

Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées 2008-2010 prolongé 2011

Bilan 2008 - 2011



Avant propos

Les dates principales d'élaboration du PDALPD 2008-2010

En 2007, ce 5^{ème} PDALPD du Val d'Oise traduisait le projet de décret (signé le 29/11/2007) relatif aux PDALPD et prenait en compte la récente loi DALO du 5/03/2007

Le comité responsable du plan a approuvé le PDALPD en séance du 21/12/2007.

En 2008, le PDALPD a été soumis aux diverses instances de validation : saisine de la commission de cohésion sociale le 22/05, délibération en commission permanente du Conseil général le 7/07 et présentation en comité régional de l'habitat le 22/12.

Ce plan a été approuvé le 4 février 2009 par arrêté conjoint du préfet et du président du Conseil général du Val d'Oise. Arrivant à échéance fin 2010, il a été prorogé par avenant en date du 28/07/2011, afin de permettre l'élaboration d'un nouveau PDALPD en 2012.

Le comité responsable a été réuni deux fois pendant la période 2008-2010 : le 11/12/2008 et le 7/01/2010.

La communication autour du plan

Contrairement aux versions précédentes, le 5^{ème} PDALPD a été dématérialisé et est accessible uniquement sur internet (<http://www.val-doise.pref.gouv.fr/Politiques-publiques/Solidarite-hebergement-logement-et-population-vulnerable/Hebergement-logement-et-habitat/Le-plan-departemental-d-action-pour-les-personnes-defavorisees-PDALPD>).

En 2009, un courriel à destination des collectivités locales du Val d'Oise, de leur CCAS et de leur bureau logement, a signalé de façon attractive le contenu de cette page et des points d'actualité.

La territorialisation des actions a aussi fait l'objet de 2 rencontres avec les techniciens des EPCI et du PNR. L'habitat indigne et l'augmentation de l'offre en PLAI et résidences sociales étaient au cœur des débats.

Par ailleurs, une rencontre « des acteurs du logement », animée par la DDT, se tient chaque année et offre une photographie assez complète de toutes les thématiques Logement et Hébergement dans le Val d'Oise.

La communication autour du plan a fait l'objet d'une action spécifique du PDALPD et ne sera pas présentée de façon plus détaillée dans le présent bilan. A l'avenir, une présentation plus dynamique sur le site internet des services de l'état devra être recherchée, ainsi qu'une sensibilisation plus régulière des élus et collectivités locales.

Les conditions de sa réalisation dans un contexte politique, législatif et administratif évolutif

Une dynamique nouvelle, au niveau national, à travers le création en 2008 du « Chantier national prioritaire 2008-2012 pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées, devenu en 2011 la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement - DIHAL

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions qui, entre autres, institue une réforme des agréments des associations œuvrant dans le domaine

de l'hébergement et du logement, et consacre le dispositif de veille sociale, l'instauration de l'accompagnement social de la personne hébergée et celui de l'intermédiation locative.

Le plan de relance de l'économie (décembre 2009) qui comporte un volet relatif au logement et à l'hébergement (circulaire MEDDT du 5 mars 2009) dont la réalisation des objectifs s'appuie sur des financements ciblés tant d'investissement que de fonctionnement.

La révision générale des politiques publiques (RGPP) qui a notamment conduit à une restructuration des services déconcentrés de l'État et a permis à travers la création de la Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS) de réunir des compétences hébergement/logement précédemment dispersées dans 3 entités administratives distinctes : une approche plus globale de l'articulation des dispositifs de la veille sociale jusqu'au logement de droit commun.

De nouveaux dispositifs accompagnant un nouveau contexte : « le logement d'abord »

- l'ASVDL

- le SIAO,

- le Solibail

qui seront décrits plus loin.

A – Accroître l'offre de logements accessibles

1/ Accroître l'offre dans le parc public

Ce thème se décompose en 3 actions, dont 2 font l'objet d'un bilan. Il s'agit de celle concernant l'accroissement de logements accessibles aux personnes défavorisées (PLAI) ainsi que du développement du nombre de maisons relais.

Les objectifs :

- remplir l'objectif de production fixé à 242 logements PLAI pour l'année 2008, à 431 en 2009 et à 549 en 2010 en favorisant la mixité sociale à tous les échelons du territoire ;
- augmenter le nombre de logement familiaux type PLAI ;
- encourager la création de 5 maisons relais.

Le bilan

A.1.1 L'offre nouvelle de logements locatifs accessibles

Pour le PDALPD 2004-2007, le nombre de PLAI financés variait entre 161 (année 2007) et 436 (année 2005).

Les dossiers financés toujours actifs sont pris en considération ; les dossiers étant expurgés des statistiques si le dossier est annulé par le maître d'ouvrage.

Pour le plan en cours, les résultats sont les suivants :

2008 : 2007 logements financés dont **556** PLAI,
142 dans le cadre de 2 projets de structures FJT (Herblay, Montigny)
414 dans des programmes de logements ordinaires

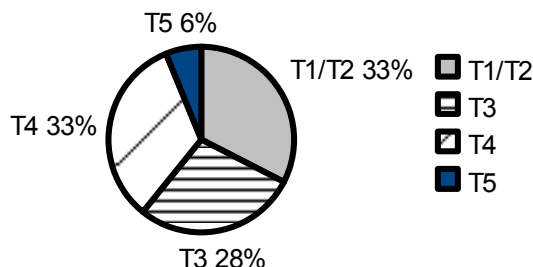
2009 : 1779 logements financés dont **334** PLAI ordinaires

2010 : 1969 logements financés dont **527** PLAI. Parmi ceux-ci :
50 correspondent au projet de résidence sociale à Bernes sur Oise,
29 au projet maison relais sur Goussainville
et **448** logements ordinaires

2011 : 1815 logements financés dont **319** en PLAI.

1417 PLAI ont ainsi été financés au total pour 2008-2010. La part des logements familiaux parmi les PLAI est de 84 % soit **1196** PLAI en faveur des ménages, répertoriés en fonction des typologies de logements suivantes :

389 petits logements T1/T2 (*),
338 de type T3,
394 de type T4 (*) et
74 plus grands logements, gamme, T5 (*).



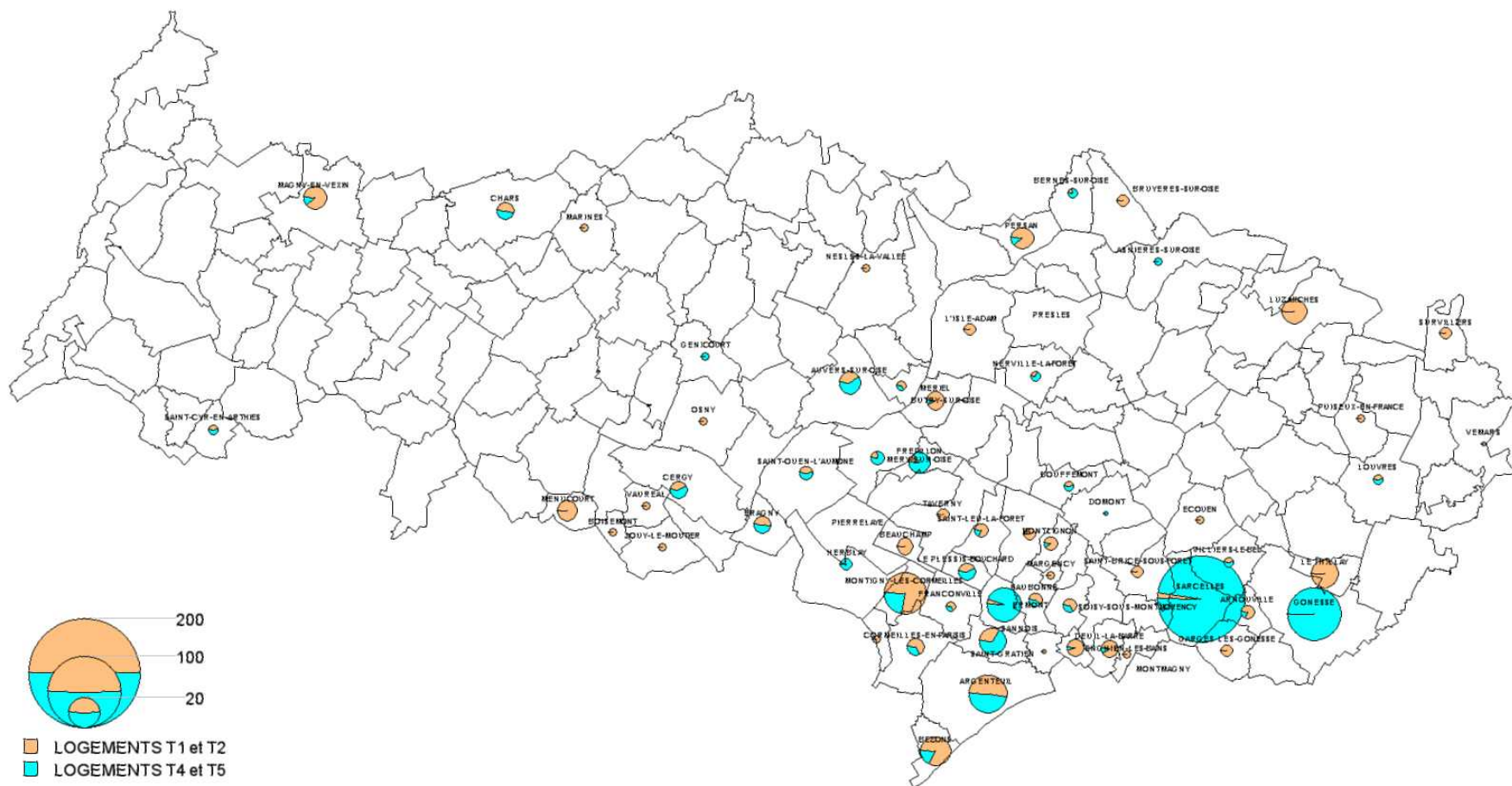
En 2010, 1420 logements, dont 112 en PLAI faisant partie du patrimoine Icade ont été repris par différents bailleurs sociaux. Ces logements ne sont pas intégrés dans ce bilan.

(*) La localisation géographique de ces logements prévus est précisée dans les 2 cartes suivantes et répond partiellement à l'action A.1.2 sur la territorialisation des petits et grands logements.



Localisation par communes des petits et grands logements ordinaires financés en PLAI entre 2008 et 2010

PROJET
13 - VAL D'AISE



Localisation par territoires des petits et grands logements ordinaires financés en PLAI entre 2008 et 2010



Entre 2008 et 2010, la comparaison des communes ayant des logements financés en PLAI et leur répartition en fonction de la loi SRU aboutit à :

- 256 PLAI dans 21 des 25 communes sous le seuil des 20 % de logements sociaux, ainsi que
- 96 PLAI sur 10 des 13 communes entre les seuils de 20 % et 30 % de logements sociaux et
- 638 PLAI sur 13 des 16 communes au delà du seuil de 30 % de logements sociaux.

Le total est ainsi de 990 logements familiaux PLAI, auquel s'ajoutent 206 logements PLAI dans 20 communes non concernées par la loi SRU.

Sur 3 ans, le nombre de logements locatifs sociaux financés s'élève à 5 755.

En voici la synthèse détaillée :

Année	Publics	Type de financement	Nb lgts T1	Nb lgts T2	Nb lgts T3	Nb lgts T4	Nb lgts T5	Nb Logts Total
2008	Étudiants	PLS	144					144
		PLUS	114	1				115
	Jeunes	PLAI	142					142
		PLUS	35					35
	Ménages	PLAI	25	91	68	224	6	414
		PLS	3	50	41	35	6	135
		PLUS	27	193	272	401	58	951
	Personnes handicapées	PLS	64					64
PLUS		4		1		2	7	
Total 2008 selon typologie de logements			558	335	382	660	72	2007
2009	Autres publics spécifiques	PLA hébergement	35					35
	Ménages	PLAI	24	98	135	68	9	334
		PLS	20	58	105	56	30	269
		PLUS	23	154	268	237	79	761
	Personnes âgées	PLS	204					204
		PLUS	99					99
Personnes handicapées	PLS	72	5				77	
Total 2009 selon typologie de logements			477	315	508	361	118	1779
2010	Autres publics spécifiques	PLA hébergement	13					13
		PLAI	50					50
	Étudiants	PLUS	15					15
	Jeunes	PLS	7					7
	Ménages	PLAI	43	108	135	103	59	448
		PLS	20	89	72	28	2	211
		PLUS	65	227	456	300	65	1113
	Personnes âgées	PLUS	71	12				83
Publics maison relais	PLAI	29					29	
Total 2010 selon typologie de logements			313	436	663	431	126	1969
Total sur 3 ans			1348	1086	1553	1452	316	5755

Pour l'État, sur la période 2008-2010, le montant des financements de l'État a été de 45,65 M€ pour les 5 755 logements.

Les 4 636 logements locatifs sociaux ordinaires (1196 PLAI, 2825 PLUS et 615 PLS) sont financés par des subventions PLUS d'un montant de 15,21 M€ et par des subventions PLAI d'un montant de 21,7 M€. Ces subventions pour logements ordinaires/familiaux représentent environ 80% des financements de l'État.

Sur la même période, au titre des dispositifs de construction neuve et d'acquisition-amélioration, le Département a apporté un financement d'un montant de 13,14 M€ (6,96 M€ pour les financements PLUS et 5,93 M€ pour les financements PLAI) pour **4 285** logements locatifs sociaux (3 039 PLUS et 1 246 PLAI).

A.1.3 Le développement de la réalisation de maisons relais

Le « chantier national prioritaire 2008-2012 pour les personnes sans abri ou mal logées », puis le plan de relance de l'économie, ont fixé un objectif de création de 235 places en maisons relais pour le Val d'Oise.

A ce jour, il existe 95 places réparties sur 3 sites. La maison relais « les jonquilles » de Parmain est la dernière structure ouverte fin 2009, permettant l'augmentation de 65 à 95 places à l'échelle du département.

3 projets sont en gestation et pourraient déboucher sur la création d'environ 85 places.

Maître ouvrage	Gestionnaire	localisation	Capacité	Compléments d'informations
Maisons relais existantes : 95 places				
FREHA	IDL95	Corneilles en Parisis	23 logements et 37 places	Ouverture : mars 2006
RSIF	Ville Taverny	Taverny	29 logements pour isolés	Ouverture : juillet 2002
RSIF	CPCV	Parmain	26 logements pour 30 places	Ouverture : novembre 2009
Projet validé : 30 places				
Emmaüs Habitat	Aurore	Goussainville rue Victor Basch	27 logements pour 30 places + T2 pour hôte	Réhabilitation de bâtiment, avec financement acquis (investissement). Livraison prévisionnelle en 2014. Avis favorable du comité régional de validation 04/2012
Projets : 55 places				
Adoma	Adoma	St Ouen l'Aumône rue Claude Chappe	25 logements pour isolés	Projet lié à la restructuration du FTM Chennevières. Prévision d'ouverture en 2013/2014
I3F	Espérer95	Cergy rue Francis Combe	30 places pour isolés et couples	Accueil des grands exclus stabilisés. Regroupement de plusieurs structures sociales avec projet immobilier sur un même site.

Les actions entreprises

- Courant 2009, l'État a confié une mission à l'EPFVO - établissement public foncier du Val d'Oise - afin d'identifier des opportunités de terrains ou de propriétés à aménager dans des secteurs prioritaires (est du département, environs de Cergy-Pontoise et d'Argenteuil).

9 conventions opérationnelles sont ainsi signées avec des communes pour une implantation préférentielle ; l'EPF intervenant dans leur accompagnement pour la réalisation des projets par la maîtrise foncière. Parmi ces conventions, l'une précise la possibilité d'acquisition foncière en vue de la réalisation d'une maison relais ; 5 autres mentionnent la réalisation de projets mixtes comprenant au moins 5% des logements à réaliser sous la forme de résidences spécifiques, conformément au PLH de la communauté d'agglomération. En dehors des secteurs préférentiels identifiés dans le cahier des charges, deux conventions mentionnent l'intervention foncière en vue de la réalisation soit d'une résidence hôtelière à vocation sociale soit de logements spécifiques, notamment pour personnes en difficultés sociales. D'autres conventions supplémentaires sont en cours de négociation, dont deux dans les secteurs préférentiels.

- Dans le même temps, l'État a écrit à 20 bailleurs sociaux ayant du patrimoine dans le Val d'Oise, afin de signifier leur intérêt pour porter un projet de maison relais. 6 réponses favorables sont parvenues.

Difficultés rencontrées

- Les différentes actions de la Mission de prospection en vue de la création de maison relais n'ont débouché à ce jour sur aucun projet de réalisation, malgré l'exploitation de la liste des « hôtels fermés », du fichier des logements vacants de l'administration fiscale et surtout des contacts avec les collectivités. La durée de 5 à 6 ans nécessaire à l'élaboration des projets d'aménagement en est une explication majeure. Néanmoins, des avancées positives en faveur du logement sont actées par le biais des conventions.

- La mission de prospection aurait peut-être été facilitée par une communication accrue de la part des services institutionnels auprès des collectivités.

Conclusion critique relative à l'accroissement de l'offre dans le parc public

- Les objectifs départementaux fixés pour la période 2008/2010 ont été dépassés de plus de 15% (1417 PLAI financés contre 1222 attendus) dont une part importante (84%) de logements familiaux (1196 logements prévus).

En revanche, le bilan est plus mitigé en ce qui concerne la répartition géographique de ces derniers : 990 logements dans les communes SRU, et parmi ceux-ci, 638 logements dans les communes ayant plus de 30 % de logements locatifs sociaux. 53% de la production de PLAI se concentre donc sur ces secteurs où le PLAI correspond également à une demande forte.

Réalisation de proportions significatives de petits logements (33 %T1/T2) et de grands logements (39% de T4/T5).

- L'objectif de 235 places en maisons relais n'est réalisé qu'à hauteur de 40 %.

La création de nouvelles places ne devrait intervenir qu'à l'horizon 2013 et permettre ainsi de s'approcher de l'objectif fixé.

Ce constat rejoint celui de la région Ile de France : 1582 places ouvertes à fin 2010, 2423 validées « maison relais » en juillet 2011, pour un objectif de 3354 à fin 2012. A minima, il faudra attendre 2013 pour atteindre cet objectif régional.

Perspectives

- L'objectif 2012 de production de PLAI est maintenu à 373, comme en 2011.

- Le comité régional de validation des maisons relais de l'été 2011 a recentré la validation des projets et le financement lié au fonctionnement (l'hôte ou le couple d'hôtes) vers un public d'isolés et de grands exclus, au sens de la circulaire de 2002. La maison relais n'aurait pas vocation à accueillir des familles. Cet aspect sera débattu avec chaque porteur de projet et collectivité. A cet égard, un projet sur Herblay a été abandonné. Un autre sur Argenteuil paraît compromis, pour les mêmes motifs.

L'aspect bâti est également pris en considération : logements autonomes et espaces collectifs. Les projets valdoisiens sont respectueux de cet aspect.

A partir de 2012, chaque place de « maison relais » acceptée en comité régional de validation sera financée, au moment de l'ouverture, sur les crédits d'État dédiés à l'accueil, l'hébergement et l'insertion (BOP 177).

- Un Plan Départemental de l'Habitat sera élaboré conjointement par le Conseil Général et l'État sur la période 2012-2013. Le diagnostic qui sera réalisé, ainsi que les enjeux et orientations retenus, permettront d'aider à la redéfinition de la politique départementale en faveur du logement, dont le logement pour les personnes défavorisées et les publics spécifiques tels que les personnes âgées, les jeunes, les personnes handicapées...

2/ Mobiliser le parc privé

Les objectifs :

- augmenter l'offre de logements à loyer accessible
- renforcer la connaissance autour des dispositifs de solvabilisation des locataires
- poursuivre la mission de prospection immobilière.

Le bilan :

Dans ce thème du PDALPD, seule l'action concernant l'activité de l'Anah est évaluée, les 2 autres actions n'ayant pas été réalisées.

A.2.1 Elargir l'offre de logements à loyer accessible (parc privé)

La mobilisation de l'offre accessible dans le parc privé se traduit au travers des financements attribués par l'Anah aux propriétaire bailleurs, sous conditions de loyers maîtrisés et selon ses priorités annuelles.

Sur la période 2008-2011, 4 150 logements ont ainsi pu être aidés, sur un objectif cumulé de 2 384 logements :

Plan de relance	2008		2009		2010		2011	
	Objectif	Résultat	Objectif	Résultat	Objectif	Résultat	Objectif	Résultat
Loyers maîtrisés	1375	1 034	807	1 707	143	1395		14
dont loyers conventionnés	233	14	465	11	61	8		9
dont loyers conventionnés très sociaux		6		5	30	3		
dont loyers intermédiaires	1 142	1 014	342	1 691	52	1385		5
dont logements vacants	123	55	-	25	-	-		
dont lutte contre l'habitat indigne	49	60	222	56	87	2	59	1

Si les résultats dépassent largement les objectifs, ceux-ci confirment cependant la réelle difficulté d'atteindre les objectifs de lutte contre l'habitat indigne et la production de logements conventionnés sociaux et surtout très sociaux, dans le contexte du marché locatif francilien extrêmement tendu. Par ailleurs, l'essentiel des résultats en loyers intermédiaires a été obtenu avec des propriétaires-bailleurs institutionnels.

Or, depuis 2010, l'Anah a réorienté ses objectifs et priorités en direction d'une part, des copropriétés, d'autre part des propriétaires-occupants, en particulier sur la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé, et la lutte contre la précarité énergétique. La nouvelle réglementation de l'Anah applicable à compter du 01/01/2011 a conforté ces priorités, complétée par le programme "Habiter Mieux" de lutte contre la précarité énergétique, qui apporte une aide de l'État, complémentaire à l'aide de l'Anah, aux propriétaires occupants les plus modestes pour les aider à réaliser des travaux permettant une amélioration d'au moins 25% de la performance énergétique de leur logement, diminuant ainsi leurs charges.

330 logements ont été subventionnés par l'ANAH dans le cadre de ce programme en 2011 ; les 2/3 se situant dans des copropriétés dégradées. Le Val d'Oise se place ainsi au premier rang des départements franciliens et est second au plan national.

En ce qui concerne **l'aide aux copropriétés**, pour laquelle un objectif a été fixé depuis 2010, **3 991 logements ont été subventionnés sur un objectif de 1 364 logements pour la période 2010/2011**, faisant ainsi du Val d'Oise un des plus gros consommateurs de crédits sur cette thématique.

En revanche, sur la période 2008/2011, seulement **41 logements de propriétaires occupants** ont été subventionnés au titre de l'habitat indigne, sur un **objectif de 179 logements**.

La lutte contre l'habitat indigne, que ce soit dans le secteur des propriétaires-bailleurs (PB) ou dans celui des propriétaires-occupants (PO) apparaît être le point faible du département du Val d'Oise, qui souffre de l'absence d'opérations contractuelles avec les collectivités locales, ciblées sur cette thématique, tels que le programme d'intérêt général (PIG) ou l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).

Perspectives

Les objectifs 2012 sont fixés à:

- 755 logements pour le programme "Habiter Mieux".
- 566 logements pour l'aide aux copropriétés dégradées,
- 137 logements pour la lutte contre l'habitat indigne, dont 77 PB et 60 PO.

Si l'objectif pour les copropriétés dégradées semble pouvoir être accessible, les deux autres objectifs apparaissent très difficile à atteindre sans la mobilisation d'un large partenariat, notamment avec les collectivités locales.

L'assemblée départementale du 4/03/2011 a approuvé la signature du contrat d'engagement entre le Conseil général, l'État et l'ANAH visant la mise en oeuvre du programme "Habiter mieux".

Par ailleurs, un contrat local d'engagement (CLE) a été signé en octobre 2011 avec le Conseil général.

Pour permettre le repérage et l'identification des ménages éligibles, les service du Conseil général adresseront un questionnaire aux 242 personnes propriétaires ayant sollicité une aide au titre du dispositif Énergie sur l'année 2011.

Conclusion critique relative à la mobilisation par rapport au parc privé

- La majorité des logements aidés a fait l'objet de loyers intermédiaires qui ne sont que peu adaptés aux ressources des ménages les plus défavorisés.
Les objectifs de lutte contre l'habitat indigne semblent difficiles à atteindre sans la mobilisation des collectivités locales sur cette thématique.

La nouvelle réglementation de l'ANAH remet en question le contenu même de l'action qui était initialement ciblée sur la production de logements à loyer maîtrisés.

- L'action, essentiellement de communication et de coordination des dispositifs ayant trait à la solvabilisation des locataires (fiche A.2.2. du plan), n'a pas été entreprise. Seule une information internet locale (site DDT 95) présente la garantie GRL.

- La poursuite de la prospection immobilière (fiche A.2.3) : cette action, confiée au PACT du Val d'Oise jusqu'en 2007, n'a pas été renouvelée par l'État et le Conseil général.
Seule l'évaluation de la mission 2005-2007 a été présentée début 2008 : 240 logements prospectés, 179 études de faisabilité réalisées, 134 logements publics financés en PLUS ou PLAI, 6 loyers conventionnés chez les bailleurs privés, cartographie des projets...

3/ Développer des logements adaptés

Ce thème du PDALPD regroupe 3 actions, ciblées en fonction des publics : le logement des jeunes en voie d'insertion, celui des personnes handicapées et les gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation.

Les objectifs :

- synthétiquement, proposer « un plan jeunes » (connaissance des besoins et des publics, état des lieux de l'existant, favoriser la réalisation de résidences, ...);
- mettre en relation les bailleurs de logements adaptés vacants dans le parc public avec les personnes souffrant de handicap, au travers d'une base de données interactive ;
- développer une offre d'habitat mixte pour les gens du voyage (sédentaire ou en voie de l'être).

Le bilan

A.3.1 Le logement des jeunes en voie d'insertion

Cette action s'engage en fin du plan en cours et devrait aboutir mi 2012.

En juillet 2011, la DDT a lancé un appel d'offres portant sur une étude sur le logement des jeunes afin de permettre l'élaboration d'un plan départemental, prévu par la circulaire n°2006-75 du 13 octobre 2006, relative à l'amélioration de l'accès au logement des jeunes.

L'objectif est d'établir une cartographie de la situation du logement de tous les jeunes dans le Val d'Oise, à l'échelle des 6 territoires à enjeux relevant des diagnostics territoriaux et d'aboutir à un programme d'actions utile aux partenaires locaux, afin de remédier aux difficultés rencontrées par les jeunes face à la problématique du logement notamment en proposant des solutions innovantes. Ce programme d'actions sera pris en compte dans le prochain PDALPD.

Le calendrier prévisionnel doit permettre de finaliser l'étude avant l'été 2012.

Nombre des structures d'accueil pour les jeunes en service au sein du département :
10 foyers de jeunes travailleurs totalisent 1460 places.

Les 2 dernières résidences FJT créées se situent à Roissy et Neuville. 393 logements de gamme T1 offrent ainsi 441 places maximum.

Un projet de résidence jeune actifs de 106 logements est en cours de réalisation à Herblay/ La livraison est prévue au printemps 2013.

Par ailleurs, l'établissement de St Gratien, géré par l'ALJT et disposant de 243 places fermera définitivement mi 2012 (non compté dans le bilan ci-dessus), alors qu'un projet sur Montmorency (ICF la Sablière/Parme) est bien engagé (112 logements).

A.3.2 Le logement des personnes handicapées

Initié par le groupe logement de la « DIS handicap », le travail autour de la base de données rapprochant l'offre et la demande de logements sociaux adaptés a été poursuivi, en collaboration avec l'AORIF et les services compétents de l'État et du Conseil général.

24 bailleurs et 9 associations étaient inscrits pour accéder à ce fichier collaboratif placé sur le site extranet de la Préfecture, qui comportait plus de 200 signalements.

Ce groupe a permis l'élaboration de fiches « logement et patrimoine », à compléter par le gardien lors d'une vacance, permettant l'identification des logements adaptés et l'accessibilité du bâtiment.

La base de données a été améliorée, afin notamment de permettre un tri ou une sélection de critères, pour que le bailleur répertorie les candidatures correspondant au logement adapté vacant. Toutes ces avancées ont nécessité des réunions et de l'énergie. Un bilan a été fait à l'occasion notamment du transfert de la base sur un nouvel extranet des services de l'état début 2011.

Le constat peu encourageant quant à la mise à jour des demandes et à l'attribution de logements adaptés par ce biais, au regard du nombre de demandeurs enregistrés et au temps passé par les associations mettant les informations en ligne, a conduit à l'abandon du système.

Depuis 2011, le bureau Logement de la DDCS poursuit l'interface nécessaire entre les demandeurs et les bailleurs.

Provisoirement, une procédure a été établie, en accord avec la MPDH et le SSD, pour faciliter le relogement des personnes handicapées. Une fiche de situation complétée par le SSD et les associations est centralisée par le bureau Logement et est relayée auprès des bailleurs de la commune sollicitée. Cette mesure prendra fin vers avril 2012 dès lors que la base régionale du numéro unique, accessible aux bailleurs, sera mise à jour avec le complément « fiche handicap ».

Par ailleurs pour les exercices 2008 à 2011, l'Anah a subventionné 681 logements concernant l'adaptation au handicap et au maintien à domicile pour les propriétaires occupants.

A.3.3 Le développement de l'offre d'habitat mixte à destination des gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation

La connaissance des populations concernées :

Au regard du diagnostic établi par le bureau d'études "Le Frêne" en vue de réviser le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, il apparaît que le phénomène de sédentarisation des gens du voyage est de plus en plus prégnant dans le Val d'Oise : entre 1020 et 1189 caravanes "itinérantes " et 1050 caravanes sédentaires.

C'est pourquoi, à la demande du préfet, le schéma adopté le 28 mars 2011 comprend un volet intitulé "un mouvement vers la sédentarisation".

Ce schéma a pour vocation de traiter uniquement des gens du voyage itinérants. Ainsi seules les obligations en terme de places de caravanes dans les aires d'accueil permanentes sont opposables ; tout ce qui a trait à la sédentarisation revêt un caractère de préconisations dans le schéma mais relève du PDALPD.

Un recensement par territoire sur les situations de sédentarisation a donc été dressé :

Territoires	Nombre de caravanes sédentaires	Observations
Ville Nouvelle - Cergy	13 sites 172 caravanes	Concentrations à Eragny, Pontoise et Saint Ouen l'Aumône.
Rives de Seine	32 sites Environ 483 caravanes	Concentrations sur Herblay (près de 350), Argenteuil (97), Montigny les Cormeilles (24) et Pierrelaye (38). Terrains essentiellement privés/propriétaires. Constructions illégales. Situations anciennes.
Vallée de Montmorency	13 sites 175 caravanes	Concentrations de familles sédentaires à Groslay, Montmagny et Taverny. Terrains privés/propriétaires. Caravanes, baraques, mobil home.
Est du Val d'Oise	7 sites 97 caravanes	Concentration à Ecoeu (50) et Goussainville (46). Terrains privés/propriétaires. Constructions illégales (zones non constructibles).
Vallée de l'Oise et Pays de France	16 sites 86 caravanes	En général, sites avec moins de 10 familles. Concentration plus importante sur Mery sur Oise (12 familles). Concentration à Nerville la Forêt (750 habitants) : 200 personnes sédentarisées, soit environ 50 familles. Terrains privés/propriétaires, caravanes et habitat en dur, constructions illégales.
Vexin	3 sites 34 caravanes	Concentration sur Livilliers (360 habitants) : 30 caravanes, situation ancienne, caravanes sur terrain non constructible. Constructions en zone non constructible à Cormeilles en Vexin.

Ainsi, 80 sites et 1050 caravanes sédentaires ont été recensés (informations gendarmerie/police et enquête menée auprès des communes).

Les statuts d'occupation sont divers (propriétaires de terrains, locataires ou hébergés sur un terrain privé, occupants de terrains communaux, stationnements illicites prolongés). Les gens du voyage installés de façon quasi-pérenne sur certaines aires n'ont pas été pris en compte.

Dans la plupart des cas, les terrains occupés sont en zones non constructibles et en espaces naturels, peu ou pas viabilisés et comportent des constructions illégales, tolérées ... Cette tendance à la sédentarisation résulte de plusieurs facteurs :

- difficultés économiques rendant le coût du voyage onéreux,
- extinction d'anciens métiers,
- difficultés de stationnement, la scolarisation des enfants

La recherche de solutions de la part des collectivités :

Certaines ont pris en compte cette problématique en essayant d'apporter des réponses adaptées à une partie de la population des gens du voyage qui souhaite s'ancrer localement ou entrer dans le droit commun.

C'est le cas des communes d'Herblay, Saint-Leu, Pontoise et de la CAVAM qui ont mené une politique active en faveur de la sédentarisation des gens du voyage par :

- l'évolution du règlement des documents d'urbanisme (stationnement des caravanes autorisé sur certains secteurs),
- l'échange de terrain,
- l'octroi d'aides financières à l'amélioration de l'habitat,
- le financement d'opérations de logements, pour les gens du voyage, en PLAI,
- l'aménagement de terrains familiaux.

Ainsi, ce sont près de 60 places de caravanes en terrains familiaux qui ont été ouvertes aux gens du voyage en voie de sédentarisation au cours des 2 dernières années :

- 8 terrains familiaux (soit 24 places de caravanes) à Herblay, financés au titre des aires d'accueil et du PLAI, mis en service en février 2009 ;

- 3 (soit 7 places de caravanes) à Saint-Leu-la-Forêt, mis en service fin 2009.

- 8 (soit 32 places de caravanes) à Pontoise au lieu-dit "du Niglo", mis en service fin 2010.

La mise en place de MOUS "relogement", maîtrise d'œuvre d'urbaine et sociale :

A ce titre, 5 MOUS ont été engagées entre 2004 et 2010 et financées en tout ou partie par l'État. 4 ont abouti et ont donné lieu pour :

- Bezons au relogement de 12 ménages dans le parc social,
- Argenteuil : enquête sociale sur la population des gens du voyage sédentarisée rue de Pontoise et rue de la Corse qui s'inscrit dans le projet global d'aménagement du secteur de la rue de la Corse (projet d'aire d'accueil et d'aménagement de terrain familial). Une nouvelle MOUS a été confiée en 2010 au bureau d'études ANFIS par la commune, afin d'actualiser la 1ère et de finaliser les propositions de relogement.
- Herblay : diagnostic social sur 26 ménages au lieu-dit "Le bois du trou Poulet" en vue de leur relogement. Au final, huit ménages ont été logés dans les logements (habitat adapté) financés en PLAI et au titre des aires d'accueil, chemin de la Croix de Bois, d'autres sur le contingent préfectoral.
- la Communauté d'agglomération de la Vallée de Montmorency : relogement de ménages de gens du voyage dans le cadre du projet actuellement mené de la Butte Pinson sur les communes de Groslay et Montmagny. Ce projet comprend la réalisation d'une aire d'accueil de 30 places et la création de terrains familiaux permettant le stationnement de près de 85 caravanes. Ces deux projets ont bénéficié des financements de l'État et le commencement des travaux est prévu pour le 1er trimestre 2012.

Enfin, comme l'a demandé le préfet lors de la révision du schéma, un groupe de travail associant élus, services de l'État et partenaires associatifs se réunit en s'appuyant sur le cas de la Plaine de Pierrelaye pour réfléchir au développement de dispositifs en faveur de la sédentarisation susceptibles d'être mobilisés par les collectivités. Les conclusions de ce groupe serviront d'axes de réflexion aux actions à mettre en œuvre dans le prochain PDALPD, pour permettre le parcours résidentiel des gens du voyage.

Le développement des logements adaptés :

Les ouvertures de résidences sociales entre 2008 et 2011 sont réparties de la façon suivante :

- 2 structures pour jeunes
- 3 résidences sociales ex-nihilo, dont 1 maison relais
- 4 réalisations issues de la transformation de foyer de travailleurs migrants.

Localisation	Maître d'ouvrage	Gestionnaire	Nbre de logts	Observations	Date de livraison
Roissy en France	VOH	ALJT	213	Construction neuve d'une résidence jeunes actifs	2008
Saint Ouen l'Aumône	ADOMA	ADOMA	206	Construction neuve de 2 résidences sociales sur le site de l'ancien FTM du Vert Galant : Marie Curie (131 logt) pour isolés + Lucie Aubrac (75 logt) pour ménages	2008 + 2009
Argenteuil	ADOMA	ADOMA	18	Réhabilitation de l'ancien FTM « les Indes »	2008 + 2010
Neuville sur Oise	VALESTIS	ALJT	180	Construction neuve d'une résidence jeunes actifs	2009
Parmain	I3F	CPCV	26	Maison relais	2009
Argenteuil	ADOMA	ADOMA	18	Réhabilitation au sein du FTM « Butte Blanche » : 18 logements pour personnes vieillissantes	2010
Garges les Gonesse	LOGIREP	ADOMA	63	Construction neuve d'une résidence de 109 places maximum, venant en compensation de la restructuration du FTM « Tiers Pot »	2010
Bezons	FREHA	FREHA	7	Réhabilitation de l'« ancienne poste » d'une capacité maximale de 18 places	2010
Herblay	ville	FREHA	14	Réhabilitation d'une maison d'une capacité maximale de 25 places	2011

Prochaines mises en service

Goussainville	RSIF	ADEF	199	Construction neuve de 2 résidences sociales sur le site de l'ancien FTM : Millet (105 logt) pour isolés + de France (94 logt/170). 2ème phase de 76 logements à livrer en 2013	Fin 2011/ début 2012
Herblay	ANTIN	ALFI	106	Création d'une résidence pour jeunes actifs en mobilité	2012

Conclusion critique sur le développement des logements adaptés

Les 3 actions sont largement initiées et vont se concrétiser à partir de 2012.

4/ Améliorer le fonctionnement des dispositifs d'hébergement

Les 3 actions de ce point devaient conduire, dans l'esprit de l'élaboration du PDALPD fin 2007 et dans l'attente de certains décrets relatifs aux DALO, à l'augmentation du nombre de places sur les dispositifs d'hébergement. Depuis 2007, le contexte orienté « vers le logement d'abord » a bousculé les objectifs initiaux du plan.

A.4.1 L'accueil dans les structures d'hébergement/DAHO

DAHO	2008	2009	2010	2011	TOTAL
dossiers reçus	246	783	1328	1342	3699
dossiers examinés en commission	189	670	1272	1417	3548
Nombre dossiers prioritaires et urgents (PU)	102	336	518	559	1515
relogés hébergés – accord structure	18	85	227	232	562
relogés (%/PU)	18%	25%	44%	42%	37%
refus candidat	7	46	64	75	192
refus structure	18	5	3	31	57
dossiers traités (hébergés + refus)	43	136	294	338	811
% propositions d'hébergements adaptés (relogés + refus)					54%

En Ile de France, plus de 16 000 recours ont été déposés depuis le 1er janvier 2008 pour le volet hébergement. Le Val d'Oise en a comptabilisé plus de 2300 sur la même période, situant le département en 3ème position dans la région après le Val de Marne et Paris. Le nombre de ces recours augmente de manière importante chaque année, laissant supposer que la précarité s'accroît.

L'hébergement des publics reconnus prioritaires et urgents s'accroît lui aussi. Il est passé de 18% en 2008 à 44% en 2010, 47% de ces ménages ayant reçu au moins une proposition.

129 recours gracieux contre la décision de la commission ont été déposés par les ménages déboutés, sur les 3 années de mise en œuvre du DALO. Peu d'entre eux, environ 10%, aboutissent à une modification de la décision de la commission.

19 recours contentieux en excès de pouvoir ont été déposés sur la même période et 91 recours en plein contentieux, pour non hébergement dans le délai réglementaire ont été déposés. 60% de ces derniers sont favorables aux ménages, le Préfet recevant l'injonction d'héberger dans un délai encadré et avec versement d'astreintes si l'hébergement n'est pas effectif.

A.4.2 Étude sur les structures d'hébergement

Elle a été confiée au bureau d'étude Cresge, qui a établi son rapport final en 2008 (disponible sur site web DDT 95/ PDALPD). Il se compose d'un état des lieux de l'offre et de la demande par territoire et dispositif d'hébergement, ainsi que d'une définition des besoins en hébergement, selon plusieurs hypothèses, notamment selon la mise en conformité avec les obligations légales découlant de l'article 2 de la loi DALO. Les orientations nationales « le logement d'abord » ont rendu cette étude caduque, quand au volet prévisionnel de développement de places.

A.4.3 Le développement de l'offre en places d'hébergement d'urgence

L'évolution du contexte politique

En novembre 2009, le secrétaire d'État chargé du logement, a engagé une refondation du dispositif d'hébergement et d'accès au logement qui représente une nouvelle étape dans la mise en œuvre du chantier national prioritaire pour 2008-2012 lancé par le premier ministre pour les personnes sans abri et mal logées.

Cette nouvelle stratégie nationale prolonge les actions d'ores et déjà engagées en 2007 à la suite du rapport du député Étienne PINTÉ et de la nomination d'un délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement de ces publics, le préfet Alain REGNIER.

Issue d'un constat partagé par le secteur associatif, qui fait apparaître un système d'accueil et d'hébergement saturé en dépit de l'accroissement du nombre de places, en incapacité de maîtriser les flux d'entrée et de garantir une sortie vers le logement, et dont la gouvernance repose sur un mode de gestion de crise dans l'urgence, cette nouvelle stratégie s'articule autour de deux grands principes directeurs :

- mieux adapter le dispositif d'hébergement aux besoins des personnes ;
- et accorder la priorité à l'accès à un logement ordinaire (le "logement d'abord")

Pour accompagner cette profonde réforme un certain nombre de mesures ont été prises dont les principales sont :

- la stabilisation du parc de places d'hébergement en termes quantitatifs : plus de création de place d'hébergement d'urgence, de stabilisation et d'insertion dès 2011 ;
- La mise en place dans chaque département d'un Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) destiné à :
 - optimiser la fluidité des parcours jusqu'au logement tout en veillant à la continuité de l'accompagnement social des personnes prises en charge.
Pour cela, le SIAO doit organiser l'attribution de l'ensemble des capacités d'hébergement (urgence, stabilisation, insertion) et autant que possible des logements adaptés (résidences sociales, intermédiation locative, logement d'insertion..) et s'assurer que toute personne accueillie pour une mise à l'abri ou un hébergement peut bénéficier d'une évaluation sociale.
 - remplir une fonction d'observatoire social pour répondre à un double objectif: produire des données quantitatives et permettre des analyses quantitatives et qualitatives pour l'évaluation et l'orientation de l'action.
- **L'accompagnement Social Vers et Dans le Logement (ASVDL)** qui a pour objectif de favoriser la sortie vers le logement des personnes isolées ou des familles hébergées dans structures. Cet accompagnement doit faciliter l'accès puis l'appropriation du premier logement, en amont de l'entrée dans les lieux et dans les mois qui suivent l'installation.
- **L'intermédiation locative (le SOLIBAIL)** qui a pour objet de développer une nouvelle offre de logement temporaire à partir du parc locatif privé, allié à un accompagnement social, pour des ménages déjà inscrits dans un parcours d'insertion et pour lesquels il convient de proposer en priorité une alternative à l'hôtel. Les logements du parc privé sont pris à bail par des associations agréées et sous-loués aux ménages concernés qui ne payent qu'une partie de la quittance, le différentiel étant pris en charge par l'État. La durée de la sous-location à un même ménage est prévue pour une durée de 18 mois, ce dernier devant par la suite accéder à un logement locatif ordinaire.

La prise en compte dans le Val d'Oise de l'évolution de la politique nationale

Lors de la rédaction du Plan fin 2007, les actions concernant le volet hébergement s'inscrivaient dans la politique nationale de l'époque, à savoir, notamment, le développement

de l'offre en places d'hébergement d'urgence pour répondre aux besoins en constante augmentation.

De fait, en 5 ans, de 2006 à 2010 le nombre de places financées dans le Val d'Oise s'est accru de près de 23% (hors dispositif ALT).

	hébergement d'urgence et de stabilisation	hébergement d'insertion	Total
2006	567	280	848
2007	632	280	912
2008	652	320	972
2009	702	330	1032
2010	711	330	1041
2011	700	351	1051 stabilisation du nombre de places

La mise en œuvre de la refondation du dispositif de l'hébergement et de l'accès au logement a rendu sans objet l'action du PDALPD qui visait "le développement de l'offre de places d'hébergement d'urgence".

En revanche, les nouveaux dispositifs mis en place dans le cadre de cette nouvelle politique ont permis de se doter de moyens et d'outils adaptés pour favoriser la réalisation d'une autre action du Plan qui avait pour objectif d'améliorer " l'accueil dans les structures d'hébergement" en rendant plus efficaces les procédures d'orientation et de réorientation des demandeurs d'un hébergement reconnus prioritaires et urgents par la commission de médiation (DALO).

L'état d'avancement des nouveaux dispositifs:

Le SIAO :

Deux opérateurs ont été désignés en 10/2010:

- l'association Espérer 95 pour le volet urgence (association gestionnaire également du 115)
- l'association IDL 95 pour le volet insertion (association ayant une longue expérience de l'orientation vers le logement des personnes sortant de structures d'hébergement dans le cadre de la mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale MOUS financée par l'État depuis les années 1990).

Le volet urgence est opérationnel depuis décembre 2010.

Le volet insertion l'est depuis avril 2011 pour l'orientation des ménages vers les CHRS et les logements Solibail ; la prise en charge de l'orientation vers les logements en ALT, les résidences sociales, et les maisons relais a été différée, en raison des discussions qui doivent avoir lieu avec les gestionnaires et les réservataires, les logements existant dans ces structures relevant de plusieurs contingents.

Une commission départementale d'orientation a été mise en place en mars 2011 pour le volet « insertion ». Cette commission permet d'élaborer des critères communs sur la capacité des personnes à accéder à l'hébergement ou au logement et sur le choix de l'orientation proposée en fonction des besoins.

Elle statue également sur l'orientation des demandeurs vers l'ensemble des offres d'hébergement d'insertion et ultérieurement de logements de transition.

Cette commission s'inscrit dans la démarche définie par la charte départementale de l'accueil et de l'hébergement, signée en avril 2011, qui établit les principes et les modalités de fonctionnement du SIAO du Val d'Oise.

Des protocoles de fonctionnement entre le SIAO et les gestionnaires de structures d'urgence et d'insertion ont été signés après validation par la DDCS. Dans ces documents sont recensées très précisément les places mises à disposition du SIAO dans chaque structure.

L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL VERS ET DANS LE LOGEMENT (ASVDL) :

En 2010, trois opérateurs, l'association des cités du secours catholique, IDL 95 et FREHA, ont été désignés dans le Val d'Oise pour le public généraliste, ainsi qu'ESPERER 95 pour les personnes sous main de justice.

Initialement destinées aux sortants de structures (HU et CHRS), à la demande de la DRIHL, les mesures d'ASVDL ont été également par la suite déployées en direction des publics hébergés à l'hôtel en vue de la réalisation de bilans diagnostics et le cas échéant d'un accompagnement. Fin 2011, l'ASVDL est étendu à certains ménages reconnus PU par la commission de médiation.

En 2010, 92 ménages sortants de structures ont bénéficié de cet accompagnement.

En 2011, 81 ménages sortants de structure ont bénéficié d'un accompagnement ASVDL, et 33 personnes dans le cadre des sortants de prison ou personnes placées sous main de justice. Par ailleurs 33 actions collectives d'information ont été menées dans les structures. Enfin, 240 bilans diagnostics ont été réalisés pour des ménages hébergés à l'hôtel et 287 ménages ont fait l'objet d'un suivi.

Le SOLIBAIL :

Pour assurer dans le Val d'Oise la captation, la gestion locative de logements, ainsi que l'accompagnement social et le relogement des ménages, quatre associations (ACR, AFTAM, Le Pacte Ile de France et SOS habitat et soins), ont signé une convention avec la DRIHL.

Le Groupement d'Intérêt Public Habitat et Interventions Sociales est chargé de la mise en lien entre les logements et les ménages.

Depuis le début de la mise en place du dispositif dans le Val d'Oise en novembre 2009, 168 logements ont été captés, dont 145 sont occupés (*chiffres arrêtés en janvier 2012*). 57 % correspondent à des T1-T2 et 43 % à des T3-T4. Ils se répartissent parmi 37 communes. 10 d'entre-elles concentrent plus de 5 logements, totalisant ainsi les $\frac{3}{4}$ des logements du Val d'Oise. 88 % des ménages entrés dans un logement Solibail résidaient déjà dans le département et la grande majorité des ménages était auparavant hébergée à l'hôtel. La durée de prise en charge des ménages hébergés dépasse 18 mois, pour 18 % d'entre eux.

Analyse critique

Les points positifs

Bien que la refondation du dispositif de l'hébergement et de l'accès au logement ne repose que sur une circulaire du 1er ministre sans s'appuyer sur un texte législatif, l'ensemble des acteurs concernés, et notamment les opérateurs du SIAO ainsi que ceux de l'ASVDL, se sont fortement mobilisés pour permettre la mise en œuvre des nouveaux dispositifs dans les meilleurs délais possibles.

Après des débuts difficiles en raison d'un outil informatique initialement inadapté et ne permettant pas automatiquement l'orientation des ménages sur les places d'hébergement disponibles, les opérateurs du SIAO ont pu, à partir de septembre 2011, commencer à rattraper le retard accumulé dans le traitement des dossiers grâce à des améliorations apportées à cet outil, d'une part, et à l'embauche de personnels supplémentaires sur une période de 6 mois, d'autre part.

Les difficultés

La refondation du dispositif de l'hébergement et de l'accès au logement représente un changement profond, tant dans la manière d'aborder la question de la prise en charge des personnes sans abri ou mal logées, que dans les pratiques professionnelles de l'ensemble des acteurs concernés (associations, collectivités, organismes institutionnels...)

Par ailleurs, la refondation suscite naturellement des inquiétudes et des questions sur le sens du principe "le logement d'abord" et sur le devenir à terme des structures d'hébergement.

Le plan d'accompagnement des acteurs et des territoires qui va être lancé par la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement devrait permettre de soutenir ce changement.

Les perspectives

Après les années 2010, et surtout 2011, consacrées à l'élaboration de documents cadre puis à la mise en place et la mise en œuvre des différents outils de la refondation, les années 2012 et suivantes devraient permettre grâce à la capitalisation des expériences acquises de conforter les actions déjà engagées avec comme objectif principal l'amélioration de la qualité des services rendus aux usagers (mieux répondre à leurs besoins en termes d'hébergement et favoriser leur sortie vers le logement s'ils peuvent y prétendre et sont aptes à franchir cette étape).

B – Lutter contre l'habitat indigne : la mise en œuvre du plan de lutte contre l'habitat indigne

Le plan de lutte contre l'habitat indigne couvre la période 2007-2012 et constitue l'annexe 1 du PDALPD.

Enjeux :

1/ Améliorer et partager la connaissance

2/ Sensibiliser et informer les collectivités territoriales, ainsi que les propriétaires et locataires concernés

3/ Prévenir et traiter les situations d'habitat indigne

Objectifs/actions réalisées :

1/ Améliorer et partager la connaissance

Animer un réseau de partenaires

- Constitution d'un annuaire départemental de l'Habitat en septembre 2007 et réactualisé régulièrement (21 partenaires en septembre 2011) ;
- 3 réunions du groupe de travail ont été organisées en 2008 ; 3 en 2009 ; 2 en 2010 ; 3 en 2011.
- Participation aux rencontres organisées au niveau national (notamment par le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne) ;
- Rencontre régulière avec le Parquet depuis 2007.

Mettre en place une base de données commune

- Mise en service et utilisation de la base de données interministérielle (PHI) depuis octobre 2008 par la DTARS et la DDT (3500 adresses au 31 décembre 2011).
- Démarches entreprises pour l'extension de l'utilisation de PHI à la préfecture et aux sous-préfectures (non abouties à ce jour) ;
- Recensement et suivi des arrêtés de péril depuis novembre 2009 : 43 arrêtés de péril en 2010 (pas de données auparavant).

2/ Sensibiliser et informer les collectivités territoriales, ainsi que les propriétaires et locataires concernés

Sensibiliser les communes, en organisant des réunions territoriales

- 4 sessions de formation à l'attention des mairies en 2008
- 1 réunion à l'attention des EPCI en 2009
- Contact avec les élus des territoires prioritaires selon les données FILOCOM : 11 mairies ont été rencontrées en 2009
- Formation dispensée par la DTARS (DDASS auparavant) : 2 agents de mairies en 2008 ; 3 en 2009 ; 5 en 2010 ; 7 en 2011.

Élaborer puis diffuser :

- un guide d'information et d'intervention à destination des collectivités
Diffusion d'un guide et d'un CD-Rom à l'usage des maires en janvier 2009 (actualisation des documents et envoi en janvier 2010)

- *une plaquette d'information pour les locataires et propriétaires*
Élaboration d'une plaquette de bonnes pratiques d'habitabilité à l'attention des occupants en 2009, remise lors des inspections au domicile par les techniciens de la DTARS.
- *une brochure à l'attention des agences immobilières*
Élaboration d'une brochure éditée en 2011, remise aux professionnels concernés lors des inspections au domicile par les techniciens de la DTARS et plaquette simplifiée diffusée aux organismes professionnels.
- *un courrier à l'attention des notaires*
Le courrier élaboré dans le cadre du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne a été diffusé en janvier 2012 aux notaires du département.
- *un courrier à l'attention des huissiers*
Le courrier élaboré dans le cadre du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne a été diffusé en juin 2010 aux huissiers du département.

3/ Prévenir et traiter les situations d'habitat indigne

- *Faciliter le repérage de logements insalubres par les travailleurs sociaux*
Information des travailleurs sociaux du département (Service Social Départemental, et associations intervenant dans le cadre du FSL) en février 2009 ;
Mise en place d'une fiche de signalement et d'une fiche de rétro-information (environ 10 signalements reçus en 2009 ; 10 en 2010 ; 25 en 2011)
Signalants : CAF, SSD, MSA

Traitement des demandes de logement effectuées dans le cadre du Droit au Logement Opposable (DALO) par la réalisation d'enquêtes techniques et mise en œuvre des procédures idoines (Infractions RSD¹ : transmission à la mairie concernée ; Infractions CSP² : gestion par l'ARS)

- *Repérer des situations d'habitat indigne dans le cadre d'OPAH*
Les aides de l'Anah permettent de traiter de façon incitative, parfois en amont des procédures propres à la lutte contre l'habitat indigne, les logements insalubres ou très dégradés.
160 logements ont bénéficié d'une aide de l'Anah à ce titre sur 2008-2011. La lutte contre l'habitat indigne s'inscrivant comme une des priorités de l'Anah, les actions dans ce domaine devront ainsi être renforcées avec le PDLHI.
- *Améliorer le traitement des situations connues*
Mesures de police :
37 arrêtés d'insalubrité en 2008 ; 56 en 2009 (74 logements concernés) ; 58 en 2010 (111 logements concernés) ; 79 en 2011 (128 logements concernés).

Réalisation de travaux d'office :
1 opération suivie en 2008 (6 logements) ; 3 en 2009 (6 logements) ; 6 en 2010 (6 logements) ;
Définition des modalités de fonctionnement entre la DDT et la DTARS pour la réalisation des travaux d'office : document signé en février 2011

¹ Règlement sanitaire départemental

² Code de la santé publique

Accompagnement social des familles pour améliorer les rapports locataires/propriétaires et faciliter le relogement :

Financement d'un poste de travailleur social à mi-temps en 2008, 2009 et 2010.

Ce poste a été développé en 2011 : le travailleur social intervient depuis juillet 2011 à temps complet.

Nombre de familles relogées par la préfecture ou la mairie dans le cadre des accords collectifs :

9 en 2008 ; 21 en 2009 ; 34 en 2010 et 38³ en 2011.

- *Appliquer la procédure de recouvrement auprès du propriétaire d'un an de loyer, en champ de l'habitat indigne*
22 procédures de recouvrement ont été initiées : 4 recouvrements sont effectifs, pour les 18 autres, les bailleurs concernés n'ont pas donné d'information.
- *Contrôler les hôtels meublés*
113 hôtels meublés sont recensés dans le département.
Concernant les problématiques de sécurité, les hôtels meublés font l'objet de visites de la commission communale de sécurité, sur sollicitation des élus. Un état des lieux est actualisé régulièrement par le service départemental d'incendie et de secours (SDIS). Ces établissements peuvent faire l'objet de fermetures administratives dans le cas où des désordres graves présentent un risque pour la sécurité de leurs occupants.
Concernant les aspects liés à l'hygiène, un bilan était réalisé chaque année par la DDASS et les SCHS, jusqu'à la fin de l'année 2009, sur environ 20% des hôtels recensés dans le département. Depuis 2010, la DTARS réalise une inspection dans les hôtels meublés faisant l'objet d'une plainte. La plupart des désordres constatés dans ces établissements relèvent d'infractions au règlement sanitaire départemental, dont la responsabilité relève de la compétence des maires. Toutefois, certains établissements peuvent faire l'objet de procédures préfectorales, en particulier visant l'interdiction de chambres ne respectant les normes minimales d'habitabilité. Ces arrêtés sont alors suivis par la délégation territoriale de l'ARS, au même titre que les arrêtés préfectoraux d'insalubrité visant tous les types de logements.

Perspectives

Projet d'information à l'attention des élus en partenariat avec l'Union départementale des maires ;

Développement du réseau des déclarants : en 2011, des contacts ont été pris en particulier avec la MSA, les CCAS, les services de police et le SDIS. Certains de ces contacts restent à formaliser en 2012.

Extension de l'utilisation de la base de données PHI : démarches d'ouverture des droits à poursuivre ;

Poursuite des opérations de travaux d'office ;

Bilan sur les arrêtés antérieurs à la loi SRU ;

Suivi de l'élaboration du PDH comprenant le volet Lutte contre la précarité énergétique (CG et DDT) ;

Recouvrement de l'indemnité : proposition d'améliorations à apporter au système mis en place ;

Conseil aux collectivités pour la mise en place d'études de repérage de l'habitat indigne (Magny-en-Vexin, Val-de-France/Gonesse)

Mise en œuvre des fiches relatives à l'habitat indigne dans les contrats locaux de santé.

³ 48 relogements au total (10 ont été faits par les propriétaires)

Conclusion critique

Au niveau départemental, le pôle de lutte contre l'habitat indigne a été créé en juillet 2007 et son animation confiée à la DDASS (devenue la DTARS). L'ensemble des services de l'État est mobilisé :

- la direction départementale de la cohésion sociale, pour tous les aspects liés au suivi des relogements,
- les sous-préfectures, pour la prévention des expulsions des occupants de logements déclarés insalubres,
- la direction départementale des territoires en ce qui concerne la mise en œuvre des travaux d'office,
- et également la délégation territoriale de l'agence régionale de santé (ARS) qui instruit, pour le compte du préfet, les procédures d'insalubrité.

Ce pôle regroupe aussi de nombreux partenaires (21 au total), dont :

- les services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) qui exercent pour les six communes concernées dans le département, une partie des missions de l'ARS,
- le service départemental d'incendie et de secours,
- l'ADIL,
- la CAF,
- la MSA,
- le conseil général.

D'autres partenaires ont également rejoint ce pôle : l'Union des Maires, l'Union départementale des centres communaux d'action sociale (CCAS), la Direction générale des finances publiques et la direction départementale de la sécurité publique.

La lutte contre l'habitat indigne ne dépend pas que d'un seul service ou organisme mais s'appuie sur un nombre important d'acteurs. Le PDLHI a vocation à favoriser ces échanges et à développer la coopération entre ces acteurs. Ainsi, grâce au partenariat institué, notamment par l'organisation de nombreuses sessions de formation et d'information, les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne travaillent désormais en synergie. L'efficacité de cette collaboration a porté ses fruits : depuis la création du PDLHI le nombre de mesures de police d'insalubrité dans le département a triplé.

Il est à noter que depuis 2011, les travaux du groupe de travail sont présidés par le secrétaire général de la préfecture.

Parmi les pistes de travail à développer :

- une réflexion sur le soutien à apporter aux petites communes
- un développement de la coopération avec les EPCI, pour une meilleure prise en compte des problématiques liées à l'habitat indigne et des mesures de police idoines
- le développement du volet « lutte contre l'habitat indigne » dans les PLH (programmes locaux de l'habitat), notamment par un suivi plus approfondi des actions de lutte de l'habitat indigne prévues dans ces documents.

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

Les actions concernant l'accès au logement

Les objectifs passaient notamment par :

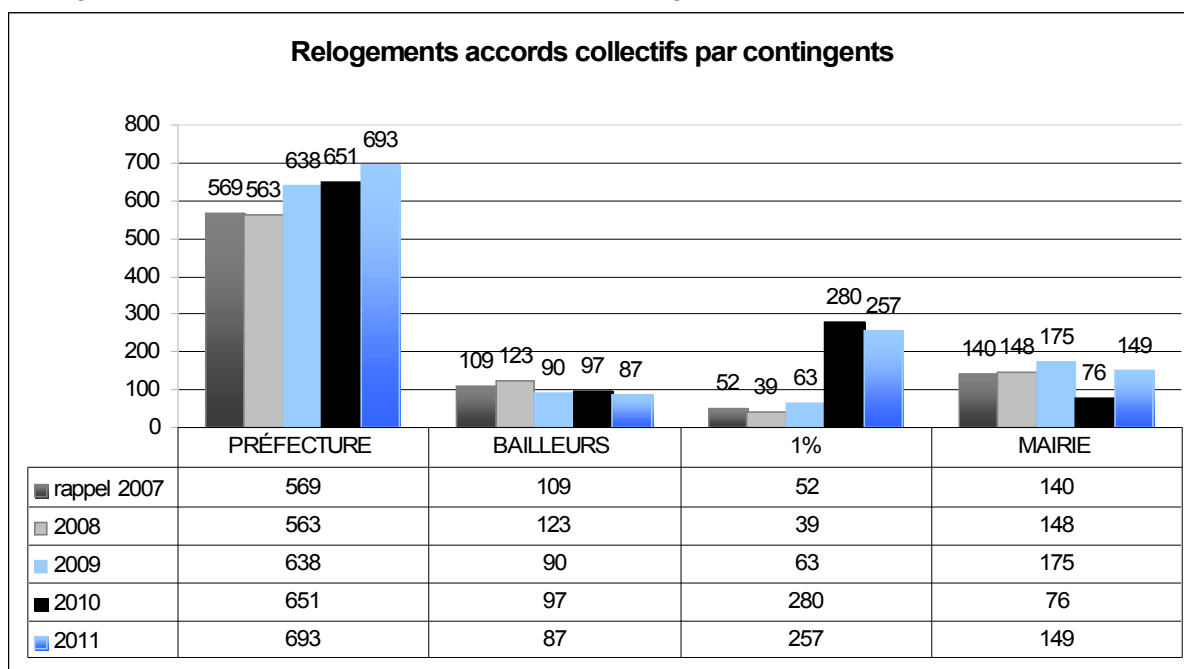
- la révision des accords collectifs à la hausse, en adaptant le dispositif et en intégrant l'impact des "prioritaires DALO",
- l'équilibre de fonctionnement entre Etat, bailleurs et collectivités pour prioriser les "relogements DALO"
- l'identification des familles très désocialisées et leur relogement via un groupe partenarial "familles fragiles".

C.1.1 les accords collectifs

La convention des accords collectifs avec les bailleurs couvrant la période 2004-2007 a été prolongée par avenants successifs jusqu'en 2011, avec cependant des objectifs de relogements régulièrement en hausse.

L'objectif de relogement via ce dispositif était de 683 en 2007 ; cet objectif a été porté à 850 à compter de 2008 pour tenir compte des ménages DALO reconnus prioritaires et urgents, tous labellisés au titre des accords collectifs, puis à 950 pour l'année 2011.

Les relogements sont au delà des seuils puisque respectivement 873, 966, 1 104 puis 1 216 ménages correspondants à ces critères ont été relogés entre 2008 et 2011.



De manière constante c'est toujours le contingent préfectoral qui est le plus mobilisé pour le relogement des accords collectifs. En 2010 on constate toutefois un accroissement significatif de l'intervention du 1%. Cela fait suite à la décision du secrétaire d'état au logement de mettre en œuvre les dispositions de loi MOLLE qui prévoit qu'un quart des logements du 1% est mobilisé pour participer au relogement des publics prioritaires DALO.

Les communes qui bénéficient d'une délégation du contingent préfectoral participent activement à l'effort de relogement des accords collectifs. Globalement elles avaient un objectif de relogement de ces publics de 499 ménages. Le total des relogements sur ces communes a été de 655 en 2010.

Catégorie AC	AC +3ANS				AC DIVERS				AC MINIMA SOC				AC SORTANT AUX STRUCTURES				DALO				TOTAL			
	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011
PREFECTURE	16	33	54	58	5	36	53	45	11	36	42	63	13	80	133	140	154	453	369	38	563	638	65	69
BAILLEURS	2	5	6	7	9	6	4	4	27	13	21	26	52	31	37	27	14	35	29	23	123	90	97	87
1%	5	4	1	3	6	5	2	0	8	3	6	6	19	33	68	91	1	18	20	15	39	63	280	25
MAIRIES	36	31	9	43	15	18	6	12	46	41	20	38	35	45	12	28	16	40	29	28	148	175	76	14
AUTRES				1				1			1	2			3	10	5	12	14	16	5	12	18	30
TOTAL	178	73	70	112	81	65	65	62	192	93	89	135	237	189	250	290	185	546	630	61	873	966	1104	121

Il est par contre à noter que le contingent préfectoral délégué est sous utilisé pour le relogement des publics DALO qui constituent un sous ensemble des accords collectifs. Seulement 22 relogements de ménages DALO ont été réalisés à l'initiative des mairies sur les un peu plus de 500 logements délégués en 2010. Une mobilisation plus importante pour 2011 est attendue.

Au sein des accords collectifs, on constate une modification de la répartition entre les catégories. Les accords collectifs au titre d'une demande de logement depuis plus de 3 ans et des titulaires des minima sociaux sont en baisse, alors que les prioritaires DALO sont en hausse. Le fait que les critères DALO recoupent pour partie ceux des accords collectifs est une des explications à ces transferts de ménages entre critères ; il est par ailleurs à noter qu'un nombre non négligeable de DALO sont aussi des sortants de structures, 126 en 2010, 117 en 2011.

C.1.2 le relogement des prioritaires DALO

Niveau régional – Ile de France

La région Ile de France est celle qui concentre le plus de demandeurs au titre du droit au logement opposable (environ 60% des recours déposés).

DALO Ile de France 2008-2010

	recours logement	recours hébergement
Nombre dossiers déposés	120 859	16 236
dossiers examinés	83 965	13 052
dossiers prioritaires et urgents	34 599	5 800
relogements	10 338	1 442
% (relogements/PU)	30%	25%

Le relogement des publics reconnus prioritaires et urgents est délicat pour toute l'Ile de France du fait de la pénurie de logements. La moyenne des relogements sur les 3 premières années de mise en œuvre du DALO s'établit à 30%.

Le Val d'Oise

En Val d'Oise, le département a reçu de nombreux dossiers au titre des recours logement et a une activité à peu près similaire à des départements de petite couronne, comme celui des Hauts de Seine. Plus de 13 000 dossiers ont été reçus pour les 3 premières années de la mise en œuvre du DALO ; en prenant en compte l'année 2011, le nombre total de dossiers reçus s'élève à presque 18 000. On note toutefois un léger fléchissement en 2010 qui se confirme en 2011.

DALO	2008	2009	2010	2011	TOTAL
dossiers reçus	3709	5200	4656	4295	17860
dossiers avec AR	2851	3402	4118	4302	14673
dossiers examinés en commission	2311	3166	3818	4495	13790
Nombre dossiers prioritaires et urgents (PU)	592	748	969	841	3150
relogés - accord CAL	190	558	640	611	1999
relogés (%/PU)	32%	75%	66%	73%	63%
refus candidat	24	74	100	100	298
refus définitif bailleur	18	42	25	31	116
dossiers traités (relogés + refus)	232	674	765	742	2413
% propositions de logements adaptées (relogés + refus)					77%

La difficulté la plus grande à laquelle le bureau du logement a à faire face est la pénurie de logements - notamment la pénurie de logements très sociaux au regard du faible niveau des ressources des demandeurs - et ce malgré l'apport d'un quart des vacances du 1% destinées au public prioritaire DALO et sortants de structures qui travaillent ou ont travaillé. En outre l'offre de logements n'est pas forcément présente, géographiquement parlant, là où les besoins sont les plus grands. Toutefois, la moyenne des relogements pour les dossiers reconnus prioritaires et urgents s'établit autour de 60%, alors que le taux de l'Île de France avoisine 30 %.

Les recours

1096 recours gracieux contre la décision de la commission ont été déposés par les ménages déboutés sur les 3 années de mise en œuvre du DALO. Peu d'entre eux, environ 10%, aboutissent à une modification de la décision de la commission.

Les recours contentieux en excès de pouvoir (contre la décision de la commission) sont nombreux dans le Val d'Oise. Dans ce domaine également l'activité du département se situe à des niveaux observés dans les départements de petite couronne, les Hauts de Seine notamment. 194 recours ont été enregistrés pour le logement, en cumulé pour 2008, 2009 et 2010. Du fait de la longueur des procédures au tribunal administratif, un peu moins de la moitié des recours a été jugée. Environ 30% des jugements cassent la décision de la commission de médiation qui doit statuer à nouveau sur les dossiers. La commission n'est pas liée par le jugement et peut à nouveau prononcer une décision de rejet.

Les recours en plein contentieux (pour non relogement ou non hébergement dans le délai réglementaire) sont presque aussi nombreux sur cette même période. 143 ont été déposés au titre du logement. Pour ce volet, les jugements interviennent dans un délai plus court et 80% des recours ont été jugés. Dans un peu plus d'un cas sur deux, le tribunal enjoint l'État à reloger ou héberger dans un délai fixé. Lorsque l'État n'a pas été en capacité de le réaliser, il est en outre condamné à verser des astreintes.

C.1.3 le relogement des familles les plus fragiles

Constituée en 2007, cette instance "familles fragiles" rassemble à fréquence bimestrielle différents partenaires : DDCS, IDL95, ATD Quart Monde, Secours Catholique, Conseil général, AFAVO, ARS la Prairie. Ce groupe valide l'orientation des ménages les plus en difficultés et les plus éloignés du logement autonome, vers une action de médiation renforcée, portée depuis 2009 par IDL 95 dans le cadre d'une MOUS. Rencontre de la famille et des professionnels intervenant autour de la situation, établissement d'un diagnostic, puis phase de prospection en vue du relogement dans le parc social classique ou

approfondissement de toute autre piste pouvant correspondre aux souhaits ou particularités de la famille.

L'accompagnement "sur mesure" concerne 10 ménages par an en terme de flux.

	2007-2008	2009	2010	2011
Dossiers examinés	41	26	12	19
Familles en suivi « action de médiation renforcée »		11	10	11
Familles relogées	21	8	5	6
Familles retirées (labellisation DALO, refus coopération famille, ...)	5	4	4	2

Les actions concernant le maintien dans les lieux

La réhabilitation et la maîtrise des charges locatives dans le parc social

La DDT a proposé à VOH et EDF d'étudier 2 opérations bénéficiant d'un financement de réhabilitation puis de mesurer les économies d'énergie attendues suite aux travaux, et de sensibiliser les locataires à une gestion raisonnée des énergies.

Une 1ère résidence sur Roissy, composées de 30 logements avec chauffage électrique et répartis en quatre corps de bâtiments, a fait l'objet de travaux de rénovation thermique en 2010/2011 pour un montant de 400 k€ (menuiserie, volets roulants, portes palières, panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire). Un diagnostic énergétique a été effectué et l'étiquette énergie passerait de F à D. Douze locataires ont fourni leurs factures EDF entre 2006 et 2008, afin de procéder à un comparatif dans le temps de ces dépenses. Le montant global des charges devrait diminuer de moitié ; parallèlement, l'augmentation maximum de loyers serait de 11%. L'analyse de la baisse des charges et une enquête de satisfaction des locataires seront à entreprendre.

Par ailleurs, Val d'Oise Habitat a signé un partenariat avec la société VOLTALIS afin d'installer leur appareil BluePod sur cette résidence en tant qu'opération "test" sur le patrimoine de VOH. VOLTALIS est une société qui a mis au point une nouvelle technologie afin de répondre au besoin d'équilibre du réseau électrique. Pour cela, elle fait appel à la solidarité de nombreux consommateurs et leur propose de mettre en pause pendant quelques minutes certains de leurs équipements dont la consommation est flexible (radiateurs, ballon d'eau chaude, climatisation) et qui peuvent s'arrêter ponctuellement sans que le confort s'en ressente.

Les coûts associés au BluePod sont entièrement pris en charge par VOLTALIS dans le cadre du partenariat avec le bailleur (boitier et installation comprise sans abonnement). Ce dispositif est donc entièrement gratuit. De plus, VOH reçoit un bilan énergétique, afin d'améliorer la connaissance de leur parc. A ce jour, 70% des locataires de la résidence ont accepté l'installation de ce boitier, pour visualiser les consommations électriques en temps réel via internet et les moduler.

La seconde opération "d'acquisition-amélioration" concerne 167 logements répartis sur 2 immeubles collectifs, datant de 1972, à Garges-lès-Gonesse. Les travaux 2010/2011 d'un montant de 3,3 m€ concernent : le remplacement des portes palières, le traitement de la façade par une requalification par des matériaux de grande qualité et à fort pouvoir en isolation thermique, le remplacement des fenêtres et portes-fenêtres par des menuiseries en alu laqué à double vitrage thermo-acoustique, l'installation en toiture de panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire en toiture d'une des bâtiments. L'étiquette énergétique passerait de E à C pour la consommation énergétique et de F à D pour les émissions de gaz à effet de

serre, dépassant les objectifs du Grenelle. VOH a enregistré les consommations globales (électricité, gaz et eau) depuis 2007. Aucune hausse de loyer n'est prévue pour cette opération.

La démarche environnementale du projet permettra de réduire les charges de chauffage par une isolation thermique renforcée et l'utilisation des énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire.

Conclusion critique

Les actions relatives au déconventionnement des logements "PST", programme social thématique, et à la fin des contrats en "bail glissant" ont fait l'objet d'un traitement au cas par cas.

D – Optimiser les interventions financières du Fonds Solidarité Logement en direction des ménages et développer le volet accompagnement social associatif

Bilan d'activité du FSL

	2008	2009	2010	2011
AIDES A L'ACCES AU LOGEMENT (ARG)				
Nombre de ménage examinés en commission	1583	1687	2078	1957
Nombre de ménage aidés	1145	1261	1545	1519
montant total des aides	551 632,44 €	655 802,88 €	796 475,38 €	
AIDES AU MAINTIEN DANS LE LOGEMENT (AFIL)				
Nombre de ménage examinés en commission	1272	1658	1858	1562
Nombre de ménage aidés	810	953	889	773
montant total des aides	1 339 244,73 €	1 764 336,05 €	1 591 681,30 €	
AIDES A L'ENERGIE				
Nombre de ménage examinés en commission	5454	7284	7139	7082
Nombre de ménage aidés	4638	6117	6001	6043
montant total des aides	1 372 063,33 €	2 047 576,10 €	1 526 108,75 €	
AIDES A L'EAU				
Nombre de ménage examinés en commission		722	833	768
Nombre de ménage aidés		615	655	653
montant total des aides		70 761,80 €	75 274,73 €	
AIDES AUX PROPRIETAIRES OCCUPANTS				
Nombre de ménage examinés en commission	9	8	12	28
Nombre de ménage aidés	7	7	6	12
montant total des aides	12 417,64 €	12 889,15 €	26 716,09 €	
GARANTIES DE LOYERS				
Nombre de mise en jeu de garanties	119	119	167	219
montant des sommes versées	71 778,64 €	74 049,80 €	103 838,68 €	
ACCOMPAGNEMENT SOCIAL LIE AU LOGEMENT				
Montant des mesures financées	1 506 518,00 €	1 375 155,00 €	1 313 546,50 €	1 269 250,50 €
FRAIS DE FONCTIONNEMENT CAF				
	584 938,00 €	601 112,00 €	611 636,00 €	

Faits marquants 2008

→ Renforcement des mesures d'accompagnement social lié au logement :

- mesure d'accompagnement social avant relogement destiné aux familles non locataires, hébergées ou vivant dans des conditions précaires dont le projet est l'accès à un logement autonome.
- Bilans diagnostics permettant l'évaluation des difficultés et identifiant des proposition d'aide adaptée.
- Ateliers de recherche de logement dont l'objectif est d'accompagner et d'aider les demandeurs dont la situation permet d'envisager l'accès au logement autonome.

→ Élaboration du nouveau règlement intérieur du FSL renforçant les différents dispositifs d'aide aux ménages et instituant une nouvelle forme d'intervention liée à l'eau publié le 1er janvier 2009.

→ Mise en place à compter du 21 août 2008, d'une procédure particulière pour les bailleurs privés qui souhaitent percevoir le montant du dépôt de garantie avant l'entrée dans les lieux des locataires.

Faits marquants 2009

Des modifications concernant les dispositifs accompagnant l'accès ou le maintien au logement, l'aide aux impayés d'énergie et l'aide aux propriétaires occupant une copropriété dégradée ont été intégrées au règlement intérieur après approbation par l'Assemblée départementale du 23 janvier 2009 :

- nouvelles aides
 - Aide aux impayés de factures d'eau
 - Aide liée au déménagement destinée aux locataires accédant pour la première fois à un logement
 - Aide à l'installation permettant notamment l'acquisition de biens de première nécessité,
 - Instauration d'une aide au quittancement destinée à favoriser l'accès à un logement adapté
- modifications des critères (Proposition DDCS à vérifier)
 - Relèvement de 3 811 à 6 000 euros du seuil d'intervention de la commission d'aide aux familles en impayé de loyer
 - Abaissement de 12 à 8 mois de la période de reprise du paiement du loyer résiduel s'agissant des dettes supérieures à 6 000 euros,
 - Application du cadre d'intervention du dispositif AFIL au dispositif d'aide aux propriétaires occupant une copropriété dégradée,
- Indexation annuelle du plafond d'intervention de l'aide liée à l'énergie.

L'évolution sensible du volume des demandes d'aides et du nombre de ménages aidés (+30%) a conduit le comité directeur du FSL à prendre des mesures pour réabonder le fonds en cours d'exercice.

Les travaux préparatoires à l'élaboration de la nouvelle convention triennale 2010/2012 (procédure d'appel à projets relatif à l'exercice des mesures d'accompagnement social lié au logement) ont été organisés.

Faits marquants 2010

→ Tous dispositifs confondus le nombre de ménages ayant sollicité le FSL et obtenu une aide en 2010 est en légère progression.

→ Face à l'augmentation importante du nombre de ménages aidés par le FSL en 2009 (+35 % par rapport à 2008) et la hausse significative du montant des aides financières octroyées (+38 % par rapport à 2008), les dispositions suivantes ont été mises en œuvre :

- à la demande du comité départemental du FSL le fonds a été réabondé par le Conseil général, la CAF, EDF et VEOLIA banlieue. La participation des bailleurs sociaux a été revalorisée au 1er janvier 2010,

- le Conseil général a adapté le cadre d'intervention des dispositifs Énergie et AFIL, conduisant l'Assemblée départementale du 15 janvier 2010 à approuver le nouveau règlement d'intervention du FSL. Ces adaptations ont permis ainsi de répondre à l'ensemble des demandes d'aides et de mieux encadrer les dépenses prévisionnelles du fonds :
 - le plafond d'intervention du dispositif d'aide à l'énergie a été abaissé à 323 € (au lieu de 523 €)
 - un plafond d'aide dans le cadre du dispositif AFIL a été instauré à 7 500 €. Par ailleurs, l'intervention de l'AFIL a été limitée à une aide par période triennale afin de renforcer le caractère éducatif de l'action du FSL en incitant locataires et bailleurs à mener une action précoce dans le traitement des dettes locatives et réduire l'apparition de nouveaux impayés.

→ A l'issue de la procédure d'appel à projets engagée au cours du second semestre 2009, de nouvelles conventions triennales ont été signées avec les 13 associations val d'oisiennes retenues (période du 1er janvier 2010 au 31 janvier 2012). 620 mesures ont été conventionnées (contre 608 fin 2009).

Faits marquants 2011

- Nombre de ménages aidés quasi stable malgré une diminution du nombre des demandes d'aides examinées en commissions déconcentrées. Proportion du volume de dossiers aboutissant à l'intervention du FSL en hausse compte tenu du nombre de dossiers déposés, qui témoigne d'une nette amélioration dans l'instruction des demandes d'aide.
- Signature entre le Conseil général et VEOLIA EAU D'ILE DE FRANCE, d'une nouvelle convention renforçant la participation financière de VEOLIA dans l'apurement des dettes de charges locatives d'eau des ménages vivant en immeubles collectifs et non abonnés directement au service public d'eau
- A la demande du comité départemental du FSL et compte tenu du volume des dépenses constatées, réabondement du Fonds en cours d'exercice par le Conseil général.
- Relance des propositions faites aux nouveaux distributeurs d'énergie présents sur le Val d'Oise visant à la signature d'une convention de partenariat avec le Conseil général permettant d'étendre l'aide du FSL à l'ensemble des personnes en difficulté dans le règlement de leurs factures, quel que soit leur fournisseur.
- Nouvelles demandes faites aux communes valdoisiennes non contributrices au FSL de participer au financement du Fonds.
- Modification du barème de financement de l'ASLL : intégration dans la part fixe du financement dédié à l'encadrement technique du travail social - Comptabilisation et suivi mensuels en mois mesure du travail réalisé par les associations conventionnées au titre de l'accompagnement social lié au logement et à l'hébergement.

Perspectives 2012

- Articulation des dispositifs du FSL liées à l'énergie avec ceux mis en place par les communes et/les communautés de communes ayant la même finalité.
- Favoriser la cohérence des interventions menées dans le cadre des mesures d'accompagnement social lié au logement menées au titre du FSL et celles exercées au titre de l'accompagnement dans et vers le logement (ASDVL) Nouvel appel à projet concernant le conventionnement des associations en charge de l'accompagnement social lié au logement. Préparation de convention triennale 2013/2015.

E – Renforcer la prévention des expulsions locatives

Une action prioritaire du Conseil général depuis 2008

Ainsi, le service social départemental a renforcé son intervention dans ce domaine autour de plusieurs axes :

- la prise en compte des petits impayés

Les 101 commissions d'impayés de loyers en place sur le département permettent une mobilisation des partenaires et une coordination des interventions auprès des ménages en impayés de loyers.

- Les enquêtes sociales réalisées au moment de l'assignation au tribunal aux fins de résiliation du bail et au moment de la réquisition puis de l'accord du concours de la force publique. En 2011, le service a réalisé 2 698 enquêtes assignations et 1 145 enquêtes réquisitions.

Les modalités de contact avec les locataires ont été revisitées et des procédures créées pour améliorer le maillage territorial « centre communal d'action sociale/service social départemental/bailleur », dans le respect des droits des usagers. Depuis, les contacts entre partenaires sont plus réguliers.

Le service social départemental participe aux commissions de prévention des expulsions en sous-préfecture lorsqu'elles sont organisées et regrette l'aspect très ponctuel de ces instances qui ont démontré leur efficacité.

Une nouvelle commission de prévention des expulsions locatives co-présidée par l'État et le Département : la CCAPEX

L'approbation de la loi de mobilisation pour le logement du 25 mars 2009 a rendu obligatoire la création de la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) et a supprimé la Commission Départementale des Aides Publiques au logement (CDAPL) au 31/12/2010. Celle-ci avait pour vocation la mise en place de solutions amiables aux problèmes d'impayés rencontrés par les ménages dans le parc social et en conséquence, de prévenir les expulsions.

Dans le Val d'Oise, la CCAPEX a été créée par arrêté conjoint du préfet et du président du Conseil Général en date du 4 mars 2010. Elle regroupe des représentants de la CAF et la MSA, le Conseil général/SSD, des bailleurs privés, association de locataires, l'Udashi, ...

L'objectif visé par cette commission est de rendre plus efficace les dispositifs de prévention des expulsions en coordonnant l'action de l'ensemble des différents partenaires concernés.

Son travail porte à tous les stades de la procédure sur l'examen des situations les plus complexes des ménages en impayés de loyers qu'ils soient ou non bénéficiaires de l'APL ou de l'AL, locataires du parc social ou du parc privé, locataires d'un logement de transition en résidence sociale ou logements foyers ou qu'ils soient sous-locataires, dès lors que leur situation relève d'une problématique nécessitant un travail de concertation des différents acteurs concernés pour définir au terme d'un avis partagé, les solutions à mettre en place pour prévenir l'expulsion.

Le bilan CCAPEX 2010 et 2011

- 2 réunions en 2010, dont la première en mai.
- 8 réunions en 2011.

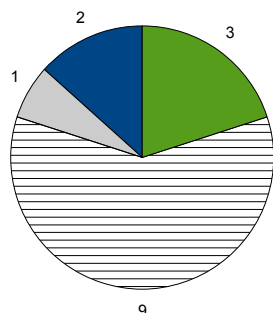
90 dossiers étudiés depuis l'origine, 15 en 2010 et 75 en 2011.

Parmi ceux-ci, 32 ont un dossier de surendettement auprès de la Banque de France (dont 9 accordés et 9 avec un plan de rétablissement personnel ou une proposition).

En 2010, 3 familles sur les 15 avaient déposé un dossier de surendettement auprès de la Banque de France (dont 1 accordé et 1 prp).

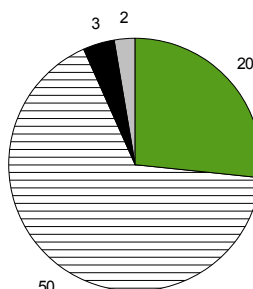
Les dossiers présentent quasiment tous une dette locative, selon la répartition :

2010



- Dette à 0€
- Dettes <1000€
- ▨ Dettes entre 1000 € et 10 000€
- Dettes >10 000€

2011



- Dette à 0€
- Dettes <1000€
- ▨ Dettes entre 1000 € et 10 000€
- Dettes >10 000€

La moyenne des dettes est pour 2010 de 8 029 € et pour 2011 de 7 665€.

L'origine des saisies (en nombre de dossiers) :

	2010		2011	
CAF	0		9	12%
FSL	1	7%	5	7%
Sous-Préfectures	8	53%	28	37%
DDCS	2	13%	19	25%
DALO	4	27%	14	19%
	15	100%	75	100%

Les saisines de la CAF (et de la MSA) devraient être en augmentation ; ces instances gérant directement les impayés de loyers dans le parc social, depuis le 1/01/2011, date de cessation de l'activité de la CDAPL.

Depuis la mise en place de la CCAPEX, 40 dossiers concernent le parc privé et 50 le parc social.

Le stade de la procédure contentieuse :

Le concours de la force publique a été accordé dans 24 situations en 2011, et a été demandé dans 22 autres.

Pour 2010, 7 dossiers (sur 15) étaient concernés.

Les besoins en relogement

30 dossiers, sur un total de 90, nécessitent un relogement ; 17 émanent du parc privé.

Il a été procédé à 9 relogements effectifs ou propositions de relogement : 3 relogements concernent le parc social et 6 relogements ou propositions de relogement dans le parc privé. Pour 30 % des dossiers sur ces 2 années, le secrétariat de la CCAPEX est toujours en attente ou en recherche de solutions.

Au démarrage en 2010, quelques expulsions sont à enregistrer entre la saisine de la commission et l'examen du dossier en séance et 1 expulsion intervenue à l'été 2011 (occupant sans droit ni titre et double domicile)

En 2011, 1 expulsion, avant examen du dossier par la commission, est à enregistrer, malgré les démarches partenariales entreprises.

Par ailleurs, une dizaine de dossiers sont sans objet (4 départs volontaires avant expulsion, dette locative soldée, occupant sans droit ni titre,...)

Principaux avis et recommandations

CAF	<p>verser un rappel d'AL ou d'APL, quelquefois avec levée de la prescription biennale</p> <p>ouvrir les droits AL ou APL, ou autres aides et allocations</p> <p>remise de dette sur des trop-perçus APL ou prestations</p>
> très bons résultats, rapidement mis en oeuvre	
Sous-Préfectures	<p>prolonger les sursis à exécution du concours de la force publique s'il y a lieu</p> <p>verser aux bailleurs les indemnités État pour une partie soldant la dette locative résiduelle</p>
> décisions rapides, bilan globalement positif. A noter néanmoins en 2010 au démarrage de la commission, quelques expulsions réalisées assez rapidement avant présentation des dossiers en séance.	
Direction générale des Finances Publiques	<p>proposer la possibilité d'un recours gracieux sur les sommes versées par l'État aux bailleurs et devant être remboursées par les locataires</p>
> recommandations plutôt peu suivies ; les créances sont recouvrées	
Commission DALO	<p>étudier favorablement la demande de relogement de certains locataires</p>
> bonne prise en compte des sollicitations CCAPEX	
FSL et travailleurs sociaux	<p>Sensibiliser les locataires aux différentes démarches administratives à entreprendre puis au respect des engagements</p> <p>constituer des dossiers AFIL ou AFIL/ARG si un relogement est nécessaire</p> <p>demander aux commissions FSL d'établir un « bilan diagnostic » pour certaines familles</p> <p>déposer une demande de logement au titre des accords collectifs</p>
> améliorer le retour d'informations vers la CCAPEX du travail accompli par les services sociaux	
services de tutelles	<p>effectuer les visites nécessaires au domicile des locataires, afin de tenter de les mobiliser et de faire le lien entre eux et les diverses administrations (caf, cpam, dalo etc...)</p>
> excellente communication entre la CCAPEX et ces services, bon résultat	
Bailleurs sociaux	<p>Déduire le surloyer, s'il y a lieu, de la dette locative</p> <p>fournir les quittances de loyer à la CAF pour l'établissement du droit</p> <p>verser la part de rappel APL correspondant à la période du recours État à la direction générale des Finances Publiques</p> <p>suspendre la procédure d'expulsion</p>

	proposer, dans leur patrimoine, un logement adapté aux ressources ou à la taille de la famille
> globalement les bailleurs ont du mal à suivre les recommandations	
locataires	s'acquitter du paiement de leur échéance de loyer (même partiel), majorée si c'est le cas, du plan d'apurement de la dette veiller à l'occupation paisible de son logement se rapprocher d'un travailleur social, ou de répondre à ses convocations puis adhérer au suivi social, MASP, ... constituer un dossier de surendettement régulariser sa situation auprès des services de la CAF, le cas échéant solliciter un logement dans le parc social
> pratiquement aucun locataire ne prend contact avec la commission. Néanmoins un certain nombre de locataires suivent les avis et recommandations.	
Mairies	Proposer un relogement sur leur contingent ou celui d'un collecteur 1% ou sensibiliser certains bailleurs présents sur la commune, de la possibilité de relogement
> les services Logement des Mairies et les CCAS coopèrent et peuvent orienter les demandes de logement vers les collecteurs 1%. Néanmoins, des propositions concrètes nécessitent du temps.	

Suivi des procédures d'expulsions :

Indicateurs	2008	2009	2010	2011
nombre d'assignments aux fin de résiliation de bail transmis par huissier en sous-préfecture	2796	3103	3363	3336
Nombre de commandements de quitter libérer les lieux transmis par huissier en sous-préfecture	1687	1815	1891	1912
Nombre de procès-verbaux de réquisition de la force publique reçus	1485	1749	1749	1838
nombre total de décisions prises après examen des demandes de réquisitions		1292	1822	2088
Nombre de décisions accordant le concours de la force publique par les sous-préfectures	1213	985	1247	1415
Nombre d'interventions de la force publique	523	404	580	680
Nombre de règlements amiables intervenus (critère : date de subrogation)	293	288	413	454
nombre de recours contentieux en indemnisation communiqués	43	77	129	36
nombre de réquisitions en stock		3705	3355	3145

Perspectives

- charte de prévention des expulsions datant de 2002 à rafraîchir
- convention de fonctionnement CAF ou MSA/CCAPEX à signer pour mi 2012 (réflexion engagée localement) et définissant les conditions pratiques d'organisation des relations
- suggérer l'identification d'un interlocuteur CCAPEX à la Banque de France
- relayer un travail en direction du parc privé (chantier ouvert au niveau DRIHL)

Conclusion critique

Une gestion administrative lourde des dossiers, avec des contraintes, permet peu souvent un partenariat réactif pour solutionner le maintien dans les lieux ou parfois le relogement des familles.

- difficulté d'obtenir des informations sur la situation des locataires de la part des bailleurs, notamment sociaux pour instruire les dossiers en profondeur (arrêté des comptes, ...)
- peu de retours spontanés des destinataires des avis et recommandations CCAPEX
- instaurer des relations de travail avec des représentants de la Banque de France (production d'éléments d'information pour les dossiers examinés)