

4. Le logement des personnes défavorisées et les politiques sociales de l'habitat

**4.1 - La mise en oeuvre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
p 108**

**4.2 - Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)
p 116**

**4.3 - L'hébergement et le logement temporaire
p 122**

**4.4 - La mise en oeuvre du Droit au Logement Opposable (DALO)
p 128**

**4.5 - L'accès au logement
p 132**

**4.6 - La Commission Départementale de Conciliation (CDC)
p 138**

**4.7 - Les rapports locatifs
p 141**



AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE - BREUILLET

Le logement des personnes défavorisées et les politiques sociales de l'habitat

4.1 - Le contenu du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Le contenu du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

En application de la loi Besson du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage de l'Essonne a été révisé le 15 octobre 2013 et publié au recueil des actes administratifs le 24 octobre 2013.

Toutes les communes de plus de 5000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental : 62 communes sont ainsi concernées en Essonne par la création d'aires d'accueil. Toutefois, le constat des pratiques des familles de voyageurs et la nécessaire solidarité territoriale ont conduit les partenaires à intégrer l'ensemble des communes du département. Ainsi, les 196 communes de l'Essonne sont inscrites au schéma et doivent apporter une contribution financière à la réalisation et au fonctionnement des aires de grands passages.

Les obligations de réalisation des aires sont détaillées par commune à l'intérieur de territoires géographiques établis en respectant le cadre intercommunal défini au 1er janvier 2013. Le schéma prévoit la faculté pour les collectivités de s'associer librement pour convenir d'une programmation de réalisations différentes mais dans le respect global des obligations quantitatives et des typologies définies dans le schéma départemental.

Les études de la révision, dont les constats datent de 2009, ont confirmé la présence de plus d'un millier de caravanes itinérantes et 1600 caravanes appartenant à des ménages ne voyageant plus qu'occasionnellement. En outre, des arrivées ponctuelles de grands groupes de voyageurs ont lieu d'avril à septembre sur l'ensemble du département.

Dans ce cadre, 1 116 places d'accueil (dont 25 restent à réhabiliter) ont été prévues au schéma départemental réparties suivant les équipements suivants :

- 62 aires permanentes d'accueil pour l'accueil des petits groupes ou des individuels. Leur implantation doit assurer une bonne accessibilité aux équipements socio-éducatifs, sanitaires et urbains : 45 de ces aires sont dimensionnées entre 10 et 20 places et les 17 autres aires de 20 à 40 places.
- 3 aires de passages intercommunales, ayant une capacité d'accueil de 50 caravanes. Elles ont vocation à l'accueil de groupes qui voyagent pour des événements familiaux.

Par ailleurs, 5 aires de grands passages d'une capacité de 150 à 200 caravanes chacune, doivent être réalisées par les collectivités pour servir aux passages saisonniers de grands groupes. Une refonte de la sectorisation et donc de la répartition des besoins en matière de grands passages a été effectuée par rapport au schéma de 2003. L'ensemble du département et la totalité des E.P.C.I étant concernés par le phénomène, un principe de solidarité territoriale a présidé à la définition de cinq secteurs couvrant toute l'Essonne et présentant une homogénéité en termes de population.

La maîtrise d'ouvrage de l'ensemble de ces équipements est communale ou intercommunale, selon la compétence communautaire. Pour les grands passages, une entente intercommunautaire doit présider à la réalisation de ces aires à l'échelle de chacun des secteurs géographiques définis dans le cadre de la révision du schéma.

La gestion des aires d'accueil peut être assurée par les communes seules ou par leurs groupements. Pour l'occupation d'une place dans une aire d'accueil, les familles des gens du voyage s'acquittent d'une redevance variant selon les sites de 2 à 4€ par jour et par place, les charges (eau, électricité,...) sont facturés en plus en fonction de la consommation réelle.

L'habitat adapté

Les études conduites dans le cadre de la révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ont confirmé une évolution nette vers la sédentarisation des familles : une sur deux ne voyage plus aujourd'hui.

La promotion de formes d'habitat adapté à ces populations en voie de sédentarisation est un objectif inscrit au Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Pour aider à la concrétisation de projets d'habitat adapté, deux maîtrises d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) ont été menées par «l' Association Départementale Gens du Voyage Essonne» (ADGVE). Ces dispositifs sont financés par l'État et le Conseil général, avec une participation financière des communes pour la première citée.

La première MOUS, menée depuis 2000 sur les communes de Brétigny-sur-Orge et Saint-Michel-sur-Orge, a conduit à la réalisation d'une opération de 27 logements PLAI adaptés à l'habitat caravane des ménages qui occupaient autrefois ce terrain dans des conditions précaires. Ce programme exemplaire a été livré en juillet 2012. Un an après l'entrée dans les lieux, la mission du maître d'œuvre chargé de l'accompagnement des familles s'est terminée sur un constat totalement positif corroboré par l'ensemble des acteurs, au premier lieu desquels les collectivités locales concernées.

La seconde MOUS porte sur l'ensemble du département. Elle consiste depuis 2011 à la mise en place et au suivi opérationnel d'un observatoire de l'habitat des gens du voyage en Essonne afin de recenser l'ensemble des situations de sédentarisation, de suivre leur évolution et d'accompagner les actions des collectivités sur cette thématique. Cette MOUS vise à sensibiliser l'ensemble des acteurs à la réalité des besoins en termes d'habitat adapté à destination des gens du voyage, afin de les prendre en compte dans les différents documents d'urbanisme et dans la réalisation de projets concrets de terrains familiaux ou de logements adaptés.

L'expérience de ces MOUS montre que pour avancer sur la question de l'habitat adapté, les communes et EPCI doivent concrétiser leur intérêt par des engagements et actions ciblées et poser le problème le plus en amont possible au travers des documents de planification urbaine et d'habitat. La réalisation d'études démographiques et de typologie de l'habitat existant, dans les PLU, SCoT et PLH, constitue ainsi une nécessité pour la bonne prise en compte de l'habitat des populations de gens du voyage en voie de sédentarisation. La révision du Schéma départemental a été l'occasion, d'une part, de mesurer les évolutions des besoins et des réalisations, et d'autre part, de compléter les réponses d'accueil et d'habitat destinées aux gens du voyage par ce type de réalisation en les orientant vers le dispositif particulièrement adapté qu'est le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite ALUR, conforte l'idée de prise en compte des besoins de logement des gens du voyage dans les différents documents d'urbanisme. L'article 132 rend obligatoire dans les documents d'urbanisme la prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat installés de façon permanente sur le territoire de la commune.

Bilan global de mise en oeuvre du schéma au 1^{er} janvier 2014 :

528 places sont aujourd'hui en service sur **22 aires d'accueil**, pour un objectif de 1 116 places imposées par le schéma, soit un taux de réalisation de 47%.

 Aires d'accueil ouvertes au 1^{er} janvier 2014

Commune	Compétence	Adresse / Lieu dit	Nombre de places de caravanes réalisées	Destination / Usage	Commune ayant rempli ses obligations au regard du schéma en matière d'aires d'accueil
Etampes	CC de l'Étampois Sud Essonne	Les Pièces Duverger le Bois Bourdon	20	Séjour	Oui et pour toutes les communes de la CC de l'Étampois sud Essonne
Dourdan	CC Le Dourdannais en Hurepoix	Route d'Étampes	50	Passage intercommunal	Oui et pour toutes les communes de la CC Le Dourdannais en Hurepoix
Limours	CC Pays de Limours	Chemin de l'accueil à Limours	15	Séjour	Oui et pour toutes les communes de la CC Pays de Limours
La Ville du bois	Commune	Près du centre com- mercial, côté centre de loisirs, rue de Beaulieu, La Croix St Jacques	20	Séjour	Oui
Marcoussis	Commune	La Fontaine de Jouvence	12	Séjour	Oui
Massy	Commune	Le chemin aux boeufs	50	Passage intercommunal	Oui
		Le chemin aux boeufs	36	Séjour	
Verrières-le-Buisson	CA des Hauts de Bièvre	ZAC des petits ruisseaux	14	Séjour	Oui
Chilly Mazarin	SIAGV	Les Edouets (N.E près Morangis et Wissous)	14	Séjour	Oui
Villebon sur Yvette		Rue du Château	14	Séjour	Oui
Les Ulis		L'Orme à Moineaux	40	Séjour	Oui
Brétigny-sur-Orge "L'airial"	CA du Val d'Orge	Le Bois de Beaulieu (RD. 19)	60	Séjour	Oui
Montgeron	CA Sénart val de Seine	Avenue Charles de Gaulle	40	Séjour	Oui
Ballancourt sur essonne	CC du Val d'Essonne	Rte de Fontenay	12	Séjour	Oui
Mennecy		Montvrain La Plaine	20	Séjour	Oui
Egly	CC de l'Arpajonnais	Chemin des Prés (Ouest gare RER)	14	Séjour	Oui
Lardy		CR 30 duVieux Fourneau (vers Chamarande)	14	Séjour	Oui
Breuillet		Rte de St Chéron	14	Séjour	Oui
Lisses	CA Evry Centre Essonne	L'Églantier	25	Séjour	Oui
Grigny	CA les Lacs Essonne	Rte du port / Grigny	20	Séjour	Oui
Saulx les Chartreux	Commune	Les Renardes Rte de villejust (RD 118)	12	Séjour	Oui
Crosne (Villeneuve St Georges)	Commune	Avenue de la Fontaine St Martin	12	Séjour	Oui

Concernant les grands passages, à ce jour, seule l'aire de Lisses constitue une réponse partielle puisqu'elle ne couvre que 20 % des besoins de ce type en Essonne.

En termes financiers, l'Etat a contribué à hauteur de 5 365 409 € pour la réalisation de ces 528 places.

Le délai légal pour obtenir une subvention d'investissement de l'État ayant expiré fin 2008, aucun nouveau projet n'a pu être financé depuis cette date, à l'exception de l'aire de grands passages de Lisses du fait de cette nouvelle obligation au schéma. Les autres secteurs disposent de deux ans à compter de l'approbation du nouveau schéma pour réaliser une aire de grands passages ; une aide à l'investissement de l'Etat pourra être accordé si ce délai est respecté.

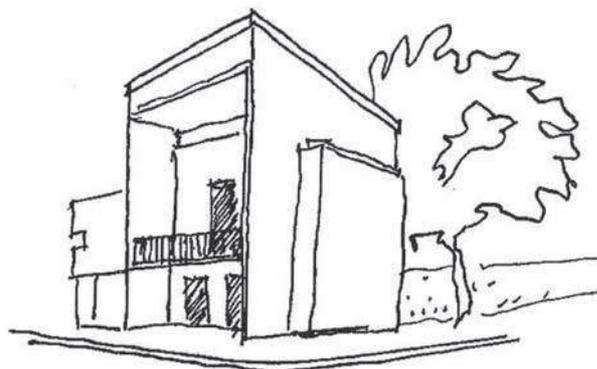
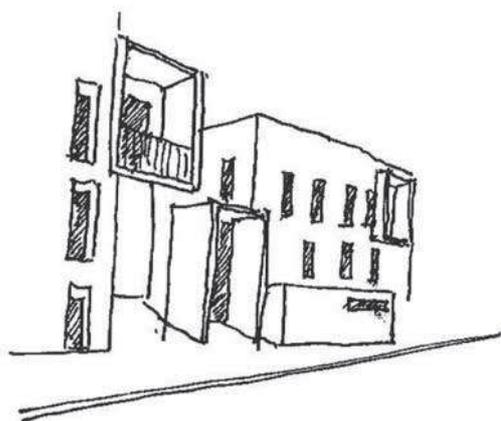
En 2013, une seule nouvelle aire a été livrée : il s'agit de l'aire d'accueil de Crosne réalisée en un projet intercommunal et interdépartemental avec Villeneuve-Saint-Georges et comportant 29 places dont 12 permettant à Crosnes de remplir l'objectif qui lui est assigné dans le schéma.

Par ailleurs, les travaux de l'aire de grands passages de Lisses financée en 2013 ont débuté avec une livraison programmée en mai 2014. Le SIVOM de Saint-Germain-lès-Corbeil a débuté la réalisation d'une aire d'accueil de 20 places sur la commune de Saint-Pierre-du-Perray.

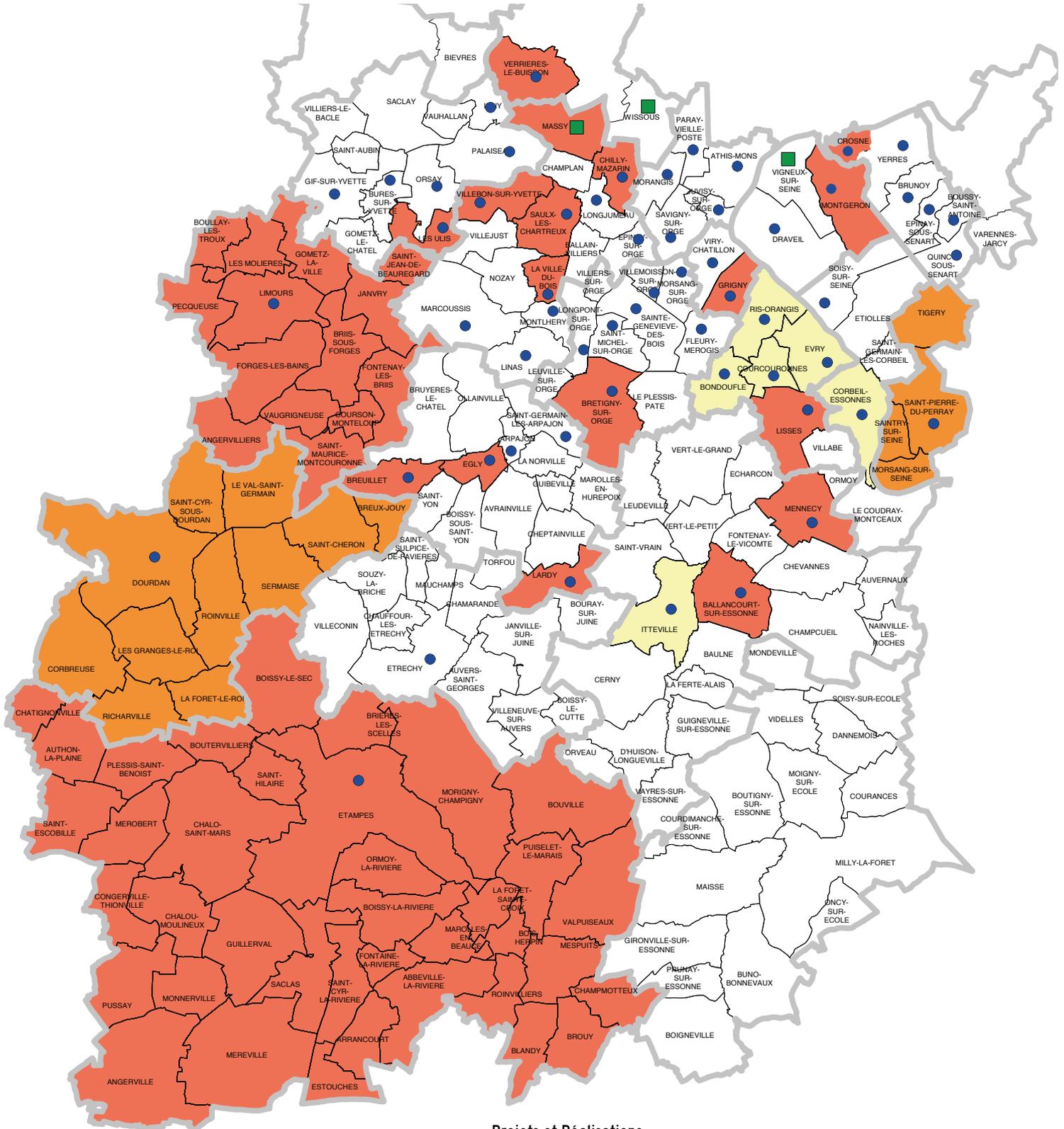
Les temps forts de 2013 et perspectives pour 2014

L'année 2013 a principalement été consacrée à la révision du schéma. Ce nouveau schéma départemental résulte de plusieurs années de travail partenarial en particulier au sein de la Commission Consultative Départementale des Gens du Voyage. Cette commission réunit les représentants de l'État et du Conseil Général, les représentants de l'Union des Maires de l'Essonne ainsi que les représentants des associations oeuvrant sur la thématique des Gens du Voyage. Elle a piloté les études d'évaluation des besoins et a fixé les orientations conduisant aux équipements à créer, leur gestion et l'accompagnement social des familles. Finalement, la commission a émis le 20 juin 2013 un avis positif à une large majorité sur le projet de schéma révisé.

2014 doit permettre l'accélération de sa mise en œuvre tant en termes d'aires d'accueil, pour lesquelles 10 ans après l'approbation du schéma initial, seule la moitié des obligations est remplie, qu'en termes d'aires de grands passages où dès la période estivale 2014 des solutions devront être proposées.



ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA MISE EN OEUVRE DU SCHEMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE AU 1^{ER} JANVIER 2014



Projets et Réalisations

- Commune ayant rempli ses obligations du schéma en matière d'aires d'accueil
- Projet communal en travaux
- Commune dont l'équipement subventionné est à réaliser

Nature des obligations au Schéma Départemental 2013

- Aire d'accueil de longue durée de 10 à 40 places en matière d'aires d'accueil
- Aire de passage intercommunale 50 places
- ▲ Aire d'accueil de courte durée (20 à 40 places)

CHAMPTIER DU COQ REHABILITATION - I3F





Le logement des personnes défavorisées et les politiques sociales de l'habitat

4.2 - Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)



En tant que copilote (conjointement avec le Conseil général) du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) pour la période 2010-2014, l'Etat a porté plusieurs actions en faveur de l'accès et du maintien dans leur habitat des personnes et familles cumulant des difficultés d'insertion économique et sociale.

L'année 2013 a été marquée par :

- Le début de la mise en œuvre du nouvel accord collectif départemental signé le 14 décembre 2012 ;
- La poursuite du développement d'une offre très sociale ;
- L'approbation du nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage et la poursuite de la réflexion concernant l'habitat des gens du voyage sédentarisés



Prioriser l'accès au logement social pour les ménages en difficulté

L'accord collectif départemental est un des volets du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées qui définit des objectifs relatifs à l'attribution de logements sociaux au bénéfice de ménages rencontrant des difficultés particulières d'insertion. Ces ménages remplissent un double critère économique et social. D'une part, leurs revenus doivent être inférieurs à 60% des plafonds PLUS, ce qui correspond au plafond PLAI. D'autre part, ces ménages doivent remplir au moins un des critères suivants :

- délai d'attente anormalement long d'un logement social (supérieur à trois ans)
- dépourvu de logement (sans domicile fixe, hébergé chez un tiers)
- menacé d'expulsion (du parc privé)
- hébergé ou logé temporairement (CHRS-CADA, hôtel, ALT-Solibail, foyer ou résidence ; hors chez un tiers)
- logé dans des locaux insalubres ou dangereux (arrêté en vigueur)
- logé dans des locaux suroccupés ou indécents (situation signalée)
- handicap d'une personne au moins du ménage
- famille très nombreuse (5 enfants et plus)
- famille monoparentale
- situation de décohabitation ou de rupture familiale (couple, ascendant ou descendant direct)
- ménage libérant un grand logement dans le parc social (T4 et plus)
- relogement inter-bailleurs dans le cadre d'un projet ANRU (hors logements PLUS-CD)

Un nouvel accord collectif départemental a été conclu le 14 décembre 2012 entre l'Etat, le Département et les organismes de logement social. S'appuyant sur l'expérimentation conduite en 2011 et 2012, ce nouvel accord prévoit une labellisation à la fois « a priori » et « a posteriori » des ménages ouvrant ainsi la possibilité de labelliser des ménages n'ayant pas fait l'objet d'un diagnostic social mais remplissant le double critère économique et social. En termes quantitatifs, les objectifs assignés aux organismes HLM sont maintenus à leur niveau antérieur, soit 900 relogements par an. La répartition entre les différents bailleurs sociaux est proportionnelle au patrimoine des bailleurs. Toutefois, dans un souci de mixité sociale, ce patrimoine est pondéré au regard du patrimoine en ZUS des bailleurs sociaux.

En parallèle de cette démarche départementale, le Préfet de Région conduit une réflexion en lien avec l'association des organismes de logements sociaux pour une harmonisation des différentes pratiques départementales afin de déterminer un cadre de référence pouvant être adapté aux spécificités locales.

Développer la création de logements sociaux d'insertion

Depuis plusieurs années, le développement d'une offre à destination du public le plus éloigné du logement est une des actions emblématiques du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de l'Essonne. Est ainsi promue la création par des associations de logements passerelles qui constituent une solution transitoire pour des ménages en situation d'exclusion lourde. Ces logements se caractérisent par un niveau de loyer faible (inférieur au plafond du logement social) et surtout par un accompagnement social adapté à la situation des ménages concernés grâce aux travailleurs sociaux mais également aux réseaux de bénévoles des associations.

Cette volonté conjointe de l'Etat et du Conseil Général s'est concrétisée par le lancement en 2012 d'un appel à projets visant à nouer un partenariat avec des associations pour la création de ce type de logements. Une convention a donc été conclue pour la production de 180 logements sur la période 2012-2014 avec trois associations : Solidarités Nouvelles pour le Logement ; Monde en Marge - Monde en Marche ; Habitat et Humanisme. Cette initiative s'inscrit pleinement dans la démarche nationale de création de logements à quittance modérée. La loi Duflot du 18 janvier 2013 a créé un Fonds National pour le Développement d'une Offre de Logements Locatifs Très Sociaux abondé par les majorations de pénalités SRU ; un appel à projets lancé par la Ministre en novembre 2013 vise, grâce à ce fonds, à développer une offre de logements à quittance réduite.

Cette dynamique permet à l'Essonne de disposer d'un des parcs les plus importants en termes de logements associatifs, parc qui connaît une forte croissance. Deux associations fortement impliquées dans le département - Solidarités Nouvelles pour le Logement et Monde en Marge - Monde en Marche - concentrent une grande partie de la production de PLAI-associatif. Ainsi, 83 des 623 logements retenus dans le cadre de l'appel à projets pour le développement d'une offre à quittance réduite sont situés en Essonne.



La production de logements "MOUS PLA-I associatif et habitat adapté"

	2008		2009		2010		2011		2012		2013		Total	
Prolog'UES - Solidarités nouvelles pour le logement (SNL)	32	84%	22	63%	10	53%	39	98%	45	94%	50	83%	198	82%
Monde en marge - Monde en marche	6	16%	5	14%	5	14%			2	4%	10	17%	28	12%
Société Foncière Habitat et Humanisme									1	2%			1	1%
Maîtrise d'ouvrage communale			8	23%	4	21%	1	3%					13	5%
Sous-total «PLA-I associatif»	38	100%	35	100%	19	100%	40	100%	48	100%	60	100%	240	100%

Nombre de logements financés pour la période 2008/2013 en Essonne

Mobiliser le parc locatif privé pour le logement de ménages modestes

Afin de créer, en complémentarité avec le parc de logements sociaux, une offre de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé, le Conseil général a soutenu, avec l'Etat, l'intervention de l' AIS 91 (Agence immobilière sociale Essonne). Cette agence mobilise (sous forme de mandats de gestion signés avec les propriétaires bailleurs) des logements réservés notamment à des ménages dont la demande de logement a été reconnue prioritaire au titre de l'ACD (Accord collectif départemental) ou du droit au logement opposable (DALO).

Cette action a pris fin en 2012 ; le portefeuille de l' AIS 91 à cette date comptait 75 logements dont 24 logements conventionnés « très social » (32%), 26 logements conventionnés « social » (35%) et 25 logements à loyers intermédiaires (33%). L'ensemble des logements fait l'objet d'une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Si les résultats en matière de captation de logements sont restés en dessous des attentes, l'offre de logements locatifs privés mobilisée par l' AIS participe pleinement au logement des personnes et des familles cumulant des difficultés d'insertion. La convention « AIS 91 » étant arrivée à échéance le 31 décembre 2012, SIRES Ile-de-France poursuit son activité de gestion des logements dans le cadre du droit commun. Une réflexion est engagée par l'Etat et le Conseil Général afin de définir les modalités de lancement d'un nouveau dispositif de mobilisation du parc privé pour le logement des publics modestes. Ce nouveau dispositif serait adapté aux spécificités du territoire en lien avec les collectivités territoriales afin de répondre aux différents besoins locaux. La revalorisation des aides de l'ANAH au profit des propriétaires bailleurs et la nécessité de production de logements locatifs sociaux de certaines communes rurales de l'Essonne constituent des opportunités pour favoriser une telle démarche.

Promouvoir la création des opérations d'habitat adapté pour les gens du voyage

Plus de la moitié des gens du voyage est sédentarisée ; ce constat est confirmé par les études conduites dans le cadre de la révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. En parallèle de l'approbation du schéma, une réflexion sur l'habitat de ces personnes ne voyageant plus qu'occasionnellement a été conduite dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.

Cette réflexion a abouti le 18 octobre 2013 par l'inscription dans le PDALPD d'orientations conjointes. En résumé, l'Etat et le Conseil général s'engagent à mettre en place les moyens suivants :

- Un observatoire «Habitat des gens du voyage» missionné pour recenser l'ensemble des situations de sédentarisation sur le territoire de l'Essonne, pour préciser les conditions d'occupation des situations repérées et pour suivre leur évolution. Cet observatoire vise en premier lieu à sensibiliser les collectivités à ces besoins et offrir une informations actualisée sur cette thématique afin d'étudier des solutions dans le cadre de la planification communale ou par la réalisation concrète d'opérations d'habitat adapté ou des terrains familiaux.
- Des moyens de production et d'accompagnement social du droit commun :
 - Pour la réalisation de logements sociaux adaptés,
 - Pour la création de terrains familiaux,
 - Pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement.

Les premiers travaux conduits dans le cadre de l'observatoire confirment l'acuité de la question de l'habitat des gens du voyage en Essonne et la nécessité qu'elle soit effectivement prise en compte dans les différents documents d'urbanisme. D'ailleurs, la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) a modifié l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme afin que les besoins en termes d'habitat des gens du voyage soient pris en compte dans les SCOT, PLH et PLU.

Accompagner les ménages fragiles pour accéder et se maintenir dans le logement

Dans le contexte de la politique nationale du logement d'abord privilégiant l'accompagnement des ménages hébergés ou sans domicile vers le logement pérenne et en articulation avec les objectifs du Plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI), la mission de coordination du PDALPD anime le Réseau «Associations Insertion Logement 91» qui met en œuvre les mesures d'accompagnement social financées par l'Etat (ADVLE) et par le Général (ASLL) de l'Essonne. Ce réseau est composé aussi des SIAO Urgence et Insertion, de l'AORIF représentant les bailleurs publics et le service social départemental du Conseil Général y est aussi représenté.

Ce réseau met en œuvre les orientations de la Charte Départementale de l'Accompagnement Social Lié au Logement et sa démarche vise à mutualiser les expériences et à coordonner les interventions auprès des publics en difficulté. Il s'inscrit de fait dans une dynamique départementale de prévention des expulsions locatives et participe activement aux travaux de la CCAPEX 91 (cf. ci-dessous).

Après la création du «Référentiel partagé» venant définir le contenu des interventions sociales liées au logement, plusieurs actions visant à améliorer les parcours d'insertion par le logement sont menées et notamment, depuis septembre 2012, l'élaboration d'un «Guide pratique Hébergement - Logement 91» à l'usage des professionnels, acteurs sociaux de terrain soutenant les ménages dans leur parcours résidentiel.

Prévenir les expulsions locatives

Co-présidée par la Préfecture et le Conseil Général de l'Essonne, la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX) de l'Essonne, qui réunit l'ensemble des organismes directement ou plus indirectement concernés par le phénomène des expulsions locatives, a multiplié ses actions de prévention visant à favoriser le maintien dans leur logement des ménages en difficulté.

Le travail partenarial s'appuie sur des réunions semestrielles du collège (comité de pilotage présidé par le Préfet délégué pour l'égalité des chances et le Vice-président du Conseil général chargé du logement et de l'habitat) et des réunions tous les deux mois du comité de suivi (comité technique animé par la mission de coordination du PDALPD). Dans ce cadre, de nombreux groupes de travail ont ainsi été constitués pour la réalisation d'initiatives, à caractère expérimental ou non, en matière de prévention des impayés et expulsions locatives.

Cette mobilisation départementale a notamment permis en 2013 de conduire les actions suivantes :

- La sensibilisation des bailleurs les plus isolés à la prévention des impayés dans le parc privé par la mobilisation de toutes les aides possibles pouvant soutenir leur(s) locataire(s) en difficulté. Une demi-journée de formation avait été organisée à leur intention, en 2012 à la Maison Départementale de l'Habitat par l'Association départementale pour l'information sur le logement (ADIL). Cette initiative a été renouvelée en 2013 avec une fréquentation à la hausse ; elle répondre à une réelle attente et devrait donc être réitérée en 2014.

- Un travail avec les Commissions Locales des Impayés de Loyers (CLIL) des 10 communes les plus confrontées au phénomène des expulsions locatives en Essonne, pour renforcer leur rôle de repérage et de soutien aux ménages qui risquent de perdre leur logement. Ils se réunissent trimestriellement avec : les bailleurs publics concernés - les responsables communaux des services logement - les responsables des CCAS - les directrices des MDS.

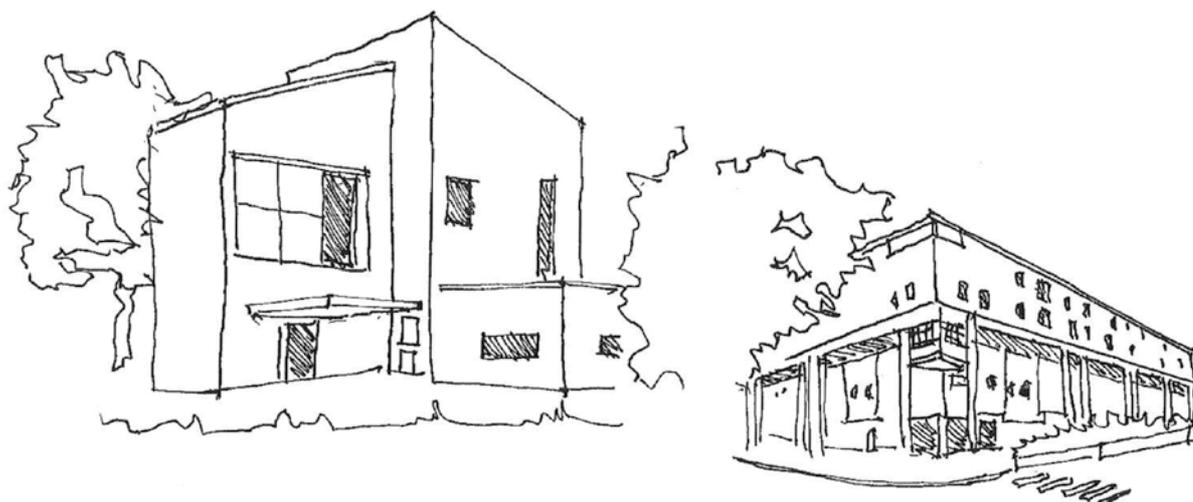
L'ensemble constitue aujourd'hui «LE RESEAU CLIL 91» qui vise à définir des repères de fonctionnement afin d'avoir une base commune tout en conservant la capacité d'adapter l'outil aux spécificités locales. La CLIL vise initialement à intervenir sur les dossiers d'impayés de loyers dès la création de la dette. Mais pour faire face aux besoins, à la pression de la demande, elles ont du aussi prendre en compte les situations plus complexes et notamment celles qui sont confrontées à une procédure d'expulsion locative. Le dispositif CLIL est donc, en 2013, totalement intégré dans la dynamique départementale de prévention des expulsions locatives mise en œuvre dans le cadre de la CCAPEX 91.

- Des actions visant à réduire les délais d'intervention sociale et à «aller vers» les ménages en grande difficulté» de maintien dans les lieux : ainsi l'expérimentation «Lutte contre les expulsions locatives» sur le territoire de la MDS (Maison Des Solidarités) d'Evry - Ris Orangis vise à renforcer les moyens d'accompagnement auprès des ménages menacés d'expulsion locative, via la proposition d'une visite à domicile avec la réalisation d'un diagnostic par un travailleur social d'une association d'insertion par le logement. 2013 a permis d'établir un premier bilan très positif de cette expérimentation : 88% des ménages ciblés ont accepté un premier contact avec l'association. Sur cette méthode thématique du «aller vers» la CAF et le FSL 91 ont lancé une nouvelle expérimentation : elle vise à proposer l'aide d'une AIL financé par le FSL, à des ménages repérés par la CAF en gros impayés et donc en risque de se trouver en procédure d'expulsion locative.

De la même manière, toutes les initiatives menées sont validées par le collège de la CCAPEX 91 et mises en œuvre par les partenaires membres du comité de suivi en articulation étroite avec les intervenants et acteurs sociaux de terrain (associations, CCAS, maisons départementales des solidarités, bailleurs du parc public...).

2014, l'élaboration d'un Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des personnes Défavorisées (PDAHLPD)

La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) confirme le lien entre le logement et l'hébergement. Ce lien est notamment renforcé par la fusion du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et le Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI). En Essonne, ces deux documents seront fusionner à l'occasion de la révision du PDALPD qui arrive à son terme fin 2014. L'année 2014 permettra donc de conduire l'élaboration du nouveau Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées (PDAHLPD).





13F - JUVISY SUR ORGE

Le logement des personnes défavorisées et les politiques sociales de l'habitat

4.3 - L'hébergement et le logement temporaire



L'année 2013 a été marquée par la fin de gestion au thermomètre, donc par la volonté d'héberger en urgence tout au long de l'année et d'ajuster l'offre aux difficultés sociales, de température, de circonstances particulières... Dans ce contexte, l'hébergement d'urgence à l'hôtel a connu une augmentation forte, pour atteindre plus de 500 nuitées en fin d'année 2013. Il est également à noter la poursuite de la mise en œuvre de la politique nationale du «logement d'abord» avec le renforcement de dispositifs de logements accompagnés, l'optimisation de l'organisation des Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation dans l'objectif d'une meilleure réponse aux besoins et d'une accélération des sorties vers le logement dans un contexte de contraintes financières. Cet axe est toujours aussi nécessaire au regard de l'importance prise par l'hébergement d'urgence en Essonne.



Hébergement d'insertion

Afin d'améliorer l'accueil, l'évaluation, l'orientation et la prise en charge de personnes sans abri ou risquant de l'être ainsi que de veiller à la continuité des parcours d'insertion, ont été créés des Services Intégrés de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO). Ces services ont pour objectif de coordonner tous les différents acteurs de la veille sociale jusqu'au logement, en instaurant un dialogue permanent et une collaboration active avec et entre ces différents acteurs. En Essonne, deux SIAO ont été mis en place : un SIAO Urgence et un SIAO Insertion.

Le SIAO «Insertion» a comme opérateur un Groupement de Coopération Sociale et Médico-Sociale (GCSMS) créé en vue d'en assurer la gestion. Ce groupement est constitué des gestionnaires des CHRS de l'Essonne (Communauté Jeunesse, La Croix Rouge, ARAPEJ 91, Fondation Jeunesse Feu vert et Les Cités du Secours Catholique, OPPELIA), du Collectif Relogement Essonne, de SNL et d'ADOMA.

Sont à disposition du SIAO Insertion, l'ensemble des places de CHRS/CHS (750 places), le contingent Etat des résidences sociales et une partie des places ALT «autonome». A terme, la quasi-totalité du parc ALT «autonome» doit être à disposition du SIAO Insertion.

Ces disponibilités ne suffisent cependant pas à satisfaire les demandes faites au SIAO Insertion. Au 25 novembre 2013, 2 136 demandes sont en attente d'une orientation. Or au 30 octobre 2013, il était seulement comptabilisé 371 entrées sur l'hébergement d'insertion/logement temporaire. Ces chiffres démontrent la nécessité d'accentuer la fluidité au sein de l'hébergement et de l'hébergement vers le logement. Pour y parvenir, le pilotage de l'Etat est nécessaire, ceci en vue de soutenir la coordination des deux SIAO et de s'engager concrètement vers un rapprochement géographique de ces deux services.



Hébergement d'urgence

Le SIAO «Urgence» a comme opérateur la Croix Rouge. Il s'appuie sur une organisation antérieure, du fait de la présence depuis plusieurs années du 115 et de la coordination déjà existante entre les structures. Ce SIAO couvre et coordonne le 115, les accueils de jour, les maraudes, les places d'hébergement d'urgence (450 au total). Au regard des besoins croissants, ont été créés en 2013, 145 places de CHU, dont 50 dans le cadre du plan territorial de sortie d'hiver 2012/2013. Ce plan a été réalisé durant la campagne hivernale 2012/2013 avec objectif principal d'éviter à la fin de l'hiver des retours à la rue.

Au titre de la mobilisation hivernale 2013/2014, ce dispositif d'urgence a été renforcé par la mobilisation de 600 places à l'hôtel ainsi que de 64 places supplémentaires en appartement afin de faire face aux demandes d'hébergement et d'atteindre l'objectif de zéro personne à la rue contre son gré. Un protocole a également été signé avec l'Établissement Public de Santé Barthélémy Durant pour la mise à disposition d'un local de 30 places en cas de très grand froid.

Veille sociale

Le comité de l'urgence et de la veille sociale, réuni mensuellement, constitue l'outil de pilotage des dispositifs de l'hébergement d'urgence et de la veille sociale, axé sur le positionnement du SIAO urgence.

Ce dispositif de veille sociale comprend également 3 accueils de jour généralistes, un accueil de jour spécifique pour personnes en souffrance psychique, un spécifique pour femmes victimes de violence, trois abris de nuit (deux pour femme et femmes avec enfants et un pour hommes) et la maraude assurée par 3 équipes mobiles à rayonnement départemental de jour comme de nuit en coordination avec le 115. Dans cette comptabilisation, il est à souligner qu'un des abris de nuit a été ouvert en 2013 (femmes avec enfants).

Le dispositif d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés

Le dispositif de prise en charge sociale des demandeurs d'asile comprend 451 places de CADA et 93 places d'HUDA (hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile).

Se rajoutent à ce dispositif, 52 places ouvertes dans le cadre du dispositif hivernal 2013/2014 (hôtel).

Face, d'une part, à la montée en charge des demandes d'hébergement en CADA, et, d'autre part, à la difficulté de sortie vers un logement des réfugiés statutaires, le dispositif fait difficilement face à la demande. C'est pourquoi, des places d'HUDA supplémentaires ont été créées en 2013 (+38).

Enfin le dispositif est constitué d'un centre provisoire d'hébergement pour les personnes réfugiées, d'une capacité de 60 places.

Globalement, il est à noter une augmentation des places sur quasi l'ensemble des dispositifs au regard des besoins. Cette évolution est concomitante à une recherche d'une meilleure gestion des différentes missions pour ne pas apporter seulement une réponse en termes de création de place à la demande croissante.

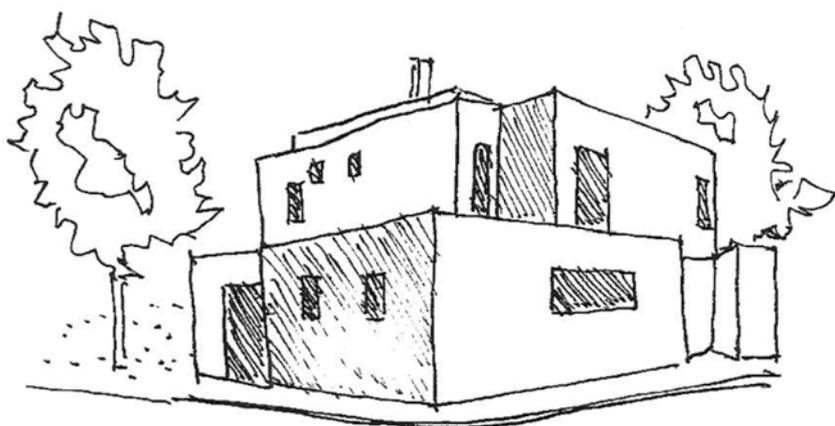
Les places de résidences sociales, pensions de famille et résidence accueil

A ce jour, le nombre total de structures transitoires «ouvertes» est de 69, réparties comme suit :

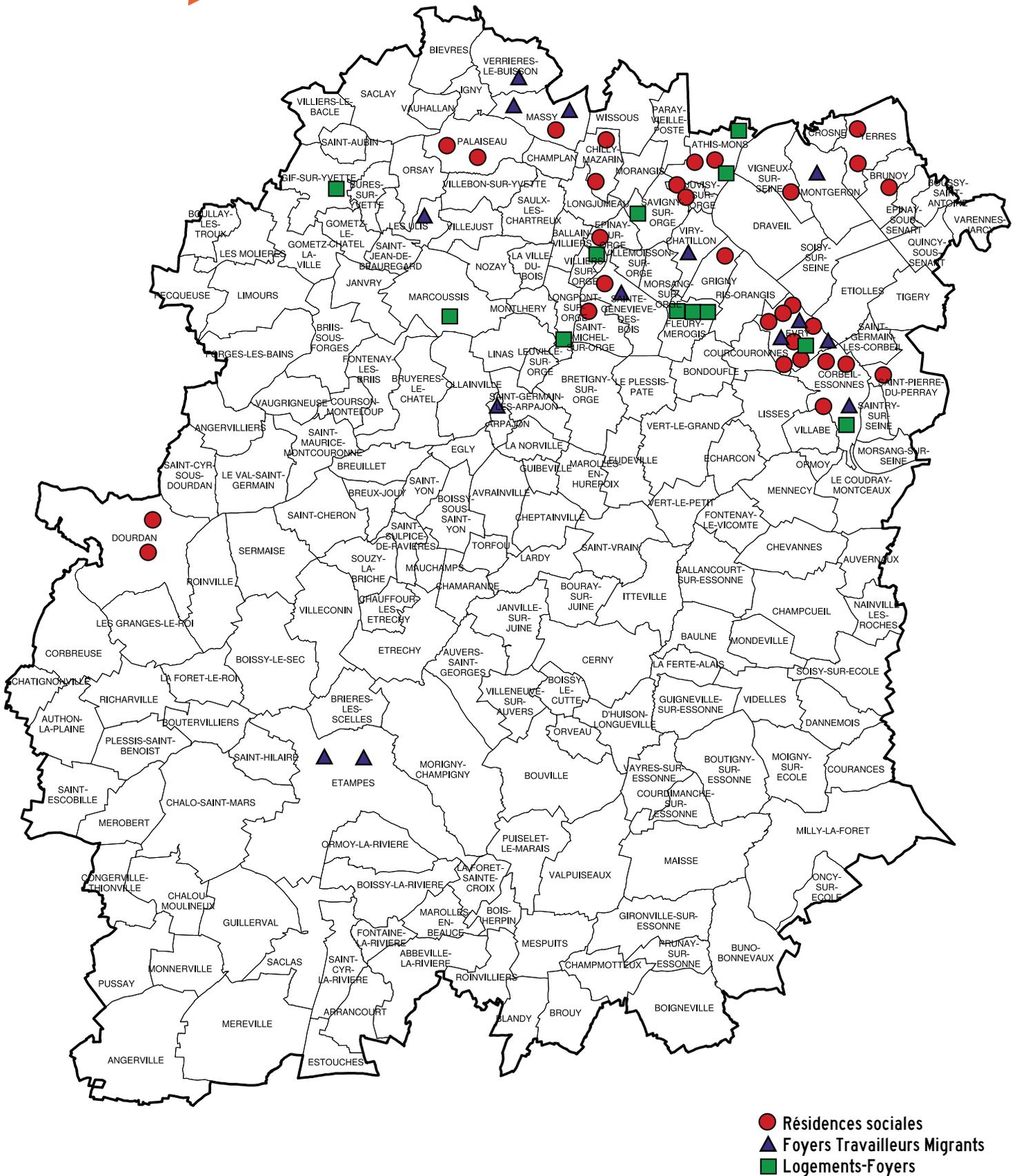
- 29 résidences sociales (1965 logements + 509 chambres)
- 4 résidences sociales/foyer jeunes travailleurs (302 logements)
- 6 pensions de famille (89 logements - 128 places)
- 1 résidence accueil (10 logements - 10 places)
- 14 foyers de travailleurs migrants (3090 chambres + 29 studios + 147 places en CADA)
- 2 foyers jeunes travailleurs (117 logements)
- 1 résidence à vocation hôtelière sociale (100 logements)
- 12 logements-foyers (labellisés FJT ou autre - 787 logements)

➔ Répartition par propriétaire

Nom du propriétaire	RS	RS/FJT	PF	RA	FJT	FTM	RHVS	Logement-foyer	TOTAL
Adoma	12					10			22
Antin-Résidences	1	2							3
Commune de longpont-sur-Orge								1	1
Coopération et Familles	1								1
Efidis						1			1
Fondation Logement social	2								2
France Habitation								2	2
I3F	2	1				1	1		5
La Sablière		1						3	4
Les amis de l'Atelier				1					1
Logement des fonctionnaires								3	3
Le Logement Francilien	5				2			1	8
Logirep			1						1
Opievoy	5								5
Osica	1					1			2
Prologu'es			2						2
RSIF	1		1			1			3
SAI du Moulin Vert								1	1
SNCF								1	1
SNL			1						1
TOTAL	30	4	5	1	2	14	1	12	69



STRUCTURES FINANÇÉES ET AGRÉES EN ESSONNE







Le logement des personnes défavorisées et les politiques sociales de l'habitat

4.4 - La mise en oeuvre du Droit au Logement Opposable (DALO)

Rappel du contexte réglementaire

Le droit au logement opposable a été institué par la loi du 5 mars 2007 afin de garantir à chacun un droit à un logement effectif.

Le droit au logement est garanti pour toute personne qui résidant en France de façon stable et régulière, n'est pas en mesure d'accéder à un logement décent ou de s'y maintenir.

L'article 7 de la loi du 5 mars 2007 prévoit la création d'une commission de médiation à compter de janvier 2008.

Le rôle de cette commission est d'examiner la situation d'un demandeur de logement afin d'établir le caractère prioritaire de sa situation et l'urgence qu'il y a à le reloger.

En pratique, cela signifie qu'un demandeur de logement social, répondant à certaines conditions, peut faire condamner l'Etat s'il n'obtient pas un logement correspondant à ses besoins.

Peuvent être désignées par la commission de médiation comme prioritaires et devant être logées d'urgence, les personnes de bonne foi, en situation régulière et qui sont :

- Dépourvues de logement
- Menacées d'expulsion sans possibilité de relogement, hébergées dans une structure d'hébergement ou logées dans un logement de transition
- Logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux
- Logées dans un local sur-occupé ou non décent à condition d'avoir à charge un enfant mineur ou une personne handicapée ou présentant elle-même un handicap
- Demandeur de logement social et n'ayant reçu aucune proposition à l'issue d'un délai « anormalement long »

Les demandes jugées prioritaires et urgentes sont ensuite adressées au Bureau d'accès au logement, en vue de proposer au demandeur un logement correspondant à ses besoins. Si le demandeur n'a pas reçu de proposition de logement dans un délai de 6 mois (ou de proposition d'hébergement dans un délai de 6 semaines), il peut déposer un recours au tribunal administratif et obtenir la condamnation de l'Etat.

La représentation au sein de la commission de médiation

La commission de médiation de l'Essonne, présidée par M. Bernard DE KORSACK, est composée de 4 collèges de 3 membres chacun : Etat (DDCS), élus locaux (CG et maires), représentants des bailleurs sociaux et privés, représentants des associations oeuvrant dans l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.

L'activité du secrétariat de la commission

Le secrétariat de la commission, la préparation et l'instruction des dossiers sont assurés par la DDCS.

En 2013, 3 716 recours amiables DALO ont été déposés devant la commission de médiation départementale de l'Essonne, dont 3 074 recours logement et 642 recours hébergement. La commission s'est réunie 45 fois et a examiné 4 648 recours dont 3 969 recours logement et 679 recours hébergement.

La mise en oeuvre du Droit au Logement Opposable

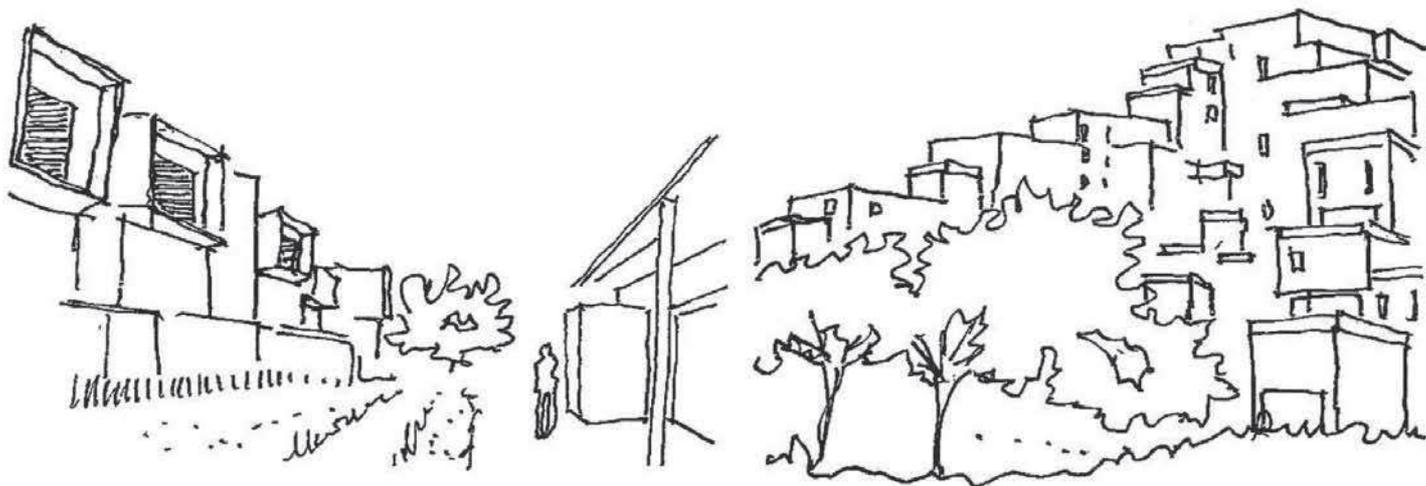
● **Sur les 3 969 recours logement examinés**, 1 348 ménages ont été déclarés prioritaires et urgents pour un relogement. Il s'agit en majorité : de personnes hébergées chez un tiers ou dépourvues de logement (30%), de ménages avec enfants en situation de sur occupation (13%), de personnes hébergées dans une structure d'hébergement ou logées en logement de transition (22%). Sur ces 1 348 ménages, 552 ont été relogés en 2013.

● **Sur les 679 recours hébergement examinés**, 431 demandes ont été déclarées prioritaires et urgentes.

A ce chiffre, s'ajoutent 165 recours logement qui ont été réorientés vers un hébergement: soit un total de 596 personnes déclarées prioritaires et devant se voir proposer une offre d'hébergement.

Les décisions rendues par la commission de médiation ont fait l'objet de 305 recours gracieux ; 141 ont abouti à une nouvelle décision pour le requérant, tandis que 164 ont été confirmées.

Les décisions prononcées par la commission de médiation peuvent aussi faire l'objet de recours contentieux. Ainsi, 37 recours contentieux ont été déposés devant le tribunal administratif ; 4 décisions ont été rendues (deux défavorables au requérant, une favorable au requérant et un non lieu à statuer).



ARPAJON ST BLAISE - 13F



13F - CORBEIL ESSONNES

13F - EVRY



**Le logement des personnes défavorisées et
les politiques sociales de l'habitat**

4.5 - L'accès au logement

La demande de logement

Depuis la réforme de la procédure d'enregistrement de la demande de logement locatif social (décret n° 2010-431 du 29 avril 2010), toute personne doit, afin de se voir attribuer un logement, déposer sa demande de logement auprès d'un service enregistreur en se munissant du formulaire CERFA dûment complété et d'une copie de sa pièce d'identité ou de son titre de séjour.

Dans la dynamique engagée par l'Etat de simplification des démarches des demandeurs de logements sociaux, il est possible, depuis décembre 2013, pour les demandeurs de renouveler ou mettre à jour leur demande directement en ligne.

Au 18 mars 2014, le nombre de demandeurs désirant un logement dans une des communes de l'Essonne s'élevait à **48 206**. Ils étaient 46 362 en 2012.

Parmi eux :

- **36 607** soit 76% résident en Essonne (contre 40 828 en 2012) ;
- **11 599** soit 24% habitent dans d'autres départements (contre 5 534 en 2012).

Le nombre de ménages souhaitant habiter l'une des communes de l'Essonne a donc relativement peu augmenté en un an (+ 4%) mais le département attire deux fois plus de demandeurs non essonniers. *Source : fichier régional du numéro unique*

Les vacances de logement notifiées et les attributions prononcées sur le contingent préfectoral

2 139 vacances de logement sur le contingent «mal logés» du Préfet ont été reçues en 2013 dont 466 logements neufs.

Il est à noter une augmentation de 4% du nombre des vacances reçues par rapport à 2012 (2 055).

1 334 logements ont été attribués en 2013 par les services de l'Etat soit une augmentation de 6 % par rapport à 2012 (1 257).

Les procédures d'analyse en place permettent de faire correspondre l'offre à la demande, mais les freins aux attributions sont récurrents notamment les demandeurs qui ne donnent pas suite ou qui opposent des refus. Ainsi en 2013, sur les 4 093 propositions de logements faites aux candidats, 2 168 n'ont pas abouti, notamment 847 ont été refusées par les bailleurs avant ou après la commission d'attribution de logement et 788 refus sont à imputer aux candidats.

Accord collectif départemental

L'accord collectif départemental est un dispositif qui fixe aux bailleurs sociaux du département des objectifs quantitatifs de relogement des personnes cumulant des difficultés sociales et économiques.

Les enjeux et les modalités pour dynamiser le fonctionnement de l'accord collectif se basent sur les orientations du Plan départemental d'action en faveur des personnes défavorisées (PDALPD).

Le bilan de l'année 2013, fait apparaître que **772** relogements, pour un objectif de 900, ont été réalisés au titre de l'Accord Collectif Départemental ce qui représente 86 % de l'objectif, soit une augmentation de 8% par rapport à 2012 (716).

Sur les 772 relogements effectués, **553** relogements ont été réalisés dans le cadre de procédure de labellisation a priori et **219** relogements ont été réalisés dans le cadre de la procédure de labellisation a posteriori.

Les attributions par catégorie de demandeurs correspondant aux critères de l'ACD se répartissent de la façon suivante :

CATÉGORIES	NOMBRE DE RELOGEMENTS	%
Sortie de Centre d'Hébergement (CHRS, Résidence Sociale, Hôtel, ALT SOLIBAIL, Foyer Hébergement, CADA hors hébergé chez un tiers)	442	57%
Famille monoparentale	79	10%
Décohabitation (couple, ascendant, descendant direct)	86	11%
Expulsion	29	4%
Handicap	16	2%
Surpeuplement	42	5%
Insalubrité	7	1%
Sans logement	34	4%
Demande de + de 3 ans	20	3%
ANRU	1	0%
Libère un grand logement social (T4/+)	6	2%
Famille nombreuse	10	1%
Total	772	100%

➔ Les attributions par contingent se répartissent de la façon suivante :

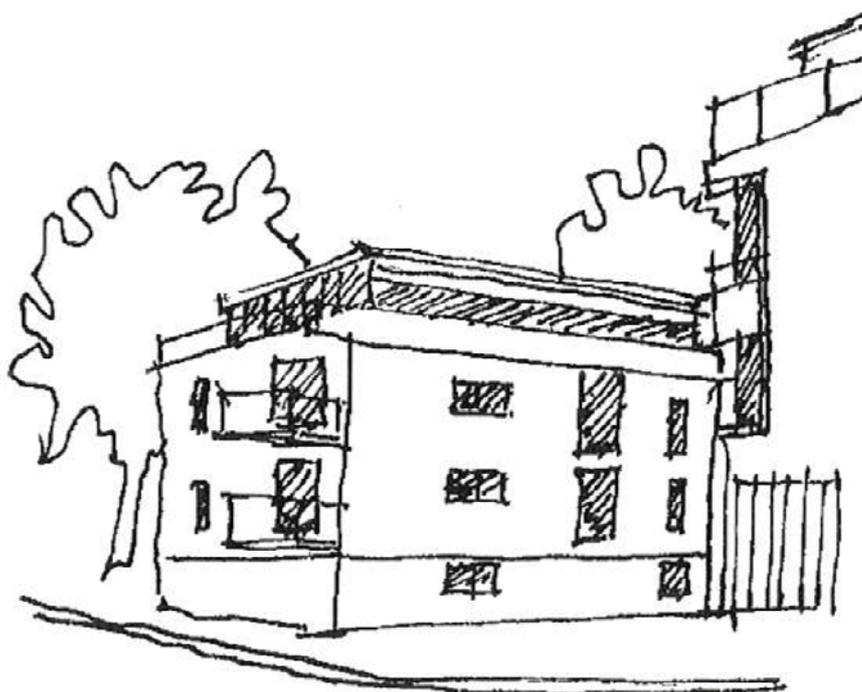
	CONTINGENT BAILLEUR	CONTINGENT PRÉFET	CONTINGENT MAIRIE	CONTINGENT ACTION LOGEMENT	AUTRES (rendu SNCF, conseil général)	TOTAL
ACD-DALO	50	104	13	23	11	201
ACD	148	246	90	58	29	571
TOTAL	198	350	103	81	40	772

Le tableau ci-dessus fait apparaître que le contingent du préfet est largement mobilisé. Il assure 45 % des relogements du public ACD. Viennent ensuite le contingent bailleur (26 %), le contingent des communes (13 %) et celui d'Action logement (10 %).

L'objectif des 300 relogements à effectuer sur le contingent du Préfet est largement atteint.

	CONTINGENT BAILLEURS	CONTINGENT PRÉFET	CONTINGENT MAIRIE	COLLECTEURS ACTION LOGEMENT	AUTRES (rendu SNCF, Conseil général, non connu)	TOTAL
2009	91	274	73	60	-	498
2010	165	283	59	83	-	590
2011	299	213	153	90	30	785
2012	209	243	148	67	49	716
2013	198	350	103	81	40	772
TOTAL	962	1363	536	381	119	3361

Le tableau ci-dessus permet de visualiser la mobilisation des différents contingents au cours des différentes années. Il fait apparaître notamment que, pour 2013, les contingents des bailleurs, des mairies, et «autres» ont été moins mobilisés qu'en 2012. Au contraire, l'utilisation du contingent du préfet a augmenté de 44% avec 350 relogements contre 243 en 2012. Les résultats de ces cinq dernières années démontrent également que le contingent du préfet reste toujours le plus utilisé avec 1 363 relogements.



➔ Les attributions par bailleurs se répartissent comme suit :

Organisme bailleur	Objectifs assignés	dont a priori	dont a posteriori	Relogements a priori	Relogements a posteriori	Relogements labellisés 2013
AEDIFICAT	8	5	3	1	0	1
ANTIN RESIDENCES	21	14	7	9	4	13
ATHENEE	3	2	1	1	0	1
AXIMO	3	2	1	1	0	1
BATIGERE	9	6	3	6	3	9
COOPERATION ET FAMILLES	26	17	9	7	0	7
DOMAXIS	19	13	6	14	6	20
DOMNIS	9	6	3	1	0	1
EFIDIS	63	42	21	31	20	51
EMMAÛS	14	9	5	3	3	6
ERIGERE	2	1	1	1	0	1
ESPACE HABITAT	5	3	2	2	0	2
ESSONNE HABITAT	89	59	30	64	30	94
FIAC	4	3	1	1	0	1
France HABITATION	50	33	17	29	13	42
HABITER A YERRES	3	2	1	0	0	0
IDF HABITAT	5	3	2	3	0	3
IMMOBILIERE 3F	189	126	63	119	51	170
IRP	3	2	1	2	0	2
LA CHAUMIERE ILE DE France	1	1	0	0	0	0
LA SABLIERE	38	25	13	33	8	41
LA SOVAL	15	10	5	5	5	10
L'ATHEGIENNE	26	17	9	23	5	28
LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES	13	9	4	1	2	3
L'EFFORT REMOIS	3	2	1	3	0	3
LE MOULIN VERT	1	1	0	5	0	5
LOGEMENT FRANCILIEN	48	32	16	39	16	55
LOGIREP	9	6	3	11	6	17
LOGIS TRANSPORTS	4	3	1	1	0	1
OPIEVOY	83	55	28	57	28	85
OSICA AGENCE DES 4 VALLEES	23	15	8	14	8	22
OSICA AGENCE VAL D'YERRES	26	17	9	16	9	25
PIERRES ET LUMIERES	7	5	2	11	0	11
SADIF SOLENDI	3	2	1	0	0	0
SEMIDEP	2	1	1	0	0	0
SIEMP	8	5	3	4	0	4
SNI	9	6	3	3	0	3
SOGEMAC	12	8	4	8	2	10
LES RIANDES CITES	6	4	2			
TOIT ET JOIE	17	11	6	13	0	13
VALOPHIS HABITAT OPH DU 94	8	5	3	11	0	11
VILOGIA	6	4	2	0	0	0
VIVR'ESSONNE	7	5	2	0	0	0
TOTAL	900	600	300	553	219	772



Le droit au logement opposable (DALO)

Pour faire valoir son droit au logement, un demandeur doit respecter 2 étapes. La première, déposer un recours amiable auprès de la commission de médiation. Puis, s'il est reconnu prioritaire et urgent (PU) et n'est pas relogé dans les 6 mois, la seconde étape consiste à déposer un recours auprès du tribunal administratif (Versailles pour l'Essonne).

Au 31 décembre 2013 :

Le nombre de requérants reconnus PU par la commission de médiation depuis le début du dispositif en 2008 est de **4 424**.

Le nombre de relogement de PU DALO depuis le début du dispositif en 2008 s'élève à **2 579**, soit 58% des ménages reconnus Prioritaires et Urgents.

La répartition est la suivante :

- 1 578 sur le contingent préfet : 61%
- 169 sur le contingent des collectivités territoriales : 6%
- 283 sur le contingent action logement : 11%
- 248 sur le contingent bailleur : 10%
- 101 autres (privé) : 4%
- 200 non connu : 8%

Le nombre de familles PU DALO relogées pour lesquelles le contingent de relogement est inconnu (200) a augmenté et s'explique par le fait que lorsque les bailleurs effectuent les radiations des demandes de logement sur le serveur «numéro unique» quand ils ont relogé une famille, ils ne précisent pas toujours l'information.

En 2013, 1 353 ménages ont été reconnus prioritaires et urgents par la commission de médiation. Ce chiffre a doublé par rapport à 2012 (671 PU DALO). Cela s'explique par le fait que la commission a augmenté sa fréquence (45 réunions en 2013 pour 24 en 2012). Sur ces 1 353 ménages, **413** ont été relogés en 2013 soit 30.5% d'entre eux et une augmentation de 272% par rapport à l'année 2012 (111).

Mais en 2013 si l'on prend l'ensemble des familles labellisées DALO, toutes années confondues depuis 2008, 773 familles ont été relogées (ce qui fait 413 PU de 2013 et 360 PU des années antérieures). Soit une augmentation de 104% par rapport à l'année 2012 (378)

789 candidats ont été proposés à différents bailleurs pour un passage en commission d'attribution. Le nombre de refus avant ou après la commission d'attribution du bailleur est de **223**, soit un taux de refus de la commission d'attribution de **28%**. Ce taux est stable par rapport à 2012 (il était déjà de 28%).

Il arrive très fréquemment qu'il ne soit pas possible de positionner un PU DALO avant l'expiration du délai de 6 mois. En effet, certaines familles PU sont difficiles à reloger du fait :

- de l'inadéquation des vacances de logement avec la taille de la famille
- de l'insuffisance des ressources au regard des loyers proposés
- des dettes contractées chez un précédent bailleur social
- de l'endettement plus global
- de l'absence de titre de séjour valide (car en cours de renouvellement)
- de l'absence de demande de logement valide (car on ne peut positionner un candidat que si sa demande de logement est valide)

En effet, le délai de relogement moyen d'un PU DALO depuis la date de reconnaissance de son statut prioritaire est d'environ 10 mois.

Depuis le début du dispositif en 2008 au 31 décembre 2013, 288 recours pour défaut de relogement dont 238 favorables aux requérants ont été déposés devant le tribunal administratif, soit 83% de décisions favorables. Sur les 238 décisions favorables, 121 familles ont été relogées soit 51%.

13F - JUVISY SUR ORGE

Le logement des personnes défavorisées et les politiques sociales de l'habitat

**4.6 - La Commission Départementale de
Conciliation (CDC)**

La Commission Départementale de Conciliation (CDC)

La commission départementale de conciliation composée de représentants de bailleurs sociaux et privés ainsi que des représentants de locataires est compétente pour connaître des litiges ou des difficultés suivants :

- litiges relatifs au loyer en application des articles 30 et 31 de la loi du 23 décembre 1986 (baux de «sortie» de la loi de 1948) et de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 relative aux loyers manifestement sous-évalués, (concerne le parc privé)
- litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations (concerne le parc privé et le parc public)
- difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux, du plan de concertation locative, des conseils de concertation locaux prévus au plan de concertation et des modalités de fonctionnement d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles (concerne le parc privé et le parc public)
- litiges portant sur la décence des logements (concerne le parc privé et le parc public)

La Direction Départementale de la Cohésion Sociale en assure le secrétariat. Le nombre de dossiers reçus par le secrétariat de la Commission Départementale de Conciliation en 2013 s'élève à 182.

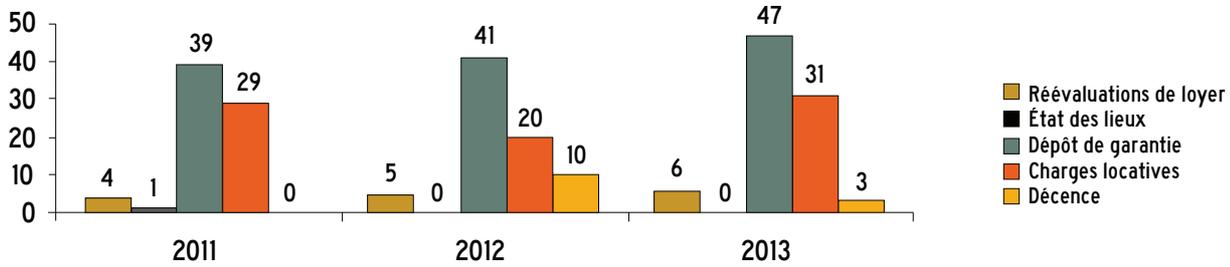
Le secrétariat de la commission départementale de conciliation (CDC) a étudié 156 dossiers et programmé 102 dossiers en commission (contre 90 en 2012). Comme les années précédentes, certains dossiers ont nécessité plusieurs passages en commission pour obtenir une conciliation (133 programmations ont été nécessaires au total).

102 dossiers ont été examinés par les membres cette année et 87 avis [avis de conciliation, de non conciliation, de carence, de report] ont été rendus (contre 76 en 2012). 3 dossiers ont été reportés sur l'année 2014 afin de suivre l'état d'avancement des engagements pris lors d'un précédent passage en commission ou faute de disponibilité de l'une des parties convoquées.

Au titre de l'année 2013, les 102 dossiers étudiées en commission se répartissent ainsi : 25 concernent des logements appartenant au parc social et 77 au parc privé.

Il est à préciser que les bailleurs ont l'obligation de saisir la commission pour les litiges portant sur les réévaluations de loyers. Tout comme en les années précédentes, les saisines ayant trait à une réévaluation de loyers stagnant et seulement 6 dossiers ont été examinés (5 en 2012).

➔ Répartition par type de litiges étudiés en CDC depuis 2011



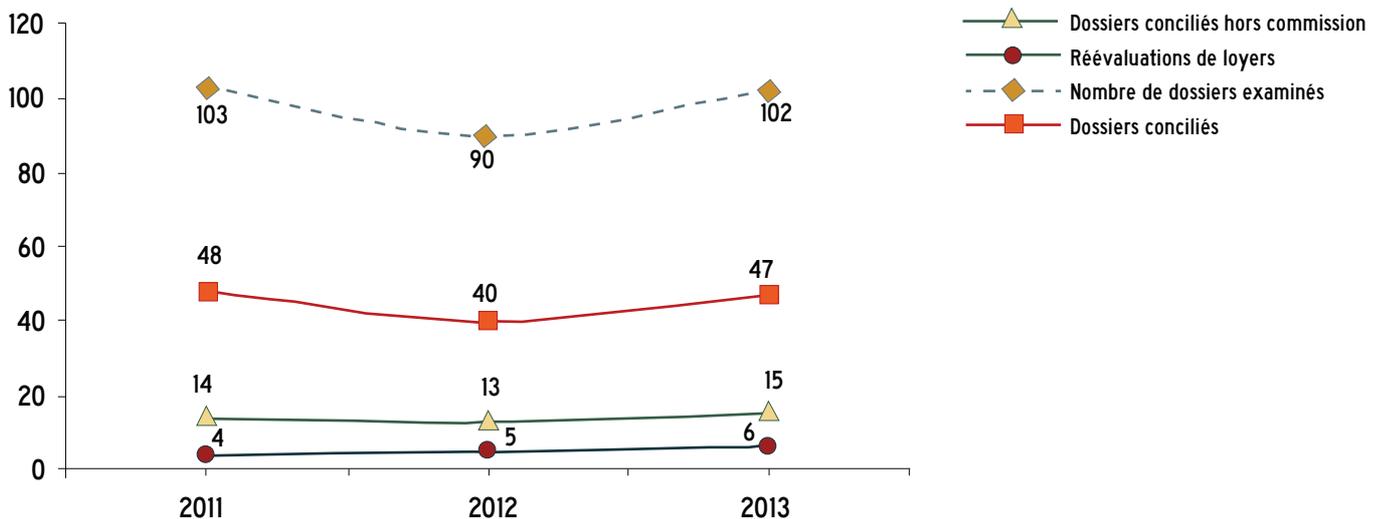
En 2013, le taux de conciliation en commission est de 54,65%, soit 47 avis de conciliation sur 86 avis rendus par les membres (le 87ème correspondant à une annulation).

Le taux global de conciliation s'élève à 61% : taux qui prend en compte les conciliations intervenues hors commission (15 dossiers conciliés avant passage en séance).

La commission de conciliation présente un bilan positif cette année : plus de la moitié des litiges ont été conciliés. Depuis 3 ans, les conflits étudiés sont de plus en plus difficiles à gérer compte tenu de la volonté de chacune des parties de rester sur sa position initiale. Ainsi, la majorité des usagers se dit prêt à se pourvoir devant la juridiction compétente afin d'obtenir gain de cause.

La Commission Départementale de Conciliation permet tout de même de trouver des solutions à ces litiges grâce au climat de dialogue qu'elle instaure : climat rendu possible par le professionnalisme et l'assiduité de ses membres.

➔ Bilan 2011 - 2013



Les rapports locatifs

Le rôle du Bureau des droits des usagers de l'habitat de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale est d'apporter une solution au problème exposé par le locataire en prenant directement contact auprès du bailleur ou en transmettant la demande de l'utilisateur à l'administration compétente (Agence Régionale de Santé) ou Mairie.

• Les réclamations les plus courantes portent sur :

- les problèmes d'humidité (infiltrations, dégâts des eaux) générant des moisissures dans les logements, les problèmes d'aération ou de ventilation mécanique contrôlée,
- la prolifération d'insectes ou de rats,
- les problèmes de conformité de l'électricité,
- l'absence de chauffage dans le logement, la vétusté des chaudières,
- l'insécurité dans une résidence et/ou dans un immeuble, les incivilités causées par un tiers,
- les pannes d'ascenseur récurrentes,
- les problèmes d'APL ou de demandes de remise de dette gracieuse,
- l'accumulation de déchets dans un logement...

• En 2013, 60 réclamations ont été traitées (49 en 2012) :

- 39 concernaient le parc social (65%),
- 21 concernaient le parc privé (35%).

L'intervention de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale a permis de résoudre 57% des litiges exposés dans ces réclamations.

