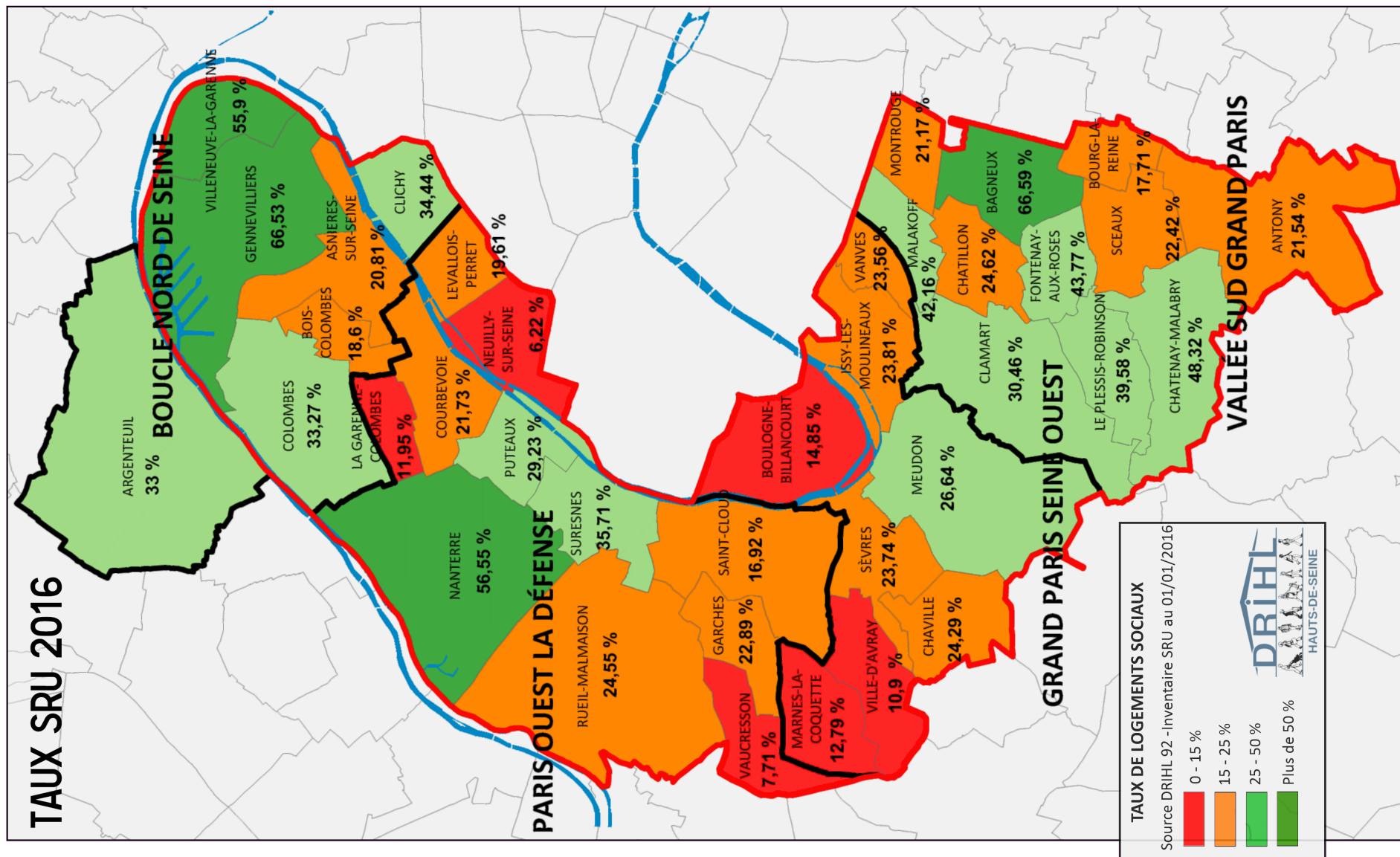
*Dans ce contexte, une commission départementale consultative, présidée conjointement par le Préfet et le Président du conseil départemental se réunit une à deux fois par an pour maintenir la mobilisation des partenaires et identifier les leviers qui permettraient de résorber le déficit en dispositifs d'accueil. Une réunion d'information a été organisée en préfecture des Hauts-de-Seine le 28 mars 2017. Elle a permis de réunir des représentants de 12 communes, de la CAF, de la DDCCS, 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 diffusi avec la création de terrains familiaux qui nécessitent une moindre emprise foncière que les aires d'accueil représentent quelques pistes de réflexion.*

**Tableau 35: Inventaires de logements sociaux**

Commune	2016			2015		
	Nombre de logements sociaux	Nombre de résidences principales	Taux SRU	Nombre de logements sociaux	Nombre de résidences principales	Taux SRU
Antony	5 672	26 337	21,54%	5 325	26 017	20,47%
Asnières-sur-Seine	7 964	38 266	20,81%	8 033	38 174	21,04%
Bagneux	10 852	16 296	66,59%	10 809	16 226	66,62%
Bois-Colombes	2 340	12 582	18,60%	2 301	12 658	18,18%
Boulogne-Billancourt	8 714	58 678	14,85%	8 216	58 064	14,15%
Bourg-la-Reine	1 592	8 987	17,71%	1 565	8 903	17,58%
Châtenay-Malabry	6 693	13 852	48,32%	6 651	13 628	48,80%
Châtillon	3 902	15 848	24,62%	3 868	15 968	24,22%
Chaville	2 190	9 015	24,29%	2 129	8 978	23,71%
Clamart	6 987	22 938	30,46%	6 670	22 718	29,36%
Clichy	9 387	27 258	34,44%	9 213	27 360	33,67%
Colombes	11 685	35 123	33,27%	11 733	34 917	33,60%
Courbevoie	8 753	40 288	21,73%	8 711	40 293	21,62%
Fontenay-aux-Roses	4 460	10 189	43,77%	4 450	10 162	43,79%
Garches	1 832	8 005	22,89%	1 832	8 048	22,76%
La Garenne-Colombes	1 631	13 650	11,95%	1 622	13 738	11,81%
Gennevilliers	12 140	18 248	66,53%	11 658	17 781	65,56%
Issy-les-Moulineaux	7 707	32 367	23,81%	7 588	32 068	23,66%
Levallois-Perret	5 967	30 424	19,61%	5 853	30 711	19,06%
Malakoff	5 855	13 888	42,16%	5 855	14 027	41,74%
Marnes-la-Coquette	82	641	12,79%	82	636	12,89%
Meudon	5 324	19 986	26,64%	5 338	19 940	26,77%
Montrouge	5 098	24 085	21,17%	5 000	24 119	20,73%
Nanterre	20 977	37 096	56,55%	20 574	36 650	56,14%
Neuilly-sur-Seine	1 866	30 023	6,22%	1 757	30 226	5,81%
Le Plessis-Robinson	4 956	12 522	39,58%	5 002	12 569	39,80%
Puteaux	6 159	21 068	29,23%	6 178	21 185	29,16%
Rueil-Malmaison	8 133	33 133	24,55%	8 090	33 011	24,51%
Saint-Cloud	2 168	12 811	16,92%	2 150	12 938	16,62%
Sceaux	1 923	8 579	22,42%	1 850	8 508	21,74%
Sèvres	2 345	9 878	23,74%	2 321	9 894	23,46%
Suresnes	7 551	21 147	35,71%	7 554	21 086	35,82%
Vanves	3 026	12 844	23,56%	3 042	12 819	23,73%
Vaucresson	280	3 632	7,71%	275	3 613	7,61%
Ville-d'Avray	526	4 826	10,90%	532	4 896	10,87%
Villeneuve-la-Garenne	5 035	9 007	55,90%	4 942	8 967	55,11%

source : DRIHL UD92

Carte 36: Taux SRU des communes des Hauts-de-Seine



### III. 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 2016 à 3 869 logements.

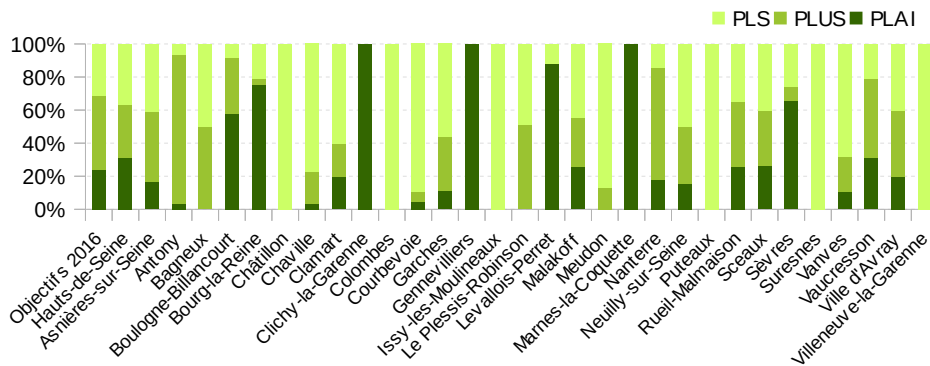
Ces 3 869 logements étaient déclinés par typologie de financement : 1 757 PLUS (45 %), 917 PLAI (24 %) et 1 196 PLS (31 %).

Au total, en 2016, ce sont 3 239 logements sociaux qui ont été agréés (dont 87 % en construction neuve), avec 31 % de PLAI (1009 logements), 32 % de PLUS (1 039 logements) et 37 % de PLS (1191 logements).

Le bon résultat de 2016 permet de retrouver le niveau de production antérieur à 2015 qui était en moyenne supérieur à 3 000 logements.

La répartition par produit de financement par commune est précisée ci-dessous :

**Graphe 37: Agréments par financement et par commune**



source : DRIHL UD92

82 % des agréments portent sur la réalisation de logements ordinaires, dont 11 % de logements étudiants. Le reste de la production concerne des structures spécifiques : une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) de 171 logements, trois résidences sociales destinées au public issu de foyers de travailleurs migrants de 260 logements et trois foyers de jeunes travailleurs (FJT) de 147 logements.

Pour la première fois en 2016, une RHVS a été agréée sur le département. La future résidence sera localisée à Clichy pour 171 places dont 50 dédiées aux publics prioritaires de l'État. Ce type de structure a été institué dans la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et s'inscrit également dans la loi DALO du 5 mars 2007. Ce sont des structures commerciales qui ont pour

but d'offrir un logement ponctuel à des prix abordables pour les personnes éprouvant des difficultés financières et sociales.

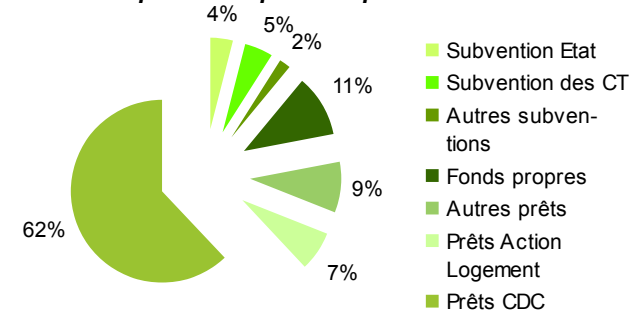
### LES LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES

En 2016, le nombre d'agréments Logements Locatifs Intermédiaires a quintuplé par rapport à 2015 (587 contre 115 en 2015). Ce dispositif prévoit un régime fiscal spécifique avec l'application d'un taux de TVA de 10 % et d'une exonération de TFPB sur 20 ans (assortie d'obligations de location à des personnes respectant des plafonds de ressources sur une durée minimale de 10 ans de location).

#### III.1 Les différents financeurs du logement social

En 2016, l'État a réparti une enveloppe de subventions de 20 millions d'euros. Cette enveloppe représente une augmentation de plus de 57 % par rapport à l'enveloppe 2015 en raison d'une plus forte production (+ 64 %) et d'une augmentation des montants moyens de subvention, en particulier dans les communes les plus contraintes en termes d'opportunités de production et de coût du foncier. 63 % des logements agréés ont bénéficié de cette enveloppe déclinée en subvention principale, en prime spécifique d'insertion Ile-de-France, en subvention foncière et aussi en une prime complémentaire destinée à favoriser la production des T1/T2.

**Graphe 38: Répartition par financeurs**



source : DRIHL UD92

Par rapport à 2015, la répartition des financements reste à peu près stable. On constate cependant un fléchissement du montant des prêts autres que ceux servis par la CDC (16 % contre 19 % en 2015) ainsi qu'une diminution de la part des fonds propres (11 % contre 12 % en 2015). A l'inverse, une légère augmentation des subventions est observée (+ 2 points). De même, les prêts CDC augmentent de 2 points en 2016.

**Tableau 39: Nombre de logements sociaux agréés par financement et par ville**

	2016				2015			
	PLAI	PLUS	PLS	Total	PLAI	PLUS	PLS	Total
Antony	7	192	14	213	0	0	0	0
Bagneux	0	8	8	16	9	12	11	32
Bourg-la-Reine	36	2	10	48	18	76	46	140
Châtenay-Malabry	0	0	0	0	0	0	0	0
Châtillon	0	0	10	10	0	0	0	0
Clamart	22	22	67	111	12	0	123	135
Fontenay-aux-Roses	0	0	0	0	0	0	0	0
Malakoff	7	8	12	27	0	3	1	4
Montrouge	0	0	0	0	22	38	39	99
Le Plessis-Robinson	0	21	20	41	0	0	0	0
Sceaux	98	123	149	370	0	7	7	14
<b>Total T2 – VSGP</b>	<b>170</b>	<b>376</b>	<b>290</b>	<b>836</b>	<b>61</b>	<b>136</b>	<b>227</b>	<b>424</b>
Boulogne-Billancourt	163	96	23	282	6	10	116	132
Chaville	1	6	24	31	15	41	27	83
Issy-les-Moulineaux	3	0	39	42	10	34	68	112
Marnes-la-Coquette	7	0	0	7	0	0	0	0
Meudon	0	5	34	39	1	0	0	1
Sèvres	113	15	44	172	0	0	0	0
Vanves	3	6	19	28	10	25	63	98
Ville-d'Aray	8	16	16	40	18	37	14	69
<b>Total T3 – GPSO</b>	<b>298</b>	<b>144</b>	<b>199</b>	<b>641</b>	<b>60</b>	<b>147</b>	<b>288</b>	<b>495</b>
Courbevoie	3	4	60	67	16	12	15	43
Garches	10	28	49	87	0	0	57	57
La Garenne-Colombes	0	0	0	0	18	0	15	33
Levallois-Perret	95	0	13	108	0	30	50	80
Nanterre	58	226	47	331	162	36	12	210
Neuilly-sur-Seine	22	50	71	143	16	18	14	48
Puteaux	0	0	178	178	0	0	11	11
Rueil-Malmaison	71	109	97	277	53	73	88	214
Suresnes	0	0	83	83	0	0	50	50
Saint-Cloud	0	0	0	0	4	9	8	21
Vaucresson	53	81	36	170	0	0	0	0
<b>Total T4 – POLD</b>	<b>312</b>	<b>498</b>	<b>634</b>	<b>1444</b>	<b>269</b>	<b>178</b>	<b>320</b>	<b>767</b>
Asnières-sur-Seine	8	21	20	49	20	51	72	143
Bois-Colombes	0	0	0	0	3	3	3	9
Clichy	171	0	0	171	14	0	23	37
Colombes	0	0	32	32	7	62	72	141
Gennevilliers	50	0	0	50	28	26	0	54
Villeneuve-la-Garenne	0	0	16	16	0	0	0	0
<b>Total T5 – BNDS</b>	<b>229</b>	<b>21</b>	<b>68</b>	<b>318</b>	<b>72</b>	<b>142</b>	<b>170</b>	<b>384</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1009</b>	<b>1039</b>	<b>1191</b>	<b>3239</b>	<b>462</b>	<b>603</b>	<b>1005</b>	<b>2070</b>

source : DRIHL UD92

## LA PRIME AUX T1/T2

Mise en place en 2016, la prime complémentaire s'échelonnait de 1000€ à 4500€ par logement selon le taux de logements sociaux de la commune. Pour pouvoir bénéficier de cette prime, l'opération devait comporter au moins 40 % de logements de ces typologies.

Cette prime n'a pas produit l'effet escompté : la production de petits logements est restée stable sur les trois dernières années. Face à ce résultat peu concluant, cette prime n'a pas été maintenue en 2017.

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. Les aides fiscales sont nombreuses : exonération d'impôts sur les sociétés, exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties pendant 25 ans, TVA à taux réduit et exonération de la taxe d'aménagement pour les PLAI.

### III.2 Le conventionnement APL

Les conventions APL contractualisent les engagements d'un bailleur envers ses locataires et envers l'État. Elles permettent notamment de fixer les plafonds de loyers applicables et conditionnent l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui y sont éligibles.

Dans les Hauts-de-Seine, 127 conventions et avenants ont été signés en 2016, représentant un total de 2575 logements (530 PLAI, 1024 PLUS et 1021 PLS).

## IV. LA GESTION DU PARC LOCATIF SOCIAL

### IV. 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.

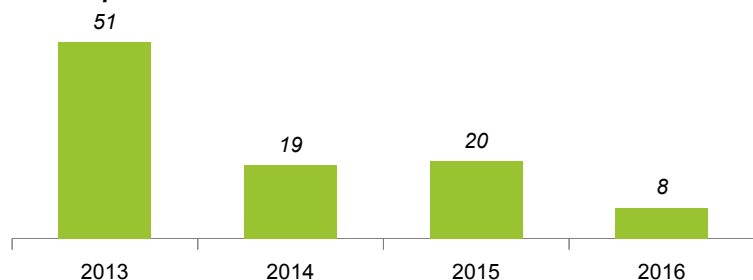
De plus, ces aliénations ayant comme conséquence une diminution du nombre de logements sociaux sur le territoire, elles doivent être compensées par une reconstitution de l'offre. La reconstitution sur les communes déficitaires SRU doit être de deux nouveaux logements pour un logement vendu. Sur les communes non déficitaires SRU, la reconstitution doit être d'un nouveau logement pour un logement vendu, cette dernière pouvant être étendue à l'échelle du territoire.



En 2016, la vente de 8 logements sociaux a été autorisée aux locataires du parc social, un chiffre nettement inférieur aux trois années précédentes (20 logements en 2015, 19 logements en 2014 et 51 logements 2013).

Ces ventes unitaires sont en général la concrétisation de mises en vente globales d'ensembles immobiliers par un bailleur, la commercialisation prenant en général plusieurs années. En pratique, pour pouvoir vendre l'intégralité des logements d'un immeuble, le bailleur doit dans un premier temps obtenir une autorisation de vente globale puis une autorisation de vente unitaire pour chaque logement.

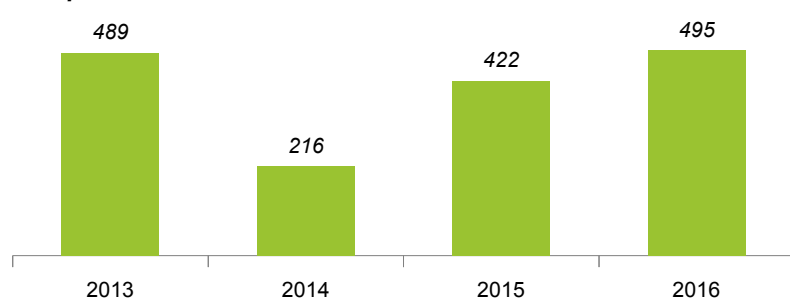
**Graphe 40: Nombre de ventes autorisées de 2013 à 2016**



source : DRIHL UD92

Le volume de logements dont la mise en commercialisation a été autorisée en 2016 a augmenté par rapport à 2015, passant de 422 en 2015 à 495 en 2016.

**Graphe 41: Mises en commercialisation autorisées de 2013 à 2016**



source : DRIHL UD92

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 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## IV. 2 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 2016, les services de l'Etat ont été saisis par 7 ménages pour des différends avec leurs bailleurs au sujet :

- de l'application de la réglementation du conventionnement APL (1) ;
- du loyer pratiqué ou des charges et du supplément de loyer de solidarité (3) ;
- de l'entretien de leur immeuble (3).

## IV. 3 L'enquête « SLS »

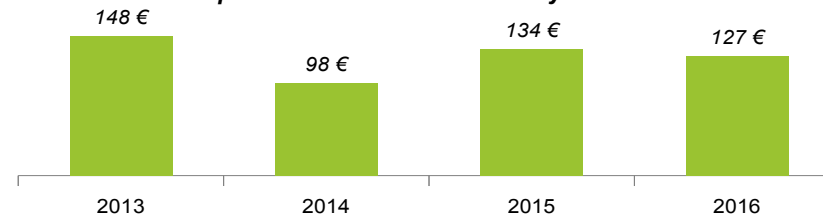
Conformément à l'article L.441-10 du CCH, la DRIHL lance chaque année une enquête auprès des bailleurs sociaux qui, à partir de données recueillies annuellement auprès de leurs locataires, fournissent des renseignements statistiques et financiers permettant de connaître le nombre de locataires redevables du supplément de loyer de solidarité (SLS) et son montant.

Le SLS est appelé à partir de 20 % du dépassement des plafonds de ressources, apprécié par rapport au revenu fiscal de référence de l'année N-2. Son calcul obéit à un barème de droit commun qui pouvait donner lieu à modulation par la convention d'utilité sociale (CUS). Cette modulation a été abrogée dans les conventions de deuxième génération qui s'appliqueront rétroactivement à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

En 2016, 72 bailleurs (95 %) sur 76, ont répondu à l'enquête qui portait sur 145 582 logements, dont 19 % exemptés car situés en QPV et 3 % exemptés par le biais du PLH. En effet, l'enquête est strictement limitée aux locataires entrant dans le champ d'application du SLS et non bénéficiaires des aides au logement.

Environ 11 000 ménages sont redevables du SLS, pour une somme mensuelle de 1,4 million d'euros, soit 17M€ par an, perçus par les bailleurs. Ainsi, le montant moyen du SLS est de 127 € par mois.

**Graphe 42: Montant mensuel moyen du SLS**



Source : enquête SLS

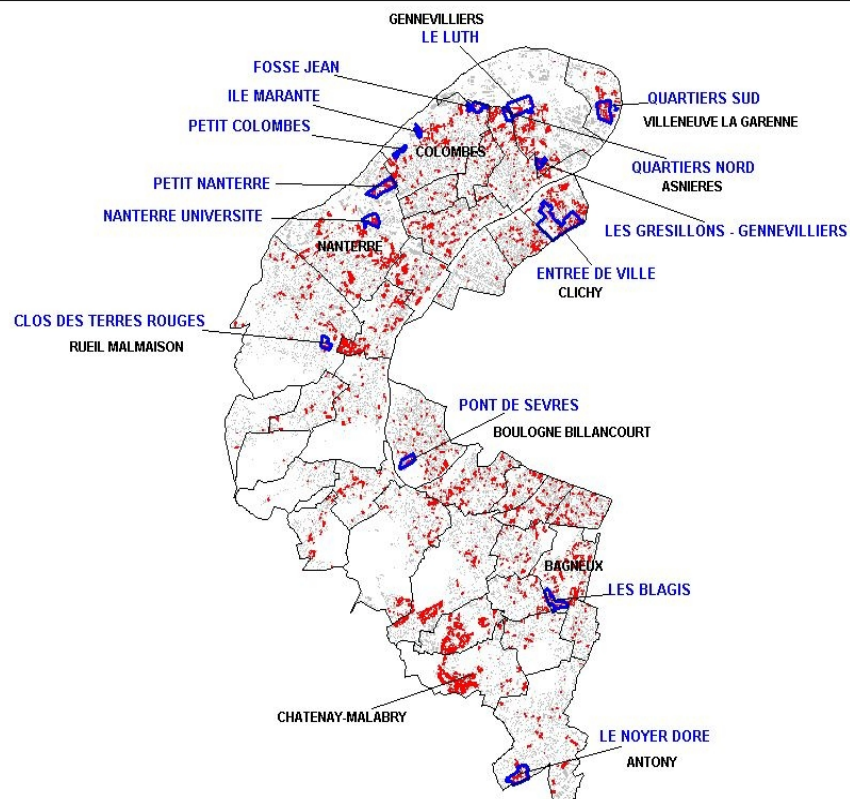
## V LES ACTIONS MENÉES DANS LE CADRE DE LA DÉLÉGATION TERRITORIALE DE L'ANRU

### V.1 Finalisation du premier programme national de rénovation urbaine

Dans les Hauts-de-Seine, 10 communes se sont engagées dans des projets de renouvellement urbain (PRU) dans le cadre du 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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.

**Carte 43: Les quartiers concernés par un projet ANRU 1**



Sur le département, l'ANRU a engagé plus de 361 millions d'euros de subventions dans le cadre du premier PNRU (2005-2015). Ces investissements ont généré près de 2 milliards d'euros de travaux visant plusieurs types d'interventions, tels que :

- la démolition de logements sociaux, du fait de leur obsolescence ou pour aménager de nouveaux espaces et désenclaver les quartiers ;
- la construction de logements sociaux, en général en dehors des quartiers, pour conserver l'offre de logement social globale mais participer à un rééquilibrage 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.

**Tableau 44: Nombre de logements sociaux concernés par des opérations financées dans le cadre du PNRU dans les Hauts-de-Seine**

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

source : ANRU

En 2016, plus de 37 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 78 %.

Sur le plan opérationnel, des avancées significatives ont eu lieu en 2016, avec des livraisons importantes sur l'ensemble des projets. Une véritable transformation de

certaines opérations ont été réalisées, améliorant significativement la qualité de vie de leurs habitants.

Enfin, le projet de renouvellement urbain Rueil-Malmaison est le premier à être définitivement clôturé avec le solde de sa dernière opération en 2016.

### QUELQUES OPÉRATIONS FINALISÉES EN 2016

**PRU de Villeneuve-la-Garenne, la réhabilitation de « La Banane » : Montant total des travaux : 32 M € TTC - Subvention ANRU : 4M€ (13%)**

Le bâtiment B, dit la Banane, est un bâtiment emblématique des quartiers Sud de Villeneuve-la-Garenne. Cette copropriété de 340 m de long comporte 338 logements dont 83 privés.

Pour mener cette réhabilitation, le bailleur social a signé des baux à réhabilitation avec les propriétaires privés. En contrepartie de l'amélioration de leur logement, les propriétaires deviennent locataires et retrouvent la libre disposition de leur bien à la fin des travaux.

La réhabilitation de « La Banane » a permis une remise à niveau technique, une amélioration du confort intérieur des logements et des parties communes, avec notamment des extensions en façades.



Avant travaux



Après travaux

**PRU de Gennevilliers, restructuration de la cité des Grésillons : Montant total des travaux : 36 M€ TTC – Subvention ANRU : 20M€ (56 %)**



Avant travaux



Après travaux

Cette opération avait pour objectif de créer trois unités résidentielles distinctes et

indépendantes implantées de part et d'autre de la Coulée Verte réalisée par la Ville de Gennevilliers. L'intervention sur ce patrimoine I3F s'opère à travers quatre opérations : la démolition de certains logements, la réhabilitation et la résidentialisation des logements restants, l'amélioration de la qualité de service par le retournement des halls et la réhabilitation des parkings.

### V.2 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.

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. 200 quartiers ont été retenus par l'ANRU au titre des projets « d'intérêt national ». Ces quartiers, représentant 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 préfetures 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'Île à Nanterre ;
- le quartier de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry ;
- le quartier Bac d'Asnières-Beaujon à Clichy.

La fin de l'année 2016 a été marquée par le lancement des premiers protocoles de

préfiguration. Première étape du projet de renouvellement urbain, ils ont pour objet de préciser l'ambition politique, le programme d'études et les moyens d'ingénierie pour aboutir à un projet opérationnel décliné dans une convention de renouvellement urbain d'ici 12 à 18 mois.

Premier du département, le protocole de préfiguration sur trois quartiers de Nanterre a été signé par l'ensemble des partenaires le 18 novembre 2016.

Ce protocole engage les subventions de l'ANRU à hauteur de 980 921 € pour la conduite de projet et les études menées sur les 3 quartiers. Le protocole prévoit également des démarrages anticipés pour certaines opérations, en particulier le lancement du relogement des ménages concernés par des démolitions de logements sociaux. Une charte de relogement a été élaborée entre la ville, les bailleurs et les services de l'Etat dans l'attente d'une convention intercommunale d'attribution à l'échelle de l'EPT Paris Ouest La Défense. L'élaboration des conventions de renouvellement urbain sur ces quartiers sera lancée dès la fin de l'année 2017.

Le protocole de préfiguration du quartier de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry a été finalisé fin 2016 puis signé le 3 janvier 2017. La participation de l'ANRU s'élève à 123 910 € pour le financement du programme de travail qui sera lancé dès début 2017.

**Tableau 45: Avancement des projets NPNRU**

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

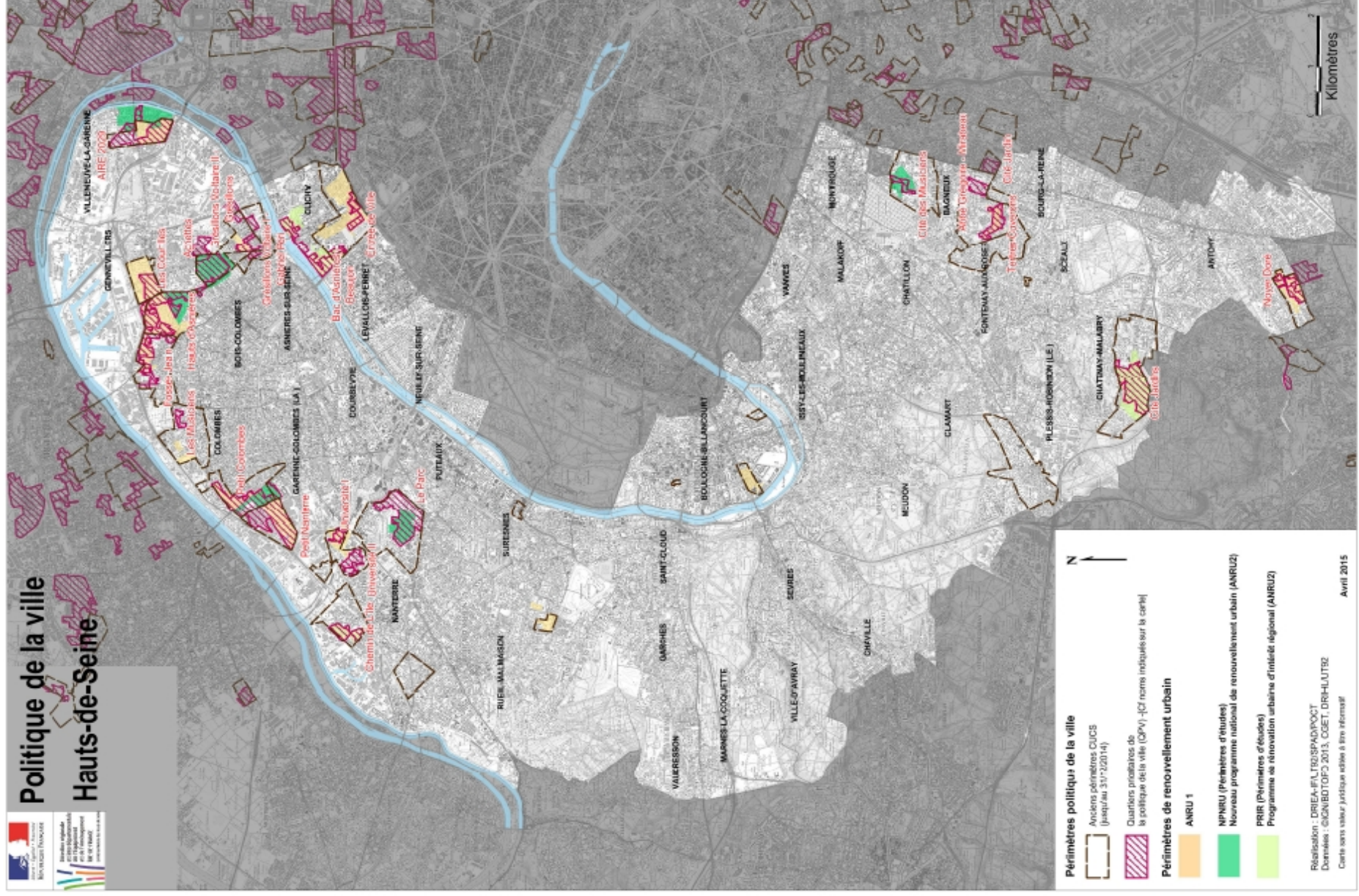
source : DRIHL UD92

## LES OPÉRATIONS DE DÉMOLITION EN DROIT COMMUNAL

*Hors ANRU, la démolition de logements sociaux est possible et est régie par l'article L443-15-1 du CCH. Elle permet notamment la refonte de quartier et d'îlot urbain en permettant d'intégrer une plus grande mixité sociale. Pour obtenir l'autorisation de démolir par le Préfet de département, le bailleur doit notamment transmettre le projet urbain avant et après démolition, préciser la reconstitution de l'offre en logement social et le plan de relogement des locataires.*

*Trois quartiers, le Pavé Blanc à Clamart, le quartier Ledoux au Plessis-Robinson et Paradis à Fontenay-aux-Roses, font l'objet de cette procédure pour un total de plus de 1500 logements sociaux.*

Carte 46: La politique de la ville dans les Hauts-de-Seine



# HÉBERGER SE LOGER CONSTRUIRE HABITER MIEUX

**DRIHL Hauts-de-Seine**

167-177 avenue Joliot Curie

BP 102

92 013 Nanterre Cedex

