PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES DE SEINE ET MARNE 2014-2019

7ème Plan

SOMMAIRE

PROPOS INTRODUCTIFS 4

La démarche d'évaluation dans une exigence de partage, appropriation par l'ensemble des acteurs 4

L'accueil et le logement des gens du voyage 4

L'articulation entre le PDALHPD et le PDAHI 5

Un plan composé de cinq parties : 5

Une ambition d'opérationnalité, d'animation et de gouvernance pour le 7ème plan. 5

CADRE REGLEMENTAIRE DU PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES 7

CADRAGE SUR LE LOGEMENT SOCIAL DANS LE DEPARTEMENT 8

SYNTHESE DE L'EVALUATION DU 6EME PLAN 12

OBJECTIF 1 : DEVELOPPER ET AMELIORER L'OFFRE DE LOGEMENTS 13

PERMETTRE L'ACCÈS AU LOGEMENT DU PARC PRIVÉ 133

DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX FAMILIAUX 13

PROMOUVOIR LES LOGEMENTS ÉCONOMES EN ÉNERGIE 14

DÉVELOPPER ET AMÉLIORER L'OFFRE EN MATIÈRE D'HÉBERGEMENT ET DE LOGEMENTS TEMPORAIRES OU DE TRANSITION 155

DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS ACCESSIBLES ET ADAPTÉS 15

OBJECTIF 2 : ACCOMPAGNER LES PUBLICS PRIORITAIRES DANS LEUR PARCOURS RESIDENTIEL 16

LES FICHIERS RELATIFS A LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE 16

LES ACCORDS COLLECTIFS 16

LE FONCTIONNEMENT DE LA COMED ET LES DEMANDEURS DALO 16

FLUIDITÉ HÉBERGEMENT / LOGEMENT (cf. action 2.2) 16

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL (cf. action 2.4) 17

UN NOMBRE DE PERSONNES DALO NON RELOGEES QUI AUGMENTE 17

OBJECTIF 3 : PREVENIR LES EXPULSIONS LOCATIVES 17

ACTIONS PREVENTIVES POUR FAVORISER LE MAINTIEN 17

LE TRAITEMENT DES SITUATIONS COMPLEXES VOIRE TRES LOURDES 18

ROLE ATTENDU ET ORGANISATION DES CCAPEX 18

PRECARITE ENERGETIQUE 18

DES PROCEDURES D'EXPULSIONS QUI TOUCHENT INEGALEMENT LE PARC PUBLIC ET LE PARC PRIVE AVEC DEUX CONSTATS 18

LES AIDES DU FSL SONT TRES ORIENTEES VERS LE DISPOSITIF DE PREVENTION DES EXPULSIONS 18

OBJECTIF 4 : LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE 19
ORGANISER LE REPERAGE, LE RECENSEMENT, LE DIAGNOSTIC ET LE SUIVI DE L'HABITAT INDIGNE 20
SENSIBILISER LES ELUS ET OFFRIR UN SERVICE D'APPUI POUR L'INTERVENTION SUR L'HABITAT INDIGNE 20
INFORMER ET CONSEILLER L'ENSEMBLE DES PROPRIETAIRES ET DES LOCATAIRES 20
LE PILOTAGE DU PDLHI 20
OBJECTIF 5 : RENFORCER LA GOUVERNANCE DU 7EME PLAN 21
UNE DYNAMIQUE INTER-ACTEURS POSITIVE ET DES OPERATEURS ASSOCIATIFS INNOVANTS, MAIS UN PILOTAGE ET UNE ANIMATION FAIBLES 21
UNE CONCEPTION DU 6EME PDALHPD IMPLIQUANT PEU LES DIFFERENTES PARTIES PRENANTES ET DES ACTIONS PEU ENGAGEANTES ET TERRITORIALISEES 22
UN VOLET POUR LE 7EME PLAN : L'ARTICULATION AVEC LE PDAHI 22
L'OBSERVATION ET LA VEILLE SOCIALES (CF. NOTAMMENT AXE 2 DU PDAHI) 22
POINTS TRANSVERSAUX AUTOUR DU PARTENARIAT 22
L'OFFRE D'HÉBERGEMENT (CF. AXE 2 DU PDAHI) 23
LA PLACE DU LOGEMENT ADAPTÉ DANS LES PARCOURS RÉSIDENTIELS 23
LA COHÉRENCE ET LA LISIBILITÉ DU SECTEUR AHI (CF. AXE 3 DU PDAHI) 23
LES 21 FICHES ACTION DU PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES 24
AXE 1 - DEVELOPPER ET AMELIORER L'OFFRE DE LOGEMENTS 24
AXE 2 - ACCOMPAGNER LES PUBLICS PRIORITAIRES DANS LEURS PARCOURS RESIDENTIELS 31
AXE 3 - PREVENIR LES EXPULSIONS LOCATIVES 37
AXE 4 : VERS UNE MEILLEURE COHERENCE DES INTERVENTIONS DANS LE SECTEUR AHI 47
AXE 5 - REACTIVER LE SUIVI ET L'ANIMATION DU PDLHI ET ARTICULER SON FONCTIONNEMENT AVEC CELUI DU PDALHPD 55
AXE 6 - SUIVI ET ANIMATION DU PLAN 64
ANNEXE DU PLAN : RAPPORT EVALUATIF DU 6EME PDALHPD 66
ACTEURS, DONNEES 127

PROPOS INTRODUCTIFS

La démarche d'évaluation dans une exigence de partage, appropriation par l'ensemble des acteurs

La démarche d'évaluation a permis de mobiliser un grand nombre d'acteurs de l'hébergement et du logement en Seine-et-Marne. Elle s'est déroulée en quatre étapes :

1. Une phase d'entretiens (22 entretiens avec 37 personnes rencontrées) avec des acteurs clés du secteur de l'hébergement et du logement en Seine-et-Marne[1]
2. L'organisation de 6 ateliers[2] ayant permis de toucher un public plus large, réuni pour échanger autour des premiers éléments de diagnostic apporté par HTC
3. Un séminaire organisé le 5 juillet 2013 a permis de partager les hypothèses de travail, recueillir l'analyse d'un grand nombre d'acteurs institutionnels/associatifs et d'opérer le passage entre la phase diagnostic et la phase d'élaboration du 7ème plan, en particulier les directions de travail prioritaires.
4. L'animation de 5 ateliers pour fabriquer les fiches actions sur les thèmes : le développement et amélioration de l'offre de logement, l'accès au logement et l'accompagnement des publics prioritaires, la prévention des expulsions, la lutte contre l'habitat indigne, le PDAHI

Enfin, les analyses produites au cours de ces trois étapes ont été complétées par la lecture des différents documents remis par les commanditaires.

L'articulation entre le PDALHPD et le PDAHI

Elaboré pour une période de 5 ans, le PDAHI compare les besoins des populations sans domicile ou en grande précarité avec l'offre proposée en matière de veille sociale et d'urgence, d'hébergement et de logements intermédiaires ou adaptés (type « résidence sociale »).

Depuis la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 (dite Loi Molle), le PDAHI (Plan Départemental d'Accueil Hébergement Insertion) doit être intégré dans le PDALHPD. En Seine-et-Marne, le PDAHI 2010-2014 mentionne la Loi du 25 mars 2009 et la circulaire du 9 décembre 2009. Mais le calendrier d'élaboration de ces deux plans n'a pas permis une réelle articulation des deux démarches (le PDALHPD a été élaboré en 2009, et le PDAHI a été élaboré en 2010).

Par ailleurs, en Ile-de-France, les PDAHI doivent s'inscrire dans la stratégie régionale.

L'évaluation du PDALHPD a été l'occasion de faire un point évaluatif sur le PDAHI de Seine-et-Marne. Cette analyse n'est toutefois pas exhaustive. Elle porte sur les points les plus en lien avec le PDALHPD, à savoir :

- L'offre d'hébergement
- La place du logement adapté dans les parcours résidentiels
- L'observation

[1] On trouvera en annexe la liste des personnes rencontrées.
[2] Un atelier pour chacun des objectifs du PDALPD, hormis l'objectif n°5 : « Lutter contre les risques de ségrégation spatiale et sociale », basé sur une circulaire qui n'était plus d'actualité au moment de l'évaluation. Un atelier a donc porté plus spécifiquement sur la gouvernance du PDALPD.

- La veille sociale
- Le partenariat visant à améliorer la prise en charge du public AHI
- La cohérence et la lisibilité du secteur AHI (mise en place du SIAO)

L'accueil et le logement des gens du voyage

Le PDALPD en lui-même n'aborde pas cette question, mais sa mise en œuvre ira de pair avec celle du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2013-2019. Lequel a pour objet de garantir l'existence d'aires d'accueil utilisables, aider les familles sédentarisées ou en voie de sédentarisation à obtenir un habitat décent et pérenne, et mettre en place divers types d'accompagnement socio-éducatif.
Le Schéma a été approuvé par l'arrêté préfectoral n°2013-21/DDT/SHRU en date du 20 décembre 2013 puis notifié aux communes et établissements publics de coopération intercommunale chargés de son exécution et de la mise en œuvre de ses dispositions.

Un PDALPD composé de cinq parties

- Cadre règlementaire
- Cadrage sur le logement social
- Synthèse de l'évaluation du 6ème plan
- Ambition pour le 7ème plan
- Les axes et fiches- action du 7ème PDALHPD

En annexe : l'évaluation du 6ème plan

Une ambition d'opérationnalité, d'animation et de gouvernance pour le 7ème plan.

L'ambition d'impulser davantage d'opérationnalité, d'animation et de gouvernance se traduit par la mise en place d'instances de travail et de pilotage qui travaillent à partir d'objectifs ciblés, d'un affichage plus clair des enjeux et priorités. Vis-à-vis des partenaires, les travaux et résultats du Plan seront communiqués à travers les outils d'échanges (instances, séminaires/conférence, lettre).

La MOUS animation du Plan constitue un outil important, ayant comme mission de faire vivre les différents axes du plan, de les évaluer chemin faisant et d'être force de proposition pour ajuster le cas échéant certaines actions.

Face aux besoins de ménages de plus en plus nombreux à relever de l'intervention du Plan (DALO, SYPLO, Protocoles…), les co-pilotes du Plan souhaitent apporter des réponses de meilleure mise en cohérence des moyens déployés sur le département de la Seine et Marne et s'appuyer sur des critères objectifs définissant les ménages les plus prioritaires, pour lesquels des réponses prioritaires doivent être apportées.

Les principes de travail suivant ont été fixés pour construire le 7ème plan :

- Pertinence
- Pragmatisme et réalisme (calibrage au regard des moyens et capacité d'animation)
- Territorialisation

- Opérationnalité et animation : à travers l'affichage des étapes de travail/process de suivi et planification d'ensemble (cf document HTC)
- Non exhaustivité, pour privilégier l'aspect réaliste ; des actions pourront/se mettront en place au regard des évolutions des besoins, des dispositifs et des règlementations.

Un plan opérationnel composé de 6 axes déclinés en 21 actions (Cf document plan d'actions)

- Développer et améliorer l'offre de logements
- Accompagner les publics prioritaires dans leurs parcours résidentiels
- Prévenir les expulsions locatives
- Vers une meilleure cohérence des interventions dans le secteur AHI
- Réactiver le suivi et l'animation du PDLHI et articuler son fonctionnement avec celui du PDALHPD
- Suivi, animation et pilotage du Plan

Cadre réglementaire du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

La loi 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (dite loi Besson) a prévu la mise en place d'un Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) dans chaque département, arrêté conjointement par le Préfet et le Président du Conseil général.

Depuis, plusieurs textes législatifs sont venus renforcer et amender la loi initiale, il s'agit notamment de :

- La loi 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions. Ce texte renforce le rôle des PDALHPD. Il met en place les accords collectifs départementaux qui définissent les engagements des bailleurs sociaux pour le logement des personnes défavorisées. Cette loi impose également la mise en place dans les départements d'une charte de prévention des expulsions et de l'habitat indigne.

- La circulaire du 8 mars 2000 relative à l'accès au logement des femmes en grande difficulté.

- La loi 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

- La loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) qui définit, selon des critères déterminés, les communes qui auront obligation de disposer d'un parc de logement social représentant au minimum 20% des résidences principales, sous peine de prélèvements financiers.

- La loi 2004-809 du 13 aout 2004 relative aux libertés et responsabilités locales. Cette loi de décentralisation transfère la gestion du FSL aux départements et instaure la possibilité de gestion des aides à la pierre de l'Etat par les collectivités locales.

- La loi 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale. La loi fixe des objectifs de production de logements sociaux et prévoit le renforcement des structures d'hébergement. La prévention des expulsions et la lutte contre l'habitat indigne sont confirmées comme axes fondamentaux du Plan.

- La loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement national pour le logement (dite ENL). Cette loi renforce le PDALHPD dans sa fonction de mise en cohérence des dispositifs visant l'accès au logement des publics défavorisés sur le territoire du département. Elle instaure la possibilité de conclure des accords collectifs départementaux et complète le dispositif de lutte contre l'habitat indigne. C'est aussi cette loi qui met en place les plans départementaux de l'habitat (PDH).

- La loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (dite loi DALO). Ce texte institue la possibilité d'un recours judiciaire dans l'exercice du droit au logement et à l'hébergement. La loi désigne l'Etat comme le garant du droit au logement. Sa mise en œuvre s'appuie sur un recours amiable présenté devant la commission de médiation et un recours contentieux.

- La loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (dite loi MOLLE). Le contenu des PDALHPD est étendu à la mobilisation de logements dans le parc privé. Dans le cadre de la lutte contre les exclusions, elle instaure la commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX). Le PDALHPD doit désormais inclure le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI). Concernant la lutte contre l'habitat indigne, le PDALHPD doit mettre en place un observatoire chargé du repérage des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation.

- La loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2). Cette loi intègre la lutte contre la précarité énergétique comme objectif du PDALHPD.

- La circulaire du 13 janvier 2012 relative à la mise en œuvre opérationnelle du logement d'abord. La politique du « logement d'abord » doit privilégier, autant que possible l'accès au logement ordinaire de droit commun, l'hébergement et le logement de transition devant rester subsidiaire. Il s'agit de favoriser l'accès direct à un logement pérenne.

- Le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR)

Cadrage sur le logement social dans le département

Quelques éléments de diagnostic : la Seine-et-Marne, un territoire attractif et fortement contrasté

Le département de Seine-et-Marne est le plus grand département d'Ile-de-France, couvrant près de la moitié du territoire francilien pour seulement 11% de la population régionale. C'est surtout un **département particulièrement contrasté, découpé en 14 bassins d'habitat qui recoupent des réalités très diverses** : doté de plusieurs villes moyennes (Meaux, Melun, Chelles, etc.) et de deux villes nouvelles (Sénart et Marne-la-Vallée), le territoire départemental comprend à l'ouest une frange fortement urbanisée dans le prolongement de l'agglomération parisienne, et à l'est des zones très rurales.

Doté d'un **parc locatif social de 90 000 logements**, gérés par plus de 50 bailleurs sociaux dont 4 principaux (OPH 77, Trois Moulins Habitat, Meaux Habitat et les Foyers de Seine-et-Marne) qui gèrent à eux seuls près de la moitié du parc, l'habitat social représente un peu plus de **18% des résidences principales** du département mais **reste concentré sur 25 communes qui accueillent les trois-quarts du parc social ;** ce taux supérieur à la moyenne nationale (16,7%) mais inférieur à la situation francilienne. Le parc de logements sociaux est essentiellement localisé à l'ouest du département et dans certaines communes rurales, tandis que les territoires de l'est Seine-et-Marnais se caractérisent par une part significative de logements inconfortables, voire indignes. On retrouve une **forte concentration sur 25 communes** (la Seine-et-Marne compte plus de 500 communes) **qui regroupent à elles-seules les trois-quarts du parc social** (essentiellement Chelles, Melun et Meaux).

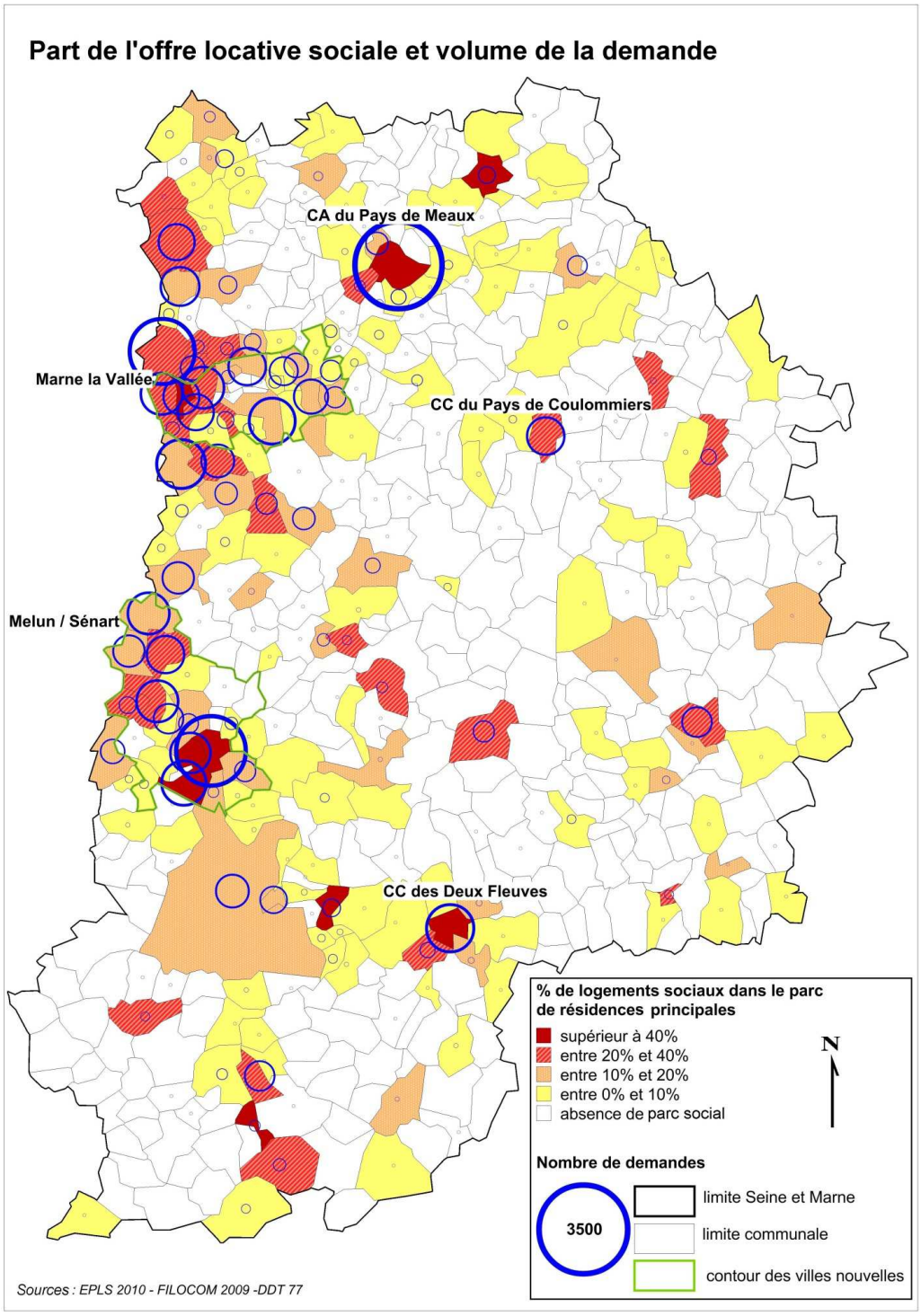
Bénéficiant d'un cadre de vie attractif à proximité de Paris, la **population départementale augmente régulièrement**, mais les écarts tendent à se creuser entre les habitants des zones rurales et urbaines, ainsi qu'entre les secteurs riches et les zones économiquement moins porteuses. Globalement, le **nombre de logements construits ces dernières années est inférieur aux objectifs estimés**, et ce décalage entre croissance démographique (sans compter la tendance au desserrement des ménages) et le niveau estimé des besoins en logements génère une **véritable tension du marché du logement** qui s'illustre notamment par la baisse du taux de rotation et un accès particulièrement difficile pour les ménages les plus fragiles, notamment les jeunes décohabitants.

La demande de logement social

Au 31 mai 2012, la Seine-et-Marne comptait près de **42 500 demandes de logement social actives**, dont 15,7% depuis plus de 3 ans. **80% des demandeurs ont des ressources inférieures aux plafonds de ressources PLAI**.

Les motifs de demandes en logement social sont évidemment de diverses natures, mais plus d'un quart d'entre elles proviennent de **ménages sans logement, hébergés ou vivant dans un logement temporaire** (26,7%). L'**inadéquation entre typologie du logement actuel et taille du ménage** représente également un motif récurrent chez les demandeurs (plus de 22%), suivie d'un niveau de prix trop élevé.

La dichotomie observée entre les franges Ouest et Est du département se traduit également dans la demande de logement social, avec une **véritable polarisation des demandes** sur les zones les plus denses et les plus attractives de Seine-et-Marne (en termes d'emplois, de proximité de l'agglomération parisienne, etc.) tels que le **Nord-Ouest du département et le secteur de Marne-la-Vallée** (80% des demandes de salariés issues du 1% Logement).


Part de l'offre locative sociale et volume de la demande
CA du Pays de Meaux
Marne la Vallée
CC du Pays de Coulommiers
Melun / Sénart
CC des Deux Fleuves
% de logements sociaux dans le parc de résidences principales
supérieur à 40%
entre 20% et 40%
entre 10% et 20%
entre 0% et 10%
absence de parc social
N
Nombre de demandes
3500
limite Seine et Marne
limite communale
contour des villes nouvelles
Sources : EPLS 2010 - FILOCOM 2009 -DDT 77

Un déficit de logements sociaux sur des secteurs bien identifiés

Un déficit de logements sociaux destinés aux populations les plus démunies est constaté sur les bassins d'habitat jugés prioritaires, notamment Marne-la-Vallée, Marne Nord, Frange Ouest, Sénart et l'agglomération de Melun Val de Seine.

Pour répondre à ces besoins, la production de logements entre 2010 et 2012 a largement été orientée sur ces territoires en déficit : 3 985 logements financés en zone A de Robien et 1 235 en zone B1, soit des logements financés à hauteur de 90% en moyenne dans les zones les plus tendues.

- ✓ Le bassin de **Marne-la-Vallée** - le plus prioritaire du département - affiche entre 2010 et 2012 une production de 1 457 logements (27% des logements produits en zones tendues), dont un cinquième relève de financements PLAI. Le volume d'offre de logements familiaux est inégal d'une année sur l'autre, notamment en raison de la réalisation de structures collectives telles que les deux résidences étudiantes et le FJT produits en 2012.

- ✓ Le bassin **Marne Nord**, 2ème bassin prioritaire, a produit 1 180 logements locatifs sociaux, essentiellement de type familiaux, dont 16,5% de PLAI.

- ✓ La ville nouvelle de **Sénart** compte peu de projets d'opérations (518 logements entre 2010 et 2012) mais plus d'un quart des logements produits sont de type PLAI.

- ✓ Le bassin de la **Frange Ouest** produit relativement peu de logements, notamment après une baisse de sa production en 2011 et 2012, avec un total de 635 logements (80% de type familial) dont plus d'un tiers sous financement PLAI.

- ✓ Enfin, la production de logements dans l'agglomération melunaise a uniquement été réalisée par la **Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine**, délégataire des aides à la pierre depuis 2007, avec 430 logements locatifs sociaux (dont 74 PLAI seulement) représentant environ 7% de la production globale.

Malgré la production de 5 878 logements locatifs sociaux sur la période de 3 ans, les objectifs globaux assignés par l'Etat n'ont pas été atteints en Seine-et-Marne et la tendance s'affiche en forte baisse depuis 2011. A titre d'illustration, sur la dernière année du PDALHPD, les objectifs de production s'élevaient à 2 600 logements mais seuls 1 760 ont été réalisés, soit moins de 70% d'atteinte des objectifs 2012.

Cependant, il est à souligner que **plus de 30% de cette offre nouvelle a été financée en PLAI**, permettant ainsi de proposer des logements adaptés aux ménages les plus fragiles visés par le PDALHPD. La **production neuve Seine-et-Marnaise est ainsi en conformité avec les circulaires de programmation de l'Etat**, suite à la parution d'une lettre de cadrage ministérielle (janvier 2011) rendant prioritaire le développement de l'offre neuve de logements familiaux et le maintien de 30% de PLAI dans les objectifs PLUS/PLAI.

Les communes SRU soumises à l'article 55 de la Loi SRU

L'article 55 de la Loi SRU fixe aux communes de plus de 1 500 habitants en Ile-de-France, situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d'au moins **20 % de logements locatifs sociaux** par rapport à leur parc de résidences principales (depuis la Loi du 18 janvier 2013, dite Loi Duflot 1, ce taux est passée à 25%).

Ainsi en 2012, **80 communes de Seine-et-Marne** étaient concernées par l'application de l'**article 55** de la Loi SRU, dont **27 communes avec moins de 20% de logements sociaux** dans leur parc de résidences principales et **4 communes déficitaires** prochainement soumises à l'obligation de prélèvement (article 11 Loi DALO).

Synthèse de l'évaluation du 6ème plan

Tous les axes ne se sont pas mis en place et développés de la même manière.

L'évaluation a mis en avant les avancées, ajustements, les limites par objectif du 6ème plan ; et mis en exergue, plus particulièrement, la faiblesse de la gouvernance : le pilotage et l'animation du plan sur l'exercice.

Le travail de synthèse de l'évaluation a été fait :

- ✓ Au regard des sous objectifs définis dans le 6ème plan

Les volets suivants sont inclus dans l'évaluation :

- ✓ Développer et améliorer l'offre logement,
- ✓ Accompagner les publics prioritaires dans leurs parcours résidentiels,
- ✓ Prévenir les expulsions locatives,
- ✓ Lutter contre l'habitat indigne ;
- ✓ Renforcer la gouvernance et le pilotage du PDALHPD

Tandis que le volet : « Lutter contre les risques de ségrégation spatiale et sociale » a été exclu du champ de l'évaluation.

- ✓ Par ailleurs, le thème suivant s'est rajouté au travail précédent, considéré comme prioritaire dans le courant du 6ème plan

PDAHI

Objectif 1 : Développer et améliorer l'offre de logements

PERMETTRE L'ACCÈS AU LOGEMENT DU PARC PRIVÉ

- Difficulté de repérage de la vacance sur le parc privé. Identifier les propriétaires bailleurs et les sensibiliser sur les possibilités de conventionnement ANAH, avec ou sans travaux, est difficile. Les actions mises en place par l'ANAH sont d'ailleurs de plus en plus orientées vers les propriétaires occupants dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne quand la lutte contre la vacance ne semble plus être une priorité aujourd'hui affichée par l'ANAH.
- Très peu de conventionnements sur le parc privé ont été signés avec l'ANAH : seulement 86 conventions sans travaux et 49 conventions avec travaux (chiffres 2011), sachant que ces conventions ont essentiellement donné lieu à un niveau de loyer intermédiaire incompatible avec les publics ciblés par le PDALHPD.
- Peu de compétence Habitat développée sur les EPCI sur les territoires moins tendus de l'Est du département, où la vacance de logements est supposée être relativement importante.

DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX FAMILIAUX

- Malgré la production de 5 878 logements locatifs sociaux sur la période de 3 ans, les objectifs globaux assignés par l'Etat n'ont pas été atteints en Seine-et-Marne et la tendance s'affiche en forte baisse depuis 2011. A titre d'illustration, sur la dernière année du PDALHPD, les objectifs de production s'élevaient à 2 600 logements mais seuls 1 760 ont été réalisés, soit moins de 70% d'atteinte des objectifs 2012. Cependant, il est à souligner que plus de 30% de cette offre nouvelle a été financée en PLAI, permettant ainsi de proposer des logements adaptés aux ménages les plus fragiles visés par le PDALHPD.
- Globalement, l'analyse des plans de financement des opérations mixtes PLUS-PLAI confirme la tension du marché en Seine-et-Marne avec des partenaires financiers aux budgets de plus en plus contraints, engendrant pour les opérateurs un recours plus important à l'emprunt :
    - La participation directe de l'Etat est en légère diminution (environ 6,7% en 2011) mais l'apport de l'Etat ne se limite pas aux seules aides budgétaires (TVA, exonération TFPB, prêts bonifiés, etc.).
    - Les collecteurs 1% privilégient les opérations situées sur les bassins d'emplois où la demande des publics salariés est forte : il s'agit essentiellement des territoires du Nord-Ouest de la Seine-et-Marne et du secteur de Marne-la-Vallée. Toutefois, leurs aides étaient en légère diminution jusqu'à l'engagement exceptionnel pris par le mouvement action logement pour la période 2013-2015.
    - L'intervention des collectivités territoriales s'accroît sensiblement, notamment du fait de la Région Ile-de-France (environ 4,25% en 2011) mais également des communes ou EPCI (1,2%)
    - Face à la baisse des subventions, les bailleurs sociaux sont contraints d'augmenter leur part d'endettement sur la plupart des opérations et maintiennent un engagement de leurs fonds propres autour de 7,5%. Ce taux reste toutefois faible au regard des pratiques observées en IDF hors Seine-et-Marne.
    - Ainsi, la part d'emprunt de la Caisse des Dépôts et Consignations atteint en 2011 près de 73% sur les opérations locatives sociales de Seine-et-Marne

- Des problématiques de peuplement sur certains territoires. La réticence de certains élus à l'implantation de logements sociaux sur leur territoire représente également un frein à la production locative sociale, surtout pour les opérations s'adressant aux ménages les moins favorisés : déficit d'image, crainte d'un « déséquilibre » de peuplement (syndrome NIMBY « Not In My Back Yard » notamment vis-à-vis des publics DALO), refus d'une absence de lien avec la commune, méconnaissance de la qualité architecturale des opérations ou de la gestion des bailleurs sociaux dans la durée, etc. Il paraît ainsi nécessaire de sensibiliser et d'accompagner les élus pour mieux les rassurer au sujet des opérations et publics HLM.

PROMOUVOIR LES LOGEMENTS ÉCONOMES EN ÉNERGIE

- Pour autant, la difficulté de repérage des propriétaires occupants et le manque de communication autour du dispositif expliquent en partie le faible volume de dossiers « Habiter Mieux » : au 31 décembre 2012, seuls 95 dossiers ont été engagés, soit à peine plus de 28% de réalisation des objectifs annuels. La majorité des dossiers concernent des propriétaires occupants très modestes (56%) et sont souvent engagés dans le cadre d'opérations programmées portées par les collectivités (40% des dossiers avec 9 opérations incluant le volet « Habiter Mieux »). Le principal frein au développement du programme reste le financement de l'ingénierie. Les frais d'ingénierie n'étant remboursés qu'en cas de réalisation de travaux importants, le ménage très modeste doit « payer pour voir », ce qui est un frein important au programme sauf dans les secteurs programmés.
- Si les logements énergivores sont difficiles à repérer, les besoins d'intervention seraient plus importants dans l'est du département en raison d'un parc souvent ancien et diffus. Le besoin d'animation serait d'autant plus fort sur ces territoires que la plupart des EPCI n'ont ni les moyens ni la compétence Habitat pour proposer un programme opérationnel (PIG, OPAH, etc.) qui leur permettrait de traiter plus globalement les problématiques de performance et de précarité énergétiques.
- Formation au repérage dispensée aux acteurs de terrain et conseils prodigués aux ménages sur les questions d'usage, ainsi que la création d'un fonds pour le financement des travaux de rénovation thermique (le Fonds Social d'Aide aux Travaux de Maîtrise de l'Energie) conditionné à l'octroi des subventions ANAH et financé à hauteur d'un tiers de leurs montants produisent des effets sur certains territoires, mais ne sont pas à la hauteur de ce que les pilotes en attendaient. Notamment, est constatée la faiblesse des remontées effective de repérage de situation.
- Si les notions de performance et de précarité énergétiques sont souvent liées, elles ne sont pas indissociables : en effet, un ménage peut bénéficier de revenus relativement corrects mais rencontrer des problèmes d'usage ou connaître un niveau d'endettement le plaçant en situation de précarité énergétique ; inversement, un ménage aux revenus modestes peut difficilement s'engager dans des travaux de rénovation de son logement compte tenu des montants importants à avancer pour réaliser un gain énergétique respectant les critères de l'ANAH.
- Point d'alerte sur les copropriétés des années 60 en voie de fragilisation.

DÉVELOPPER ET AMÉLIORER L'OFFRE EN MATIÈRE D'HÉBERGEMENT ET DE LOGEMENTS TEMPORAIRES OU DE TRANSITION

- Une offre dite suffisante pour les jeunes actifs ou en insertion professionnelle (offre de type FJT) mais insuffisante pour les jeunes en situation de précarité relevant par exemple d'une solution type résidence sociale avec un accompagnement.
- Un vieillissement de la population et une précarité grandissante des personnes âgées.
- L'ARS ne souhaite pas développer l'offre aux personnes âgées dans le 77 mais les structures existantes sont souvent proposées à des prix inadaptés aux ménages à faibles ressources.
- Une vigilance doit être accrue sur le public des travailleurs précaires. Une partie de la population salariée qui, âgée d'une cinquantaine d'années, peut être fragilisée par des ressources précaires (rémunération niveau SMIC ou contrat de travail avec un faible volume d'heures) tout en restant le plus souvent exclue des dispositifs d'aide actuels : dans un contexte de difficile obtention d'un logement dans le parc social (absence de petits logements, « concurrence » accrue des différents publics, etc.), ces personnes sont non éligibles aux résidences pour jeunes et peu enclines à intégrer une résidence sociale compte tenu de leurs âge et situation. Peu de solutions de logement satisfaisantes s'offrent à ce public de travailleurs plus âgés aux ressources précaires, et certains d'entre eux connaissent aujourd'hui une réelle détresse sociale et psychologique.

DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS ACCESSIBLES ET ADAPTÉS

- Expérimentation et évolution de l'outil ADALOGIS qui sera déployé en 2014. L'outil ADALOGIS a été créé à l'initiative du PACT-ARIM de la Drôme et de la Fédération des PACT. Il a été depuis déployé dans plus de 7 départements, dont la Seine-et-Marne est le seul représentant francilien. **ADALOGIS est un outil de recensement des demandeurs et des logements accessibles adaptés** (par catégorie) qui vise à faciliter le rapprochement offre-demande sur ce type de parc. ADALOGIS peut devenir un bon outil de recensement et de connaissance du parc accessible et adapté, y compris pour les logements du parc privé : quand le PACT-ARIM accompagne un ménage dans ses travaux d'adaptation, il est proposé au propriétaire que son logement soit enregistré dans le logiciel pour un meilleur repérage en vue d'une prochaine location.
- Le PACT-ARIM accompagne les locataires HLM et les propriétaires occupants dans la réalisation de leurs travaux d'adaptation, du diagnostic à l'analyse des devis des entreprises, en passant par la recherche de subventions. Outre les caisses de retraite et les collectivités locales, les aides mobilisables pour des travaux d'adaptation sont essentiellement les subventions ANAH.
- Accroissement de 50% des demandes d'adaptation des logements.
- Sollicitations multiples auprès des bailleurs sociaux.

Objectif 2 : Accompagner les publics prioritaires dans leurs parcours résidentiels

Si le développement d'une offre nouvelle de logement est important, la question de l'accès à l'offre de logement existante est au cœur du PDALHPD de Seine-et-Marne. Cet objectif, qui doit permettre de mieux faire correspondre l'offre à la demande prioritaire, s'articule principalement autour de trois axes, sur lesquels nous ferons ici un bilan :

- Une meilleure connaissance de la demande locative sociale prioritaire,
- Une facilitation de l'accès au logement des publics prioritaires (demandeurs en situation d'hébergement et demandeurs DALO) par la mise en place de dispositif partenariaux, et enfin,
- Une amélioration des différents dispositifs d'accompagnement social pour l'accès et le maintien dans le logement.

En outre, l'analyse de cet objectif 2 intégrera un bilan du fonctionnement de la COMED (Commission de Médiation) et de l'évolution du nombre de demandeurs désignés par elle comme étant « prioritaires et urgents ».

LES FICHIERS RELATIFS A LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

- Absence d'une analyse partagée de la demande locative sociale (DRIHL)
- Une mise en place récente de SYPLO qui devrait donner une visibilité plus grande de la demande « prioritaire ».

LES ACCORDS COLLECTIFS

- Des objectifs atteints (mais stables depuis 2004).
- Une utilisation trop importante du contingent préfectoral et trop faible des contingents relevant des autres réservataires.
- Des problématiques de peuplement sur certains territoires.

LE FONCTIONNEMENT DE LA COMED ET LES DEMANDEURS DALO

- Un taux de désignation PU plus important qu'en IdF qui a fortement augmenté en octobre 2010, mais qui a baissé en 2013 pour se rapprocher de la moyenne régionale (36,3% en Seine-et-Marne contre 36,2% en Ile-de-France).
- Outre la mobilisation du contingent préfectoral, une faible mobilisation des contingents des autres réservataires.

FLUIDITÉ HÉBERGEMENT / LOGEMENT (cf. action 2.2)

- Une prise en compte plus forte des sortants d'hébergement. dans les accords collectifs.
- Un travail de partenariat fait autour de la charte fluidité « hébergement / logement ».
- Des dispositifs qui permettent une analyse fine et l'accès au logement pour certaines situations complexes (CLC).

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL (cf. action 2.4)

- Une répartition homogène des moyens en accompagnement social sur le territoire alors que les besoins sont différenciés (plus importants sur les Maisons des Solidarités Lagny et Sénart).
- Une articulation et une complémentarité insuffisante entre l'AVDL récemment mise en place et l'ASLL.

UN NOMBRE DE PERSONNES DALO NON RELOGEES QUI AUGMENTE

- Enfin, il faut relever que le nombre de DALO Prioritaires et Urgents non relogés augmente de façon constante entre 2008 et 2011, pour connaître une relative stabilisation en 2012, là aussi. En 2008, les ménages désignés « prioritaires et urgents » qui ne sont pas relogés sont en moyenne 23,4 par mois. En 2009, cette moyenne s'élève à 46,9, puis 57,5 en 2010, 97 en 2011, et enfin 119 en 2012. Cette augmentation sur les 4 années de fonctionnement de la COMED se traduit par une croissance régulière du « stock » de demandeurs PU. Pour la seule année 2012, cela équivaut à 1428 demandeurs de plus dans le stock de la demande prioritaire (cf. le graphique n°3).
- Cette augmentation constante de la demande prioritaire est préoccupante. Les bailleurs sociaux, représentés par l'AORIF, rappellent régulièrement que les demandeurs relogés par les circuits d'attribution classiques comptent une forte proportion de personnes en-dessous de 60% des plafonds de ressources HLM, et considèrent donc jouer leur rôle social vis-à-vis des demandeurs les plus en difficulté. Pour les ménages qui ne se voient pas proposer de logement se pose la question de la qualification des dossiers de candidatures DALO (« on a du mal à voir quel profil se cache derrière le dossier ») et surtout, celle de l'accompagnement social permettant de faciliter le maintien dans le logement.

Objectif 3 : Prévenir les expulsions locatives

Le bilan de l'objectif 3 a été réalisé avec quelques ajustements pour prendre en compte d'une part les évolutions réglementaires sur l'exercice du plan (CCAPEX), d'autre part les registres d'actions pertinents.

ACTIONS PREVENTIVES POUR FAVORISER LE MAINTIEN

- Peu d'expulsions effectives au regard du volume d'assignations (et des chiffres des départements voisins), mais des procédures plus souvent menées à terme dans le parc privé.
- Des actions nombreuses ont été mises en place pour traiter de manière préventive des situations : des dispositifs d'accompagnement, et l'outil FSL est mobilisé de manière importante pour résoudre les difficultés liées au maintien. En revanche ces actions sont moins opérantes dans le parc privé.
- Des inégalités dans la prévention selon les territoires, avec un critère qui semble discriminant : EPCI dotés d'outils ou non pour traiter des impayés
- Des mesures ASLL fortement mobilisées pour intervenir sur les situations d'expulsion.

LE TRAITEMENT DES SITUATIONS COMPLEXES VOIRE TRES LOURDES

- Toujours un petit volant de situations inextricables qui sont « hors dispositifs de droit commun « et révèlent assez souvent des articulations insuffisantes entre dispositifs et institutions.

ROLE ATTENDU ET ORGANISATION DES CCAPEX

- Une évolution depuis une année du fonctionnement de la CCAPEX par rapport à « l'esprit initial » qui était de travailler et faire évoluer la doctrine de la prévention des expulsions.
- Tous les acteurs ne partagent pas les mêmes attendus au regard de l'évolution de la règle du jeu en matière de fonctionnement de la CCAPEX.

PRECARITE ENERGETIQUE

- Un grand nombre d'actions mises en place : diffusion de l'information, visites à domicile prestataire, aides financières.
- Des besoins qui restent importants (voire croissants) en la matière.

DES PROCEDURES D'EXPULSIONS QUI TOUCHENT INEGALEMENT LE PARC PUBLIC ET LE PARC PRIVE AVEC DEUX CONSTATS

- Un volume important de commandements de quitter les lieux dans le parc public ; la répartition est de 65% d'assignations dans le parc public (qui représente environ la moitié du parc locatif de Seine-et-Marne), pour 35% dans le parc privé ; cette répartition est globalement celle que l'on retrouve dans les départements de Grande Couronne d'Ile-de-France, alors que la proportion en petite couronne se rapproche de 50% d'assignations dans le parc public, 50% dans le parc privé (source DRIHL – année 2011).
- Des procédures qui arrivent un peu plus souvent à leur terme dans le parc privé : 11,1% d'interventions d'expulsions au regard des assignations dans le parc privé, alors qu'il y en a 9,9% dans le parc public.

LES AIDES DU FSL SONT TRES ORIENTEES VERS LE DISPOSITIF DE PREVENTION DES EXPULSIONS

- Un FSL dont le budget était, après une stabilité entre 2010 et 2011, en hausse de 4 % en 2012 et dont les emplois sont assez sensiblement orientés vers les aides curatives, que ce soit pour intervenir sur les impayés locatifs (24 %) ou les aides aux fournitures d'eau, et d'électricité (17%) ou les mesures d'accompagnement social lié au logement, employées (de fait) essentiellement pour favoriser le maintien ou arriver à une solution de relogement dans le cadre d'une procédure d'expulsion (près des ¾ des mesures). Les mesures d'ASLL représentent une part importante de l'emploi du FSL 77 : 23 % en 2012.

- Entre 2011 et 2012 ; le montant des aides relatives au maintien et à l'énergie a toutefois légèrement diminué, en lien avec une baisse du nombre de demandes, mais le volume global reste élevé, Plus de la moitié des demandes du F.S.L. concerne les impayés d'énergie.
- L'octroi d'une aide du FSL pour la réduction de la dette est conditionné à la resignature d'un bail et cette condition est très suivie dans le département.
- En 2012, 10 958 mois/mesures ont été réalisés au total, représentant 1 748 ménages suivis. Près de trois-quarts des suivis concernent des mesures relatives au maintien dans le logement.

Objectif 4 : Lutter contre l'habitat indigne

En comparaison avec le volume de cas rencontrés dans les autres départements franciliens, la Seine-et-Marne présente très probablement une sous-déclaration des situations d'habitat indigne, et ce malgré l'identification d'environ 11 000 logements comme potentiellement indignes : seulement 150 à 200 signalements ou plaintes sont traités chaque année, dont seulement 10% donnent lieu à des arrêtés d'insalubrité ou de mise en demeure pour saturnisme infantile. Cette sous-évaluation s'expliquerait notamment par un manque d'information des personnes logées et des élus d'une part, et par une réelle difficulté à mobiliser efficacement les acteurs de terrain dans le repérage des situations d'habitat indigne d'autre part.

Suite à la parution de la circulaire du 18 février 2008, le Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne a été mis en place à partir de 2009 en Seine-et-Marne. La création du pôle, piloté par la Sous-Préfète à la ville, a donné lieu dans un premier temps, à la formation de Comités d'Arrondissement puis dans un second temps, à l'élaboration d'un Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne signé en septembre 2011 et dont le premier bilan a été présenté en novembre 2012.

Les **comités d'arrondissement** regroupent différents partenaires tels que les Maires, l'ARS, les services de l'Etat (DDT et DDCS), les MDS, la police, les pompiers, les acteurs sociaux, etc. Ces comités fonctionnent de manière très variable selon les territoires :

- Arrondissement de Meaux : de nombreuses réunions ont été organisées - au rythme de 4 par an en moyenne - mais la volonté politique locale a rapidement restreint ces comités au traitement des cas relevant uniquement du périmètre de l'agglomération et non ceux du territoire de l'arrondissement dans son ensemble.
- Arrondissement de Melun : pas de création de comité d'arrondissement
- Arrondissements de Fontainebleau, de Torcy et de Provins : quelques réunions seulement

Les comités d'arrondissement ne semblent pas avoir donné beaucoup de résultats, en raison notamment d'un manque de coordination des actions (traitement de cas concrets lors de ces réunions plutôt qu'une recherche de mise en cohérence des actions du PDLHI dans son ensemble). Surtout, ces derniers n'ont pas été réactivés par la Sous-Préfecture depuis l'élaboration du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, qui devait pourtant servir uniquement de support pour une meilleure visibilité et planification des actions.

Tandis que le 6ème PDALHPD venait d'être adopté, le **premier Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne était élaboré**, traduisant ainsi l'objectif 4 du PDALHPD « Lutter contre l'habitat

indigne » à travers une série de 6 objectifs et d'une quinzaine d'actions. Cette initiative doit être soulignée, mais le bilan demeure mitigé.

ORGANISER LE REPERAGE, LE RECENSEMENT, LE DIAGNOSTIC ET LE SUIVI DE L'HABITAT INDIGNE

- Mise en place de l'outil ORTHI (Outil pour le Repérage et le Traitement de l'Habitat Indigne).
- Nombreuses expérimentations de sensibilisation des acteurs de terrain : agents de contrôle CAF, travailleurs sociaux MDS.
- Partenariats CAF/MSA/ARS/AIPI + AIPI/CAF/ARS mis en place sur la commune de Fontainebleau.
- Dans le cadre du dépistage du saturnisme infantile, des actions de sensibilisation ont été portées par l'ARS auprès de certaines MDS et des médecins pédiatres de l'Hôpital de Lagny, mais les MDS n'ont pu se mobiliser, faute de moyens et de temps suffisants. La problématique majeure pour le département étant que les services de PMI sont déjà en grande difficulté pour assumer leurs missions premières. Ces deux acteurs sont d'ailleurs en désaccord sur la méthode de dépistage. Les actions sont actuellement suspendues, faute d'un accord sur cette question.
- Le renforcement du volet pénal dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne est également resté inactif, notamment depuis le départ d'un substitut du procureur particulièrement actif sur cette question : aucune réunion n'a été organisée, aucun outil n'a été créé, etc.

SENSIBILISER LES ELUS ET OFFRIR UN SERVICE D'APPUI POUR L'INTERVENTION SUR L'HABITAT INDIGNE

- Nombreux PIG et OPAH en cours dans l'ouest du département mais absence de compétence Habitat sur la frange Est.
- Désignation de 28 référents habitat indigne (43 EPCI).
- Formation partielle des référents HI.

INFORMER ET CONSEILLER L'ENSEMBLE DES PROPRIETAIRES ET DES LOCATAIRES

- Difficulté à rentrer en contact avec les propriétaires occupants.
- Commissions Départementales de Conciliation qui fonctionnent bien.
- Peu d'actions de communication à destination des locataires et propriétaires.

LE PILOTAGE DU PDLHI

- Elaboration d'un PDLHI aux objectifs et actions consensuels.
- Démobilisation des acteurs lors de la 1ère phase du Plan.
- Suspension des réunions des comités d'arrondissement.

Objectif 5 : Renforcer la gouvernance du 7ème Plan

La gouvernance a été peu opérante lors du 5ème PDALHPD. Il est indiqué dans le bilan de ce précédent PDALHPD que le Comité de pilotage et les groupes de suivi se sont peu réunis. La question de la gouvernance constituait donc un enjeu fort du 6ème PDALHPD (animation permanente assuré par le secrétariat).

UNE DYNAMIQUE INTER-ACTEURS POSITIVE ET DES OPERATEURS ASSOCIATIFS INNOVANTS, MAIS UN PILOTAGE ET UNE ANIMATION FAIBLES

L'ensemble des personnes interrogées relève que **le climat partenarial entre les acteurs institutionnels clés du PDALHPD est plutôt favorable** (au sens où chaque acteur souhaite un approfondissement des relations de coopération). La relation partenariale entre les trois parties prenantes du Plan que sont le Conseil général, la DDCS et la DDT est notamment très positive, même si elle s'est construite progressivement. Le portage historique des PDALHPD par l'ex-DDE a en effet donné une forte dimension « production » et « aménagement » aux différents Plans et a sans doute rendue plus longue l'association du Conseil général sur les thématiques dont il avait la charge. Le 6ème PDALHPD semble cependant avoir permis aux différents acteurs de trouver le bon niveau de partenariat.

Principales chevilles ouvrières du Plan, **les associations de Seine-et-Marne qui œuvrent dans le domaine de l'hébergement et du logement font également preuve d'un certain dynamisme**, et mettent en place des actions et des partenariats plutôt innovants. A titre d'exemple, dans le secteur de l'hébergement d'urgence et d'insertion, on peut notamment relever que la mise en place du SIAO s'est appuyée sur des associations ayant déjà une expérience de la fonction de coordination entre différents acteurs. L'association BAIL notamment – gestionnaire du « SIAO insertion » – jouait déjà un rôle de coordination des places d'insertion sur le territoire de Meaux, avant la mise en place officielle du dispositif.

Le terreau est donc plutôt favorable à un pilotage et une animation satisfaisants. **Pourtant**, les acteurs interrogés notent tous que le 6ème PDALHPD a été peu piloté et animé. **Le Plan apparaît à la fois peu cohérent** (*« Chacun fait ce qu'il a à faire dans son coin »*) **et peu visible** *(« On fait du PDALHPD sans le savoir »).* Le fait que le PDALHPD intègre lui-même différents plans lui a donné un côté « poupée russe » et a sans doute accru ces difficultés. Inclus dans le PDALHPD, le PDLHI est animé de façon quasi-autonome. De même, l'articulation avec le PDAHI est rendue difficile par l'intervention du niveau régionale dans le secteur (spécificité de la région parisienne).

Il est difficile de savoir si c'est le déficit de pilotage (politique) qui a induit une faible animation (technique) du Plan, ou bien si c'est l'inverse. En tout état de cause, on peut faire l'hypothèse **qu'une plus grande animation (et donc une plus grande efficacité) du Plan renforcera également le niveau de gouvernance**. La mise en place d'une MOUS « animation du PDALHPD » (financée à part égale par l'Etat et le CG) devrait permettre de répondre à ces préoccupations. La question du portage politique du Plan restera cependant à poser. Peut-être dans un deuxième temps, lorsque le niveau d'animation du Plan aura atteint un niveau rendant sa pertinence et son utilité plus visible aux yeux des différents pilotes.

UNE CONCEPTION DU 6EME PDALHPD IMPLIQUANT PEU LES DIFFERENTES PARTIES PRENANTES ET DES ACTIONS PEU ENGAGEANTES ET TERRITORIALISEES

La façon dont un Plan est élaboré influe sur la participation des acteurs à son déroulement et au déploiement des actions dans le temps.

L'élaboration du 6ème PDALHPD n'a pas permis de mobiliser un grand nombre de partenaires, ce qui a freiné leur implication dans la mise en œuvre.

Par ailleurs, les actions inscrites dans le 6ème PDALHPD ont été peu « engageantes » : **les fiches-actions sont jugées trop générales**, et insuffisamment précises sur les objectifs pour être réellement suivies d'effets.

Enfin, **la dimension territoriale n'est pas suffisamment affirmée** : d'une part, les besoins sont trop peu territorialisés, et, d'autre part, les réponses apportées par les acteurs sont parfois quasi-homogènes d'un territoire à un autre (exemple de l'ASLL, ou encore des ACD).

Un volet pour le 7ème plan : l'articulation avec le PDAHI

L'OBSERVATION ET LA VEILLE SOCIALES (CF. NOTAMMENT AXE 2 DU PDAHI)

- Fin 2012, début 2013, une fonction « observation sociale » peu développée : le SI-SIAO n'est pas renseigné, et SYPLO est encore trop récent
  A partir de 2013 : le déploiement du SI-SIAO auprès des acteurs concernés est presque finalisée, et SYPLO continue d'être déployé auprès des partenaires sociaux (ex : bailleurs).
  Une harmonisation de l'observation sociale a commencé à se mettre en place en 2014 au niveau régional.
- Une pression régionale sur la veille sociale qui se traduit par une très forte augmentation des nuitées hôtelières
- Des accueils de jour en nombre suffisant, mais une cohabitation difficile entre les différents types de publics

POINTS TRANSVERSAUX AUTOUR DU PARTENARIAT

- Un travail partenarial interinstitutionnel à renforcer en matière de veille sociale et de santé
- Une philosophie de prise en charge des femmes avec enfants de moins de 3 ans à expliciter

L'OFFRE D'HÉBERGEMENT (CF. AXE 2 DU PDAHI)

- Une stagnation de l'offre d'hébergement depuis 2009. Toutefois, une augmentation de la capacité d'hébergement (notamment à destination des personnes isolées) est à noter en 2013 grâce à la pérennisation des places d'urgence (+101 places) dans le cadre du PTSH (Plan Territorial de Sortie d'Hiver).
- Une offre plutôt adaptée aux familles ; un manque de place pour les personnes isolées

LA PLACE DU LOGEMENT ADAPTÉ DANS LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

- Une offre suffisante et en augmentation, mais qui ne constitue pas une réponse pour les publics jeunes précaires et/ou adultes isolés
- Un dispositif ALT plutôt utilisé dans le cadre de l'urgence (Etat, ASE, CCAS)

LA COHÉRENCE ET LA LISIBILITÉ DU SECTEUR AHI (CF. AXE 3 DU PDAHI)

- Un dispositif SIAO (urgence et insertion) légitime sur le territoire avec un niveau de fonctionnement satisfaisant (bon niveau de formalisation, réunions, démarche commune d'évaluation…)
- Un rôle du dispositif SIAO désormais bien identifié par les partenaires sociaux mais une mission d'appui à « l'accès au logement » qui n'est pas suffisamment affirmée.

Les 21 Fiches action du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

Axe 1 - Développer et améliorer l'offre de logements

Fiche-action n°1

Pilote : DDT 77

Des opérations viables financièrement sur l'ensemble des secteurs en besoin de logements locatifs sociaux

Enjeux :	Il est important pour la Seine-et-Marne que les opérations de logement social restent financièrement viables pour les opérateurs sur l'ensemble des secteurs caractérisés par un besoin en développement de l'offre locative sociale. La DDT a réalisé une cartographie des communes caractérisées par une forte demande en logement social. Cette cartographie a un effet incitatif sur les bailleurs sociaux car elle leur permet de bénéficier d'un niveau de loyer incitatif pour équilibrer leurs opérations (marges locales préfet). Toutefois, les financements Etat ne suffisent pas, seuls, à faire émerger des projets viables économiquement. En particulier, le soutien de la Région IDF est un plus très important et le soutien d'un collecteur Action Logement est indispensable. Les enjeux sont les suivants : 1) Adapter annuellement la cartographie de la DDT pour s'assurer de sa cohérence avec l'évolution des besoins (phénomènes de vacances remontés par les bailleurs, projets de développement des collectivités mal pris en compte par une analyse basée sur la demande existante,...) 2) s'assurer que les cofinanceurs interviennent sur l'ensemble du périmètre géographique correspondant à cette cartographie pour permettre la sortie effective des opérations et, le cas échéant, engager un dialogue avec eux. La Région IDF ayant une politique de guichet, il s'agit surtout d'étudier la dynamique des fonds Action Logement et les participations des collectivités locales. 3) avoir une réponse à apporter aux élus des secteurs ruraux, en dehors de cette cartographie, lorsqu'ils souhaitent monter une opération. Les opérations de logement social dans les territoires ruraux de la Seine-et-Marne sont parfois réalisées sans analyse objective des besoins en matière de logement. Mais, à l'inverse, d'autres territoires ruraux mériteraient des opérations de petites envergures pour lesquelles l'équilibre financier est difficile à trouver.

Objectif général :	L'action vise à s'assurer que les financements disponibles permettent de développer des programmes dans l'ensemble des communes caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande en logement locatif social.		
Objectifs opérationnels :	*Parties prenantes*	*Objectifs*	*Calendrier/délais*
	DDT/DDCS/AORIF	1.a. Mettre à jour annuellement la cartographie des secteurs préférentiels de développement de l'offre	2014
	DDT/bailleurs sociaux	2.a. Lancer conjointement, avec l'enquête annuelle de programmation de la DDT auprès des bailleurs sociaux, une enquête sur les financements Action Logement ayant pour but de déterminer s'il existe des secteurs privilégiés de développement de l'offre pour lesquels il est difficile de trouver un financement complémentaire Action Logement. Cette enquête préfigure la création d'un observatoire des cofinancements.	2013
	DDT	2.b. Mettre à profit les connaissances de la DDT pour : - conseiller les échelons de rang supérieur de l'Etat lors des réformes de zonage ayant un impact sur le financement du logement social en Seine-et-Marne. - engager un dialogue avec les cofinanceurs du logement social	2013
	DDT/AORIF	*3.a. Une méthodologie de sélection des projets en milieu rural (logement social, requalification, réhabilitation).*	*2015*
	DDT/AORIF /Communes	*3.b. Un support de communication présentant des opérations de logement social « réussies » (équilibrées, de qualité, image soignée, etc.) et ses préalables, sur les territoires où des besoins ont été repérés. L'objectif sera de promouvoir des opérations de réhabilitation de patrimoines dégradés qui auraient pu se dérouler dans des conditions financières satisfaisantes pour les bailleurs.*	*2015*

Déroulement de l'action :	**1.a. Mettre à jour annuellement la cartographie des secteurs préférentiels de développement de l'offre** Une conférence annuelle de partage sur la demande est organisée par le chargé d'animation du plan. - La DDT sollicite avant cette réunion, par écrit, la DDCS, l'AORIF et quelques bailleurs représentatifs du département pour avis sur les secteurs de développement privilégiés en vigueur. - La DDCS fournit à la DDT une analyse annuelle des logements du contingent préfet rendus aux bailleurs - Des propositions éventuelles d'amendement sont faites au cours de la conférence - La modification du périmètre est ensuite actée en réunion bisannuelle bailleurs-DDT
	2.a. Enquête sur les financements action logement - La DDT joint une enquête sur les financements action-logement à son enquête de programmation (novembre). Le but est d'identifier les communes de la géographie préférentielle de développement de l'offre pour lesquelles le bailleur n'a pas, ou difficilement, obtenu les cofinancements nécessaires à l'équilibre de ses opérations. - Ces données alimenteront la création d'un observatoire interne à la DDT des cofinancements. - La DDT examinera avec l'AORIF et les collecteurs implantés en Seine-et-Marne les modalités de restitution de cette enquête.
Obstacles identifiés :	1.a : Trouver des modes de restitution des éléments sur la demande éclairants pour la prise de décision. Mobiliser les opérateurs HLM pour la fourniture d'éléments objectivés sur les besoins 2.a : Confidentialité éventuelle de certaines données, qui nécessiteront de concerter les modes de restitution de l'enquête
Evaluation (produit / processus) :	Critères : 1.a. Des amendements partagés et documentés des secteurs préférentiels de développement de l'offre 2.a. Création d'un observatoire de la DDT sur les cofinancements permettant, si besoin, l'engagement d'un dialogue avec les cofinanceurs.
Déroulement de l'action :	3.a. Une méthodologie de sélection des projets en milieu rural (logement social, requalification, réhabilitation) - Déterminer les critères permettant de définir les besoins. - Permettre une analyse croisée des différents acteurs sur le territoire. - L'AORIF peut repérer des opérations réussies et équilibrées pour donner des éléments d'information à la DDT.

	3.b. Un support de communication présentant des opérations de logement social « réussies » (équilibrées, de qualité, image soignée, etc.) et ses préalables, sur les territoires où des besoins ont été repérés - Etudier/déterminer les quelques marges pour améliorer l'équilibre d'une opération en milieu rural : standardisation des processus de construction, aide communale ou modification des règles d'urbanisme, acceptation de programmes plus importants, etc. - Déterminer les conditions de réussite du projet en matière de gestion dans le temps et d'intégration dans le tissu local
Obstacles identifiés :	Construction : Les biais de perception. Un manque d'objectivation qui empêche le dialogue. Requalification : La réticence des opérateurs (montage financier des projets) sur les projets de requalification du bâti.
Evaluation (produit / processus) :	Critères : 3.a. Les arbitrages sont faits de manière légitime sur la base d'une analyse croisée de la demande. Le projet a évolué dans le temps à partir du dialogue établi et de l'argumentaire proposé. 3.b. Il y a davantage de projets de requalification dans le secteur rural Vérification : Réunion DDT/bailleurs…

Axe 1 – Développer et améliorer l'offre de logements

Fiche-action n°2
Pilote : DDT 77

Améliorer l'adéquation typologie/surface/loyer au bénéfice des publics défavorisés

Enjeux :	Une stratégie partagée concernant les choix de modulation des loyers, de surface des logements, de sélection du contingent préfectoral pourrait aboutir : 1. à des « reste-à-vivre » plus élevés pour les ménages modestes (modulation, surfaces), 2. à une meilleure adéquation entre les logements du contingent préfectoral, qui concentrent le plus d'attributions aux publics cibles du PDALHPD, et les besoins de ces publics		
Objectif général :	- Etablir des recommandations de typologie, choix des coefficients de modulation aux bailleurs sociaux du département, en fonction des marges locales - Etablir une stratégie d'identification du contingent préfectoral dans les conventions APL, partagée avec les autres réservataires, au bénéfice des publics du PDALHPD		
Objectif opérationnel :	*Parties prenantes*	*Objectif*	*Calendrier/délais*
	DDT	1a. Confier à un stagiaire qualifié une étude répondant aux enjeux précités.	2014 (4 mois) sous réserve d'un recrutement
	DDT/AORIF/promoteurs (fédération ?)	2b. Diffusion auprès des bailleurs sociaux et des promoteurs qui produisent des logements en VEFA	Fin 2014
Déroulement de l'action :	*Cf. le cahier des charges de l'étude.*		
Obstacles identifiés :	Concurrence de stratégies de conventionnement avec d'autres réservataires ? Optimisation des surfaces compatible avec des logements agencés de manière qualitative ?		
Evaluation (produit / processus) :	L'étude a permis d'aboutir à : - un guide de « bonnes pratiques » sur le conventionnement - un document stratégique pour la Préfète de Seine-et-Marne		

Axe 1 – Développer et améliorer l'offre de logements

Fiche-action n°3

Favoriser les opérations de réhabilitation dans le parc privé diffus et dans le parc public

Enjeux :	Concernant le parc privé : En dépit des subventions importantes, l'entrée dans le dispositif « Habiter mieux » est rendue difficile par les problématiques de financement de l'ingénierie (dans le secteur diffus). S'agissant du parc public : Les opérations de réhabilitation d'envergure nécessitent un complément de financement des collectivités locales qui est inégal		
Objectif général :	Faciliter l'entrée dans le dispositif « Habiter Mieux » et mieux observer le financement des collectivités aux opérations de réhabilitation dans le parc public		
Objectif opérationnel :	*Parties prenantes*	*Objectifs*	*Calendrier/délais*
	Département/DDT	1 a Réflexion sur le PIG « Habiter Mieux » pour financer l'ingénierie sociale (parc privé)	Fin 2014
	AORIF	1b. La création d'un observatoire de la participation des collectivités en matière de requalification dans le parc public	Fin 2014
	AORIF/DDT	1c. Diffuser l'information au sein du réseau PLH et susciter la participation des collectivités	2016
Déroulement de l'action :	**1a. Réflexion sur le PIG « Habiter Mieux » pour financer l'ingénierie sociale :** - Département : Préciser les modalités d'articulation avec le Plan Climat Energie Territoires (PCET) - DDT : faire des scénarios et fournir des éléments prévisionnels de coûts sur le montage d'un tel dispositif - DDT : fournir des éléments de justification de la nécessité d'un tel dispositif à partir de l'étude « stratégies d'intervention pluriannuelles sur le parc privé en IDF » (IAU/URBANIS/DRIHL)		

	1.b. La création d'un observatoire de la participation des collectivités en matière de requalification - AORIF : Identifier les opérations représentatives à mettre en valeur, fournir des éléments de coûts objectivés, mettre en avant les bonnes pratiques des collectivités et, a contrario, objectiver les modes de subventions peu productifs - AORIF : Qualifier les opérations de réhabilitation pour lesquelles une participation des collectivités locales est nécessaire
	1.c. Diffuser l'information au sein du réseau PLH et susciter la participation des collectivités - AORIF : Présentation de l'observatoire en réunion « réseau PLH » avec les représentants des collectivités dotées d'un PLH - DDT : réflexion sur l'incorporation de données issues de cet observatoire lors des porter à connaissance des PLH et de leur phase d'élaboration
Obstacles identifiés :	Créer un observatoire qui soit de nature à aider les collectivités dans leur politique d'intervention sur le parc public
Evaluation (produit / processus) :	- 1.a : objectivation du besoin de création d'un PIG départemental « habiter mieux » et, le cas échéant, mise en place de celui-ci - 1.b : L'observatoire permet des recommandations pratiques aux collectivités à même de subventionner des projets de requalification de parcs publics

Axe 2 - Accompagner les publics prioritaires dans leurs parcours résidentiels

Fiche-action n°1

Pilote : DDCS

Poursuivre la redynamisation de l'accord collectif départemental (publics, territoires, modalités de suivi)

Dans le cadre du Pacte d'objectifs et de moyens pour la mise en œuvre du Plan d'investissement pour le logement Etat/ USH, il est décidé de réduire les enjeux de cette fiche, en les renvoyant au document cadre cité.

En ce qui concerne l'accord collectif départemental, celui-ci devra prendre en compte le cadre régional négocié entre l'Etat et l'AORIF.

Enjeux :	Les objectifs de l'accord collectif départemental (ACD), principal outil de Seine-et-Marne pour permettre l'accès au logement des ménages prioritaires, n'ont pas évolué depuis 2004. Par ailleurs, la répartition territoriale des objectifs est particulièrement difficile à établir en Seine-et-Marne en raison, d'une part, du grand nombre de collectivités dans le département, et, d'autre part, de l'existence d'une problématique de peuplement dans certaines collectivités (concentration réelle de pauvreté et/ou communes soucieuses des « équilibres de peuplement »). Enfin, signé sur une durée de 5 ans, l'ACD nécessite des modalités de suivi permettant de réaliser des bilans intermédiaires et de réajuster les objectifs « en cours de route ». Tout en s'inscrivant dans la trame régionale des accords collectifs, il est défini un enjeu dans le cadre du 7ème plan, de construire des objectifs par EPCI et de consolider une réflexion sur les équilibres du parc de logements sociaux.		
Objectif général :	L'objectif de cette fiche-action transversale sur l'ACD est triple. Il s'agit : - De centrer l'action des partenaires de l'ACD sur les publics les plus en difficulté, - De moduler les objectifs en fonction de la nature du parc social (fragile, non-fragile), - De donner la possibilité à l'ACD de réajustement ses objectifs et son action avant le terme de l'accord.		
Objectifs opérationnels :	*Parties prenantes*	*Objectifs*	*Calendrier/délais*
	Etat /AORIF AORIF/DDCS	1.1 : a) Déterminer des objectifs par EPCI b) Délimiter un parc fragile pour lequel les objectifs de relogement seront moindre	Fin 2014
	Coordinateur PDALHPD/DDCS	1.2 : Organiser une réunion annuelle avec réajustement des objectifs en fonction de l'évolution de la demande prioritaire sur les différents territoires	2015

Déroulement de l'action :	**1.1 Délimiter un parc fragile pour lequel les objectifs de relogement seront moindres** *Deux façons différentes de procéder ont été identifiées :* 1. Demander une cartographie du parc fragile à chacun des bailleurs, puis demander une objectivation/explicitation de cette cartographie et la partager. 2. Fixer un critère synthétique permettant de s'assurer que la définition du parc fragile est bien la même pour tous les bailleurs (critère possible : le taux de ménages APLisés par programme, source : enquêtes OPS). **1.2 Déterminer des objectifs par EPCI**
	1.3 : Organiser une réunion annuelle avec réajustement des objectifs en fonction de l'évolution de la demande prioritaire sur les différents territoires
Obstacles identifiés :	Subjectivité de la notion de parc fragile Partager une définition de la notion de parc fragile Construire des critères qui restent restreints et limitatifs pour éviter l'extension trop importante du parc fragile.
Evaluation (produit / processus) :	Bilan ACD annuel Capacité à intégrer progressivement une réflexion sur la notion de parc fragile et de la partager.

Axe 2 - Accompagner les publics prioritaires dans leurs parcours résidentiels

Fiche-action n°2
Pilotes : DDCS-Département

Vers une meilleure articulation des dispositifs d'accompagnement social.

Il s'agit en grande partie des dispositifs AVDL, ASLL, mais également des MASP, des mesures d'accompagnement des publics spécifiques comme les sans papiers, les hébergés, les femmes victimes de violence, les jeunes ASE…

Enjeux :	Les dispositifs ASLL et AVDL ne fonctionnent pas en complémentarité. Auparavant, le découpage était relativement clair, les mesures AVDL étant essentiellement destinés aux candidats désignés « prioritaires et urgents » par la commission de médiation DALO. Mais un décret récent (25 septembre 2013) modifiant les compétences du FNAVDL oblige à se réinterroger sur la complémentarité entre les deux dispositifs.		
Objectif général :	Il s'agit de réfléchir à une meilleure articulation des principaux dispositifs (mais pas uniquement) pour les rendre plus lisible, et plus facile à distinguer pour les travailleurs sociaux.		
Objectifs opérationnels :	*Parties prenantes*	*Objectifs*	*Calendrier/délais*
	DDCS/ Département	2.1 : Mettre en place une instance de co-pilotage afin de définir et d'articuler les différentes interventions des acteurs	2nd semestre 2014
	Le coordinateur PDALHPD	2.2 : Etudier les modalités de diagnostic mises en place dans les différents dispositifs d'accompagnement social	2nd semestre 2014
	DDCS/ Département	2.3 : Organiser une fois par an une réunion d'information sur les différents dispositifs d'accompagnement social à destination des travailleurs sociaux (en particulier dans les MDS)	2nd semestre 2014
Déroulement de l'action :	**2.1 : Mettre en place une instance de co-pilotage pour permettre la mobilisation exceptionnelle de mesures d'accompagnement social en appliquant un principe de fongibilité des enveloppes de mesure AVDL (Etat) / ASLL (Département):** *Quelques précisions sur les modalités de fonctionnement de cette instance* -> COPIL en début d'année avec définition des grands principes d'intervention -> Remontées des principales difficultés -> Réunion spécifique avec les directeurs de MDS		

	-> Allers retours réguliers pour suivre l'utilisation des mesures *Exemple de circuits de décision à mettre en place (sans alourdir le système) pour permettre la réactivité et la mise en place rapide de la mesure.* -> Une commission MDS souhaite mobiliser une mesure AVDL => mail de sollicitation au coordinateur PDALHPD -> Mobilisation d'une mesure ASLL pour un sortant d'hébergement ou un ménage DALO => mail au coordinateur PDALHPD -> Mail au service logement habitat du Département -> Retour du service logement habitat au directeur de la MDS concernée
	2.2 : Etudier les modalités de diagnostic mises en place dans les différents dispositifs d'accompagnement social *La mise à plat des définitions des mesures (type glossaire) et mise à plat des champs et mode opératoire des mesures a commencé à être réalisée dans le cadre de travaux de* ***la charte fluidité.*** *Ce travail doit être poursuivi pour arriver à construire un document fondateur qui apporte une lisibilité aux travailleurs sociaux :* - *modalités d'application,* - *champs d'intervention des mesures,* - *leurs publics* - *les critères de leur mobilisation,* - *les modalités de diagnostic…*
	2.3 : Organiser une fois par an une réunion d'information sur les différents dispositifs d'accompagnement social à destination des travailleurs sociaux (en ciblant les MDS où pas de référents logement)
Obstacles identifiés :	Multiplicité et multiplication des mesures d'accompagnement social. Difficultés à identifier les champs éventuellement différentiels d'application. Risque de rupture dans les suivis, faute de mettre en concordance les mesures d'accompagnement social.
Evaluation (produit / processus) :	Echanges entre les partenaires pour définir et mettre en œuvre les process de travail avec le coordinateur PDALHPD. Mesurer les écarts entre les demandes formulées de mesures et les mesures effectivement mises en place et dans quels délais.

Axe 2 - Accompagner les publics prioritaires dans leurs parcours résidentiels

Fiche-action n°3
Pilote : DDCS

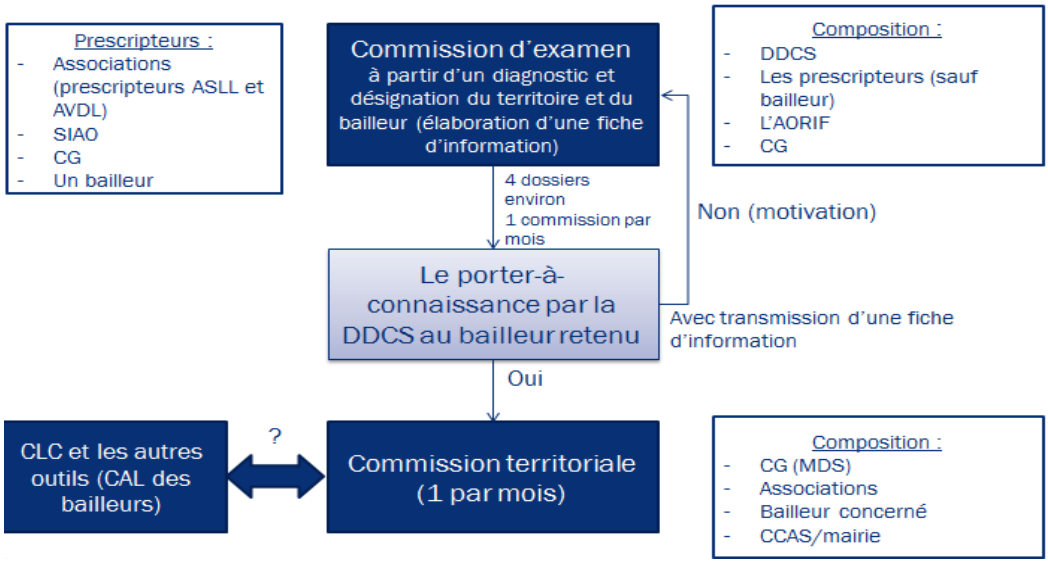
Mettre en place une commission partenariale « cas complexe » pour permettre le relogement des publics les plus en difficulté

Enjeux :	Si l'ACD permet de cibler les ménages qui rencontrent des difficultés particulières d'accès au logement (cf. action 1.1 de la fiche-action 1), il est nécessaire de donner les outils permettant aux différents acteurs de réaliser un traitement et des orientations adaptées à ces différents ménages.		
Objectif général :	Instituer une commission spécifique pour le traitement des demandes prioritaires jugées les plus complexes et difficile (en articulation avec l'action 1.1 de la fiche-action 1). *Exemples de profils de ménage qui pourront faire l'objet d'un traitement dans le cadre de cette commission :* -> Ménages expulsés (notamment pour impayés de loyer) -> Ménages ayant fait l'objet d'une PRP (procédure de rétablissement personnel) -> Situations présentées plusieurs fois en CLC ou ailleurs (présentées auprès de plusieurs bailleurs) -> Cumul de problématiques (ressources, insertion sociale et/ou professionnelle, santé…) notamment)		
Objectifs opérationnels :	*Parties prenantes*	*Objectifs*	*Calendrier/délais*
	DDCS et partenaires relogement	Cf. objectif général	2nd semestre 2014
Déroulement de l'action :	(Cf. le pré-schéma de fonctionnement qui suit). Dans un 1er temps, mis en place à titre expérimental de la commission « cas complexe » pour une période donnée (par ex, 6 mois) puis faire une évaluation.		
Obstacles identifiés :	Négociation autour du partage des risques de relogement		

Evaluation (produit / processus) :	Nombre d'instances réunies Nombre de dossiers traités Nombre d'acteurs impliqués dans ces instances, qualité (niveau décisionnel pour partager les risques de relogement des ménages les plus en difficulté) et institutions de ces acteurs.

La commission « situations complexes »

Sélection des publics (pré-requis : accompagnement social)



Axe 3 - Prévenir les expulsions locatives

Fiche-action n°1

DDCS/Sous Préfectures/Département

Repérer, caractériser et organiser les modes de traitement au regard des expulsions : le maillage préventif à travers les commissions communales de prévention des impayés (volet 1/3)

Enjeux :	Organiser et s'assurer du fonctionnement des trois volets du repérage et du traitement des situations de risque d'expulsion du logement; Volet 1 : le maillage préventif du territoire à travers les commissions communales de prévention des impayés Volet 2 : l'intervention de la CCAPEX pour se saisir et traiter de situations que le droit commun ne parvient pas à traiter. Si possible, intervention le plus en amont possible (par ex, au moment de l'assignation) Volet 3 : la prise en charge des situations en voie d'expulsion dans le cadre de la réquisition du concours de la force publique *Précision quant aux publics cibles : sont concernés les ménages du parc public et du parc privé. Toutefois, un dispositif de travail spécifique doit être mis en place pour les situations du parc privé (fiche action 4)*		
Objectif général :	Volet 1 : le maillage préventif du territoire à travers les commissions communales de prévention des impayés		
Objectifs opérationnels :	*Parties prenantes*	*Objectifs*	*Calendrier/délais*
	DDCS, MDS, AORIF, commissions des impayés mises en place	Un certain nombre de communes et d'EPCI du département ont créé des commissions visant à résoudre les situations d'impayés locatifs. Il s'agit de les recenser, de cerner leurs méthodes de travail (et comment elles sont organisées, comment elles fonctionnent…), puis de proposer un apport méthodologique pour mettre en place une telle instance là où il n'y en a pas. Il s'agit aussi de construire un argumentaire sur l'intérêt qu'il y a pour une collectivité à avoir une commission des impayés. Cet argumentaire permettra de sensibiliser les communes qui n'en ont pas encore. L'objectif est que l'ensemble du territoire du département soit bien doté.	Second trimestre 2014 (repérage/ organisation de l'argumentaire sur le fonctionnement et la plus-value des commissions impayé)

Déroulement de l'action :	**Mettre à plat / repérer les collectivités/intercommunalités qui en sont dotées.** Celles qui n'en sont pas dotées peuvent être conseillées dans la mise en place selon deux cas de figure : - Elles font la demande (auprès des MDS?) : celle-ci est-elle justifiée ? Une solution de mutualisation avec les territoires voisins pourrait être proposée si le territoire est considéré par les partenaires comme trop restreint, ne justifiant pas la mise en place d'une commission à part entière… - Les partenaires souhaiteraient que soit mise en place une commission, mais la collectivité ne s'y engage pas encore Il faut identifier ces territoires : par exemple Meaux, Montereau, Brie Comte Robert. L'information sur les territoires qui pourraient avoir une commission est détenue par : les bailleurs, les MDS, les instructeurs de dossiers, l'UDHIL. Cette information sera collectée par : la coordination du plan. A partir des éléments recueillis, travaillera sur les aspects « légitimité » de la demande, et construira un argumentaire pour inciter à la création d'une commission sur certains territoires : le Groupe de travail technique de traitement (qu'il reste à créer).
	Identifier les lieux non dotés en commission impayés Les instructeurs de dossiers en sous-préfecture ou au sein des MDS, les associations qui interviennent sur plusieurs territoires du département feront remonter les informations sur les commissions qui restent à mettre en place;
	Identifier le mode de fonctionnement et la plus-value de ces commissions Interroger les animateurs des commissions sur leurs modalités de fonctionnement. Regarder le protocole à l'origine, et la mise en place dans les faits. Certains protocoles sont disponibles en DDCS…
	Construire un argumentaire pour sensibiliser les communes qui n'ont pas encore mis en place la commission Les bonnes questions à se poser pour monter une commission -Echelle -Volume de dossiers -Pertinence à monter un protocole de traitement qui requiert l'engagement de chaque partenaire
Obstacles identifiés :	Volonté des collectivités
Evaluation (produit / processus) :	Critères : Maillage pertinent du territoire

Axe 3 - Prévenir les expulsions locatives

Fiche-action n°2
DDCS/ Préfecture/Département

Repenser et réorganiser la CCAPEX afin qu'elle se saisisse et traite de situations que le droit commun ne parvient pas à traiter. Si possible, intervention le plus en amont possible (par ex, au moment de l'assignation).

Deux événements récents amènent la Seine-et-Marne à revoir le fonctionnement de sa CCAPEX. Le premier, c'est le vote de la loi ALUR. Celle-ci prévoit en effet quelques dispositions qui vont renforcer le rôle des CCAPEX. Le second, c'est la visite en mars 2014 d'une mission de l'Inspection Générale de l'Administration, de l'Inspection Générale des Affaires Sociales, du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable, et de l'Inspection Générale des Services Judiciaires, qui a été l'occasion de mettre à jour certains dysfonctionnements de la CCAPEX de Seine-et-Marne, notamment par rapport aux textes (décret du 26 février 2008, circulaire du 14 octobre 2008) qui l'ont fait naître. Il s'agit donc de corriger ces dysfonctionnements, pour faire de la CCAPEX un outil efficace en matière de prévention des expulsions.

Enjeux :	Organiser et s'assurer du fonctionnement des trois volets du repérage et du traitement des situations de risque d'expulsion du logement; Volet 1 : le maillage préventif du territoire à travers les commissions communales de prévention des impayés Volet 2 : l'intervention de la CCAPEX pour se saisir et traiter de situations que le droit commun ne parvient pas à traiter. Si possible, intervention le plus en amont possible (par ex, au moment de l'assignation). Volet 3 : la prise en charge des situations en voie d'expulsion dans le cadre de la réquisition du concours de la force publique *Précision quant aux publics cibles : sont concernés les ménages du parc public et du parc privé. Toutefois, un dispositif de travail spécifique doit être mis en place pour les situations du parc privé (fiche action 4)*		
Objectif général :	Volet 2 : l'intervention de la CCAPEX pour se saisir et traiter de situations que le droit commun ne parvient pas à traiter. Si possible, intervention le plus en amont possible (par ex, au moment de l'assignation).		
Objectifs opérationnels :	*Parties prenantes*	*Objectifs*	*Calendrier/ délais*
	DDCS/ Département / CAF / ADIL / AORIF	1 – Corriger les dysfonctionnements de la CCAPEX que la mission a permis de mettre à jour - Traiter, autant que possible, les dossiers beaucoup plus en amont (ne pas attendre que le montant des dettes soit important), en définissant un mode opératoire de traitement (saisine/signalement, critères…) - Examiner un nombre de dossiers plus important chaque année, tout en évitant la surcharge (volumétrie de dossiers à calibrer pour assurer un bon suivi des dossiers)	Fin 2014

		- Organiser la CCAPEX à l'échelle départementale et à des échelons infra-départementaux le cas échéant - Assurer le suivi des avis et des recommandations après les séances. - Créer un lien entre la CCAPEX et la commission de surendettement.	
	DDCS/ Département / commissions communales de prévention des impayés	2 – Organiser l'articulation de la CCAPEX avec des échelons de proximité comme les commissions communales de traitement des impayés - Construction de circuits de signalement et de réactivité - Meilleur maillage des acteurs	Fin 2014
	DDCS/ Département / CAF / ADIL / AORIF	3 - Adapter la CCAPEX de Seine-et-Marne à toutes les exigences de la Loi ALUR. Par exemple : - la CCAPEX comme instance de coordination, d'évaluation et de pilotage de l'ensemble du dispositif départemental de prévention des expulsions. - la CCAPEX a vocation à se saisir des situations le plus en amont possible	Fin 2014
Déroulement de l'action :	1 – Corriger les dysfonctionnements de la CCAPEX que la mission a permis de mettre à jour 1-a) Identifier les difficultés qui font obstacle à un meilleur fonctionnement de la CCAPEX, au regard des objectifs d'interventions plus nombreuses et plus « en amont ». 1-b) Réunir une instance de réflexion avec l'ensemble des partenaires (notamment ceux faiblement présents comme les juges) et s'appuyer sur les expériences d'autres départements quant au fonctionnement de la CCAPEX. En particulier, les sujets suivants pourront être abordés : - <u>stade d'intervention</u> pour rester sur des volumes maîtrisés et un ensemble de situations qui pourront être suivies dans le temps compte tenu des moyens humains disponibles. - <u>critères de ménages</u> susceptibles de faire l'objet d'un examen en CCAPEX : ceux que le droit commun a le plus de difficulté à solutionner, comme ▪ les ménages à ressources très faibles et variables, ▪ les ménages pour lesquels le logement collectif apparaît inadapté, ▪ les ménages pour lesquels la mutation est compliquée/ sensible (considérés comme à risque par les bailleurs sociaux), ▪ les ménages pour lesquels il y a un risque de procédure de PRP menée à terme (donc gel de la dette, mais pas de la procédure et risque de se retrouver de nouveau dans la procédure d'expulsion) et loyers difficiles à honorer… - <u>outils pour faire fonctionner</u> la CCAPEX : fiches saisines, fiches navettes avec les juges (tribunal/commissions surendettement) et avec les commissions communales des impayés… - <u>Territorialisation</u> de l'intervention : avec par exemple des groupes opérationnels		

	territoriaux de la CCAPEX à des échelles pertinentes de traitement social (MDS…) - Moyens humains d'animation pour opérer/recevoir les signalements, orienter les situations, en suivre certaines… - Fonction de la CCAPEX au niveau départemental de « garant » de la bonne mise en place du droit commun… - Composition de la CCAPEX avec des niveaux de représentation des institutions qui permette la mise en œuvre des décisions 1-c) Mise en œuvre des solutions trouvées, notamment par le biais du Secrétariat de la CCAPEX .
Déroulement de l'action (suite) :	2 – Organiser l'articulation de la CCAPEX avec des échelons de proximité comme les commissions communales de traitement des impayés. Réunir une instance de travail pour construire les « outils » de liaison une fois bien positionnée la CCAPEX : des fiches navettes pour signaler dans un sens et l'autre l'existence d'une situation nécessitant un traitement.
	3 – adapter la Loi ALUR : 3-a) Lecture attentive du texte et/ou formations sur cette loi. 3-b) Réflexion entre les partenaires, et éventuellement contacts avec la DRIHL et/ou l'Administration centrale, en vue de la mise en application du texte (La DDCS participe à l'équipe projet ALUR mise en place par la DRIHL). 3-c) Mise en application par les partenaires et le Secrétariat de la CCAPEX.
Obstacles identifiés :	- Le nombre très important de procédures enclenchées chaque année - difficultés à obtenir systématiquement l'ensemble des enquêtes sociales alors que ce sont des éléments d'informations nécessaires à la CCAPEX.
Evaluation (produit / processus) :	- Nombre de situations examinées annuellement - Nombre d'accords pour le concours de la force publique - Nombre d'expulsions effectivement réalisées

Axe 3 - Prévenir les expulsions locatives

Fiche-action n°3
DDCS/ Préfecture

Prise en charge des situations en voie d'expulsion dans le cadre de la réquisition du concours de la force publique

Enjeux :	Organiser et s'assurer du fonctionnement des trois volets du repérage et du traitement des situations de risque d'expulsion du logement; Volet 1 : le maillage préventif du territoire à travers les commissions communales de prévention des impayés Volet 2 : l'intervention de la CCAPEX pour se saisir et traiter de situations que le droit commun ne parvient pas à traiter. Si possible, intervention le plus en amont possible (par ex, au moment de l'assignation). Volet 3 : la prise en charge des situations en voie d'expulsion dans le cadre de la réquisition du concours de la force publique *Précision quant aux publics cibles : sont concernés les ménages du parc public et du parc privé. Toutefois, un dispositif de travail spécifique doit être mis en place pour les situations du parc privé (fiche action 4)*		
Objectif général :	Volet 3 : la prise en charge des situations en voie d'expulsion dans le cadre de la réquisition du concours de la force publique		
Objectifs opérationnels :	*Parties prenantes*	*Objectifs*	*Calendrier/ délais*
	Sous-préfectures/ Préfecture	Avec la modification du rôle de la CCAPEX, l'organisation des moyens humains de l'Etat pour traiter de la prévention des expulsions va évoluer. Pour autant, même avec une CCAPEX qui étudie, autant que faire se peut, les situations en amont, il reste que des situations arriveront au terme de la procédure et qu'une demande de concours de la force publique restera possible à formuler pour les bailleurs. Le Préfet aura toujours comme mission de l'accorder ou non en fonction des éléments de connaissance, notamment l'enquête sociale et de gendarmerie qu'il diligente à ce moment. L'articulation des trois volets doit être renforcée entre prévention et exécution du concours de la force publique.	Fin 2014
Déroulement de l'action :	Articulation à organiser avec les autres instances de traitement, en particulier la CCAPEX.		
Obstacles identifiés :	Dépend de la réorganisation, à terme, des services de l'Etat.		

Evaluation (produit / processus) :	Chiffres de la procédure d'expulsion (réquisition/concours/expulsions effectives)

Axe 3 - Prévenir les expulsions locatives

Fiche-action n°4

PDALHPD – Département / Etat

Améliorer la sensibilisation des propriétaires privés à la prévention des expulsions

Enjeux :	Mise en place d'un dispositif spécifique de travail pour repérer, traiter les situations des ménages en voie d'expulsion dans le parc privé		
Objectif général :	Sensibilisation des propriétaires privés à la prévention des expulsions		
Objectifs opérationnels :	*Parties prenantes*	*Objectifs*	*Calendrier/délais*
	ADIL/ MDS/ CCAS/ associations/ ANAH	Repérer et suivre les évolutions des territoires sur lesquelles sont identifiées des fragilités sur l'état des logements, situation des propriétaires bailleurs, situation des locataires Continuer à suivre des territoires déjà bien accompagnés (identifié MDS), où les besoins existent dans le parc privé, et se sont développés ces dernières années : Lagny/Val d'Europe, Tournan / Roissy en Brie…	Annuellement dans le cadre du suivi du plan
	Commissions d'impayés des collectivités/ ADIL/ MDS/ Associations d' accompagnement ou consommation/ FNAIM/huissiers	L'ADIL a élaboré il y a quelques années un dépliant qui explique aux propriétaires-bailleurs privés comment ils doivent réagir face à des impayés locatifs, et les aides qui s'offrent à leur locataire. Il s'agira d'actualiser ce dépliant, et d'y joindre une invitation à saisir la commune (le CCAS notamment), ou bien l'ADIL s'il n'y a pas de référent sur ces questions au niveau de la commune. Il s'agirait de cibler en priorité les communes les plus touchées par des problèmes d'impayés locatifs.	Dernier trimestre 2014

	Etat, Département, ADIL, Collectivités	Le dépliant agrandi devra être affiché dans des lieux « neutres » et très passants, comme les mairies, les structures publiques d'accueil…	2015
Déroulement de l'action :	Mise en place et déploiement d'un outil de communication, à partir des travaux d'un groupe de travail spécifique qui réunit les acteurs selon le calendrier annoncé et avec les partenaires associés		
	Repérage : photographie à un temps T et suivi annuel des évolutions		
Obstacles identifiés :	Capacité à mobiliser des acteurs qui ne sont pas fédérés/représentants d'une institution.		
Evaluation (produit / processus) :	Critères : - Part du parc privé dans les procédures - Bilan des actions collectives/contacts avec l'ADIL - Contacts établis (nombre d'appels/conseils délivrés) avec les personnes ressources des collectivités		

Axe 3 - Prévenir les expulsions locatives

Fiche-action n°5
Comité technique PDALHPD

Harmoniser les modes de traitements à chacune des étapes du processus d'expulsion

Enjeux :	Construire un outil commun et interinstitutionnel qui donne à voir les modes de traitement possibles à chaque étape de travail sur les situations des ménages en voie d'expulsion.		
Objectif général :	Proposer un outil de travail qui soit transversal aux institutions et qui permette de porter à connaissance les modes de traitement possibles, de capitaliser sur ce qui fonctionne bien, de générer ainsi un « pense-bête » sur les types de solutions envisagées Il s'agit d'avoir de bonnes articulations, voire des passerelles, entre les institutions et leurs dispositifs (exemple avec la procédure de surendettement/rétablissement personnel)		
Objectifs opérationnels :	*Parties prenantes*	*Objectifs*	*Calendrier/délais*
	Ensemble des partenaires de la prévention des expulsions	Chaque partenaire contribue à alimenter un tableau de bord de ses pratiques aux différentes étapes de la procédure et les choix qui peuvent s'offrir à lui de favoriser tel ou tel mode de traitement.	2014
	Ensemble des partenaires de la prévention des expulsions	Partager les modes de traitement et construire des articulations/passerelles, éventuellement plus cohérentes	2014
	Ensemble des partenaires de la prévention des expulsions	Elaborer un tableau de bord synthétique qui serve de référentiel aux partenaires de la prévention des expulsions	2014
Déroulement de l'action :	Organiser la remontée des contributions de chaque partenaire sur les modes de traitement en matière de prévention des expulsions		
	Partage et apports de compléments au sein d'un groupe de travail		
	Construction d'un tableau de bord partagé des modes de traitement et articulation possible		
Obstacles identifiés :	Politiques et dispositifs spécifiques de chaque institution		
Evaluation (produit/ processus) :	Impact à rechercher globalement sur l'ensemble des procédures d'expulsion		

Instances de travail et de pilotage dans le cadre du Plan

La mise en place d'instances dédiées à l'axe « prévention des expulsions » importe pour :

- *Animer et mettre en place des actions qui améliorent le maintien dans les lieux,*
- *Suivre, évaluer et valoriser ce que les partenaires ont mis en place*
- *Ajuster chemin faisant*

1 - Groupe technique de traitement des sujets liés au maintien/prévention des expulsions

- *Animation : coordonnateur PDALHPD*
- *Composition : Etat Département AORIF UDHIL ADIL CAF UDCCAS*
- *En fonction des sujets : élargir à Banque de France*
- *Rythme de réunion : trimestriel à plus resserré en fonction des sujets*
- *ODJ à définir, avec les chantiers du Plan (au moment de la signature du Plan, au moment du comité de pilotage/en fonction de l'actualité des actions, et des évolutions législatives…); les sujets suivants devront être traités :*
  - *Couverture du territoire par les commissions « impayés »*
  - *Argumentaire en faveur de ces commissions « impayés »*
  - *Partage et formalisation du rôle des commissions de prévention des expulsions, et du fonctionnement à Melun*
  - *Partage et formalisation du rôle de la CCAPEX et de son fonctionnement*
  - *Repérage des parcs privés fragiles*
  - *Construction d'un support en direction du parc privé (en repartant de ce qui existe) et diffusion*
  - *Construction d'un tableau de bord sur les modes de traitement/fonctionnement de chaque dispositif*

2 - Une instance de pilotage

Cette instance de pilotage est présidée en DDCS. Elle est soit une forme particulière de la CCAPEX, soit une instance de pilotage à proposer.

- *Composition élargie: Etat Département AORIF / bailleurs, UDHIL, ADIL, CAF, UDCCAS, intercommunalités*
- *Rythme de réunion : annuel*
- *Suit les actions (5 fiches actions), entend les partenaires, prend en compte les nouveaux besoins, valide les ajustements*

Axe 4 : Vers une meilleure cohérence des interventions dans le secteur AHI

Fiche-action n°1

Pilote : DDCS

Améliorer les outils de fluidité existants

Enjeux :	La Seine-et-Marne est le département d'Ile-de-France qui a connu la progression du nombre de nuitées d'hôtel la plus importante entre janvier et juillet 2013. A ce jour, entre 1600 et 1800 personnes prises en charge chaque jour dans le dispositif hôtelier. Un seuil critique est atteint. Les conséquences de ce haut niveau de prise en charge sont multiples : il place notamment le 115, SIAO Urgence et l'EMASM (Equipe Mobile d'Accompagnement Social et de Médiation) et l'équipe mobile spécialisée dans l'accompagnement des femmes victimes de violence en situation de surrégime et oblige à réduire la qualité de l'accompagnement auprès des ménages.		
Objectif général :	Cette action vise à systématiser et à optimiser les outils de fluidité permettant d'orienter les publics pris en charge par le dispositif hôtelier vers des places d'hébergement ou vers le logement.		
Objectifs opérationnels :	*Parties prenantes*	*Objectifs*	*Calendrier/délais*
	DDCS/ associations	**1.1 : Poursuivre l'assouplissement des critères d'accès aux résidences sociales.** Il s'agit de permettre l'accès des bénéficiaires des minima sociaux, familles monoparentales notamment), sur le contingent Etat.	2014
	DDCS/ EMASM/ SIAO Urgence	**1.2 : Optimiser et systématiser l'inscription dans SYPLO** des ménages orientés par le 115 du 77 et pris en charge par le dispositif hôtelier, après évaluation de la capacité des ménages à accéder au logement autonome par l'EMASM ou l'équipe spécialisée intervenant auprès des femmes victimes de violence	2014
	DRIHL (Solibail)/ SIAO	**1.3 : Poursuivre le déploiement du dispositif Solibail (qui concerne essentiellement des publics du dispositif hôtelier).** Entre 2011 et 2012, on relève une évolution positive du dispositif, mais les objectifs de captation n'ont pas encore été atteints. Cette montée en régime du dispositif doit donc être poursuivie.	2014
	Parties signataires de la charte	**1.4 : Signature d'une charte départementale fluidité entre les acteurs de l'hébergement et du logement**	Fin 2014

Déroulement de l'action :	1.1 Signer des conventions de réservation avec les grands opérateurs départementaux puis avec l'ensemble des opérateurs
	1.2 : L'équipe EMASM et l'équipe spécialisée dans l'accompagnement des femmes victimes de violence devront adresser systématiquement au SIAO Urgence les informations nécessaires à l'inscription dans SYPLO de l'ensemble des ménages hébergés à l'hôtel et rencontrés prêts à être relogés.
	1.3 : Captation effective par l'association la Rose des Vents des nouveaux logements dans le cadre de Solibail 5.
	1.4 : Suivi de l'application de la charte fluidité et du respect des engagements de chacun
Obstacles identifiés :	L'assouplissement des critères d'accès en Résidence Sociales pose la question des contreparties à proposer aux gestionnaires (notamment en matière d'accompagnement social)
Evaluation (produit/ processus) :	Nombre de conventions de réservation signées avec les opérateurs de résidences sociales et FJT. Nombre de ménages signalés par l'EMASM et l'équipe spécialisée dans l'accompagnement des femmes victimes de violence au SIAO Urgence pour inscription dans SYPLO. Nombre de nouveaux logements captés dans le cadre de Solibail 5. Signature effective de la charte fluidité et bilan d'application.

Axe 4 : Vers une meilleure cohérence des interventions dans le secteur AHI

Fiche-action n°2
Pilote : DDCS

Renforcer les dispositifs et/ou les capacités existantes du secteur AHI

Enjeux :	Permettre à l'ensemble du secteur AHI d'offrir une alternative aux mises à l'abri à l'hôtel afin de limiter le recours aux nuitées hôtelières. Cet objectif sera étroitement dépendant des crédits spécifiques (bop 77) pour le développement de l'offre existante. Les produits développés devront être adaptés aux besoins locaux. Il est en effet constaté un engorgement du dispositif hôtelier, ce qui interroge les moyens et les ressources humaines des opérateurs de l'urgence, notamment en matière d'accompagnement. Mais aussi l'ensemble du secteur AHI et sa capacité à offrir une nouvelle étape aux sortants d'hôtel. Cette problématique des nuitées hôtelières en pleine expansion devra être également analysé au regard de la réflexion sur les solutions alternatives à l'hôtel. En ce qui concerne l'accompagnement des ménages à l'hôtel, le lien devra se faire avec l'opérateur régional désigné pour cette mission à savoir la Croix Rouge.		
Objectif général :	Il s'agit d'œuvrer à un renforcement : • Des moyens de l'EMASM et de l'équipe spécialisée pour l'accompagnement des femmes victimes de violence pour favoriser l'accompagnement social des personnes hébergées à l'hôtel, et améliorer la fluidité des sorties de l'hôtel • Des moyens du SIAO dans les actions mises en œuvre pour permettre l'accès au logement autonome, des publics notamment hébergés en urgence et à l'hôtel • De la capacité d'accueil du secteur de l'hébergement d'insertion (CHRS)		
Objectifs opérationnels :	*Parties prenantes*	*Objectifs*	*Calendrier/délais*
	DDCS	**2.1 : Renforcer l'équipe en charge de l'accompagnement social des ménages orientés par le 115.** La montée en charge de l'EMASM et de l'équipe spécialisée dans l'accompagnement des femmes victimes de violence permettrait aux travailleurs sociaux de l'équipe de réaliser une évaluation dans les 5 jours, et de privilégier le déplacement sur site. La prise de contact rapide avec le ménage est primordiale si l'on veut éviter que la situation ne se dégrade.	2nd semestre 2014

	DDCS	**2.2 : Développer l'offre d'hébergement et de logement accompagné** en fonction des besoins identifiés dans le cadre de l'observatoire social départemental (mission SIAO)	2nd semestre 2014
	DDCS	**2.3 : Renforcer les moyens des SIAO pour permettre la réalisation des nouvelles missions qui leur ont été confiées** (observatoire social, SYPLO…) et faire face à l'augmentation de l'activité *Les besoins en augmentation de ressource humaine sont estimés à 4 ETP en 2014*	2nd semestre 2014
Déroulement de l'action :	Déroulement à définir à l'issu des arbitrages financiers		
Obstacles identifiés :	Les crédits à ce jour ne sont pas suffisants. Par ailleurs, les actions citées ci-dessus ne sont pas pour l'heure financées sur le BOP 177 et devront s'inscrire dans les orientations régionales.		
Evaluation (produit / processus) :	Places créées Evolution des moyens humains alloués		

Axe 4 : Vers une meilleure cohérence des interventions dans le secteur AHI

Fiche-action n°3
Pilote : DDCS

Faciliter les sorties pour les publics séjournant le plus longtemps à l'hôtel

Enjeux :	Assurer le respect du principe de l'inconditionnalité d'accueil Parmi les publics qui séjournent longtemps à l'hôtel, faute d'orientations possibles et/ou adaptées, figurent notamment les publics dits « sans papiers. C'est souvent le respect variable du principe d'inconditionnalité de l'accueil selon les structures qui est problématique		
Objectif général :	Permettre un traitement plus rapide de ces situations et en facilitant l'accès à des structures d'hébergement d'urgence et d'insertion		
Objectifs opérationnels :	*Parties prenantes*	*Objectifs*	*Calendrier/délais*
	DDCS/ associations	**3.1 : Organiser la répartition équitable de la prise en charge des « sans papiers »** par les différentes structures d'hébergement d'urgence et d'insertion	2nd semestre 2014
	DDCS/ Préfecture/ Associations	**3.2 : Améliorer la coordination sur les situations administratives entre les services de l'Etat (DDCS/service des étrangers de la Préfecture) et les opérateurs** en identifiant par exemple une personne ressource au sein du service des étrangers de la Préfecture	2nd semestre 2014
Déroulement de l'action :	3.1 : Réflexion sur l'accueil des publics « sans papier » dans les structures d'hébergement d'urgence et d'insertion et proposition de répartition par la DDCS. Réunion de travail avec les associations concernées.		
	3.2 : Réunion entre la DDCS et le service des étrangers de la Préfecture		
Obstacles identifiés :	L'accueil des sans papiers en structure ne permet pas d'assurer une bonne fluidité des différents dispositifs. Le coût relatif à l'accueil des publics sans papiers est donc plus important. Questionnement sur l'accompagnement de ce public.		
Evaluation (produit / processus) :	Taux de sortie des sans papiers par structure Durée de séjour des publics sans papiers		

Axe 4 : Vers une meilleure cohérence des interventions dans le secteur AHI

Fiche-action n°4

Pilotes : Département/DDCS

Améliorer la prise en charge des parents avec enfant de moins de 3 ans

Enjeux :	L'enjeu principal est d'assurer le principe d'inconditionnalité de l'accueil de parent isolé avec enfant(s) de – de 3 ans dans les structures d'hébergement, car ce public rencontre aujourd'hui des difficultés de prise en charge, due notamment à une divergence dans l'interprétation des textes réglementaires entre les services de l'Etat et des Départements. Une des conséquences est que ces ménages séjournent trop longtemps à l'hôtel, type d'hébergement pourtant très largement inadapté.		
Objectif général :	Améliorer la cohérence de l'action des différents acteurs institutionnels à destination des parents isolés avec enfant(s) de moins de 3 ans.		
Objectifs opérationnels :	*Parties prenantes*	*Objectifs*	*Calendrier/délais*
	Département	**4.1 : Expliciter par le Département la notion « d'altération du lien mère/enfant »** auprès des différents acteurs amenés à intervenir auprès de ce public (critères et indicateurs utilisés), en organisant des sessions de formation/sensibilisation autour de cette notion, à un rythme qu'il conviendra de définir	2nd semestre 2014
	DDCS/ Département	**4.2 : Favoriser la prise en charge de ce public dans le respect des compétences du Département et de l'Etat en matière d'hébergement.**	2nd semestre 2014
Déroulement de l'action :	4.1 : Rédaction d'une grille de lecture commune définissant la notion d'altération du lien mère/enfant Organisation de sessions de sensibilisation régulières à destination des professionnels de l'hébergement		
	4.2 : Elaboration d'un document cadre		
Obstacles identifiés :	Pas de document cadre entre le Département et l'Etat sur la prise en charge des femmes avec enfant(s) de moins de 3 ans. Divergence dans l'interprétation des textes entre le Département et l'Etat.		
Evaluation (produit / processus) :	Nombre de sessions de sensibilisation organisées Réalisation effective d'un document cadre.		

Axe 4 : Vers une meilleure cohérence des interventions dans le secteur AHI

Fiche-action n°5

Pilote : DDCS/Département

Vers une meilleure connaissance des jeunes en situation de précarité

Enjeux :	L'une des problématiques centrales du secteur AHI est la forte présence et la progression des jeunes en situation de précarité. On assiste en effet à une augmentation de 30% de 2011 à 2012 (et une augmentation semblable en 2013) des demandes de places en hébergement émanant de ces jeunes. Les réponses apportées rencontrent au moins deux types de limites : - L'offre de places adaptées est limitée et plutôt orientée vers des jeunes « en voie d'insertion » (FJT/résidences sociales jeunes actifs) - Seules quelques structures disposent du savoir-faire spécifique nécessaire à la prise en charge du public jeune en situation de précarité		
Objectif général :	Améliorer et objectiver davantage la situation de ces jeunes et de leur besoins pour apporter de meilleures réponses.		
Objectifs opérationnels :	*Parties prenantes*	*Objectifs*	*Calendrier/délais*
	Coordinateur PDALHPD/ DDCS/Département/ SIAO, en lien avec l'ensemble des acteurs concernés	**5.1 : Améliorer la connaissance de ce type de public difficile à « capter », à travers l'organisation d'un séminaire spécifique pour améliorer la connaissance de ce public difficile à « capter ».**	1er semestre 2016
	Coordinateur PDALHPD/DDCS/ Département/SIAO, en lien avec l'ensemble des acteurs concernés	**5.2 : Dégager des pistes d'action à partir de l'état des lieux partagé en séminaire.** *Les pistes suivantes seront explorées : l'accompagnement spécifique du jeune en précarité ; comment favoriser la fluidité en assouplissant, par exemple, les critères d'accès en FJT et résidence sociale.*	1er semestre 2016
	Département	**5.3 : Mieux préparer les sorties du dispositif ASE** (préparation de la sortie à partir des 16 ans, groupe interdisciplinaires de suivi des parcours, etc.)	1er semestre 2016

Déroulement de l'action :	5.1 : Organiser le séminaire. Construction du cahier des charges de l'état des lieux afin de centraliser l'ensemble des données disponibles sur la question dans le 77 *Contenu possible : Données d'observation sociale, connaissance qualitative du phénomène (témoignages de travailleurs sociaux), compte-rendu d'expériences positives menées à l'échelle nationale (« bonnes pratiques »)…*
	5.2 : Formaliser des pistes d'action.
Obstacles identifiés :	Manque de places en hébergement pour des jeunes en difficulté Accès difficile de ce public vers le logement adapté et le logement autonome.
Evaluation (produit / processus) :	Tenue du séminaire Réalisation d'un état des lieux Plan d'actions produit à l'issu du séminaire

Axe 5 - Lutte contre l'habitat indigne

Fiche-action n°1

Pilotes : Etat DDCS

Réactiver les groupes de suivi du Pôle de lutte contre l'habitat indigne

Enjeux :	Le PDLHI souffre aujourd'hui d'un déficit d'animation. Un certain nombre de groupe de travail avaient pourtant été mis en place et avaient permis de mobiliser les différents acteurs concernés par la lutte contre l'habitat indigne.		
Objectif général :	Relancer les 5 premiers groupes de suivi initialement mis en place dans le cadre du PDLHI. Orienter le groupe 6 sur une meilleure sensibilisation des maires du département sur la question de la lutte contre l'habitat indigne, en particulier en communiquant sur la MOUS LHI.		
Objectifs opérationnels :	*Parties prenantes*	*Objectifs*	*Calendrier/délais*
	Coordinateur PDALHPD	**Réactiver les groupes de suivi chargé de suivre la réalisation des objectifs du PDLHI** (par thématique/fiche-action PDLHI) et faire un point de situation à intervalle régulier. Rappel des 5 groupes de travail : - Objectif 1 : Repérer et connaître les situations d'habitat indigne - Objectif 2 : Améliorer le dépistage du saturnisme infantile - Objectif 3 : Améliorer le suivi des arrêtés - Objectif 4 : Renforcer le volet pénal - Objectif 5 : Accompagner les acteurs	2014
Déroulement de l'action :	Pour chaque groupe de travail : 1) examen par la DDCS du bilan, à ce jour, de chacun des groupes de travail 2) comparaison de ce bilan avec les objectifs du PDLHI pour déterminer ce qu'il reste à faire -> établissement d'un ordre du jour 3) contacts entre les partenaires en vue d'organiser une première réunion		
Obstacles identifiés :	manque d'implication de certains partenaires.		
Evaluation (produit / processus) :	les objectifs du Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne		

Axe 5 - Lutte contre l'habitat indigne

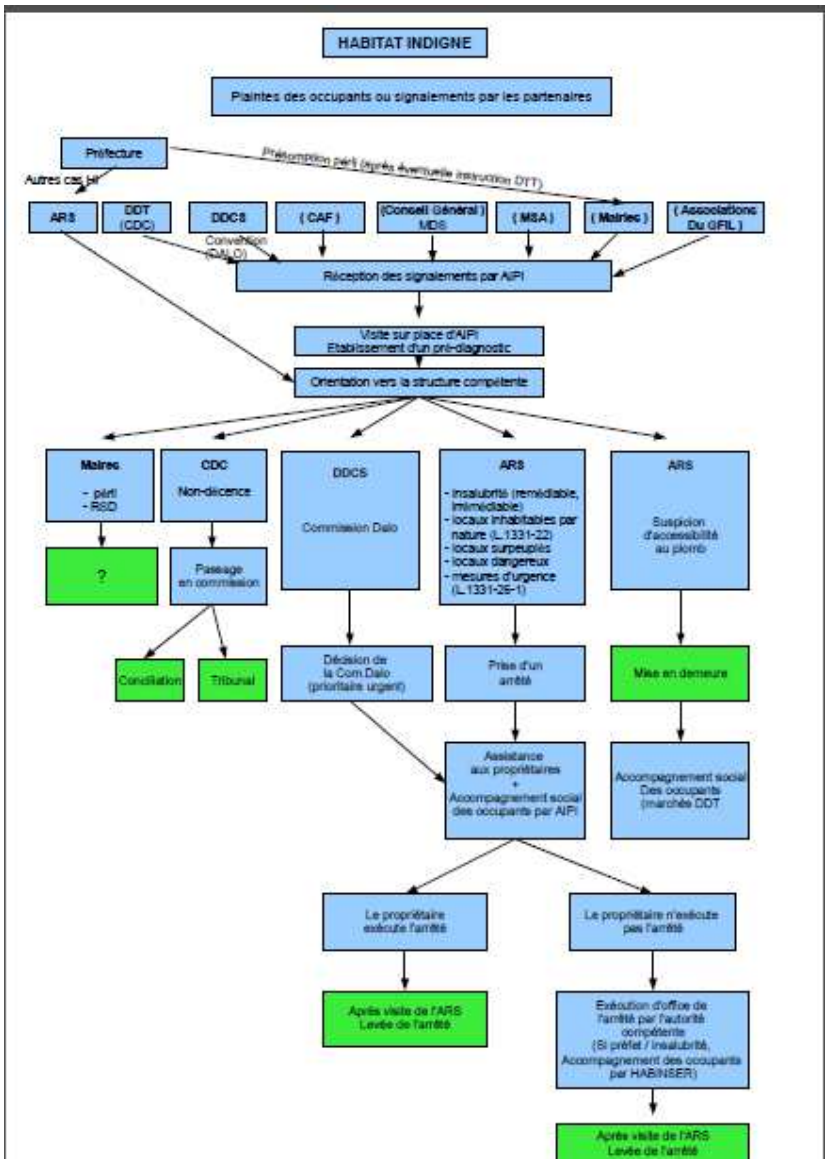
Fiche-action n°2

Pilote : DDT

Mettre en place une MOUS habitat indigne

Enjeux :	En tant que priorité nationale, la lutte contre l'habitat indigne s'inscrit dans de nombreux plans et programmes nationaux tels que le Plan national d'action pour l'inclusion sociale (PNAI), le Plan national santé-environnement (PNSE 1 et 2), ou le Plan de cohésion sociale (PCS). L'efficacité de cette politique interministérielle passe par la mise en place de pôles de compétence regroupant tous les acteurs, et par un repérage actif de l'habitat indigne.		
Objectif général :	Dans le cadre du Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne, il est proposé la mise en place d'une MOUS LHI en vue de contribuer à la lutte contre l'habitat indigne.		
Objectifs opérationnels :	*Parties prenantes*	*Objectifs*	*Calendrier/ délais*
	Actuellement DDT et ARS. CAF à partir de 2014. Partenariats possibles : Conseil général, Union des maires.	- Réaliser le diagnostic des situations repérées ; - Orienter ces situations vers les institutions compétentes (Commission départementale de conciliation, ARS, DDCS, collectivités) en fonction de ce diagnostic ; - Assurer l'accompagnement sanitaire et social des ménages dans le cadre de la prise d'un arrêté de type L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-26 remédiable du Code de la santé publique ; - Assister les propriétaires dans le cadre de ces mêmes procédures ; - Assurer une fonction de médiateur entre occupants et propriétaires ; - Participer activement à la mise en réseau des acteurs et à la mobilisation de l'ensemble des moyens techniques, juridiques, financiers, sociaux et partenariaux.	2014
Déroulement de l'action :	L'action se déroule sur l'ensemble du département de Seine-et-Marne. Le public visé par cette action est celui vivant en habitat indigne au sens de la loi de mobilisation et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, ou non décent au sens du décret du 30 janvier 2002. L'opérateur de la MOUS est l'association AIPI.		
	Le comité de pilotage se réunit une fois par an. Il s'appuie sur un comité technique composé des représentants des signataires. Réuni au moins deux fois par an, le comité technique : - prépare et anime les travaux du comité de pilotage ; - établit un bilan de l'exercice de l'année.		

Obstacles identifiés :	Cette MOUS a été conçue pour répondre aux besoins des différents acteurs concernés par la lutte contre l'habitat indigne dans le cadre du PDLHI. Cette MOUS ne pourra être pleinement opérationnelle que si tous les acteurs la rejoignent. Ainsi, les désordres relevant de chacun des acteurs pourront être traités. *Voir synoptique ci-joint.*
Evaluation (produit / processus) :	**Indicateurs de performance :** - Nombre de dossiers pour lesquels le propriétaire a réalisé les travaux après intervention d'AIPI sur nombre d'injonctions adressées ; - Nombre de dossiers pour lesquels le propriétaire a hébergé ou relogé les occupants sur nombre d'injonctions adressées. **Indicateurs de suivi** - Nombre de diagnostics réalisés ; - Nombre de dossiers orientés pour chacune des institutions compétentes ; - Nombre de dossiers assistance aux propriétaires et accompagnement sanitaire et social des occupants ; - Nombre de diagnostics pour la Commission départementale de conciliation ; - Nombre de dossiers pour lesquels le Préfet a réalisé les travaux d'office ; - Nombre de dossiers pour lesquels le Préfet a réalisé l'hébergement ou le relogement.


HABITAT INDIGNE
Plaintes des occupants ou signalements par les partenaires
Préfecture
Présomption péril (après éventuelle instruction DTT)
Autres cas HI
ARS
DDT (CDC)
DDCS
(CAF)
(Conseil Général) MDS
(MSA)
(Mairies)
(Associations Du GFIL)
Convention (PALDI)
Réception des signalements par AIPI
Visite sur place d'AIPI Etablissement d'un pré-diagnostic
Orientation vers la structure compétente
Mairies
- péril
- RSD
CDC
Non-décence
DDCS
Commission Dalo
ARS
- insalubrité (remédiable, irrémédiable)
- locaux inhabitables par nature (L.1331-22)
- locaux surpeuplés
- locaux dangereux
- mesures d'urgence (L.1331-26-1)
ARS
Suspicion d'accessibilité au plomb
?
Passage en commission
Conciliation
Tribunal
Décision de la Com.Dalo (prioritaire urgent)
Prise d'un arrêté
Mise en demeure
Assistance aux propriétaires + Accompagnement social des occupants par AIPI
Accompagnement social Des occupants (marchés DDT
Le propriétaire exécute l'arrêté
Le propriétaire n'exécute pas l'arrêté
Après visite de l'ARS Levée de l'arrêté
Exécution d'office de l'arrêté par l'autorité compétente (Si préfet / insalubrité, Accompagnement des occupants par HABINSER)
Après visite de l'ARS Levée de l'arrêté

Axe 5 - Lutte contre l'habitat indigne

Fiche-action n°3

Pilotes : Etat DDCS

La sensibilisation et l'accompagnement des maires et présidents d'EPCI

Enjeux :	En vertu de la Loi ALUR, les prérogatives de police spéciales des maires relatives à la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs, la sécurité des immeubles recevant du public, et les immeubles menaçant ruine, vont devenir de la compétence des présidents d'EPCI. Il importe que ceux-ci disposent des informations et des contacts grâce auxquels ils sauront faire usage de ces nouvelles prérogatives. Quant aux maires, ils vont garder les pouvoirs de police générale permettant de traiter, notamment, les situations d'infractions au règlement sanitaire départemental. Or, la plupart des signalements envoyés par des particuliers quant à l'état de leur logement concernent des situations de ce type. Il est d'autant plus important, donc, que les maires soient parfaitement informés des procédures qu'elles requièrent.		
Objectifs généraux :	Sensibilisation des collectivités (communes et EPCI) sur l'importance de leur rôle dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne. Qu'elles sachent que la DDCS et plus généralement le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne sont à leur disposition pour les informer et les conseiller sur les procédures à suivre. Les informer sur les nouveautés apportées par la Loi ALUR.		
Objectifs opérationnels :	*Parties prenantes*	*Objectifs*	*Calendrier/ délais*
	DDCS, ARS, DDT, CAF, collectivités	Que chaque EPCI compte un référent qui fasse le lien entre, d'un côté, les services de l'Etat, et de l'autre, le président de l'EPCI et les différentes communes, sur toutes les questions d'habitat indigne. Certains EPCI ont déjà un référent. Le réseau devra donc être élargi.	2015
Déroulement de l'action :	1 - L'ensemble des référents du département sera invité à se rendre, début 2015, à une réunion d'information sur ORTHI et le volet LHI de la Loi ALUR, 2 - Les EPCI non représentés à cette réunion seront contactés. Il s'agira de s'assurer que ceux censés avoir un référent l'ont toujours, et de proposer aux autres d'en nommer un. Objectifs : augmenter le nombre d'EPCI ayant un référent, puis transmettre les informations de la réunion qui aura eu lieu début 2015. Créer une habitude d'échanges, sur les situations d'habitat indigne, entre les services de l'Etat et un maximum de collectivités.		
Obstacles identifiés :	manque de motivation de certains référents ou de certaines collectivités.		
Evaluation (produit /processus) :	Augmentation du nombre de référents et des contacts services de l'Etat/référents.		

Axe 5 - Lutte contre l'habitat indigne

Fiche-action n°4

Pilote : DDT 77

Développer une stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne, complémentaire à celle du PDLHI, qui fasse le lien avec les problématiques d'aménagement pour traiter les problématiques d'habitat indigne concentrées sur des échelles larges

Enjeux :	La vision « au dossier » du PDLHI permet de traiter des cas ponctuels d'habitat indigne, mais ne répond pas à la problématique de traitement de l'habitat indigne concentré sur des échelles larges (ilot, quartier). Cela se vérifie en particulier sur les secteurs programmés d'amélioration de l'habitat (PIG, OPAH), qui peinent à faire émerger des dossiers de résorption d'habitat indigne avec les outils uniquement incitatifs qu'ils proposent (en particulier au niveau des propriétaires bailleurs, difficiles à mobiliser). Aux échelles envisagées, un lien est à faire avec les problématiques d'aménagement et les outils coercitifs du code de l'urbanisme (DUP travaux de type ORI, DUP classiques,…), tout en maintenant une vigilance importante sur les conséquences sociales de ce type d'action, et en mobilisant les acteurs à même d'y apporter des réponses.		
Objectif général :	- Inciter les collectivités locales à enclencher des opérations de lutte contre l'habitat indigne mobilisant, sur un secteur précis, l'ensemble des outils de lutte contre l'habitat indigne, allant des mesures incitatives (aides de l'Anah) aux mesures coercitives (police, expropriation), en passant par des actions d'aménagement (revalorisation urbaine, recyclage foncier). - Les communes visées sont, dans un premier temps, celles de la géographie prioritaire décrite dans l'appel à projets régional auprès des collectivités locales d'une stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne		
Objectif opérationnel :	*Parties prenantes*	*Objectif*	*Calendrier/délais*
	DDT/DRIHL	1.a. Inciter les collectivités locales de la géographie régionale de lutte contre l'habitat indigne à répondre à l'appel à projet régional	Fin 2013/2014
	DDT/DRIHL	1.b. Engager avec ces collectivités un dialogue sur leur stratégie de lutte contre l'habitat indigne et les aider à utiliser les outils adéquats	2014/2015

Déroulement de l'action :	**1.a.** La DDT rencontrera fin 2013 et début 2014 les collectivités concernées par l'appel à projet, leur présentera une première analyse sommaire de leurs problématiques et des moyens d'y remédier en fonction des données existantes (en particulier en secteur programmé d'amélioration de l'habitat), et engagera avec elles, et en lien avec la DRIHL, un dialogue sur leur intérêt de développer une stratégie urbaine de lutte contre la l'habitat indigne et leur intérêt de s'inscrire dans l'appel à projet régional.
	1.b. - La DDT créera un poste de chargé de mission lutte contre l'habitat indigne en 2014, qui aura pour vocation d'accompagner les communes intéressées par la mise en place d'une stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne - Les partenaires de l'appel à projet (Etat/ARS/Anah) apporteront une aide globale aux collectivités, décrites dans l'appel à projet annexé au PDALHPD.
Obstacles identifiés :	- susciter l'intérêt des collectivités locales pour une stratégie globale de traitement de la problématique de l'habitat indigne, incluant la mobilisation des outils coercitifs liés aux politiques d'aménagement - produire des études de qualité pour assurer une mobilisation efficace et maîtrisée de procédures complexes
Evaluation (produit / processus) :	Critères : - 1.a. : Des communes/EPCI ayant répondu à l'appel à projet régional - 1.b. : Des communes/EPCI ayant effectivement mis en place une stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne - 1.b : un conseil et un accompagnement de qualité apporté par l'Etat/Anah/ARS aux communes intéressées par la démarche

Axe 5 - Lutte contre l'habitat indigne

Fiche-action n°5

Pilote : DDCS/CAF/Département

Améliorer le signalement en matière de logement indigne

Enjeux :	Il y a en Seine-et-Marne trop peu de signalements de logements indignes. Un enjeu important est de combler ce déficit.		
Objectif général :	Etendre les mesures proactives destinées au repérage des logements indignes.		
Objectifs opérationnels :	*Parties prenantes*	*Objectifs*	*Calendrier/délais*
	CAF/ MDS/ DDCS/ collectivités	1) Faire le choix des territoires-cibles (ceux où la part de logements indignes est probablement la plus importante). S'inspirer de l'expérience de la CAF de Fontainebleau (un questionnaire est envoyé aux nouveaux allocataires, et si les réponses laissent penser que le logement est indigne, visite d'un agent de la CAF, d'un agent de la mairie et de l'association AIPI, puis traitement adéquat), pour tenter de mettre en place une organisation similaire dans d'autres territoires du département, sachant que les acteurs et/ou le rôle que chacun d'eux jouera pourraient n'être pas exactement les mêmes. 2) Mobiliser les professionnels qui sont amenés à intervenir dans les logements (travailleurs sociaux, pompiers, policiers etc…) 3) Faciliter l'envoi de signalements par les particuliers, locataires ou propriétaires, en mettant en ligne des documents (plaquettes, guide pratique à l'usage des occupants de la DIHAL) expliquant ce que sont les différents types d'habitat indigne, et y joindre les coordonnées de la DDCS, à laquelle le signalement devra être adressé.	

Déroulement de l'action :	En fonction de la capacité des partenaires à financer d'autres expérimentations, définir un ou deux autres territoires cibles.
	Proposer des grilles de signalement à d'autres acteurs qui rentrent dans les logements, comme la police, la gendarmerie, le personnel qui réalise les enquêtes sociales suite à une assignation au tribunal pour impayé de loyer…
	Etablir des plaquettes à l'intention des locataires et propriétaires (en lien avec l'ADIL ou l'ANIL). Mettre les documents sur le site des Services de l'Etat en Seine-et-Marne.
Obstacles identifiés :	Volonté des partenaires (collectivités…) Financement des diagnostics
Evaluation (produit / processus) :	Nombre de signalements Nombre de partenaires impliqués dans le signalement Nombre de maires sensibilisées à la lutte contre l'habitat indigne

Axe 6 - Suivi et animation du Plan

Pilote : coordinateur PDALHPD

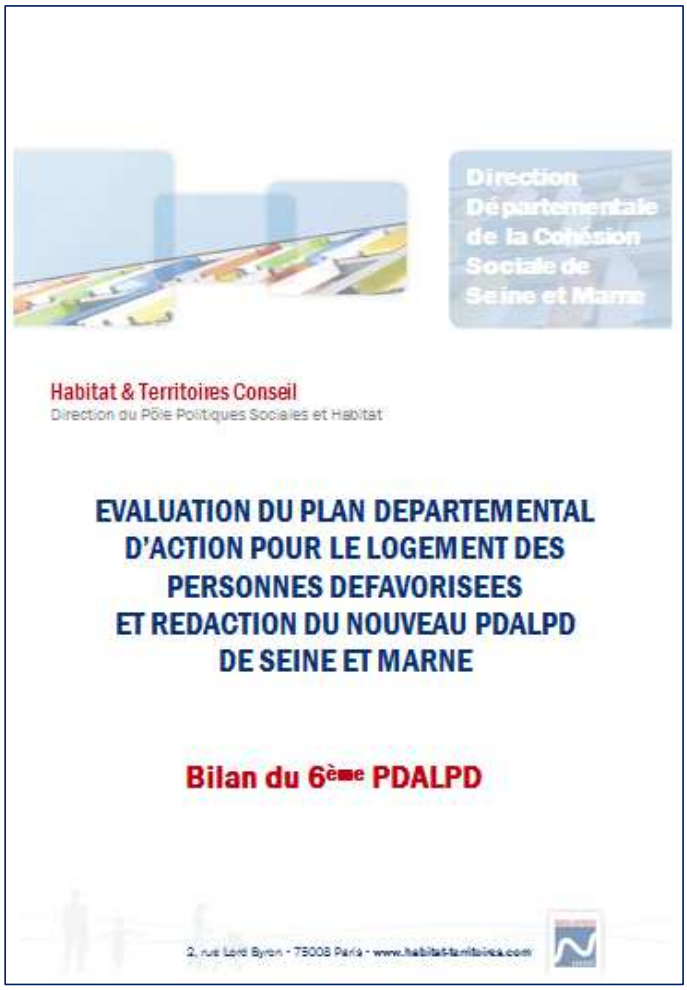
Mettre en place des instances de pilotage (et ce conformément aux apports de la Loi ALUR, notamment aux dispositions de l'article 3 de la Loi du 31 mai 1990 modifié par l'article 34 de la Loi ALUR), rendre compte de l'avancement du Plan.

Enjeux :	Mener à bien la réalisation du Plan. Rendre ses résultats davantage visibles et partager des éléments d'observation. Pour ce faire, mettre en place des outils d'observation sociale et en faire régulièrement une analyse partagée.		
Objectif général :	Mettre en œuvre le Plan. Le rendre ainsi que ses différents objets identifiables par les partenaires du département.		
Objectifs opérationnels :	*Parties prenantes*	*Objectifs*	*Calendrier/délais*
	DDT/DDCS/CG	Recruter un coordinateur du PDALPD	Fin 2014
	Coordinateur PDALHPD	Développer/connaître les résultats/productions des observatoires liés au logement	Durée du Plan
	Coordinateur/Comité technique/Comité responsable du Plan	Comptes rendus sur l'avancement de la mise en œuvre auprès d'un Comité technique restreint (DDCS/DDT/CG) et auprès du Comité responsable	Durée du Plan
	Coordinateur PDALHPD	Organiser les outils de communication, séances de présentation avec les partenaires du département	Durée du Plan
Déroulement de l'action :	1) Annonce à Pôle Emploi, 2) examen des candidatures (entretiens…), 3) choix d'un(e) candidat(e)		
	Compiler annuellement les observations et analyses relatives aux objets du Plan : - cartographie des secteurs préférentiels de développement de l'offre - observatoire de la participation des collectivités en matière de requalification dans le parc public (AORIF) - cartographie du parc fragile (bailleurs) - Données dans le cadre de conférence sur la demande et séminaire sur les jeunes précaires - Suivi des chiffres DALO - Données des dispositifs : ACD, SYPLO, Prévention des expulsions, Habitat indigne…		

	Le Coordinateur du PDALPD rendra compte plusieurs fois par an devant un Comité technique restreint (DDCS/DDT/CG) de l'avancement du Plan, de ce qu'il reste à faire, de ce qui sera prochainement mis en œuvre et comment. Le Coordinateur et le comité technique rendront compte une fois par an devant le Comité responsable du Plan (dit aussi "comité de pilotage"). Ce dernier évaluera le travail effectué et fixera les grandes orientations pour la suite.
	Les partager à travers : - Les instances de pilotage telles que le comité technique et comité de pilotage, dont le fonctionnement et les missions seront décrits dans un document spécifique. - une Lettre du Plan qui sera diffusée à l'ensemble des partenaires concernés de près ou de loin par les domaines que traite le PDALPD.
Obstacles identifiés :	Les obstacles identifiés concernent la partie « développer, connaître les résultats/productions des observatoires liés au logement » : Diversité des sources Cahiers des charges non aboutis de certains observatoires Convention de partage
Evaluation (produit / processus) :	Nombre d'observatoire/réunion partenariale autour du partage d'analyse sur les objets du Plan Nombre de lettres « Actualités du Plan »

ANNEXE du Plan :

rapport évaluatif du 6ème PDALHPD



Direction Départementale de la Cohésion Sociale de Seine et Marne

Habitat & Territoires Conseil
Direction du Pôle Politiques Sociales et Habitat

EVALUATION DU PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES ET REDACTION DU NOUVEAU PDALPD DE SEINE ET MARNE

Bilan du 6ème PDALPD

2, rue Lord Byron - 75008 Paris - www.habitat-territoires.com

SOMMAIRE du Rapport évaluatif du 6ème Plan

CHAPITRE 1 : DEVELOPPER ET AMELIORER L'OFFRE DE LOGEMENTS — Page 66

CHAPITRE 2 : ACCOMPAGNER LES PUBLICS PRIORITAIRES DANS LEURS PARCOURS RESIDENTIELS — Page 79

CHAPITRE 3 : PREVENIR LES EXPULSIONS LOCATIVES — Page 85

CHAPITRE 4 : LE SECTEUR « ACCUEIL, HEBERGEMENT, INSERTION » — Page 96

CHAPITRE 5 : LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE — Page 108

CHAPITRE 6 : RENFORCER LA GOUVERNANCE — Page 116

ACTEURS, DONNEES — Page 118

Acteurs rencontrés dans le cadre de la démarche

Cartographies

Données supplémentaires sur les accords collectifs 2012

Tableau n°1 :

Tableau n°2 :

PROPOS INTRODUCTIFS

La démarche d'évaluation

La démarche d'évaluation a permis de mobiliser un grand nombre d'acteurs de l'hébergement et du logement en Seine-et-Marne. Elle s'est déroulée en trois étapes :

5. Une phase d'entretiens avec des acteurs clés du secteur de l'hébergement et du logement en Seine-et-Marne[3]
6. L'organisation de 6 ateliers[4] ayant permis de toucher un public plus large, réuni pour échanger autour des premiers éléments de diagnostic apporté par HTC
7. Enfin, un séminaire organisé le 5 juillet 2013 a permis de recueillir l'analyse d'un grand nombre d'acteurs et d'opérer le passage entre la phase diagnostic et la phase d'élaboration du 7ème plan.

Enfin, les analyses produites au cours de ces trois étapes ont été complétées par la lecture des différents documents remis par les commanditaires.

L'articulation entre le PDALHPD et le PDAHI

Elaboré pour une période de 5 ans, le PDAHI compare les besoins des populations sans domicile ou en grande précarité avec l'offre proposée en matière de veille sociale et d'urgence, d'hébergement et de logements intermédiaires ou adaptés (type « résidence sociale »).

Depuis la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 (dite Loi Molle), le PDAHI (Plan Départemental d'Accueil Hébergement Insertion) doit être intégré dans le PDALHPD. En Seine-et-Marne, le PDAHI 2010-2014 mentionne la Loi du 25 mars 2009 et la circulaire du 9 décembre 2009. Mais le calendrier d'élaboration de ces deux plans n'a pas permis une réelle articulation des deux démarches (le PDALHPD a été élaboré en 2009, et le PDAHI a été élaboré en 2010).

Par ailleurs, en Ile-de-France, les PDAHI doivent s'inscrire dans la stratégie régionale définie dans le PRAHI (l'équivalent du PDAHI au niveau régional). Mais ce dernier n'a pas encore reçu de validation définitive, et devra probablement faire l'objet d'une refonte pour intégrer la nouvelle stratégie récemment définie en CRHL (Comité Régional de l'Hébergement et du Logement[5]).

---

[3] On trouvera en annexe la liste des personnes rencontrées.
[4] Un atelier pour chacun des objectifs du PDALPD, hormis l'objectif n°5 : « Lutter contre les risques de ségrégation spatiale et sociale », basé sur une circulaire qui n'était plus d'actualité au moment de l'évaluation. Un atelier a donc porté plus spécifiquement sur la gouvernance du PDALPD.
[5] Cf. notamment le document de stratégie partagée adopté par le CHRL le 13 juin dernier.

L'évaluation du PDALHPD a été l'occasion de faire un point évaluatif sur le PDAHI de Seine-et-Marne. Cette analyse n'est toutefois pas exhaustive. Elle porte sur les points les plus en lien avec le PDALHPD, à savoir :

- L'offre d'hébergement
- La place du logement adapté dans les parcours résidentiels
- L'observation
- La veille sociale
- Le partenariat visant à améliorer la prise en charge du public AHI
- La cohérence et la lisibilité du secteur AHI (mise en place du SIAO)

Ces différents points feront l'objet d'une partie spécifique.

Chapitre 1 : Développer et améliorer l'offre de logements

En préambule : la Seine-et-Marne, un territoire attractif et fortement contrasté

Le département de Seine-et-Marne est le plus grand département d'Ile-de-France, couvrant près de la moitié du territoire francilien pour seulement 11% de la population régionale. C'est surtout un **département particulièrement contrasté, découpé en 14 bassins d'habitat qui recoupent des réalités très diverses** : doté de plusieurs villes moyennes (Meaux, Melun, Chelles, etc.) et de deux villes nouvelles (Sénart et Marne-la-Vallée), le territoire départemental comprend à l'ouest une frange fortement urbanisée dans le prolongement de l'agglomération parisienne, et à l'est des zones très rurales.

Doté d'un **parc locatif social de 90 000 logements**, gérés par plus de 50 bailleurs sociaux dont 4 principaux qui gèrent à eux seuls près de la moitié du parc, l'habitat social représente un peu plus de **16% des résidences principales** du département mais **reste concentré sur 25 communes qui accueillent les trois-quarts du parc social** : le parc de logements sociaux est essentiellement localisé à l'ouest du département et dans certaines communes rurales, tandis que les territoires de l'est Seine-et-Marnais se caractérisent par une part significative de logements inconfortables, voire indignes.

Bénéficiant d'un cadre de vie attractif à proximité de Paris, la **population départementale augmente régulièrement**, mais les écarts tendent à se creuser entre les habitants des zones rurales et urbaines, ainsi qu'entre les secteurs riches et les zones économiquement moins porteuses. Globalement, le **nombre de logements construits ces dernières années est inférieur aux objectifs estimés**, et ce décalage entre croissance démographique (sans compter la tendance au desserrement des ménages) et le niveau estimé des besoins en logements génère une **véritable tension du marché du logement** qui s'illustre notamment par la baisse du taux de rotation et un accès particulièrement difficile pour les ménages les plus fragiles, notamment les jeunes décohabitants.

La demande de logement social

Au 31 mai 2012, la Seine-et-Marne comptait près de **42 500 demandes de logement social actives**, dont 15,7% depuis plus de 3 ans. **80% des demandeurs ont des ressources inférieures aux plafonds de ressources PLAI**.

Les motifs de demandes en logement social sont évidemment de diverses natures, mais plus d'un quart d'entre elles proviennent de **ménages sans logement, hébergés ou vivant dans un logement temporaire** (26,7%). L'**inadéquation entre typologie du logement actuel et taille du ménage** représente également un motif récurrent chez les demandeurs (plus de 22%), suivie d'un niveau de prix trop élevé.

La dichotomie observée entre les franges Ouest et Est du département se traduit également dans la demande de logement social, avec une **véritable polarisation des demandes** sur les zones les plus denses et les plus attractives de Seine-et-Marne (en termes d'emplois, de proximité de

l'agglomération parisienne, etc.) tels que le **Nord-Ouest du département et le secteur de Marne-la-Vallée** (80% des demandes de salariés issues du 1% Logement).

1.1 : Permettre l'accès au logement des personnes à faibles ressources dans le parc privé

Rappel des éléments relatifs au 6ème PDALHPD

Objectifs :
- Dégager des opportunités dans le parc privé pour accroître l'offre de logements à loyers modérés et permettre le logement des publics spécifiques du plan

Descriptif :
- Mobiliser les propriétaires et les élus par des actions de sensibilisation sur la question de l'habitat vacant en particulier dans les secteurs les plus tendus et sur les communes présentant un fort taux de vacance
- Elaborer et diffuser une méthodologie de repérage de l'habitat vacant et proposer une assistance ou l'intervention d'un opérateur pour la réalisation d'actions (Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, programme social thématique, programme d'intérêt général, etc.)
- Informer les propriétaires sur l'ensemble des dispositifs de financement (conventionnement avec ou sans travaux, intervention d'un bailleur social, etc.), de garantie des risques locatifs (gestion locative adaptée, intermédiation locative, agences immobilières spécialisées) et de suivi social des occupants
- Favoriser l'accès aux logements réhabilités à certains publics spécifiques

Les conventionnements ANAH : des actions ponctuelles insuffisantes

Le principal objectif de cette première action du PDALHPD était de dégager des opportunités dans le parc privé pour accroître l'offre de logements, notamment pour les personnes les plus démunies, à travers la lutte contre la vacance et le conventionnement de logements à loyers maîtrisés.

Par définition, **la vacance est délicate à repérer** du fait de l'absence d'occupant et de la difficulté à identifier les propriétaires bailleurs concernés. Aucune méthodologie ne semble encore avoir été trouvée pour repérer efficacement et comprendre les raisons de la vacance des logements sur le parc privé. La plupart du temps, la vacance est décelée à travers des actions de repérage portant sur d'autres désordres liés au logement, comme la présence d'habitats indignes ou le risque de précarité énergétique.

Identifier les propriétaires bailleurs et les sensibiliser sur les possibilités de conventionnement ANAH, avec ou sans travaux, est difficile. Les actions mises en place par l'ANAH sont d'ailleurs de plus en plus orientées vers les propriétaires occupants dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne quand la lutte contre la vacance ne semble plus être une priorité aujourd'hui affichée par l'ANAH.

Ainsi, sur la durée du dernier PDALHPD, **très peu de conventionnements sur le parc privé ont été signés** avec l'ANAH : seulement 86 conventions sans travaux et 49 conventions avec travaux (chiffres 2011), sachant que **ces conventions ont essentiellement donné lieu à un niveau de loyer intermédiaire incompatible avec les publics ciblés par le PDALHPD**. Ces résultats en retrait par rapport à ce qui pouvait être attendu s'expliquent en partie par la suppression de la prime de remise sur le marché d'un logement vacant et une moindre incitation financière pour le conventionnement très

social (le dispositif mis en place par l'ANAH à destination des propriétaires bailleurs consiste en une déduction fiscale et une subvention pour travaux en contrepartie du conventionnement du logement).

L'action de l'ANAH dans la lutte contre la vacance sur le parc privé permet d'intervenir ponctuellement sur du bâti indigne ou très dégradé (cf. 3 propriétaires bailleurs subventionnés pour travaux en 2011 suite au changement de règles de l'ANAH) mais **reste insuffisante pour produire en quantité des logements avec un conventionnement social ou très social qui correspondrait aux niveaux de ressources des publics PDALHPD**.

La lutte contre la vacance à l'échelle des territoires

Des dispositifs opérationnels de territoire (type OPAH ou PIG) permettent indirectement de lutter contre la vacance dans le parc privé à l'échelle d'une collectivité locale, à condition que cette dernière dispose de la compétence Habitat.

Ces dispositifs sont actuellement engagés sur une dizaine de territoires, essentiellement situés à l'Ouest de la Seine-et-Marne quand la vacance de logements est supposée être relativement importante dans les territoires moins tendus de l'Est du département (territoires où, par ailleurs, peu d'EPCI se sont saisis de la compétence Habitat).

On peut regretter en outre, l'absence de méthodologie spécifique développée lors de l'élaboration des PLH malgré l'information dispensée par l'Etat notamment dans le cadre des PAC PLH.

1.2 : Développer une offre de logements sociaux familiaux dans les secteurs en déficit

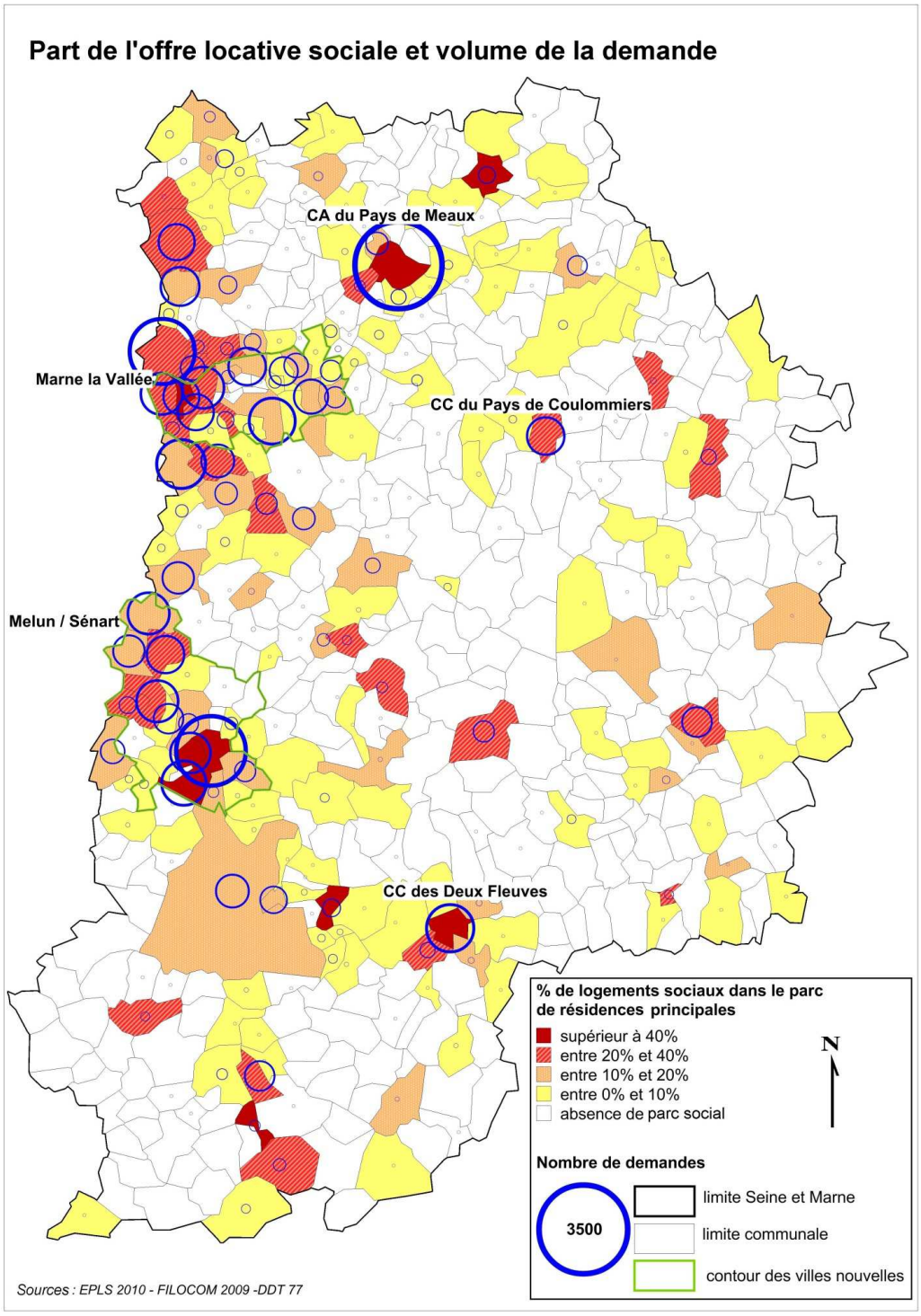
Rappel des éléments relatifs au 6ème PDALHPD

Objectifs :
- Favoriser la mixité sociale, dans des secteurs tendus en déficit de logements sociaux

Descriptif :
- Exiger une proportion de PLAI au sein de chaque opération sociale financée, dans les communes en tension
- Identifier et mobiliser le foncier public (Etat, Département, Commune) pour la création de logements sociaux
- Engager un partenariat avec les communes en déficit de logements sociaux, pour faire émerger les projets de constructions répondant aux besoins

La Seine-et-Marne compte environ **90 000 logements locatifs sociaux** représentant plus de **18% du parc de résidences principales**, soit un taux supérieur à la moyenne nationale (16,7%) mais inférieur à la situation francilienne. Le parc social Seine-et-Marnais se répartit entre **plus de 50 bailleurs HLM**, dont les 4 principaux (OPH 77, Trois Moulins Habitat, OPH de Meaux et les Foyers de Seine-et-Marne) gèrent près de la moitié du patrimoine.

La plupart des logements locatifs sociaux sont localisés à l'Ouest du département, avec une **forte concentration sur 25 communes** (la Seine-et-Marne compte plus de 500 communes) **qui regroupent à elles-seules les trois-quarts du parc social** (essentiellement Chelles, Melun et Meaux).


Part de l'offre locative sociale et volume de la demande
CA du Pays de Meaux
Marne la Vallée
CC du Pays de Coulommiers
Melun / Sénart
CC des Deux Fleuves
% de logements sociaux dans le parc de résidences principales
supérieur à 40%
entre 20% et 40%
entre 10% et 20%
entre 0% et 10%
absence de parc social
N
Nombre de demandes
3500
limite Seine et Marne
limite communale
contour des villes nouvelles
Sources : EPLS 2010 - FILOCOM 2009 -DDT 77

Un déficit de logements sociaux sur des secteurs bien identifiés

Un déficit de logements sociaux destinés aux populations les plus démunies est constaté sur les bassins d'habitat jugés prioritaires, notamment Marne-la-Vallée, Marne Nord, Frange Ouest, Sénart et l'agglomération de Melun Val de Seine.

Pour répondre à ces besoins, la production de logements entre 2010 et 2012 a largement été orientée sur ces territoires en déficit : 3 985 logements financés en zone A de Robien et 1 235 en zone B1, soit des logements financés à hauteur de 90% en moyenne dans les zones les plus tendues.

- ✓ Le bassin de **Marne-la-Vallée** - le plus prioritaire du département - affiche entre 2010 et 2012 une production de 1 457 logements (27% des logements produits en zones tendues), dont un cinquième relève de financements PLAI. Le volume d'offre de logements familiaux est inégal d'une année sur l'autre, notamment en raison de la réalisation de structures collectives telles que les deux résidences étudiantes et le FJT produits en 2012.

- ✓ Le bassin **Marne Nord**, 2ème bassin prioritaire, a produit 1 180 logements locatifs sociaux, essentiellement de type familiaux, dont 16,5% de PLAI.

- ✓ La ville nouvelle de **Sénart** compte peu de projets d'opérations (518 logements entre 2010 et 2012) mais plus d'un quart des logements produits sont de type PLAI.

- ✓ Le bassin de la **Frange Ouest** produit relativement peu de logements, notamment après une baisse de sa production en 2011 et 2012, avec un total de 635 logements (80% de type familial) dont plus d'un tiers sous financement PLAI.

- ✓ Enfin, la production de logements dans l'agglomération melunaise a uniquement été réalisée par la **Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine**, délégataire des aides à la pierre depuis 2007, avec 430 logements locatifs sociaux (dont 74 PLAI seulement) représentant environ 7% de la production globale.

Malgré la production de 5 878 logements locatifs sociaux sur la période de 3 ans, les objectifs globaux assignés par l'Etat n'ont pas été atteints en Seine-et-Marne et la tendance s'affiche en forte baisse depuis 2011. A titre d'illustration, sur la dernière année du PDALHPD, les objectifs de production s'élevaient à 2 600 logements mais seuls 1 760 ont été réalisés, soit moins de 70% d'atteinte des objectifs 2012.

Cependant, il est à souligner que **plus de 30% de cette offre nouvelle a été financée en PLAI**, permettant ainsi de proposer des logements adaptés aux ménages les plus fragiles visés par le PDALHPD. La **production neuve Seine-et-Marnaise est ainsi en conformité avec les circulaires de programmation de l'Etat**, suite à la parution d'une lettre de cadrage ministérielle (janvier 2011) rendant prioritaire le développement de l'offre neuve de logements familiaux et le maintien de 30% de PLAI dans les objectifs PLUS/PLAI.

Les communes SRU soumises à l'article 55 de la Loi SRU

L'article 55 de la Loi SRU fixe aux communes de plus de 1 500 habitants en Ile-de-France, situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d'au moins **20 % de logements locatifs sociaux** par rapport à leur parc de résidences principales (depuis la Loi du 18 janvier 2013, dite Loi Duflot 1, ce taux est passée à 25%).

L'article 11 de la loi DALO étend les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux aux communes de plus de 1500 habitants en Ile-de-France, appartenant à un EPCI de plus de 50000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15000 habitants. Ces communes disposent d'un délai de 6 ans avant d'être soumises à un **prélèvement sur leurs ressources fiscales** (dès 2014) si elles ne disposent pas de 20 % de logements locatifs sociaux.

Un inventaire contradictoire est effectué tous les ans entre l'Etat et chaque commune concernée pour déterminer le nombre de logements locatifs sociaux existant au 1er janvier de l'année précédant le prélèvement. Une évaluation de ce dispositif est prévue à l'issue de la période triennale. Sont exemptées de ce dispositif les communes situées dans une agglomération en décroissance démographique si elles sont membres d'un EPCI qui a adopté un PLH, et les communes soumises à une constructibilité limitée (zone de bruit) et aux zones de risques SEVESO.

Ainsi en 2012, **80 communes de Seine-et-Marne** étaient concernées par l'application de l'**article 55** de la Loi SRU, dont **27 communes avec moins de 20% de logements sociaux** dans leur parc de résidences principales et **4 communes déficitaires** prochainement soumises à l'obligation de prélèvement (article 11 Loi DALO).

Sur les 3 dernières années, les efforts de production ont été concentrés sur ces territoires et au total, ce sont plus de 7 logements sur 10 qui ont été financés sur les communes concernées par la Loi SRU (4 249 logements sur 5 878). Toutefois, il convient de rester vigilent à la localisation de la production, souvent orientée sur des communes disposant déjà d'un parc locatif social relativement développé.

La DDT rencontre régulièrement les communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU et propose l'intégration d'objectifs ambitieux en termes de production de locatif social sur les secteurs tendus à travers ses « porter à connaissance » (PAC PLH) au moment de l'élaboration des PLH. Les communes rencontrant des difficultés dans l'atteinte de leurs objectifs triennaux peuvent également signer avec l'Etat un **contrat de mixité sociale** : ce contrat porte sur la période triennale suivante et définit précisément les engagements pris par la commune (en termes d'intervention foncière, urbanisme règlementaire, urbanisme opérationnel, programmation de locatif social) afin d'atteindre son objectif de réalisation (ou rattraper son déficit) de logements sociaux. De son côté, la DDT met à profit de la commune ses compétences en terme d'urbanisme réglementaire et s'engage à prioriser ses projets dans le cadre de sa programmation annuelle des crédits logements sociaux. Sur les 27 communes soumises à l'article 55 et ayant moins de 20% de logements sociaux, **13 contrats de mixité sociale ont été proposés et 7 ont déjà été signés**.

Des freins à la production de logement bien connus mais difficiles à combattre

Les freins rencontrés dans la production de logements locatifs sociaux sont multiples et de diverses natures. Nombre d'acteurs soulignent les **difficultés à équilibrer financièrement les opérations**, que ce soit en raison de l'inflation des normes (environnementales, handicap, etc.) ou de la cherté du foncier, notamment en zone tendue.

Globalement, l'analyse des plans de financement des opérations mixtes PLUS-PLAI confirme la tension du marché en Seine-et-Marne avec des partenaires financiers aux budgets de plus en plus contraints, engendrant pour les opérateurs un recours plus important à l'emprunt :

- La **participation directe de l'Etat est en légère diminution** (environ 6,7% en 2011) mais l'apport de l'Etat ne se limite pas aux seules aides budgétaires (TVA, exonération TFPB, prêts bonifiés, etc.).

- Les **collecteurs 1% privilégient les opérations situées sur les bassins d'emplois** où la demande des publics salariés est forte : il s'agit essentiellement des territoires du Nord-Ouest de la Seine-et-Marne et du secteur de Marne-la-Vallée. Toutefois, leurs aides étaient en légère diminution jusqu'à l'engagement exceptionnel pris par le mouvement action logement pour la période 2013-2015.

- **L'intervention des collectivités territoriales s'accroît sensiblement**, notamment du fait de la Région Ile-de-France (environ 4,25% en 2011) mais également des communes ou EPCI (1,2%)

- Face à la baisse des subventions, **les bailleurs sociaux sont contraints d'augmenter leur part d'endettement** sur la plupart des opérations et maintiennent un engagement de leurs fonds propres autour de 7,5%. Ce taux reste toutefois faible au regard des pratiques observées en IDF hors Seine-et-Marne.

- Ainsi, la **part d'emprunt de la Caisse des Dépôts et Consignations atteint en 2011 près de 73%** sur les opérations locatives sociales de Seine-et-Marne

La **réticence de certains élus** à l'implantation de logements sociaux sur leur territoire représente également un frein à la production locative sociale, surtout pour les opérations s'adressant aux ménages les moins favorisés : déficit d'image, crainte d'un « déséquilibre » de peuplement (syndrome NIMBY « Not In My Back Yard » notamment vis-à-vis des publics DALO), refus d'une absence de lien avec la commune, méconnaissance de la qualité architecturale des opérations ou de la gestion des bailleurs sociaux dans la durée, etc.

Il paraît ainsi **nécessaire de sensibiliser et d'accompagner les élus pour mieux les rassurer au sujet des opérations et publics HLM**. A titre d'illustration, la Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine délègue ses droits de réservation aux communes pour qu'elles aient une plus grande maîtrise du peuplement. Elle rencontre également les élus de façon régulière et les accompagne lors de la révision de certains documents d'urbanisme tels que les PLU, pas toujours favorables à l'implantation de logements locatifs sociaux.

Enfin, pour les **organismes HLM** engagés dans des opérations de rénovation urbaine, leurs équipes de maîtrise d'ouvrage ont été très largement mobilisées sur les programmes de reconstitution de l'offre, **délaissant par là-même le développement de l'offre neuve en dehors des secteurs PRU**.

1.3 : Promouvoir les logements économes en énergie

Rappel des éléments relatifs au 6ème PDALHPD

Objectifs :
- Permettre aux ménages de réduire leurs dépenses énergétiques

Descriptif :
- *Parc public existant* : établir une cartographie du parc HLM du Département selon leur classification (DPE) et inciter à ce que les aides publiques soient en priorité orientées sur le traitement des bâtiments les plus énergivores
- *Parc public offre nouvelle* : adapter les marges locales dans le cadre de financement du logement social, pour mieux prendre en compte et favoriser la construction de bâtiments économes en énergie
- *Parc privé* : veiller au respect de l'exigence en termes de niveau énergétique pour l'attribution des subventions de l'ANAH, et inciter les demandeurs de subvention à solliciter l'éco prime énergétique

La question de la performance énergétique s'est beaucoup renforcée ces dernières années, notamment par le lancement du programme « Habiter Mieux », mais les politiques en la matière semblent encore trop segmentées pour favoriser un véritable effet levier.

Des situations contrastées selon les territoires et les types de parcs

Si les logements énergivores sont difficiles à repérer, **les besoins d'intervention** seraient plus **importants dans l'est du département** en raison d'un parc souvent ancien et diffus. Le besoin d'animation serait d'autant plus fort sur ces territoires que la plupart des EPCI n'ont ni les moyens ni la compétence Habitat pour proposer un programme opérationnel (PIG, OPAH, etc.) qui leur permettrait de traiter plus globalement les problématiques de performance et de précarité énergétiques.

Il est en effet **difficile d'identifier et d'intervenir sur le parc privé nécessitant des travaux de rénovation énergétique**. Des sessions de sensibilisation et de formation au repérage ont été réalisées en 2011 par le PACT-ARIM auprès de plus de 130 acteurs de terrain exerçant en Seine-et-Marne (travailleurs sociaux des MDS, personnel APA, CLIC, Initiatives 77, etc.) mais le nombre de dossiers remontés *in fine* est particulièrement faible avec seulement 26 visites et 52 signalements effectués.

Le **parc locatif social est au contraire thermiquement plus performant** : concernant le patrimoine existant, les objectifs inscrits dans les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs HLM sont plutôt ambitieux avec d'une part, des engagements à réaliser des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) sur l'ensemble de leur parc dans un délai de 18 mois et d'autre part, à réhabiliter 60% du patrimoine de classe supérieure ou égale à E avant la fin des CUS (2016). Quant à l'offre neuve, l'évolution de la règlementation et la fixation des marges locales incitent fortement les organismes de logements sociaux à développer une offre neuve correspondant au label BBC (12% de la production était de type BBC en 2009, 46% en 2010, 73% en 2011) avant l'obligation de respecter la RT 2012 obligatoire à compter de début 2013.

La production de logements économes en énergie

La fin temporaire des Eco-prêts

L'éco-prêt logement social (ou Eco PLS) est un dispositif issu du Grenelle de l'environnement et mis en place en 2009 pour permettre la réhabilitation thermique du parc de logements sociaux les plus consommateurs en énergie.

Il s'agit d'un prêt d'un montant de 9 000 à 16 000 € par logement, accessible aux **organismes HLM, aux SEM et aux communes** possédant des logements sociaux (avec majoration possible de 2 000 € par logement si les travaux permettent de justifier d'un label réglementaire de performance énergétique).

L'enveloppe de prêts proposée par l'Etat et la Caisse des Dépôts et Consignations en vue de la réhabilitation des 100 000 premiers logements, s'élevait initialement à 1,2 Md€ mais celle-ci a été entièrement consommée depuis Juin 2011, provoquant ainsi l'arrêt de nombreux projets de réhabilitation de logements sociaux en Seine-et-Marne : au 30 septembre 2011, date de fin de ce dispositif, 17 contrats avaient été signés, représentant la rénovation de 2 758 logements locatifs sociaux.

Toutefois, l'éco-prêt logement social n'est à ce jour plus contingenté. Ses critères d'éligibilité ont été assouplis et son taux bonifié.

Le programme « Habiter Mieux » : peut mieux faire

Le programme « Habiter Mieux » a été initié en Seine-et-Marne par la signature du Contrat Local d'Engagement (CLE) en décembre 2011. Il consiste en une aide financière de l'État visant à favoriser la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

Le montant forfaitaire minimum s'élève à 1 600 €, augmenté dans la limite de 500 € en cas d'aide complémentaire d'une collectivité[6]. A ce dispositif peuvent s'ajouter notamment les aides de l'ANAH (entre 20 et 35 % des travaux recevables HT, selon le type de travaux effectués), du Conseil général (un tiers de l'aide ANAH), et des collectivités (dans le cadre des OPAH par exemple).

En Seine-et-Marne, **le programme « Habiter Mieux » pourrait potentiellement concerner plus de 40 000 propriétaires occupants** vivant dans des logements construits avant 1975 et dont les ressources sont modestes. Des **copropriétés, en particulier celles des années 1950 à 1980**, pourraient également être intéressées par le programme et depuis peu, le dispositif est également ouvert aux propriétaires bailleurs bénéficiaires d'une aide aux travaux de l'ANAH pour un projet de travaux générant un gain de performance énergétique d'au moins 35%.

Pour autant, la **difficulté de repérage des propriétaires occupants et le manque de communication autour du dispositif** expliquent en partie le **faible volume de dossiers « Habiter Mieux »** : au 31 décembre 2012, seuls 95 dossiers ont été engagés, soit à peine plus de 28% de réalisation des objectifs annuels. La majorité des dossiers concernent des propriétaires occupants très modestes (56%) et sont souvent engagés dans le cadre d'opérations programmées portées par les collectivités (40% des dossiers avec 9 opérations incluant le volet « Habiter Mieux »). Pour un montant de travaux de 18 000 € par logement en moyenne, les travaux de rénovation ont permis un gain énergétique moyen de 38% et la moitié des dossiers ont bénéficié d'un gain énergétique supérieur à 35%.

Outre les déficits de communication et les difficultés de repérage, **le gain énergétique requis pour bénéficier du dispositif engendre souvent des montants de travaux importants**. Les sommes à engager (18 000 euros en moyenne) et **le principe d'avance des frais** représentent autant de freins pour les ménages modestes qui souhaiteraient engager des travaux de rénovation thermique dans leur logement : non seulement les frais d'ingénierie ne sont remboursés par l'ANAH qu'à condition que les bénéficiaires aillent au bout de la démarche, mais le reste à charge est **rarement en adéquation avec le niveau de revenus des propriétaires occupants,** soumis à des plafonds de ressources pour être éligibles au programme.

Toutefois, la hausse très importante des plafonds (éligibilité acquise des publics anciennement dits « plafonds majorés », requalifiés en « publics modestes » et fusion des catégories « modestes » et « très modestes » requalifiés en « très modestes », avec un alignement des taux de subvention par le haut) et des niveaux de subvention entrés en vigueur mi-2013 accentuent sensiblement l'intérêt du programme pour les particuliers (voir plan de financement type en annexe). Non seulement, le public éligible a été multiplié par deux, mais les taux de subvention élevés amènent à des reste-à-charges très faibles, voire presque nuls, pour les ménages les plus modestes.

Le principal frein au développement du programme reste le financement de l'ingénierie. Les frais d'ingénierie n'étant remboursés qu'en cas de réalisation de travaux importants, le ménage très

[6] En Seine-et-Marne, le Conseil général est signataire du Contrat Local d'engagement et participe financièrement au dispositif.

modeste doit « payer pour voir », ce qui est un frein important au programme sauf dans les secteurs programmés.

La précarité énergétique[7]

Des ménages en situation de précarité énergétique difficiles à repérer

Si la **notion de performance énergétique** fait référence à la quantité d'énergie consommée et/ou aux gains générés par des travaux de rénovation des bâtiments, la **notion de précarité énergétique** désigne quant à elle l'état de précarité des ménages n'ayant pas un accès normal et régulier dans leur logement aux sources d'énergie nécessaires à la satisfaction de leurs besoins primaires. Si la précarité énergétique est relative (selon la nature du climat et les besoins du foyer), **ses causes proviennent le plus souvent d'une mauvaise conception ou isolation des bâtiments et des usages qui en sont faits au quotidien**. Un ménage est désigné en situation de précarité énergétique quand son taux d'effort est supérieur à 10% pour ses dépenses consacrées à l'énergie.

Pour mieux repérer les ménages en situation de précarité énergétique, plusieurs expérimentations ont été menées, notamment par le PACT-ARIM de Seine-et-Marne :

- Une enquête a été envoyée par le Conseil Général à tous les ménages du secteur de Melun Val-de-Seine et de Sénart inscrits au FSE (Fonds Solidarité Energie). Par ailleurs, une conseillère en économie sociale et familiale s'est malgré tout rendue au domicile des ménages visés dans la perspective de les sensibiliser aux écogestes.

- Pour une meilleure sensibilisation et un repérage plus efficace des travailleurs sociaux, le PACT-ARIM s'est rapproché de la MDS de Noisiel dans la perspective de rendre sa grille d'évaluation plus simple d'utilisation. Parallèlement, la MDS a rappelé les ménages venus dans ses locaux pour des questions relevant de la thématique énergétique et deux personnes du PACT-ARIM sont venues répondre à leurs interrogations (le plus souvent liés à des problèmes de comportements et d'usages dans le logement)

Le dispositif du Conseil Général : performance vs précarité énergétique ?

Dans son champ d'actions sociales, le Conseil Général de Seine-et-Marne a décidé de mettre en place un dispositif visant à lutter contre la précarité énergétique, intitulé **« maîtrise de l'énergie et lutte contre l'exclusion »,** et visait donc à articuler « amélioration de la performance énergétique » et « lutte contre la précarité énergétique ». Outre les actions de sensibilisation menées auprès des équipes de terrain pour le repérage des situations (MDS, CLIC, APA, CRAMIF, etc.) et les conseils prodigués aux ménages sur les questions d'usage, ce programme a permis la création d'un **fonds pour le financement** des travaux de rénovation thermique (le Fonds d'Aide aux Travaux de Maîtrise de l'Energie) conditionné à l'octroi des subventions ANAH et financé à hauteur d'un tiers de leurs montants.

Toutefois, **si les notions de performance et de précarité énergétiques sont souvent liées, elles ne sont pas indissociables** : en effet, un ménage peut bénéficier de revenus relativement corrects mais rencontrer des problèmes d'usage ou connaître un niveau d'endettement le plaçant en situation de précarité énergétique ; inversement, un ménage aux revenus modestes peut difficilement s'engager

[7] A noter : une partie concernant la précarité énergétique figure également dans la partie relative à la prévention des expulsions.

dans des travaux de rénovation de son logement compte tenu des montants importants à avancer pour réaliser un gain énergétique respectant les critères de l'ANAH.

1.4 : Améliorer et adapter l'offre en matière d'hébergement et développer une offre de logements temporaires ou de transition adaptée aux différents publics

Rappel des éléments relatifs au 6ème PDALHPD

Objectifs :
- Assurer un logement face aux situations d'urgence ou de difficulté d'accès au logement : résidences sociales, maisons relais, logements temporaires, sous-location de logements HLM par des associations, baux glissants, résidences hôtelières à vocation sociale

Descriptif :
- Développer une analyse globale et territorialisée sur l'offre en logements temporaires et sur la demande selon les différents types de publics spécifiques. Cette analyse doit permettre de mieux évaluer les besoins dans le département et l'adéquation de la réponse apportée, favorisant ainsi l'émergence de projets
- Etablir un bilan quantitatif global annuel sur l'ensemble des structures d'hébergement et de logement temporaire, sur la base des bilans transmis par les structures gestionnaires. Ce bilan pourrait porter notamment sur le profil des publics accueillis, la durée des séjours, la nature des solutions de logements à la sortie et l'utilisation du contingent de la Préfecture.
- Adapter l'offre en logements temporaires aux besoins identifiés en réorientant les projets sociaux des structures existantes, ciblant la création de structures nouvelles sur ces besoins, développant la sous-location par des associations dans le parc public et dans le parc privé
- Poursuivre le programme d'humanisation des structures d'hébergement et développer les structures de type RHVS, résidences sociales et maison relai
- Proposer et encadrer un dispositif (de type MOUS par exemple) permettant l'intervention, à la demande pour des situations particulières, d'un opérateur pour la recherche de logements ou d'hébergements adaptés et l'accompagnement des publics.

A NOTER : les éléments relatifs au logement des jeunes se trouvent dans la partie spécifique dédié au PDAHI.

Le logement des personnes âgées, un défi pour demain ?

D'après les **projections démographiques** de l'INSEE (modèle OMPHALE 2010 selon le scénario central qui prolonge les tendances démographiques passées), la Seine-et-Marne devrait totaliser 1,5 million d'habitants à horizon 2030, soit 190 000 personnes supplémentaires en une vingtaine d'années, parmi lesquelles une forte proportion de personnes âgées de plus de 60 ans (130 000 personnes dont la moitié serait âgée de plus de 75 ans). Outre le phénomène naturel de vieillissement des populations en place, la Seine-et-Marne semble avoir une certaine **fonction d'accueil pour les personnes âgées** extérieures au département, qui sont proportionnellement plus nombreuses à venir s'installer en Seine-et-Marne que dans les autres territoires franciliens, petite et grande couronnes confondues (probablement en raison d'une présence plus importante d'établissements spécialisés de type EHPAD en Seine-et-Marne).

Si le poids des personnes âgées dans la structure de la population s'accroît régulièrement, ces ménages représentent une part relativement faible de la demande locative sociale : sur les 42 500 **demandeurs** recensés en 2012, **seuls 4,5% sont âgés de plus de 65 ans,** tandis que **16% des logements sociaux** sont occupés par des ménages dont le référant relève de cette classe d'âge.

Plus que la question de l'accessibilité dans le parc neuf, **le principal enjeu pour l'autonomie des personnes âgées semble résider dans l'adaptation des logements existants**, le flux des personnes âgées de plus de 65 ans étant minime par rapport au vieillissement des locataires en place.

Dans la perspective de l'autonomie des personnes âgées, il conviendrait de faciliter :

- **l'adaptation des logements à la perte d'autonomie :**
  - ✓ dans le parc privé : les travaux d'adaptation dans les logements existants sont plutôt bien financés avec la subvention ANAH Autonomie
  - ✓ dans le parc public : les travaux d'adaptation sont déductibles de la TFPB
  - ✓ le rapprochement offre-demande sera bientôt facilité par l'alimentation d'un fichier visant à recenser les logements accessibles sur les parcs privé et public (cf. infra avec le logiciel ADALOGIS prochainement déployé dans le département)
- la **mobilité interne au parc social** pour les ménages volontaires en situation de **sous-occupation,** en leur proposant d'emménager dans un logement mieux adapté à leurs moyens et à leurs besoins, notamment en termes de proximité des services
- l'**accessibilité des services** de manière générale, et la mise en place de partenariats pour le développement des **services de soins à domicile** en particulier

Les points d'alerte

Il convient de rester vigilent et attentif à une **partie de la population salariée** qui, âgée d'une cinquantaine d'années, peut être fragilisée par des ressources précaires (rémunération niveau SMIC ou contrat de travail avec un faible volume d'heures) tout en restant le plus souvent exclue des dispositifs d'aide actuels : dans un contexte de difficile obtention d'un logement dans le parc social (absence de petits logements, « concurrence » accrue des différents publics, etc.), ces personnes sont non éligibles aux résidences pour jeunes et peu enclines à intégrer une résidence sociale compte tenu de leurs âge et situation. Peu de solutions de logement satisfaisantes s'offrent à ce public de travailleurs plus âgés aux ressources précaires, et certains d'entre eux connaissent aujourd'hui une réelle détresse sociale et psychologique.

1.5 : Développer l'offre de logements accessibles et adaptés aux personnes en situation de handicap

Rappel des éléments relatifs au 6ème PDALHPD

Objectifs :
- Dans le cadre des dispositions de la Loi du 11 février 2005 pour l'égalité des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, concernant notamment l'accessibilité au logement, offrir aux

personnes en situation de handicap une alternative au placement en établissement et leur permettre de réaliser leur projet de vie en milieu ordinaire.

Descriptif :
- Mettre en place un outil d'information sur l'ensemble des dispositifs existants en matière d'accessibilité et d'adaptation du logement
- Recenser l'offre et la demande de logement adapté en lien avec les communes et intercommunalités, en expérimentant l'outil ADALOGIS
- Faire le point sur le respect par les bailleurs sociaux de la règlementation relative à l'accessibilité des logements neufs
- Aménager les règles d'attribution de la Prestation de Compensation du Handicap pour faciliter la réalisation de travaux dans le parc locatif ancien
- Tirer les enseignements pour les personnes handicapées de la première année d'application de la loi DALO
- Développer une offre spécifique en multipliant les expérimentations : logements partagés, appartements thérapeutiques, résidences accueil, accueil familial
- Faire le lien avec des actions du schéma départemental des personnes handicapées 2009-2013

L'adaptation des logements :

L'essentiel des actions qui devaient être mises en place dans le cadre du volet Accessibilité du PDALHPD 2010-2012 est le développement de l'outil ADALOGIS qui sera détaillé ci-après. On peut néanmoins souligner ici la **demande grandissante en matière d'adaptation de logements** pour les personnes âgées ou en situation de handicap.

Le PACT-ARIM accompagne les locataires HLM et les propriétaires occupants dans la réalisation de leurs travaux d'adaptation, du diagnostic à l'analyse des devis des entreprises, en passant par la recherche de subventions. Outre les caisses de retraite et les collectivités locales, les **aides mobilisables pour des travaux d'adaptation sont essentiellement les subventions ANAH.**

Les objectifs de l'ANAH pour l'année 2012 étaient particulièrement faibles avec 6 dossiers seulement quand l'opérateur en traitait 6 fois plus ! Toutefois, la DDT a continué de considérer les besoins d'adaptation au handicap comme prioritaires et a, à ce jour, toujours accordé les aides de l'ANAH sur les dossiers qui lui ont été proposés. Au total, **le PACT-ARIM de Seine-et-Marne a procédé à l'adaptation d'environ 200 logements** cette même année (+50%) sur tous les types de parc, avec toutefois des sollicitations de la part des bailleurs sociaux de plus en plus fréquentes.

ADALOGIS : l'outil de recensement et de rapprochement offre-demande

L'outil ADALOGIS a été créé à l'initiative du PACT-ARIM de la Drôme et de la Fédération des PACT. Il a été depuis déployé dans plus de 7 départements, dont la Seine-et-Marne est le seul représentant francilien. **ADALOGIS est un outil de recensement des demandeurs et des logements accessibles adaptés** (par catégorie) qui vise à faciliter le rapprochement offre-demande sur ce type de parc.

La mise en place du dispositif est financée par le Conseil Général 77 à hauteur de 26 000 euros annuels sur 3 ans (aucun financement pour le fonctionnement de l'outil n'est à ce jour prévu). Le projet est actuellement en phase finale, avec quelques évolutions à prévoir avant son **déploiement dans le courant de l'année 2014** : expérimenté par Trois Moulins Habitat, la base de données commence à être renseignée mais des évolutions sont attendues pour faciliter l'interface entre la base de données ADALOGIS et les systèmes d'information des bailleurs HLM.

ADALOGIS peut devenir un bon outil de recensement et de connaissance du parc accessible et adapté, y compris pour les logements du parc privé : quand le PACT-ARIM accompagne un ménage

dans ses travaux d'adaptation, il est proposé au propriétaire que son logement soit enregistré dans le logiciel pour un meilleur repérage en vue d'une prochaine location.

⇨

Chapitre 2 : Accompagner les publics prioritaires dans leurs parcours résidentiels

Si le développement d'une offre nouvelle de logement est important, la question de l'accès à l'offre de logement existante est au cœur du PDALHPD de Seine-et-Marne. Cet objectif, qui doit permettre de mieux faire correspondre l'offre à la demande prioritaire, s'articule principalement autour de trois axes, sur lesquels nous ferons ici un bilan :

- Une meilleure connaissance de la demande locative sociale prioritaire,
- Une facilitation de l'accès au logement des publics prioritaires (demandeurs en situation d'hébergement et demandeurs DALO) par la mise en place de dispositif partenariaux, et enfin,
- Une amélioration des différents dispositifs d'accompagnement social pour l'accès et le maintien dans le logement.

En outre, l'analyse de cet objectif 2 intégrera un bilan du fonctionnement de la COMED (Commission de Médiation) et de l'évolution du nombre de demandeurs désignés par elle comme étant « prioritaires et urgents ».

2.1 : Une analyse insuffisante de la demande locative sociale et de la demande prioritaire

Action 2.1 : Elaborer un fichier de la demande locative sociale : rappel des objectifs du 6ème PDALHPD

Objectifs :
- Améliorer la connaissance de la demande locative sociale
- Permettre la priorisation des demandes
- Faciliter les mutations inter-bailleurs
- Prévenir les situations de délais anormalement longs
- Faciliter la mise en œuvre des accords collectifs

Descriptif :
Structurer et alimenter une base de données
Organiser des échanges d'informations entre toutes les parties prenantes
Faciliter le travail des commissions d'attribution et de la commission de médiation

Depuis l'élaboration du dernier PDALHPD (2010-2012), plusieurs évolutions juridiques et règlementaires ont fait évoluer les pratiques d'enregistrement, la formulation et la connaissance de la demande en Ile-de-France. On peut notamment relever les évolutions suivantes :

- Réorganisation du système d'enregistrement de la demande (décret du 29 avril 2010)
- Mise en place du formulaire unique de demande de logement (1er octobre 2010)
- Mise en œuvre du numéro unique régional (NUR) depuis le 1er avril 2011.

Ces évolutions ont sans doute permis une meilleure connaissance de la demande de logement. Par exemple, les services déconcentrés de l'Etat en Seine-et-Marne ont aujourd'hui la possibilité de demander une extraction du fichier de **la demande locative sociale** à la DRIHL. Mais cette demande n'est aujourd'hui pas faite à échéance régulière, et surtout, les données du fichier régional de la demande ne font pas l'objet d'une analyse partagée par les principales parties prenantes du PDALHPD.

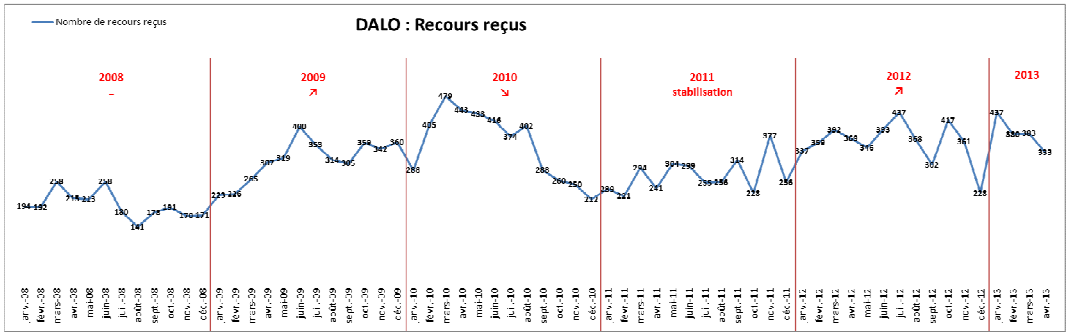
La demande prioritaire recouvre plus particulièrement les demandes qui émanent de personnes hébergées dans les structures d'hébergement d'urgence et d'insertion, ainsi que celles s'étant traduites par un recours DALO. Cette demande est connue aujourd'hui au travers des données statistiques relatives au fonctionnement de la COMED et au logiciel SYPLO (Système Priorité Logement). **Le logiciel SYPLO est en cours de déploiement et doit donc faire l'objet d'une appropriation par ses utilisateurs**. Quant aux données de la COMED – qui donnent des indications sur le fonctionnement de la commission et sur la demande dite DALO – l'élaboration du PDALHPD 2014-2018 a été l'occasion d'en faire une exploitation.

2.2 : Zoom sur le fonctionnement de la COMED et la demande DALO

Un nombre de recours qui s'est stabilisé

Les données relatives au fonctionnement de la COMED en Seine-et-Marne (source InfoDALo) montrent une montée en régime progressive de la commission entre 2008 (194 recours reçus) et début mars 2010 (479 recours reçus). A partir de cette période, on relève une baisse du nombre recours reçus courant 2010 puis **une augmentation progressive à partir du 2ème semestre de l'année 2011** (avec une forte oscillation d'un mois sur l'autre : entre 228 recours reçus au moins d'octobre 2011 et 437 au moins de juillet 2012). Si la première période d'augmentation est sans doute imputable à une familiarisation progressive des acteurs/prescripteurs avec le DALO, la phase suivante devrait probablement voir **le nombre de recours** se stabiliser **à hauteur de 330-360 recours par mois** (cf. le graphique n°1).

Graphique n°1 :



Une COMED qui semble avoir trouvé son régime de croisière en matière d'instruction

Le taux de ménages désignés « prioritaires et urgents » (rapport entre le nombre de recours reçus et de décisions favorables, appelé ici « taux de désignation PU ») est bien plus important en Seine-et-Marne (55,7% - données DRIHL 2010[8]) qu'en Ile-de-France (41,5% en moyenne) et que dans les autres départements de la grande couronne (33,7%), comme on peut le voir dans le tableau ci-dessous.

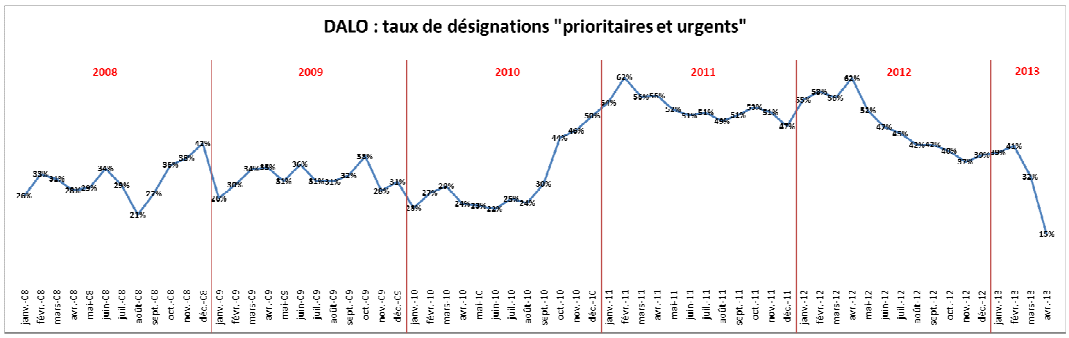
Données DRIHL (Repères "Pauvreté, Précarité, Hébergement, Logement : les données de référence en Ile-de-France" - au 31/12/2010)

En Ile-de-France	*En Grande couronne*	*En Seine-et-Marne*
34 829 (41,5%) sont des dossiers désignés prioritaires et urgents	*7462 (33,7%)*	*2455 (55,7%)*
1471 (1,7%) constituent des demandes réorientées vers l'hébergement	*507 (2,3%)*	*118 (2,7%)*
67,5% sont imputés sur le contingent préfectoral	*2753 (67,6%)*	*744 (67%)*
13,1% sur celui des collectivités territoriales	*236 (5,8%)*	*16 (1,4%)*
10,5% sur le contingent 1%	*523 (12,8%)*	*83 (7,5%)*

Supprimé :)

Par ailleurs, partant des statistiques départementales (InfoDALo), on note une forte croissance du taux de désignation (autour de 30% décisions favorables entre 2008 et fin 2010, puis autour de 50% en 2011, avec un pic à 62% en avril 2012). Puis une baisse progressive jusqu'à début 2013 (41% de ménages désignés PU en février). Si l'on fait abstraction des données 2013, ces chiffres témoignent **d'une stabilisation du fonctionnement de la COMED à partir de l'été 2012**.

Graphique n°2 :

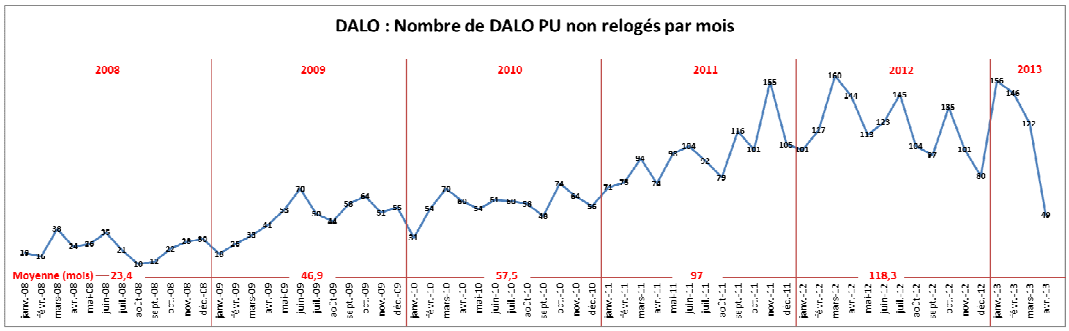


[8] Cf. le document intitulé Repères "Pauvreté, Précarité, Hébergement, Logement : les données de référence en Ile-de-France" - au 31/12/2010.

Un nombre de personnes non relogées qui augmente

Enfin, il faut relever que le nombre de DALO PU non relogés augmente de façon constante entre 2008 et 2011, pour connaître une relative stabilisation en 2012, là aussi. En 2008, les ménages désignés « prioritaires et urgents » qui ne sont pas relogés sont en moyenne 23,4 par mois. En 2009, cette moyenne s'élève à 46,9, puis 57,5 en 2010, 97 en 2011, et enfin 119 en 2012. Cette augmentation sur les 4 années de fonctionnement de la COMED se traduit par une croissance régulière du « stock » de demandeurs PU. Pour la seule année 2012, cela équivaut à 1428 demandeurs de plus dans le stock de la demande prioritaire (cf. le graphique n°3).

Graphique n°3 :



Cette augmentation constante de la demande prioritaire est préoccupante. Les bailleurs sociaux, représentés par l'AORIF, rappellent régulièrement que **les demandeurs relogés par les circuits d'attribution classiques comptent une forte proportion de personnes en-dessous de 60% des plafonds de ressources HLM**, et considèrent donc jouer leur rôle social vis-à-vis des demandeurs les plus en difficulté. Pour les ménages qui ne se voient pas proposer de logement se pose la question de la qualification des dossiers de candidatures DALO (« *on a du mal à voir quel profil se cache derrière le dossier* ») et surtout, celle de l'accompagnement social permettant de faciliter le maintien dans le logement.

2.3 : Les dispositifs d'accès au logement : un travail partenarial satisfaisant mais une faible territorialisation des problématiques

Action 2.2 : Coordonner l'accès aux dispositifs d'hébergement et de logement de transition et favoriser la sortie vers le logement : rappel des objectifs du 6ème PDALHPD

Objectifs :
- Réserver chaque type de structure aux seuls publics cibles
- Permettre aux structures d'hébergement de retrouver leur vocation temporaire initiale en accélérant les sorties vers le logement pérenne pour mieux répondre aux situations d'urgence

Descriptif :

Favoriser les sorties de l'hébergement vers le logement (recensement, accords collectifs, mobilisation du 1% logement)
... vers le logement de transition (coordination départementale des candidatures sur le contingent préfectoral des résidences sociales)
... vers le logement de droit commun (développement des missions sociales)
Faire bénéficier les candidats au logement d'un accompagnement social adapté
Mettre en place un outil de connaissance des places vacantes

Un ACD pas suffisamment territorialisé qui concerne un (trop) large public

Les accords collectifs constituent l'un des principaux outils mobilisés en Seine-et-Marne pour permettre l'accès au logement des ménages prioritaires. **Les objectifs annuels de relogement sont de 1250, et n'ont pas évolué depuis 2004**. Au départ plutôt ambitieux - car plus importants que dans les autres départements de la grande couronne - ces objectifs demandent aujourd'hui à être revus à la hausse, notamment lorsqu'on considère l'accroissement constant du nombre de demandeurs prioritaires.

Par ailleurs, avec 30% d'objectifs *a priori*, le système était peu contraignant. Les négociations en cours visent à inverser le taux d'objectifs *a priori* et celui d'objectifs *a posteriori*.

Outre ces aspects quantitatifs, deux autres points d'amélioration ont pu être relevés. D'abord, le contingent du 1% logement n'est pas suffisamment mobilisé. Une réflexion est en cours à l'échelon régional sur ce point. Ensuite, la répartition territoriale des objectifs est particulièrement difficile à établir en Seine-et-Marne en raison, d'une part, du grand nombre de collectivités dans le département, et, d'autre part, de l'existence d'une problématique de peuplement dans certaines collectivités (concentration réelle de pauvreté et/ou communes soucieuses des « équilibres de peuplement »).

La commission locale de concertation (CLC) : une instance originale qui doit faire son aggiornamento

La commission locale de concertation est une instance partenariale (Etat (DDASS, DDE), CG, mairie, CIL 77, bailleurs, travailleurs sociaux), qui est une sorte de pré-commission d'attribution spécifique pour les PLAI (sauf ceux du contingent 1%)

L'intérêt de cette commission est son caractère partenarial et territorial. D'une part, **elle permet une analyse fine des situations qui sont présentées**. D'autre part, elle permet à une diversité d'acteurs de présenter des candidats en capacité d'accéder à un logement autonome (communes, travailleurs sociaux des CHRS, etc.).

Tout en soulignant l'intérêt de conserver une telle commission, certains acteurs interrogés sur le fonctionnement de la commission souhaiteraient une refonte des modalités de sélection des candidatures qui ne sont pas suffisamment objectifs et explicites.

Une charte fluidité « hébergement / logement » orientée vers un travail d'acculturation réciproque

Le travail effectué par l'ensemble des partenaires pour favoriser la sortie des sortants d'hébergement et leur accès vers le logement autonome est plutôt positif. On relève par exemple **une progression constante du nombre de sortants d'hébergement relogés dans le cadre des accords collectifs** (de 289 en 2008 à 440 en 2011, soit environ 1 tiers du nombre de personnes concernées par l'ACD).

Ce travail partenarial s'est concrétisé par la préparation d'une charte dite « fluidité hébergement/logement » (toujours en cours de rédaction). Au travers d'une série de réunions de travail thématiques (sur la prévention des expulsions locatives, l'accompagnement social, les baux glissants…), les partenaires ont manifesté leur volonté de comprendre les logiques d'action des différents acteurs de l'hébergement et du logement, nécessaire pour faire le travail d'acculturation réciproque au relogement des ménages prioritaires. La question centrale est celle des critères autour de la capacité du ménage à « habiter un logement autonome » : ces critères sont-ils partagés par les différents acteurs ?

D'autres questions sont également importantes à traiter dans la perspective de ce travail partenarial :

- Les différentes actions d'accompagnement menées par les différents opérateurs sont-elles lisibles par les bailleurs sociaux ? Que recouvrent-elles exactement ? Le panel est-il suffisamment large et connu ?
- L'intensité, le contenu et les modalités de mises en œuvre de l'accompagnement sont-ils déterminés ?
- Etc…

2.4 : Assurer un accompagnement social adapté des publics spécifiques

Rappel des éléments relatifs au 6ème PDALHPD

Objectifs :
- Améliorer les conditions d'accès et de maintien dans un logement des familles qui en étaient exclues
- Développer les capacités d'autonomie des familles (notamment grâce au logement adapté)

Descriptif :
- Une meilleure répartition des mesures d'accès et de maintien
- Une concertation locale
- Une diminution du nombre de prestataires

Des dispositifs d'accompagnement social à articuler :

Les différents dispositifs d'accompagnement social sont essentiels pour faciliter l'accès au logement des personnes rencontrant des difficultés. Ils permettent à la fois de renforcer l'autonomie du ménage et sa capacité à intégrer un logement autonome et à s'y maintenir. Plusieurs questions relatives à ces différents dispositifs (essentiellement l'AVDL et l'ASLL) ont été posées au cours de l'évaluation.

Concernant l'ASLL, on relève que **la répartition des mesures sur le territoire de Seine-et-Marne est assez homogène** (2 ou 3 équivalents temps plein par MDS ; 60 mesures par poste). Pourtant, **les besoins sont différenciés** et *a priori* plus important dans l'Ouest du département. Il en découle une difficulté à

Le dispositif ASLL en 2012 :

12 associations agréées

31 postes de Travailleurs Sociaux financés

60 mesures par poste

1748 familles suivies

répondre aux besoins, notamment à Lagny, et dans une moindre mesure, à Sénart.

Il manque également une réflexion sur l'articulation entre les mesures ASLL et AVDL. Auparavant, le découpage était relativement clair, les mesures AVDL étant essentiellement destinés aux candidats désignés « prioritaires et urgents » par la commission de médiation DALO. Mais un décret récent (25 septembre 2013) modifiant les compétences du FNAVDL oblige à se réinterroger sur la complémentarité entre les deux dispositifs.

Chapitre 3 : Prévenir les expulsions locatives

Rappel des actions prévues dans le cadre du 6ème PDALHPD

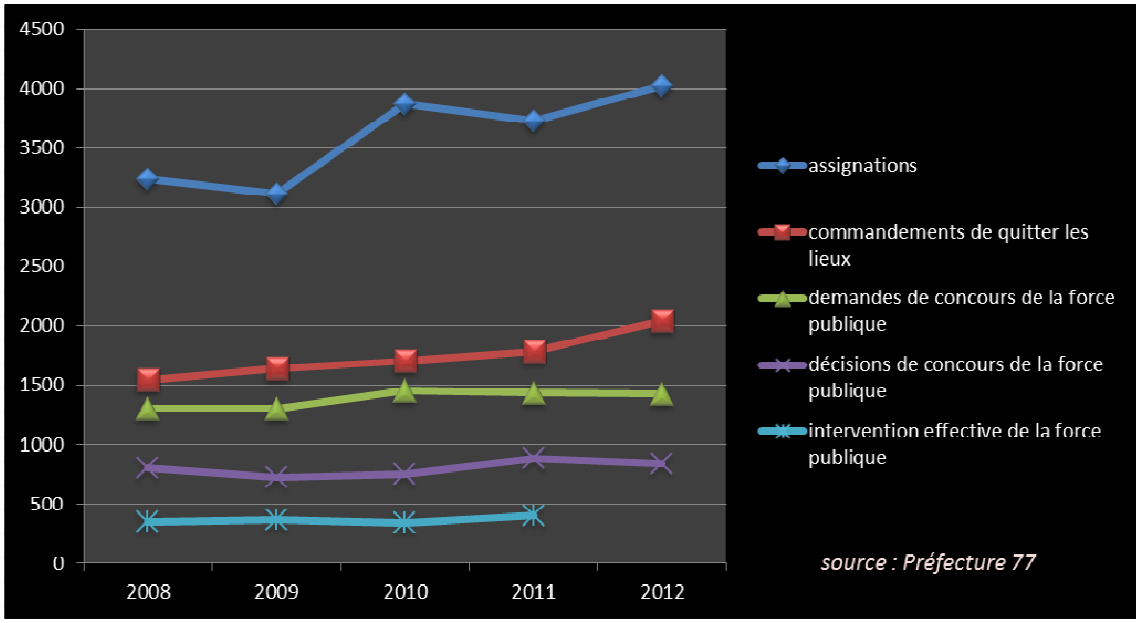
3.1 : Assurer, dans le cadre de la mise en œuvre de la charte départementale, la coordination entre tous les circuits d'intervention pour la prévention des expulsions

3.2 : Lutter contre la précarité énergétique

3.1 : Quantitativement, des expulsions qui augmentent légèrement, mais des procédures moins souvent menées à leur terme, à l'inverse des départements voisins

Entre 2008 et 2012, **le volume d'engagement des procédures d'expulsion, au stade de l'assignation et au stade du commandement de quitter les lieux (les deux premières étapes judiciaires) est en augmentation**, de +24%, **mais on observe, sur la même période, une plus faible augmentation des étapes de demande de concours et intervention effective de la force publique.**

Ces éléments statistiques tendent à indiquer que des solutions sont trouvées pour résoudre les difficultés avant d'en arriver à l'extrémité de l'expulsion.



La structure d'évolution[9] des procédures d'expulsions des départements de grande couronne, connaissant des enjeux similaires (Essonne, Yvelines, Val d'Oise) met en exergue un profil particulier de la Seine-et-Marne qui corrobore cette première analyse :

Avec un volume, en valeur absolue, plus important de nombre d'assignations en 2010 (3873 pour le 77[10], 3363 pour le 95, 3220 pour le 91 et 2488 pour le 78), on arrive, en bout de parcours à un nombre moins élevé d'interventions effectives de la force publique : 335 (soit un peu moins de 9% des assignations) pour le 77, alors que les chiffres des autres départements sont plus élevés : 580 pour le 95, 488 pour le 91 et 368 pour le 78, soient entre 15% et 17% des situations de départ d'assignations.

Par ailleurs, cette caractéristique de « département » qui réalise peu d'intervention effective d'expulsion (même si les chiffres sont très légèrement en augmentation entre 2010 et 2011, on peut dire que les interventions effectives restent « maîtrisées » à un niveau faible) au regard d'un nombre relativement élevé d'assignations est particulière, dans le temps et au regard des autres départements franciliens :

- Depuis 1999, les interventions effectives représentent en moyenne en région parisienne entre 12 et 20% des assignations.
- En 2010, les interventions effectives d'expulsion en petite couronne représentent en moyenne 25% des assignations.

Moins d'expulsions, donc moins de pauvreté ?

Les écarts en terme d'expulsions entre les départements franciliens (entre départements de Grande Couronne ou entre départements de petite et grande couronne) ne s'expliquent qu'à la marge par des grandes caractéristiques socio-économiques de la pauvreté (source DRIHL « Pauvreté, précarité, hébergement logement : les départements de région parisienne présentent des caractéristiques similaires d'intensité de la pauvreté.

Cependant, la pauvreté dans les départements de Grande Couronne touche des ménages travailleurs pauvres plus que des ménages bénéficiaires des minimas sociaux (très nombreux dans les départements de petite couronne).

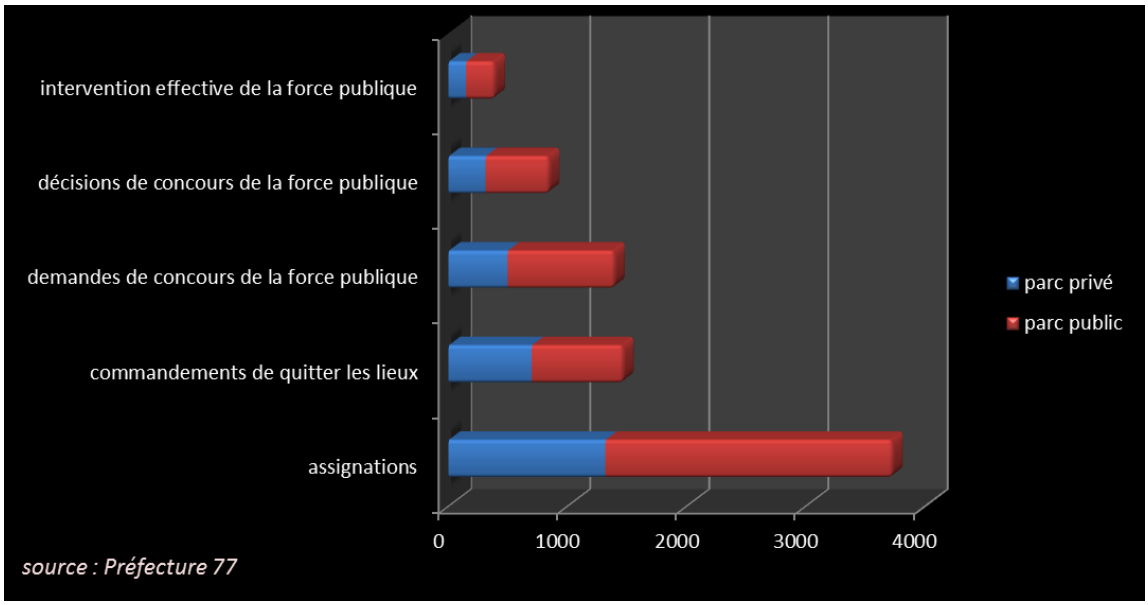
Des procédures d'expulsions qui touchent inégalement le parc public et le parc privé avec deux constats

- Un volume important d'assignations au départ dans le parc public ; la répartition est de 65% d'assignations dans le parc public (qui représente environ la moitié du parc locatif de Seine-et-Marne), pour 35% dans le parc privé ; cette répartition est globalement celle que l'on retrouve dans les départements de Grande Couronne d'Ile-de-France, alors que la proportion en petite couronne se rapproche de 50% d'assignations dans le parc public, 50% dans le parc privé (source DRIHL – année 2011).

[9] La lecture « linéaire » des étapes de la procédure d'expulsion ne saurait être que théorique dans la mesure où, au cours d'une même année, ce ne sont pas systématiquement les mêmes ménages qui passent d'une catégorie à l'autre. En revanche, la comparaison entre département ou sur des années différentes apporte des éléments d'analyse sur la mesure des écarts.

[10] Les données qui suivent sont issues du rapport de la DRIHL Ile de France : « Pauvreté, précarité, hébergement, logement. Les données de référence en Ile de France – Décembre 2012. »

- Des procédures qui arrivent un peu plus souvent à leur terme dans le parc privé : 11,1% d'interventions d'expulsions au regard des assignations dans le parc privé, alors qu'il y en a 9,9% dans le parc public.



De manière plus « qualitative », les acteurs expriment les différences de procédure et de recherche de solution, selon :

- Le type de logement (parc public/parc privé) : les bailleurs sociaux sont assez réactifs et prennent en charge les problèmes de dette assez tôt dans le département. Il est rare de découvrir une situation avec une dette importante en démarrage de procédure expulsion. Les bailleurs publics sont davantage outillés pour intervenir en préventif via une conseillère sociale et ils peuvent accepter plus facilement une remise de la dette auprès du FSL par exemple pour recouvrir une partie de la dette; inversement les (petits) propriétaires privés se retrouvent souvent démunis face à une procédure qui les dépasse, leur coûte de l'argent, de l'énergie et parfois les décourage de relouer leur appartement, en particulier si c'est leur unique bien immobilier. Les situations d'impayés du parc privé ne sont quasiment pas vues dans les maisons des solidarités du CG : les ménages n'ont pas d'information ou craignent de se présenter dans les services sociaux… La conséquence est que les situations ne sont pas vues dans les commissions d'impayés quand il y en a et qu'il y a peu d'aides FSL dans le parc privé (10% des aides maintien)[11].

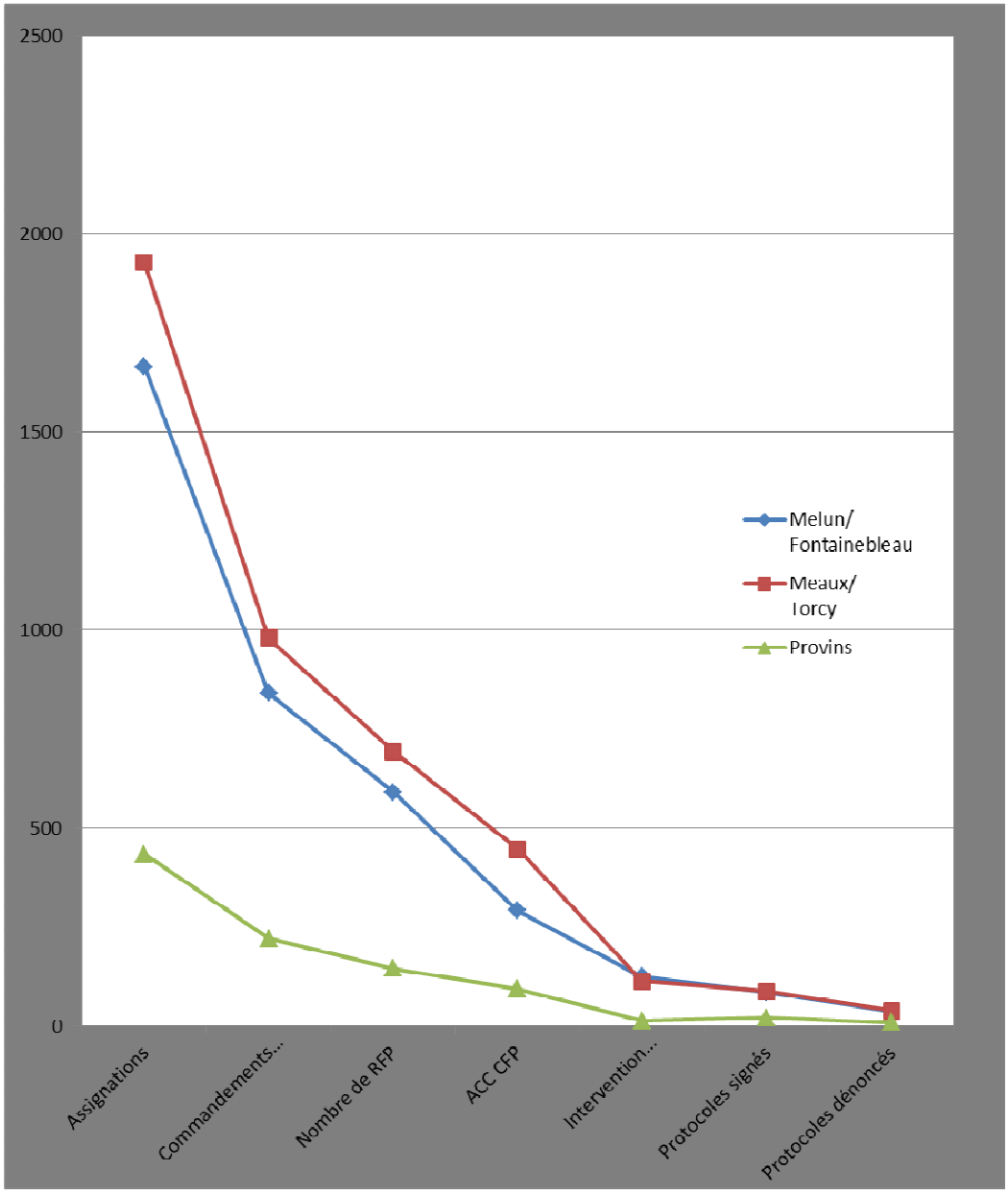
[11] Pour autant, en 2012, 27% des mesures ASLL ont été réalisées en direction des ménages du parc privé.

Un problème spécifique identifié dans l'atelier de travail : les propriétaires bailleurs dans le parc privé, non informés de la procédure, ne possédant qu'un ou deux logements ne démarrent leur démarches juridiques que tardivement et avec de très importants montants d'impayés. Les aides ne peuvent être mobilisées pour couvrir les dettes et bien souvent à ce stade, les relations entre le locataire et le propriétaire individuel se sont beaucoup dégradées ; avec une conséquence sur la suite de la procédure, de blocage, de refus du propriétaire de signer à nouveau le bail pour bénéficier d'une aide financière du FSL…

Par ailleurs, des différences existent entre les bailleurs publics, à travers leurs politiques internes. Les dispositifs d'accompagnement, les positions au regard des mutations, etc. varient très souvent d'un bailleur à l'autre.

- Le territoire, avec deux points qui diffèrent : les organisations des Sous-Préfectures et les dispositifs communaux de traitement des situations d'impayé
  Les dispositifs préventifs et de coordination des interventions des acteurs sont davantage formalisés dans les secteurs plus urbanisés, où les bailleurs publics sont fortement implantés et dans l'arrondissement de Melun/ Fontainebleau. Sont recensées plus d'une dizaine de communes sur l'arrondissement de Melun où des commissions de prévention des impayés se tiennent et où se rendent les acteurs de la Préfecture. On relève également des modes d'instruction des situations qui diffèreraient selon le secteur (Melun-Fontainebleau/Meaux-Torcy/Provins) et des capacités d'intervention en préventif plus limitées dans les secteurs plus ruraux, avec des collectivités plus limitées dans leurs moyens à prendre en charge certains impayés par exemple.
  Sur l'arrondissement de Provins, a priori deux commissions de prévention des impayés connues (Provins et Fontenay-Trésigny). Des besoins potentiels sur des secteurs comme Montereau (17000 habitants), Rebais (2000 habitants) car le nombre de dossier a légèrement augmenté.

Des difficultés qui peuvent être très prégnantes sur les petites communes rurales, d'autant plus que le réseau d'acteurs sociaux est plus resserré
Sont identifiées, sur les petites communes plus rurales, frange Est et Sud, des situations d'expulsion, avec des locataires qui n'arrivent plus à payer leur loyer de l'ordre de 900 € dans le parc privé et qui ne veulent pas aller dans le parc social. Le suivi par le service social est plus limité et se fait moins dans la proximité que dans les villes de taille plus importante.
Certains cas se règlent avec la mise en place d'une tutelle ou d'une curatelle, lorsque les problèmes de budget sont importants et que des limites du ménage sont identifiées.
Enfin d'autres ménages sont durablement dans la ou les procédures, considérés de mauvaise foi.


2500
2000
1500
1000
500
0
Melun/ Fontainebleau
Meaux/ Torcy
Provins
Assignations
Commandements...
Nombre de RFP
ACC CFP
Intervention...
Protocoles signés
Protocoles dénoncés

3.2 : Un volet préventif à travers le plan et les dispositifs financiers et d'accompagnement qui se mettent en place en continue et permettent d'endiguer certaines situations d'impayé et d'éviter l'expulsion dans le parc public

Les aides du FSL

Un FSL dont le budget était, après une stabilité entre 2010 et 2011, en hausse de 4 % en 2012 et dont les emplois sont assez sensiblement orientés vers les aides curatives, que ce soit pour intervenir sur les impayés locatifs (24 %) ou les aides aux fournitures d'eau, et d'électricité (17%) ou les mesures d'accompagnement social lié au logement, employées (de fait) essentiellement pour favoriser le maintien ou arriver à une solution de relogement dans le cadre d'une procédure d'expulsion (près des ¾ des mesures). Les mesures d'ASLL représentent une part importante de l'emploi du FSL 77 : 23 % en 2012.

Entre 2011 et 2012 ; le montant des aides relatives au maintien et à l'énergie a toutefois légèrement diminué, en lien avec une baisse du nombre de demandes, mais le volume global reste élevé, Plus de la moitié des demandes du F.S.L. concerne les impayés d'énergie.

L'octroi d'une aide du FSL pour la réduction de la dette est conditionné à la resignature d'un bail et cette condition est très suivie dans le département.

En 2012, 10 958 mois/mesures ont été réalisés au total, représentant 1 748 ménages suivis. Près de trois-quarts des suivis concernent des mesures relatives au maintien dans le logement.

Les dispositifs préventifs se développent depuis plusieurs années dans le département

A - La Charte de prévention des expulsions

Une charte signée pour la période 2012-2015, avec trois objectifs visés prioritairement :

- informer les familles,
- faciliter le traitement amiable des situations,
- saisir les dispositifs d'aide.

Sont signataires de la charte :

- Etat
- CG
- L'Union des Maires
- l'Union Départementale des Centres Communaux d'Action Sociale
- la Caisse d'allocations familiales de Seine-et-Marne

- la Mutualité Sociale Agricole Île- de- France
- l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL 77)
- l'AORIF- Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France
- Procilia- Action logement
- la Chambre syndicale de la Fédération des Agents Immobiliers et mandataires
- en Seine-et-Marne (FNAIM)
- la Banque de France, (Commission de surendettement de
- Seine-et-Marne)
- la Chambre départementale des huissiers de justice
- l'UDAF –Union départementale des Associations familiales
- le GFIL- Groupement pour favoriser l'Insertion par le Logement
- OR GE CO 77-Défense du Consommateur
- la Confédération Générale du Logement - CGL 77

Des actions préventives répertoriées et des engagements par acteur, avec une implication des acteurs du parc privé, des acteurs des collectivités et des acteurs intervenant dans la chaîne des expulsions, comme les huissiers, la commission de surendettement de la Banque de France…

B - Les commissions de prévention des impayés

Plusieurs collectivités, essentiellement des collectivités de grande taille, ont compris l'importance d'une intervention préventive sur le traitement des impayés. Les instances prennent le nom de « commission de prévention des impayés » ou commission logement. Une dizaine de collectivités a été identifiée sur le secteur administratif de Melun Fontainebleau. Elles sont en revanche moins nombreuses à disposer de telles instances sur les deux autres arrondissements.

Les bailleurs publics, les acteurs intervenant dans le registre social, la CAF y sont associés ou invités à transmettre des éléments d'information. Le ménage reçoit une information sur le passage de sa situation dans la commission.

Les acteurs de la Préfecture ou des Sous-Préfectures participent à certaines instances et apportent des éléments sur l'état de la procédure judiciaire : à toutes les instances sur l'arrondissement de Melun / Fontainebleau, à celle de Provins pour l'arrondissement de Provins (au moins une autre instance se tient sur Fontenay-Trésigny, mais l'agent qui traite des procédures d'expulsion ne s'y rend pas, en raison de l'éloignement géographique).

Les informations sur les instances de l'arrondissement de Meaux n'ont pas été transmises.

Il est constaté un effet de diminution du nombre de dossiers en réquisition, grâce à ces instances qui interviennent suffisamment tôt dans la procédure, en traitement préventif de la dette constituée de loyer.

Complément à dire d'acteur
Sur un secteur comme Montereau, qui comporte un grand quartier d'habitat social, sont identifiées de nombreuses situations difficiles, mais la collectivité ne pilote pas une telle instance permettant d'aider les ménages en amont pour l'apurement de leurs dettes. Ce dispositif manque sur ce secteur, et les situations ne sont véritablement « traités » par un réseau d'intervenant que tardivement, au stade de la commission réunie en Sous-Préfecture, avant l'octroi du concours de la force publique pour l'expulsion effective du ménage.

Complément à dire d'acteur
Provins a mis en place une « commission logement » portée par le CCAS, qui traite de toutes les questions liées au logement. Sa dénomination a un caractère neutre. Les partenaires se réunissent et évoquent les situations, en apportant les informations dont ils disposent. La Ville, les bailleurs, la sous-préfecture sont présents lors de ces séances. Le ménage est convoqué pour essayer de trouver des solutions en amont. Certains viennent : une à deux personnes se déplacent, sur 10 convoquées en moyenne. Des conseils circulent sur les aides et des solutions peuvent être trouvées à l'issue de ces commissions logement.

C - Les commissions au stade de l'octroi du concours de la force publique ou « commission dernière chance »

Les commissions au stade de l'octroi du concours de la force publique sont pilotées au sein des Préfecture et Sous-Préfectures et réunissent les acteurs du secteur pour apporter des éléments de décision pour l'accord ou non du concours et pour l'intervention des forces de maintien de l'ordre public.

Elles se réunissent formellement sur les arrondissements de Meaux et Provins, mais sont internalisées (pas d'instance avec les acteurs) sur le secteur de Melun Fontainebleau.

Complément sur le fonctionnement du dispositif de Provins
Sur le secteur de Provins, la commission se réunit deux fois par an, avant et après la trêve hivernale, pour étudier les dossiers qui sont au stade de la réquisition du concours de la force publique. 15 à 20 dossiers sont étudiés. En moyenne, 50% des dossiers se voient accorder le CFP.

D - Les bonnes pratiques des bailleurs publics

Depuis de nombreuses années, se développent des pratiques pour intervenir le plus en amont possible auprès du locataire pour éviter l'envolement de la dette : les bailleurs publics dans leur ensemble sont vus comme très réactifs par rapport aux impayés, y compris sur de petits montants.

Certains bailleurs recrutent un personnel spécialement qualifié (conseillère en économie sociale et familiale) pour réaliser un accompagnement à la réduction de la dette.

D'autres comme Résidence Urbaine de France (RUF) peuvent pratiquer un allègement temporaire de quittance (par exemple le temps de quitter un logement en sous-occupation pour un logement plus petit et moins onéreux), ou favoriser des mutations dans des logements plus petits et moins onéreux lorsque la situation du ménage le nécessite.

Par ailleurs, une réflexion est en cours au sein de Marne-et-Chantereine Habitat pour articuler les procédures engagées pour impayés et loyer et les mises en jeux de garantie type LOCAPASS réalisées par le collecteur (Procilia).

E - Les commissions de surendettement :

Les commissions de surendettement visent l'adoption d'un plan de redressement entre le débiteur et ses créanciers qui définit notamment un moratoire (période de suspension) pour le paiement des dettes.

Le juge de l'exécution prend les décisions pour la procédure de rétablissement personnel (effacement des dettes).

Le comptoir de la Banque de France est situé à Melun ou Noisiel.

F - Les séances de la CCAPEX

Le fait d'examiner en CCAPEX des dossiers en attente d'expulsion est considéré par les acteurs du département comme redondant avec les commissions qui se déroulent en amont des réquisitions de la Force Publique, alors que le règlement intérieur de la CCAPEX lui attribue un rôle d'élaboration de la doctrine.

Après une année de fonctionnement, il apparaît un décalage entre l'esprit initial, formalisé dans le règlement intérieur et le mode de fonctionnement actuel.

3.3 : Des limites aux dispositifs évoqués par les acteurs et qui tracent les lignes de perspective des décideurs du Plan

Un déficit d'intervention auprès du parc privé : en particulier, est identifié un besoin de meilleur partage d'informations sur ce que peuvent apporter les acteurs en intervention préventive. Les ménages recherchent toujours de l'aide très tardivement et le message consistant à leur proposer une aide précoce peine à passer. Cela interroge les différents relais d'information (certains ménages en difficulté acceptent encore de lire des documents…), les moments et lieux pour transmettre l'information…

Des dispositifs de garantie qui interviennent en « filet de sécurité » mais qui utilisés seuls peuvent être contre-productif avec le ménage : garantie en cas d'impayé sur des périodes trop longues, procédure de rétablissement personnel de la Banque de France.

Inégalité de traitement par les acteurs du territoire : la prévention est une action de proximité qui dépend largement du traitement que peuvent faire les collectivités, les acteurs travailleurs sociaux ; le territoire est devenu discriminant dans les procédures d'expulsion de Seine-et-Marne, d'une part au regard du traitement des agents de la Préfecture, d'autre part au regard de l'existence, ou non d'une instance communale de traitement des impayés de loyer. Par ailleurs, on peut observer des traitements différenciés au sein même des organismes de logements sociaux, avec des structures plus ou moins outillés pour intervenir en amont et aider le locataire à limiter son impayé.

Le traitement automatique de la suspension de l'allocation logement (gestion CAF) peut avoir des conséquences difficiles à gérer et certains acteurs n'identifient pas bien les circuits de suspension de l'AL (à quel moment, sous quelles conditions… ?). Par ailleurs, en cas de suspension de l'allocation logement, le locataire devra reprendre l'ensemble du loyer (et non pas le résiduel) pour que la CAF verse de nouveau l'allocation logement, ce qui peut constituer un point de blocage dans la résolution du problème de dette.

Des limites des dispositifs d'accompagnement

Les mesures ASLL, fortement mobilisées dans le département, peuvent constituer une réponse pour certains ménages, mais connaissent aussi des limites : l'adhésion du ménage, le fait d'être limité dans le temps, alors que certains ménages auraient besoin d'un accompagnement beaucoup plus long dans le temps, au regard par exemple de budgets mensuels très faibles…

Des mesures d'accompagnement spécifiques sont en train de se mettre en place (démarrage) et viendront répondre à un besoin dans le département : la gestion locative adaptée GLA, l'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) outil d'accompagnement du DALO, avec des niveaux d'intensité qui vont être proposés.

Les questions d'articulation avec les partenaires du médico-social se posent dans la conduite de ces mesures.

Le traitement des cas les plus complexes demeure insatisfaisant, avec un déploiement important des acteurs du département et des coûts financiers associés très élevés

Ces cas représenteraient 5% des situations regardées en Préfecture environ… Les situations passent dans les différentes procédures qui ne font souvent que retarder le moment de l'expulsion effective. L'issue de ces situations semble inévitablement être l'expulsion après beaucoup d'énergie déployée. Les moyens financiers d'intervention au final peuvent être considérables, avec des enveloppes d'indemnité importantes.

Des défauts d'articulation avec les dossiers de surendettement

Au regard de la procédure d'expulsion, les articulations sont limitées avec les commissions de surendettement ou le juge de l'exécution. Souvent le passage en commission de surendettement conduit à une procédure de rétablissement personnel, selon la Préfecture, ce qui ne permet pas un travail de responsabilisation pour le ménage.

Les acteurs constatent qu'il y a de plus en plus de procédures de redressement personnel avec un effet de forte déresponsabilisation, et sans véritable accompagnement des ménages. Ils craignent des processus de récidive pour ces ménages.

Un fonctionnement de la CCAPEX remis en question

Plusieurs scénarii peuvent être envisagés, en fonction du rôle que l'on souhaite donner à la CCAPEX, qui, dans son fonctionnement actuel ne donne pas satisfaction : d'une part les séances plénières ne permettent pas « de prendre de la hauteur » sur les situations évoquées et de mettre en place une politique départementale de traitement des situations d'expulsion, et d'autre part elles ne permettent

pas véritablement de se pencher en profondeur sur les quelques situations évoquées et de les suivre dans le temps. Ces séances s'apparentent davantage à des commissions « dernières chances ».

Un scenario possible d'évolution serait de lui donner un rôle doctrinal tout en s'appuyant sur quelques cas d'école qui sont susceptibles de représenter d'autres situations à venir.

3.4 : Questionnements pour améliorer le système de prévention des expulsions

Question 1

La capacité d'intervention préventive (y compris avant constitution de la dette : prévenir avec les institutions de crédit par exemple, réaliser des mesures d'aide budgétaire au moment de l'entrée dans les lieux…) pour les ménages, en particulier ceux logés en parc privé.

Question 2

Harmonisation à partir des bonnes pratiques pour augmenter les résultats en prévention, à partir du stade de commandement de payer, jusqu'au stade de la réquisition

Question 3

Traitement des situations les plus lourdes ?

Question 4

Préciser et partager le rôle et les résultats attendus des CCAPEX : doctrine, commission de la dernière chance avant expulsion pour Melun, examen approfondi avec des partenaires de tous horizons ? Préciser et partager le rôle et les résultats attendus des CCAPEX en se disant, ce qu'on y traite, ce qu'on en attend, les avancées que l'on peut obtenir… Préciser pour se faire le rôle de chaque instance, le territoire couvert, les acteurs réunis, les moyens et capacités d'intervention, objectiver les cas traités et les solutions trouvées ?

3.5 : Point sur la précarité énergétique

Ce volet ne sera traité que partiellement dans cette partie, sous l'angle des aides accordées aux ménages pour payer les impayés liés aux énergies.

Les aides attribuées pour aider les ménages à régler leurs dettes d'énergie sont importantes et sont en augmentation croissantes.

Des dispositifs d'accompagnement se mettent en place, mais leurs effets sont aujourd'hui assez limités. Les acteurs travailleurs sociaux sont sensibilisés aux questions d'économie d'énergie.

Ce registre d'intervention doit être traité plus largement que sous l'angle de la dette énergie.

Chapitre 4 : Le secteur « Accueil, Hébergement, Insertion »

4.1 : Les modifications du secteur entre 2008 et 2012 : la stratégie du logement d'abord

L'évaluation du 6ème PDALHPD a été l'occasion de faire un bilan du PDAHI de Seine-et-Marne à la fois sur les besoins qu'il a permis d'identifier et les différents secteurs d'activités qu'il recouvre.

Le PDAHI 2010-2014 mentionne les évolutions du secteur AHI depuis 2008 : la mise en œuvre du Chantier National Prioritaire 2008 – 2012 pour l'Hébergement et le Logement et la stratégie du « Logement d'abord » (présentée le 10 novembre 2009 par le Secrétaire d'Etat en charge du logement et de l'urbanisme). Parmi les mesures importantes qui en découlent figure la mise en place d'un service public de l'hébergement et de l'accès au logement : le SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation – circulaire du 8 avril 2010). Enfin, un principe traverse l'ensemble de cette stratégie : celui de la priorité accordée à l'accès au logement de droit commun, sans qu'il y ait passage obligatoire par l'hébergement. Les modalités de mise en œuvre de ce deuxième volet ont été précisées dans la circulaire du 13 janvier 2012.

Si cette restructuration du secteur « Accueil, Hébergement, Insertion » a été lancée avant 2010, ses déclinaisons concrètes n'étaient pas suffisamment précisées au moment de l'élaboration du PDAHI 2010-2014. Dans le cadre de ce bilan du PDALHPD. Il paraît donc utile de revenir sur quelques éléments qui n'ont pas pu être pris en compte.

4.2 : La veille sociale : une pression régionale qui s'exerce surtout sur le dispositif hôtelier

Une forte augmentation des nuitées hôtelières

Le dispositif hôtelier du département subit une pression particulière en raison de la forte demande de nuitées émanant des publics de Paris ou de la petite couronne. Au moment de l'évaluation, le nombre de nuitées hôtelières oscillait entre 740 et 800. Il devient de plus en plus difficile de répondre à toutes les demandes, en dépit de l'objectif « zéro demande non pourvue » (fixé pendant la période hivernale). Les personnes isolées (notamment les jeunes sans revenu) sont celles qui pâtissent le plus de ce manque de places.

Par ailleurs, **cette forte pression régionale se répercute sur les services sociaux du Conseil général**, qui ne sont pas toujours informés en temps voulu de l'arrivée de ces publics. Une meilleure communication entre l'Etat et le Conseil général permettrait aux services de secteur de mieux accueillir les publics qui les sollicitent.

Enfin, une autre problématique concerne la prise en charge des femmes avec des enfants de moins de trois ans. Celle-ci est assurée par l'Aide Sociale à l'Enfance (l'ASE, qui dépend du Conseil général) lorsqu'il y a « altération du lien mère-enfant ». Mais l'interprétation des textes entre l'Etat et le Conseil général n'est pas la même. Par ailleurs, le Conseil général considère qu'une prise en charge par l'ASE peut durablement marquer une famille. Cette clarification est en effet essentielle.

Des accueils de jour en nombre suffisant, mais une cohabitation difficile entre les différents types de publics

Concernant le secteur de la veille sociale, enfin, il a été relevé une problématique particulière concernant les accueils de jour.

Les acteurs s'accordent à dire que leur nombre est suffisant, et que leur emplacement est pertinent. **La Seine-et-Marne compte en effet 8 accueils de jour, situé dans les communes les plus importantes du département**, précisément là où se trouvent les publics en situation de grande précarité : Chelles, Fontainebleau, Lagny, Melun, Montereau, Roissy, Meaux (2 accueils de jour).

Du lundi au vendredi, ces structures accueillent plusieurs types de publics en situation de grande exclusion et leur donnent la possibilité d'être écouté, de se laver, de se reposer, voire, dans certains, cas, de prendre un repas. Les publics reçus sont parfois également en situation de souffrance psychique, ce qui pose la question de l'articulation avec les structures de soins.

Les acteurs ayant participé à l'évaluation du PDALHPD s'accordent à dire que le nombre d'accueils est suffisant dans le département. Les structures sont en effet principalement situées là où la demande est forte (notamment à Chelles et Meaux).

Ils relèvent cependant que **certains types de publics cohabitent mal entre eux** : par exemple, les SDF ayant une longue expérience de la rue craignent parfois les « jeunes errants » souffrant de problèmes d'addictions. Ou bien, les femmes ont des réticences à venir dans un endroit fréquenté par une très forte majorité d'hommes**. Il convient donc d'être vigilant de façon à ce qu'un public n'en chasse pas un autre** (en dédiant par exemple, un certain nombre de locaux à l'accueil d'un public spécifique, ou bien, plus simplement, en prévoyant des horaires d'accueil aménagés)

Enfin, certains opérateurs associatif relève que **l'équilibre financier de ce type de structure est parfois trop fragile**, d'autant plus que le volume de publics reçus est en constante augmentation depuis plusieurs années.

4.3 : Une offre d'hébergement insuffisante pour les personnes isolées

Une offre d'hébergement qui stagne depuis 2009

Comme on peut le voir dans le tableau ci-dessous, l'offre comptabilisée dans le dispositif d'hébergement généraliste a très peu évolué entre 2009 et 2013.

L'augmentation que l'on peut constater à la lecture de la ligne « Total » est principalement due par la prise en compte du nombre moyen de personnes hébergées à l'hôtel chaque nuit.

Si l'on fait abstraction de cette ligne, c'est plutôt une légère baisse qui est relevée : baisse du nombre de places en CHU sans financement ALT, stabilisation du nombre de place en CHRS, etc.

Dispositif d'hébergement au 01/01/2013 (hors période hivernale) ***Hébergement généraliste***	**Offre**	
	2009	**2013**
CHU sans financement ALT (hors HU CHRS)	47	28
CHU avec cofinancement ALT	108	126
Nbre moyen de personnes hébergées à l'hôtel chaque nuit (moyenne)	112	260
Places de RHVS à la disposition de l'Etat (dans la limite de 30%)	48	46
Hébergement de stabilisation (hors CHRS)	87	60
Hébergement d'urgence en CHRS	62	62
Hébergement d'insertion en CHRS	503	506
Hébergement de stabilisation en CHRS	179	176
Total CHRS	*744*	*744*
Autres places financées via l'ALT (non prises en compte par ailleurs)	985	925
Total	*2131*	*2198*

Cette stabilisation fait suite à une forte augmentation des places d'hébergement durant la période 2004-2009 (+68,8%). Elle s'explique sans doute en partie par la mise en place d'une politique dite de « Logement d'abord », priorité nationale depuis novembre 2009, qui vise à prioriser l'accès à un logement de droit commun autant que possible, et s'est traduite, dans de nombreux territoires, par **une stagnation de l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion.**

Une offre d'hébergement plutôt adaptée aux familles dont résulte un manque de place pour les personnes isolées

D'un point de vue plus qualitatif, les acteurs de l'hébergement interrogés s'accordent à dire que **le dispositif d'hébergement ne répond pas suffisamment aux besoins des personnes isolées, et notamment des jeunes les plus touchés par la précarité**.

La Directrice du SIAO Urgence souligne ainsi l'augmentation de la demande d'hommes isolées, qu'il s'agisse des jeunes de 18-25 ans en situation de précarité et sans ressources, ou des adultes de 26 à 40 bénéficiaires des minima sociaux ou entrant la catégorie des « travailleurs pauvres ». Concernant plus spécifiquement les jeunes, le PDAHI 2010-2014 nous indique que le taux de chômage a connu une forte progression entre 2008 et 2009 (+29,3% contre 20,7% au plan régional). Les places d'hébergement dans le département, même en urgence, semblent être davantage destinées à des familles.

L'offre de logements intermédiaires des Foyers de Jeunes Travailleurs ou des Résidences sociales semble être suffisante en Seine-et-Marne (cf. infra), mais elle ne s'adresse pas prioritairement aux jeunes précaires ou aux adultes isolés.

4.4 : Un SIAO : une légitimité acquise mais une communication à renforcer

Un SIAO légitime sur le territoire et un niveau de fonctionnement satisfaisant

Le département de Seine-et-Marne a opté pour un dispositif SIAO porté par deux opérateurs :

- Le SIAO « Insertion » s'appuie sur l'association BAIL (Boutique Accueil Insertion Logement)
- Le SIAO « Urgence » dont l'opérateur est l'association « La Rose des Vents ».

L'association BAIL constituait une sorte de SIAO « avant l'heure », car elle est née de la volonté des directeurs des centres d'hébergement pour mieux coordonner leurs actions et mutualiser les places d'hébergement sur le secteur de Meaux (et ce, dès mai 1999). Par ailleurs, en 2008, une coordination « sorties vers le logement » pour les sortants de CHRS est mise en place, par l'association BAIL et le GIP Habitat et Interventions Sociales. Cette nouvelle mission donne à BAIL une dimension départementale.

« La Rose des Vents » est une association créée en 1994, qui intervient sur toutes les activités du secteur AHI, y compris sur la veille sociale et sur l'urgence (domiciliation, accueils de jour, hébergements d'urgence et d'insertion, aire d'accueil pour gens du voyage…) et surtout, qui est gestionnaire du 115 depuis 2004. L'association compte 145 salariés et gère environ 400 places d'hébergement situées dans l'ensemble du département de Seine-et-Marne. D'un point de vue plus organisationnel, le SIAO « Urgence » est géré dans le cadre du Pôle « Département 77 » de l'association, dont dépendent également le 115, l'EMASM (Equipe Mobile d'Accompagnement Social et de Médiation), les mesures hivernales, et l'AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement).

Le profil de ces deux opérateurs et leur bonne implantation sur le territoire ont sans doute permis le bon fonctionnement du dispositif SIAO en Seine-et-Marne. Par ailleurs, la mise en place des deux SIAO s'est faite de façon concomitante (septembre 2010 pour le SIAO insertion et janvier 2011 pour le SIAO urgence), en lien avec l'UDCHRS (Union Départemental des CHRS, aujourd'hui Union Départemental Hébergement Insertion Logement - UDHIL) et selon des modalités de mises en place sous la forme de groupes de travail départementaux thématiques, dont 1 portant sur l'évaluation et 1 autre sur l'articulation entre le SIAO urgence et insertion).

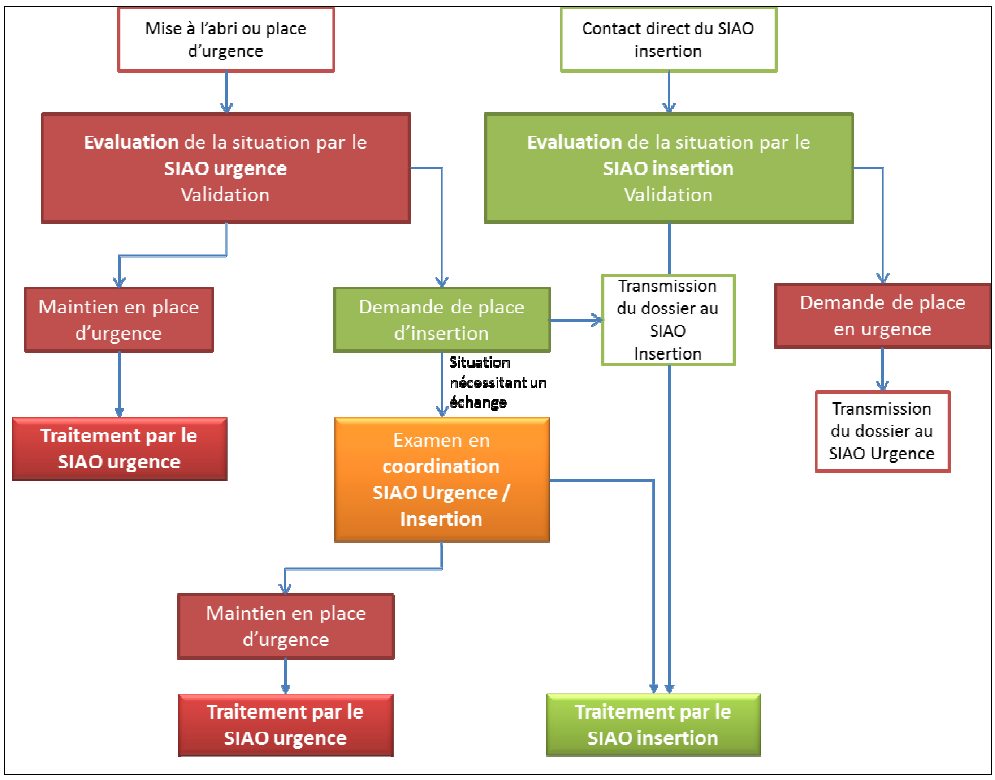
Ces modalités de mise en place « participatives » ont renforcé la légitimité du dispositif en Seine-et-Marne, et préparé un fonctionnement bien articulé entre les deux SIAO. Plusieurs éléments, recueillis au cours des entretiens, permettent de l'affirmer :

- Les équipes des associations BAIL et « La Rose des Vents » se connaissent bien, ce qui facilitent les échanges quotidiens et donne une certaine souplesse au partenariat
- De façon plus formelle, **une réunion dite « d'articulation » est organisée tous les mois environ**, notamment pour :
    - traiter les situations complexes,

- faire un bilan régulier des dysfonctionnements éventuels entre les deux SIAO,
- formaliser des modalités de travail et des *process*
- partager une même lecture de l'offre et de la demande

- **Un travail sur l'évaluation du dispositif SIAO a été réalisé conjointement par les deux associations**. Ce travail a beaucoup porté sur l'organisation et s'est traduit par l'élaboration de deux référentiel SIAO (un pour chaque secteur d'activité) comprenant un tronc commun.
- Au cours des groupes de travail, plusieurs acteurs ont mis en avant la réactivité plus grande qu'avait permis le SIAO, aussi bien dans le domaine de l'urgence (réactivité et traitement équitable des demandes) que dans celui de l'insertion (lisibilité, coordination et traitement équitable des demandes).

Schéma du fonctionnement du SIAO (à partir d'un document fourni par l'un des deux opérateurs)



Une lisibilité parfois jugée insuffisante

En dépit des efforts de formalisation par les deux SIAO, il est ressorti du groupe de travail évaluatif sur le secteur AHI que **le dispositif SIAO était assez peu lisible aux yeux des autres acteurs**. Les partenaires du SIAO, et notamment les travailleurs sociaux du Conseil général, ont parfois du mal à savoir à qui s'adresser. Par exemple, la distinction entre le SIAO urgence et le 115 semble assez difficile à établir. Des clarifications sont également demandées en matière d'horaires (qui ne sont pas les mêmes pour les deux SIAO) et un diagramme de fonctionnement qui doit être simplifié, et prendre la forme d'un support plus pédagogique. Enfin, une communication plus régulière serait sans doute

nécessaire pour améliorer le contenu de l'évaluation sociale réalisée par les agents du Conseil général pour qu'y figurent toutes les informations nécessaires aux traitements des situations.

4.5 : L'observation sociale : une mission du SIAO difficile à mettre en oeuvre

Une fonction « observation sociale » inopérante

Une des missions du SIAO et de mettre en place une fonction d'observation sociale permettant de mesurer, à échéances régulières, les besoins en matière d'accueil d'urgence et d'hébergement à l'échelle du département.

Depuis fin 2010, **un outil informatique nommé SI-SIAO (Système d'Information des SIAO) a été mis à disposition des SIAO pour la gestion de leur activité** (aussi bien en ce qui concerne l'urgence que l'insertion), et pour permettre aux SIAO d'accomplir leur mission d'observation sociale. Aujourd'hui, ce logiciel fait l'objet d'une utilisation croissante à l'échelle nationale, mais il demeure encore sous-utilisé. Il est également régulièrement mis à jour (une version 4 a été mise en service en février 2013, mais une version 4.2 est attendue pour le mois de septembre 2013). En définitive, **ce logiciel n'est aujourd'hui pas suffisamment renseigné pour permettre l'extraction de données statistiques fiables.**

Demeurent alors les informations envoyées régulièrement à la DRIHL sous forme de tableaux. Mais ces informations ne sont pas aujourd'hui harmonisées au niveau régional, et ne permettent pas un suivi statistique des besoins à échéance régulière, et tenant compte des différentes caractéristiques des ménages. Par exemple, il est aujourd'hui difficile de connaître le nombre et la typologie des ménages hébergés en hôtel, alors que ce type d'information permettrait de mieux connaître les besoins en matière d'hébergement et/ou de logement, et d'alimenter la réflexion sur les stratégies de réponses à adopter.

Une utilisation plus systématique du logiciel SI-SIAO permettra sans doute, à terme, de combler cette absence d'observation sociale. Mais celle-ci se heurte au manque d'effectif et de moyen dont font état les associations sur le terrain. Sans doute existe-t-il également **une forme de réticence à effectuer ce travail administratif sans bien percevoir le sens et l'utilisation qui va en être faite.**

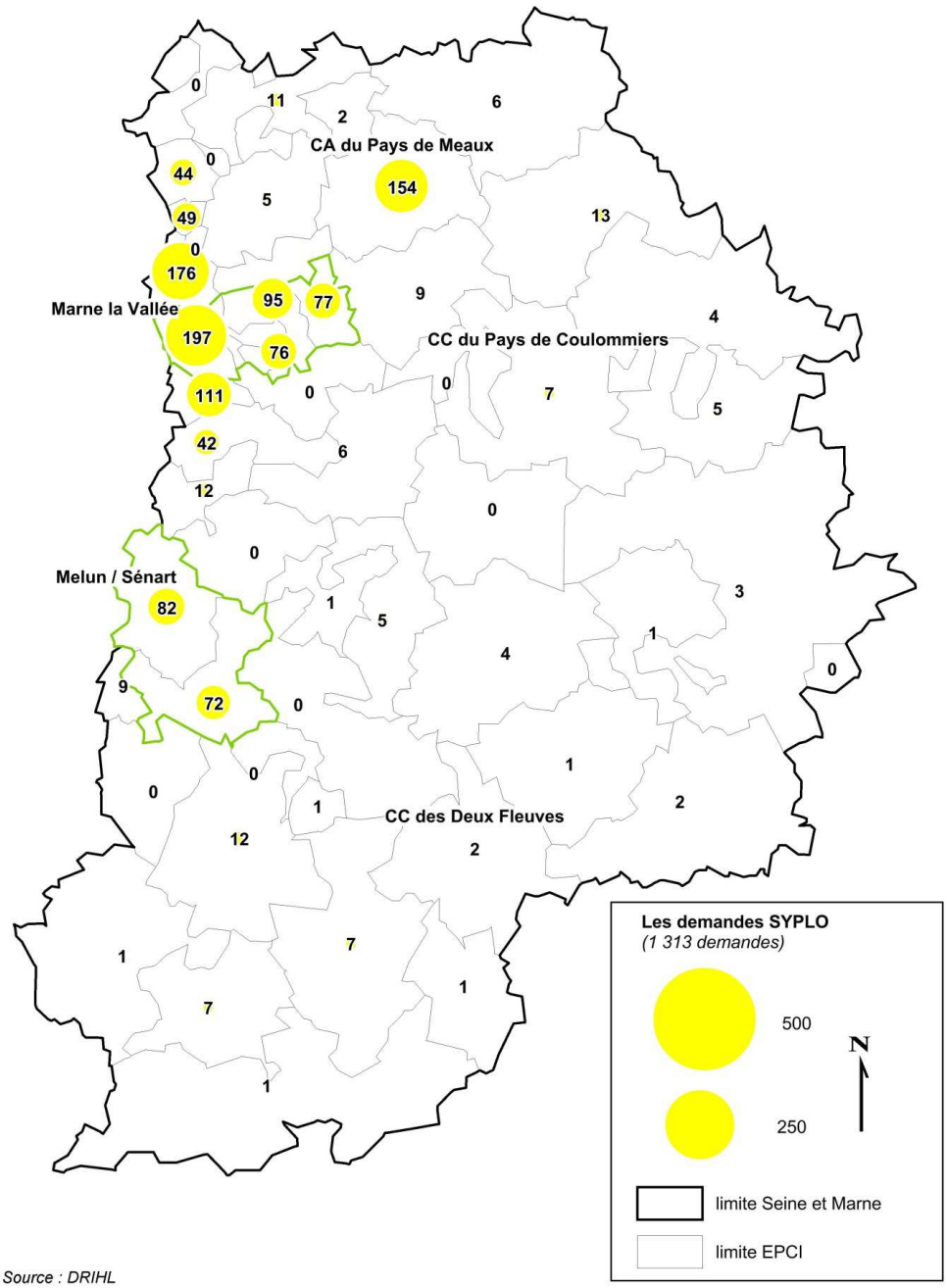
Un autre outil informatique appelé SYPLO (Système Priorité LOgement) permet de recenser l'ensemble de la demande « prioritaire » (le nombre de personnes hébergés en capacité d'accéder au logement et les demandeurs DALO) et ce, afin de procéder aux orientations vers des logements comptabilisés dans le contingent préfectoral. Mais, là encore, son utilisation est aujourd'hui insuffisante pour permettre une meilleure connaissance du public prioritaire en Seine-et-Marne.

➔ *Les deux cartes suivantes permettent de déterminer le lieu d'origine de la demande de logement :*

- *d'abord, sur la première carte, la demande exprimée dans SYPLO, à savoir les sortants d'hébergement et les demandeurs désignés « prioritaires et urgents » par la commission de médiation ;*
- *ensuite, sur la seconde carte, le nombre de demandeurs en situation d'hébergement présent dans le fichier régional de la demande).*

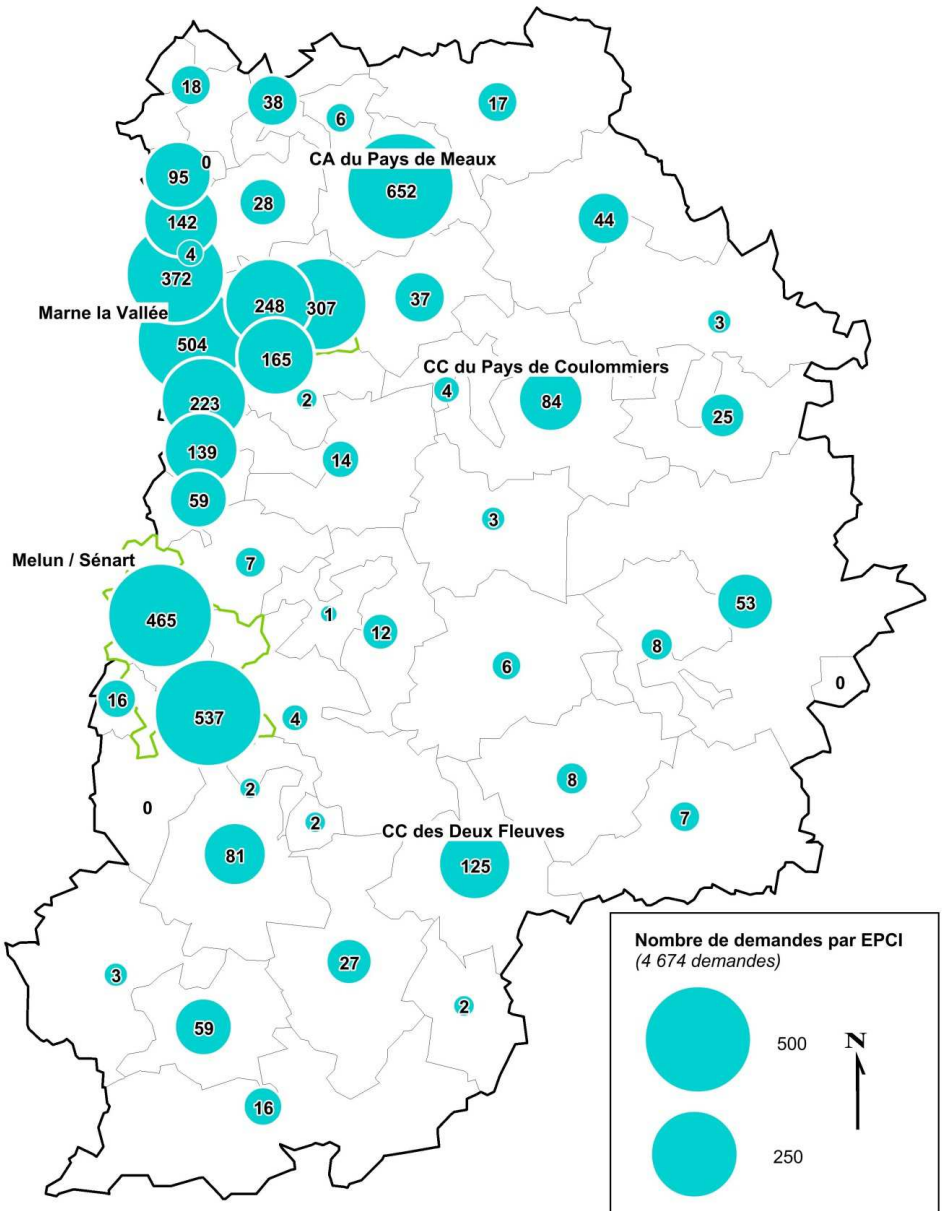
L'écart important entre les deux cartes montre selon nous que l'outil SYPLO est encore assez largement sous-utilisé.

Les demandes SYPLO en logement social



Source : DRIHL

Les demandes en logement social
dont le demandeur est en situation d'hébergement institutionnel



Les situations d'hébergement institutionnel :

Centre départemental de l'enfance et de la famille ou centre maternel
Résidence hôtelière à vocation sociale
Résidence sociale ou foyer ou pension de famille
Sous-locataire ou hébergé dans un logement à titre temporaire
Structure d'hébergement

Source : DRIHL

4.6 : Zoom sur le logement adapté/accompagné : une offre insuffisamment orientée vers les publics les plus précaires

Le logement des jeunes : une offre relativement abondante

Vers le développement d'une offre banalisée

Sous l'impulsion de l'URFJT et d'une MOUS décidée dans le cadre du précédent PDALHPD, les **résidences à destination des jeunes ménages se sont développées très rapidement** en Seine-et-Marne : entre 2010 et 2012, cinq résidences étudiantes (plus de 500 logements) et quatre résidences pour jeunes actifs et jeunes travailleurs (315 places) ont été construites dans la frange ouest du département (Bussy-Saint-Georges, Champs-sur-Marne, Chelles, Fontainebleau, Noisiel et Torcy), et l'on peut aujourd'hui **s'interroger sur l'opportunité de développer de nouvelles structures collectives**, notamment en dehors des zones les plus tendues.

L'offre de logements en structures collectives pour les jeunes (résidences étudiantes, foyers de jeunes travailleurs, résidences pour jeunes actifs, etc.) est jugée suffisante par de nombreux acteurs locaux et **il conviendrait d'orienter davantage la production vers une offre locative banalisée** (logements sociaux de petite typologie) pour répondre à la demande relativement importante des jeunes ménages : sur les 42 500 demandes de logement social actives en Seine-et-Marne, **près d'un tiers émane de personnes âgées de moins de 30 ans**.

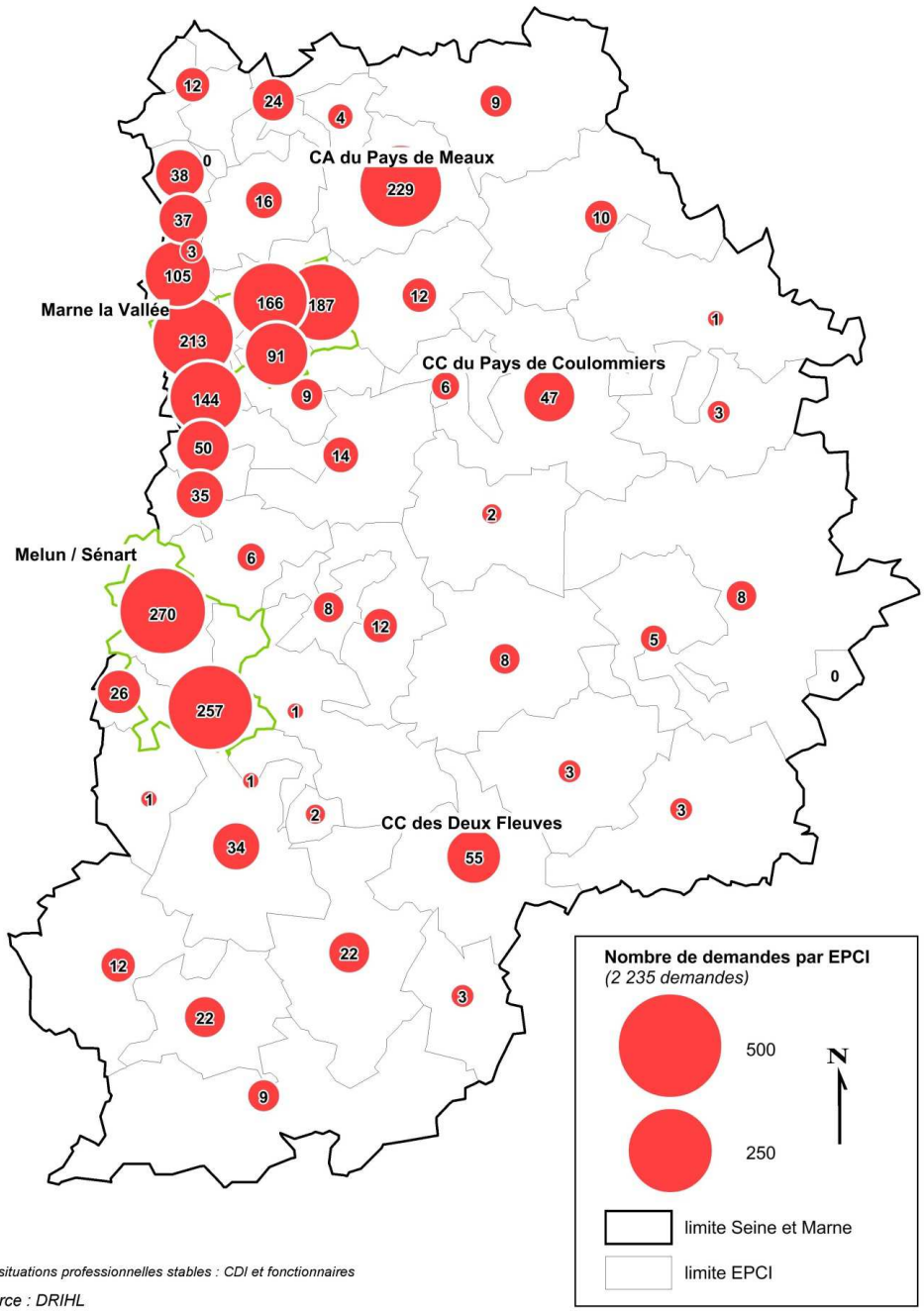
Relevons enfin que ni l'offre banalisé, ni l'offre en résidences sociales ou FJT, n'apportent une réponse aux jeunes dans des situations de grande précarité (cf. la partie sur le PDAHI).

Le logement des jeunes, un véritable enjeu pour les territoires

Plus localement, des expérimentations intéressantes ont été menées ces dernières années. C'est le cas de la **Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine** (CAMVS) qui a fait du logement des jeunes un axe prioritaire de son PLH et a développé un certain nombre d'initiatives pour favoriser l'offre de logements aux personnes de moins de 30 ans sur son territoire (développement des chambres chez l'habitant, mise en place d'un dispositif pour le remboursement de la prime GRL, etc.)

Dans la perspective de sensibiliser les propriétaires du parc privé au logement des jeunes, la CAMVS a signé une convention de partenariat avec le CIL 77 et l'APAGL afin de permettre le **remboursement de la prime GRL** versée à l'assurance par les propriétaires bailleurs en cas de location à une personne de moins de 30 ans. Si l'initiative est bonne, le dispositif reste trop peu incitatif pour les propriétaires (la prime GRL s'élevant à 2,5% du montant du loyer, le remboursement ne serait que de 150 € annuels sur la base d'un loyer de 500 € par exemple) et en 6 mois, seuls 2 d'entre eux ont signé un contrat de ce type. Au-delà de la faible incitation financière, les propriétaires sont souvent difficiles à identifier et la communication ainsi difficile à mettre en place.

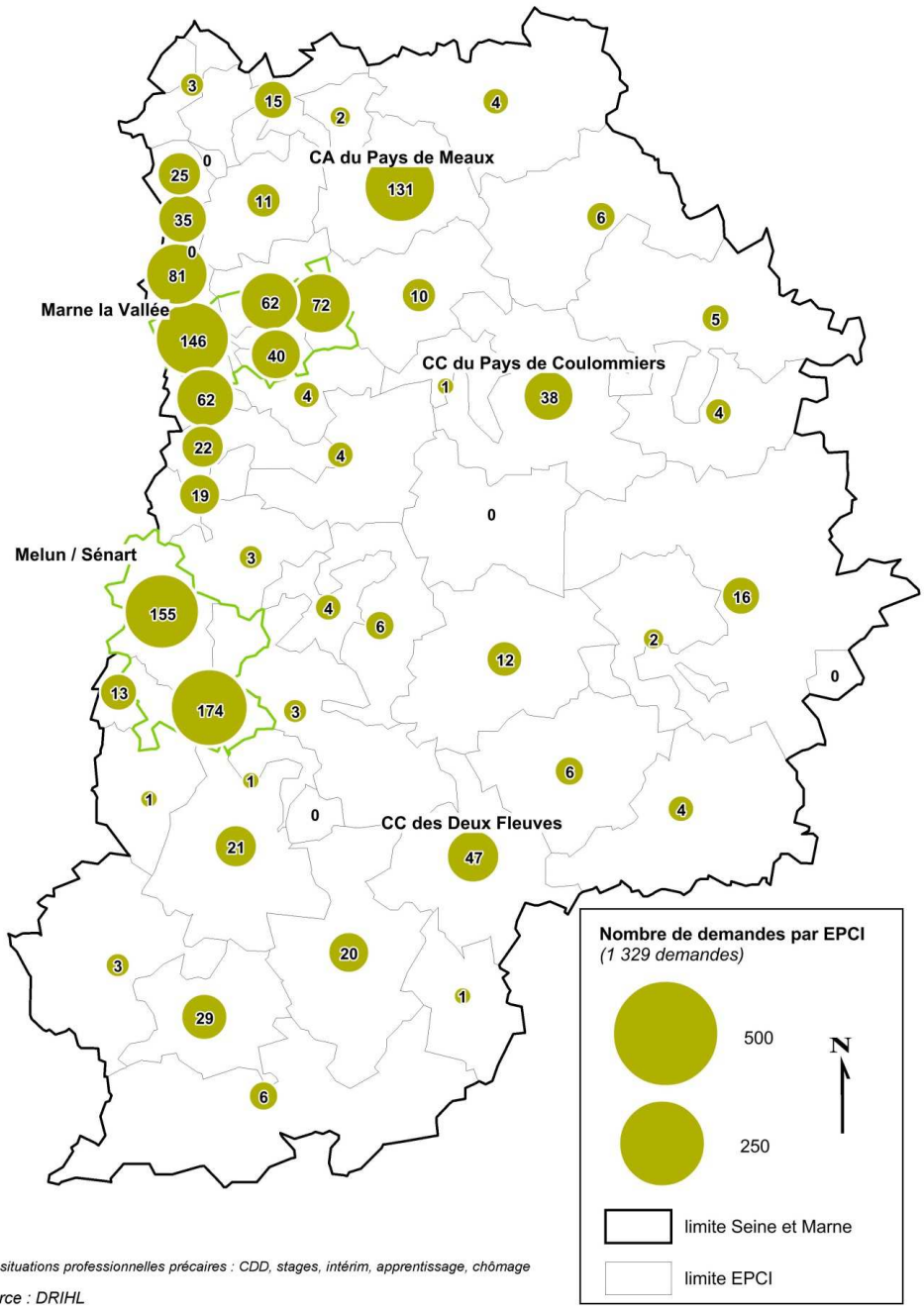
Les demandes en logement social dont le demandeur a moins de 30 ans vit seul et est en situation professionnelle stable



Les situations professionnelles stables : CDI et fonctionnaires

Source : DRIHL

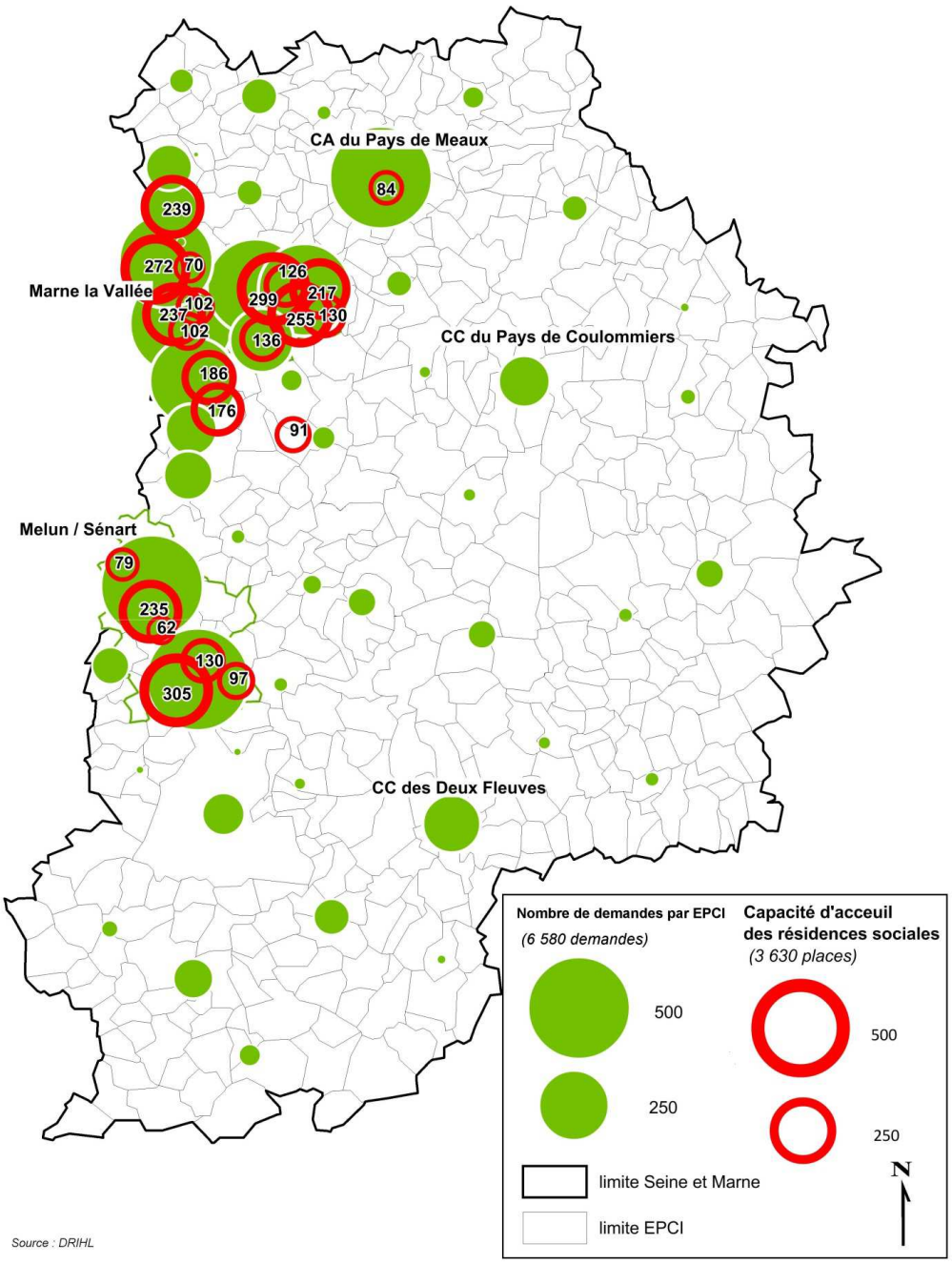
Les demandes en logement social dont le demandeur a moins de 30 ans vit seul et est en situation professionnelle précaire



Les situations professionnelles précaires : CDD, stages, intérim, apprentissage, chômage

Source : DRIHL

Les demandes en logement social dont le demandeur a moins de 30 ans et un emploi, et la capacité d'accueil des résidences sociales



Source : DRIHL

Chapitre 5 : Lutter contre l'habitat indigne

5.1 : Rappels des actions prévues dans le cadre du 6ème PDALHPD

En comparaison du volume de cas rencontrés dans les autres départements franciliens, la Seine-et-Marne présente très probablement une sous-déclaration des situations d'habitat indigne, et ce malgré l'identification d'environ 11 000 logements comme potentiellement indignes : seulement 150 à 200 signalements ou plaintes sont traités chaque année, dont seulement 10% donnent lieu à des arrêtés d'insalubrité ou de mise en demeure pour saturnisme infantile. Cette sous-évaluation s'expliquerait notamment par un manque d'information des personnes logées et des élus d'une part, et par une réelle difficulté à mobiliser efficacement les acteurs de terrain dans le repérage des situations d'habitat indigne d'autre part.

Tandis que le 6ème PDALHPD venait d'être adopté, le **premier Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne était élaboré**, traduisant ainsi l'objectif 4 du PDALHPD « Lutter contre l'habitat indigne » à travers une série de 6 objectifs et d'une quinzaine d'actions.

L'élaboration du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, une initiative à souligner mais un bilan qui reste mitigé

Suite à la parution de la circulaire du 18 février 2008, le Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne a été mis en place à partir de 2009 en Seine-et-Marne. La création du pôle, piloté par la Sous-Préfète à la ville, a donné lieu dans un premier temps, à la formation de Comités d'Arrondissement puis dans un second temps, à l'élaboration d'un Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne signé en septembre 2011 et dont le premier bilan a été présenté en novembre 2012.

Les **comités d'arrondissement** regroupent différents partenaires tels que les Maires, l'ARS, les services de l'Etat (DDT et DDCS), les MDS, la police, les pompiers, les acteurs sociaux, etc. Ces comités fonctionnement de manière très variable selon les territoires :

- Arrondissement de Meaux : de nombreuses réunions ont été organisées - au rythme de 4 par an en moyenne - mais la volonté politique locale a rapidement restreint ces comités au traitement des cas relevant uniquement du périmètre de l'agglomération et non ceux du territoire de l'arrondissement dans son ensemble.
- Arrondissement de Melun : pas de création de comité d'arrondissement
- Arrondissements de Fontainebleau, de Torcy et de Provins : quelques réunions seulement

Les comités d'arrondissement ne semblent pas avoir donné beaucoup de résultats, en raison notamment d'un manque de coordination des actions (traitement de cas concrets lors de ces réunions plutôt qu'une recherche de mise en cohérence des actions du PDLHI dans son ensemble). Surtout, ces derniers n'ont pas été réactivés par la Sous-Préfecture depuis l'élaboration du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, qui devait pourtant servir uniquement de support pour une meilleure visibilité et planification des actions.

C'est à partir de septembre 2010 qu'une réelle impulsion des acteurs locaux aboutit à l'élaboration d'un **Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne**, faisant de la Seine-et-Marne l'un des premiers départements à adopter un document structurant en matière de lutte contre l'habitat

indigne. Le PDLHI a été conçu afin de doter le pôle départemental d'un outil technique, qui vaut également engagement des acteurs avec une série d'objectifs et d'actions bien définis.

Malgré la qualité du document et les actions consensuelles qui s'en dégagent, l'absence de mobilisation et d'appropriation de certains acteurs (méconnaissance des outils, manque de temps ou de volonté politique, etc.) s'est traduite par des résultats plutôt mitigés, au point que les objectifs pour l'année 2013 n'ont donné lieu à aucun recalage lors de la journée organisée en novembre 2012 pour dresser un premier bilan du PDLHI.

5.2 : Organiser le repérage, le recensement, le diagnostic et le suivi de l'habitat indigne

Rappel des éléments relatifs au 6ème PDALHPD

Objectifs :
- Repérer les situations d'habitat indigne en veillant au respect du droit des occupants et améliorer la transmission des informations entre les différents services et la connaissance du phénomène
- Assurer le suivi de chaque situation identifiée

Descriptif :
- Consolider les circuits de signalement auprès des interlocuteurs publics afin d'identifier les situations d'habitat potentiellement indignes
- Concevoir une fiche de diagnostic commune à tous les acteurs, la diffuser à l'ensemble des intervenants et organiser le traitement des données recueillies
- Vérifier les informations, qualifier les situations et mettre en place les procédures adaptées
- Créer, alimenter et gérer une base de données des logements indignes, non décents ainsi que les locaux impropres à l'habitation

La mise en place de partenariats pour un meilleur repérage de l'Habitat indigne

ORTHI (Outil pour le Repérage et le Traitement de l'Habitat Indigne) est un outil national recouvrant l'ensemble des procédures relatives au repérage de l'habitat indigne et non décent. La Seine-et-Marne est l'un des 10 départements choisi pour l'expérimentation de l'outil durant l'été 2012. La phase de déploiement d'ORTHI est actuellement en cours, et l'interface entre ORTHI et le logiciel utilisé conjointement par la DDT et l'ARS pour les procédures relevant du saturnisme et de l'insalubrité (logiciel « PHI » commun à la région Ile-de-France) a déjà été créée. Il existe également des possibilités d'interfaçage de l'outil avec la CAF (en cas de non décence) et les communes (en cas d'arrêtés de péril) mais les développements informatiques sont plus complexes que prévu et à ce jour, ces interfaces n'ont pas encore été mises en place.

En termes de **repérage des situations d'habitat indigne par les opérateurs et les acteurs de terrain**, de nombreuses **initiatives locales** ont été mises en place avec des résultats souvent jugés mitigés, du fait notamment du faible volume de situations repérées *in fine* :

- ✓ *Partenariat avec l'AIPI :*

L'opérateur AIPI a notamment pour rôle de fluidifier les procédures : en cas de repérage de situation d'habitat indigne par les travailleurs sociaux de la MDS de Tournan l'information est transmise à

l'opérateur AIPI qui effectue les visites de logements et fait ensuite l'interface avec l'ARS (en cas d'insalubrité) ou la Mairie (en cas de désordre au Règlement Sanitaire Départemental)

Créé en 2009, ce partenariat a été étendu jusqu'en 2016… mais la question de la pérennité du financement reste entière : le financement pour l'année 2013 est actuellement soumis à une Commission de l'ARS qui décidera de financer ou non l'AIPI pour ses actions relevant du repérage et de l'accompagnement sanitaire et social des ménages. D'autres partenaires participent déjà au financement des actions de l'AIPI (DDT, DDCS, CAF, MSA et ARS) et des crédits pour la mise en place d'une MOUS ont été sollicités auprès de la DRIHL et un accord de principe obtenu. En revanche, la financement de l'action de l'AIPI sur des cas qui relèvent de la compétence des maires reste entière et un partenariat financier est à nouer autour de cette question pour pouvoir couvrir l'ensemble des situations.

- ✓ *La formation des acteurs sociaux pour bénéficier d'un réseau de professionnels sur le terrain :*

Des réunions ont été organisées par l'ARS pour sensibiliser les travailleurs sociaux des MDS de Tournan-en-Brie, de Fontainebleau et de Provins.

Par ailleurs, la DDT s'est rapprochée de la CAF afin de bénéficier de son réseau d'agents de contrôle, et des formations ont été organisées par l'ARS à destination des travailleurs sociaux de la CAF et de la MSA (pour le repérage et la transmission, le cas échéant, des fiches de diagnostic à l'opérateur AIPI qui se charge ensuite d'effectuer une visite du logement et de flécher le dossier vers le bon interlocuteur). Mais le bilan de ces actions est plutôt négatif : aucun signalement n'a été remonté par les travailleurs sociaux de la MSA et seulement 3 ou 4 cas par ceux de la CAF. Bien que le dispositif soit encore récent, les agents de terrain restent à sensibiliser et à convaincre de l'intérêt de la démarche.

- ✓ *Partenariat AIPI / ARS / CAF / commune de Fontainebleau :*

Sur la ville de Fontainebleau, une convention a été passée entre la CAF et la ville, avec l'ARS comme partenaire, dans le but de faciliter le repérage des logements non décents, voire indignes : une enquête est envoyée aux ménages allocataires de la CAF et selon l'analyse qui est faite de leur déclaration, le personnel de la CAF et celui de l'AIPI se rendent dans les logements pour établir un diagnostic. En fonction des éléments détectés dans le logement, le signalement peut être ensuite envoyé à la Mairie (en cas de désordre au RSD), à l'ARS (en cas d'insalubrité) ou à la CAF (en cas de non décence).

La formalisation des rapports entre acteurs institutionnels

Compte tenu de la diversité des procédures et des acteurs intervenant sur la question de l'habitat indigne, il est à souligner la **formalisation de certaines actions entre les services de l'Etat et les établissements publics**, que ce soit en termes de repérage ou de suivi des situations d'habitat indigne :

- ✓ Les procédures insalubrité et saturnisme infantile ont été formalisées en 2011 entre l'ARS et les services de l'Etat afin de fluidifier les rapports entre les différents services

- ✓ Plus précisément, en cas de repérage d'une situation d'habitat indigne lors des commissions DALO, les procédures de signalement et d'allers retours entre l'ARS et la DDCS ont également

été formalisées (logigramme, etc.). Suite au repérage, la DDCS saisit l'AIPI pour que l'opérateur se rende sur le terrain afin de caractériser le logement et ainsi flécher le dossier vers les bons interlocuteurs.

- ✓ Le rapprochement des fichiers de l'ARS et de la CAF a permis d'assurer une meilleure continuité des décisions relatives à la suspension des aides au logement ou au changement d'allocataire.

- ✓ Dans le cadre des Commissions Départementales de Conciliation (cf. infra), la DDT s'est mise en relation avec la CAF pour s'assurer que le logement identifié comme non décent était bien répertorié par ses services (attention, la non décence d'un logement ne pourra être saisie dans ORTHI lors du traitement des cas litigieux par la CDC)

- ✓ Les anciens arrêtés d'insalubrité sont en cours de toilettage : une enquête a été envoyée par l'ARS à tous les Maires de Seine-et-Marne pour faire un point sur les immeubles concernés par un arrêté. Cette enquête est actuellement en cours de traitement et devrait donner lieu par la suite à des visites sur site.

Des actions restées en suspens

Si l'élaboration du PDLHI a donné lieu à des initiatives intéressantes, **certaines actions prévues initialement dans le Plan sont totalement restées en suspens** :

- ✓ Dans le cadre du **dépistage du saturnisme infantile**, des actions de sensibilisation ont été portées par l'ARS auprès de certaines MDS et des médecins pédiatres de l'Hôpital de Lagny, mais les MDS paraissent peu mobilisées et le faible nombre de cas ainsi remontés (actuellement 3 ou 4) interroge le Conseil Général sur l'efficacité des actions mises en place. Ces deux acteurs sont d'ailleurs en désaccord sur la méthode de dépistage, l'ARS souhaitant développer le dépistage capillaire pour une meilleure réactivité des personnels de terrain et le Conseil Général préférant la fiabilité des prises de sang au coût pourtant plus élevé.

- ✓ Le **renforcement du volet pénal** dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne est également resté inactif, notamment depuis le départ d'un substitut du procureur particulièrement actif sur cette question : aucune réunion n'a été organisée, aucun outil n'a été créé, etc.

5.3 : Sensibiliser les élus et offrir un service d'appui pour l'intervention sur l'habitat indigne

Rappel des éléments relatifs au 6ème PDALHPD

Objectifs :
- Répondre à tous les signalements de situations d'habitat indigne avérées. Permettre aux familles vivant dans des logements pouvant porter atteinte à leur sécurité et leur dignité d'accéder à un logement décent.

Descriptif :
- Informer les élus à la problématique de l'habitat indigne, à leurs responsabilités et leurs pouvoirs en la matière
- Assister les communes, en particulier celles dépourvues de services techniques, pour la mise en œuvre des procédures et outils règlementaires
- Aider au montage et accompagner les projets de sortie d'indignité dans les situations de travaux d'office

Les dispositifs opérationnels de territoire

Les opérations programmées (OPAH, PIG, plan de sauvegarde, etc.) forment le cadre d'action privilégié des collectivités locales pour le traitement des problématiques liées à l'habitat privé sur un territoire donné. Elles prennent généralement la forme de dispositifs d'incitation ouverts aux propriétaires en vue de la réalisation de travaux. Ces outils permettent de réunir l'ensemble des partenaires autour d'un même projet d'action, principalement orienté sur la question énergétique, la lutte contre l'habitat indigne ou les copropriétés en difficulté.

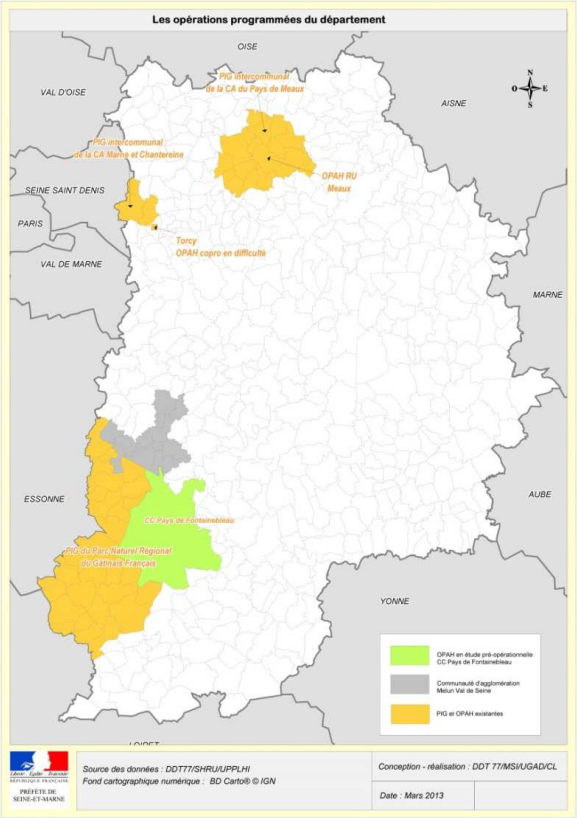
Signé en 2007 pour une durée de 5 ans, l'**OPAH RU de la commune de Nemours est achevée** depuis juin 2012. L'opération visait le traitement de l'habitat indigne du centre ancien, dans lequel étaient concentrés des propriétaires occupants aux revenus précaires et des propriétaires bailleurs avec de gros travaux d'amélioration à prévoir. Mais les objectifs de réalisation de travaux d'amélioration sur le parc privé n'ont été que partiellement atteints, probablement en raison d'un manque de suivi et d'animation, et d'un défaut de communication autour de l'opération (absence d'un opérateur en charge de de l'animation, de la communication, du repérage et de l'appui aux propriétaires dans le montage des dossiers, etc. malgré les possibilités de subventions de l'ANAH pour le volet ingénierie).

Au mois de mars 2013, la Seine-et-Marne compte 10 dispositifs en cours sur son territoire :

- ✓ Une **OPAH est en cours d'étude pré-opérationnelle** sur la **Communauté de Communes de Fontainebleau**
- ✓ Une **OPAH Copropriétés en difficulté à Torcy** vise le traitement de 4 copropriétés sur le quartier du Mail
- ✓ Le **PIG du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français**, qui a la particularité d'être localisé sur deux départements
- ✓ Le **PIG intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Chantereine** couvre les thématiques « précarité énergétique » et « autonomie »
- ✓ L'**OPAH RU du centre-ville de Meaux** concerne le parc privé des quartiers Cathédrale et Saint-Nicolas, tandis que le PNRQAD vise le traitement du parc public.
- ✓ Le **PIG intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux** couvre le territoire intercommunal en dehors de la ville centre et concerne les thématiques « copropriétés », « précarité énergétique » et « autonomie ».

Quant à la **Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine**, délégataire des aides à la pierre depuis 2007, elle compte **3 OPAH et 1 PIG :**

- ✓ **PIG sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine**
- ✓ Une **OPAH « Melun Centre-Agglomération »** sur 3 quartiers du centre-ville de Melun (Saint Etienne, Saint Ambroise, Saint Aspais)
- ✓ **2 OPAH Copropriétés** en difficulté sur la commune du **Mée-sur-Seine** (4 copropriétés sur le quartier Courtilleraie/Circé en secteur PRU, et la copropriété Résidence Espace)



Si la Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine a signé une convention de délégation des aides à la pierre, **dans de nombreux EPCI de l'est du département, l'absence de compétence Habitat et le manque de moyens humains et financiers ne permettent pas de réaliser ce type d'opérations** (OPAH ou PIG), et ce bien que des besoins aient pu être identifiés comme à la Ferté-sous-Jouarre par exemple. En effet, certains territoires situés à l'Est du département disposent d'un patrimoine diffus et ancien qui présente davantage de risques de présence d'habitat indigne et de copropriétés dégradées.

La sensibilisation et l'appui aux élus : des actions novatrices au bilan mitigé

Si les relations et les pratiques sont jugées bonnes entre l'ARS et certaines communes telles que Mitry-Mory, Melun, Chelles, Pommeuse, Ozoir-la-Ferrière ou le Mée-sur-Seine par exemple, il est souligné une vraie méconnaissance des procédure de Péril par certains élus - pourtant chargés de leur mise en place - et une absence totale de suivi des arrêtés.

Dans le cadre des procédures d'insalubrité, c'est également le **manque de moyens** (humains et financiers, notamment pour l'avance des fonds) et la **méconnaissance générale des procédures** par les élus qui ne facilitent pas l'exécution d'office des mesures par la collectivité en cas de carence du propriétaire (pour la prise en charge des travaux et du relogement des ménages).

Ainsi, pour pallier le manque de moyens et sensibiliser les élus et leurs services sur les questions de l'habitat indigne, une des actions du PDLHI (action 5.3) était la **mise en place d'un réseau de référents** à l'échelle des intercommunalités. En effet, en raison du nombre très important de communes dans le département (514 communes, dont certaines de très petite taille, regroupées en 43 EPCI), le Préfet de Seine-et-Marne a demandé à chaque intercommunalité de désigner une personne relais chargée d'appuyer les élus et leurs services en matière de lutte contre l'habitat indigne.

La formation des référents a été effectuée par l'ARS en présence de tous les services de l'Etat (ANAH-DDT, DDCS) et des villes de Melun et Mitry-Mory venues pour échanger sur leurs expériences dans le domaine. Une première réunion de sensibilisation suivie de deux autres réunions plus techniques se sont déroulées dans le courant de l'année 2012, mais l'ARS a depuis cessé les sessions de formation, jugées trop chronophages pour relativement peu d'effets. Cependant, cette dernière continue d'informer les Maires et leurs services par le biais de courriers explicitant les procédures dans le cadre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Si l'initiative de créer un réseau de référents Habitat Indigne est à souligner, le bilan reste plus mitigé : seules 28 intercommunalités disposent à ce jour d'un référent identifié et seulement 17 d'entre eux ont suivi les séances de formation organisées en 2012. Les référents Habitat Indigne ne semblent pas s'être approprié le sujet, à l'exception de ceux des agglomérations de Melun et de Sénart qui ont organisé des réunions à destination des élus afin de les sensibiliser sur les questions d'habitat indigne relevant de leurs compétences.

Malgré le manque d'efficience du réseau de référents, les Maires peuvent disposer d'un certain nombre d'informations en accédant directement au Système d'Information Territoriale (SIT) de la Préfecture qui regroupent l'ensemble des documents et outils (comme les grilles de diagnostic par exemple) relatifs à la lutte contre l'habitat indigne

5.4 : Informer et conseiller l'ensemble des propriétaires et des locataires

Rappel des éléments relatifs au 6ème PDALHPD

Objectifs :
- Sensibiliser le plus grand nombre sur la problématique de l'habitat indigne et faire connaître les droits et devoirs de chacun
- Réduire, sur le budget des propriétaires les plus fragiles financièrement, l'impact des travaux d'amélioration de leur logement pour éviter que certaines situations d'habitat dégradé ne s'accentuent et prévenir ainsi l'insalubrité

Descriptif :
- Mettre en œuvre et coordonner les différentes actions de conseil aux propriétaires et occupants de logements indignes. Les assister dans le montage et la recherche de financement des projets de sortie d'indignité
- Mettre en place une structure chargée de la gestion d'un fond spécifique ou de la négociation avec le secteur bancaire permettant aux ménages les plus défavorisés de bénéficier des aides de l'ANAH sans faire l'avance de la subvention
- Inciter tous les bailleurs à prendre en compte l'habitat indigne, à réaliser un diagnostic de leur par cet à mettre en œuvre les mesures correctrices

Une absence d'action de communication

Si les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne soulignent la difficulté de rentrer en contact avec les propriétaires occupants, **aucune action de communication à destination des propriétaires et des locataires** n'a été mise en place durant la période du PDALHPD.

On peut souligner l'existence de la **Commission Départementale de Conciliation** pouvant être saisie par le locataire pour régler à l'amiable des litiges locatifs de tous ordres (augmentation de loyers, dépôt de garantie, état des lieux, réparations locatives, etc.), mais de plus en plus souvent relatifs à des cas de non décence du logement. Ces commissions se réunissent en moyenne deux fois par mois et fonctionnent plutôt bien. Elles ont pour but de trouver des solutions par la médiation plutôt que par le recours aux procédures judiciaires en réunissant les deux parties afin de trouver un terrain d'entente. Un PV est alors rédigé par le secrétariat de la CDC (assuré par la DDT) engageant le propriétaire à réaliser les travaux nécessaires à la remise en état du logement. Si toutefois les parties ne trouvent pas de point d'accord, le locataire est alors libre d'engager une procédure civile au tribunal à l'encontre de son propriétaire.

Chapitre 6 : Renforcer la gouvernance

La gouvernance a été peu opérante lors du 5ème PDALHPD. Il est indiqué dans le bilan de ce précédent PDALHPD que le Comité de pilotage et les groupes de suivi se sont peu réunis. La question de la gouvernance constituait donc un enjeu fort du 6ème PDALHPD (animation permanente assuré par le secrétariat).

6.1 : Une dynamique inter-acteurs positive et des opérateurs associatives innovants, mais un pilotage et une animation faibles

L'ensemble des personnes interrogées relève que **le climat partenarial entre les acteurs institutionnels clés du PDALHPD est plutôt favorable** (au sens où chaque acteur souhaite un approfondissement des relations de coopération). La relation partenariale entre les trois parties prenantes du Plan que sont le Conseil général, la DDCS et la DDT est notamment très positive, même si elle s'est construite progressivement. Le portage historique des PDALHPD par l'ex-DDE a en effet donné une forte dimension « production » et « aménagement » aux différents Plans et a sans doute rendue plus longue l'association du Conseil général sur les thématiques dont il avait la charge. Le 6ème PDALHPD semble cependant avoir permis aux différents acteurs de trouver le bon niveau de partenariat.

Principales chevilles ouvrières du Plan, **les associations de Seine-et-Marne qui œuvrent dans le domaine de l'hébergement et du logement font également preuve d'un certain dynamisme**, et mettent en place des actions et des partenariats plutôt innovants. A titre d'exemple, dans le secteur de l'hébergement d'urgence et d'insertion, on notamment relever que la mise en place du SIAO s'est appuyée sur des associations ayant déjà une expérience de la fonction de coordination entre différents acteurs. L'association BAIL notamment – gestionnaire du « SIAO insertion » –jouait déjà un rôle de coordination des places d'insertion sur le territoire de Meaux, avant la mise en place officielle du dispositif.

Le terreau est donc plutôt favorable à un pilotage et une animation satisfaisants. **Pourtant**, les acteurs interrogés notent tous que le 6ème PDALHPD a été peu piloté et animé. **Le Plan apparaît à la fois peu cohérent** (*« Chacun fait ce qu'il a à faire dans son coin »*) **et peu visible** *(« On fait du PDALHPD sans le savoir »).* Le fait que le PDALHPD intègre lui-même différents plans lui a donné un côté « poupée russe » et a sans doute accru ces difficultés. Inclus dans le PDALHPD, le PDLDHI est animée de façon quasi-autonome. De même, l'articulation avec le PDAHI est rendue difficile par l'intervention du niveau régionale dans le secteur (spécificité de la région parisienne).

Il est difficile de savoir si c'est le déficit de pilotage (politique) qui a induit une faible animation (technique) du Plan, ou bien si c'est l'inverse. En tout état de cause, on peut faire l'hypothèse **qu'une plus grande animation (et donc une plus grande efficacité) du Plan renforcera également le niveau de gouvernance**. La mise en place d'une MOUS « animation du PDALHPD » (financée à part égale par l'Etat et le CG) devrait permettre de répondre à ces préoccupations. La question du portage politique du Plan restera cependant à poser. Peut-être dans un deuxième temps, lorsque le niveau d'animation

du Plan aura atteint un niveau rendant sa pertinence et son utilité plus visible aux yeux des différents pilotes.

6.2 : Une conception du 6ème PDALHPD impliquant peu les différentes parties prenantes et des actions peu engageantes et territorialisées

La façon dont un Plan est élaboré influe sur la participation des acteurs à son déroulement et au déploiement des actions dans le temps.

L'élaboration du 6ème PDALHPD n'a pas permis de mobiliser un grand nombre de partenaires, ce qui a freiné leur implication dans la mise en œuvre.

Par ailleurs, les actions inscrites dans le 6ème PDALHPD ont été peu « engageantes » : **les fiches-actions sont jugées trop générales**, et insuffisamment précises sur les objectifs pour être réellement suivies d'effets.

Enfin, **la dimension territoriale n'est pas suffisamment affirmée** : d'une part, les besoins sont trop peu territorialisés, et, d'autre part, les réponses apportées par les acteurs sont parfois quasi-homogènes d'un territoire à un autre (exemple de l'ASLL, ou encore des ACD).

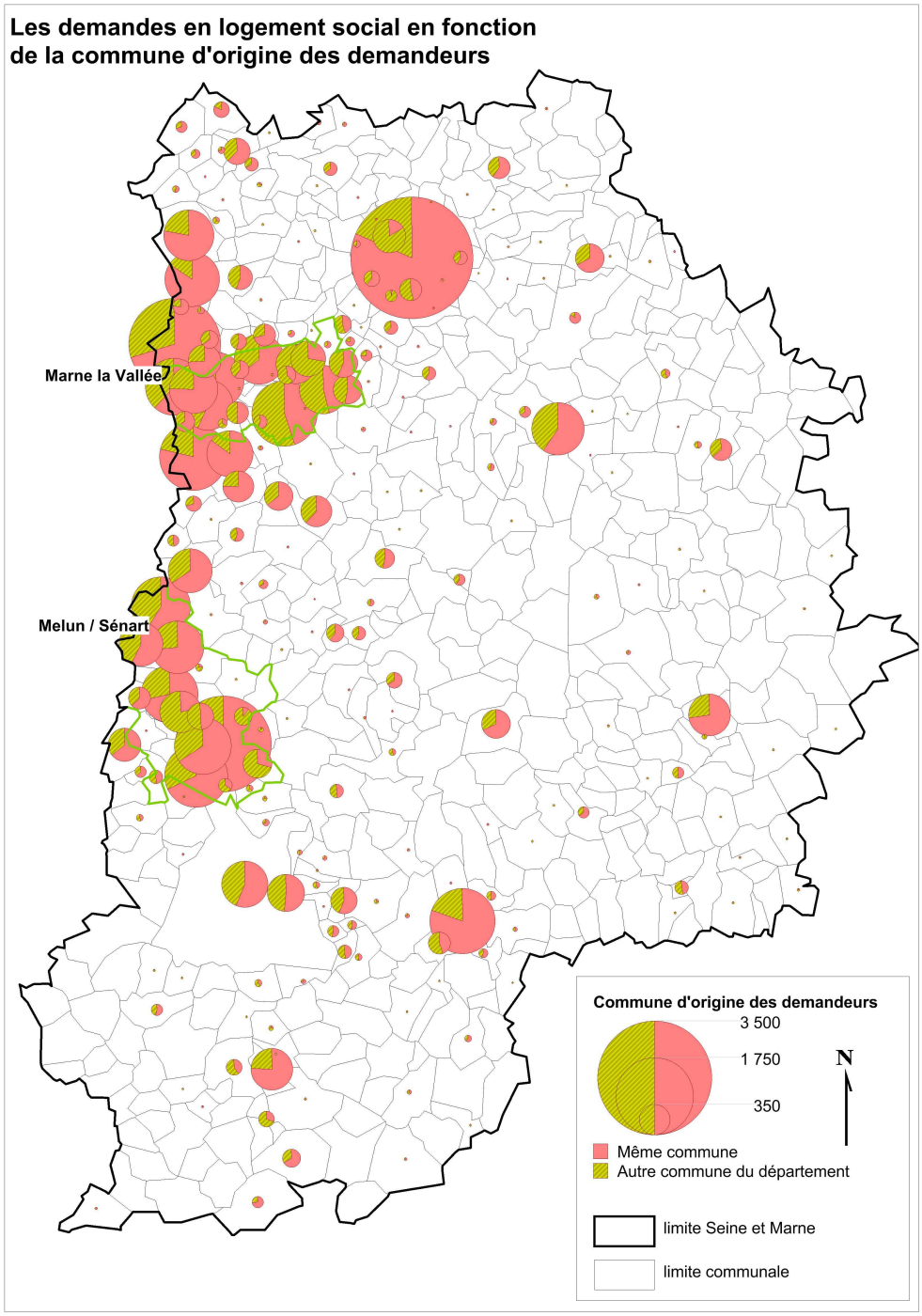
ACTEURS, DONNEES

Acteurs rencontrés dans le cadre de la démarche

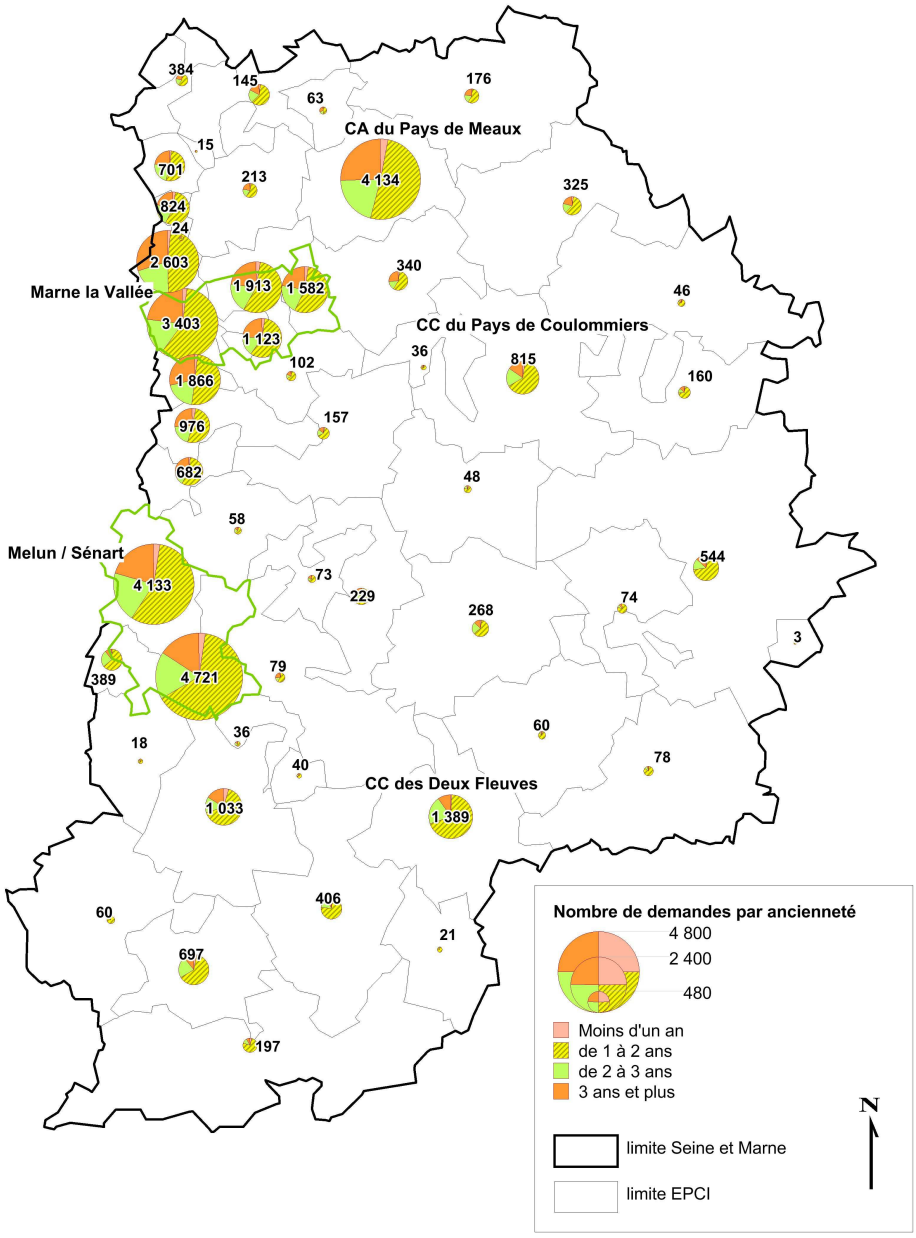
STRUCTURE/ORGANISME	CONTACT
DDCS	- Christiane PORTELLI (chef du pôle « politiques sociales du logement ») - Nadia AIT-BRAHAM - Marie-Christine DOUCET (Chargée de mission Coordination des dispositifs sociaux en faveur du logement)
DDT 77	- Guillaume CORFDIR (Chef du service habitat et rénovation urbaine) - Dimitri CLAVEAU (Chef de l'unité suivi des bailleurs et publics spécifiques) - Françoise GOURIOU
DDCS (PDAHI)	- Isabelle ANTOINE (Chef de service hébergement et accès au logement des publics vulnérables) - Jean-Luc CHEYERE (Service Hébergement et accès au logement des publics vulnérables)
Conseil Général 77	- Véronique CHETANEAU (Directrice de l'Insertion et de l'Habitat) - Cécile HERAUD (Chef de service Habitat)
SIAO Insertion – Bail	- Catherine REGNIER (directrice)
AORIF 77 / OPH 77	- Jean-Baptiste PATURET (AORIF 77 et Marne et Chantereine Habitat)
UDHIL	- Franck BUREL (Référent UDHIL 77 (ex Président G FIL 77) et Directeur SOS Solidarité –Tremplin) - Directeur de l'association PIOL
SIAO Urgence – Rose des Vents	- Evelyne FIKUART (directrice du Pôle Département 77)
AIPI	- Adeline BOUC (charge de mission Habitat)

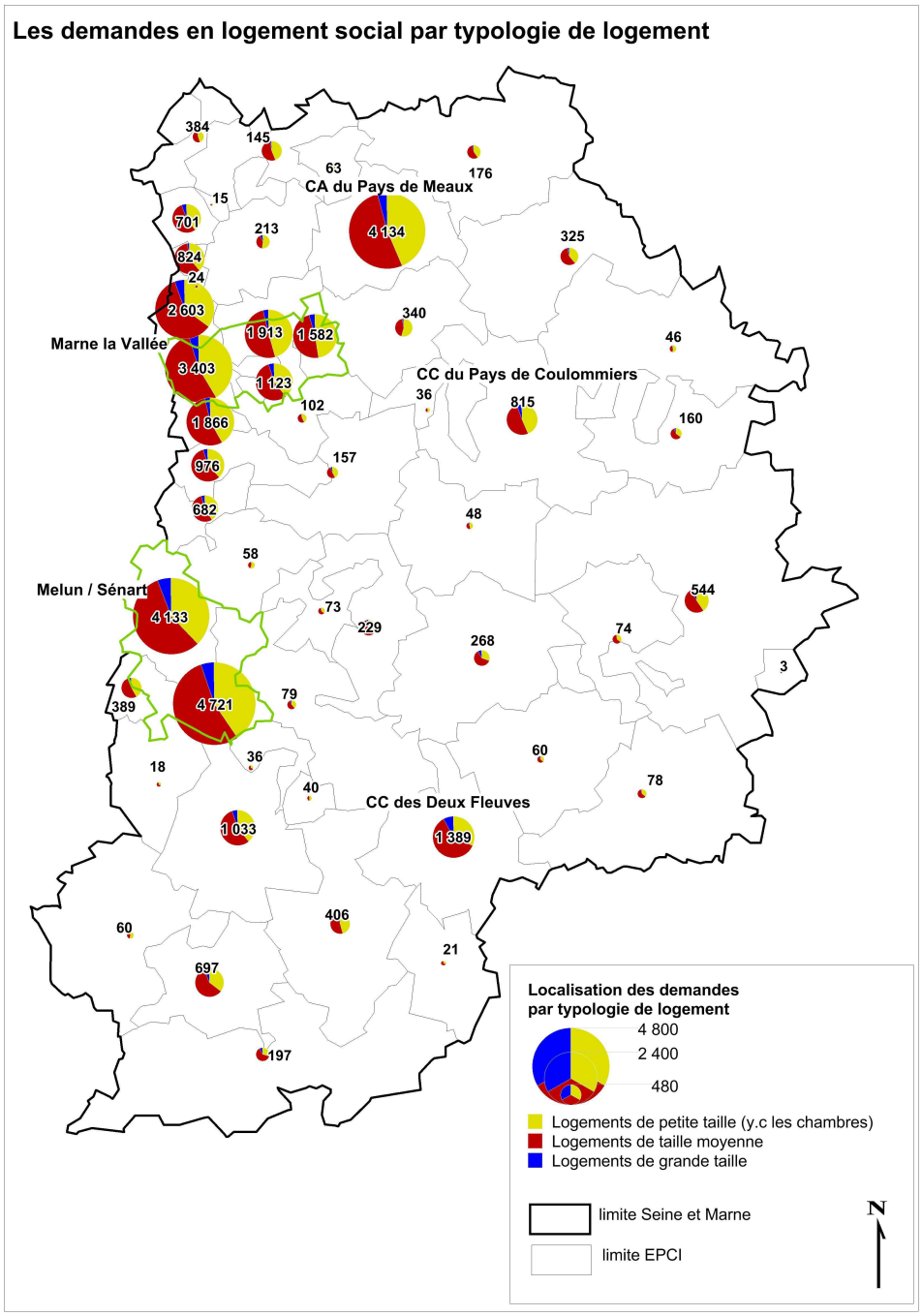
AORIF 77 / OPH 77	- Faïza CHAKOURI (AORIF 77 et OPH 77)
Relai Jeunes	Mme Sophie VIVIEN – YAGOUB (Déléguée départementale de l'UFJT IDF)
ADIL 77	- Xavier BARTOLI (Directeur)
CIL 77 (Action Logement)	Mme SUSTARD (à la direction départementale PROCILIA
PACT 77	- Frédérick BRITES (Directeur 77) - M. NEDELLEC et Mme NISSOLLE
Délégation terr. 77 de l'ARS	- Denis PANNETIER (Ingénieur d'études sanitaires – PDLHI) - Fabienne SOURD (Contrôle et sécurité sanitaire des milieux)
CAF 77	- Marielle De LAGUARIGUE (Conseiller technique Logement – Habitat)
Comm d'agglo Melun Val de Seine	- Madame LAFORGUE
CAF 77	- Coralie CHEMINEAU (Resp. Pôle Relais) - Hervé FRANCOIS (Directeur)
MSA 77	- Sabrine MICHENOT (MSA IdF, délég 77) - Alain MOMON (resp. dépt 77)

Cartographies

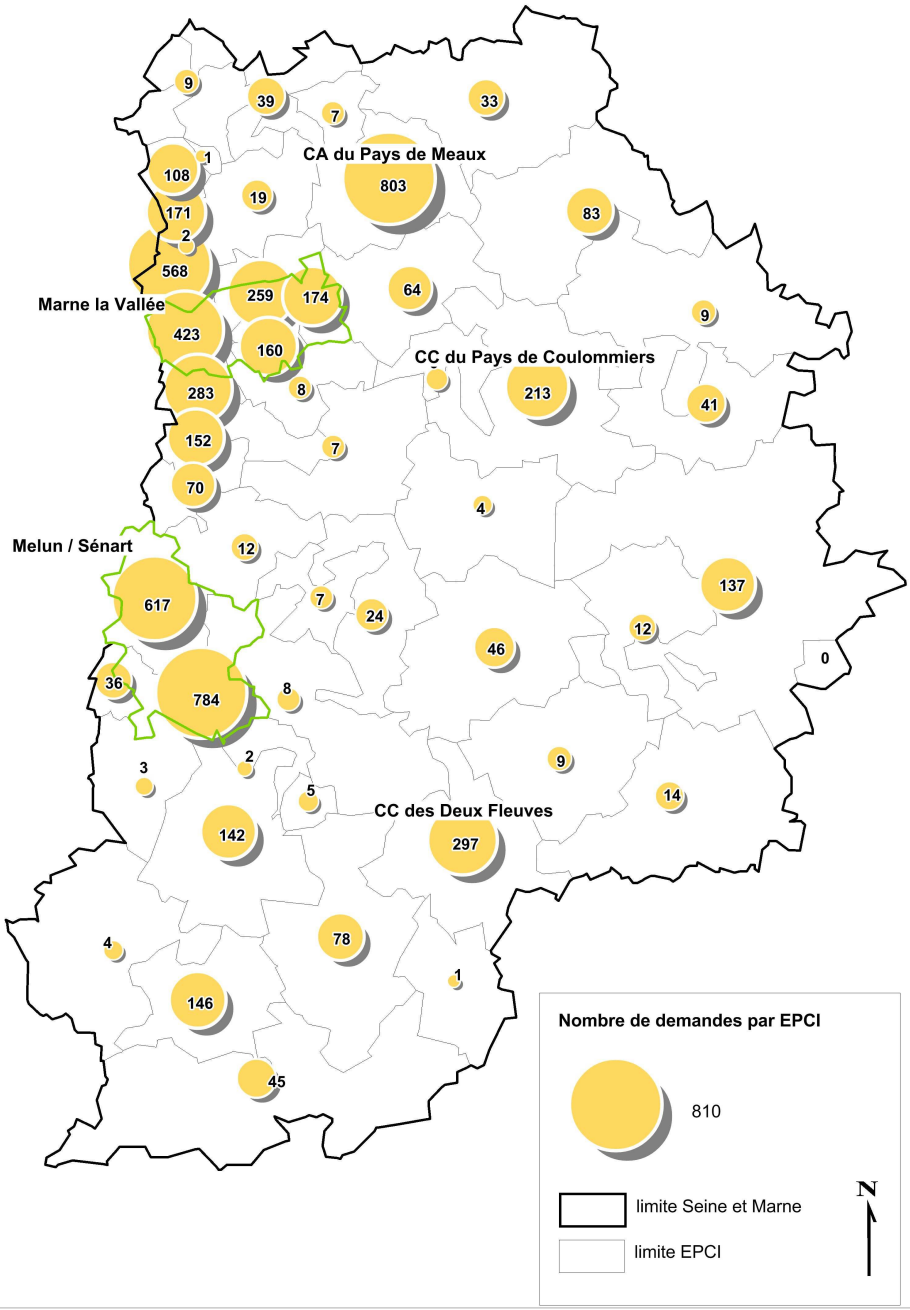


Ancienneté des demandes en logement social

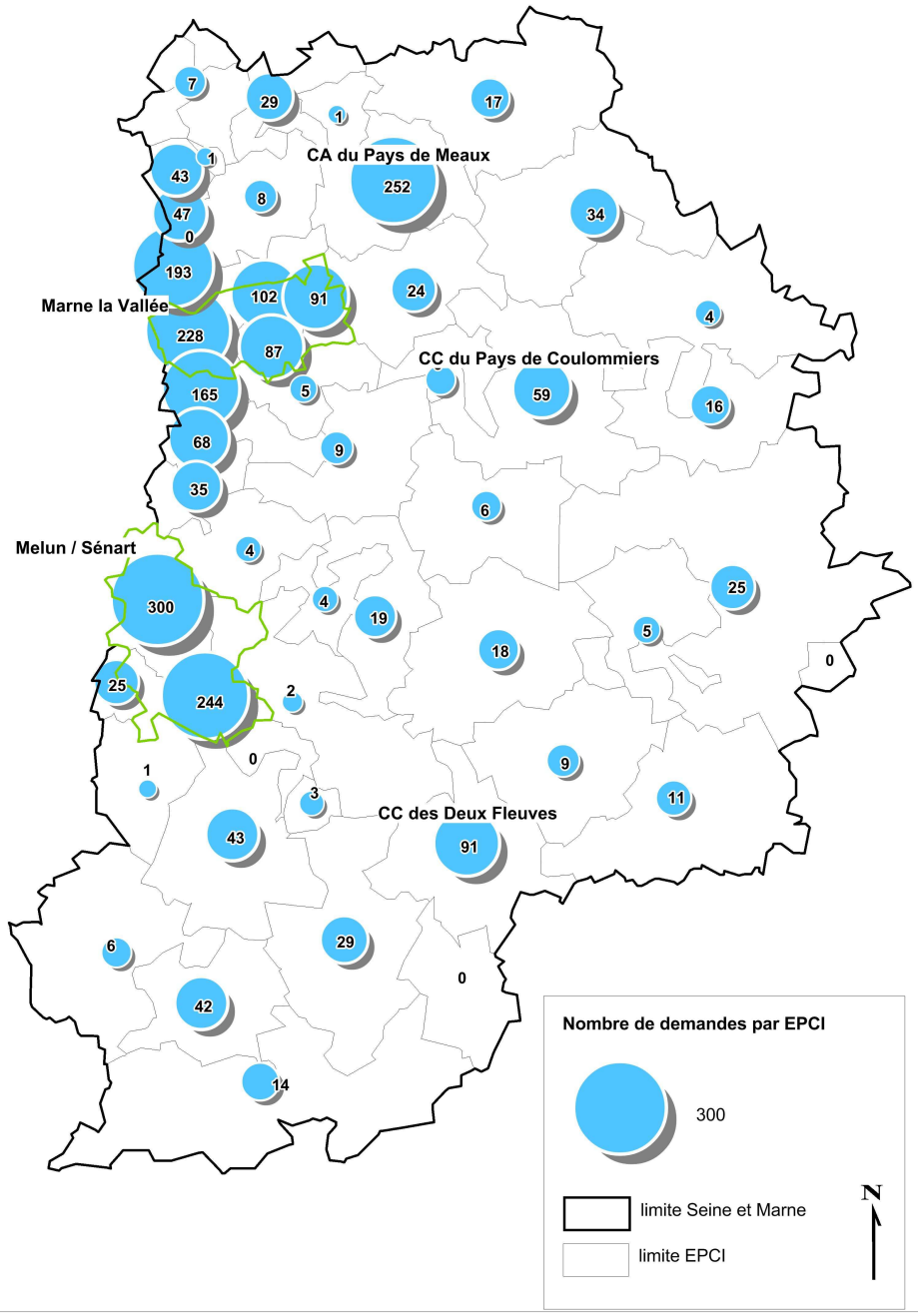



Les demandes en logement social par typologie de logement
CA du Pays de Meaux
Marne la Vallée
CC du Pays de Coulommiers
Melun / Sénart
CC des Deux Fleuves
384
145
63
176
15
701
213
4 134
325
824
24
2 603
340
1 913
1 582
46
3 403
1 123
36
815
102
160
1 866
157
976
682
48
58
544
73
229
74
268
3
389
4 721
79
60
18
36
40
78
1 033
1 389
406
60
21
697
197
Localisation des demandes
par typologie de logement
4 800
2 400
480
Logements de petite taille (y.c les chambres)
Logements de taille moyenne
Logements de grande taille
limite Seine et Marne
limite EPCI
N

Les demandes en logement social dont le demandeur est bénéficiaire des aides RSA / AAH



Les demandes en logement social des familles monoparentales en situation professionnelle précaire



Données supplémentaires sur les accords collectifs 2012

Tableau n°1 :

BH	(données ACD 2012)	OBJECTIFS	REALISATIONS	%	NORMAL	FRAGILE	NOUVELLE	% FRAGILE
n°1	Dammartin-en-Goële	25	12	48%	10	0	2	0%
n°2	Marne-Nord	182	146	80%	112	14	20	10%
n°3	Marne-la-Vallée	239	215	90%	203	4	8	2%
n°4	Meaux	116	147	127%	58	75	14	51%
n°5	Marne-Ourcq	59	60	102%	27	28	5	47%
n°6	Frange-Ouest	131	99	76%	79	11	9	11%
n°7	Sénart	127	109	86%	68	30	11	28%
n°8	Agglomération melunaise	170	179	105%	70	103	6	58%
n°9	Almont-Brie centrale	37	18	49%	14	2	2	11%
n°10	Provins	27	22	81%	12	10		45%
n°11	Bassée-en-Montois	6	5	83%	5			0%
n°12	Seine-Loing	37	8	22%	6	1	1	13%
n°13	Fontainebleau-Moret-Champagne	59	34	58%	34			0%
n°14	Nemours-Sud	35	18	51%	6	10	2	56%
		1250	1072		704	288	80	
			86%		66%	27%	7%	
	Légende :							
	BH où objectifs non atteints (inf. à 66% des objectifs)							sup. à 27% (moy)
	BH où % élevés de relogts dans parc fragile							
	BH où cumul des deux critères							

Tableau n°2 :

BH	(données ACD 2012)	Nombre de réalisations selon les différents critères				Démolitions	TOTAL	*% de relogement Lgt+Eco (hors démolition)*
		Critères généraux	Logement	Situation économique	Lgt+Eco			
1	Dammartin-en-Goële	6			6		**12**	*50%*
2	Marne-Nord	50	15	6	29	13	**146**	*22%*
3	Marne-la-Vallée	106	43	18	45		**215**	*21%*
4	Meaux	55	10	8	37	30	**147**	*32%*
5	Marne-Ourcq	42	3	21	18	1	**60**	*31%*
6	Frange-Ouest	43	9	4	30		**99**	*30%*
7	Sénart	79	13	11	55		**109**	*50%*
8	Agglomération melunaise	127	14	20	93	25	**179**	*60%*
9	Almont-Brie centrale	16	3		13		**18**	*72%*
10	Provins	19			19		**22**	*86%*
11	Bassée-en-Montois	5		2	3		**5**	*60%*
12	Seine-Loing	5			5	2	**8**	*83%*
13	Fontainebleau-Moret-Champagne	30	3	3	24		**34**	*71%*
14	Nemours-Sud	14	2		12		**18**	*67%*
	TOTAL	**597**	**115**	**93**	**389**	**71**	**1072**	

Données supplémentaires sur les expulsions

STATISTIQUES ANNEE 2012

	Melun/ Fontainebleau	Meaux/ Torcy	Provins	Département
Assignations	1665	1928	435	4028
Commandements de quitter les lieux	841	979	222	2042
Nombre de RFP	591	693	147	1431
ACC CFP	293	447	95	835
Intervention effective	126	114	15	255
Protocoles signés	86	89	22	197
Protocoles dénoncés	37	40	11	88