



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

val  
d'oise   
le département

# Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

2008-2010





# SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	<a href="#"><u>p 4</u></a>
<b>I - Le contexte de l'élaboration du PDALPD 2008-2010</b>	<a href="#"><u>p 4</u></a>
<b>II - Le bilan du PDALPD 2004-2007</b>	<a href="#"><u>p 6</u></a>
<b>III - Les publics prioritaires</b>	<a href="#"><u>p 8</u></a>
<b>IV - L'évaluation de la demande des publics visés par le Plan et la connaissance de l'offre en logements « accessibles »</b>	<a href="#"><u>p 10</u></a>

## **Les actions du Plan** [p 31](#)

*A – Accroître l'offre de logements accessibles* [p 32](#)

1/ Accroître l'offre dans le parc public [p 34](#)

2/ Mobiliser le parc privé [p 39](#)

3/ Développer des logements adaptés [p 43](#)

4/ Améliorer le fonctionnement des dispositifs d'urgence [p 48](#)

*B – Lutter contre l'habitat indigne* [p 52](#)

*C – Faciliter l'accès au logement et le maintien dans les lieux* [p 54](#)

*D – Optimiser les interventions financières du Fonds Solidarité Logement en direction des ménages et développer le volet accompagnement social associatif* [p 62](#)

*E – Renforcer la prévention des expulsions* [p 64](#)

*F – La communication autour du Plan* [p 66](#)

## **La mise en oeuvre du PDALPD : les instances de pilotage et de suivi du Plan** [p 68](#)

### **Annexes**

- Le plan départemental de lutte contre l'habitat indigne [p 76](#)
- Les cartes des territoires et des intercommunalités [p 123](#)
- La liste des sigles utilisés [p 125](#)

# PRÉAMBULE

## I - LE CONTEXTE DE L'ÉLABORATION DU PDALPD 2008-2010

Les dispositions figurant dans le présent document du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées [PDALPD] prennent appui sur **six textes législatifs** :

**La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement** a posé le principe du droit au logement dans son article premier : « *Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir* »

**La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions** et son décret d'application du 22 octobre 1999 confirment ce principe à travers cinq grands objectifs : offrir un toit à tout ménage en situation de grande précarité, prévenir les expulsions, éradiquer l'habitat insalubre, accroître l'offre de logements adaptés aux personnes défavorisées et concilier accueil des plus démunis et mixité sociale. Ces textes précisent les conditions de mise en œuvre du PDALPD et les modalités de gestion du Fonds de Solidarité pour le Logement [FSL]. La loi du 29 juillet prévoit une territorialisation des politiques de l'habitat et du logement par la création de bassins d'habitat et la mise en place de conférences intercommunales du logement.

**La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales** apporte des modifications dans les dispositions portant sur le logement et l'habitat. Cela concerne, sous réserve que diverses conditions soient remplies :

- la possibilité de délégation conventionnelle, après accord du maire, à un établissement public de coopération intercommunale [EPCI] ayant compétence en matière d'habitat, de tout ou partie du contingent préfectoral sur le territoire de la commune ou de l'établissement ;
- la possibilité de délégation conventionnelle de l'aide à la pierre aux départements et/ou aux EPCI.

Cette loi prévoit également le transfert du FSL aux départements et l'intégration des impayés d'énergie, d'eau et de services téléphoniques dans le champ des aides accordées par le fonds aux ménages défavorisés.

**La loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale** introduit, dans son volet logement, des mesures dont les principales en faveur des ménages défavorisés concernent :

- le parc social, à savoir le développement de l'offre de logements locatifs sociaux, de places d'hébergement, de maisons relais ainsi que l'attribution de logements ;
- le parc privé : mobilisation du parc privé, modifications des règles régissant les rapports locatifs, renforcement de la protection des locataires de logements meublés ;
- la prévention des expulsions pour laquelle les nouvelles dispositions de la loi induisent des adaptations.

**La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement** qui réaffirme les grandes orientations des PDALPD (analyse des besoins, définition des publics prioritaires, développement de l'offre de logement et d'hébergement, prévention des expulsions, lutte contre l'habitat indigne) et qui prévoit, en prenant en compte le rôle des EPCI, la territorialisation des actions afin de permettre un meilleur ajustement des politiques en direction des populations visées par le plan.

**La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable** qui prévoit un plan d'action renforcé en direction des personnes sans abri avec notamment des objectifs chiffrés pour certaines communes en matière d'hébergement d'urgence, sous peine de pénalités financières.

L'élaboration du présent Plan départemental, conduite conjointement par l'État et le Conseil général, s'est inscrite dans ce cadre réglementaire.

Cette élaboration s'est faite dans l'esprit du projet de décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux PDALPD, précisant notamment la procédure d'élaboration des nouveaux plans, leur durée, leur contenu et leur mise en œuvre.

Le partenariat existant lors de la mise en œuvre des Plans départementaux précédents s'est enrichi de la participation des six établissements publics de coopération intercommunale ayant pris la compétence de l'habitat et du logement.

Les travaux d'élaboration ont consisté à la réalisation d'un bilan du Plan 2004 - 2007, à la définition des publics prioritaires et des actions à inscrire dans le présent Plan. Ils ont été menés au sein de deux instances rassemblant les partenaires du Plan – le comité technique et le comité de pilotage.

## II - LE BILAN DU PDALPD 2004-2007

### LE BILAN DU PRECEDENT PLAN :

Les actions inscrites au précédent Plan ont connu, pour certaines d'entre elles, un développement positif ; à cet égard, il convient de souligner les points suivants :

**Le 2ème accord collectif** signé en 2004, pour une durée de 3 ans, fixait à 683 par an le nombre de ménages à reloger dont 1/3, au profit des sortants de CHRS, d'hébergement d'urgence ou d'un logement temporaire bénéficiant de l'ALT.

Cet objectif, décliné par bassin d'habitat et réparti entre les bailleurs sociaux au prorata de leur parc et de son occupation sociale, a été atteint à 67% en 2004, à 81% en 2005 et à 107% en 2006;

Cette progression significative depuis 2004, grâce notamment à un partenariat plus étroit avec les bailleurs et à une plus grande implication des communes, reste néanmoins fragile en raison de la baisse de la vacance, du coût des loyers et des engagements liés aux opérations de renouvellement urbain.

**Concernant la réalisation d'une offre supplémentaire en logement PLAI**, les objectifs du plan de Cohésion Sociale ont été atteints à :

- 235 % en 2005 avec 436 logements financés (120 logements familiaux, 174 en résidences sociales ex-nihilo, 130 en résidences sociales ex FTM et 12 autres)
- 152 % en 2006 avec 310 logements (209 logements familiaux et 101 en résidences sociales ex-nihilo).

**Le relogement des gens du voyage en voie de sédentarisation** a fait l'objet d'un engagement de 5 communes et d'une communauté d'agglomération de créer des terrains familiaux après la réalisation de MOUS en vue de diagnostics sociaux puis d'actions pour le relogement.

A noter également une MOUS diagnostic social suivie d'une MOUS relogement, actuellement en cours, concernant 26 ménages condamnées par le TGI pour occupation illicite de terrains en contradiction avec le POS.

**La lutte contre l'habitat indigne** a donné lieu en 2006 à la réalisation d'une étude/état des lieux qui a permis en 2007 la définition d'un plan départemental de lutte proposant 3 axes d'intervention :

- mise en place d'une base de données inter-services et d'un guichet unique pour recueillir les signalements des logements potentiellement indignes. En 2006, 135 logements concernés par des risques saturnins ont fait l'objet d'un diagnostic ;
- organisation de réunions d'information en direction notamment des communes ;
- mise en oeuvre des procédures de travaux d'office (ex: réalisation des travaux par l'État en cas de carence du propriétaire)

Ce plan constituera l'un des socles du nouveau PDALPD.

### **L'hébergement d'urgence :**

Pour mieux répondre aux besoins (manque de capacités d'accueil, engorgement des structures) :

- des places pérennes supplémentaires ont été ouvertes entre 2004 et 2006 ;
- le bureau logement de la préfecture a pris des dispositions pour libérer des places en structures, en accélérant le relogement sur le contingent préfectoral des familles hébergées en structure collective, dès lors qu'elles peuvent assumer un logement ordinaire.

L'hébergement d'urgence fait actuellement l'objet d'une étude lancée fin 2006. L'objectif de cette étude est de dresser un état des lieux de la situation des structures existantes (HU, CHRS, ALT ...), et de proposer un plan d'actions pour traiter les dysfonctionnements qui pourront apparaître. Les résultats de cette étude sont attendus pour le premier trimestre 2008.

**Après le transfert du FSL** au Conseil Général au 1er janvier 2005, une réorganisation et une adaptation des procédures ont été engagées.

A noter plus particulièrement :

- le lancement, début 2006, d'un appel à projets concernant les actions d'accompagnement social lié au logement assurées par les associations et la sélection des candidatures ;
- la création d'une commission de suivi des mesures d'accompagnement social en structure d'hébergement temporaire;
- et tout récemment, le financement de bilans diagnostics et de mesures d'accompagnement social lié au logement réalisés par une association à la demande des commissions du FSL pour tous ménages rencontrant des difficultés liées au logement y compris des ménages non-locataires, hébergés ou vivant dans des conditions d'habitat précaire.

Néanmoins, malgré tous les efforts fournis, la situation au regard du logement s'est globalement aggravée ces dernières années pour un nombre croissant de ménages, en particulier les jeunes, les isolés, les familles mono-parentales, et les grandes familles.

Le parc social, qui joue un rôle prépondérant dans l'accueil des populations défavorisées comparé à celui que tient le parc privé, reste insuffisant et également inadapté en raison du manque de logements de petite taille et du nombre limité de grands logements.

Par ailleurs, on constate que les capacités existantes en CHRS, résidences sociales ou autres structures sont saturées en raison du peu de sorties possibles vers le logement durable.

C'est ainsi que toute la chaîne du parcours résidentiel est bloquée, et ce phénomène est encore amplifié dans les secteurs concernés par des ORU où les démolitions contribuent à diminuer les disponibilités en logements et à tendre davantage le marché tant que l'offre n'est pas reconstituée.

### **III – LES PUBLICS PRIORITAIRES**

#### **LES MENAGES RELEVANT DU PDALPD**

Le public cible du PDALPD et de l'accord collectif départemental est défini par les articles 1 et 4 de la loi « Besson » du 31 mai 1990.

art 1: « Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques. »

art 4: « Le PDALPD doit accorder une priorité aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés ».

Sur ces bases, l'accord collectif départemental avait défini une liste de critères identifiant les ménages pouvant bénéficier des attributions de logements sociaux au titre de cet accord.

La loi DALO du 5 mars 2007, a mis en avant la priorité qui sera donnée pour ces mêmes attributions de logements sociaux, par la commission de médiation à certaines catégories de ménages reconnues prioritaires.

Ce nouveau contexte législatif et l'élaboration d'un nouveau PDALPD dans le Val d'Oise ont été l'occasion de se ré-interroger sur le public visé par le plan. Ainsi, un groupe de travail composé d'associations, de bailleurs sociaux, de la CAF, du conseil général et de l'État, s'est réuni sur le sujet.

En premier lieu, il est retenu au titre du public relevant du PDALPD et bénéficiant en priorité des attributions de logements sociaux ou très sociaux en particulier sur les logements relevant du droit de réservation du préfet, le public reconnu prioritaire par la commission de médiation instituée par la loi DALO :

- personnes dépourvues de logement;
- personnes menacées d'expulsion sans relogement;
- personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition;
- personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux;
- personne logée dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, si elle a au moins un enfant mineur, s'il présente un handicap ou si elle a au moins une personne à charge présentant un handicap.
- personnes n'ayant pas reçu de proposition de logement dans un délai anormalement long (recours possible à compter du 1er janvier 2012).

Cette population est également prioritaire pour l'application des accords collectifs. Les critères définis par le précédent plan pour l'attribution des logements dans le cadre de ces accords sont maintenus par le présent plan dans l'attente de l'analyse des premiers résultats de la mise en oeuvre du DALO et dans la mesure où ses deux ensembles ne se recoupent pas complètement. Ces critères d'éligibilité sont les suivants :

- Bénéficiaires des 8 minima sociaux (les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer doivent être inférieures à 60% du plafond PLA).
- Occupants de logements temporaires bénéficiaires de l'ALT
- Sortants de C.H.R.S., d'hébergement d'urgence et de toutes les résidences sociales
- Demandeurs de logement de plus de trois ans dont les ressources sont inférieures à 60% du plafond PLA
- Sortants d'un habitat insalubre (arrêté d'insalubrité) et situations de saturnisme constatées (les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer doivent être inférieures à 60% du plafond PLA).
- Copropriétaires en difficultés (copropriété inscrite dans un plan de sauvegarde) (les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer doivent être inférieures à 60% du plafond PLA).
- Personnes sortant des Foyers de Travailleurs Migrants, (conformément à la circulaire du 3 octobre 2002 relative à la prorogation du plan de traitement des Foyers de Travailleurs Migrants )
- Expulsés de bonne foi (les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer doivent être inférieures à 60% du plafond PLA).
- Sortants de P.S.T. (en fin de convention) (les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer doivent être inférieures à 60% du plafond PLA).
- Victimes de violences conjugales ou d'agressions dans le quartier
- Bénéficiaires des opérations de rénovation urbaine (ORU) ayant un fort taux d'endettement (niveau à définir avec chaque bailleur responsable d'une ORU)
- Urgences à la discrétion du représentant du Préfet (grave problème de santé, situation dramatique, SDF, incendies...) (les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer doivent être inférieures à 60% du plafond PLA).

Enfin au-delà de ces publics prioritaires, le plan reconnaît parmi le public cible pouvant faire l'objet d'actions ou bénéficier d'attributions de logements locatifs sociaux, les publics suivants qui peuvent rencontrer des difficultés de maintien ou d'accès au logement sans systématiquement relever des critères du DALO ou des accords collectifs:

- les jeunes (16/30 ans) en insertion professionnelle
- les salariés « pauvres », titulaires de temps partiels ou de contrats à durée déterminée ou les salariés aux revenus modestes (900 à 1300 euros) lorsqu'ils n'ont pas de droit à l'APL et des taux d'effort importants.
- les gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation
- les personnes âgées en capacité de vivre seules mais avec des petits revenus.
- les personnes handicapées : aujourd'hui, seules les bénéficiaires de l'AAH sont définies comme prioritaires dans le cadre des accords collectifs.
- les grandes familles.

# IV - L'ÉVALUATION DE LA DEMANDE DES PUBLICS VISÉS PAR LE PLAN ET LA CONNAISSANCE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS « ACCESSIBLES »

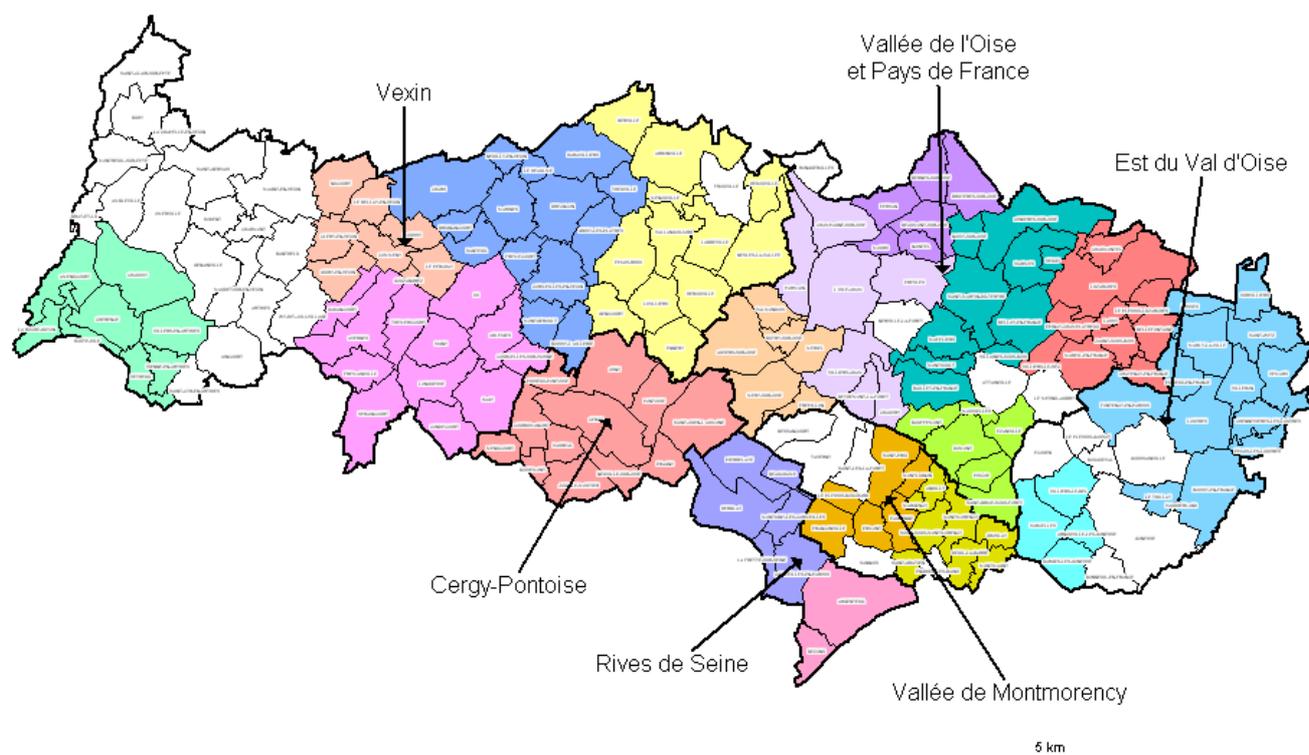
## *ELEMENTS DE DIAGNOSTIC*

### INTRODUCTION

L'article 60 de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement fixe le nouveau cadre réglementaire des PDALPD. Ceux-ci doivent notamment **comporter une analyse territorialisée** des besoins quantitatifs et qualitatifs de logements des ménages visés par le plan, ainsi que les objectifs, également territorialisés, à atteindre.

Cette étude se déroule en deux temps. Dans une première partie sont quantifiées les populations les plus fragiles, selon trois méthodes différentes : l'exploitation de données statistiques, l'analyse du fichier des demandeurs de la préfecture et enfin, l'évaluation de chaque catégorie de public relevant de la loi Droit au logement opposable. Dans un deuxième temps, est recensée l'offre en matière de logements accessibles et d'hébergement.

En ce qui concerne le département, six territoires d'étude ont été choisis :



Le département du Val d'Oise est hétérogène aussi bien socialement, que dans sa morphologie urbaine et ses dynamiques. Pour tenter d'identifier des unités plus homogènes, des études ont été menées par le Conseil général et par l'État sur les caractéristiques topographiques, paysagères, urbaines et sociologiques du département. Ces critères ont permis de dessiner rapidement les six territoires. Pour conserver une cohérence entre les unités territoriales et les découpages politiques, les six territoires ont ensuite été précisés en respectant les périmètres des établissements publics de coopération intercommunale et de schémas directeurs (SCOT du SIEVO, SCOT de l'Ouest Pays de France, etc.)

Ces territoires sont partagés et reconnus entre les services du Conseil général et ceux de l'État. Il est proposé de décliner le nouveau Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, selon ces territoires.

## 1 - Évaluation de la demande des ménages les plus modestes

Après une rapide présentation des caractéristiques de la population du Val d'Oise issues de données FILOCOM 2003, les besoins potentiels des ménages les plus modestes ont été évalués selon trois approches différentes :

- Les données FILOCOM 2003 sur les revenus des ménages
- Le fichier des demandeurs du contingent préfectoral
- L'évaluation du public éligible au droit au logement opposable effectuée dans le cadre de la mise en oeuvre de la loi correspondante.

### a/ Les caractéristiques de la population du Val d'Oise

Le Val d'Oise est un territoire d'une superficie totale de 1250 km<sup>2</sup>, soit près de 10% du territoire francilien. Il se compose d'une partie nord – nord ouest rurale (Vexin, Pays de France), une partie sud – sud est largement intégrée dans l'agglomération parisienne (Rives de Seine, sud du territoire Est du Val d'Oise), une partie dense et ancienne, qui présente une mixité du parc (Vallée de Montmorency) et la ville nouvelle et son agglomération (Cergy-Pontoise).

#### *Dynamique de la population par territoire de 1999 à 2003*

	Nombre de ménages en 2003		Population en 2003		Évolution de 2003 à 1999	Population en 1999	
Cergy-Pontoise	64 199	15,56%	181 119	15,89%	2,26%	177 118	15,94%
Est du Val d'Oise	82 848	20,08%	255 269	22,40%	3,55%	246 520	22,19%
Rives de Seine	78 355	19,00%	210 359	18,46%	3,18%	203 883	18,35%
Vallée de l'Oise et Pays de France	55 589	13,48%	153 039	13,43%	2,18%	149 768	13,48%
Vallée de Montmorency	114 718	27,81%	292 885	25,70%	1,66%	288 115	25,93%
Vexin	16 999	4,12%	46 987	4,12%	3,15%	45 554	4,10%
Val d'Oise	412 498	100,00%	1 139 658	100,00%		1 110 958	100,00%

Source : FILOCOM 2003

Les six territoires ont des caractéristiques bien différenciées.

La Vallée de Montmorency est le plus peuplé et celui dont la population évolue le moins. La relative stabilité de la population s'explique par la rareté des zones nouvelles de développement, ce territoire étant déjà fortement urbanisé. Il se caractérise en effet par une continuité de la zone urbanisée sur toute la vallée, le passage d'une commune à l'autre n'étant pas marqué par des secteurs moins denses.

A l'opposé, le Vexin, qui couvre 43% de la surface du Val d'Oise ne représente que 4% de la population du département. La population du Vexin connaît une croissance relativement importante, notamment dans les principales villes de ce territoire : Marines et Magny.

Le territoire ayant la plus forte croissance est l'Est du Val d'Oise, attractif du fait de la présence du pôle d'emplois de Roissy et de sa proximité avec Paris. Compte tenu des réserves foncières et des projets d'urbanisation qui le concernent, cette tendance sera certainement renforcée dans les prochaines années.

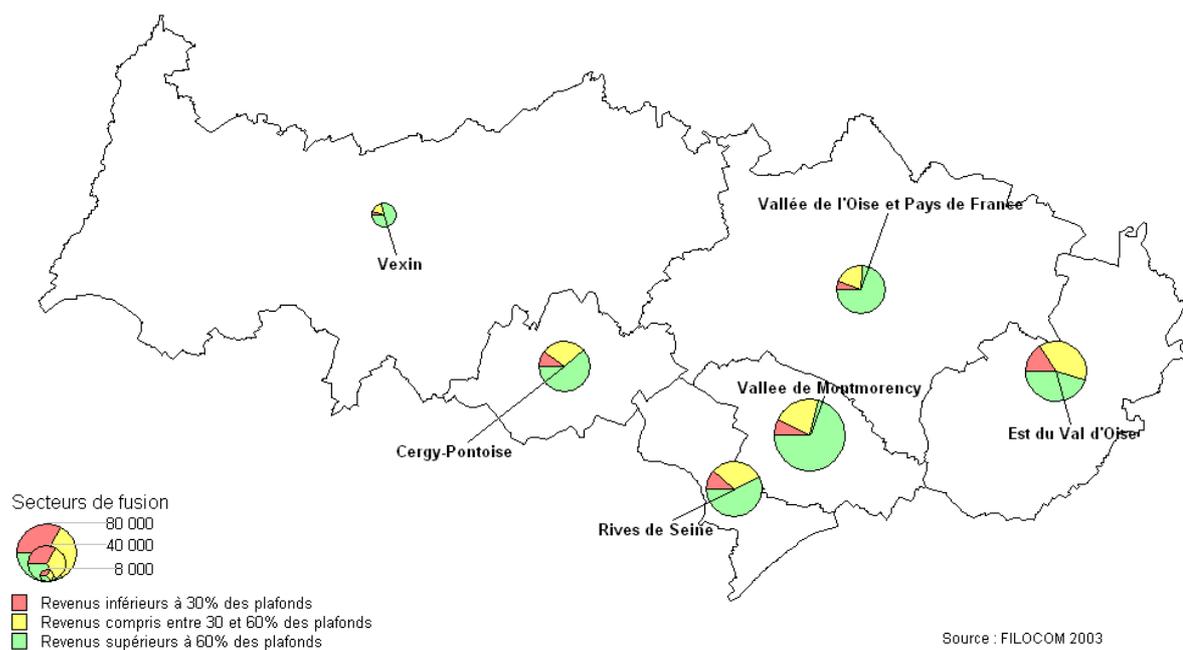
Après cette brève analyse démographique, il est intéressant de se focaliser sur la répartition sur les territoires des ménages modestes.

### Évolution et répartition du nombre de ménages modestes

	Nbre de ménages en 2003	Nb de ménages dont les ressources sont inférieures à 30% du plafond HLM en 2003		Nbre de ménages dont les ressources sont comprises entre 30 et 60% du plafond HLM en 2003		Nbre total de ménages ayant des ressources inférieures à 60% du plafond HLM		Evolution 1999-2003
Cergy-Pontoise	64 199	6 620	10,31%	12 065	18,79%	18 685	29,10%	3,99%
Est du Val d'Oise	82 848	12 984	15,67%	19 710	23,79%	32 694	39,46%	-2,77%
Rives de Seine	78 355	9 266	11,83%	15 086	19,25%	24 352	31,08%	-1,23%
Vallée de l'Oise et Pays de France	55 589	3 089	5,56%	8 760	15,76%	11 849	21,32%	11,40%
Vallée de Montmorency	114 718	7 973	6,95%	17 961	15,66%	25 934	22,61%	5,97%
Vexin	16 999	686	4,04%	2 437	14,34%	3 123	18,37%	12,15%
Val d'Oise	412 498	41 202	9,99%	76 019	18,43%	116 637	28,28%	4,45%

Source : FILOCOM 2003

### Répartition des revenus des ménages



Au total, près de 30% de la population du Val d'Oise a des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM, soit 116 637 ménages.

Si aucun secteur n'échappe à une certaine fragilité de sa population, on peut classer les territoires en deux catégories :

- Vexin, Vallée de Montmorency et Vallée de l'Oise et Pays de France ont une situation plutôt favorable avec 20% de leur population à revenus modestes. La faiblesse relative de population modeste dans le Vexin et le Pays de France peut s'expliquer par le caractère rural de ces territoires, les concentrations de populations fragiles se trouvant, en effet, plutôt en zone urbaine.
- Rives de Seine, Est du Val d'Oise et Cergy-Pontoise ont plus de 30 % de population fragile. Ce sont également les secteurs qui concentrent de nombreux logements sociaux, qui sont plus urbains et où les échanges avec Paris sont les plus rapides, du fait d'une bonne desserte en transport.

Le secteur Est est particulièrement concerné par une population fragile qui représente 40% de ses habitants. Il est marqué par une forte concentration de logements sociaux et de parc privé en voie de paupérisation, notamment dans son secteur sud. Plus au nord, l'habitat est plus diversifié et valorisé.

Au regard de l'évolution du nombre de ménages ayant des ressources inférieures à 60% du plafond HLM en 1999 et 2003, on peut noter une certaine tendance au rééquilibrage social des territoires puisque la part de population modeste a tendance à diminuer dans les secteurs ayant la situation la moins favorable tandis qu'elle augmente dans les territoires les plus riches.

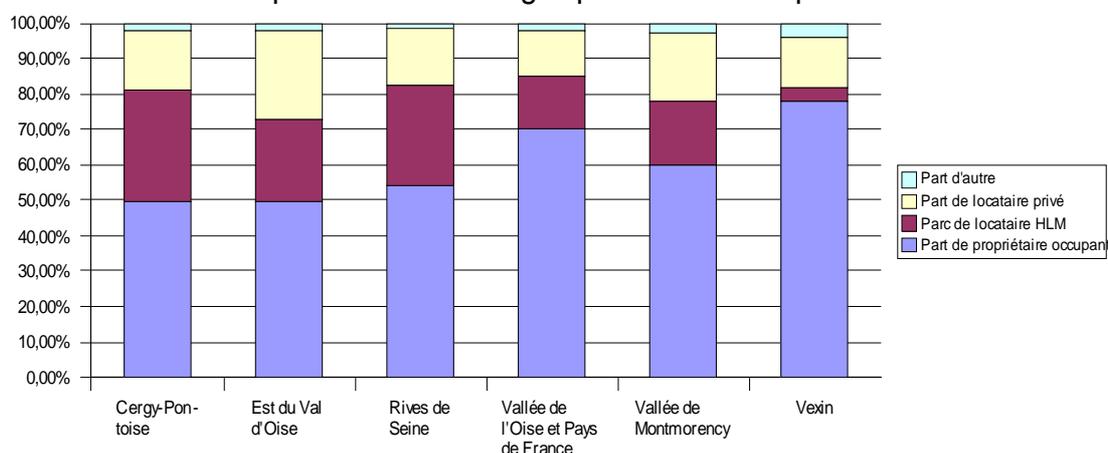
Il s'agit dans la partie suivante, de comparer le peuplement des territoires, au regard des statuts d'occupation des ménages.

#### Statut d'occupation des ménages, par territoire

	Nombre de ménages en 2003	Part de propriétaire occupant	Parc de locataire HLM	Part de locataire privé	Part d'autre
Cergy-Pontoise	64 199	49,65%	31,33%	16,92%	2,10%
Est du Val d'Oise	82 848	49,50%	23,46%	24,96%	2,07%
Rives de Seine	78 355	53,86%	28,64%	15,72%	1,78%
Vallée de l'Oise et Pays de France	55 589	70,22%	14,51%	12,98%	2,28%
Vallée de Montmorency	114 718	59,68%	18,48%	19,39%	2,46%
Vexin	16 999	77,66%	4,16%	14,34%	3,84%
Val d'Oise	412 708	57,15%	22,27%	18,38%	2,21%

Source : FILOCOM 2003

#### Répartition des ménages par statut d'occupation



Le Vexin et la vallée de l'Oise se distinguent avec près de ¾ des ménages qui sont propriétaires alors que la moyenne nationale en 2002 s'élève à 56% de propriétaires. Cette présence importante des propriétaires est caractéristique des territoires ruraux.

Concernant les autres territoires, la répartition est équilibrée entre les propriétaires et les locataires qui représente chacun 50% de la population.

Cependant, au regard du pourcentage de logements sociaux, on peut classer les territoires en deux catégories, à savoir :

- Vallée de Montmorency, Vexin et Val de France et Pays de l'Oise comprennent moins de 20% de locataires du parc social.
- Rives de Seine, agglomération de Cergy-Pontoise et Est du Val d'Oise en concentrent plus.

On retrouve les groupes de territoires identifiés dans l'introduction de ce chapitre, lors de l'analyse des revenus des ménages.

Enfin, dans le secteur Est et dans la Vallée de Montmorency, le nombre de locataires du parc privé est supérieur au nombre de locataires du parc social. Dans la Vallée de Montmorency, ce constat s'explique par la relative faiblesse de l'offre locative sociale. En revanche, dans le secteur Est, c'est le nombre important de logements locatifs privés qui en sont la cause (patrimoine d'ICADE notamment).

Cette première partie permet de mettre en évidence les différentes caractéristiques des six territoires. Dans la partie qui suit sont estimés, à partir de données statistiques, les publics les plus modestes, potentiellement concernés par le PDALPD.

## **b/ La demande estimée à partir de données statistiques**

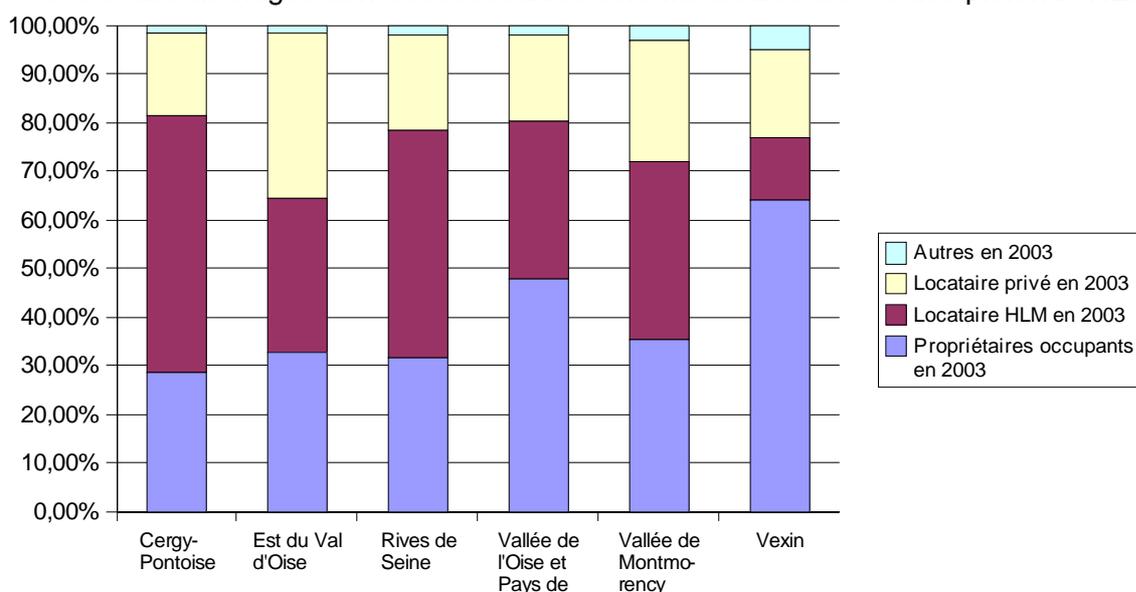
En considérant qu'une personne ayant des ressources inférieures à 60 % du plafond HLM qui n'est ni propriétaire de son logement, ni locataire dans le parc social est un demandeur potentiel, on estime la demande à **30 781 ménages**.

### Croisement des ressources et statut

	<b>Ménages dont les ressources sont inférieures à 60% du plafond HLM en 2003</b>					
	<b>Total</b>	<b>Propriétaire occupant en 2003</b>	<b>Locataire HLM en 2003</b>	<b>Locataire privé en 2003</b>	<b>Autres en 2003</b>	<b>Demandeurs potentiels (LP+A)</b>
Cergy-Pontoise	<b>18 685</b>	28,38%	52,82%	17,09%	1,71%	<b>3 513</b>
Est du Val d'Oise	<b>32 694</b>	32,69%	31,64%	34,16%	1,51%	<b>11 662</b>
Rives de Seine	<b>24 352</b>	31,71%	46,73%	19,64%	1,93%	<b>5 251</b>
Vallée de l'Oise et Pays de France	<b>11 849</b>	47,89%	32,26%	17,85%	1,99%	<b>2 351</b>
Vallée de Montmorency	<b>25 934</b>	35,32%	36,63%	24,91%	3,14%	<b>7 275</b>
Vexin	<b>3 123</b>	64,14%	12,52%	18,35%	5,00%	<b>729</b>
Val d'Oise	<b>116 637</b>	34,75%	38,39%	24,45%	2,42%	<b>30 781</b>

Source : FILOCOM 2003

## Statut des ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM



Le public potentiellement demandeur est nombreux dans l'Est (plus d'1/3 de la population) qui concentre, comme on l'a vu, une forte part de population modeste. Le parc locatif privé joue le rôle de parc social de fait : il accueille plus de population à faibles ressources que le parc social.

C'est dans les territoires de Cergy et des Rives de Seine que le rôle du parc social est le plus important car il accueille environ la moitié de la population ayant des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM.

Dans le Vexin, 64% des personnes relevant des plafonds PLAI sont propriétaires de leur logement.

Les ménages qui sont analysés ci-dessous ont des ressources inférieures à 30% des plafonds.

	Ménages dont les ressources sont inférieures à 30% du plafond HLM en 2003					Demandeurs potentiels (propriétaire occupant, locataire privé, autres)
	Total	Propriétaire Occupant en 2003	Locataire HLM en 2003	Locataire privé en 2003	Autres en 2003	
Cergy-Pontoise	6 620	18,31%	62,69%	17,61%	1,39%	2 470
Est du Val d'Oise	12 984	23,60%	34,50%	40,46%	1,45%	8 505
Rives de Seine	9 266	21,01%	54,27%	23,12%	1,60%	4 237
Vallée de l'Oise et Pays de France	3 089	36,32%	42,02%	20,10%	1,55%	1 791
Vallée de Montmorency	7 973	26,04%	41,79%	28,71%	3,46%	4 641
Vexin	686	42,42%	20,41%	26,53%	10,64%	546
Val d'Oise	41 202	24,20%	44,64%	28,82%	2,34%	22 190

Source : FILOCOM 2003

41 202 ménages, soit 10% de la population du Val d'Oise ont des ressources inférieures à 30% des plafonds.

En considérant que les ménages ayant des ressources inférieures à 30% du plafond HLM et qui ne sont pas locataires du parc social sont des demandeurs potentiels, le besoin s'élève à **22 190 ménages**.

On retrouve les mêmes tendances que précédemment, à savoir :

- Dans l'Est, le secteur locatif privé accueille plus de population très modeste que le parc locatif social. Le fait que de grands institutionnels, ayant du patrimoine privé conventionné ANAH, c'est-à-dire, un parc de logements dont le loyer est plafonné, peut expliquer ce constat.
- C'est dans la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise que le parc social joue le mieux son rôle d'accueil de personnes très modestes puisque plus de 60% des ménages dont les ressources sont inférieures à 30% des plafonds HLM sont locataires HLM.
- A l'opposé, seuls 20% des ménages du Vexin très fragiles sont logés dans le parc social alors que 42% d'entre eux sont propriétaires.

Les données statistiques permettent une approche quantitative du public potentiellement demandeur de logement social. L'exploitation du fichier préfecture permet d'évaluer cette population de manière différente.

### **c/ Le fichier des demandeurs de la préfecture**

Le fichier recense **27 202** ménages demandeurs, dont 26 600 mal logés et 602 fonctionnaires.

L'analyse ci-après porte sur ces 26 600 demandes émanant de population mal-logée.

	Commune d'origine		Territoire souhaité		Évolution territoire souhaité - territoire d'origine
Cergy-Pontoise	4 942	18,58%	5 602	21,06%	13,35%
Est du Val d'Oise	6 802	25,57%	6 989	26,27%	2,75%
Rives de Seine	4 810	18,08%	5 163	19,41%	7,34%
Vallée de l'Oise et Pays de France	2 263	8,51%	2 424	9,11%	7,11%
Vallée de Montmorency	5 391	20,27%	6 107	22,96%	13,28%
Vexin	411	1,55%	315	1,18%	-23,36%
Val d'Oise	24 619	92,55%	26 600	100,00%	8,05%
Hors département	1 981	7,45%			
Total	26 600				

Source : Fichier préfecture – juin 2007

Le fichier de la préfecture enregistre les ménages qui demandent un logement dans le Val d'Oise. Les ménages qui souhaitent quitter le département n'apparaissent donc pas.

93% des demandeurs de logement habitent déjà le Val d'Oise, soit 24 619 ménages.

En comparant les données sur les territoires d'origine et les territoires souhaités, on constate que deux territoires sont attractifs : l'agglomération de Cergy -Pontoise et la Vallée de Montmorency.

D'autre part, la destination demandée est nécessairement conditionnée par l'offre de logements sociaux. Ceci explique le fait que le Vexin, qui a très peu de parc social, est peu demandé.

## Condition d'occupation actuelle des demandeurs

Condition habitation actuelle	Territoire du domicile							Total Résultat	
	Cergy Pontoise	Est du Val d'Oise	Rives de Seine	Vallée de l'Oise et Pays de France	Vallée de Montmorency	Vexin	Hors département		
Foyer	402	138	221	31	115	1	40	<b>948</b>	3,56%
Hébergé	1 843	2 890	1 528	810	1 743	146	589	<b>9 549</b>	35,90%
Hôtel	56	43	69	18	23	0	14	<b>223</b>	0,84%
Inconnu	36	54	108	31	84	12	30	<b>355</b>	1,33%
Locataire	1 157	2 151	1 759	913	2 281	168	802	<b>9 231</b>	34,70%
Locataire d'un HLM	1 109	1 096	791	222	775	34	356	<b>4 383</b>	16,48%
Logement de Fonction	32	39	17	22	31	5	29	<b>175</b>	0,66%
Propriétaire	172	244	177	126	209	32	75	<b>1 035</b>	3,89%
Résidence universitaire	28	1	0	0	0	0	1	<b>30</b>	0,11%
Sans Logement	88	131	127	82	109	13	42	<b>592</b>	2,23%
Sous-Locataire	19	15	13	7	21	1	3	<b>79</b>	0,30%
<b>Total Résultat</b>	<b>4 942</b>	<b>6 802</b>	<b>4 810</b>	<b>2 262</b>	<b>5 391</b>	<b>412</b>	<b>1 981</b>	<b>26 600</b>	100,00%

Source : Fichier préfecture – juin 2007

Un tiers des personnes qui font une demande de logement sont hébergés. Pour un tiers également, les ménages demandeurs sont locataires du parc privé. Seuls 16,5% d'entre eux sont locataires du parc social.

On recense **11 391** situations d'urgence, à savoir des personnes qui vivent en foyer ou en hôtel, sont hébergées, sans logement ou sous locataire. Cela représente 40% des demandes. Concernant les personnes hébergées, il faut apporter une nuance à cette notion qui peut recouvrir des situations très différentes, allant d'une cohabitation acceptée à des cohabitations dans des conditions très difficiles. Toutes les demandes de personnes hébergées ne sont donc pas nécessairement prioritaires.

### **d/ Le public relevant de la DALO**

La nouvelle loi DALO (droit au logement opposable) a mis en place un droit opposable au logement pour les personnes en situation d'urgence. Elle cible, comme population prioritaire, le public suivant :

- les personnes dépourvues de logement,
- les personnes menacées d'expulsion sans relogement,
- les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement de transition,
- les personnes en situation d'habitat indigne ou précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation,
- les personnes en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement et qui ont au moins un enfant mineur ou un enfant handicapé à charge.

Dans la partie suivante, sont quantifiés les besoins relatifs aux situations précitées. Des ménages peuvent se trouver dans plusieurs catégories. Par exemple, un ménage peut à la fois habiter un logement indigne et être menacé d'expulsion. Les besoins estimés ne sont donc pas cumulatifs.

#### • Dépourvus de logement

Les personnes n'ayant pas de logement peuvent se trouver dans différentes solutions pour pallier ce manque :

- Personnes hébergées chez des tiers : le fichier sur les demandeurs de la préfecture recense 9 550 demandes de personnes hébergées chez des tiers. Parmi ces demandeurs, environ 6 500 le sont dans des conditions très difficiles. En plus d'être hébergés, ils rencontrent des problèmes de violence, de séparation, de logement dégradé, etc.

- Ménages habitant un logement de fortune : cabanes, bidonvilles, caravanes... Une étude menée en 2002 par l'ADVOG, association départementale des voyageurs gadgé, recense environ 2 500 caravanes dans le département. Parmi ces ménages vivant en caravanes, certains sont des voyageurs itinérants, d'autres des sédentaires, d'autres enfin, des « itinérants contraints » ou utilisateurs permanents d'une aire d'accueil.
- SDF : ce public est très difficile à quantifier. Une estimation 2006, à partir du nombre d'appels de personnes différentes sollicitant le 115, évalue à 2 950 le nombre de personnes concernées.

- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement

	2004	2005	2006	2007
<b>Nombre d'assignations</b>	3 299	3 216	3 101	3 141
<b>Nombre de commandements de quitter les lieux</b>	2 036	1 821	1 570	1 778
<b>Nombre de réquisitions de la force publique</b>	1 895	1 626	1 553	1 585
<b>Nombre de concours de la force publique accordés</b>	474	512	687	1 311
<b>Nombre d'interventions de la force publique</b>	217	252	348	587
<b>Nombre de recours gracieux</b>	1 179	1 113	1 036	808

Source : sous-préfectures - décembre 2007

Les sous-préfectures sont chargées d'instruire les dossiers de demande d'expulsion. Environ 85% des données ci-dessus concernent le parc public.

D'autre part, - 20 % des assignations donnent lieu à une expulsion par la force publique. Si les commandements de quitter les lieux ont diminué depuis 2004, les concours de la force publique accordés ainsi que ses interventions ont fortement augmenté.

- Les personnes hébergées ou logées temporairement

Les structures temporaires sont de différents types : centre d'hébergement d'urgence, CHRS, foyer, résidences sociales, etc. Au total il existe environ 5 500 places d'hébergement ou logement temporaire dans le département. La vacance est quasiment nulle. La nature de ces places et leur localisation sont détaillées dans la seconde partie du document sur l'offre en logements.

En estimant les demandeurs potentiels à 50 % des places hors FTM et FJT, le nombre de personnes souhaitant un logement autonome peut être évalué à 2 200.

- Les ménages logés dans des locaux impropres à l'habitation, ou à caractère insalubre ou dangereux

L'habitat indigne est une notion politique qui recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui portent atteinte à la dignité humaine : les logements insalubres, les logements dans lesquels existent un risque sanitaire dû à la présence de plomb, les immeubles menaçant ruines, les hôtels meublés dangereux et l'habitat précaire (mobil-homes, caravanes, cabanes, etc.).

Une étude sur l'habitat indigne a été réalisée par le bureau d'étude « territoires sites et cités » pour la DDEA en 2005-2006. Elle s'est déroulée en deux phases :

- un état des lieux de l'habitat potentiellement indigne dans le Val d'Oise ;
- l'élaboration d'un plan de lutte contre l'habitat indigne.

Ci-dessous sont rappelés les résultats principaux du diagnostic habitat indigne dans le Val d'Oise.

#### *Méthode*

L'état des lieux s'est construit sur la base :

- de données statistiques issues de l'exploitation du fichier FILOCOM 2003
- du recensement des procédures contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril)
- du fichier de la demande locative sociale
- d'une enquête de terrain menée sur un échantillon de 50 logements.

#### *Principaux résultats*

En 2003, le nombre de logements potentiellement indignes du Val d'Oise serait, d'après FILOCOM, de 20 214 logements, soit 6,3% du parc.

Ces 20 214 logements sont répartis inégalement sur le territoire.

- D'une part, il y a une forte concentration de PPPI dans six communes du département, qui comptent plus de 500 logements potentiellement indignes. Il s'agit d'Argenteuil, Sarcelles, Garges-lès-Gonesse, Pontoise, Bezons et Villiers-le-Bel.
- D'autre part, il y a une part importante de PPPI en secteur diffus puisque les communes dont le taux de PPPI est supérieur à la moyenne départementale sont à près de 60% des communes rurales et à près de 80% des communes de moins de 5000 habitants.

En outre, l'étude souligne que la particularité du Val d'Oise est qu'une part importante des occupants du parc potentiellement indigne sont propriétaires de leur logement (environ 40% contre 32% en moyenne en Ile de France)

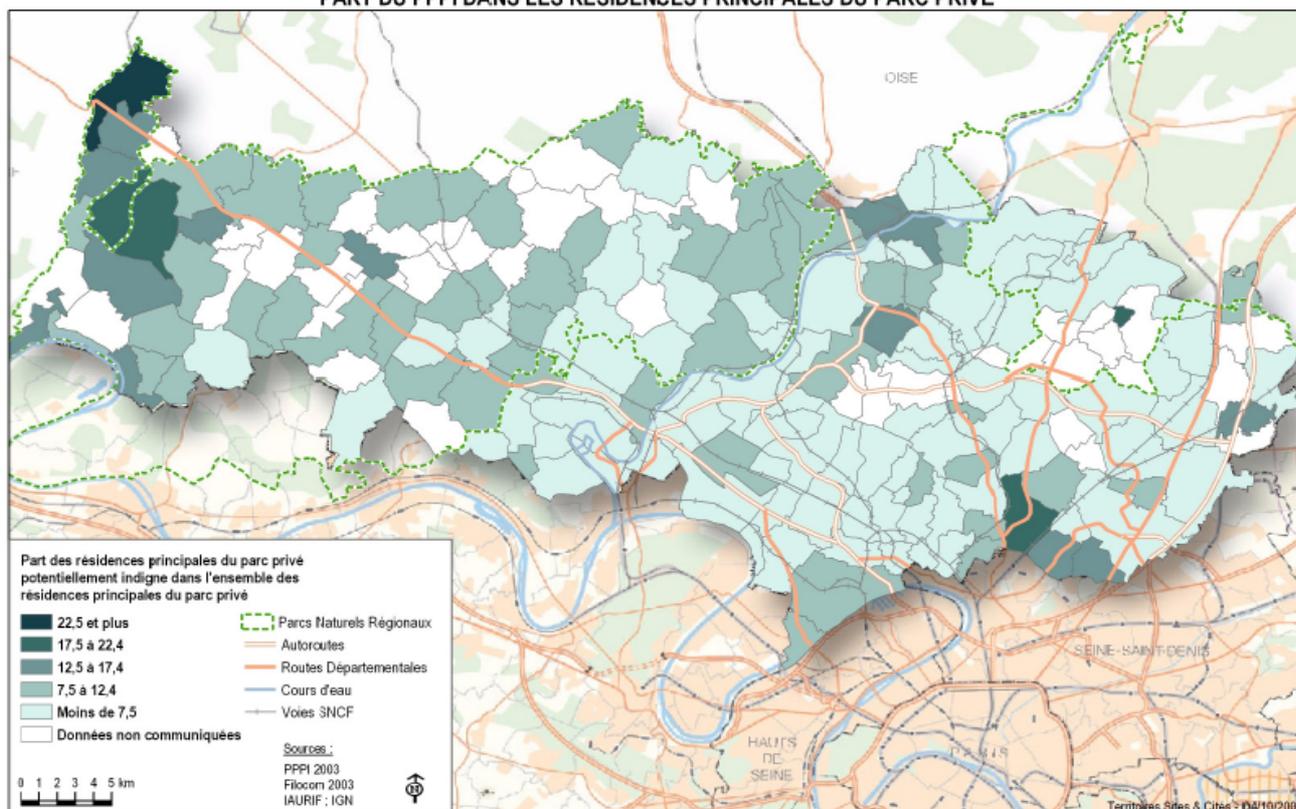
La problématique du parc locatif privé potentiellement indigne concerne presque exclusivement les communes les plus urbaines, au sud du département.

Deux secteurs sont nettement au-dessus de la moyenne départementale. Il s'agit du Vexin et de l'Est du Val d'Oise avec près de 10% du parc privé qui est potentiellement indigne.

	Parc	Parc privé	Part parc privé dans parc total	PPPI	Part du PPPI dans parc privé	Part du PPPI dans parc total
Cergy-Pontoise	64 191	43 874	68,35%	1 754	4,00%	2,73%
Est du Val d'Oise	82 604	62 939	76,19%	6 341	10,07%	7,68%
Rives de Seine	78 355	55 707	71,10%	3 696	6,63%	4,72%
Vallée de l'Oise et Pays de France	55 557	47 400	85,32%	2 845	6,00%	5,12%
Vallée de Montmorency	114 703	93 328	81,36%	4 000	4,29%	3,49%
Vexin	17 079	16 388	95,95%	1 517	9,26%	8,88%
Val d'Oise	412 489	319 636	77,49%	20 153	6,30%	4,89%

Source : Filocom 2003

**Département du Val d'Oise  
PART DU PPPI DANS LES RESIDENCES PRINCIPALES DU PARC PRIVE**



La méthode utilisée conduit à une estimation très généreuse de logements qui ne sont que potentiellement indignes. Depuis l'origine, respectivement 225 arrêtés d'insalubrité, 145 arrêtés de péril ont été pris dans le Val d'Oise. D'autre part, 126 adresses ont fait l'objet d'une injonction au plomb.

Pour quantifier le public DALO, on restreint le champ aux locataires du parc privé et on estime que 10 % des logements potentiellement indignes le sont réellement, soit **1 000 logements**.

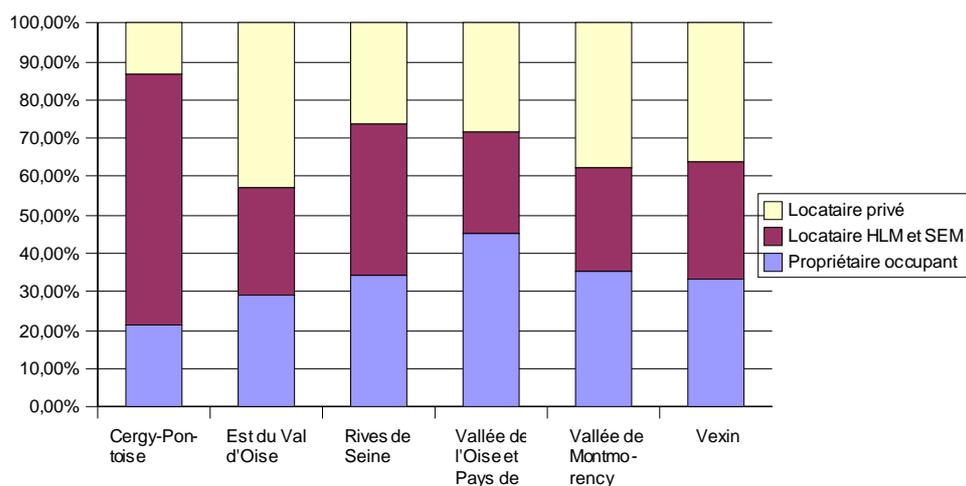
- Les ménages en sur-occupation

Les données FILOCOM sur la sur-occupation lourde par bassin sont les suivantes :

	Sur-occupation "LOURDE" en 2003 (-9m2/pers)				
	Total		Propriétaire occupant	Locataire HLM et SEM	Locataire privé
	Nombre	Pourcentage du parc			
Cergy-Pontoise	1 365	2,18%	21,54%	65,35%	13,11%
Est du Val d'Oise	2 704	3,34%	28,88%	28,03%	43,08%
Rives de Seine	3 023	3,93%	34,37%	39,17%	26,46%
Vallée de l'Oise et Pays de France	647	1,20%	45,44%	26,43%	28,13%
Vallée de Montmorency	1 624	1,45%	35,28%	27,03%	37,68%
Vexin	473	3,00%	33,19%	30,87%	35,94%
Val d'Oise	9 628	2,39%	33,02%	35,55%	31,43%

Source : Filocom 2003

## Sur-occupation par statut



Le pourcentage de parc sur-occupé varie peu d'un territoire à l'autre et touche tous les types d'occupation. On peut noter une très nette sur-occupation des locataires HLM de Cergy.

On recense **9 628 situations** très prioritaires étant donné les critères pris en compte pour faire état d'une sur-occupation lourde. En se focalisant sur les locataires du parc privé, on arrive à **3 026 ménages**.

On estime que 50% de ces ménages seront concernés par la loi DALO, soit **1 500 familles**.

Concernant le public relevant de la DALO, les différentes catégories de ménages prioritaires ont été évaluées selon des sources variées :

- Concernant les personnes dépourvues de logement, les fichiers préfecture recensent **6 500 personnes hébergées** chez des tiers dans des conditions difficiles. Une étude de l'ADVOG datant de 2002 fait état de la présence de **2 500 caravanes** dans le département. Enfin, une estimation 2006, à partir du nombre d'appels de personnes différentes sollicitant le 115 évalué à **2 950**, le nombre de SDF dans le département.
- Menacées d'expulsion sans relogement : **1 515 ménages** ont fait l'objet d'un commandement de quitter les lieux en 2007.
- Logées dans des structures d'hébergement temporaires : il existe environ **2 200 places** en structures spécifiques dans le département.
- Logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux : on estime que **1 000 ménages** vivent dans un logement indigne soit 10 % du parc potentiellement indigne identifié par l'étude.
- Habitant des logements manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent : environ **1 500 ménages** vivent dans des logements sur-occupés soit 50 % du parc locatif privé sur-occupé identifié par FILOCOM.

Certaines personnes peuvent rencontrer plusieurs difficultés ; par conséquent, ces différents chiffres ne sont pas cumulatifs. Ainsi, à partir de ces estimations le public prioritaire au regard de la loi DALO a été évalué à environ **12 000 ménages**.

## Conclusion sur l'évaluation de la population défavorisée

Dans cette partie, ont été quantifiés les besoins du public prioritaire, de trois manières bien distinctes : en analysant des données statistiques (FILOCOM), en exploitant le fichier des demandeurs de logement de la préfecture et en estimant le public relevant de la loi DALO.

La demande potentielle globale estimée à partir des données statistiques est de **30 781 ménages**. Ces ménages ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM et ne sont ni propriétaires, ni locataires du parc HLM. En prenant des critères plus sélectifs (ressources inférieures à 30 % du plafond HLM et non locataires du parc social), le besoin estimé s'élève à **22 190 ménages**.

Le fichier préfecture recense 26 000 demandes de logements dont 4883 proviennent de ménages déjà locataires du parc social. **22 217 ménages** sont donc des demandeurs mal-logés de la préfecture, qui ne sont pas locataires du parc social. En analysant les critères de demandes de logement, on identifie **11 400 ménages** prioritaires au vu de leurs conditions de logement actuelles.

Enfin, l'évaluation du public DALO s'élève à **12 000 ménages**.

En considérant des situations de grande urgence, soit par l'analyse fine du fichier préfecture, soit par le recensement des publics relevant de la DALO, on estime à environ **12 000**, le nombre de ménages concernés.

En revanche, en prenant en compte des critères moins sélectifs, le nombre de ménages concernés augmente rapidement. En effet, que l'on se base sur la demande exprimée dans le fichier préfecture ou sur l'analyse statistique des ressources, on arrive à un panel de **20 000 ménages**.

Après avoir étudié la demande potentielle et exprimée du Val d'Oise, il s'agit maintenant de s'intéresser à l'offre de logements dans le département.

## 2 - Le parc accessible aux personnes modestes

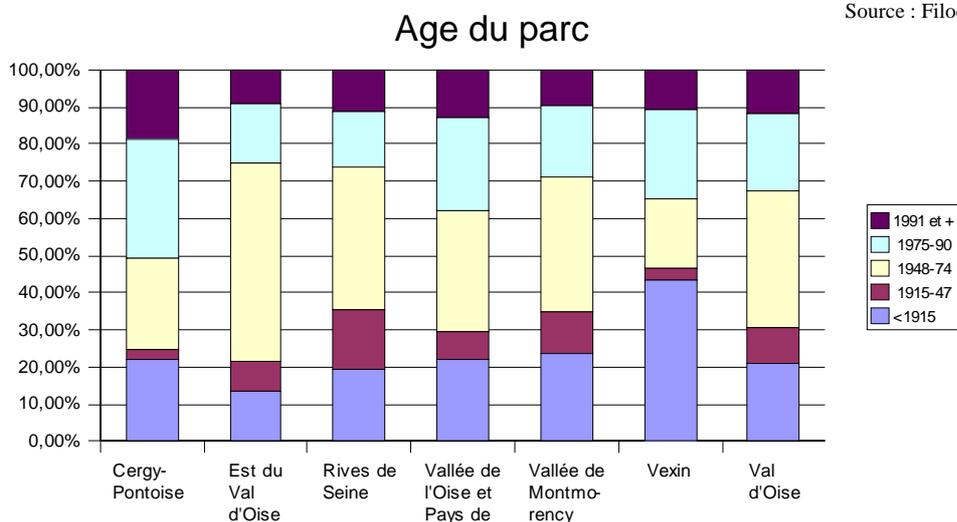
### a – Les caractéristiques du parc

Le Val d'Oise comptabilise un parc de 402 205 logements.

*Age du parc*

	Parc en 2003	<1915	1915-47	1948-74	1975-90	1991 et +
Cergy-Pontoise	62 758	22,17%	2,41%	24,55%	32,19%	18,68%
Est du Val d'Oise	80 988	13,57%	7,76%	53,74%	15,88%	9,05%
Rives de Seine	76 954	19,68%	15,83%	38,13%	15,36%	10,99%
Vallée de l'Oise et Pays de France	53 914	22,00%	7,84%	32,35%	25,08%	12,72%
Vallée de Montmorency	111 847	23,55%	11,38%	36,41%	19,03%	9,64%
Vexin	15 744	43,32%	3,11%	19,14%	23,67%	10,76%
Val d'Oise	402 205	21,13%	9,41%	37,00%	20,75%	11,72%

Source : Filocom 2003



Le parc du Val d'Oise est relativement récent puisque seulement un tiers des logements a été construit avant 1948.

Le Vexin a la plus forte concentration de parc ancien tandis que Cergy a la plus forte de parc récent.

### *La répartition du parc*

Les logements réservés aux demandeurs de la préfecture représentent quasiment 30% du parc social, conformément à la loi. Dans le secteur des Rives de Seine, on observe un pourcentage inférieur à la moyenne départementale.

### **b - L'offre de logements familiaux**

	Parc en 2003	Parc social		Parc préfecture	
		Nombre logements	Pourcentage du parc de logement	Nombre logements	Pourcentage du parc de logement social
Cergy-Pontoise	62 758	22 176	35,34%	6 801	30,67%
Est du Val d'Oise	80 988	22 564	27,86%	6 566	29,10%
Rives de Seine	76 954	23 126	30,05%	5 392	23,32%
Vallée de l'Oise et Pays de France	53 914	8 662	16,07%	2 176	25,12%
Vallée de Montmorency	111 847	19 950	17,84%	5 241	26,27%
Vexin	15 744	860	5,46%	237	27,56%
<b>Val d'Oise</b>	<b>402 205</b>	<b>97 338</b>	<b>24,20%</b>	<b>26 413</b>	<b>27,14%</b>

Sources : Filocom 2003, DDEA95/SHL/BRC – juin 2007, fichier préfecture -juin 2007

### • *Le parc social*

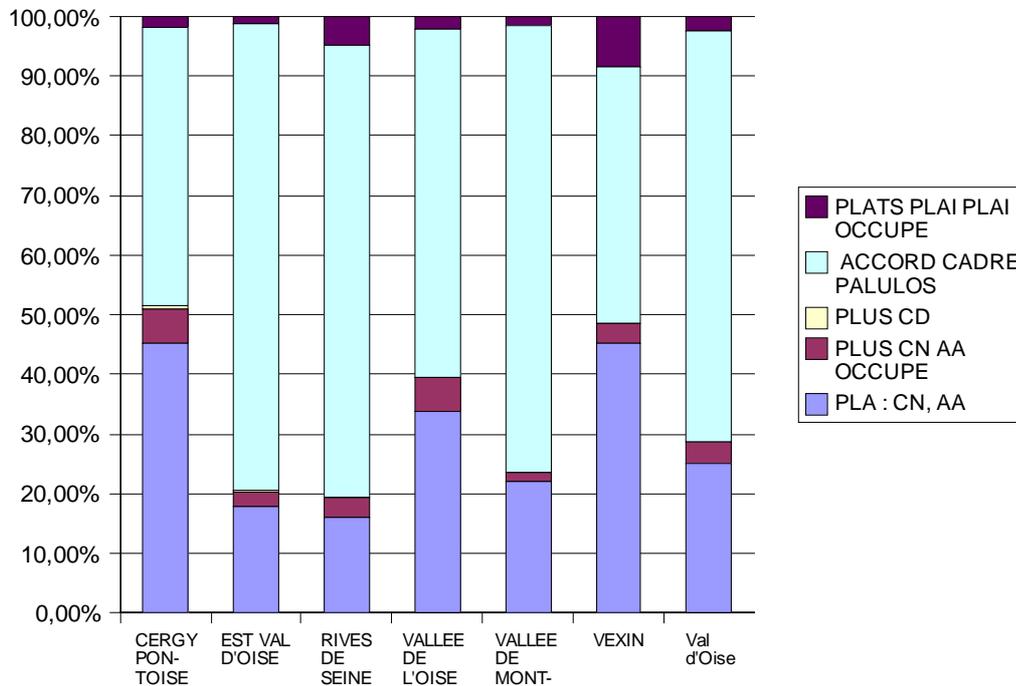
Le parc social (hors foyers et résidences sociales) du Val d'Oise se compose d'environ 100 000 logements, répartis comme suit :

### Le parc locatif social, par type de financement (hors PLS)

	TOTAL	PLA : CN, AA	PLUS CN AA OCCUPE	PLUS CD	ACCORD CADRE PALULOS	PLATS PLAI PLAI OCCUPE
CERGY PONTOISE	22 137	45,85%	5,84%	0,37%	47,54%	1,69%
EST VAL D'OISE	22 301	17,92%	2,39%	0,11%	78,45%	1,12%
RIVES DE SEINE	22 495	14,28%	2,82%	0,00%	67,11%	4,37%
VALLEE DE L'OISE ET PAYS DE FRANCE	8 101	33,74%	5,69%	0,00%	58,46%	2,11%
VALLEE DE MONTMORENCY	19 055	21,89%	1,66%	0,06%	74,84%	1,55%
VEXIN	820	44,57%	3,41%	0,00%	42,44%	8,29%
<b>Val d'Oise</b>	<b>94 909</b>	<b>23,84%</b>	<b>3,44%</b>	<b>0,12%</b>	<b>65,81%</b>	<b>2,26%</b>

Source : DDEA95/SHL/BRC

## Répartition du parc de logements sociaux, par type de financement



Source : DDEA95/SHL/BRC

Environ deux tiers du parc social du Val d'Oise date d'avant 1977. La proportion de ce parc ancien est identique, que l'on s'intéresse au parc social ou au parc total valdoisien. Ces logements ont, pour la plupart, fait l'objet d'une réhabilitation à l'aide d'un financement PALULOS.

Les PLA, financement des années 1977-1999, représentent un quart du parc.

Enfin, la part du parc social récent (financement PLUS/ PLAI) est très faible, ce qui s'explique par la jeunesse de ces financements, mis en place en 2000.

Trois territoires ont une proportion de parc social ancien relativement faible :

- Cergy-Pontoise : la ville nouvelle a connu un développement relativement récent ce qui explique que la part de PLA soit plus importante que sur les autres territoires.
- Le Vexin et, dans une moindre mesure, la Vallée de l'Oise et Pays de France : ce sont des territoires ruraux, a priori d'urbanisation ancienne, qui ont un parc social plutôt récent. Le logement social s'est donc développé relativement tardivement dans ces territoires.

• *Le parc accessible*

Les logements sociaux ont différents niveaux de loyer. Les PLA, par exemple, ont des loyers relativement élevés, sont moins bien solvabilisés par l'APL et ne sont que rarement accessibles aux ménages les plus modestes.

Le parc accessible du Val d'Oise a été identifié de la façon suivante :

- non prise en compte des logements PLA ;
- prise en compte des 1 276 logements privés conventionnés ;
- prise en compte de 50% des PLUS-construction démolition et de 30% des PLUS, ce qui correspond au parc réservé aux plus modestes.

	TOTAL	Part du parc accessible dans le parc social	PLATS PLA/ PLA/ OCCUPE	50% PLUS CD	30% PLUS CN AA OCCUPE	ACCORD CADRE PALULOS	ANAH – loyer conventionné
CERGY PONTOISE	11 326,10	51,07%	374,00	40,50	387,60	10 524,00	0,00
EST VAL D'OISE	19 086,70	84,59%	250,00	12,50	160,20	17 496,00	1 168,00
RIVES DE SEINE	16 270,20	70,35%	983,00	0,00	190,20	15 097,00	0,00
VALLÉE DE L'OISE ET PAYS DE FRANCE	5 045,30	58,25%	171,00	0,00	138,30	4 736,00	0,00
VALLÉE DE MONTMORENCY	14 765,30	74,01%	296,00	5,50	94,80	14 261,00	108,00
VEXIN	424,40	49,35%	68,00	0,00	8,40	348,00	0,00
<b>Val d'Oise</b>	<b>66 918,00</b>	<b>68,75%</b>	<b>2 142,00</b>	<b>58,50</b>	<b>979,50</b>	<b>62 462,00</b>	<b>1 276,00</b>

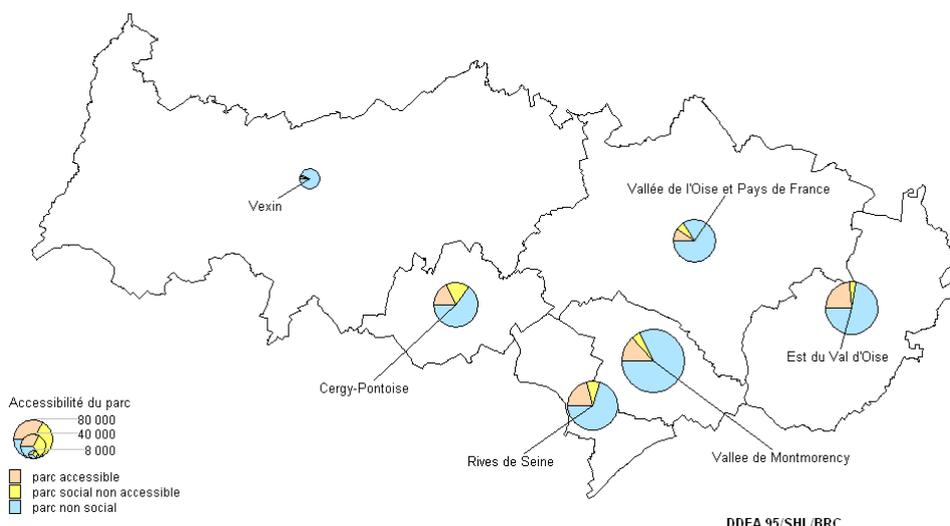
Source : DDEA95/SHL/BRC

On dénombre donc **67 000** logements accessibles dans le Val d'Oise, soit 70% du parc social, à 95% grâce au parc datant d'avant 1977.

Par conséquent, les territoires qui ont moins de parc ancien, ont également moins de parc accessible.

Comme on l'a vu, ce constat concerne Cergy-Pontoise, le Vexin, et la Vallée de l'Oise et Pays de France.

### Parc accessible



A partir d'un échantillon de 6 000 logements du contingent préfecture, les loyers moyens ont été déterminés sur les différents territoires.

#### Loyers moyens, par type de logement

Territoires	Typologie des logements					Moyenne tout logement
	1 piece	2 pieces	3 pieces	4 pieces	5 pieces et plus	
CERGY PONTOISE	308,22	400,44	479,19	538,53	659,49	<b>476,71</b>
EST VAL D'OISE	264,5	364,57	442,18	511,15	658,63	<b>444,6</b>
RIVES DE SEINE	285,24	360,75	434,35	507,96	633,03	<b>427,91</b>
VALLEE DE L'OISE ET PAYS DE FRANCE	288,57	375,19	444,55	509,91	667,52	<b>441,32</b>
VALLEE DE MONTMORENCY	301,33	383,21	469,84	541,12	666,29	<b>461,67</b>
VEXIN	237,85	319,77	398,36	494,67	281,33	<b>383,44</b>
<b>Val d'Oise</b>	<b>288,08</b>	<b>378,54</b>	<b>457,97</b>	<b>523,11</b>	<b>658,43</b>	<b>453,15</b>

Source : fichier préfecture - juin 2007

Ces niveaux de loyers sont 1,5 à 2 fois plus faibles que les loyers du parc privé. Cependant, pour des personnes très modestes (une personne seule ayant des revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM a moins de 462€par mois, pour vivre), ces loyers sont importants. Il faut préciser que l'APL compense une partie du loyer mais ne prend pas en compte les charges, qui n'apparaissent pas dans le tableau ci-dessus. Les charges sont particulièrement importantes dans le parc social, et plus spécifiquement encore dans le parc social ancien.

Les populations les plus fragiles peuvent également être accueillies dans des structures spécifiques, dont l'inventaire figure ci-après.

#### **c - Les structures spécifiques**

En plus des logements traditionnels, il existe plusieurs structures d'accueil spécifiques :

- **les foyers de travailleurs migrants et foyers de jeunes travailleurs** réservés à un public spécifique. Dans le Val d'Oise, dans le cadre de la mise en oeuvre du plan gouvernemental relatif à la restructuration des FTM, une majorité des structures de ce type ont déjà changé de statut et pris celui de résidence sociale avec, pour corollaire, une diversification des publics accueillis.

En ce qui concerne les FJT, à l'exception de deux, tous, dans le département, ont été transformés en résidences sociales et se sont ouverts à un public, qui reste jeune, mais qui est plus diversifié avec l'accueil dans certain cas de jeunes couples et non plus uniquement d'isolés.

- **les résidences sociales** : il peut s'agir de chambres ou de logements réservés à un public en voie d'insertion ou de réinsertion sociale mais suffisamment autonome pour accéder assez rapidement à un logement traditionnel. La durée moyenne des séjours dans ces résidences est d'environ 2 ans. Font partie également des résidences sociales les maisons relais. Ces structures accueillent des publics plus fragiles dont l'accès à un logement autonome est moins assuré et plus problématique. Elles ont la spécificité d'être animées et gérées par « un couple d'hôtes ». Les résidences sociales peuvent bénéficier d'une aide financière à la gestion locative(l'AGLS) et les maisons relais d'une subvention pour le financement du couple d'hôtes.

- **Les CHRS** : ce sont des centres d'hébergement et de réinsertion sociale. Ils accueillent des personnes et des familles qui rencontrent des difficultés sociales et économiques importantes.

Leurs missions essentielles : l'accueil et l'orientation ; l'hébergement temporaire, individuel ou collectif, dans ou hors les murs ; le soutien ou l'accompagnement social ; l'adaptation à la vie active et l'insertion sociale et professionnelle.

- **L'hébergement d'urgence** : il s'agit d'hébergement de courte durée qui répond à des situations d'urgence (grand froid, risque saturnin...).

L'hébergement d'urgence répond à une nécessité de mise à l'abri immédiate, que celle-ci résulte d'une demande spontanée ou d'une proposition. Il se caractérise par une durée d'hébergement la plus courte possible, dès lors que le dispositif doit être en mesure d'offrir rapidement un mode de prise en charge adapté dans le cadre des prestations différenciées de l'hébergement d'insertion. Conformément au nouveau principe posé par l'article 4 de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, les personnes accueillies dans des structures d'hébergement d'urgence seront en droit de s'y maintenir, tant qu'une solution d'hébergement stable et adapté à leur situation ne leur aura pas été proposée.

- **Les logements bénéficiant de l'ALT** sont des logements destinés à héberger temporairement des personnes en difficulté économique et sociale. Les familles hébergées dans ce type de logement bénéficient d'un accompagnement social. Il s'agit d'une période de transition en vue de réintégrer le logement traditionnel. L'ALT est une allocation financière délivrée aux associations qui oeuvrent à cette mission.

- **CADA** : Centre d'accueil pour les demandeurs d'asile.

### Résidences sociales

	Nombre de structures	Nombre de logements	Nombre de lits
CERGY PONTOISE	9	816	1 021
EST VAL D'OISE	5	961	1 030
RIVES DE SEINE	6	771	832
VALLEE DE L'OISE ET PAYS DE FRANCE	5	259	488
VALLEE DE MONTMORENCY	5	391	488
VEXIN	0	0	0
Val d'Oise	30	3 198	3 859

Sources : DDEA95/BDL – juin 2007

En plus de ces structures, il existe une maison relais (23 logts / 37 places) dans le territoire des Rives de Seine.

**CHRS** : centres d'hébergement et de réinsertion sociale

	Nombre de structures	Nombre total de places en CHRS	Nombre de places d'insertion	Nombre de places d'urgence
CERGY PONTOISE	6	151	118	33
EST VAL D'OISE	3	103	71	32
RIVES DE SEINE	3	74	52	22
VALLEE DE L'OISE ET PAYS DE FRANCE	2	40	20	20
VALLEE DE MONTMORENCY	1	19	19	0
VEXIN	0	0	0	0
<b>Val d'Oise</b>	15	387	280	107

Sources : DDASS95, DDEA95 – juin 2007

## Places d'urgence

	Nb de structures	Nb de places d'urgence en CHRS	Nb de places d'urgence en CHU	Nb de places d'urgence en hôtel	Nb de places d'urgence
CERGY PONTOISE	15	33	209	40	282
EST VAL D'OISE	5	32	73	28	133
RIVES DE SEINE	9	22	77	0	99
VALLEE DE L'OISE ET PAYS DE FRANCE	2	20	2	0	22
VALLEE DE MONTMORENCY	5	0	98	0	98
VEXIN	0	0	0	0	0
<b>Val d'Oise</b>	<b>36</b>	<b>107</b>	<b>459</b>	<b>68</b>	<b>634</b>

Sources : DDASS95, DDEA95 – juin 2007

## CADA et ALT

	CADA		ALT
	Nombre structures	Nombre places	Nombre places
CERGY PONTOISE	1	395	232
EST VAL D'OISE	1	50	163
RIVES DE SEINE	2	170	182
VALLEE DE L'OISE ET PAYS DE FRANCE	0	0	36
VALLEE DE MONTMORENCY	1	78	137
VEXIN	0	0	8
<b>Val d'Oise</b>	<b>5</b>	<b>693</b>	<b>758</b>

Sources : DDASS95, DDEA95 – juin 2007

Cette offre en structure spécifique peut être mise en relation avec les obligations en terme de places d'hébergement d'urgence, introduites par la loi DALO

## Estimation de la différence entre les obligations prévues par la loi et l'existant

	Estimation offre	Obligation DALO	Manque estimé
CERGY PONTOISE	284	170	114
EST VAL D'OISE	133	168	-35
RIVES DE SEINE	105	196	-91
VALLEE DE L'OISE ET PAYS DE FRANCE	22	80	-60
VALLEE DE MONTMORENCY	98	277	-179
VEXIN	0	1	-1
<b>Val d'Oise</b>	<b>642</b>	<b>892</b>	<b>-252</b>

Au total dans le département, il manquerait 252 places d'urgence, principalement dans la Vallée de Montmorency, pour répondre aux obligations de la DALO.

Le parc accessible s'élève à **67 000 logements**. Il faut ajouter à cette offre les **5 500** places existant dans des structures spécifiques.

En terme de flux, en considérant un taux de rotation de 6,9% (DREIF – Enquête PLS 2006), **4 600 logements** accessibles sont attribués par an, tout contingent confondu. A cela s'ajoutent les logements neufs accessibles, soit environ **500 logements** par an. Toutefois, ce chiffre est à modérer car une part des attributions concerne des ménages qui occupent déjà le parc social. Il concerne, par ailleurs, l'ensemble des contingents. La part attribuée aux ménages défavorisés se rapproche sans doute plutôt du nombre de logements que la préfecture attribue, soit **1 100 à 1 200 logements par an**, voire de celui des ménages au nombre de 700 en 2007 relogés dans le cadre des accords collectifs.

## **Conclusion**

Cette étude s'est focalisée sur les ménages très modestes, concernés par le PDALPD. Elle s'est déroulée en deux temps.

Le public visé par le PDALPD a d'abord été quantifié selon trois méthodes bien distinctes. La diversité des approches et des résultats témoigne de la difficulté à identifier ce public, souvent à la marge des données statistiques du fait de leur statut particulier.

Les résultats de ces analyses conduisent à évaluer à environ 22000 le nombre de demandeurs potentiels, en prenant comme critères les ressources des ménages et le statut d'occupation. Le nombre total de demandes exprimées dans le fichier du contingent préfectoral (hors ménages locataires du parc social) est du même ordre.

En ce qui concerne les situations d'urgence, le public DALO a été estimé à 12 000 ménages, tandis qu'une analyse fine du fichier préfectoral conduit à 11000 situations prioritaires, en fonction du motif de demandes de logements des ménages.

Dans un second temps, l'offre en logement accessible, adaptée aux situations spécifiques de ces ménages, a été évaluée. Si les places en structures type résidences sociales, foyers, CHRS, etc. sont connues, l'offre accessible en logements traditionnels est plus difficile à évaluer. De plus, si le niveau de loyer, réglementé, est connu, le montant des charges ne l'est pas. Ce sont pourtant ces charges qui pèsent le plus sur ces ménages en difficulté, notamment du fait qu'elles ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'APL.

Si le parc accessible du Val d'Oise peut être estimé à **67 000** logements traditionnels et **5 500** places en structures spécifiques, le nombre de 12 000 ménages dans une situation d'urgence qui nécessite de trouver une solution de logement rapidement est à rapprocher de celui de 700 logements qui sont attribués chaque année aux familles les plus fragiles relevant des « accords collectifs », tout contingent confondu, ou des 1 000 à 1 200 logements attribués sur le contingent préfectoral.



# Les actions du plan



## LES ACTIONS DU PLAN

A partir du bilan du PDALPD 2004-2007, des attentes et des observations de certains membres du comité de pilotage du Plan, et de l'évaluation du public prioritaire mise en regard de l'offre de logements accessibles dans le département du Val d'Oise, les actions du nouveau PDALPD 2008-2010 s'articulent autour de cinq grands thèmes d'intervention en direction des publics visés par le Plan :

- L'accroissement de l'offre de logements accessibles
- L'amélioration des conditions d'habitat
- L'accès au logement et le maintien dans les lieux
- Le Fonds Solidarité Logement
- La prévention des expulsions

Sur la base de ces grandes orientations, un programme d'actions a été établi.

Les démarches mises en œuvre lors de l'exécution du précédent Plan sont poursuivies. Certaines d'entre elles sont redimensionnées et des actions nouvelles, décrites à l'aide de fiches spécifiques, sont également prévues.

### **A –Accroître l'offre de logements accessibles**

Le Val d'Oise n'est pas épargné par la crise actuelle du logement et la production demeure à un niveau insuffisant : alors qu'on estime à 6 000 le nombre de logements qu'il faudrait construire chaque année dans le Val d'Oise (6 900 dans le projet de SDRIF); il ne s'en construit qu'environ 4 000.

La crise touche tous les segments du marché mais les difficultés d'accès à un logement décent correspondant à leur ressources et à leur taille sont d'autant plus importantes pour les ménages, que leurs ressources sont modestes et/ou qu'ils sont confrontés à des difficultés particulières notamment d'insertion sociale.

L'évaluation de la demande en logement pour les ménages défavorisés qui relèvent du présent plan, a montré l'étendue des besoins et la nécessité d'accroître l'offre adaptée à ces populations.

Cet accroissement doit concerner en premier lieu le parc locatif social et plus particulièrement le développement de l'offre de logements familiaux pérennes de type PLAI mais il est également nécessaire d'accroître les produits adaptés aux populations « spécifiques » comme de travailler sur les dispositifs d'hébergement et d'accueil d'urgence. Le parc privé doit lui aussi, être mobilisé et participer au logement des ménages démunis.

Le présent plan propose ainsi des actions selon ces quatre directions :

- accroître l'offre de logements dans le parc social ;
- mobiliser le parc privé ;
- développer des logements adaptés ;
- renforcer les dispositifs d'urgence.

Les partenaires du plan veulent toutefois rappeler auparavant qu'au-delà d'un accroissement de l'offre pour les populations les plus modestes, il est impératif de travailler parallèlement sur le développement de tous les produits de la chaîne du logement. Quand par exemple, l'accession est bloquée pour ceux qui le souhaiteraient parce que les prix sont trop élevés, ce sont des logements locatifs, sociaux ou non, qui ne se libèrent pas pour des demandeurs qui à leur tour, ne décohabitent pas (cas des jeunes) ou ne libèrent pas d'autres logements (plus petits par exemple) ou, plus grave, n'ont d'autres choix que de se maintenir dans des conditions de logements indécents voire indignes. C'est donc en augmentant la production de logements dans toutes les catégories, de l'hébergement d'urgence à l'accession à la propriété (sociale ou non) en passant par le locatif libre et le locatif social, que l'on parviendra à fluidifier le marché du logement et en cela, à permettre les parcours résidentiels et à débloquent une situation de crise qui au final cause toujours le plus de préjudices aux plus défavorisés.

Enfin, l'analyse de l'offre disponible a rappelé l'existence de disparités importantes entre les territoires ou même au niveau infra-territorial. La recherche de la mixité sociale et de l'équilibre entre ces territoires doit rester un des objectifs de l'effort de production de logements et de la territorialisation des actions du PDALPD. Il est par ailleurs primordial de ne pas déconnecter l'habitat de l'offre de transports et des secteurs de centralité, en particulier pour les populations défavorisées plus que d'autres, tributaires pour l'accès à l'emploi et aux services, de la desserte par les transports collectifs.

## A – 1 – Accroître l'offre dans le parc public

Une des réponses aux problèmes de la crise du logement est l'accroissement de l'offre de logements dans le parc public. En effet, les organismes HLM ont pour vocation de créer et de gérer un parc de logements locatifs aux loyers modérés dont peuvent bénéficier une grande part de la population (en effet, 70% des ménages français ont un niveau de ressources qui leur permet de bénéficier d'un logement social).

L'effort de construction des organismes HLM et la forte mobilisation des différents acteurs du logement social (collectivités locales, État, collecteurs 1%, etc.) doivent permettre la création d'un parc locatif social diversifié tant du point de vue des ressources des ménages logés (grâce à la diversification des types de financement : PLAi, PLUS et PLS), que du type de public accueilli (familles, jeunes, personnes seules, etc.), de la typologie des logements (en prenant aussi en compte les besoins en grands et en petits logements), de leur localisation et des formes urbaines (immeuble, maison de ville, acquisition-amélioration, etc.)

Ainsi, c'est dans le but de résoudre la crise du logement que sont mobilisés tous les acteurs du logement social sur un objectif d'augmentation substantielle de la production de logements locatifs sociaux. Cet objectif s'était concrétisé dans le Plan de Cohésion Sociale et a été renforcé par les lois ENL et DALO.

A titre indicatif, pour l'année 2008, les objectifs départementaux prévisionnels pour le financement du logement social sont de 2 606 logements sociaux, dont 1 520 PLUS, 242 PLAi et 844 PLS.

C'est donc dans ce cadre général que les actions du PDALPD pour développer l'offre publique en faveur des ménages les plus défavorisés seront menées. Ainsi, seront plus particulièrement encouragés :

- **L'accroissement de l'offre de logements accessibles aux personnes défavorisées grâce à l'augmentation du nombre de logements financés en PLAi**

Pour répondre aux besoins de logement des personnes défavorisées, il est indispensable d'augmenter le parc de logements sociaux familiaux à loyer accessible. Actuellement, l'outil le plus adapté est le financement à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration : PLAi. En effet, dans les logements PLAi, les loyers sont minorés et permettent d'accueillir les ménages aux ressources les plus faibles du parc social (le plafond de ressource du PLAi est de 60% du plafond de ressources PLUS)

Les partenaires de ce PDALPD s'engagent donc en faveur du développement de l'offre de logements PLAi, tant du point de vue quantitatif (accroissement du nombre de logements PLAi financés) que du point de vue qualitatif en favorisant la mixité sociale (en encourageant notamment la création d'un parc de logements PLAi dans les secteurs où il n'est pas suffisant)

- **L'adaptation de la typologie et de la taille des logements afin de répondre aux besoins en grands et petits logements des ménages les plus modestes**

Produire des logements PLAi ne suffit pas, il faut aussi s'assurer que les tailles des logements répondent aux besoins des publics défavorisés. Or il s'avère que, dans certains territoires du département, il manque de petits logements (pour les jeunes, pour les célibataires) et de grands logements (pour les familles avec plusieurs enfants). Ainsi, les partenaires de ce PDALPD vont engager des actions afin d'augmenter l'offre de petits et grands logements.

- **Le développement des résidences sociales**

Une des réponses adaptées au logement des plus défavorisés peut être la création de résidences sociales (résidences sociales classiques ou issues de foyer de travailleurs migrants, foyer de jeunes travailleurs, maisons relais, etc.) Ces structures constituent une offre de logements temporaires avant l'accès à un logement pérenne. Certaines d'entre-elles offrent aux locataires qui en ont besoin un accompagnement social qui peut s'avérer indispensable. Dans le cadre de ce PDALPD, il est notamment proposé de favoriser la réalisation de maisons relais. En effet, il apparaît que ce type de structure réponde de manière adaptée à des besoins précis en type de logements et d'accompagnement social.

# Fiche : A-1-1

## Intitulé de l'action : accroître l'offre de logements accessibles aux personnes défavorisées : PLAI

<b>Constat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Importance du nombre de personnes pouvant accéder à un logement PLAI (dans le Val d'Oise, le public concerné pouvant demander un logement PLAI est estimé à 30 000 ménages)</li> <li>▪ Offre et production insuffisantes de logements familiaux financés en PLAI</li> <li>▪ Répartition très inégale des logements accessibles aux personnes défavorisées à l'échelle du département et des EPCI ce qui ne permet pas de répondre à la demande sur certains secteurs et ne répond pas à l'objectif de mixité</li> </ul>
<b>Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Augmenter significativement l'offre de logements répondant aux besoins des ménages les plus modestes</li> <li>▪ Favoriser une véritable mixité sociale à l'échelle du département, des EPCI et des communes</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A l'échelle du département, augmenter le nombre de logements familiaux de type PLAI</li> <li>▪ Répartition de la production de logements PLAI en fonction des besoins exprimés (demande importante) mais aussi des besoins potentiels (dans les communes au taux de logements sociaux peu élevé) afin de favoriser la mixité sociale</li> </ul>
<b>Description de l'action et modalités de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Financement par l'État des logements PLAI : objectifs départementaux minimaux de 242 PLAI en 2008 et en augmentation les années suivantes</li> <li>▪ Financement majoré des PLAI par le Conseil Général</li> <li>▪ Financement de PLAI (autant en construction neuve qu'en acquisition-amélioration) de la part des EPCI volontaires</li> <li>▪ Application d'un taux de PLAI minimum par opération en fonction du taux de logements sociaux de la commune: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15% dans les communes ayant moins de 20% de logements sociaux</li> <li>- 10% dans les communes ayant entre 20% et 25% de logements sociaux</li> <li>- 5% dans les communes ayant entre 25% et 30% de logements sociaux</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Enfin, dans les communes ayant moins de 20% de logements sociaux, un maximum de 50% de logements financés en PLS</i></p>
<b>Moyens et financement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Subvention État PLAI (dont la Prime d'Insertion)</li> <li>- Subvention Conseil Général</li> <li>- Subvention des EPCI volontaires (dont la CA de Val et Forêt et de la CA de la Vallée de Montmorency qui l'ont inscrit dans leur PLH)</li> <li>- Subvention envisageable des communes volontaires</li> <li>- Subvention du Conseil Régional</li> </ul>
<b>Évaluation - Modalités de suivi</b>	- Suivi annuel des logements PLAI financés (à l'échelle du département et des territoires définis dans le PDALPD)
<b>Lien avec d'autres actions du plan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement des jeunes en insertion</li> <li>- Logements des Gens du Voyage</li> <li>- Typologie et taille des logements</li> <li>- Logements spécifiques (Maisons relais)</li> </ul>
<b>Cadre législatif</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains</li> <li>- Plan de Cohésion Sociale</li> <li>- Loi Engagement National pour le Logement</li> <li>- Loi Droit Au Logement Opposable</li> </ul>
<b>Pilote</b>	DDEA
<b>Partenaires concernés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conseil général</li> <li>- Conseil Régional</li> <li>- Bailleurs sociaux</li> <li>- Collecteurs du 1% patronal</li> <li>- Communes</li> <li>- EPCI</li> </ul>

## Fiche : A-1-2

### Intitulé de l'action : adapter la typologie des opérations de logements aux besoins des personnes défavorisées

<b>Constat</b>	Manque global de logements sur le Val d'Oise et de manière plus aiguë en ce qui concerne les petits et grands logements (en fonction des territoires)
<b>Enjeux</b>	Apporter une réponse à la demande de petits et de grands logements
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Évaluation des besoins à l'échelle du département et des territoires du PDALPD</li><li>▪ Augmenter la production de logements accessibles de type T1 et T2</li><li>▪ Augmenter la production de logements accessibles de type T5 (et plus) dans les territoires où il y a carence de ce type de logements</li></ul>
<b>Description de l'action et modalités de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Établissement d'un diagnostic des besoins à l'échelle du département et des territoires du PDALPD</li><li>▪ Incitation à la construction de logements sociaux de type T1 et T2 dans les opérations (indication d'objectifs par territoire du PDALPD)</li><li>▪ Incitation à la construction de logements sociaux de type T5 et plus dans les opérations (indication d'objectifs par territoire du PDALPD)</li><li>▪ Incitation financière pour la construction de logements de type T1/T2 et T5 (ou plus) par majoration des subventions de l'Etat (Marges Locales)</li></ul>
<b>Moyens et financement</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Subvention Etat</li><li>- Subvention Conseil Général</li><li>- Subvention des EPCI ou des communes volontaires</li><li>- Subvention du Conseil Régional</li></ul>
<b>Évaluation - Modalités de suivi</b>	- Suivi annuel des logements T1 / T2 et T5 (ou plus) financés à l'échelle du département et des territoires définis dans le PDALPD
<b>Lien avec d'autres actions du plan</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Accroître l'offre de logements accessibles aux personnes défavorisées : PLAI</li><li>- Logement des jeunes en insertion</li><li>- Logement spécifique (Maisons Relais)</li></ul>
<b>Pilote</b>	DDEA
<b>Partenaires concernés</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Conseil Général</li><li>- Communes</li><li>- EPCI</li><li>- Conseil Régional</li><li>- Bailleurs sociaux</li><li>- Collecteurs du 1% patronal</li></ul>

## Fiche : A-1-3

### Intitulé de l'action : développer la réalisation de maisons relais

<b>Constat</b>	<p>Les maisons relais constituent une modalité particulière de résidences sociales destinées à héberger durablement des ménages en situation d'exclusion lourde, dont les difficultés sociales et psychologiques, voire psychiatriques, rendent impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire, et qui ne relèvent pas de structures d'hébergement de type CHRS.</p> <p>Actuellement, il existe en Val d'Oise 2 maisons relais ( la « pension de famille » de Taverny et les « coquelicots » à Cormeilles en Parisis ) soit, au total, 33 logements, principalement de petite taille, représentant 67 places.</p> <p>Des projets sont prévus pour 2008 à Argenteuil, Beauchamp et Parmain.</p>
<b>Enjeux</b>	<p>La réalisation de maisons relais doit être développée car ce type de structures permet l'accueil de publics bien spécifiques pour lesquels les réponses en terme d'hébergement sont notoirement insuffisantes sur le département.</p>
<b>Objectifs</b>	<p>Encourager la création de 5 nouvelles maisons relais en plus des projets prévus, et en privilégiant la couverture de l'ensemble du territoire départemental.</p>
<b>Description de l'action et modalités de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Évaluer les besoins, sur les différents territoires du département, en privilégiant les réseaux de partenaires, services sociaux, CCAS, gestionnaires de structures d'hébergement</li><li>▪ Sensibiliser les élus et, pour les communes ou groupements de communes qui seront volontaires, les aider dans le montage d'opérations d'acquisition ou de construction à proximité des services</li></ul>
<b>Moyens et financement</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pour l'investissement, subvention de l'État, du Conseil Général, du Conseil Régional des EPCI ou des communes volontaires</li><li>- Pour le fonctionnement (le couple d'hôtes), financement de l'État (DDASS)</li></ul>
<b>Échéancier</b>	<p>La durée du PDALPD</p>
<b>Évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nombre de maisons relais créées ou en voie de création</li><li>- Localisation de ces réalisations</li><li>- Types de publics hébergés</li></ul>
<b>Lien avec d'autres actions du plan</b>	<p>Accroître l'offre de logements accessibles aux personnes défavorisées : PLAi</p>
<b>Cadre réglementaire</b>	<p>Circulaire DGAS/SDA n° 2002-595 du 10 décembre 2002 relative aux maisons relais</p>
<b>Pilote</b>	<p>DDEA</p>
<b>Partenaires concernés</b>	<p>DDASS Conseil Général Conseil Régional Collecteurs du 1% patronal Bailleurs Communes et EPCI de communes volontaires Associations</p>

## A – 2 – Mobiliser le parc privé

Le Plan de Cohésion Sociale a réaffirmé la volonté des pouvoirs publics de mobiliser le parc privé pour contribuer à résoudre les problèmes de logement, comme outil de la politique nationale du logement, en s'appuyant notamment sur les actions de l'agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Trois priorités émergent :

- Le développement d'un parc locatif conventionné,
- La remise sur le marché de logements vacants,
- La lutte contre l'Habitat Indigne.

De récents dispositifs ont été mis en place pour faciliter l'atteinte de ces objectifs.

Les logiques de marché rendent cependant difficiles la mobilisation du parc privé pour le logement des plus défavorisés. Les Programmes Sociaux Thématiques (PST) pourtant les plus adaptés, sont souvent peu attractifs.

Dans ce contexte le plan met l'accent sur deux axes de mobilisation du parc privé:

- le développement d'un parc à loyer conventionné social et très social. Ainsi, l'ANAH peut désormais conclure avec tout bailleur une convention par laquelle celui-ci s'engage à louer son logement à des locataires sous conditions de ressources, à des niveaux de loyer maîtrisés. En contre-partie de ces engagements qui interviennent avec ou sans travaux d'amélioration du logement, le propriétaire bailleur peut bénéficier d'une déduction spécifique de ses revenus fonciers, de 30% ou de 45%, selon le niveau de loyer pratiqué.
- la mise en oeuvre de programmes d'intérêt général (PIG). Le PIG semble constituer désormais, l'outil partenarial approprié pour mettre en oeuvre ce type d'action, dans le cadre d'un protocole d'accord préalablement formalisé entre la collectivité territoriale, l'État et l'ANAH. Ainsi, dans le champ social, il peut s'agir, notamment, de traiter en particulier de la remise sur le marché de logements vacants notamment à vocation sociale et très sociale ou de lutter contre l'insalubrité diffuse, par la mise en place d'un programme d'action ciblé et adapté.

L'ANAH poursuit bien entendu son action dans le cadre de la mise en oeuvre du droit au logement opposable, avec l'adoption de nouvelles modalités d'intervention visant à majorer les primes pour la remise sur le marché de logements vacants, à renforcer l'attractivité des programmes sociaux thématiques (PST) pour les collectivités locales et à mobiliser les opérateurs par un dispositif spécifique d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO).

Le traitement des copropriétés en difficultés dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou de plan de sauvegarde reste également un axe important pour l'aide au maintien dans leur logement des ménages modestes.

Par ailleurs, l'ANAH vient de s'associer à l'État et à l'UESL dans le cadre de la convention de partenariat visant à favoriser l'accès au logement pour tous en sécurisant les propriétaires par le PASS-GRL. Le plan prévoit à ce titre de développer les actions d'information autour de ce nouveau produit à même de faciliter l'accès des ménages modestes au parc privé.

Enfin la mobilisation du parc privé passe également par la recherche des opportunités foncières qui permettront de remettre sur le marché des logements vacants, soit dans le cadre d'un conventionnement ANAH, soit par leur intégration dans le parc public. La mission de prospection foncière sera donc reconduite dans un cadre réadapté à définir. Une territorialisation de cette mission sera également étudiée.

## Fiche : A-2-1

### Intitulé de l'action : élargir l'offre de logements à loyer accessible (parc privé)

<b>Constat</b>	Le parc actuel de logements sociaux n'est pas suffisant pour accueillir une demande qui va devoir être traitée plus rapidement dans le cadre de la loi DALO.
<b>Enjeux</b>	Répondre aux besoins de logement locatif de Val d'Oisiens modestes dans des conditions de confort et d'habitat satisfaisantes
<b>Objectifs</b>	Avec les communes, élargir l'offre de logements à loyer accessible en travaillant notamment sur le parc privé existant Mobiliser sur cet objectif les acteurs publics Convaincre les propriétaires individuels ou institutionnels de s'installer comme bailleurs dans notre département
<b>Description de l'action et modalités de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Encourager la réalisation de logements à loyers très sociaux</li><li>▪ Développer, sur les territoires où la vacance apparaît importante, la mise en œuvre de Programmes d'Interêt Général (PIG) ciblés en vue de favoriser la création de ce type de logements</li></ul>
<b>Moyens et financement</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Travail en partenariat sur les quartiers ciblés par les communes volontaires</li><li>▪ Mobilisation des financements existants des divers partenaires</li><li>▪ Possibilité d'expérimentation avec financements exceptionnels</li></ul>
<b>Échéancier</b>	Immédiat
<b>Évaluation - Modalités de suivi</b>	Bilan annuel partagé des opérations
<b>Lien avec d'autres actions du plan</b>	Territorialisation des actions
<b>Cadre législatif</b>	Loi DALO
<b>Pilote</b>	État
<b>Partenaires concernés</b>	État, ANAH, ANRU, conseil régional, conseil général, EPCI, communes, 1% logement, CDC

## Fiche : A-2-2

### Intitulé de l'action : solvabiliser les locataires (parc privé)

<b>Constat</b>	<p>Au niveau national le statut des occupants de logements est réparti de la manière suivante :</p> <table><tr><td>Propriétaires occupants : 56 %</td><td>Locataires du secteur social : 21 %</td></tr><tr><td>Locataires du secteur privé : 17 %</td><td>Autres : 7 %</td></tr></table> <p>Parmi les locataires du secteur privé les ¾ sont éligibles au parc public : 19 % ont un niveau inférieur à 30 % des plafonds HLM (soit 550 € mensuels pour 2 personnes), 22 % ont un revenu inférieur au revenu médian national ( soit 700 € pour 2 personnes), qui est le seuil de pauvreté.</p> <p>Ces locataires sont pour les deux tiers des ménages de petite taille et qui plus est 27 % ont moins de 25 ans, 54 % ont moins de 30 ans.</p>	Propriétaires occupants : 56 %	Locataires du secteur social : 21 %	Locataires du secteur privé : 17 %	Autres : 7 %
Propriétaires occupants : 56 %	Locataires du secteur social : 21 %				
Locataires du secteur privé : 17 %	Autres : 7 %				
<b>Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Augmenter l'offre de logements à loyers accessibles en mobilisant les propriétaires privés</li><li>▪ Fluidifier le marché</li><li>▪ Maintenir les logements en bon état</li><li>▪ Apporter des garanties en cas d'incident de paiement afin soit de maintenir le locataire dans les lieux, soit de convaincre le propriétaire de relouer</li></ul>				
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Faire connaître l'ensemble des dispositifs de solvabilisation des locataires</li><li>▪ Assurer une coordination afin que l'ensemble des publics puisse obtenir une couverture</li><li>▪ Coordonner les actions sociales notamment lors de l'accès au logement, ou en cas de menace d'expulsion</li></ul>				
<b>Description de l'action et modalités de réalisation</b>	<p>Un tiers des bailleurs enquêtés par l'ADIL en 2004, disaient avoir obtenu des aides au financement du dépôt de garantie et la garantie de paiement de loyer.</p> <p>Ces aides peuvent être accordées par :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Le Fonds de solidarité pour le logement (géré par le Conseil général)</b></li><li>▪ <b>Les aides Locapass du 1 % logement (convention État UESL du 3 août 1998)</b> (en voie de disparition compte tenu de la mise en place prévue de la Garantie des Risques Locatifs- GRL)</li><li>▪ <b>A partir de 2008, la garantie des risques locatifs PASS-GRL (UESL et compagnie d'assurance agréée)</b><ul style="list-style-type: none"><li>- étend les catégories bénéficiaires,</li><li>- permet au locataire en recherche de logement de bénéficier d'un passeport justifiant qu'il est éligible,</li><li>- permet la couverture des impayés de loyer pendant toute la durée d'occupation du logement dans la limite de 2 300 euros mensuels, ainsi que la gestion automatique du recouvrement pour le compte du bailleur sans avance des frais de procédure judiciaire</li><li>- prend en charge les détériorations immobilières</li><li>- en cas de difficultés justifiées, traitement social de l'impayé</li></ul></li></ul>				
<b>Moyens et financement</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fonds de solidarité logement : Conseil général</li><li>- Garantie des risques locatifs : UESL - État, compagnies d'assurance</li><li>- Coordination entre les services sociaux - Information : ADIL</li></ul>				
<b>Évaluation - Modalités de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Transmission des bilans annuels du FSL et des collecteurs du 1% logement présents dans le Val d'Oise</li><li>- Élaboration d'une synthèse avec les partenaires</li></ul>				
<b>Lien avec d'autres actions du plan</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fonds de solidarité logement</li><li>- Communication</li></ul>				
<b>Cadre législatif</b>	Loi DALO				
<b>Pilote</b>	Conseil général				
<b>Partenaires concernés</b>	État, UESL, Conseil général, services sociaux ADIL				

## Fiche : A-2-3

### Intitulé de l'action : poursuivre la mission de prospection immobilière (parc privé)

<b>Constat</b>	Les précédents PDALPD étaient dotés d'une mission de prospection foncière correspondant à la nécessité de rechercher des biens immobiliers et de conseiller les propriétaires en vue de la création de logements très sociaux ou de résidences sociales. Une évaluation de cette mission doit être effectuée afin de préciser les objectifs potentiels en raison notamment de la création en 2007, d'un Établissement Public Foncier départemental avec lequel une articulation doit être trouvée.
<b>Enjeux</b>	Production d'une offre de logements sociaux à partir du parc privé
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Soit le propriétaire est vendeur : sélection d'un bailleur social acquéreur</li><li>▪ Soit le propriétaire souhaite conserver son bien pour le louer dans les conditions du parc locatif privé conventionné</li></ul> Les objectifs chiffrés sont à déterminer après l'évaluation.
<b>Description de l'action et modalités de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Évaluation de la précédente mission de prospection</li><li>▪ Définition d'un nouveau cahier des charges et de nouveaux objectifs</li><li>▪ Prospection et repérage d'un minimum de 200 logements par an</li><li>▪ Réalisation de faisabilité technique, financière et juridique</li><li>▪ Négociation avec tout propriétaire d'un logement repéré comme susceptible d'être transformé en logement locatif social, afin de l'informer des possibilités de financement existantes, de lui communiquer le résultat de l'étude de faisabilité produite</li><li>▪ Dans le cas où le propriétaire est vendeur, recherche du bailleur social qui deviendra maître d'ouvrage de l'opération dans le cas de location par le propriétaire aux conditions du parc locatif privé conventionné, avec les aides de l'ANAH et du Conseil général, aide au montage de l'opération et aux dossiers de demandes de financements publics</li></ul>
<b>Moyens et financement</b>	Passation d'un marché public
<b>Échéancier</b>	2008 - 2010
<b>Évaluation - Modalités de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Présentation mensuelle au Comité technique de pilotage du PDALPD des logements repérés et de l'avancement des projets en cours de réalisation</li><li>- Information des communes siège des opérations</li><li>- Bilan annuel</li></ul>
<b>Lien avec d'autres actions du plan</b>	Relogement des grandes familles, résidences sociales et maisons relais, production de logements très sociaux
<b>Pilote</b>	Conseil général, État, Anah
<b>Partenaires concernés</b>	Propriétaires privés Bailleurs sociaux Conseil général, État, ANAH, communes et EPCI

## A – 3 – Développer des logements adaptés

L'accroissement global et significatif de l'offre de logements doit s'accompagner de solutions plus ciblées vers des publics aux difficultés de logement plus spécifiques. C'est notamment le cas des jeunes, des personnes handicapées et des gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation.

### ▪ Le logement des jeunes en voie d'insertion

Il convient de souligner que les questions posées par le logement des jeunes sont diverses : logements des étudiants, décohabitation, logements des jeunes travailleurs et logements des jeunes en insertion.

La question du logement des étudiants doit faire l'objet d'un soin particulier mais ne s'insère pas directement dans le PDALPD qui cible les publics les plus défavorisés.

En revanche, dans le cadre de ce PDALPD, des actions devront être menées en faveur des jeunes en voie d'insertion.

### ▪ Le logement des personnes handicapées

Rendre le logement accessible à tous nécessite de prendre en compte les spécificités de chacun, notamment celles qui sont liées au handicap.

En effet, de nombreuses personnes handicapées ont de grandes difficultés à trouver un logement techniquement adapté à leur handicap. Même si l'effort de création d'un parc adapté doit avoir lieu autant dans le parc privé que dans le parc public, un effort particulier sera demandé à ce dernier en accord avec les différents acteurs du logement social.

Enfin, il semble important de rappeler que l'adaptation des logements au handicap devient de plus en plus prégnante en vue du vieillissement de la population.

### ▪ Le logement des gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation

#### *La population des gens du voyage dans le département*

Suite à l'exploitation d'une enquête réalisée en 2001 par l'Association Départementale des Voyageurs-Gadjés (ADVOG), il ressort que le département compte environ 2 530 caravanes, dont :

- 440 (17 %) caravanes appartenant à des ménages nomades
- 1060 (42 %) caravanes appartenant à des ménages sédentarisés
- 1030 (41 %) caravanes appartenant à des ménages « semi-sédentaires »

Sont ici désignés par le terme de « semi-sédentaires » :

- d'une part les ménages que l'on a coutume d'appeler « itinérants contraints », c'est-à-dire aspirant à un mode de vie davantage sédentarisés mais contraints de se déplacer de terrains en terrains au gré des expulsions, faute de solutions légales ;
- et d'autre part, les ménages que l'on pourrait qualifier de « sédentaires contraints », c'est à dire désirant conserver un certain degré de nomadisme mais contraints de se fixer sur un site dès lors que celui-ci ne présente pas un trop grand risque d'expulsion et de ne plus en bouger de peur, en cas de départ, de ne plus pouvoir s'y installer à nouveau ou de ne pas pouvoir trouver un autre terrain de stationnement.

Cette catégorie des « semi-sédentaires » est de loin la plus difficile à appréhender. Dans les deux cas en effet, le mode de vie et d'habitat actuel est davantage subi que voulu et, par conséquent, il ne donne que très peu d'indications sur les besoins réels des ménages en matière d'habitat.

Les ménages sédentarisés et « semi-sédentaires » ne relèvent pas directement du *schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage*. Ainsi, pour plus de 80% des gens du voyage du département, l'aire d'accueil ne constitue pas exactement la solution la mieux adaptée.

Au vu des MOUS actuellement en cours, il apparaît que ces ménages aspirent généralement à être relogés en habitat mixte (habitat = bâti + caravanes).

Cette solution permettrait en effet aux gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation de bénéficier d'un ancrage territorial tout en respectant leurs modes de vie et d'habitat traditionnels.

Cette même enquête indiquait la répartition territoriale suivante :

- Cergy-Pontoise : 440 caravanes (17 %)
- Est du Val d'Oise : 390 caravanes (15 %)
- Rives de Seine : 810 caravanes (32 %)
- Vallée de l'Oise et Pays de France : 560 caravanes (22 %)
- Vallée de Montmorency : 300 caravanes (12 %)
- Vexin : 30 (1 %)

### ***L'habitat mixte***

L'habitat mixte se décline en deux produits : le terrain familial et le logement PLAI adapté. Ce dernier produit s'adresse à des ménages ayant un mode de vie et d'habitat davantage sédentarisés.

### **Pour l'heure, aucune offre d'habitat mixte n'existe sur le département.**

Cependant, deux projets de PLAI adaptés sont en cours et devraient être livrés au second semestre 2008. Ils se situent à Herblay (8 PLAI, soit 24 places de caravanes) et à Saint-Leu (3 PLAI, soit 7 places de caravanes).

En outre, dans le cadre du projet de reconstruction de l'aire d'accueil du « Niglo », la commune de Pontoise et la CA Cergy-Pontoise prévoient la création d'au moins 8 PLAI adaptés en plus de la remise en service des places d'accueil.

### ***Les MOUS en cours***

Cinq MOUS sont actuellement en cours de réalisation pour le relogement de gens du voyage sédentarisés :

- Herblay
- CAVAM « La Butte-Pinson » (Groslay-Montmagny)
- Herblay « Le Bois du Trou-Poulet »
- Bezons
- Argenteuil

En outre, le relogement des gens du voyage sédentarisés sur l'aire d'accueil de Pontoise « Niglo » sera effectué en dehors du cadre d'une MOUS.

## Fiche : A-3-1

### Intitulé de l'action : le logement des jeunes en voie d'insertion

<b>Constat</b>	<p>Le département dispose de 3 800 places en résidence sociale (dont un tiers environ en FJT) et plus de 2600 places en résidences étudiantes.</p> <p>Toutefois, certains jeunes, au cours de leur parcours de formation ou d'insertion professionnelle, n'arrivent pas à trouver ou à conserver un logement adéquat et stable. L'estimation des besoins quantitatifs et qualitatifs reste difficile et se heurte à l'hétérogénéité et à la complexité des pratiques des jeunes en matière de décohabitation notamment.</p> <p>La plupart de ces jeunes sont repérés lors de leur passage dans différents services sociaux : missions locales, fonds d'aide aux jeunes, fonds de solidarité logement, hébergement d'urgence et par les acteurs éducatifs ou économiques.</p> <p>En région Ile de France les jeunes de 15 à 24 ans représentent 13% de la population totale. Près de 3% de la population jeune vit en hébergement, soit en chambre, soit en foyers (FJT, FTM ou foyer d'étudiant). Lorsqu'ils sont locataires, les jeunes sont logés pour 52% dans le secteur privé et pour 23% dans le logement social. Ils disposent d'une pièce (29%), de deux pièces pour 23 % d'entre eux.</p> <p>Le 115 du Val d'Oise, a enregistré en 2006, 1 231 demandes d'hébergement provenant de personnes de 18 à 25 ans, dont 832 seules ou en couple, et 399 avec un ou plusieurs enfants.</p> <p>Le fonds de solidarité logement a accordé en 2006, une aide à l'accès dans un logement locatif pour 103 ménages de moins de 25 ans tandis que les aides au maintien dans les lieux, pour cette tranche d'âge, ont représenté 5% des ménages aidés (218 AFIL ou énergie)</p>
<b>Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Faciliter le parcours de formation et la stabilité professionnelle</li><li>▪ Mieux activer les solidarités potentielles</li><li>▪ Respecter la volonté d'autonomie résidentielle</li></ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Actualiser la connaissance territoriale des publics et des besoins à satisfaire en regroupant les informations disponibles</li><li>▪ Établir un état des lieux de l'offre existante</li><li>▪ Favoriser les expériences innovantes (co-location, sous-location, accueil ponctuel....)</li><li>▪ Favoriser et accompagner la réalisation de résidences destinées aux jeunes</li><li>▪ Consolider les modalités de fonctionnement des studios jeunes de Loginter</li></ul>
<b>Description de l'action et modalités de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Étude-action sous la forme d'un groupe de travail</li><li>- Plan de communication</li></ul>
<b>Moyens et financement</b>	Néant pour engager les groupes de travail, Définir un territoire test
<b>Échéancier</b>	A partir de 2008
<b>Évaluation - Modalités de suivi</b>	Évolution du parcours logement des personnes suivies Évaluation des solutions proposées
<b>Pilote</b>	Conseil général
<b>Partenaires concernés</b>	DDEA, DDASS, Conseil général, (Prévention spécialisée, service social départemental, mission d'insertion) CAF, Bailleurs sociaux, dont les gestionnaires de foyers, et privés Acteurs de la formation professionnelle, Missions Locales Associations : ADIL, IDL95, Locarythm.

## Fiche : A-3-2

### Intitulé de l'action : le logement des personnes handicapées

<b>Constat</b>	Dans le cadre de la Délégation Inter-Service Handicap pilotée par la DDASS, le constat suivant a été fait : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Manque de logements adaptés aux personnes handicapées</li><li>▪ Difficultés à mettre en adéquation l'offre et la demande de logements adaptés</li><li>▪ Difficultés à mettre oeuvre les travaux d'adaptation des logements</li></ul>
<b>Enjeux</b>	Prise en compte de la demande de logements (privés et sociaux) adaptés pour les personnes handicapées
<b>Objectifs</b>	L'ensemble de ces actions est effectué en appui au travail réalisé par la DIS Handicap : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Améliorer la connaissance du parc de logements sociaux adaptés</li><li>▪ Mettre en relation l'offre et la demande de logements sociaux adaptés aux personnes handicapées</li><li>▪ Faciliter le financement et la mise en oeuvre des travaux d'adaptation au handicap (parc privé et parc social)</li><li>▪ Accompagner les communes dans leur travail de recensement de l'offre de logements adaptés sur leur territoire</li></ul>
<b>Description de l'action et modalités de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mise en place par les bailleurs sociaux d'un inventaire des logements adaptés se libérant</li><li>▪ Maintenir la constitution d'une base de données sur la demande de logements adaptés</li><li>▪ Mise en place d'un circuit permettant la bonne mise en concordance de la demande et de l'offre de logements locatifs sociaux adaptés</li><li>▪ Améliorer la lisibilité et l'efficacité des moyens de financement des travaux d'adaptation (autant auprès des bailleurs privés que des bailleurs sociaux)</li><li>▪ Favoriser la création de logements adaptés dans le parc social au moyen de majoration des subventions État (Marges Locales)</li></ul>
<b>Moyens et financement</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Identification d'une structure pouvant jouer le rôle de point de rencontre entre la demande et l'offre identifiées de logements adaptés et assurant l'accompagnement de la démarche (visite du logement avec la personne handicapée)</li><li>- Subvention État (Palulos ou exonération de TFPB) et Conseil Général pour les travaux d'adaptation des logements et pour la création de logements adaptés dans le parc social</li><li>- Subvention de l'Anah et du Conseil Général pour l'adaptation des logements dans le parc privé</li><li>- Subvention des EPCI et des communes volontaires</li><li>- Subvention du Conseil Régional</li><li>- Subvention des organismes sociaux (CAF, etc.)</li><li>- Financement des collecteurs du 1% logement</li></ul>
<b>Échéancier</b>	Mise en place de ces actions d'ici juin 2008
<b>Évaluation - Modalités de suivi</b>	Suivi fait en lien avec la DIS Handicap : <ul style="list-style-type: none"><li>- Bilan annuel des financements (construction, travaux d'adaptation)</li><li>- Suivi du relogement des personnes handicapées (par l'organisme identifié à cet effet)</li></ul>
<b>Cadre législatif</b>	Loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées
<b>Pilote</b>	DDASS
<b>Partenaires concernés</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Groupe Logement des Personnes Handicapées de la DIS Handicap (État)</li><li>- Conseil Général</li><li>- Maison Départementale des Personnes Handicapées</li><li>- EPCI Pact Arim</li><li>- Communes Bailleurs sociaux</li><li>- ADIL Collecteurs 1% logement</li></ul>

## Fiche : A-3-3

### Intitulé de l'action : développer l'offre d'habitat mixte à destination des gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation

<b>Constat</b>	Plus de 80% des gens du voyage du département sont sédentaires ou semi-sédentaires. A ce titre, leurs besoins en matière de logement se porteraient davantage vers des habitations mixtes que vers des places d'aires d'accueil. Or à ce jour, il n'existe aucune offre d'habitat mixte.
<b>Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mieux connaître les populations ainsi que leurs besoins en logement</li><li>▪ Permettre aux gens du voyage sédentaires ou semi-sédentaires de louer ou d'acquérir un type d'habitat correspondant à leurs besoins.</li><li>▪ Trouver des solutions de logement en régularité avec le droit des sols et permettant d'améliorer les conditions de vie des gens du voyage sédentaires ou semi-sédentaires , tant d'un point de vue de l'hygiène que de l'insertion socio-professionnelle</li></ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Développer une offre d'habitat mixte (bâti + caravanes) à l'usage des gens du voyage sédentaires et semi-sédentaires</li><li>▪ Créer des groupes de travail territoriaux présidés par les Sous-Préfets selon leur arrondissement</li></ul>
<b>Description de l'action et modalités de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Continuer d'accompagner dans leurs projets les élus engagés dans une démarche de relogement, notamment le relogement des ménages concernés par les MOUS en cours de réalisation (Herblay, CAVAM, Herblay « Bois-du-Trou-Poulet », Bezons, Argenteuil) et le relogement des ménages de Pontoise « Le Niglo »</li><li>▪ Mettre en place des MOUS sur les secteurs accueillant des gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation afin de mieux connaître les populations ainsi que leurs besoins en logement</li><li>▪ Sensibiliser les élus et les citoyens sur la connaissance des populations concernées ainsi que sur les solutions de relogement existantes</li><li>▪ Rechercher des terrains susceptibles d'accueillir des opérations d'habitat mixte.</li></ul>
<b>Moyens et financement</b>	- PLAI adapté : État et Conseil général - Terrains familiaux : État - MOUS : État
<b>Évaluation - Modalités de suivi</b>	- Chacune des MOUS en cours de réalisation est suivie dans le cadre d'un comité de pilotage - La problématique globale de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation s'effectuera dans le cadre de trois groupes de travail territoriaux pilotés par chacun des trois sous-préfets.
<b>Lien avec d'autres actions du plan</b>	- PLAI - accords collectifs - structures d'hébergement
<b>Cadre législatif</b>	- Circulaire n°2003-76/UHC/IUH1/26 du 17 décembre 2003 relative aux terrains familiaux permettant l'installation des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. - Circulaire n°2007-37 UHC/IUH2 du 16 mai 2007 relative à la mise ne oeuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'État pour 2007.
<b>Pilote</b>	DDEA
<b>Partenaires concernés</b>	- État (Sous-Préfectures, Préfecture : Cabinet du Préfet + Bureau du Logement, DDASS, Inspection Académique) - Conseil général - CAF - Associations : ADVOG, ATD Quart Monde, Réseau IDEAL, etc.

## A – 4 Améliorer le fonctionnement des dispositifs d'hébergement

L'hébergement des personnes en voie d'exclusion relève de différents dispositifs pris en charge par l'État :

- **l'hébergement d'urgence : 502 places pérennes au 31/12/07**

Il concerne l'hébergement des sans abri. Il se caractérise par une durée d'accueil courte et se limite aux prestations suivantes : le gîte, le couvert, l'hygiène, éventuellement un premier diagnostic sanitaire et social. Le mode d'entrée se fait dans le Val d'Oise par le « 115 ». Il est d'accès immédiat et inconditionnel et peut être anonyme à la demande des personnes. Cet hébergement est renforcé en période hivernale, de novembre à mars.

- **l'hébergement de stabilisation : 130 places au 31/12/07**

Mis en place dans le cadre du plan d'action renforcé en faveur des sans abri (PARSA), c'est un nouveau type d'accueil destiné aux personnes qui sont à la rue. Ce sont, pour la plupart de ces places, des places d'hébergement d'urgence transformées en places de stabilisation. L'objectif est d'offrir à des personnes désocialisées, à la rue et dont l'état de santé est parfois dégradé un hébergement de durée moyenne conçue autour d'un séjour souple et individualisé. Les personnes accueillies pourront bénéficier également d'un suivi social.

- **l'hébergement d'insertion (CHRS) : 280 places au 31/12/07**

Il a vocation, dans le cadre de l'aide sociale de l'État, à accueillir et à accompagner socialement toute personne ou famille en situation de précarité ou de détresse. Cet hébergement, dont la finalité est la réinsertion, n'est qu'une étape pour les personnes accueillies qui sont considérées comme prioritaires pour l'attribution d'un logement social.

### *Un hébergement saturé*

La mise en œuvre du plan d'action renforcé en faveur des sans abri (PARSA) a permis une amélioration qualitative du dispositif d'hébergement d'urgence grâce à la mise en place d'un accompagnement social renforcé dans les centres de stabilisation. Cet accompagnement a pour objectif de dynamiser le parcours de l'urgence à l'insertion jusqu'au logement social adapté ou de droit commun.

Cependant, conformément au nouveau principe posé par l'article 4 de la loi DALO du 5 mars 2007, les personnes accueillies dans des structures d'hébergement d'urgence seront en droit, si elles le souhaitent, de s'y maintenir. Cette loi fait désormais obligation à l'État de leur proposer des solutions d'hébergement stable et adapté à leur situation (et/ou de logement).

L'État doit donc faire face à un double enjeu, celui de l'accompagnement des personnes dans un parcours d'insertion et celui de l'obligation de propositions de solutions d'hébergement.

Or d'ores et déjà, le principe de « non remise à la rue » des personnes hébergées, la saturation de l'hébergement d'insertion et l'offre insuffisante de logements sociaux risquent d'accélérer le phénomène de non fluidité du dispositif d'hébergement d'urgence vers les dispositifs d'insertion et le logement.

Malgré les créations de places réalisées dans le cadre du PARSA, un risque d'embolie pèse sur les dispositifs d'hébergement d'urgence et de stabilisation qui sont déjà saturés : les taux d'occupation varient entre 95 et 100 % selon les périodes de l'année.

Il convient de noter qu'afin d'augmenter les capacités d'accueil, de nouvelles obligations ont été également mises à la charge de certaines communes par la loi DALO du 5 mars 2007.

## Fiche : A-4-1

### Intitulé de l'action : l'accueil dans les structures d'hébergement dans le cadre de la mise en œuvre de la loi DALO

<b>Constat</b>	Les personnes sans abri peuvent être accueillies à leur demande dans des centres d'hébergement d'urgence. Cet hébergement pouvant être de courte durée, ces personnes peuvent se retrouver à la rue régulièrement
<b>Enjeux</b>	Assurer l'hébergement de toutes les personnes sans abri
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Établissement d'une liste des demandeurs prioritaires par la commission de médiation</li><li>▪ Proposition d'une place à ces personnes dans le dispositif d'hébergement pour les conduire à un hébergement adapté et à terme à un logement de transition, voire un logement « autonome »</li><li>▪ Augmentation des places sur l'ensemble des dispositifs d'hébergement</li><li>▪ Amélioration des procédures d'orientation et de réorientation</li></ul>
<b>Description de l'action et modalités de réalisation</b>	Mise en place d'une procédure spécifique d'admission dans les structures d'hébergement en lien avec l'ensemble des partenaires dont le 115
<b>Moyens et financement</b>	Non prévu pour l'instant
<b>Échéancier</b>	
<b>Évaluation - Modalités de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nombre de demandes d'hébergement satisfaites</li><li>- Nombre de recours contentieux contre l'État</li></ul>
<b>Lien avec d'autres actions du plan</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Commission de médiation</li><li>- Structures collectives</li></ul>
<b>Cadre législatif</b>	Loi DALO du 5/3/07 et décrets à venir
<b>Pilote</b>	DDASS
<b>Partenaires concernés</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Commission de médiation</li><li>- 115</li><li>- associations gestionnaires</li><li>- service social départemental</li><li>- collectivités territoriales</li></ul>

## Fiche : A-4-2

### Intitulé de l'action : l'étude sur les structures d'hébergement

<b>Constat</b>	L'hébergement recouvre différents dispositifs d'accueil des personnes en difficulté (insertion, urgence, stabilisation, ALT) qui sont actuellement tous saturés et connaissent des durées de séjour de plus en plus longues
<b>Enjeux</b>	Redonner à ces structures leur mission principale d'accueil de façon temporaire et leur permettre de trouver des solutions de sortie pour ces populations, soit vers le logement autonome, soit vers des structures d'accueil à plus long terme (résidences sociales, maisons relais, ...)
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ dresser un état des lieux de l'existant</li><li>▪ définir les besoins par intercommunalités</li><li>▪ apporter les éléments nécessaires à l'élaboration d'un cahier des charges pour l'élaboration de projets nouveaux</li></ul>
<b>Description de l'action et modalités de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Appel à candidatures, sélection d'un cabinet d'étude par un comité technique (DDEA, DDASS et Conseil général)</li><li>▪ Réalisation de l'étude avec bilans d'étapes validés par un comité de pilotage</li></ul>
<b>Moyens et financement</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Crédits DDEA pour le financement de l'étude</li><li>- Mise à disposition des données disponibles par la DDASS, le Conseil général et les associations gestionnaires de structure d'hébergement</li></ul>
<b>Échéancier</b>	Rendu de l'étude au cours du 1 <sup>er</sup> semestre 2008
<b>Évaluation - Modalités de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- suivi par un comité technique</li><li>- validation d'étape par un comité de pilotage</li></ul>
<b>Lien avec d'autres actions du plan</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- accroissement de l'offre de logements</li><li>- mise en œuvre de la loi DALO</li><li>- accès au logement et maintien dans les lieux</li><li>- le FSL et accompagnement social lié au logement</li></ul>
<b>Cadre législatif</b>	
<b>Pilote</b>	DDASS et DDEA
<b>Partenaires concernés</b>	Conseil général, préfecture (bureau du logement), comité de pilotage du SDAHI

**NOTA : Au terme de cette étude, il est envisagé de mener une étude complémentaire traitant spécifiquement de la problématique des résidences sociales et des maisons relais**

## Fiche A-4-3

### Intitulé de l'action : le développement de l'offre en places d'hébergement d'urgence

<b>Constat</b>	Des besoins importants en places d'hébergement d'urgence et une offre insuffisante, et cela de manière plus aiguë sur certains territoires La loi DALO (article 2 ) introduit, en fonction de la taille des communes, une obligation en terme de présence de places d'hébergement d'urgence sur le territoire communal
<b>Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Satisfaire rapidement les besoins des personnes sans abri</li><li>▪ Répartir, de manière équilibrée et adaptée aux besoins, les places d'hébergement d'urgence en fonction de la particularité des territoires</li><li>▪ Répondre aux obligations de la loi DALO en terme de nombre de places d'hébergement d'urgence par commune</li></ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Évaluer les besoins et l'offre de places d'hébergement d'urgence</li><li>▪ Augmenter la production de places d'hébergement en fonction des territoires</li><li>▪ Respecter les obligations de la loi DALO en terme de nombre de places d'hébergement d'urgence par commune</li></ul>
<b>Description de l'action et modalités de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Objectifs par territoire et par commune dans le respect de la loi DALO et en tenant compte des résultats de l'étude sur les structures d'hébergement</li><li>- Financement de places d'hébergement d'urgence</li></ul>
<b>Moyens et financement</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Subvention de l'État</li><li>- Subvention des collectivités locales volontaires</li></ul>
<b>Échéancier</b>	- La loi DALO est d'application immédiate en ce qui concerne l'hébergement d'urgence
<b>Évaluation - Modalités de suivi</b>	Suivi annuel des places d'hébergement d'urgence financées (à l'échelle du département, des territoires définis dans le PDALPD et des communes)
<b>Lien avec d'autres actions du plan</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Accueil dans les structures d'hébergement dans le cadre de la mise en œuvre de la loi DALO</li><li>- Étude sur les structures d'hébergement</li></ul>
<b>Cadre législatif</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat</li><li>- Loi DALO du 5 mars 2007</li></ul>
<b>Pilote</b>	- État
<b>Partenaires concernés</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Conseil Général</li><li>- Communes</li><li>- EPCI</li><li>- Conseil Régional</li><li>- Associations</li></ul>

## B – Lutter contre l’habitat indigne

### LE PLAN DEPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L’HABITAT INDIGNE

La lutte contre l'habitat indigne constitue une priorité politique forte au niveau national. L'habitat indigne, à ne pas confondre avec l'habitat non décent, est une notion politique qui recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine. Les logements, immeubles ou locaux insalubres, les locaux dans lesquels il existe un risque saturnin, les immeubles menaçant ruine, les hôtels meublés dangereux et l'habitat précaire entrent dans la définition de l'habitat indigne.

Dans le Val d'Oise, une étude a été lancée en 2005 par la DDEA. Elle s'est déroulée en deux phases. La première a consisté à établir un diagnostic du parc potentiellement indigne du département, et la deuxième à élaborer un plan de lutte contre l'habitat indigne 2007 - 2012. La mise en oeuvre de ce plan est confiée à la DDASS et la DDEA, dans le cadre de la Délégation Interservice Logement et rénovation urbaine.

L'étude montre que 20 214 logements sont potentiellement indignes dans le Val d'Oise, ce qui représente 6,32% des résidences principales du parc privé. Le territoire est inégalement touché par cette problématique puisque l'analyse de cas conduit au constat suivant :

- Six communes comptent plus de 500 logements potentiellement indignes : Argenteuil, Sarcelles, Garges-lès-Gonesse, Pontoise, Bezons et Villiers-le-Bel.
- 64% des communes comptent moins de 50 logements potentiellement indignes sur leur territoire. De plus, les communes dont le taux de PPPI est supérieur à la moyenne départementale sont à près de 60% des communes rurales et à près de 80% des communes de moins de 5 000 habitants.

Les logements indignes se trouvent à la fois concentrés en secteurs urbains, et distribués de manière diffuse en milieu rural.

A la suite de ce constat a été élaboré le Plan Départemental de Lutte contre l’Habitat Indigne, qui comprend deux étapes :

- La première phase du Plan (juin 2007-décembre 2008) correspond à une période de lancement qui vise à construire une connaissance commune de l’habitat indigne dans le Val d’Oise, à mettre en place des outils d’observation, de repérage et de traitement des situations d’habitat indigne ;
- La deuxième phase du Plan (janvier 2009-décembre 2012) exploitera les acquis de la première période afin, non seulement d’assurer le suivi et le traitement des situations d’habitat indigne, mais aussi d’améliorer la connaissance de ces situations via des actions de repérage ciblées.

Le Plan s'articule principalement autour de trois axes : le partage de données entre les services, la sensibilisation des élus et le traitement des situations connues.

Le Plan de lutte contre l'habitat indigne est joint au présent document.

## Intitulé de l'action : la mise en oeuvre du Plan de lutte contre l'habitat indigne

<b>Constat</b>	Le Val d'Oise compte environ 20 000 logements potentiellement indignes. Un plan de Lutte contre l'Habitat Indigne 2007- 2012 a été élaboré, à la suite d'une étude réalisée par Territoires, Sites&Cités.
<b>Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Traiter les situations connues</li> <li>▪ Partager les données relatives à l'habitat indigne entre les différents services</li> <li>▪ Sensibiliser et informer les collectivités territoriales, ainsi que les propriétaires et locataires concernés</li> <li>▪ Repérer des logements indignes</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en place différents marchés pour accélérer le traitement des situations connues;</li> <li>▪ Appliquer la procédure de recouvrement auprès du propriétaire de un an de loyer, en cas de relèvement du locataire par un organisme HLM.</li> </ul> <p>L'éradication de l'habitat indigne passe également par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- animer un réseau de partenaires, afin d'enrichir les connaissances de chacun dans le champ de l'habitat indigne ;</li> <li>- mettre en place une base de données commune, qui alimentera un observatoire nominatif national ;</li> <li>- sensibiliser les communes, en organisant des réunions territoriales ;</li> <li>- élaborer puis diffuser : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ un guide d'information et d'intervention à destination des collectivités,</li> <li>▪ un guide d'information pour les locataires et propriétaires.</li> </ul> </li> <li>- faciliter le repérage de logements insalubres par les travailleurs sociaux ;</li> <li>- repérer des situations d'habitat indigne dans le cadre d'OPAH.</li> </ul>
<b>Description de l'action et modalités de réalisation</b>	Les actions sont décrites plus précisément dans le plan de lutte contre l'habitat indigne, en annexe du PDALPD.
<b>Moyens et financement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Financement État (concernant les travaux d'office, les crédits engagés sont récupérés auprès du propriétaire)</li> <li>- Financements de l'ANAH et du Conseil général</li> </ul>
<b>Échéancier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les marchés concernant la procédure de travaux d'office sont en train d'être mis en place</li> <li>- Des réunions territoriales de sensibilisation des élus seront organisées courant 2008.</li> </ul>
<b>Évaluation - Modalités de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réunion tous les deux mois d'un groupe technique</li> <li>- Compte rendu annuel sur l'avancement du plan</li> </ul>
<b>Lien avec d'autres actions du plan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accords collectifs</li> <li>- Commission de médiation</li> </ul>
<b>Cadre législatif</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions de juillet 1998</li> <li>- loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) de décembre 2000</li> <li>- ordonnance relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux de décembre 2005</li> <li>- loi relative à la politique de santé publique d'août 2004 complétée par le décret relatif à la lutte contre le saturnisme d'avril 2006</li> </ul>
<b>Pilote</b>	DIS habitat, logement, rénovation urbaine
<b>Partenaires concernés</b>	DDASS, DDEA, Préfecture, Conseil général, communes, CAF, MSA, ANAH, DREIF, ADIL, Maison de l'Habitat

## **C – Faciliter l'accès au logement et le maintien dans les lieux**

### **C – 1 - L'accès au logement**

Le relogement des personnes fragiles dépend largement de toutes les actions du PDALPD et notamment de celles qui concernent la construction nouvelle et l'adaptation des logements aux besoins de ces personnes.

Depuis l'année 2000, ce relogement est également facilité par la mise en place des « accords collectifs », contrat entre l'État et chaque bailleur par lequel chacun d'eux s'engage à reloger annuellement sur le département un minimum défini de familles répondant à des critères d'urgence et labellisées « accords collectifs ».

Pour l'ensemble des bailleurs, l'objectif annuel total a été fixé à 683 relogements dans le dernier PDALPD.

Ces dernières années, l'efficacité de ce dispositif s'est sensiblement renforcée principalement grâce à deux orientations :

- un partenariat renforcé entre le bureau du logement de la préfecture et les bailleurs
- une implication croissante des communes dans le relogement des « accords collectifs », notamment grâce à la signature de conventions de délégations partielles du contingent préfectoral.

La loi du « 5 mars 2007 » sur le droit au logement opposable apporte un nouveau fonctionnement dans le relogement des personnes fragiles.

L'efficacité de ce nouveau dispositif dépendra principalement du bon fonctionnement de la commission de médiation qu'il instaure et du relogement efficace des personnes qui auront été déclarées prioritaires.

Pour le relogement des personnes fragiles, un objectif important de ce nouveau PDALPD est de parvenir à une bonne harmonisation du dispositif « accords collectifs » et des procédures nouvelles apportées par le DALO.

Enfin, pour parvenir, à terme, à un relogement des familles les plus désocialisées, un groupe constitué de tous les acteurs opérationnels du relogement des familles fragiles sur le département a été formé. (cf fiche...)

Il se réunit tous les deux mois autour d'un triple objectif : repérer les familles les plus exclues de tous les dispositifs existants, trouver ensemble, au cas par cas, les actions les mieux adaptées pour réinsérer ces familles dans le circuit du relogement, chercher des dispositifs et des idées nouvelles qui pourraient profiter à l'ensemble de ces familles.

### **C – 2 - Le maintien dans les lieux**

En dehors, d'une part des actions mises en oeuvre depuis plusieurs années dans le cadre de la charte de prévention des expulsions signée en 2001, et d'autre part, des aides financières accordées aux ménages en situation d'impayé de loyers ainsi que des mesures d'accompagnement social en direction de ces familles financées par le FSL, le présent Plan prévoit la mise en place de nouvelles mesures devant participer également au maintien d'un toit.

Il s'agit d'actions particulières visant à :

- Favoriser la réhabilitation de certains logements du parc social pour une plus grande maîtrise des charges locatives ;
- Encourager l'échange de logements dans le parc social pour les ménages en sous-occupation et connaissant des difficultés en raison des charges de logement excédant leurs capacités financières ;
- Prévenir, et organiser le dé-conventionnement des logements « PST » et traiter les difficultés rencontrées par les locataires, les bailleurs et les associations ;
- Accompagner la fin des derniers « baux glissants » encore gérés par les associations.

## Fiche : C-1-1

### Intitulé de l'action : les Accords Collectifs

<b>Constat</b>	<p>Le bilan concernant les accords collectifs du PDALPD 2004 2007 est très positif :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ relogements 2006 en hausse de 65% par rapport à ceux de 2004</li><li>▪ objectifs annuels de 683 relogements dépassés pour la première fois en 2006 : 747 relogements</li><li>▪ tendance encore à la hausse en 2007</li></ul> <p>Il est souhaitable de proroger le dispositif</p>
<b>Enjeux</b>	<p>La mise en place du DALO peut remettre en cause le dispositif accords collectifs pour deux raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ volume de la population éligible au DALO qui peut saturer le contingent préfectoral qui ne pourrait plus être dédié aux « accords collectifs »</li><li>▪ remise en cause de la relation contractuelle Etat Bailleur qui fonde les « accords collectifs ». Par le DALO, le Préfet contraint les bailleurs au relogement sur son contingent</li></ul> <p>Deux solutions semblent envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Limitation - par le critère d'urgence du relogement - du nombre de demandeurs éligibles au DALO. Dans ce cadre, les « accords collectifs » pourraient cohabiter avec le DALO</li><li>▪ Fusion des critères « accords collectifs » avec ceux du DALO</li></ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Maintien en l'état de l'accord collectif 2004-2007 en attendant d'analyser les premiers effets du DALO</li><li>▪ Adaptation du dispositif aux relogements exigés par le DALO :</li><li>▪ Labellisation automatique des « prioritaires DALO »</li><li>▪ Priorité donnée, sur le contingent préfectoral, aux relogements DALO par rapport aux autres « accords collectifs »</li><li>▪ Révision à la hausse des objectifs « accords collectifs » pour répondre aux enjeux du DALO</li></ul>
<b>Description de l'action et modalités de réalisation</b>	<p>Pour le moment, statu quo par rapport au précédent PDALPD dans l'attente de connaître les impacts de la loi DALO</p>
<b>Évaluation - Modalités de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tableaux de suivi annuel des relogements de chaque bailleur</li><li>- Tableau de suivi des relogements « accords collectifs » pour les communes signataires d'une convention de délégation du contingent préfectoral</li></ul>
<b>Lien avec d'autres actions du plan</b>	<p>Constructions nouvelles de logements à faibles loyers : PLAI, PLUS...</p>
<b>Cadre législatif</b>	
<b>Pilote</b>	<p>Préfecture : bureau du logement</p>
<b>Partenaires concernés</b>	<p>Bailleurs, Mairie, Conseil général, DDASS, associations</p>

## Fiche : C-1-2

### Intitulé de l'action : le relogement des « prioritaires DALO »

<b>Dispositif prévu par la loi</b>	<p>Le Préfet répartit par bailleur et par secteur géographique les familles qui doivent être relogées dans le parc social « traditionnel » après l'examen de la commission de médiation du DALO.</p> <p>Le bailleur doit reloger les familles transmises par le Préfet en priorité sur le contingent préfectoral.</p> <p>La commission d'attribution du bailleur reste souveraine mais le Préfet pourrait s'y substituer en cas de fonctionnement qu'il considérerait inéquitable.</p> <p>En cas de non relogement dans un délai fixé par décret, le demandeur peut assigner l'État devant le tribunal administratif.</p>
<b>Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Articuler DALO et « accords collectifs »</li><li>▪ Faciliter l'accès à un logement adapté des familles qui ne profitent pas du dispositif « accords collectifs »</li></ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Trouver un fonctionnement qui soit efficace et accepté par l'État, les bailleurs et les communes</li><li>▪ Maintenir la délégation partielle du contingent préfectoral aux communes en adaptant ses contreparties en terme de relogement de familles fragiles aux exigences du DALO.</li><li>▪ Faire rentrer dans les critères « accords collectifs » les « prioritaires DALO »</li><li>▪ Obtenir des bailleurs et des maires une priorité sur le relogement des « prioritaires DALO » par rapport aux autres « accords collectifs »</li><li>▪ Renégocier un nombre de relogements en hausse sur les « accords collectifs » 2008-2010 sur la base d'un objectif compatible avec les enjeux du DALO</li><li>▪ Rapprocher le contingent 1% patronal des relogements DALO</li></ul>
<b>Échéancier</b>	
<b>Évaluation - Modalités de suivi</b>	<p>Nombre de relogements « DALO »</p> <p>Nombre de recours contre l'État dans le cadre du DALO</p>
<b>Lien avec d'autres actions du plan</b>	<p>Accords collectifs</p> <p>Commission de médiation</p> <p>Construction nouvelle</p> <p>Relogement du 1% patronal</p>
<b>Cadre législatif</b>	Loi DALO du 5 mars 2007
<b>Pilote</b>	Bureau du logement de la Préfecture
<b>Partenaires concernés</b>	<p>Bailleurs</p> <p>Mairies</p> <p>Assistants sociaux du Conseil Général</p> <p>Commission de médiation</p>

## Fiche : C-1-3

### Intitulé de l'action : le relogement des familles les plus fragiles

<b>Constat</b>	Certaines familles restent éloignées de tous les dispositifs d'insertion du département
<b>Enjeux</b>	Réintégrer ces familles dans les dispositifs existants pour les conduire, à terme, à un relogement adapté
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Repérer les familles les plus désocialisées, identifier un référent, et cibler collectivement les actions nécessaires pour les aider</li><li>▪ Trouver, avec tous les partenaires du relogement, des dispositifs permettant un accès au progressif au relogement pour ces familles</li><li>▪ Dans le cadre du DALO, attribuer- par l'intermédiaire de la préfecture- un numéro unique et une demande de logement aux familles les plus désocialisées et transmettre directement la liste de ces demandeurs au président de la commission de médiation.</li></ul>
<b>Description de l'action et modalités de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Réunion collective tous les deux mois.</li><li>▪ Dans l'intervalle, travail des partenaires concernés pour faire progresser les situations ou proposer de nouveaux dispositifs.</li></ul>
<b>Moyens et financement</b>	Néant pour le moment
<b>Évaluation - Modalités de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Évolution sociale des familles suivies</li><li>- Évaluation des dispositifs adaptés qui auront été proposés</li></ul>
<b>Lien avec d'autres actions du plan</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Commission de médiation</li><li>- Accords collectifs</li><li>- Constructions nouvelles</li></ul>
<b>Pilote</b>	Préfecture : bureau du logement
<b>Partenaires concernés</b>	Bailleurs Conseil général DDASS DDE CAF IDL 95 ATD Quart Monde autres associations

## Fiche : C-2-1

### Intitulé de l'action : la réhabilitation et la maîtrise des charges locatives dans le parc social

<b>Constat</b>	Certains logements du parc social sont mal isolés et parfois chauffés au moyen de radiateurs électriques peu économes Les locataires ayant de faibles ressources ont des difficultés pour acquitter leurs charges locatives (factures d'eau, de gaz, mais surtout d'électricité)
<b>Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Permettre aux locataires du parc social de maîtriser leurs charges en réduisant notamment la facture énergétique</li><li>▪ Insertion dans la démarche Développement Durable (économie d'énergie, d'eau, etc.)</li></ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Repérage des programmes de logements les plus concernés par la problématique de la maîtrise des charges (notamment ceux avec un chauffage électrique peu économe)</li><li>▪ Favoriser le financement de la réhabilitation des logements les plus dispendieux en énergie et en eau</li><li>▪ Favoriser le financement des réhabilitations permettant une réelle diminution des charges pour les locataires des logements sociaux</li><li>▪ Étudier les actions éducatives à mettre en oeuvre auprès des occupants et des nouveaux entrants pour limiter la consommation d'énergie</li></ul>
<b>Description de l'action et modalités de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dans la programmation du financement des réhabilitations (Palulos), favoriser les interventions sur les immeubles où les questions de maîtrise d'énergie sont les plus préoccupantes (notamment en exigeant l'établissement d'un bilan énergie) et celles qui améliorent significativement les caractéristiques thermiques des logements (certification Habitat Patrimoine)</li><li>- Monter avec un bailleur social volontaire une opération expérimentale en y associant les services fournisseur d'énergie et d'eau (notamment EDF)</li></ul>
<b>Moyens et financement</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Participation de l'État à travers les subventions Palulos</li><li>- Participation financière du Conseil Général</li><li>- Participation financière des EPCI volontaires</li><li>- Participation au financement de ces actions par les fournisseurs d'énergie et d'eau</li><li>- Participation des bailleurs sociaux</li><li>- Participation du Conseil Régional</li></ul>
<b>Évaluation - Modalités de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Suivi annuel des logements réhabilités</li><li>- Suivi de l'évolution des quittances concernant l'opération expérimentale mise en place</li></ul>
<b>Pilote</b>	DDEA
<b>Partenaires concernés</b>	Conseil général Bailleurs sociaux Communes et EPCI Fournisseur d'énergie (EDF, GDF, etc.) et d'eau Maison de l'Habitat (Point Info Énergie)

**Fiche : C-2-2****Intitulé de l'action : favoriser l'échange de logements dans le parc social pour prévenir ou traiter les impayés de loyers**

<b>Constat</b>	Un certain nombre de personnes et de familles, en situation de précarité économique de longue durée, sont en impayés de loyers de manière récurrente en raison du coût inadapté de leur logement lié à la superficie de celui-ci qui n'est plus en adéquation avec la taille du ménage.
<b>Enjeux</b>	Prévenir l'expulsion de ces ménages qui n'ont pas les ressources suffisantes pour se maintenir dans leur logement.
<b>Objectifs</b>	Pour ces ménages, favoriser la recherche d'un logement dont le loyer et les charges sont compatibles avec leurs ressources en facilitant les échanges entre locataires (grand logement < > petit logement )
<b>Description de l'action et modalités de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Étudier, dans le cadre d'un groupe de travail, les dispositions à mettre en place pour permettre des échanges de logements inter-bailleurs à l'échelon d'un territoire communal ou intercommunal sur tout ou partie du patrimoine HLM existant.</li><li>▪ Dans le cas où des accords seraient trouvés, contractualiser les conditions de la mise en oeuvre du dispositif dans le cadre d'une convention de partenariat.</li></ul>
<b>Moyens et financement</b>	Néant
<b>Échéancier</b>	- Mise en place du groupe de travail en 2008. - Si accords, mise en oeuvre d'une action coordonnée dans les meilleurs délais
<b>Évaluation - Modalités de suivi</b>	Bilan annuel quantitatif et qualitatif
<b>Lien avec d'autres actions du plan</b>	
<b>Cadre législatif</b>	
<b>Pilote</b>	DDEA
<b>Partenaires concernés</b>	État Conseil général (services sociaux – FSL) Bailleurs 1% patronal Communes, communautés de communes

## Fiche : C-2-3

### Intitulé de l'action : prévenir, organiser le dé-conventionnement des logements « PST » et traiter les difficultés

<b>Constat</b>	<p>Dans le Val d'Oise, la plus part des logements « PST - programme social thématique » sont, soit gérés par des associations, soit pris à bail par l'un de ces organismes et sous-loués à des ménages en difficultés.</p> <p>Sur les quelques 80 logements actuellement concernés, une quarantaine doivent arriver au terme de leur conventionnement dans les trente six prochains mois.</p> <p>Au cours de ces dernières années un certain nombre de logements « PST » ont fait l'objet d'un dé-conventionnement et les associations ont souvent été confrontées à des difficultés diverses, notamment le financement des frais de remise en état des logements.</p>
<b>Enjeux</b>	Faciliter la sortie des logements « PST » et le relogement dans le parc social des locataires ou sous-locataires concernés.
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Anticiper le dé-conventionnement de ces logements</li><li>▪ Organiser le départ de leurs occupants et faciliter leur sortie</li></ul>
<b>Description de l'action et modalités de réalisation</b>	au moins 12 mois avant l'échéance de la convention : <ul style="list-style-type: none"><li>- informer les propriétaires sur le processus de dé-conventionnement et sur ses conséquences</li><li>- demander aux associations gestionnaires et/ou locataires de faire remonter au pilote de l'action les difficultés prévisibles</li><li>- rechercher dans un cadre partenarial les mesures à prendre pour lever les obstacles</li></ul>
<b>Moyens et financement</b>	FSL (AFIL, ARG) et ANAH Des aides exceptionnelles pourront être sollicitées auprès de ces organismes pour le financement de tout ou partie des travaux de remise en état des logements après le départ des occupants
<b>Échéancier</b>	Pendant toute la durée du Plan
<b>Modalités de suivi</b>	Suivi annuel du nombre de logements concernés avec indication des difficultés rencontrées et évaluation des mesures mises en place
<b>Lien avec d'autres actions du plan</b>	Accords collectifs FSL
<b>Pilote</b>	DDEA
<b>Partenaires concernés</b>	État (Sous –Préfectures) Conseil général (FSL) ANAH Associations Bailleurs privés et sociaux

## Fiche : C-2-4

### Intitulé de l'action : accompagner la fin des « baux glissants »

<b>Constat</b>	Fin 2007, quatre associations gèrent encore <b>25 « baux glissants »</b> dont les occupants sont sous-locataires depuis de nombreuses années ( plus de 10 ans pour certains) Pour ces anciens baux, les frais liés à la gestion locative et à l'accompagnement social des ménages ne sont plus financés systématiquement par le FSL. Enfin, les associations doivent parfois faire face à des frais contentieux consécutifs à des impayés de loyers qui ne sont plus également garantis par le FSL.
<b>Enjeux</b>	Permettre aux associations concernées de se désengager du dispositif
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Obtenir des bailleurs qu'ils acceptent de faire glisser les baux au nom des occupants lorsque ces derniers ne posent pas de problèmes majeurs ( non paiement des loyers, troubles de voisinage...)</li><li>▪ Dans le cas où le glissement du bail serait impossible, envisager le départ des occupants en recherchant préalablement une solution de logement provisoire qui pourra être proposée à la famille</li></ul>
<b>Description de l'action et modalités de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Examen particulier de chacun des 25 cas recensés par les associations concernées</li><li>▪ Rencontre avec chacun des bailleurs propriétaires des logements</li><li>▪ Recherche en commun des solutions les mieux adaptées</li></ul>
<b>Moyens et financement</b>	
<b>Échéancier</b>	Dès le 1 <sup>er</sup> trimestre 2008 et jusqu'à extinction du nombre de logements encore en « bail glissant »
<b>Modalités de suivi</b>	Suivi trimestriel du nombre de logements concernés avec indication des difficultés rencontrées et évaluation des mesures mises en place
<b>Lien avec d'autres actions du plan</b>	
<b>Pilote</b>	DDEA
<b>Partenaires concernés</b>	État ( Bureau du Logement et Sous-Préfectures) Conseil Général (services sociaux, FSL) Associations Bailleurs, propriétaires des logements concernés

## **D - Optimiser les interventions financières du FSL en direction des ménages et développer le volet accompagnement social associatif**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et dans le cadre de la décentralisation, le Département du Val d'Oise, à l'instar des autres départements de France, assume la responsabilité pleine et entière du dispositif du FSL précédemment co-piloté par l'État et le Département. Les dispositifs d'aide aux impayés d'énergie (électricité et gaz) et de téléphone, existant à la date d'entrée en vigueur de la loi précitée, ont également été transférés au département depuis cette date.

Une réorganisation des procédures a été engagée entre 2005 et 2007 concernant :

- le règlement départemental d'attribution des aides,
- le cadre départemental des actions financées au titre du FSL et le cahier des charges de l'accompagnement social lié au logement assuré par les associations, la durée des nouvelles conventions,
- le barème de financement des mesures d'accompagnement social,
- le suivi des mesures FSL en structure d'hébergement temporaire,
- la prise en charge des frais de procédure d'expulsion supportés par les associations pratiquant la sous-location,
- la mise en place de la gestion du contentieux du FSL.

## Fiche : D

### Intitulé de l'action : le Fonds de Solidarité pour le Logement Poursuivre les actions existantes et engager de nouvelles actions

<b>Constat</b>	<p>Le bilan d'activité 2006 du FSL fait apparaître une activité des commissions déconcentrées en augmentation s'agissant des aides directes aux familles :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ aide à l'accès au logement (ARG) : plus 3%,</li><li>▪ aide au maintien (AFIL) et fourniture d'énergie : plus 51 % (élargissement des critères d'attribution des aides à l'énergie entre 2005 et 2006).</li></ul> <p>En 2007 une commission a été mise en place pour examiner les situations des familles bénéficiant d'un accompagnement social supérieur à 1 an dans les structures d'hébergement temporaire et faciliter ainsi leur sorties vers des solutions adaptées.</p>
<b>Enjeux</b>	Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des familles les plus démunies.
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Reconduction des actions existantes :<ul style="list-style-type: none"><li>- aide à l'accès au logement (ARG),</li><li>- aide au maintien (AFIL) et fourniture d'énergie,</li><li>- aide aux copropriétaires en difficulté dans les copropriétés dégradées,</li><li>- accompagnement social lié au logement.</li></ul></li><li>▪ Mise en oeuvre d'actions nouvelles en 2008 :<ul style="list-style-type: none"><li>- possibilité d'exercer des mesures d'ASLL auprès de ménages non locataires ayant un projet d'accès au logement autonome,</li><li>- création d'un nouvel atelier d'information et de recherche de logement,</li><li>- mise en place de « bilans diagnostics » permettant l'évaluation des difficultés et identifiant les propositions d'aide adaptée,</li></ul></li><li>▪ prise en charge des frais de procédures judiciaires supportées par les associations oeuvrant dans le domaine du logement et financées dans le cadre du FSL.</li></ul>
<b>Description de l'action et modalités de réalisation</b>	Le FSL intervient sous forme d'aides aux personnes et familles en difficultés, de financement de mesures d'accompagnement social et de garanties financières accordées aux bailleurs.
<b>Évaluation – Modalité de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ bilan d'activité annuel réalisé par la CAF,</li><li>▪ évaluation annuelle de l'accompagnement social lié au logement et à l'hébergement assuré par les associations dans le cadre des conventions triennales,</li><li>▪ tableaux mensuels de suivi des mesures d'ASLL en bail direct confiées aux associations.</li></ul>
<b>Lien avec d'autres actions du plan</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ les accords collectifs par les aides à l'accès, les garanties accordées aux bailleurs et l'accompagnement social,</li><li>▪ la prévention des expulsions locatives,</li><li>▪ l'aide aux copropriétés dégradées.</li></ul>

## E – Renforcer la prévention des expulsions

En application de la loi de lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998, une charte de prévention des expulsions a été signée en 2001. Ce dispositif permet notamment la saisine des services sociaux au stade de l'assignation et la mise à disposition de ces services auprès du public concerné. La procédure initiée prévoit également le retour d'informations auprès des juges d'instance chargés d'examiner ces dossiers.

Par ailleurs, dans l'objectif de prévenir les impayés et de permettre leur traitement en amont, de nombreuses Commissions Locales d'Impayés de Loyers se sont mises en place au cours de ces dernières années à l'initiative des bailleurs en liens avec les communes.

Plus récemment, la mise en oeuvre du dispositif visant à la prévention des expulsions prévue par la loi du 18 janvier 2005 relative à la programmation pour la cohésion sociale permet, par la signature d'un protocole d'accord avec des locataires en procédure d'expulsion suite à des impayés, l'apurement partiel ou total de la dette et à terme, le rétablissement d'un bail.

Enfin, la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, renforce le rôle du PDALPD et inscrit, en particulier, la prévention des expulsions locatives comme un contenu obligatoire du Plan.

A ce titre, la loi prévoit la possibilité de créer une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.

Deux décrets, relatifs au rôle et à la mise en place de cette commission, sont attendus.

L'opportunité de la création de cette commission sera étudiée.

## Fiche E

### Intitulé de l'action : renforcer la prévention des expulsions locatives

<b>Dispositif prévu par la loi</b>	<p>La loi ENL renforce le rôle du PDALPD et inscrit, en particulier, la prévention des expulsions locatives comme un contenu obligatoire du Plan.</p> <p>A ce titre, la loi prévoit <b>la possibilité de créer une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives</b>. Cette décision est laissée à l'initiative du comité responsable du PDALPD.</p> <p>La commission, en tenant compte des orientations et objectifs de la charte de prévention des expulsions locatives, formule:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>des avis</b> auprès des instances décisionnelles : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les organismes payeurs des aides personnelles au logement s'agissant du maintien ou de la suspension du versement de ces aides;</li> <li>- le fonds de solidarité pour le logement en matière d'aide financière ou d'accompagnement social;</li> <li>- le préfet, ou son délégué, dans le cadre de l'exercice du droit de réservation des logements dans le département au profit des personnes prioritaires;</li> </ul> </li> <li>▪ <b>des recommandations</b> auprès de l'ensemble des partenaires locaux concernés par la prévention des expulsions en matière de relogement ou d'hébergement des ménages de bonne foi</li> </ul>										
<b>Enjeux</b>	<p>Pour des ménages dont la situation est signalée comme étant spécialement délicate et nécessitant une attention et un traitement particuliers, tenter de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ prévenir l'expulsion</li> <li>▪ ou, lorsque cette dernière est inéluctable ou a déjà eu lieu, rechercher une solution adaptée pour un relogement ou un hébergement</li> </ul>										
<b>Objectifs</b>	<p>Dans l'intérêt des usagers en difficulté au regard du logement (maintien et accès) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ partager les informations</li> <li>▪ coordonner les actes des différents partenaires</li> <li>▪ rechercher des solutions adaptées au cas par cas</li> </ul>										
<b>Description de l'action et modalités de réalisation</b>	<p>Créer un groupe de travail spécifique pour réfléchir à l'opportunité de créer, dans le département, une commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives comme le prévoit, de manière facultative, la loi ENL.</p>										
<b>Échéancier</b>	<p>Mise en place du groupe de travail au cours du 1er semestre 2008</p>										
<b>Lien avec d'autres actions du plan</b>	<p>FSL (AFIL et ARG)</p>										
<b>Cadre législatif</b>	<p>loi d'orientation du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les expulsions  loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale  loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement</p>										
<b>Pilote</b>	<p>État et Conseil général</p>										
<b>Partenaires concernés</b>	<table border="0"> <tr> <td>État - Préfecture et</td> <td>Sous- Préfectures – DDEA (CDAPL)</td> </tr> <tr> <td>Trésorerie Générale</td> <td>Conseil général ( Services sociaux – FSL)</td> </tr> <tr> <td>CAF</td> <td>Bailleurs</td> </tr> <tr> <td>Associations</td> <td>Communes, communautés de communes</td> </tr> <tr> <td>Commission de surendettement</td> <td></td> </tr> </table>	État - Préfecture et	Sous- Préfectures – DDEA (CDAPL)	Trésorerie Générale	Conseil général ( Services sociaux – FSL)	CAF	Bailleurs	Associations	Communes, communautés de communes	Commission de surendettement	
État - Préfecture et	Sous- Préfectures – DDEA (CDAPL)										
Trésorerie Générale	Conseil général ( Services sociaux – FSL)										
CAF	Bailleurs										
Associations	Communes, communautés de communes										
Commission de surendettement											

## F – La communication autour du Plan

Plus de 15 ans après la parution de la loi « dite loi Besson » sur le droit au logement et la mise en œuvre du 1<sup>er</sup> PDALPD, concernant le Plan, des interrogations et des questions existent toujours sur les publics concernés, les actions menées, les différents dispositifs mis en place, les logements adaptés, les logements très sociaux aidés par l'ANAH, les structures du type résidences sociales, maisons relais,...etc.

Ce constat met en évidence la nécessité de communiquer sur le Plan, ses objectifs et ses réalisations.

### Fiche F

#### Intitulé de l'action : développer et organiser la communication autour du PDALPD

<b>Constat</b>	L'efficacité de ce plan dépend de la diffusion régulière d'informations locales et de communication sur les politiques nationales.
<b>Enjeux</b>	Mieux connaître le PDALPD, ses enjeux, et objectifs, ses réalisations pour mobiliser et impliquer les partenaires.
<b>Objectifs</b>	Favoriser l'appropriation du PDALPD à l'échelle des territoires, de ses actions et de ses outils auprès des acteurs, notamment les élus, dans le domaine du logement : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Initier et développer une information (un socle commun de connaissances) sur Internet</li> <li>▪ Développer et diffuser une information technique de référence</li> <li>▪ Animer des rencontres avec les responsables décisionnels des territoires val d'oisiens.</li> </ul>
<b>Description de l'action et modalités de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer et étoffer une rubrique de site Internet (CG-Préfecture- DDASS- DDEA) en mettant à disposition les bilans annuels et les documents de référence, les statistiques, les actualités, ...Proposer des articles web aux communes, EPCI et communautés de communes dotés d'un site Internet, au minimum 1 fois/trimestre</li> <li>- Produire et diffuser des plaquettes d'information sur les dispositifs et des produits de structures existant auprès des élus, des bailleurs, des travailleurs sociaux,...</li> <li>- Convier 1 fois/an le comité de pilotage du Plan sur le terrain lors de l'aboutissement d'un de ces projets.</li> <li>- Organiser des réunions par territoire avec les pilotes des actions du Plan, les partenaires et des experts pour présenter aux élus locaux la législation riche et sans cesse renouvelée dans le domaine du logement, et les dispositifs du PDALPD.</li> <li>- Mettre en place un groupe d'échanges de techniciens des différents territoires sur le logement pour partager leur connaissance du domaine.</li> </ul>
<b>Moyens et financement</b>	Des dépenses de reprographie, éventuellement de conception et de déplacement, par le biais d'un co-financement État/Conseil général
<b>Échéancier</b>	A partir de mi-mai 2008 et pendant toute la durée du plan
<b>Évaluation - Modalités de suivi</b>	Présenter le suivi du volet communication lors de chaque bilan annuel
<b>Lien avec d'autres actions du plan</b>	La communication est liée à toutes les actions du plan. Un volet de communication est aussi envisagé pour les actions « les personnes handicapées », « les bailleurs privés » et « l'habitat indigne »
<b>Cadre législatif</b>	Respecter les règles de communication en périodes préélectorales
<b>Pilote</b>	DDEA
<b>Partenaires concernés</b>	Tous



# **LA MISE EN ŒUVRE DU PDALPD**

## **Les instances de pilotage et de suivi du Plan**



## **LES INSTANCES DE PILOTAGE :**

### **Le comité responsable du Plan**

Ce comité est co-présidé par le Préfet et le Président du Conseil Général du Val d'Oise.

Il est composé :

des représentants des services de l'État :

- le Directeur Départemental de l'Équipement et de l'Agriculture ou son représentant,
- le Directeur Départemental des Affaires sanitaires et sociales ou son représentant

des représentants des services du Conseil Général :

- le Directeur Général de l'Aménagement du Territoire du Conseil général du Val d'Oise ou son représentant,
- le Directeur de la Vie Sociale du Conseil général du Val d'Oise ou son représentant.

et des membres désignés par le Préfet et le Président du Conseil général pour la durée du Plan par arrêté commun :

- deux représentants de l'assemblée départementale,
- trois représentants des maires désignés par l'Union des Maires du Val d'Oise,
- le Président de la Communauté d'Agglomération d'Argenteuil-Bezons ou de son représentant,
- le Président de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise Énergies-Ouest ou de son représentant,
- le Président de la Communauté de Communes du Parisis,
- le Président de la Communauté d'Agglomération de Val de France ou de son représentant,
- le Président de la Communauté d'Agglomération de Val et Forêt ou de son représentant,
- le Président de la Communauté d'agglomération de la Vallée de Montmorency ou de son représentant,
- le directeur général de l'Établissement Public Foncier départemental,
- deux représentants de l'AORIF – Union sociale pour l'habitat d'Ile de France,
- le Délégué Local de l'ANAH ou son représentant,
- un représentant de la Caisse des Dépôts et Consignation,
- un représentant des collecteurs 1%,
- un représentant d'un fournisseur d'énergie – Électricité de France - EDF,
- un représentant de la Caisse d'Allocations Familiales,
- un représentant de la Mutualité Sociale Agricole,
- un représentant de la Chambre Syndicale Parisienne des Propriétaires et Copropriétaires,
- un représentant de la Confédération Nationale du Logement – CNL,
- un représentant de la Confédération Générale du Logement – CGL,
- un représentant de l'Union Départementale des Associations Familiales - UDAF,
- quatre représentants d'associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement,
- un représentant de l'UDASHI - Union Départementale des Associations gérant des structures d'hébergement et d'insertion,
- un représentant de la Confédération générale du travail - CGT,
- un représentant de l'ADIL du Val d'Oise.

Le comité responsable du Plan :

- définit les grandes orientations du PDALPD ;
- suit la mise en œuvre du Plan ;
- établit le bilan d'exécution annuel du PDALPD ;
- analyse annuellement les résultats des actions du PDALPD et décide, si besoin est, des adaptations nécessaires et des nouvelles orientations à mettre en œuvre.

Il se réunit au moins une fois par an.

Le secrétariat du comité responsable du Plan est assuré par la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture.

## **Le comité technique permanent**

Le comité responsable du Plan confie à un comité technique permanent les missions suivantes :

- Suivi et évaluation des actions du Plan
- Préparation des bilans annuels
- Élaboration d'un projet de révision du Plan si nécessaire.

Ce comité, composé des représentants des membres du comité responsable du Plan, se réunit au moins deux fois par an.

Le secrétariat est assuré par la Direction départementale de l'Équipement et de l'Agriculture qui aura notamment en charge le suivi régulier de l'état d'avancement des actions faisant l'objet d'une fiche spécifique de la mise en place d'un tableau de bord semestriel.

Un tableau de bord sera créé à cet effet. Il sera alimenté par les éléments communiqués par les personnes désignées comme « pilotes » pour chacune de ces actions.

## **Les instances locales**

Le présent plan ne prévoit pas à ce stade la mise en place d'instances locales prévues par l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 chargée de l'identification des besoins, et le cas échéant, de la mise en œuvre du tout ou partie des actions du plan.

## **LES INSTANCES DE SUIVI :**

On distingue deux niveaux d'instances, celles qui sont directement les outils créés pour la réalisation du Plan et celles qui, parmi leurs attributions, ont développé des modalités d'intervention spécifiques en faveur du logement des plus démunis.

### **1/ Les comités spécifiques pour la mise en œuvre directe du Plan :**

#### ***Les comités de pilotage des projets de structures collectives :***

Ce comité est chargé d'examiner et de valider les projets architecturaux et sociaux des structures d'hébergement, en particulier des résidences sociales et des maisons relais, ainsi que des opérations de restructuration des foyers de travailleurs migrants.

Ce comité est composé de représentants :

- de la Préfecture,
- de la direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture,
- de la direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales,
- du Conseil général.

Sont également associés, selon le projet à examiner :

- Les communes ou les communautés d'agglomération
- L'ACSE Ile de France (Agence nationale pour la Cohésion Sociale et l'Égalité des chances)
- La CILPI (Commission Interministérielle pour le Logement des Personnes Immigrées)
- L'ANPEEC (Association Nationale de lutte contre la Précarité, l'Exclusion et le Chômage)
- Les bailleurs
- Les gestionnaires

Son rôle est de veiller à ce que la typologie des logements et le projet social des futures structures répondent correctement aux besoins des publics visés et aux attentes des différents acteurs concernés.

### ***Le comité technique de l'offre d'habitat adapté destiné aux gens du voyage sédentarisés :***

Un groupe de travail pour le relogement des gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation a été mis en place sur l'arrondissement de la Sous-Préfecture d'Argenteuil.

Le groupe de travail est présidé par Mme la Sous-Préfète d'Argenteuil. Il est composé de représentants :

- de la Sous-Préfecture d'Argenteuil
- de la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture
- du Cabinet du Préfet
- du Bureau Logement de la Préfecture
- du Conseil général
- de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
- de la Caisse d'Allocations Familiales du Val d'Oise
- de l'Éducation Nationale
- du Centre Académique pour la scolarisation des nouveaux arrivants et des enfants du voyage
- de l'Inspection Académique du Val d'Oise
- d'ADOMA
- d'associations : Association Départementale des Voyageurs-Gadjés (ADVOG) - ATD Quart-Monde - Ligue des Droits de l'Homme Val d'Oise - Association pour l'aide à la scolarisation des enfants tsiganes - Aumônerie Départementale et Régionale des gens du voyage - l'évêché de Pontoise.

Le groupe de travail a pour mission première de trouver des solutions de relogement pour les gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation se trouvant en situation socio-économique précaire et/ou étant en irrégularité avec le droit des sols.

Le groupe de travail s'est réuni pour la première fois le 27 juin 2007. Il travaille actuellement au relogement de ménages du « Bois du Trou-Poulet » à Herblay.

Ce dispositif sera reproduit sur le territoire des deux autres arrondissements de Sous-Préfecture.

## ***Les instances du FSL :***

### **1. Le comité départemental** dont le rôle est notamment :

- d'administrer le Fonds, d'adopter le budget, le bilan financier et le bilan d'activité annuel ;
- de mettre en œuvre le règlement intérieur des aides du FSL ;
- de décider des orientations du Fonds
- de déterminer les missions déléguées aux autres instances du FSL

### **2. Le comité de pilotage** qui a principalement pour attributions, par délégation du comité départemental :

- de préparer, finaliser et mettre en œuvre les orientations du comité départemental ;
- de voter le programme de subventions aux associations et de répartir les enveloppes dont disposeront les commissions déconcentrées du FSL

### **3. La commission technique**, récemment créée en 2007, qui a pour mission d'examiner les dossiers des personnes hébergées de façon temporaire (ALT) ayant bénéficié d'un Accompagnement social Lié à l'Hébergement pendant 12 mois, et de statuer sur les demandes de prorogation de prise en charge du financement de ces mesures.

### **4. Les commissions déconcentrées**

Elles sont au nombre de quatre et sont organisées selon des secteurs géographiques.

Par délégation du comité départemental, ces commissions :

- statuent sur les demandes d'intervention du FSL en matière d'accès et de maintien dans le logement, d'aide aux impayés d'électricité de gaz et de téléphone ;
- mandatent les associations pour les mesures d'accompagnement social liées au logement ;

### **5. La commission des copropriétés dégradées**

Par délégation du comité départemental, cette commission :

- statue sur les demandes d'intervention du FSL pour la prise en charge des dettes d'emprunts et de charges collectives de copropriété ;
- mandate les associations pour les mesures d'accompagnement social liées au logement.

## **2/ Les autres instances**

### ***L'instance de suivi des accords collectifs***

Sont identifiées « Accords collectifs » les personnes cumulant des difficultés économiques et sociales pour lesquelles l'accès au logement est particulièrement difficile.

L'objectif fixé de manière collégiale, pour la durée du précédent PDALPD, entre la Préfecture, les bailleurs sociaux et les communes prévoit le relogement de 700 ménages par an appartenant à ce public.

Si l'objectif n'a pas été atteint en 2004 et 2005, il a été dépassé en 2006 (747 ménages) et le sera encore en 2007.

Les résultats sont présentés et commentés annuellement lors d'un comité réunissant l'ensemble des acteurs du dispositif : État, bailleurs et communes.

Le dispositif devrait être reconduit pour les années suivantes. Il connaîtra probablement quelques aménagements du fait de la mise en place du Droit opposable au logement.

## ***Le groupe de travail sur le relogement des familles les plus fragiles***

Cette instance a été récemment mise en place à l'initiative du bureau du logement de la Préfecture afin d'examiner la situation de familles les plus exclues de l'accès au logement et tenter de trouver une solution aux cas évoqués.

Elle tente aussi d'imaginer et de proposer de nouveaux dispositifs destinés à faire évoluer cet état de faits.

Le groupe de travail est composé de plusieurs services de l'État (Préfecture, DDEA, DDASS), du conseil Général, de la CAF, d'un représentant des bailleurs sociaux et de plusieurs associations oeuvrant notamment dans le domaine du logement. Il se réunit environ tous les 2 mois.

## ***La commission de médiation***

Cette nouvelle commission se mettra en place début 2008 dans le cadre de la mise en œuvre du droit opposable au logement – loi du 5 mars 2007. Elle se substitue à une précédente commission qui avait été mise en place dans le département.

Elle a pour objet l'examen des cas de recours dont elle sera saisie en matière de logement. Sur la base de critères inscrits dans la loi, elle établit 3 listes :

- la liste des personnes non éligibles au DALO.
- La liste des personnes éligibles au DALO et devant faire l'objet d'une proposition d'hébergement.
- La liste des personnes éligibles au DALO et devant faire l'objet d'une proposition d'un logement social.

La commission indépendante du Préfet sera composée de représentants de l'État, des bailleurs, des collectivités locales, de diverses associations oeuvrant notamment dans le domaine du logement. La fréquence des réunions sera fonction du nombre des saisines.

## ***La commission départementale des Aides Publiques au Logement (CDAPL)***

Il s'agit de la 1<sup>ère</sup> instance administrative de prévention des expulsions qui intervient très tôt dans le traitement des dettes locatives constituées par les locataires du parc public conventionné à l'APL.

Son rôle est :

- de décider, au vu de la situation socio-économique des allocataires et de leur bonne foi, du maintien ou de la suspension de l'APL ;
- de favoriser la mise en place d'un plan d'apurement de la dette entre les locataires et les bailleurs ;
- d'orienter certains ménages vers les services sociaux pour une demande financière auprès du FSL.

Depuis 2005, conformément aux dispositions prévues par la loi de programmation pour la cohésion sociale, la CDAPL doit également émettre un avis sur les protocoles de prévention des expulsions signés entre les bailleurs et les occupants des logements dont le bail a été résilié.

Le secrétariat de cette commission, assuré par la Direction départementale de l'équipement et de l'agriculture, participe aux commissions déconcentrées du FSL ainsi qu'aux commissions de prévention des expulsions organisées par les Sous-Préfets d'arrondissement.

Par ailleurs, cette commission examine les remises de dette sollicitées par les allocataires ayant une créance d'APL auprès de la CAF, ainsi que les contestations concernant le calcul du droit à l'APL.

A noter que la CDAPL travaille en collaboration très étroite avec la CAF du Val d'Oise dont un agent est spécialement affecté au traitement des dossiers suivis par la CDAPL.

# Les annexes





## **Annexe 1**

**Plan départemental de lutte  
contre l'habitat indigne  
dans le Val d'Oise  
2007-2012**



## ***PREAMBULE***

Le contexte de l'élaboration d'un plan départemental de lutte contre l'habitat indigne :

***L'élaboration d'un plan départemental de lutte contre l'habitat indigne repose sur une volonté départementale forte encouragée par le contexte national.***

La lutte contre l'habitat indigne est un enjeu fondamental en terme de santé publique et de lutte contre les exclusions par le logement. Il s'agit d'une notion politique qui recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine. Les logements, immeubles ou locaux insalubres, les locaux dans lesquels il existe un risque saturnin, les immeubles menaçant ruine, les hôtels meublés dangereux et l'habitat précaire entrent dans la définition de l'habitat indigne. Ces situations d'habitat indigne renvoient à des textes et des procédures spécifiques (Code Général des Collectivités Territoriales : Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, Code de la Construction et de l'Habitation).

La lutte contre l'habitat indigne constitue une priorité politique forte au niveau national dont témoigne la mise en place d'un Pôle national de lutte contre l'habitat indigne en 2001. Elle est un axe fort du plan de cohésion sociale et de lutte contre les exclusions et du plan national « santé-environnement ».

**La lutte contre l'habitat indigne s'appuie sur un cadre juridique renouvelé et renforcé depuis 10 ans :** loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions de juillet 1998, loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) de décembre 2000, ordonnance relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux de décembre 2005, loi relative à la politique de santé publique d'août 2004 complétée par le décret relatif à la lutte contre le saturnisme d'avril 2006, enfin la loi portant engagement national pour le logement (ENL) de juillet 2006.

- Ces textes créent et consolident les outils en matière de traitement de l'insalubrité, du péril, du saturnisme ou des hôtels meublés dangereux ainsi que des dispositifs opérationnels et des mécanismes financiers. Ils encadrent les procédures de traitement de l'habitat indigne qui dépendent du Code général des Collectivités territoriales, du Code de la Santé Publique et du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Ils affirment la responsabilité des propriétaires (suspension des loyers en cas d'arrêt, obligation d'hébergement ou de relogement des occupants, charge des travaux,...) et renforcent la protection du droit des occupants.
- L'évolution législative souligne l'objectif de remédier à la dégradation du bâti de manière pérenne dans une démarche de développement durable. Les liens entre

l'insalubrité et le saturnisme sont reconnus par la loi d'août 2004 (traiter durablement le risque saturnin implique souvent des travaux de salubrité pérennes en parallèle), et l'ordonnance de décembre 2005 prévoit la mise aux normes de décence en cas de travaux de levée d'insalubrité.

- Enfin, ces dispositions législatives et réglementaires clarifient les responsabilités des pouvoirs publics, en particulier dans le traitement des situations d'habitat indigne en substitution du propriétaire via la réalisation de travaux d'office ou l'expropriation (l'ordonnance du 11 janvier 2007 relative au recouvrement des créances de l'État et des communes facilite un peu plus ce type d'intervention publique).

La loi ENL prévoit dans tous les documents réglementaires relatifs à l'habitat, Plan Départemental de l'Habitat (PDH), Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), Programme Local de l'Habitat (PLH), un renforcement des actions de repérage et de traitement des situations d'habitat indigne. Le diagnostic du PLH doit inclure un repérage de l'habitat indigne et des copropriétés dégradés ; par ailleurs, les objectifs doivent permettre la mise en œuvre de politiques de traitement de ce type d'habitat. Le PDALPD est appelé à disposer d'un volet spécifique habitat indigne. Il comportera un repérage des logements indignes, des locaux impropres à l'habitation et des logements non décents contrôlés par les organismes payeurs des aides au logement, ainsi que les objectifs et moyens mis en place pour les résorber. La création d'un observatoire nominatif de ces logements est envisagée mais soumise à décret après avis de la CNIL. Le PDALPD prévoit également des propositions de traitement des situations d'habitat indigne. Enfin, le PDH assure la cohérence au niveau départemental des politiques locales de l'habitat ; à ce titre, il assure notamment la bonne articulation entre PLH et PDALPD et est amené à connaître et à assurer la coordination du traitement de l'habitat indigne.

***Au niveau départemental, l'élaboration et la mise en œuvre d'un plan de lutte contre l'habitat indigne s'inscrit dans le cadre, d'une part, du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées et, d'autre part, de la mise en place par les services de l'Etat d'une Délégation InterServices pour l'habitat, le logement et la rénovation urbaine<sup>1</sup>.***

Le Val d'Oise s'est engagé dans la lutte contre l'habitat indigne depuis 2000 dans le cadre du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

---

<sup>1</sup> L'habitat des gens du voyage sédentarisés n'est pas traité dans le cadre du présent plan de lutte contre l'habitat indigne. Le choix d'une approche spécifique repose sur le fait que, d'une part, il s'agit d'un public appelant des solutions adaptées, notamment en terme de relogement, et d'autre part, que des actions spécifiquement dédiées sont déjà en place à l'échelle départementale (groupe de travail sur les Gens du voyage sédentaires et groupe de travail de la Section Départementale de l'Habitat en charge du PDALPD). En outre, l'accueil et l'habitat des gens du voyage font l'objet d'une action spécifique du PDALPD.

- Le PDALPD 2000-2003 prévoit l'amélioration du parc privé à vocation sociale, la sauvegarde des copropriétés en difficulté et la lutte contre le saturnisme.
- Le PDALPD 2004-2007 reprend ces objectifs en élargissant la lutte contre l'habitat indigne aux logements ou immeubles frappés d'arrêtés d'insalubrité ou de péril, en ciblant l'action sur les territoires concernés par des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH).

Dans le cadre de la mise en place d'une Délégation interservices pour l'habitat, le logement et la rénovation urbaine réunissant le service Habitat et Logement de la DDEA, le service Santé-Environnement de la DDASS et le Bureau Logement de la Préfecture, le Directeur Départemental de l'Équipement et de l'Agriculture a la responsabilité d'assurer, entre autres missions, la lutte contre l'habitat indigne.

**Comme le prévoit la Loi portant Engagement National pour le Logement de juillet 2006, le Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne a vocation à constituer un volet du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.**

L'élaboration de ce Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne découle d'une réflexion menée sur la base d'un état des lieux construit à partir de données statistiques issues de l'exploitation de FILOCOM 2003 (méthode SQUARE), du recensement des procédures contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril), des informations communiquées par les communes, du fichier Préfectoral de la demande locative sociale, d'une enquête de terrain menée sur un échantillon de 50 logements et d'entretiens menés avec les acteurs de l'habitat indigne ([Annexe n°1](#)).

## Le Val d'Oise dans le contexte francilien :

**Le Val d'Oise est un territoire hétérogène.** Avec ses 1 250 km<sup>2</sup> de superficie, le Val d'Oise est le moins étendu des départements de grande couronne de l'Île-de-France, soit près de 10% du territoire francilien. Il présente cependant une diversité géographique importante : ses parties nord et ouest, encore très rurales, contrastent avec le sud, l'est et la vallée de l'Oise, largement intégrés dans l'agglomération parisienne.

Il se divise en 185 communes. Sur ce territoire, la grande majorité des communes compte moins de 5 000 habitants (132 communes, soit 71%) et seules 3 communes comptent plus de 50 000 habitants. Il s'organise en 18 intercommunalités<sup>2</sup> qui ne couvrent pas l'ensemble du territoire.

---

<sup>2</sup> Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, Communauté d'Agglomération Val de France, Communauté d'Agglomération Argenteuil-Bezons, Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency, Communauté d'Agglomération Val et Forêt, Communauté de communes du Pays de France, Communauté de communes Carnelle-Pays de France, Communauté de Communes de Ouest de la Plaine de la France, Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes, Communauté de communes de la Vallée de

**Le parc privé est prédominant dans le Val d'Oise.** En 1999, d'après les données INSEE, le Val d'Oise comptait 428 188 logements (soit 8.5% du parc francilien) dont 92,2% de résidences principales (soit 394 789 logements). En 2003, FILOCOM dénombre 412 498 résidences principales, dont 77,5% appartenant au parc privé.

Les 109 000 logements sociaux que compte le département en janvier 2005 (DREIF enquête PLS), soit 25.9% du parc de résidences principales (ce taux est de 24.9% pour l'ensemble de l'Ile-de-France), sont regroupés sur 90 communes, dont 30 comptent moins de 100 logements sociaux et 4 plus de 5 000 (Cergy, Garges-lès-Gonesse, Argenteuil et Sarcelles).

**Les ménages du Val d'Oise sont plus pauvres que les ménages d'Ile de France.** Ses 1 105 424 habitants (RGP 1999) font du Val d'Oise le département le moins peuplé de l'Ile-de-France, 10% des habitants de la région. La part des ménages modestes et pauvres<sup>3</sup> parmi les propriétaires occupants (52.6%) et les locataires du parc privé (92.9%) dépasse largement celle de l'Ile-de-France (respectivement 45.2% et 75.7% des ménages).

**Dans le Val d'Oise, plus encore peut-être qu'en Ile-de-France, la part des ménages modestes et pauvres, la répartition hétérogène du parc de logements locatifs sociaux, la part importante du parc de logements privé, notamment en milieu périurbain et rural, confèrent à ce dernier une fonction sociale importante, et donc un enjeu pour les pouvoirs publics.**

**Les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne dans le Val d'Oise (Annexe n°2) :**

L'habitat indigne fait l'objet de procédures spécifiques qui reposent sur de nombreux acteurs.

- **les Maires** des 185 communes du département,
- **la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale (DDASS) et les Services Communaux d'Hygiène et de Santé (SCHS)** des villes d'Argenteuil, Enghien-les-Bains, Franconville, Gonesse, Garges-lès-Gonesse et Sarcelles,
- **le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS),**
- **la Direction Départementale de l'Equipement et de l'Agriculture (DDEA).**

---

l'Oise et des Trois forêts, Communauté de communes de la Vallée du Sausseron, Communauté de communes des 3 vallées du Vexin, Communauté de communes du Haut Val d'Oise, Communauté de communes du Plateau du Vexin, Communauté de communes Roissy Porte de France, Communauté de communes du Val de Viosne, Communauté de communes Vexin-Val de Seine.

<sup>3</sup> Selon l'INSEE, les ménages à revenus modestes touchent moins de 920 € par mois et par unité de consommation et les ménages pauvres ont un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté relative défini à 579 € par mois pour une personne seule (données pour l'année 2000).

D'autres partenaires interviennent également dans la lutte contre l'habitat indigne, et en particulier :

- **l'Agence Nationale de l'Habitat** (ANAH), en tant que financeur de l'ingénierie des programmes et des travaux d'amélioration de l'habitat,
- **le Conseil Général**, en tant que co-signataire du PDALPD, et à travers les actions sociales et les financements qu'il déploie,
- **la Caisse d'Allocations Familiales** (CAF), dans le cadre des aides au logement et de l'action sociale,
- **la Mutualité Sociale Agricole** (MSA), dans le cadre des aides au logement et de l'action sociale,
- **l'Agence Départementale d'Informations sur le Logement** (ADIL),
- **le PACT-ARIM**, dans le cadre de ses missions auprès des particuliers et des collectivités en faveur de l'amélioration et du développement de l'habitat,
- **Les Sous-préfectures**, dans le cadre du contrôle de légalité des arrêtés de péril,
- **Les Intercommunalités**, au titre de leur compétence en matière d'équilibre social du logement et notamment à travers leurs Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

#### ***20 214 logements potentiellement indignes dans le Val d'Oise.***

En 2003 l'Île-de-France compte 224 773 logements potentiellement indignes (FILOCOM – méthode SQUARE). 9% de ce parc privé potentiellement indigne se situe dans le Val d'Oise, soit l'équivalent de 20 214 logements. En nombre de logements potentiellement indignes, le Val d'Oise se situe loin derrière Paris (plus de 80 000 logements), la Seine-Saint-Denis (près de 40 000 logements) ou les Hauts-de-Seine (plus de 26 000 logements), et à un niveau comparable au Val-de-Marne (21 152 logements).

Ces 20 214 logements représentent 6,32% des résidences principales du parc privé du Val d'Oise, même si le territoire est inégalement touché par cette problématique :

***La majorité de ces logements se concentre au Sud Est du département, dans le secteur urbain*** de la première couronne parisienne. Six communes comptent plus de 500 logements potentiellement indignes : Argenteuil, Sarcelles, Garges-lès-Gonesse, Pontoise, Bezons et Villiers-le-Bel. 64% des communes comptent moins de 50 logements potentiellement indignes sur leur territoire.

***Néanmoins, les communes dont le taux de PPPI est supérieur à la moyenne départementale sont à près de 60% des communes rurales et à près de 80% des communes de moins de 5 000 habitants.***

***Un habitat diffus, même si des phénomènes de concentration existent dans des contextes urbains dévalorisés :***

L'habitat indigne n'est pas nécessairement regroupé et peut au contraire être diffus sur le territoire d'une même commune. Le traitement de l'habitat indigne ne relève pas uniquement d'une logique d'éradication d'îlots insalubres.

Toutefois, on constate également qu'il existe une certaine logique spatiale et urbaine dans la localisation de l'habitat indigne. Cet habitat est situé dans les secteurs dévalorisés des villes. Cette dévalorisation peut s'appréhender selon plusieurs critères qui divergent selon les communes : zones non viabilisées, proximité de sources de nuisances (zone d'activités, usines, voies ferrées,...), faible accessibilité en transport en commun, centres bourg dévitalisés,...

Dans une perspective de repérage de l'habitat indigne par les communes ou les services de l'Etat, une approche territoriale est donc envisageable en ciblant les secteurs les plus dévalorisés des communes.

Dans une perspective de traitement de l'habitat indigne par l'intermédiaire de politiques incitatives (type opération d'amélioration de l'habitat), une approche territoriale de l'habitat indigne est donc pertinente mais elle doit être approfondie pour pouvoir cibler à l'adresse les bâtiments concernés.

***Le parc privé potentiellement indigne relève majoritairement de logements de qualité ordinaire occupés par des ménages aux ressources inférieures à 30% des plafonds HLM. Néanmoins, dans les communes de l'Ouest du département, les proportions sont inverses*** : 70% du parc potentiellement indigne est de qualité médiocre à mauvaise et occupé par des ménages disposant de ressources inférieures à 60% des plafonds de ressources HLM.

La particularité du Val d'Oise en Ile-de-France tient au fait ***qu'une part importante des occupants du parc potentiellement indigne sont propriétaires de leur logement*** (environ 40%, contre 30% en moyenne en Ile-de-France). La problématique du parc locatif privé potentiellement indigne, concerne presque exclusivement les communes les plus urbaines, au Sud du département.

***Une population captive victime de la pénurie de logements :***

L'habitat indigne constitue un « parc social de fait », qui constitue parfois le seul parc d'accueil des ménages ; les ménages peuvent s'en trouver captifs. Les causes de cette captivité sont multiples et peuvent être cumulatives (ressources modestes, situations d'emploi précaire ou allocataire de minima sociaux, situation administrative incertaine).

Ce parc de logement ne répond pas à la demande des ménages que ce soit en terme de taille et surface, de coût ou de localisation.

***Ainsi, pour l'ensemble du département, le nombre de demandes de logements sociaux déposés en Préfecture pour motif de logement dégradé émanant d'habitants du parc de logements privés s'élève à 1 234.***

Cette demande s'étale sur une grande partie du territoire (89 communes sont concernées) Néanmoins, une part massive des demandes de logements sociaux pour cause d'habitat indigne émane de personnes habitant des communes urbaines de l'aire urbaine de Paris (85% des demandes), et notamment d'Argenteuil, Bezons, Garges-lès-Gonesse, Pontoise et Sarcelles.

82% des demandeurs sont des locataires, mais aussi 14% qui, soit qu'ils soient logés par des tiers, soit qu'ils se déclarent sans logement ou vivant à l'hôtel, sont dans des conditions d'habitat non pérenne (soit près de 14% des demandeurs).

Le manque de fluidité du marché du logement, et en particulier la pénurie de logements économiquement accessibles, couplé à la captivité de certains ménages, entretiennent l'habitat privé indigne et rendent plus difficile le parcours résidentiel ascendant à leurs occupants.

***Entre réhabilitations « de façade » et cabanisation :***

L'habitat indigne relève de bâtiments et de logements qui n'ont pas fait l'objet de travaux d'entretien ou de réhabilitation. Les causes peuvent en être multiples : abandon manifeste du bien, recherche de rentabilité financière, difficultés à financer les travaux, blocages juridiques... Les réponses apportées peuvent s'échelonner de l'incitatif (conseils juridiques, informations sur les subventions,...) au coercitif (arrêtés de péril ou d'insalubrité, DUP travaux, expropriation,...).

L'habitat indigne se rencontre également dans des bâtiments ayant fait l'objet de « réhabilitations de façade », c'est-à-dire n'ayant pas permis une réhabilitation pérenne du bâti. Les stratégies des propriétaires varient : réhabilitation des parties communes et logements occupés laissés en l'état, priorité donnée à la réhabilitation des logements au détriment des parties communes (cas fréquent dans les copropriétés), réhabilitation au coup par coup, en fonction des disponibilités financières ou des injonctions publiques,... La réhabilitation des bâtiments anciens ne semble pas toujours faire l'objet de travaux cohérents, encadrés techniquement et réalisés par des professionnels. Une sensibilisation des propriétaires ainsi qu'une assistance technique seraient nécessaires.

A ces réhabilitations inachevées et incohérentes, s'ajoutent les difficultés liées à l'occupation des logements : la suroccupation et les problèmes d'entretien. Des réponses en matière de relogement des ménages en situation de suroccupation manifeste doivent impérativement être prévues. La sensibilisation des ménages en matière d'utilisation et d'entretien du logement

peut être envisagée. Au cas par cas, un accompagnement social lié au logement peut également être envisagé, notamment pour les propriétaires occupants.

L'habitat indigne correspond enfin à des locaux qui ont été transformés, qu'il s'agisse ou non de locaux destinés à l'habitation.

Certains propriétaires ont également procédé à la division en lots de maisons individuelles ou à la subdivision de logements. La création de pièces d'eau est souvent à l'origine de dégradation : fuites, infiltrations d'eau, réseaux fuyards,... La recomposition des logements entraîne également la création de pièces sans fenêtres.

D'anciens locaux d'activités sont transformés en logement : il s'agit en particulier de constructions préfabriquées.

Enfin, le recours des ménages à des locaux qui n'ont pas vocation à être habités à titre de résidences principales (chalets, mobil homes, caravanes, cabanes,...) ou qui ne bénéficient pas d'équipements nécessaires (alimentation en eau en particulier) se développe, y compris pour les propriétaires.

#### ***La prédominance de la monopropriété et d'un mode de gestion non professionnel :***

L'enquête de terrain montre que la grande majorité des bâtiments visités appartiennent à un propriétaire unique, qu'il s'agisse d'habitat individuel ou collectif. Cette donnée est importante car elle indique un interlocuteur unique aux locataires et aux pouvoirs publics, et simplifie le système de prise de décision. Copropriétés et monopropriétés connaissent très majoritairement un mode de gestion non professionnel.

Afin de permettre à chaque copropriété d'être gérée, ce qui est obligatoire juridiquement et nécessaire à son bon fonctionnement (pour la prise de décision, la tenue de la comptabilité, la répartition des charges, le recouvrement des impayés, les appels de fonds pour travaux, etc...) deux axes peuvent être suivis :

- soit celui d'un renforcement du rôle des copropriétaires en les formant aux missions de syndic bénévole,
- soit en encourageant, notamment financièrement, les syndics à accepter la prise en gestion de petites copropriétés ou de copropriétés en difficulté.

#### ***Une bonne connaissance des logements et de leurs occupants de la part des communes, mais une mise en œuvre d'actions encore timide :***

Les entretiens avec les communes font ressortir que les communes ont une bonne connaissance de leur territoire, tant en terme de bâti que d'occupation. Cependant, dans la plupart des communes ce repérage n'est pas systématisé (seules 20 communes ont signalé 80 adresses fragiles. Il s'agit exclusivement de communes situées dans l'Est du département, dont seulement 3 de moins de 5 000 habitants) et dans plus de la moitié des cas aucune démarche n'a été engagée pour remédier à la situation. Ce repérage permet cependant dans certaines communes d'identifier de l'habitat précaire, en particulier des

baraquements (Nerville-la-Forêt, Seugy,...), des bidonvilles (Sarcelles), ou des zones de stationnement de caravanes sédentarisées (Bezons,...). Et cette connaissance est éclatée entre les différents services (service urbanisme, service juridique, services techniques, service habitat, centre communal d'action sociale,...).

Néanmoins, un nombre important de communes ne se sent pas concerné par la problématique<sup>4</sup>.

La prise de connaissance des situations d'habitat indigne est distincte selon les territoires communaux :

- dans les petites communes, il s'agit avant tout d'une connaissance de proximité : repérage visuel, identification des personnes âgées pour l'organisation d'événements spécifiques, bouche à oreille,...
- pour les communes de taille moyenne, les services procèdent également à du repérage visuel mais ils peuvent également recevoir des plaintes des occupants de logements en mauvais état.
- pour les communes de plus de 20 000 habitants, même si les territoires sont connus, les services travaillent prioritairement sur la base de plaintes. Certaines communes ont même des règles pour accepter la plainte d'un occupant, par exemple que celui-ci ait déjà entrepris des démarches auprès de son propriétaire.

La tendance, à l'exception des petites communes, consiste à placer au centre de la connaissance du phénomène la plainte de l'occupant.

Ce parti pris induit une sous-représentation de « ceux qui ne demandent rien », c'est-à-dire à la fois les publics captifs, les personnes qui ne maîtrisent pas les règles (méconnaissance de leurs droits, mauvaise maîtrise du français ou de l'écrit,...), et ceux qui ne voient pas ou plus l'intervention publique comme une possibilité de faire évoluer leur situation, notamment les propriétaires occupants.

Cette connaissance des problématiques à l'œuvre sur leur territoire n'est pourtant pas nécessairement suivie d'effet<sup>5</sup>. L'implication des communes est variable et peut revêtir des stratégies diverses :

- certaines communes estiment que les situations d'habitat indigne ne relèvent pas de la compétence du Maire, soit parce que les logements concernés appartenant à un propriétaire privé, certaines communes ne souhaitent pas s'immiscer dans des

---

<sup>4</sup> 56 communes n'ont pas répondu à l'enquête réalisée dans le cadre de l'étude préalable soit un taux de non-réponse de 30% ; 66 communes qui ont répondu au questionnaire se disent non concernées, soit la moitié des communes qui ont répondu à l'enquête, alors même que 47% de ces communes ont un taux de PPPI supérieur à la moyenne départementale.

<sup>5</sup> Lors de nos visites, dans 95% des situations qui ne faisaient pas l'objet de procédures, nous avons diagnostiqué des infractions au règlement sanitaire départemental. Cet outil est peu utilisé par les communes. Pour les communes qui mettent en demeure les propriétaires de réaliser des travaux, sur la base du règlement sanitaire départemental (RSD), le suivi de la procédure et le contrôle des travaux ne semblent pas toujours réalisés.

rapports locatifs ; soit que les situations d'habitat indigne soient systématiquement renvoyées vers la DDASS.

- d'autres communes segmentent le traitement des situations d'habitat indigne : les services de l'urbanisme peut intervenir au titre du Code de l'Urbanisme ou du Code de la Construction et de l'Habitation, alors que le CCAS ou le service logement conseillera à l'occupant de formuler une demande de logement social.
- d'autres communes enfin semblent maîtriser les outils juridiques à leur disposition et mettre en œuvre des procédures pour lutter contre l'habitat indigne. Ces communes et ces services se heurtent néanmoins à différents types de difficultés : besoins en relogement et en hébergement temporaire (le temps des travaux), capacité à mettre en place des travaux d'office, mise en place de procédures coercitives lourdes (type périmètre de restauration immobilière), mais aussi gestion et suivi des procédures au titre du règlement sanitaire départemental.

Il serait souhaitable que les communes, élus et techniciens, puissent bénéficier d'une sensibilisation à la fois à la problématique de l'habitat indigne sur leur territoire, à travers les différentes sources disponibles, en particulier les données issues de l'exploitation de FILOCOM. Elles ont également besoin d'être accompagnées et conseillées dans les démarches de lutte contre l'habitat indigne qu'elles peuvent être amenées à mettre en œuvre dans un contexte législatif qui a considérablement évolué depuis 10 ans.

L'organisation des compétences autour d'un référent sur la thématique de l'habitat indigne, dans chaque commune ou, à terme, au sein de chaque établissement public intercommunal, semble une piste intéressante à creuser. Elle donne la possibilité, sans modifier le mode de fonctionnement des communes, d'unifier la connaissance et le traitement des situations : partage des informations recueillies sur le terrain, lors des rencontres avec les occupants ou via les plaintes, construction d'une compréhension globale de la problématique (urbaine, technique, financière, sociale,...) et structuration d'une intervention et d'un suivi autour d'un interlocuteur unique.

### ***Près de 500 procédures menées au titre de la lutte contre l'habitat indigne.***

Près de 500 procédures de lutte contre l'habitat indigne ont été recensées dans le département, à savoir 225 arrêtés d'insalubrité, 145 arrêtés de péril, 126 procédures de lutte contre le saturnisme. Les procédures de lutte contre l'insalubrité concernent majoritairement des cas de locaux qui ne peuvent plus être occupés, soit qu'ils soient impropres à l'habitation (caves ou de combles, mais aussi de garage, caravanes, bungalows,...), cas en recrudescence depuis 2001, soit qu'ils soient frappés d'arrêtés d'insalubrité irrémédiable.

A ce jour, environ un tiers de ces situations d'habitat indigne n'ont pas fait l'objet d'un traitement.

Les procédures révèlent une inégalité de territoire : celles-ci se concentrent dans les communes urbaines concernées par le plus grand nombre de cas et qui disposent de services organisés. Elles sont aussi un miroir déformant de l'occupation de ces logements, reflétant l'image des locataires et oubliant « ceux qui ne demandent rien », dont les propriétaires occupants.

Enfin, des procédures sont utilisées mais pas nécessairement menées à terme. Le traitement de ces situations permettrait de garantir la remise sur le marché de logements dignes et décents et l'amélioration des conditions de vie des occupants.

#### ***Au niveau de chaque territoire :***

Conformément à l'esprit de la loi portant Engagement National pour le Logement, le Plan de lutte contre l'habitat indigne est décliné à l'échelle de six territoires identifiés par l'État et le Conseil Général: les Rives de Seine, la Vallée de Montmorency, l'Est du Val d'Oise, Cergy-Pontoise, la Vallée de l'Oise et le Pays de France, et enfin le Vexin.

Cette analyse permet de croiser les sources de repérage, de qualifier les problématiques particulières à chaque territoire, d'identifier les structures de décision. La comparaison des enjeux et des mobilisations liées à ces territoires permet d'élaborer une hiérarchisation des priorités et de répertorier les axes de travail prioritaires dans l'optique de contractualisation et de mise en œuvre d'actions spécifiques ciblées.

#### ***Rives de Seine :***

**Ce territoire appelle une intervention déterminée** en raison du nombre important de logements potentiellement indignes (**3 696**). Il s'agit d'un **territoire d'action prioritaire**. Pour répondre à la **multiplicité des problématiques** (population captive, propriétaires occupants, locataires, ménages âgés, ménages en suroccupation, copropriétés ou monopropriétés dégradées, maisons individuelles divisées en petits logements, hôtels meublés), les actions à développer devront être variées, allant du repérage à la sensibilisation du public, de l'incitation des propriétaires à l'intervention lourde et coercitive des pouvoirs publics.

#### ***Vallée de Montmorency :***

Le nombre de logements potentiellement indignes est important (**4 000**) même si la proportion du parc privé touchée est inférieure à la moyenne départementale. Hormis l'habitat collectif dégradé en copropriété et monopropriété et les faibles ressources des occupants qui

concernent la plupart des communes, le **territoire** est plutôt **hétérogène** au regard des problématiques rencontrées (propriétaires, locataires, grands ménages, ménages âgés, ménages isolés), ce qui nécessite des **solutions adaptées à l'échelle communale**.

Malgré un nombre important de logements potentiellement indignes, certaines communes ne se sentent pas concernées par la problématique et n'ont aucune procédure à l'œuvre sur leur territoire. Des **actions de sensibilisation** des communes à la notion d'habitat indigne et à la particularité que cette réalité revêt sur leur territoire doivent être menées pour **encourager à la mise en place d'actions de lutte contre l'habitat indigne**.

#### ***Est du Val d'Oise :***

Ce territoire est hétérogène, notamment en ce qui concerne la taille et la structuration des communes.

Il s'agit d'un **territoire prioritaire, au moins dans sa partie Sud**, compte tenu du nombre de logements potentiellement indignes identifiés (**6 207**). De fait, Sarcelles, Garges-lès-Gonesse et Villiers le Bel concentrent la majorité du parc potentiellement indigne du territoire. Pour répondre à la **multiplicité des problématiques** (population captive, propriétaires occupants, locataires, copropriétés et monopropriétés dégradées,...), les actions à développer devront être variées, allant du repérage à la sensibilisation du public, de l'incitation des propriétaires à l'intervention lourde et coercitive des pouvoirs publics.

En effet, pour certaines communes, des actions de sensibilisation à la notion d'habitat indigne et à la particularité que cette réalité revêt sur ce territoire doivent être menées pour encourager à la mise en place d'actions de lutte contre l'habitat indigne.

#### ***Vallée de l'Oise et Pays de France :***

Le taux de logements potentiellement indigne sur ce territoire est inférieur à la moyenne départementale (5,93%), ce qui représente **2 899** logements. On constate des différences au sein de ce territoire : la Vallée de l'Oise est plus fortement touchée par ce phénomène (2005 logements potentiellement indignes). Des actions de sensibilisation des communes à la notion d'habitat indigne et à la particularité que cette réalité revêt sur ce territoire (propriétaires occupants, personnes âgées, habitat précaire,...) doivent être menées pour encourager à la mise en place d'actions de lutte contre l'habitat indigne. Les **solutions** doivent être envisagées **à l'échelle communale** pour les communes les plus touchées.

#### ***Cergy-Pontoise :***

Les communes qui composent ce territoire sont hétérogènes mais sont regroupées au sein d'une seule communauté d'agglomération. La problématique de l'habitat indigne est sous-

représentée sur ce territoire (**1 754** logements concernés) et les problématiques sont différentes selon les communes.

A Pontoise, une stratégie d'intervention devra tenir compte des opérations en cours, notamment l'OPAH Centre Ville, et des difficultés rencontrées par celles-ci. A Saint-Ouen-l'Aumône, Cergy, Osny et Vauréal, les procédures en cours ne permettent de connaître qu'une part infime de logements indignes. Des solutions devront donc être trouvées pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne, notamment à travers la sensibilisation des communes à la notion d'habitat indigne et à la particularité que cette réalité revêt dans chacune des communes : propriétaires occupants, habitat précaire pour certaines communes, ...

### ***Vexin :***

Le taux de PPPI de ce territoire est supérieur à la moyenne départementale (8,47%) : **1 387** logements sont concernés. Une sensibilisation des communes à la problématique de l'habitat indigne et aux réalités qu'elle revêt sur ce territoire : propriétaires occupants, ménages âgés, habitat individuel, mais aussi habitat collectif en centre bourg. Néanmoins, le Vexin constitue un enjeu important de réflexion sur le repérage des propriétaires occupants des logements indignes et sur les modes opératoires pour traiter ces situations. Certaines communes s'inscrivent également dans une problématique plus large de revitalisation des centres bourgs. Les solutions sont donc à envisager à l'échelle communale voire intercommunale, en tenant compte des actions en cours sur ce territoire. Ce territoire appelle toutefois des actions innovantes, notamment pour améliorer le repérage des situations d'habitat indigne et pour prévenir, dans un contexte de pression foncière et immobilière, son développement. Dans cette perspective, les actions développées dans le cadre du Plan de lutte contre l'habitat indigne pourront s'inscrire dans la continuité de l'OPAH Énergie actuellement en cours.

## **LES ENJEUX :**

La mise en œuvre d'un Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne du Val d'Oise implique la mise en œuvre d'une conduite coordonnée et durable de l'action de l'Etat, en synergie avec l'ensemble des acteurs intervenant dans le champ de l'habitat et du logement.

La lutte contre l'habitat indigne constitue un enjeu fondamental en matière de lutte contre les exclusions par le logement ainsi que pour supprimer les risques pour la santé et la sécurité des occupants. Elle contribue à la remise sur le marché de logements et à l'amélioration globale de la qualité de l'habitat ancien dans une logique de développement durable. Les actions développées viseront à assurer la maintenance des équilibres sociaux en encourageant le maintien dans les lieux des occupants et l'accessibilité financière des logements afin d'éviter une spécialisation des territoires.

Au plan départemental, ces enjeux se déclinent en six objectifs :

- améliorer la connaissance des situations d'habitat indigne,
- partager l'information avec les partenaires du Plan,
- mutualiser les compétences,
- informer les occupants et les propriétaires des logements indignes,
- sensibiliser les acteurs de terrain et les professionnels,
- traiter les situations d'habitat indigne jusqu'à leur terme.

Dans une recherche de pertinence et d'efficacité, ces objectifs devront être déclinés dans le temps et dans l'espace.

## **L'ORGANISATION DU TRAVAIL :**

***Le Plan de Lutte contre l'Habitat Indigne du Val d'Oise repose sur une volonté politique forte portée par le Préfet. Structuré autour d'un pôle interministériel, le Plan de lutte contre l'habitat indigne s'appuiera sur un large partenariat avec tous les acteurs oeuvrant dans domaine du logement.***

Compte tenu des enjeux fondamentaux que recouvre la lutte contre l'habitat indigne, l'organisation du Plan doit permettre de réunir tous les partenaires autour d'un objectif commun de lutte contre l'habitat indigne.

Ce premier Plan départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne court sur une durée de six années (2007-2012). Il sera évalué périodiquement, au regard des objectifs quantitatifs et qualitatifs qu'il établit. A terme, ce document a vocation à devenir un des volets du PDALPD. En 2012, le Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne du Val d'Oise sera actualisé en vue de sa reconduction.

### ***Le comité de pilotage stratégique :***

Le comité de pilotage stratégique est l'instance décisionnelle du Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne. Il est le garant des enjeux et objectifs établis par le Plan ainsi que du bon fonctionnement du partenariat. Il a également un rôle d'évaluation annuelle des actions mises en œuvre.

Le comité de pilotage stratégique est placé **sous la co-présidence du Préfet et du Président du Conseil Général**. Il se tient dans le cadre de la réunion annuelle de la Section Départementale de l'Habitat chargée de l'élaboration du PDALPD.

Le Secrétariat du comité de pilotage stratégique est assuré par la Délégation interservices de l'habitat, du logement et de la rénovation urbaine.

Ce comité est composé :

- du Préfet ou de son représentant,
- du Président du Conseil Général ou de son représentant,
- du Directeur Départemental de l'Équipement et de l'Agriculture ou de son représentant,
- du Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales ou de son représentant,
- du responsable du volet « habitat indigne » de la Délégation Interservices pour l'habitat, le logement et la rénovation urbaine,
- d'un représentant du service Habitat de la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture,

- d'un représentant du service Santé Environnement de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales,
- d'un représentant du Bureau du Logement de la Préfecture,
- du Délégué local de l'ANAH,
- d'un représentant de la Direction des Services Fiscaux,
- du Procureur de la République ou de son représentant,
- d'un représentant de la Direction Régionale de l'Équipement,
- d'un représentant du Conseil régional d'Ile de France,
- d'un représentant de chaque Sous-Préfecture,
- d'un représentant de la Caisse d'Allocations Familiales,
- d'un représentant de la Mutualité Sociale Agricole,
- d'un représentant de l'Association Départementale d'Information sur le Logement,
- d'un représentant des six Services Communaux d'Hygiène et de Santé,
- d'un représentant des intercommunalités dotées de la compétence logement,
- de deux représentants, ou plus, des Maires, désignés par l'Union des Maires,
- d'un représentant de la Chambre Syndicale Parisienne des Propriétaires (ou autre association représentative des propriétaires),
- d'un ou deux représentants d'associations oeuvrant en lien avec le logement, dont au moins une appartenant à l'Union Départementale des Associations gérant des Structures d'Hébergement et d'Insertion (UDASHI),
- d'un représentant de l'Association des Organismes HLM d'Ile de France (AORIF),
- d'un représentant du 1% logement (PROCILIA),
- d'un représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Il reviendra au comité de pilotage stratégique de reconduire un Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne pour une période postérieure à 2012. Ce nouveau Plan devra être cohérent avec les problématiques et échéances développées dans le PDALPD et le PDH.

***Le comité de pilotage technique :***

Le comité de pilotage technique est l'instance à vocation opérationnelle du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne. C'est essentiellement au sein de cette instance qu'une culture commune de l'habitat indigne pourra se construire.

Le comité de pilotage technique a vocation à se saisir de tous les thèmes transversaux pertinents pour la mise en œuvre du Plan en terme de :

- mise en place d'outils et de procédures,
- repérage de situations d'habitat indigne,
- suivi et traitement de situations d'habitat indigne,
- sensibilisation et de communication.

Ce comité se réunit tous les deux mois, mais la fréquence des réunions peut être évolutive en fonction de l'avancée du Plan.

Le comité de pilotage technique est placé sous le pilotage de la Délégation interservices de l'habitat, du logement et de la rénovation urbaine.

Le Secrétariat du comité de pilotage technique est assuré par la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture.

Le comité de pilotage technique est ouvert à tous les acteurs intervenants dans le domaine du logement, et en particulier les représentants des communes et des établissements publics de coopération intercommunale.

Les membres permanents du comité de pilotage technique sont :

- le responsable du volet « habitat indigne » de la DIS,
- un représentant du service Habitat de la Direction Départementale de l'Équipement,
- un représentant du service Santé Environnement de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales,
- un représentant du Bureau du Logement de la Préfecture,
- un représentant du Conseil Général,
- le délégué de l'ANAH,
- un représentant de la CAF,
- un représentant de la MSA,
- un représentant de l'ADIL,
- un représentant de chaque SCHS.

Il reviendra au comité de pilotage technique de conduire, à échéance du Plan (2012), une évaluation globale et pluriannuelle des actions développées et du fonctionnement du partenariat. Le comité technique élaborera, en cohérence avec le PDALPD et le PDH, des propositions pour assurer la continuité du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, en consolidant les actions mises en œuvre et en envisageant des développements, en terme de territoires, de publics ou de partenaires.

***Le comité de pilotage territorial ou thématique :***

Le comité de pilotage territorial ou thématique est la déclinaison locale ou thématique du Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne. La Délégation interservices de l'habitat, du logement et de la rénovation urbaine assure le pilotage de ces comités de pilotage. A terme, les EPCI ont vocation à assurer le co-pilotage des comités de pilotage territoriaux.

***La cellule à vocation opérationnelle :***

Cette cellule permanente aura pour mission d'animer le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et d'assurer le suivi quotidien de sa mise en œuvre.

Elle se compose :

- du responsable du volet « habitat indigne » de la DIS habitat, logement et rénovation urbaine,
- du responsable du volet habitat indigne de la DDEA (cadre A, temps plein, poste à pourvoir),
- des trois inspecteurs de salubrité de la DDASS (équivalent 2,5 temps pleins),
- d'un chargé de mission saturnisme de la DDASS (temps plein),
- du chargé de mission habitat indigne de la DDEA (temps plein, poste à créer).

Cette cellule s'appuiera particulièrement sur le travail de terrain mené par les inspecteurs de salubrité et le chargé de mission saturnisme du Service Santé-Environnement de la DDASS et les personnels des Services communaux d'hygiène et de santé des six communes qui en sont dotées : Argenteuil, Enghien-les-Bains, Franconville, Gonesse, Garges-lès-Gonesse et Sarcelles.

## **LES AXES STRATEGIQUES**

La mise en œuvre du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne comprend deux phases. La première phase du Plan (juin 2007-décembre 2008) correspond à une période de lancement qui vise à construire une connaissance commune de l'habitat indigne dans le Val d'Oise, à mettre en synergie les différents partenaires afin de mutualiser les compétences de chacun, à mettre en place des outils d'observation, de repérage et de traitement des situations d'habitat indigne. Le diagnostic de l'étude et le Plan serviront de base au partage de la connaissance et à la discussion avec les différents partenaires, notamment les EPCI dans le cadre de l'élaboration des documents réglementaires (type PLH) mais aussi de la délégation de compétences, en particulier des aides à la pierre. Au cours de cette première phase, les partenaires s'attacheront à traiter un certain nombre de logements indignes. L'enjeu de cette première phase sera enfin de construire des partenariats territoriaux ou thématiques (protocole d'accord avec des collectivités notamment).

La construction d'une culture commune de l'habitat indigne servira de socle pérenne pour la mise en œuvre dans la durée du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne qui court jusqu'en 2012.

La deuxième phase du Plan (janvier 2009-décembre 2012) exploitera les acquis de la première période afin, non seulement d'assurer le suivi et le traitement des situations d'habitat indigne, mais aussi d'améliorer la connaissance de ces situations via des actions de repérage ciblées. Les actions pourront être déclinées localement, via une contractualisation d'objectifs avec des collectivités ciblées.

A l'aune des résultats quantitatifs et qualitatifs de ces deux phases du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (2007-2012), celui-ci fera l'objet d'une actualisation.

### **Phase 1 : de juin 2007 à décembre 2008**

#### **Axe 1 : PARTAGER LA CONNAISSANCE**

- Le bon fonctionnement du Plan suppose que chaque partenaire connaisse les différents membres du comité de pilotage technique, leurs compétences et méthodes d'intervention. Il repose également sur une **compréhension partagée des enjeux de l'habitat indigne** en général et sur le territoire du Val d'Oise en particulier. La première réunion du comité de pilotage stratégique sera consacrée à cet **échange**. Par ailleurs, pour alimenter la connaissance des différents partenaires, des intervenants extérieurs pourront être invités à participer ponctuellement à un comité de pilotage technique (présentation du Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne et des actions mises en place par un représentant des départements pilotes - procédure de repérage, partenariat avec la CAF,...-, présentation d'actions ciblées par des collectivités ou des services de l'Etat -travaux d'office, protocole d'accord État-collectivité relatif à la lutte contre l'habitat indigne-).

Enfin, des visites de logements, immeubles et maisons indignes pourront être proposées, dans le Val d'Oise ou les départements limitrophes.

Un partenariat avec un **pôle de ressources départemental**, envisagé comme la déclinaison départementale du Pôle nationale de lutte contre l'habitat indigne, pourra être envisagé (à l'image du Pôle des ressources de la Ville et de l'Intervention Sociale du Val d'Oise par exemple). Il pourrait être proposé à la Maison de l'Habitat du Val d'Oise de jouer ce rôle.

- Une **base de données** sera mise en place afin de **stocker** en un lieu unique les différentes procédures mises en œuvre dans le Val d'Oise. Cette base sera mise à jour par les services de l'Etat (DDASS, DDE, ANAH) chacun en ce qui le concerne. Le comité de pilotage technique déterminera des informations à conserver dans cette base et des possibilités d'évolution (notamment pour intégrer à moyen terme des logements qui ne font pas l'objet de procédures publiques). Cette base a vocation à contenir des informations permettant d'une part d'**assurer un suivi** et un traitement des situations, d'autre part de pouvoir en extraire des analyses **statistiques** et des éléments de **partage de la connaissance**. Néanmoins, un lien (personne et/ou logement) devra permettre à terme aux différents partenaires de recouper facilement les informations et d'apporter au comité de pilotage technique les informations pertinentes.
- A moyen terme, l'objectif du Plan est d'étendre l'action aux situations d'habitat indigne qui ne font pas l'objet de procédures actuellement et qui pourraient être repérées par différents partenaires suite à des plaintes ou à des visites de terrain. L'enjeu est de constituer une **procédure de signalement via un guichet unique** qui traite l'ensemble des signalements et oriente vers les structures compétentes (commune ou DDASS). Ces signalements seraient intégrés à la base de données en vue de constituer un observatoire. Au cours de la première phase du Plan, il reviendra à la CAF et à la MSA, en tant que payeurs des aides au logement, de se positionner sur la possibilité de mise en œuvre d'un repérage par leurs services de contrôle et sur ses conséquences. La CAF, la MSA et le Conseil Général se positionneront également sur l'opportunité d'un repérage de terrain par les services sociaux. Il appartiendra enfin au comité de pilotage technique dans son ensemble de mener une réflexion sur l'opportunité de la mise en place d'un guichet unique, et par conséquent de définir une procédure<sup>6</sup>.
- Cette base de données alimentera un **observatoire nominatif des logements indignes et non décents**, tel que prévu par la loi ENL. Il revient au comité de pilotage technique de définir l'objet de cet observatoire : assurer une évaluation des actions mises en œuvre notamment en terme statistiques (nombre de logements traités,

montant de travaux réalisés, nombre de logements traités via des travaux d'office, montant des subventions allouées, nombre de situations restant à traiter par territoire,...), actualiser et compléter la connaissance de l'habitat indigne sur le territoire par l'intermédiaire du repérage de situations, produire des analyse qui puissent alimenter des documents de communication (présentation par territoire notamment),...

Le comité de pilotage technique portera une attention particulière aux recommandations de la CNIL et formulera une déclaration préalable.

## **Axe 2 : SENSIBILISER ET INFORMER<sup>7</sup>**

- **Sensibiliser les communes** en confrontant les résultats de l'étude préalable aux connaissances locales et en leur présentant les objectifs et les moyens du Plan départemental. Pour ce faire, des **rencontres territoriales** seront organisées, à l'échelle des six territoires ou à l'échelle plus fine des intercommunalités et des communes. A cette occasion et pour les collectivités concernées, les représentants du comité de pilotage technique évoqueront également la prise en compte de l'habitat indigne au sein des documents réglementaires (Programme Local de l'Habitat en particulier). Les actions de sensibilisation peuvent être envisagées à la fois avec les techniciens pour permettre un échange sur le diagnostic et sur les pratiques ainsi que l'identification de personnes relais, et avec les élus afin d'envisager des partenariats forts.

Des protocoles relatifs à la lutte contre l'habitat indigne pourront être proposés à certaines collectivités (communautés d'agglomérations d'Argenteuil-Bezons et de Val de France en particulier), ainsi que la mise en place d'opérations spécifiques (OPAH revitalisation rurale par exemple pour une intercommunalité du Vexin).

- **Consolider l'appui aux communes.** Le **guide d'information et d'intervention** à destination des collectivités qui recense les différentes réglementations, les acteurs impliqués et des documents-types. Un cahier opérationnel pourra compléter ce guide élaboré par la DDASS, à travers des **fiches outils** notamment (financement des travaux d'office, par exemple). Un **réfèrent unique** sera désigné au sein de la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture en tant que personne ressources.

Par ailleurs, le rôle de conseil de l'**ADIL** sera consolidé.

---

<sup>6</sup> Une proposition de procédure est insérée en annexe.

<sup>7</sup> Le comité de pilotage technique s'appuiera sur les différents documents élaborés au sein des différentes institutions (ANIL, DRASS,...) ou dans le cadre des plans départementaux de lutte contre l'habitat indigne pilotes (Bouches du Rhône, Charente, Gard, Hérault, Moselle, Nord, Pas de Calais, Paris, Seine St Denis, Val de Marne, Var).

- **Organiser une action de sensibilisation des travailleurs sociaux** du Conseil Général, de la Caisse d'Allocations Familiales et de la Mutualité Sociale Agricole ainsi que des contrôleurs de la Caisse d'Allocations Familiales et de la Mutualité Sociale Agricole sur les questions relatives à l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, hôtels meublés et habitat précaire). Cette journée de sensibilisation sera animée par la DDASS et la DDEA avec le concours de l'ADIL. Une journée se tiendra tous les 6 mois.
- **Elaborer un guide d'information à destination des propriétaires et des locataires** reprenant les droits et devoirs de chacun, ainsi que les démarches envisageables pour remédier à une situation d'habitat indigne : démarches juridiques, recours aux pouvoirs publics, subventionnement des travaux,... Assurer l'accueil téléphonique et physique au sein de la **Maison de l'Habitat**, en particulier de l'ADIL.

### **Axe 3 : TRAITER DES SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE CONNUES**

Au cours de la première phase de mise en œuvre du Plan départemental l'objectif est de traiter les situations d'habitat indigne connues, c'est-à-dire faisant l'objet de procédures d'arrêtés de péril, d'insalubrité ou de saturnisme. L'étude préalable dénombre près de 270 procédures d'insalubrité ou de péril non résolues à ce jour. Tous les nouveaux arrêtés pris entrent également dans ce dispositif. L'objectif est d'assurer, au-delà de la prise de l'arrêté, le suivi et le traitement effectif des situations d'habitat indigne, garantissant la réalisation de travaux pérennes.

Cinq actions peuvent être menées :

- Sur l'ensemble du territoire, mettre en place une **maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) insalubrité**. La mission de l'opérateur serait dans un premier temps, sur la base de l'étude préalable, de faire un état des lieux des arrêtés en cours. Ce pré-diagnostic aurait pour objectif de déterminer le nombre réel d'arrêtés nécessitant une intervention (arrêté en vigueur ou travaux effectués sans main levée ?), de déterminer les principaux points de blocage (juridiques, techniques, financiers) à la levée de l'arrêté ainsi que les mesures d'accompagnement social, d'hébergement ou de relogement nécessaires. Enfin, l'opérateur aurait pour mission de proposer au comité de pilotage technique une stratégie d'intervention à l'échelle de l'immeuble ou du logement concerné, en utilisant tout outil existant : de l'incitation à la réalisation de travaux jusqu'à la proposition de mise en œuvre de travaux d'office ou d'intervention publique en vue d'une expropriation.
- A ce jour, 121 arrêtés d'insalubrité ne sont pas levés, dont :
- 31 arrêtés d'insalubrité remédiables,
  - 52 arrêtés d'insalubrité irrémédiables,
  - 37 locaux impropres par nature à l'habitation,
  - 1 logement en situation de suroccupation manifeste,

98 arrêtés de péril seraient également en vigueur.

Compte tenu du volume d'arrêtés et de la maîtrise de la procédure par les services de l'État, les arrêtés d'insalubrité seront traités en priorité. Néanmoins, une action sera entamée dès la phase 1, en particulier à Pontoise.

- Sur l'ensemble du territoire, mettre en place un **programme d'intérêt général (PIG) hôtels meublés**. Les hôtels meublés font l'objet de diverses réglementations notamment celles relatives aux établissements recevant du public. Par ailleurs, il s'agit d'établissements à vocation commerciale, ce qui implique une approche juridique et financière spécifique. L'opérateur aura pour mission de proposer des stratégies d'intervention en utilisant tout outil existant en vue non seulement de la mise aux normes techniques mais aussi de la création d'une offre en terme d'hébergement provisoire via la mise à disposition de locaux.
- Sur les territoires concernés par des **opérations programmées d'amélioration de l'habitat**, les opérateurs missionnés auront pour objectif de réaliser le même pré-diagnostic sur les adresses repérées au cours de l'étude préalable et de proposer des stratégies d'intervention qui seront présentées lors des comités techniques territoriaux.
- Le cas échéant, les services de l'État et les collectivités s'engagent à mettre en œuvre les **travaux d'office** en matière de lutte contre le saturnisme et d'insalubrité, sur tout le territoire (y compris les OPAH).
- Des actions de sensibilisation ainsi qu'un **conseil juridique et financier** fort pourront être proposés **aux collectivités** pour les encourager à mener jusqu'à leur terme les procédures de péril, en engageant si nécessaire des travaux d'office.

#### **Objectifs quantitatifs à échéance décembre 2008 :**

- Présentation d'une expérience d'un département pilote d'Ile de France.
- Présentation d'une expérience d'un département pilote hors Ile de France.
- Visite d'au moins quatre sites d'habitat indigne (1 journée ou 2 demi-journées).
- Acquisition, installation, formation des personnels et utilisation d'une base de données.
- Décision de mise en place d'un guichet unique et identification des partenaires. Définition d'une procédure de signalement.
- Définition de l'objet de l'observatoire, et les modalités d'accès à d'autres partenaires.
- Décision de création d'un pôle de ressources départemental sur l'habitat indigne et définition des modalités de fonctionnement.
- Réunion du comité de pilotage technique à l'échelle de chacun des six territoires pour partager la connaissance et définir les stratégies.

- Rencontre de la cellule permanente à vocation opérationnelle avec les 18 EPCI.
- Journées de sensibilisation des travailleurs sociaux et contrôleurs des organismes payeurs des aides au logement : 3 journées.
- Actualisation du Guide d'information et d'intervention à destination des collectivités.
- Élaboration d'un Guide d'information à destination des locataires et des propriétaires.
- Mise en œuvre d'un Programme d'Intérêt Général pour le traitement des hôtels meublés dont l'état est jugé « mauvais »
- Traitement de situations d'habitat indigne, c'est-à-dire insalubrité, péril et saturnisme, y compris les locaux ne faisant pas l'objet d'un arrêté mais pour lesquels ce type de financements ANAH est mobilisé.

Les objectifs généraux en terme de lutte contre l'habitat indigne reposent sur la connaissance du territoire élaborée via l'exploitation de FILOCOM. Ainsi l'objectif ambitieux du Plan est-il de traiter chaque année 1% des logements potentiellement indignes identifiés par FILOCOM 2003, soit 200 situations.

La déclinaison opérationnelle du Plan devra correspondre aux objectifs fixés par le Plan de Cohésion Sociale et le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, en terme de publics et d'actions thématiques.

Le traitement des situations d'habitat indigne devra en particulier s'attacher à un traitement équilibré des situations d'habitat indigne relevant des différentes problématiques présentes sur le territoire (insalubrité, péril, saturnisme, habitat précaire,...).

Le travail prospectif, mené notamment par les EPCI dans le cadre des Programmes locaux de l'habitat et des observatoires locaux de l'habitat, ainsi que dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, s'appuiera sur les éléments issus de FILOCOM pour le territoire, notamment en terme de public (propriétaires occupants et locataires, ménages âgés ou grands ménages,...).

*Fourchette haute* : 200 situations (soit 1% des logements potentiellement indignes- FILOCOM 2003).

Entre 10 et 20% de ces logements pourront être traités via la réalisation de travaux d'office (soit entre 20 et 40 logements).

*Fourchette basse* : 100 situations (soit 0,5% des logements potentiellement indignes - FILOCOM 2003).

Entre 10 et 20% de ces logements pourront être traités via la réalisation de travaux d'office (soit entre 10 et 20 logements).

## Phase 2 : de janvier 2009 à décembre 2012

### **Axe 1 : AMELIORER ET PARTAGER LA CONNAISSANCE**

- **Poursuivre les échanges avec les collectivités locales.** Tout au long de la deuxième phase du Plan, les services de l'Etat et les différents partenaires, en particulier l'ADIL, maintiendront leur appui aux collectivités, notamment en conseil sur les aspects juridiques et financiers.
- **Alimenter la base de données et partager la connaissance** en ouvrant l'accès aux partenaires intéressés. La consultation de la base de données sera ouverte aux partenaires du Plan en faisant la demande, pour tout ou partie des informations contenues dans la base. L'objectif est de permettre un partage de la connaissance des situations d'habitat indigne, notamment pour les partenaires qui dispensent des aides (CAF, MSA, CG). L'accès à ces informations permettra à terme aux différents partenaires de recouper facilement les informations et d'apporter au comité de pilotage technique les informations pertinentes.
- **Assurer le fonctionnement du guichet unique.** Les différents partenaires qui s'y sont engagés au cours de la phase 1 assureront la transmission des repérages de situations de logements indignes ou non décentes au guichet unique. La centralisation des signalements sera assurée par le référent habitat indigne de la DDEA. En fonction des dysfonctionnements constatés, celui-ci renvoie le signalement vers l'autorité compétente : commune, DDASS, CAF, MSA,...

### **Axe 2 : SENSIBILISER ET INFORMER**

- **Renforcer le rôle du référent habitat indigne** au sein de la DDEA comme interlocuteur des différents partenaires et en particulier des collectivités. Les fiches outils seront actualisées et complétées. La diffusion du guide d'information et d'intervention à destination des collectivités se poursuivra.
- **Poursuivre les actions de sensibilisation des professionnels** : travailleurs sociaux et contrôleurs. Envisager d'étendre à d'autres métiers : professionnels du Bâtiment, de l'Immobilier, de la Santé, de l'Education nationale, de la Justice.
- **Poursuivre et étendre les actions de sensibilisation et d'information des locataires et des propriétaires** : guide, accueil au sein de la Maison de l'Habitat, en particulier de la part de l'ADIL, mais aussi propositions de formations (sur le fonctionnement de la copropriété par exemple).
- Produire annuellement un document de communication faisant état des avancées du Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne et de présentation des situations traitées.

### Axe 3 : PREVENTION ET TRAITEMENT DES SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE

- Des actions thématiques, notamment visant l'amélioration du **repérage** des situations d'habitat indigne, seront mises en oeuvre. Une action thématique et territoriale pourrait être engagée avec la Mutualité Sociale Agricole sur le territoire du Vexin, avec pour cible les propriétaires occupants. Une action de même type pourrait être engagée avec la Caisse d'Allocations Familiales, par exemple sur le territoire de la Vallée de Montmorency, en ayant pour public cible les locataires.  
Les actions de repérage effectuées dans le cadre de la commission FSL se poursuivront.
- Une étude pilote portant sur l'**habitat précaire** sera lancée sur un territoire spécifique, par exemple la Vallée de l'Oise. Cette étude aura pour objet de tester une méthodologie d'appréhension de cette problématique, de quantifier et qualifier le phénomène de l'habitat précaire, enfin d'esquisser des pistes de travail. Cette étude pilote pourrait ensuite être étendue à d'autres territoires, sur commande des collectivités locales.
- Des objectifs au sein de territoires pilotes seront contractualisés à travers des **protocoles d'accord relatifs à la lutte contre l'habitat indigne**. Deux territoires semblent prioritaires compte tenu, d'une part, de l'acuité de la problématique et, d'autre part, de l'organisation, de la mobilisation et de l'expérience de ces collectivités : la Communauté d'agglomération d'Argenteuil-Bezons et la Communauté d'agglomération Val de France.
- De **nouvelles opérations ciblées** seront également promues. La communauté des communes du Val de Viosne (Marines et Chars) pourrait être orientée vers une OPAH de revitalisation rurale avec des objectifs en matière de lutte contre l'habitat indigne. Plus largement, les études pré-opérationnelles des futures opérations programmées d'amélioration de l'habitation (simples ou ciblées) incluront un volet « habitat indigne ».
- **La MOUS insalubrité** se poursuivra sur les territoires non couverts par des opérations d'amélioration de l'habitat afin de suivre et de traiter jusqu'à leur terme les procédures de lutte contre l'habitat indigne. En lien avec les collectivités sensibilisées et appuyées, la mission de l'opérateur de la MOUS sera orientée vers le traitement d'adresses frappées d'arrêtés de péril.
- Les services de l'Etat mettront périodiquement à jour les analyses issues de l'exploitation des données FILOCOM pour identifier les évolutions à l'échelle des sous-territoires ou des collectivités territoriales en vue de les sensibiliser et d'adapter

les objectifs du Plan. Le référent habitat indigne de la DDEA et le bureau de l'ANAH élaboreront cette actualisation (notamment cartographique).

### **Objectifs quantitatifs annuels :**

- Amélioration du repérage des situations d'habitat indigne par la mise en place d'un réseau de signalement de terrain sur des territoires pilotes, en particulier le Vexin et la Vallée de Montmorency, auprès de publics cibles. Objectif de 100 signalements par an (logements indignes et non décents).
- Sensibilisation des professionnels : 2 journées par an.
- Actualisation du guide d'information à destination des collectivités,
- Actualisation du guide d'information à destination des locataires et propriétaires,
- Engagement d'une étude pilote sur la thématique de l'habitat précaire, sur le territoire de la Vallée de l'Oise,
- Prise en compte dans les études pré-opérationnelles d'OPAH d'un volet habitat indigne,
- Mise en œuvre d'au moins deux OPAH ciblées sur certains territoires,
- Signature d'au moins deux protocoles d'accord relatif à la lutte contre l'habitat indigne Etat/collectivités territoriales,
- Poursuite de la MOUS.
- Traitement de situations d'habitat indigne, c'est-à-dire insalubrité, péril et saturnisme, y compris les locaux ne faisant pas l'objet d'un arrêté mais pour lesquels ce type de financements ANAH est mobilisé.

Les objectifs généraux en terme de lutte contre l'habitat indigne reposent sur la connaissance du territoire élaborée via l'exploitation de FILOCOM. Ainsi l'objectif ambitieux du Plan est-il de traiter chaque année 1% des logements potentiellement indignes identifiés par FILOCOM 2003, soit 200 situations.

La déclinaison opérationnelle du Plan devra correspondre aux objectifs fixés par le Plan de Cohésion Sociale et le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, en terme de publics et d'actions thématiques.

Le traitement des situations d'habitat indigne devra en particulier s'attacher à un traitement équilibré des situations d'habitat indigne relevant des différentes problématiques présentes sur le territoire (insalubrité, péril, saturnisme, habitat précaire,...).

Le travail prospectif, mené notamment par les EPCI dans le cadre des Programmes locaux de l'habitat et des observatoires locaux de l'habitat, ainsi que dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre, s'appuiera sur les éléments issus de FILOCOM pour le territoire, notamment en terme de public (propriétaires occupants et locataires, ménages âgés ou grands ménages,...).

*Fourchette haute* : 200 situations par an (soit 1% des logements potentiellement indignes - FILOCOM 2003).

Entre 10 et 20% de ces logements pourront être traités via la réalisation de travaux d'office (soit entre 20 et 40 logements par an).

*Fourchette basse* : 100 situations par an (soit 0,5% des logements potentiellement indignes - FILOCOM 2003).

Entre 10 et 20% de ces logements pourront être traités via la réalisation de travaux d'office (soit entre 10 et 20 logements par an).

Un objectif global ambitieux de 1 000 situations d'habitat indigne traitées sur toute la durée du Plan peut être retenu, ce qui correspond à 5% des logements potentiellement indignes du département d'après les données FILOCOM 2003.

## **LES MESURES DE RELOGEMENT ET D'HÉBERGEMENT**

Le traitement des situations d'habitat indigne nécessite un travail de prise en compte, en amont, des questions d'hébergement et de relogement.

Le relogement est destiné aux locataires de locaux impropres à l'habitation, de logements ou d'immeubles faisant l'objet d'arrêtés d'insalubrité irrémédiable et de logements frappés d'arrêtés d'insalubrité remédiables mais en situation de suroccupation manifeste.

L'hébergement est destiné aux locataires dans le cas où la réalisation de travaux est impossible en site occupé.

A l'heure actuelle il n'existe pas de solution dédiée dans le département. Aussi, tous les mécanismes devront-ils être explorés et toutes les ressources mises à contribution : mobilisation du contingent préfectoral, accords collectifs, résidences sociales, travail sur la vacance, logements-tiroirs,...

Le comité de politique technique s'appuiera sur l'étude commanditée par la DDEA sur les structures d'hébergement.

Le Bureau du Logement de la Préfecture et le Conseil Général seront des intervenants privilégiés, dans le cadre de la gestion du contingent préfectoral et de la mise en œuvre du PDALPD.

Le comité de pilotage technique s'attachera par ailleurs à construire des partenariats avec des relais locaux, communaux et associatifs, notamment ceux bénéficiant du Fonds national d'aide au logement (aide au logement temporaire).

Un répertoire des partenaires et des solutions disponibles pourra être constitué.

## **LES MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS**

Les moyens humains dédiés à la mise en œuvre du Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne :

- du responsable du volet « habitat indigne » de la DIS habitat, logement et rénovation urbaine (cadre A, 30% temps plein),
- du responsable du volet habitat indigne de la DDEA (cadre A, poste à créer),
- des trois inspecteurs de salubrité de la DDASS (équivalent 2,5 temps pleins),
- du chargé de mission saturnisme (temps plein),
- du chargé de mission habitat indigne de la DDEA (temps plein, poste à pourvoir).

Les inspecteurs de salubrité et le chargé de mission saturnisme du service Santé-Environnement de la DDASS, les personnels des Services Communaux d'Hygiène et de Santé des six communes qui en sont dotés dans le Val d'Oise (Argenteuil, Enghien-les-Bains, Franconville, Gonesse, Garges-lès-Gonesse, Sarcelles), ainsi que les services techniques des collectivités, sont des partenaires de terrain centraux pour le bon fonctionnement du Plan.

Les moyens financiers évalués pour la mise en œuvre du Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne :

Pour la MOUS insalubrité :

Possibilité d'un financement par l'État à hauteur de 80%. Le Conseil Général pourrait être sollicité pour une participation de l'ordre de 20%.

Prévoir 4 000€/ logement.

Pour l'accompagnement social des occupants :

Possibilité de recourir aux associations travaillant avec la DDASS (50% temps plein).

Le Conseil Général, la Caisse d'allocations familiales ou la Mutualité Sociale Agricole pourront être sollicités pour des financements spécifiques.

Pour la communication et la sensibilisation :

Possibilité d'un financement par l'État. Le Conseil Général pourra également être sollicité.

Possibilité d'utiliser les locaux de la Maison de l'Habitat.

-----

## **Annexe n°1 du plan départemental de lutte contre l'habitat indigne**

### **État des lieux de l'habitat indigne dans le Val d'Oise**

#### **Approche méthodologique et résultats saillants**

La réalisation d'un état des lieux de l'habitat indigne dans le Val d'Oise s'est construite sur la base :

- de données statistiques issues de l'exploitation de FILOCOM 2003 (méthode SQUARE),
- du recensement des procédures contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril)
- des informations communiquées par les communes,
- du fichier de la demande locative sociale,
- enfin d'une enquête de terrain menée sur un échantillon de 50 logements.

#### **A- Au niveau départemental :**

**1- Le repérage issu de l'exploitation du fichier statistique FILOCOM** permet d'identifier le parc privé potentiellement indigne (PPPI). L'évaluation quantitative du parc potentiellement indigne est issue du croisement de trois critères : les résidences principales du secteur privé, l'état du logement (qui correspond à la catégorie cadastrale) et les ressources des occupants. Ainsi, est potentiellement indigne le parc privé :

- relevant des catégories cadastrales 7 et 8 (« médiocre » et « très médiocre ») occupé par des ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM
- et relevant de la catégorie 6 (« ordinaire ») croisé avec les ressources des occupants inférieures à 30% des plafonds HLM.

Constitué à partir de plusieurs fichiers fiscaux, FILOCOM donne accès à de nombreuses informations (notamment la classification de l'état des logements, des données sur la propriété, l'occupation, les ressources...) et permet de repérer et de qualifier l'habitat indigne. Il présente en outre la possibilité d'une actualisation de façon périodique pour une partie au moins des données<sup>8</sup>.

Cette méthode, déjà expérimentée dans d'autres départements, présente l'intérêt de permettre un bon repérage des secteurs sensibles et une hiérarchisation des communes concernées selon l'acuité du problème. L'approche statistique complète la connaissance de terrain des différents acteurs et propose un autre regard sur la question de l'habitat indigne.

---

<sup>8</sup> Pour plus d'informations sur le « Développement d'une méthodologie de repérage du « Parc Privé Potentiellement Indigne » (PPPI), voir le rapport final SQUARE-DGUHC, actualisé en mai 2005.

Elle présente néanmoins quelques limites dans le cadre de la réalisation d'un état des lieux, notamment du fait qu'il n'existe pas de possibilité d'adressage (le PPPI est connu à la commune, voire à la section cadastrale). Par ailleurs, FILOCOM ne permet pas d'appréhender le parc informel (l'habitat précaire et les locaux qui ne sont pas destinés à l'habitation).

Enfin, il existe un décalage dans le temps qui diminue l'intérêt de certaines données (décalage de deux ans en ce qui concerne les données relatives à l'occupation), voire qui rend difficile son exploitation (les catégories cadastrales ne sont pas mises à jour régulièrement et ne traduisent pas l'évolution de la qualité du bâti ; cette donnée est importante pour le Val d'Oise où la part de logements construits après 1948 est importante et où la pression foncière entraîne la démolition ou la réhabilitation de certaines résidences).

## ***2- Le repérage issu du recensement des procédures menées contre l'habitat indigne***

Ces données sont issues d'un recensement auprès des autorités compétentes en matière d'insalubrité, de saturnisme et de péril (DDASS, SDIS et Mairies). Elles permettent une approche fine du territoire (les procédures concernent des adresses, voire des logements bien définis) : on peut associer un **adressage** à la situation d'habitat indigne. Ces **données** sont par ailleurs **objectives** dans le sens où l'indignité du logement est avérée. Enfin, elles présentent l'avantage de permettre un traitement de la situation (locaux localisés, propriétaires et occupants connus, travaux prescrits) : elles permettent une exploitation **opérationnelle** immédiate.

***Les procédures de lutte contre l'insalubrité*** (225) ont majoritairement été menées dans les communes urbaines du Sud et de l'Est du département, dont près de 50% dans la seule commune d'Argenteuil. 43 communes ont compté au moins un arrêté d'insalubrité sur leur territoire, dont seulement 11 communes de moins de 5 000 habitants.

Les procédures de lutte contre l'insalubrité concernent dans la majorité des cas des locaux qui ne peuvent plus être occupés : 38% de locaux impropres à l'habitation et 29% de locaux frappés d'arrêtés d'insalubrité irrémédiable. Les 74 arrêtés restant sont remédiables.

L'analyse de l'évolution de la prise d'arrêtés montre une augmentation constante et en particulier la recrudescence depuis 2001 pour des locaux impropres à l'habitation (caves ou de combles, mais aussi de garage, caravanes, bungalows,...).

Seul un quart des arrêtés pris auraient été levés, en majorité des arrêtés d'insalubrité remédiables.

***Les procédures de lutte contre le saturnisme*** (126) ont été menées de manière plus diffuses sur le territoire : 47 communes sont concernées, dont 17 communes de moins de 5 000 habitants. Le nombre de procédures de lutte contre le saturnisme ne peut pas être comparé avec les procédures d'insalubrité dans la mesure où la réglementation est récente (loi contre les exclusions de 1998). Toutefois, le nombre de procédures est important et en forte croissance ces deux dernières années (environ 60 cas par an). La lutte contre le saturnisme est une procédure d'urgence qui impose des travaux palliatifs. Sauf situation de

blocage spécifique, ces travaux sont généralement effectués rapidement, avec néanmoins un risque qui perdure, faute d'action sur les causes (d'humidité par exemple).

**Les procédures concernant les immeubles menaçant ruine** (145) ont été menées dans 22 communes, dont plus de la moitié à Pontoise<sup>9</sup>. Il s'agit majoritairement de communes urbaines du Sud et de l'Est du département. Seules cinq communes de moins de 5 000 habitants ont pris des mesures de péril.

La majorité des procédures concernant les immeubles menaçant ruine sont des arrêtés de péril imminents (65%), bien que la tendance semble s'inverser depuis 2001.

Un tiers des arrêtés pris auraient été levés, en majorité des arrêtés de péril imminents<sup>10</sup>.

### **3- Le repérage issu des signalements des communes :**

Lors de la phase d'étude, un questionnaire auto-administré a été adressé aux communes.

Celles-ci étaient invitées à nous signaler les logements ou adresses ne faisant pas l'objet de procédures mais « identifiées comme pouvant relever d'une situation d'habitat indigne ».

20 communes nous ont signalé 80 adresses fragiles. Il s'agit exclusivement de communes situées dans l'Est du département, dont seulement 3 de moins de 5 000 habitants.

Dans plus de la moitié des cas (46) aucune démarche n'a été engagée pour remédier à la situation.

Ces signalement permettent, dans certaines communes de repérer de l'habitat précaire, en particulier des baraquements (Nerville-la-Forêt, Seugy,...), des bidonvilles (Sarcelles), ou des zones de stationnement de caravanes sédentarisées (Bezons,...).

### **4- Le repérage issu de la demande locative sociale en Préfecture :**

Les données issues de la demande locative sociale constituent une source de repérage de l'habitat dégradé avec possibilité d'adressage, mais sur la base des déclarations du demandeur. Il ne s'agit donc pas d'une source objective.

**Pour l'ensemble du département, le nombre de demandes de logements sociaux déposées en Préfecture pour cause d'habitat dégradé émanant d'habitants du parc de logements privés s'élève à 1 234.**

Une part massive des demandes de logements sociaux pour cause d'habitat indigne émane de personnes habitant des communes urbaines de l'aire urbaine de Paris (85% des demandes). Les communes les plus touchées par l'habitat indigne d'après FILOCOM sont aussi celles qui ont le nombre de demandes locatives sociales pour cause de logement dégradé les plus forte : Argenteuil, Bezons, Garges-lès-Gonesse, Pontoise et Sarcelles.

---

<sup>9</sup> Le cas de Pontoise est particulier en raison des spécificités du sous-sol (anciennes carrières) ; il existe un plan de prévention des risques. Les situations de péril s'expliquent par des raisons structurelles plutôt qu'en raison d'un mauvais entretien du bâti.

Néanmoins, cette demande s'étale sur une grande partie du territoire : 89 communes sont concernées par au moins une demande de logement social au motif du mauvais état du logement, dont 37 communes de moins de 5 000 habitants. 31 « nouvelles » communes, qui n'avaient fait l'objet d'aucun repérage par l'intermédiaire des procédures ou du signalement par les services communaux, peuvent être repérées par l'intermédiaire de cette source secondaire.

82% des demandeurs sont des locataires, mais ce fichier fait également apparaître 170 demandes de personnes qui, soit qu'elles soient logées par des tiers, soit qu'elles se déclarent sans logement ou vivant à l'hôtel, sont dans des conditions d'habitat précaire (soit près de 14% des demandeurs).

#### **5- Le repérage issu de l'enquête de terrain menée sur un échantillon de 50 adresses :**

Les adresses visitées lors de l'enquête de terrain ont été repérées par l'intermédiaire des signalements de communes, du fichier de la demande locative sociale, d'un repérage visuel ou d'après les informations du PACT ARIM, opérateur dans le périmètre du parc naturel régional du Vexin.

Ce repérage fait apparaître de grandes tendances :

- un bâti très majoritairement ancien (80%), de bâtiments majoritairement à usage collectif (72%) mais comptant peu de logements (moins de 9 logements à 80%). Les logements visités comptaient, pour 65% d'entre eux, une ou deux pièces.
- 83% des ménages rencontrés étaient locataires ; les propriétaires occupants sont sous-représentés ce qui illustre la difficulté de repérage de ce public. Le nombre moyen de personnes par ménage est légèrement supérieur à la moyenne départementale (2,93 contre 2,77). 22% des ménages étaient en situation de sur-occupation.
- les niveaux de loyer sont très variables (de 4,83€/m<sup>2</sup> à 44,58€/m<sup>2</sup>) ; le niveau de loyer moyen est de 15,75€/m<sup>2</sup>. On constate que le niveau de loyer n'est pas corrélé ni à l'état du logement, ni à la situation géographique ou au contexte urbain du logement.
- 52% des locataires bénéficient de l'allocation logement.
- 58% des ménages sont demandeurs de logement social, dont 20% d'entre eux depuis plus de 5 ans.
- Parmi les bâtiments collectifs, près des deux-tiers sont en monopropriété. Les propriétaires sont majoritairement des personnes physiques. La gestion de ces immeubles de même que la gestion locative est majoritairement non professionnelle.

---

<sup>10</sup> La levée d'un arrêté de péril imminent n'implique pas la réalisation de travaux pérennes mais seulement la prise de mesures conservatoires permettant de lever le danger pour la sécurité des personnes.

- Dans 95% des logements visités, des infractions au règlement sanitaire départemental ont été repérées : absence de ventilation, système de chauffage insuffisant, manifestations d'humidité, installation électrique hors norme et vétuste. Quelques logements (4) ne disposent pas d'au moins un des éléments de confort (alimentation en eau potable, absence d'installation de chauffage). Un risque saturnin a été identifié dans 8 bâtiments, mais ce chiffre est probablement sous-évalué en raison d'une connaissance partielle de l'occupation des bâtiments.
- Une présomption d'insalubrité a été identifiée dans 16 logements en raison de la configuration du logement (dimensionnement des pièces, pièces sans fenêtres,...), de la nature du bâtiment (construction préfabriquée), ou par un faisceau de facteurs concourant au mauvais état du logement.
- Une présomption de péril a été identifiée pour 8 bâtiments, sur des ouvrages extérieurs (éléments de façade principalement) ou sur les planchers séparatifs entre logements en raison d'infiltrations d'eau.

#### **B- Au niveau de chaque territoire :**

##### ***Rives de Seine :***

Ce territoire se compose de 8 communes (Argenteuil, Beauchamp, Bezons, Corneilles-en-Parisis, Frette-sur-Seine, Herblay, Montigny-lès-Cormeilles, Pierrelaye), regroupées en deux établissements publics de coopération intercommunale : Communauté d'agglomération d'Argenteuil-Bezons et Communauté de communes du Parisis (Beauchamp, Corneilles-en-Parisis, Frette-sur-Seine, Herblay, Montigny-lès-Cormeilles, Pierrelaye). Ces communes se sont, dans la majorité des cas, montrées coopératives et semblent sensibilisées à la question de l'habitat indigne.

Le part du parc privé potentiellement indigne (18,28% des logements indignes du département) est légèrement supérieure à la part des résidences principales du parc privé (17,43%) du Val d'Oise qu'il accueille. On dénombre **3 696** logements potentiellement indignes sur ce territoire, dont 2 112 à Argenteuil, soit 6,63% des résidences principales du parc privé du territoire.

5.74% des procédures du département sont à l'œuvre dans ce secteur, dont une partie importante à Argenteuil, dotée d'un Service Communal d'Hygiène et de Santé, et à Bezons.

Les problématiques saillantes au sein de ce territoire sont :

- le nombre de logements potentiellement indignes est très important,
- la population qui occupe le parc potentiellement indigne dispose de ressources faibles ; elle est probablement captive,
- les occupants de ce parc sont très variés : propriétaires occupants, locataires, ménages âgés, ménages en suroccupation, ...

- le bâti est majoritairement collectif : copropriétés ou monopropriétés dégradées, maisons individuelles divisées en petits logements,
- enfin, plusieurs hôtels meublés sont situés sur ce territoire.

Ce territoire appelle une intervention déterminée en raison du nombre de logements potentiellement indignes. Il s'agit d'un territoire prioritaire. Pour répondre à la multiplicité des problématiques, les actions à développer devront être variées, allant du repérage à la sensibilisation du public, de l'incitation des propriétaires à l'intervention lourde et coercitive des pouvoirs publics.

### ***Secteur de la Vallée de Montmorency :***

Ce territoire se compose de 19 communes : Andilly, Bessancourt, Deuil-la-Barre, Eaubonne, Enghien-les-Bains, Ermont, Franconville, Groslay, Margency, Montlignon, Montmagny, Montmorency, Plessis-Bouchard, Sannois, Soisy-sous-Montmorency, St-Gratien, St-Leu-la-Forêt, St-Prix, Taverny.

Celles-ci sont regroupées au sein de deux structures intercommunales : communauté d'agglomération de la Vallée de Montmorency et communauté d'agglomération Val et Forêt. Cinq communes sont actuellement en dehors de ces structures (Saint Leu la Forêt, Bessancourt, Taverny, Enghien et Sannois).

Avec ses 296 681 habitants (25.7% de la population du département), la Vallée de Montmorency est le territoire le plus peuplé du Val d'Oise. Elle compte 19,79% du parc privé potentiellement indigne du département et, au regard de la part de résidences principales privées de ce territoire (25,7% des logements privés du Val d'Oise) ce taux peut sembler faible. Néanmoins, on dénombre **4 000 logements** potentiellement indignes, soit 4,29% des résidences principales du parc privé du territoire. 15.9% des procédures du département sont à l'œuvre sur ce territoire, dont deux communes, Enghien-les-Bains et Franconville, sont dotées d'un SCHS.

Les problématiques saillantes au sein de ce territoire sont :

- Le nombre de logements potentiellement indigne est important : 4 000 logements.
- ce territoire est hétérogène et connaît une forte pression foncière et immobilière. En outre, il existe un déficit de logements sociaux.
- la population qui occupe le parc potentiellement indigne dispose de ressources faibles ; elle est probablement captive,
- La problématique des propriétaires occupant un logement indigne concerne essentiellement les communes de Bessancourt, Eaubonne, Franconville, Groslay, Margency, Le Plessis-Bouchard, St Gratien, St Leu la Forêt, St Prix, Sannois et Taverny, Deuil-la-Barre et Montmorency. Celle des locataires du parc privé potentiellement indigne est plus prégnante à Ermont et Enghien, Andilly et Montmagny.

- Les ménages âgés sont les plus nombreux à habiter un logement indigne à Bessancourt, Ermont Franconville, Montlignon, Le Plessis Bouchard, St Gratien, Montmorency, Sannois et Soisy-sous-Montmorency. Il s'agit pour la plupart de propriétaires occupants. Seule Montmagny est concernée par la problématique de grands ménages habitant un logement indigne. Les ménages isolés habitant un logement indigne se concentrent à Sannois, St Prix, St Leu, Montmorency.

Hormis l'habitat collectif dégradé en copropriété et monopropriété et la question des faibles ressources des occupants de logements indignes qui concernent la plupart des communes, le territoire est plutôt hétérogène au regard des problématiques rencontrées (propriétaires, locataires, grands ménages, ménages âgés, ménages isolés), ce qui nécessite des solutions adaptées à l'échelle communale.

Malgré un nombre important de logements potentiellement indignes, certaines communes ne se sentent pas concernées par la problématique et n'ont aucune procédure à l'œuvre sur leur territoire. Des actions de sensibilisation des communes à la notion d'habitat indigne et à la particularité que cette réalité revêt sur ce territoire doivent être menées pour encourager la mise en place d'actions de lutte contre l'habitat indigne.

#### ***Est du Val d'Oise :***

Ce territoire se compose de 24 communes : Arnouville-lès-Gonesse, Bonneuil-en-France, Bouqueval, Chennevières-lès-Louvres, Écouen, Épiais-lès-Louvres, Fontenay-en-Parisis, Fosses, Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Goussainville, Louvres, Marly-la-Ville, Plessis-Gassot, Puiseux-en-France, Roissy-en-France, Sarcelles, St-Witz, Survilliers, Thillay, Vaudherland, Vémars, Villeron, Villiers-le-Bel.

Celles-ci sont regroupées au sein de deux intercommunalités : Communauté d'agglomération Val de France et Communauté des communes de Roissy Porte de France. Six communes n'appartiennent à aucune structure intercommunale : Goussainville, Bonneuil en France, Bouqueval, Ecouen, Gonesse, Plessis-Gassot.

Avec 247 563 habitants, l'Est du Val d'Oise est un territoire très peuplé. Il accueille 21,7% de la population du département dans 18,9% des résidences principales du parc et concentre 30,15% du parc privé potentiellement indigne du Val d'Oise, soit une forte problématique d'habitat indigne. Au regard de la problématique de l'habitat indigne, ce territoire n'est pas homogène : trois communes rassemblent la majorité du parc potentiellement indigne de ce territoire : Sarcelles, Garges-lès-Gonesse et Villiers-le-Bel. On dénombre au total **6 207** logements potentiellement indignes, soit 10,09% des résidences principales du parc privé du territoire, dont près de la moitié à Sarcelles.

13.3% des procédures du département sont à l'œuvre dans ce territoire, ce qui représente une part importante à l'échelle du Val d'Oise, mais ce qui est peu au regard de l'acuité du problème de l'habitat indigne dans ce secteur. Sarcelles, Gonesse et Garges-lès-Gonesse sont dotés d'un SCHS.

Les problématiques saillantes au sein de ce territoire sont :

- Ce territoire est hétérogène, notamment en ce qui concerne la taille et la structuration des communes.
- De fait, Sarcelles, Garges-lès-Gonesse et Villiers le Bel concentrent la majorité du parc potentiellement indigne du territoire,
- La population qui occupe le parc potentiellement indigne dispose de ressources faibles ; elle est probablement captive,
- Le bâti est majoritairement collectif : copropriétés ou monopropriétés dégradées
- Dans ce secteur, les logements sont majoritairement occupés par leur propriétaire, mais les locataires sont également concernés, notamment à d'Arnouville-lès-Gonesse, Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Goussainville, Sarcelles et Villiers-le-Bel.
- La question de la suroccupation, cause aggravante de l'insalubrité, est également prégnante sur ce territoire. Selon les communes, elle concerne aussi bien les propriétaires que les locataires.
- Certaines communes, bien qu'ayant un fort taux de PPPI, n'ont pas répondu à l'enquête ou ont répondu ne pas se sentir concernées par la problématique.

Pour certaines communes, des actions de sensibilisation à la notion d'habitat indigne et à la particularité que cette réalité revêt sur ce territoire doivent être menées pour encourager à la mise en place d'actions de lutte contre l'habitat indigne.

Néanmoins, il s'agit d'un territoire, au moins pour partie, prioritaire compte tenu du nombre de logements potentiellement indignes identifiés. Pour répondre à la multiplicité des problématiques, les actions à développer devront être variées, allant du repérage à la sensibilisation du public, de l'incitation des propriétaires à l'intervention lourde et coercitive des pouvoirs publics.

#### ***Vallée de l'Oise et Pays de France :***

Ce territoire se compose de 49 communes : Asnières-sur-Oise, Attainville, Auvers-sur-Oise, Baillet-en-France, Beaumont-sur-Oise, Bellefontaine, Belloy-en-France, Bernes-sur-Oise, Béthemont-la-Forêt, Bouffémont, Bruyères-sur-Oise, Butry-sur-Oise, Châtenay-en-France, Chaumontel, Domont, Épinay-Champlâtreux, Champagne-sur-Oise, Chauvry, Ézanville, Frépillon, Isle-Adam, Jagny-sous-Bois, Lassy, Luzarches, Maffliers, Mareil-en-France, Mesnil-Aubry, Mériel, Méry-sur-Oise, Mours, Moisselles, Montsault, Nerville-la-Forêt, Nointel, Noisy-sur-Oise, Parmain, Persan, Presles, Piscop, Plessis-Luzarches, Ronquerolles, Seugy, St-Brice-sous-Forêt, St-Martin-du-Tertre, Valmondois, Viarmes, Villaines-sous-Bois, Villiers-Adam, Villiers-le-Sec.

Celles-ci sont regroupés au sein de six structures intercommunales : Communauté de communes Carnelle – Pays de France, Communauté de communes Ouest de la Plaine de France, Communauté de communes du Pays de France, Communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des impressionnistes, Communauté de communes du Haut Val d'Oise, Communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts. Quatre communes n'appartiennent à aucune structure intercommunale : Attainville, Mesnil-Aubry, Nerville la Forêt, Ronquerolles.

L'habitat indigne est légèrement sous-représenté sur ce territoire (taux de 5,93% de résidences principales potentiellement indignes) ce qui représente **2 899** logements. Toutefois, ce territoire est relativement hétérogène en terme d'habitat indigne.

A l'Est du département, le territoire est très rural. Organisé au sein de trois structures intercommunales (Communauté de communes Carnelle – Pays de France, Communauté de communes Ouest de la Plaine de France, Communauté de communes du Pays de France), le Pays de France accueille 6,66 % des habitants et 7,56 % des résidences principales du parc privé du département. Ce parc privé représente 87 % des résidences principales de ce territoire. La part de parc privé potentiellement indigne y est faible, puisque ce parc représente seulement 4,4 % du PPPI du département.

On dénombre au total **894** logements potentiellement indignes, soit 3,70% des résidences principales du parc privé du territoire.

En revanche, le traitement de ce parc privé potentiellement indigne est plutôt faible puisque 2,82 % des procédures du département sont à l'œuvre dans ce territoire.

Plus à l'Ouest, le secteur de la Vallée de l'Oise, regroupé autour de trois structures intercommunales (Communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des impressionnistes, Communauté de communes du Haut Val d'Oise, Communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts) compte une proportion importante de logements privés indignes (9,92 % du PPPI du département).

Le parc privé constitue, dans ce territoire, 84 % des résidences principales. Avec 36 % de logements construits avant 1948, ce parc se caractérise par un bâti plutôt ancien. Cependant, ce territoire concentre une part relativement faible de logements privés potentiellement indignes faisant l'objet d'une procédure (2,82 % des procédures du département). On dénombre **2 005** logements potentiellement indignes, soit 8,11% des résidences principales du territoire.

Les problématiques saillantes de ce territoire sont :

- L'Est de ce territoire est comparativement moins touché, même si deux communes comptent plus de 100 cas d'habitat indignes : Domont et Viarmes.

- L'habitat indigne concerne principalement de l'habitat individuel. On rencontre également de l'habitat collectif en centre bourg et de l'habitat précaire, notamment dans les zones non urbanisées.
- Les occupants de ce parc sont des propriétaires occupants et des ménages âgés. Beaumont sur Oise, Bruyères-sur-Oise, Persan et Presles sont toutefois concernées par la problématique des locataires du parc de logements potentiellement indigne.

Des actions de sensibilisation des communes à la notion d'habitat indigne et à la particularité que cette réalité revêt sur ce territoire doivent être menées pour encourager à la mise en place d'actions de lutte contre l'habitat indigne. Les solutions doivent être envisagées à l'échelle communale pour les communes les plus touchées.

### **Cergy-Pontoise :**

Ce territoire se compose de 12 communes Boisemont, Cergy, Courdimanche, Éragny, Jouy-le-Moutier, Menucourt, Neuville-sur-Oise, Osny, Pontoise, Puiseux-Pontoise, St-Ouen-l'Aumône, Vauréal. Toutes ces communes sont regroupées au sein de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise.

Avec ses 181 119 habitants, le secteur de Cergy accueille près de 16 % de la population du Val d'Oise dans 14 % des résidences principales du parc privé du département. 8,68 % du parc privé potentiellement indigne du Val-d'Oise se trouve sur ce territoire. On dénombre 1 754 logements potentiellement indignes sur ce territoire, soit 4% des résidences principales du parc privé.

Les problématiques saillantes de ce territoire sont :

- Les communes qui composent ce territoire sont hétérogènes.
- La problématique de l'habitat indigne est variable selon les communes.
- Pontoise concentre un tiers des logements potentiellement indignes du territoire. Un nombre important d'arrêtés de péril ont été pris et une opération d'amélioration de l'habitat est actuellement en cours.
- Les occupants sont des propriétaires occupants de maisons individuelles mais aussi, à Cergy, Éragny, Osny, Pontoise et Saint-Ouen-l'Aumône une part importante de l'habitat indigne touche des locataires ou des propriétaires occupants d'immeubles collectifs, notamment en centre ville.
- A Pontoise et Saint-Ouen-l'Aumône ce parc connaît également des problèmes de suroccupation.

A Pontoise, une stratégie d'intervention devra tenir compte des opérations en cours et des difficultés rencontrées. A Saint-Ouen-l'Aumône, Cergy, Osny et Vauréal, les procédures en cours ne permettent de connaître qu'une part infime de logements indignes. Des solutions

devront donc être trouvées pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne, notamment à travers la sensibilisation des communes à la notion d'habitat indigne et à la particularité que cette réalité revêt dans chacune des communes : propriétaires occupants, habitat précaire pour certaines communes, ...

### **Secteur du Vexin :**

Ce territoire se compose de 73 communes : Ableiges, Aincourt, Ambleville, Amenucourt, Arthies, Arronville, Avernois, Banthelu, Bellay-en-Vexin, Berville, Boissy-l'Aillier, Bréançon, Brignancourt, Bray-et-Lû, Buhy, Chapelle-en-Vexin, Charmont, Chars, Chaussy, Chérence, Cléry-en-Vexin, Commeny, Condécourt, Cormeilles-en-Vexin, Courcelles-sur-Viosne, Ennery, Épias-Rhus, Frémainville, Frémécourt, Frouville, Gadancourt, Genainville, Génicourt, Gouzangrez, Grisy-les-Plâtres, Guiry-en-Vexin, Haravilliers, Haute-Isle, Heaulme, Hédouville, Hérouville, Hodent, Labbeville, Livilliers, Longuesse, Magny-en-Vexin, Maudétour-en-Vexin, Marines, Menouville, Montgeroult, Montreuil-sur-Epte, Moussy, Nesles-la-Vallée, Neuilly-en-Vexin, Nucourt, Omerville, Perchay, Roche-Guyon, St-Clair-sur-Epte, St-Cyr-en-Arthies, St-Gervais, Sagy, Santeuil, Seraincourt, Théméricourt, Theuville, Us, Vallangoujard, Vétheuil, Vienne-en-Arthies, Vigny Villers-en-Arthies, Wy-dit-Joli-Village.

Celles-ci sont regroupées au sein de cinq structures intercommunales : Communauté de communes des Trois vallées du Vexin, Communauté de communes de la Vallée du Sausseron, Communauté de communes du Plateau du Vexin, Communauté de communes du Val de Viosne, Communauté de communes du Vexin Val de Seine. Un nombre important de communes de l'Ouest du département n'est pas organisé au sein de ces structures.

Le taux de PPPI de ce territoire est supérieur à la moyenne départementale (8,47%) : **1 387** logements sont concernés. Par ailleurs, la problématique spécifique des propriétaires occupants est particulièrement prégnante dans cette partie du département.

Le Vexin Est, regroupé autour de quatre structures intercommunales (Communauté de communes des Trois vallées du Vexin, Communauté de communes de la Vallée du Sausseron, Communauté de communes du Plateau du Vexin, Communauté de communes du Val de Viosne) est légèrement moins concerné par la problématique de l'habitat indigne. Il représente environ 3 % des habitants et des résidences principales du parc privé du département répartis dans 47 communes. Celles-ci concentrent toutefois le plus fort taux de résidences principales (97 %). Ce parc se caractérise par un bâti très ancien : 47 % de logements construits avant 1948 dont 43 % datant d'avant 1915. On dénombre **741** logements potentiellement indignes, soit 6,93% des résidences principales du parc privé du territoire, soit un taux légèrement supérieur à la moyenne départementale. En revanche, le traitement de ce parc privé potentiellement indigne est très faible puisque seulement 0,81 % des procédures du département sont à l'œuvre dans le Vexin Est.

Le Vexin Ouest est celui qui compte le moins d'habitants (1,38 %) et le moins de résidences principales du parc privé (1,71%) du département. On dénombre néanmoins **646** logements potentiellement indignes qui représentent 11,8% des résidences du parc privé du territoire, soit un taux nettement supérieur à la moyenne départementale qui est de 6,32 %. Le traitement de ce parc privé potentiellement indigne est très faible puisque seulement 0,81 % des procédures du département sont à l'œuvre dans le Vexin Ouest, soit un arrêté d'insalubrité et 4 procédures plomb.

Les problématiques saillantes de ce territoire sont :

- Ce territoire est fragmenté, composé de nombreuses petites communes à majorité rurale.
- Les occupants de ce parc sont dans une proportion importante des propriétaires, isolés et/âgés.
- Il s'agit plutôt d'un habitat individuel. L'habitat collectif est touché dans les centres bourg, à Chars, Marines, Magny-en-Vexin et Saint Clair sur Epte en particulier.
- Les occupants de ce parc sont dans une proportion importante des propriétaires, isolés et/âgés. A Magny-en-Vexin, une part importante des occupants du parc indigne sont des locataires.

Le taux de PPPI de ce territoire est légèrement supérieur à la moyenne départementale (8,47%). Néanmoins, le Vexin constitue un enjeu important de réflexion sur le repérage des propriétaires occupants des logements indignes et sur les modes opératoires pour traiter ces situations. Certaines communes s'inscrivent également dans une problématique plus large de revitalisation des centres bourg.

Les solutions sont donc à envisager à l'échelle communale, en tenant compte des actions en cours sur ce territoire. Ce territoire appelle toutefois des actions innovantes, notamment pour améliorer le repérage des situations d'habitat indigne et pour prévenir, dans un contexte de pression foncière et immobilière, le développement de l'habitat indigne.

## **Annexe n°2 du plan départemental de lutte contre l'habitat indigne**

### **Les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne dans le Val d'Oise :**

L'habitat indigne fait l'objet de procédures spécifiques qui reposent sur de nombreux acteurs : **En matière de salubrité**, un local est qualifié d'insalubre s'il présente un danger pour la santé des occupants ou des voisins. La police de salubrité relève des Maires et du Préfet. Le **Maire** exerce une police sanitaire dans le cadre de ses pouvoirs généraux de police (article L. 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales). Elle repose essentiellement sur le **règlement sanitaire départemental (RSD)**. Le RSD concerne notamment les questions relatives à l'aération permanente, l'éclairage naturel, la protection contre l'humidité et l'obligation d'entretien, pour les occupants et par le propriétaire, des locaux d'habitation. Le Maire intervient sur plainte. Après constat, le Maire met en demeure le propriétaire de faire cesser les causes de l'infraction. A défaut de réalisation des travaux, le Maire dresse un procès-verbal et saisit le Procureur de la République qui fixe une amende.

Le **Préfet** exerce une police spéciale de l'**insalubrité** (articles L.1311, L.1331-22 à 1331-31 et 1337-4 du Code de la Santé Publique). La Direction des affaires sanitaires et sociales (DDASS) ou le Service communal d'hygiène et de santé (SCHS) pour les communes qui en sont dotées<sup>11</sup>, interviennent sur plainte, auto-saisine ou signalement de la commune. Les rapports de visite font l'objet d'une présentation au Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) pour prise d'un **arrêté d'insalubrité** qui peut être qualifié de **remédiable** ou d'**irremédiable**. L'arrêté d'insalubrité remédiable s'accompagne d'une prescription de travaux et éventuellement d'une interdiction temporaire d'habiter. L'arrêté d'insalubrité irremédiable s'accompagne d'une interdiction définitive d'habiter (dans un délai maximum d'un an), et d'une demande de mise hors d'état d'être habité des locaux.

L'insalubrité est liée à un faisceau de critères qui touchent à la sécurité (risques de chute par exemple), à la protection (isolation thermique et phonique), à l'hygiène (équipement du logement –WC, chauffage,...-, lumière, évacuation des déchets, au risque d'intoxication (amiante, plomb,...), à l'espace (dimensionnement, volume) et à l'environnement.

Le **Préfet** exerce également une police spéciale relative à la prévention du **saturnisme infantile** (articles L1334-1 à 1334/12 du Code la Santé Publique). Le saturnisme est une intoxication par le plomb contenu dans les peintures dans des logements construits avant 1948, rendu accessible du fait de la vétusté. Il concerne principalement les mineurs (en particulier les enfants de moins de 6 ans) et les femmes enceintes. La loi du 29 juillet 1998 prévoit deux procédures : l'établissement de zones à risque et la mise en place de mesures d'urgence. L'ensemble du territoire du Val d'Oise a été classé zone à risque d'exposition au plomb pour les logements dont la construction date d'avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949. Puis, la loi

relative à la politique de santé publique du 9 août 2004, en supprimant le zonage des risques, a généralisé ces dispositions à l'ensemble du territoire national.

**En matière de sécurité**, un local peut être qualifié de dangereux s'il menace la sécurité des occupants ou des voisins. Les polices de sécurité sont une prérogative du **Maire**. Le Maire exerce une police concernant les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (art. R 129-1 à 129-7 du Code de la Construction et de l'Habitation) et les immeubles menaçant ruine (articles L. 511 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation). Dans le cas des équipements communs, le Maire peut prescrire des travaux concernant la sécurité et le maintien en état de fonctionnement conforme à leur usage. Dans le cas des immeubles menaçant ruine, le Maire prend un arrêté de péril, qui peut être **imminent** ou **non imminent** (dit ordinaire). L'arrêté prescrit les travaux nécessaires, et prévoit leur délai de réalisation ainsi qu'une éventuelle interdiction à l'habitation.

**Les hôtels meublés**, en tant qu'établissements accueillant du public à des fins d'hébergement, relèvent d'une police spéciale du **Maire** (article L. 123-3 du Code de la Construction et de l'Habitation). Le Service départemental d'incendie et de secours (SDIS) participe à la commission de sécurité qui émet un avis favorable ou défavorable à la poursuite de l'activité. La DDASS exerce, comme pour les autres locaux d'habitation, les contrôles en terme de salubrité.

---

<sup>11</sup> Dans le département du Val d'Oise, 6 communes sont dotées d'un SCHS : il s'agit d'Argenteuil, d'Enghien-les-Bains, de Franconville, de Gonesse, de Garges-lès-Gonesse et de Sarcelles.

## Annexe n°3 du plan départemental de lutte contre l'habitat indigne

### Guichet unique de recensement des situations d'habitat indigne et non décent.

Exemple de procédure à mettre en place :

La première étape est celle de l'**évaluation de l'état du logement**.

La DDASS et la CAF ont élaboré conjointement une grille simple qui pourrait être utilisée comme base de travail pour l'élaboration d'un document commun à tous les partenaires du comité de pilotage.

La deuxième étape est le **recensement des situations d'habitat indigne dans un observatoire**.

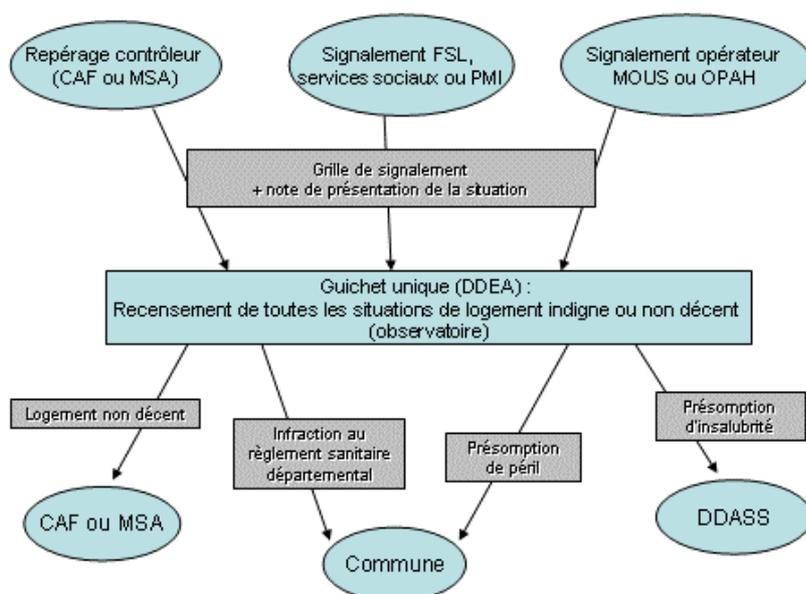
Si l'état du logement le justifie, la grille de signalement est adressée à un guichet unique : le signalement est intégré à la base de données par le référent habitat indigne de la DDEA).

La troisième étape consiste à **renvoyer l'information vers l'autorité compétente**

La DDEA, par courrier, renvoie l'information vers la structure compétente, à savoir l'organisme payeur de l'aide au logement en cas de non décence, les communes en cas d'infraction au règlement sanitaire départemental ou de présomption de péril, la DDASS en cas de présomption d'insalubrité.

La quatrième étape est le **traitement de la situation d'habitat indigne ou non décent**.

Il est possible d'envisager tous les trois mois et jusqu'à traitement de la situation un point est fait sur les démarches entreprises avec la structure de référence. Concernant les signalements appelant des procédures de type arrêtés d'insalubrité et de saturnisme les procédures d'intervention sont bien établies. Concernant les procédures mises en œuvre par les communes au titre du règlement sanitaire départemental ou de la sécurité, les communes devront être accompagnées. Concernant les logements non décents, la Caisse d'Allocations Familiales et la Mutualité Sociale Agricole sont en cours de réflexion sur les procédures à mettre en œuvre (suspension du Tiers-Payant ? obligation de mise en œuvre d'une démarche auprès du propriétaire, notamment engagement d'une action en Justice, suspension de l'allocation logement, ... ?).



Exemple : La fiche de signalement élaboré par la DDASS et la CAF et renseignée par les contrôleurs CAF lors de visite de logements.

**Adresse du logement :** .....

**Nom de l'occupant :** .....

☎ : .....

Propriétaire       Locataire

**Nom et coordonnées du propriétaire (si différent)**

.....

.....

**Nb d'occupants :** .....

**Nb de pièces :** .....

Cuisine     Salle d'eau     WC

Maison individuelle

Appartement

Autre  préciser (habitat précaire) .....

**Observations :**

.....

.....

Par .....

☎ : .....

**Logement**

Pièce sans ouverture

Logement en sous-sol  cave  comble

Hauteur sous plafond < 2,20m  (pour les pièces de vie)

Pièce principale < 9 m<sup>2</sup>

Chambre < 7 m<sup>2</sup>

**Entretien**

Accumulation importante de déchets putrescibles dans le logement  .....

**Saturnisme / Peintures au Plomb**

Mineur ou femme enceinte  -

Logement ancien  -

Peintures écaillées

**Assainissement – Eau potable**

Absence d'eau potable

Absence de système d'assainissement

**Humidité**

Très forte humidité

Développement de moisissures très important

Infiltrations importantes

**Chauffage et Ventilations**

Chaudière à combustible

Chauffage d'appoint  préciser (brasero, pétrole, gaz, ...)

Absence de chauffage

Aucune ventilation sauf par ouverture des fenêtres

Ventilation bouchée



Voyons les points essentiels à vérifier !  
Insalubrité et Saturnisme

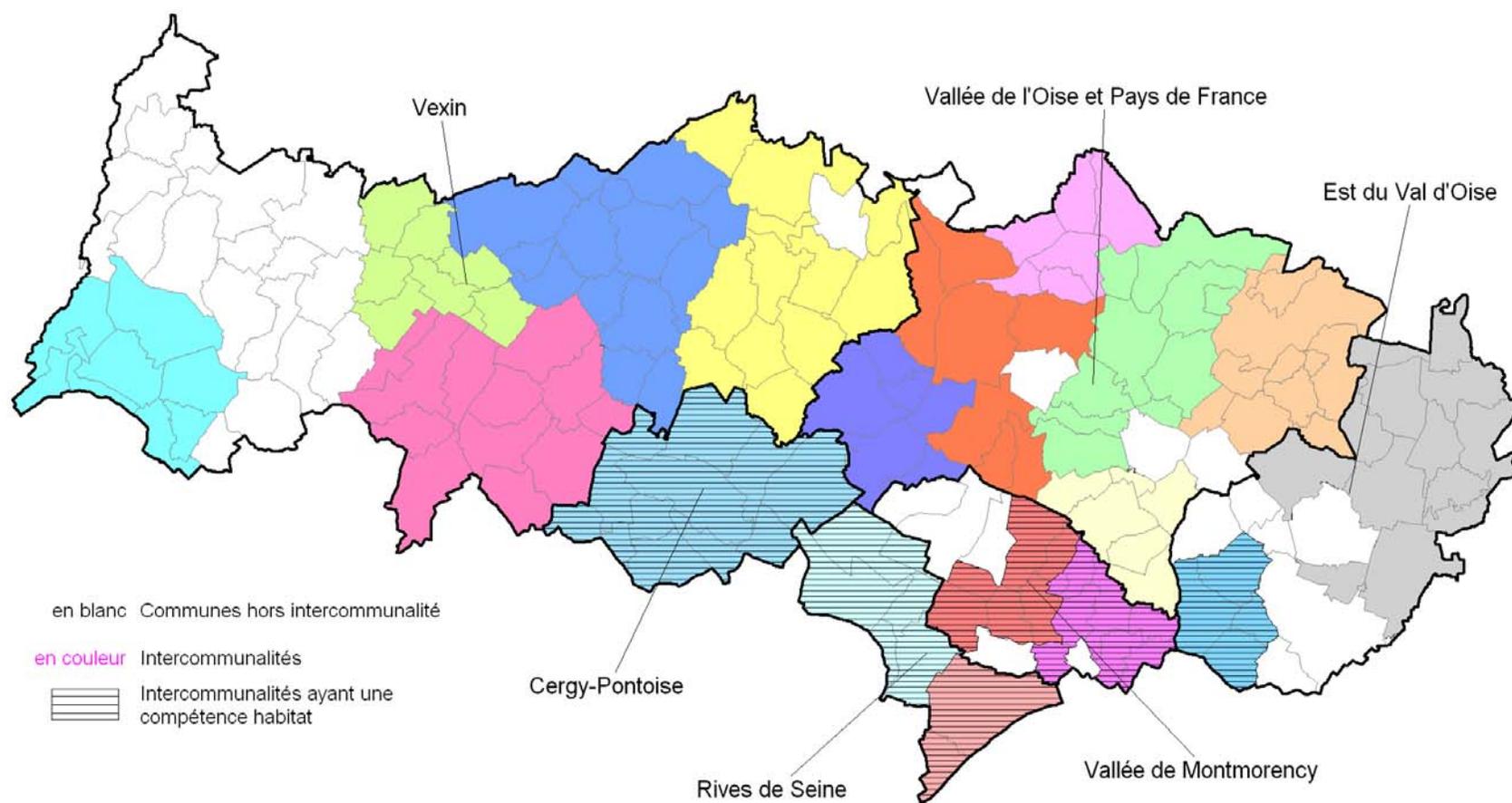
BLOCS	OBSERVATIONS
Adresse du logement Nom de l'occupant – Téléphone Nom du propriétaire Propriétaire / Locataire	Si l'Allocation Logement est versée en tiers payant au propriétaire, la CAF peut décider de suspendre le tiers payant dans le cas d'un logement non-décent.
Nombre d'occupants Nb de pièces Cuisine / Salle d'eau / WC Maison individuelle Appartement Autre (habitat précaire)	Pour le nb d'occupants, indiquer le nb d'adultes et le nb d'enfants. Vous pouvez aussi indiquer si une naissance est attendue. Pour le nb de pièces, ne pas prendre en compte les annexes (garage, balcon, jardin...), les salles d'eau, cuisine WC qui seront indiqués après. Habitat précaire : caravane sédentaire, cabane,...
Chauffage et Ventilations Chaudière à combustible Chauffage d'appoint Aucune ventilation sauf par ouverture des fenêtres Ventilation bouchée Absence de chauffage	Combustible : gaz, fioul, charbon,... Les chauffages d'appoint (poêle à pétrole, radiateur à gaz, braséro...) produisent généralement beaucoup d'humidité et peuvent dégager du monoxyde de carbone, gaz toxique, inodore et mortel. Associés à un manque de ventilation, les chauffages à combustible peuvent dégager du monoxyde de carbone, gaz toxique, inodore et mortel. L'absence totale de chauffage d'un logement entraîne une forte humidité et le développement de moisissures.
Humidité Très forte humidité Développement de moisissures très important Infiltrations importantes	Indiquer la présence d'humidité ou de moisissures en notant si nécessaire les pièces concernées. La DDASS ne fera pas forcément d'enquête si les désordres ne sont pas très importants (application du règlement sanitaire départemental de la compétence des maires).
Assainissement - Eau Potable Absence d'eau Absence de système d'assainissement	Le logement n'a aucune alimentation en eau, qu'elle vienne du réseau public ou non (Il se peut aussi que l'eau vienne d'un puits privé) L'absence de système d'assainissement peut constituer un risque de contamination bactériologique pour les occupants et le voisinage.
Saturnisme Mineur ou femme enceinte Logement ancien Peintures écaillées	L'utilisation des peintures cérusées (contenant du plomb) est interdite dans les logements depuis le 1er janvier 1949. Les enfants et les femmes enceintes sont les populations à risque. Des peintures écaillées dans un logement récent ne constituent généralement pas une source d'intoxication par le plomb.
Entretien Accumulation importante de déchets putrescibles dans le logement	L'entassement de déchets (poubelles, matières fécales,...) peut rapidement constituer un risque pour la santé des occupants et du voisinage et justifier une procédure d'urgence (L 1311-4 par le maire).
Logement Pièce sans ouverture Logement en sous-sol, cave ou comble Hauteur sous plafond < 2,20m (pour les pièces de vie) Pièce principale < 9 m <sup>2</sup> Chambre < 7m <sup>2</sup>	Pièce à vivre : salon, séjour, chambre Pièce de service : salle de bain, salle d'eau, cuisine, WC Si l'une des pièces à vivre n'a pas d'ouverture donnant sur l'extérieur Sous-sol : au moins la moitié du logement enterré, combles : surface insuffisante sous 2,20m de hauteur ss plafond soit : La pièce principale doit avoir une surface minimale sous 2,20m de hauteur sous plafond de 9 m <sup>2</sup> Les chambres : 7 m <sup>2</sup>
Observations	Vous pouvez indiquer le problème-clé du logement ou noter les problèmes concernant l'immeuble en général ou autre.

## **Annexe 2**

# **Carte des territoires et des intercommunalités**



## La carte des territoires et des intercommunalités - PDALPD fin 2007



## **Annexe 3**

### **Liste des sigles**



**A.A.H** : Allocation Adulte Handicapé

A.C.S.É : Agence nationale pour la Cohésion Sociale et l'Égalité des chances

A.D.I.L : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

A.F.I.L : Aide aux Familles en Impayés de Loyers

A.G.L.S.: Aide à la Gestion Locative Sociale

A.L.T.: Allocation de Logement Temporaire

A.M.L.: Aide à la Médiation Locative

A.N.A.H.: Agence Nationale de l'Habitat

A.N.R.U : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

A.P.L.: Aide Pour le Logement

A.R.G.: Aide au Relogement et Garantie

A.S.L.L.: Accompagnement Social Lié au Logement

**C.A.D.A.**: Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile

C.A.F: Caisse d'Allocations Familiales

C.A.H: Commission d'Amélioration de l'Habitat

C.A.V.A.M.: Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency

C.C.A.S.: Centre Communal d'Action Sociale

C.D.A.P.L.: Commission Départementale des Aides Publiques au Logement

C.D.I.: Comité Départemental d'Insertion

C.H.R.S.: Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

C.N.I.L : Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés

**D.A.L.O** : Droit au Logement Opposable

D.D.A.S.S.: Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales

D.D.E.A: Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture

D.R.E.I.F : Direction Régionale de l'Équipement d'Ile de France

D.U.P : Déclaration d'Utilité Publique

**E.N.L** : Engagement National pour le Logement

**F.I.L.O.C.O.M** : Fichier des Logements par Communes

F.J.T.: Foyer de Jeunes Travailleurs

F.S.L.: Fonds de Solidarité Logement

F.T.M.: Foyer de Travailleurs Migrants

**G.R.L** : Garantie des Risques Locatifs

**H.L.M.**: Habitation à Loyer Modéré

H.U.: Hébergement d'Urgence

H.T.: Hébergement Temporaire

**M**.O.U.S.: Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale

M.S.A : Mutualité Sociale Agricole

**O**.P.A.H.: Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

O.R.U : Opération de Rénovation Urbaine

**P**.A.H.: Prime à l'Amélioration de l'Habitat

P.A.L.U.L.O.S : Prime à l'Amélioration des Locaux à Usage Locatif et à Occupation Sociale

P.A.R.S.A : Plan d'Action Renforcé en faveur des Sans Abri

P.D.A.L.P.D.: Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

P.D.H : Plan Départemental de l'Habitat

P.I.G : Programme d'Intérêt Général

P.L.A.: Prêt Locatif Aidé

P.L.A.I.: Prêt Locatif Aidé d'Intégration

P.L.A.T.S.: Prêts Locatifs Aidés Très Sociaux

P.L.H.: Programme Local de l'Habitat

P.L.S : Prêt Locatif Social

P.L.U.: Plan Local d'Urbanisme

P.L.U.S.: Prêt Locatif à Usage Social

P.O.S : Plan d'Occupation des Sols

P.P.P.I : Parc Privé Potentiellement Indigne

P.S.T.: Programme Social Thématique

**R**.G.P : Recensement Général de la Population

R.S.D : Règlement Sanitaire Départemental

**U**.E.S.L : Union d'Économie Sociale pour le Logement

**S**.C.H.S. : Service Communal d'Hygiène et de Santé

S.D.A.H.I.: Schéma Départemental de l'Accueil, de l'Hébergement et de l'Insertion

S.D.F : Sans Domicile Fixe

S.D.R.I.F : Schéma Directeur de la Région Ile de France

S.R.U : loi Solidarité et Renouvellement urbains

**Z**.U.S.: Zone Urbaine Sensible