

**Plan Départemental d'Action
pour le Logement des Personnes Défavorisées
de Paris**

(5^e PDALPD de Paris)

***Approuvé le 23 novembre 2009 par le Conseil de Paris siégeant en formation
de Conseil Général***

***Approuvé le 15 janvier 2010 par arrêté conjoint du Préfet de Paris et du
Président du Conseil de Paris siégeant en formation de Conseil Général***

Table des matières

INTRODUCTION GENERALE	4
I. L'ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENT.....	7
1 LA POPULATION PARISIENNE.....	8
2 LE PARC DE LOGEMENTS PARISIEN	8
3 LA DEMANDE DE LOGEMENT DES MENAGES LES PLUS DEFAVORISES.....	9
4 LES PUBLICS VISES PAR LE 5E PDALPD DE PARIS :	11
II. LES OBJECTIFS DU PLAN	12
1 DEVELOPPER ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT EN DIRECTION DES PUBLICS MODESTES	13
2 FACILITER L'ACCES AU LOGEMENT	14
3 FAVORISER LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT ET PREVENIR LES EXPULSIONS	15
4 LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE	16
5 INTEGRER LE PLAN D'ACCUEIL, D'HEBERGEMENT ET D'INSERTION.....	16
III. LES ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE	18
<i>Axe 1. Développer l'offre de logements accessibles aux publics cibles du Plan.....</i>	<i>19</i>
Action 1. Créer des logements très sociaux pour les personnes défavorisées	20
Action 2. Pour un logement transitoire et d'insertion : Créer des résidences sociales et des maisons relais tout en garantissant un accompagnement social aux occupants	22
Action 3. Poursuivre le financement du plan de traitement des Foyers de Travailleurs Migrants	25
Action 4. Mobiliser le parc privé : « Louez Solidaire et Sans Risque® » à Paris et « Solibail » dans le reste de l'Ile-de-France.....	27
Action 5. Mobiliser le parc privé : Développer l'agence immobilière à vocation sociale « Solidarité Habitat » ..	30
Action 6. Mobiliser le parc privé : Promouvoir le <i>PASS-GRL</i>	32
<i>Axe 2. Faciliter l'accès au logement.....</i>	<i>34</i>
Action 1. Attribuer des logements aux ménages défavorisés.....	35
Action 2. Favoriser l'accès au logement des personnes les plus défavorisées par un Accord collectif plus ambitieux	37
Action 3. Favoriser les mutations de logements entre bailleurs	39
Action 4. Favoriser l'égalité des chances dans l'accès au logement pour les populations défavorisées, en particulier étrangères en situation régulière, en élaborant un plan d'actions	40
Action 5. Harmoniser les pratiques d'attribution de logements entre bailleurs.....	41
Action 6. Mieux organiser la gestion de l'accès et de la sortie des structures d'hébergement et de logement temporaire en vue de favoriser la fluidité et la cohérence des parcours résidentiels	42
<i>Axe 3. Prévenir les expulsions et favoriser le maintien dans son logement.....</i>	<i>44</i>
Action 1. Renforcer l'information sur les dispositifs ainsi que la formation des services utilisateurs pour favoriser la prévention et l'accès aux droits	45
Action 2. Eviter la perte du logement et sécuriser l'accès à un logement digne	47
Action 3. Mettre en œuvre des actions d'accompagnement social adaptées à la situation des ménages et aux différents stades du parcours logement	49
Action 4. Créer une nouvelle aide complémentaire au logement de la municipalité parisienne	51
Action 5. Optimiser l'utilisation des aides financières directes du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) Paris Solidarité Habitat pour favoriser le maintien dans le logement.....	53
Action 6. Expérimenter de nouvelles actions de médiation locative.....	55
Action 7. Consolider les partenariats dans le cadre de la création de la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives	57
Action 8. Lutter dans le cadre des aides du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) Paris Solidarité Habitat contre la précarité énergétique en facilitant l'accès d'un plus grand nombre de ménages aux aides à l'énergie et assurer une prise en compte des dettes d'eau	59

<i>Axe 4. Lutter contre l'habitat indigne</i>	61
Action 1. Achever l'éradication de l'habitat indigne	62
Action 2. Repérer les situations d'habitat indigne : Prévenir la dégradation des immeubles anciens	64
Action 3. Repérer les situations d'habitat indigne et en assurer un suivi partagé : Observatoire nominatif des logements indignes.....	66
Action 4. Les outils de lutte contre l'habitat indigne : Poursuivre l'appropriation publique des immeubles les plus dégradés	67
Action 5. Les outils de lutte contre l'habitat indigne : Inciter à la réhabilitation privée grâce aux Opérations d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD) et aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)	69
Action 6. Les outils de lutte contre l'habitat indigne : Développer une action coercitive	71
Action 7. Les outils de lutte contre l'habitat indigne : Aider à la réhabilitation des hôtels meublés (OPAHM) ...	73
 <i>Axe 5. Orientations relatives au Plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion</i>	75
Action 1. Déclinaison départementale du dispositif régional de veille sociale et de gestion des places d'hébergement.....	76
Action 2. Hébergement d'urgence et d'insertion : poursuivre l'humanisation des centres existants et créer des places nouvelles adaptées aux besoins définis par le plan régional.....	77
Action 3. Recherche de solutions alternatives à l'hébergement à l'hôtel des ménages défavorisés privés de logement et amélioration des conditions d'accueil et d'accompagnement dans le parc hôtelier	79
 IV. LE DISPOSITIF DE PILOTAGE ET D'EVALUATION	82
A. LA DUREE DU PLAN	82
B. LE PILOTAGE DU PLAN	82
C. LE PILOTAGE DES ACTIONS	82
D. LES INDICATEURS DE SUIVI DU PLAN.....	83

Introduction Générale

Les objectifs du 4^e Plan d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) 2002-2007 ont été atteints voire dépassés pour la plupart, qu'il s'agisse de la production de logements sociaux ou très sociaux sur Paris, de l'amélioration de l'accès au logement social des plus défavorisés, de la lutte contre l'habitat indigne ou encore de l'amélioration du dispositif de prévention des expulsions sur Paris.

Pour autant, face à une crise du logement particulièrement marquée en Ile de France, les partenaires du PDALPD ne sauraient se contenter de ces résultats et savent que les efforts réalisés depuis plusieurs années doivent encore être poursuivis et amplifiés.

Le contexte législatif a fortement évolué au cours du précédent PDALPD. Plusieurs lois, notamment celle relative au Droit au Logement Opposable, ont traduit la volonté du législateur de mieux répondre, dans une logique de résultat et non de moyens, aux situations d'exclusion liées au mal logement. Une partie de ces nouveaux moyens réglementaires, administratifs ou financiers ont contribué à faciliter l'atteinte des objectifs de ce PDALPD et ont permis d'envisager le développement de nouvelles actions sans attendre l'échéance de ce 4^e PDALPD. Les moyens alloués par l'Etat au financement du logement social à Paris ont ainsi été portés, pour la période 2007-2009, de 222 M€ à 370 M€, permettant, dans le cadre de la délégation de compétence au département, le financement de 5 700 logements supplémentaires et le doublement de l'objectif de création de places d'hébergement. En ce qui concerne la participation de la Ville de Paris pour cette même période, le budget consacré au financement du logement social et à l'hébergement, s'est élevé à 994 M€. Ce sont ainsi 12 269 logements qui ont été financés pour 2007 et 2008. Plus de 6 000 sont d'ores et déjà prévus pour 2009.

La création d'une offre locative accessible aux plus défavorisés constitue le premier axe de ce 5^e plan. Dans le secteur locatif social, le Plan prévoit la poursuite du développement du parc locatif très social, de résidences sociales et de maisons relais. Grâce à une volonté affirmée, des budgets conséquents et un partenariat sans faille avec l'Etat, la Ville de Paris a ainsi pour objectif de produire 40 000 logements sociaux supplémentaires sur la période 2008-2013, dont une part conséquente financée en PLA I afin de produire une offre locative accessible aux plus démunis, de telle sorte que la mixité sociale soit préservée sur notre territoire.

Afin de développer une offre diversifiée et d'étendre des actions innovantes en matière d'accompagnement social et de médiation locative, le dispositif « Louez Solidaire et sans risque » sera amplifié au cours de ce plan, apportant ainsi une alternative adaptée aux prises en charge hôtelières, en accordant aux familles l'accès à un logement temporaire mobilisé sur le parc privé, et d'être accompagnée pour préparer l'entrée dans le parc social. La mise en place de l'Agence Immobilière à Vocation Sociale permettra aux salariés aux revenus modestes et dépourvus de cautionnement, d'accéder également au logement privé. Enfin, le PASS GRL sera développé dans ce Plan, sécurisant ainsi les bailleurs tout en apportant une réponse sociale à un éventuel impayé de loyer pour le locataire en difficulté.

Le deuxième pilier de ce plan prévoit en outre d'accentuer la mobilisation effective des logements sociaux et très sociaux au profit des publics cibles du plan à travers notamment des engagements en matière d'attribution de logements sociaux et de la mise en place d'un nouvel accord collectif départemental particulièrement ambitieux destiné à garantir à 2 000 ménages particulièrement défavorisés d'accéder chaque année à un logement social.

Les aides et dispositifs visant à faciliter le maintien dans un logement digne constitueront le troisième axe de ce nouveau plan. Lors du précédent PDALPD, la municipalité parisienne a renforcé la solvabilité des locataires en déployant des aides au logement complémentaires aux allocations versées par la CAF, en direction des ménages modestes supportant de lourdes charges de loyer. Dans un même esprit préventif, et dès l'adoption de ce 5^e PDALPD, l'Allocation Paris Logement sera mise en place pour soutenir les isolés, les couples, les couples avec un enfant, jusqu'alors exclus de ces prestations complémentaires. Le dispositif de prévention des expulsions locatives sera par ailleurs considérablement amélioré, notamment par la mise en place d'un ensemble d'actions favorisant aussi bien un traitement précoce des situations qu'en proposant un accompagnement social adapté à chaque stade de la procédure d'expulsion. Une expérimentation sera engagée pour aider les ménages en difficulté à se maintenir dans leur logement en mobilisant des organismes capables de se

substituer temporairement à des locataires de bonne foi du parc privé, en situation d'impayés, et assignés en expulsion, par la reprise du bail de leur logement.

La lutte contre l'habitat indigne demeure une préoccupation permanente des partenaires du Plan. Le nouveau PDALPD se traduira ainsi par l'achèvement fin 2010 du programme d'éradication de l'habitat indigne de 1 030 immeubles parisiens lancé en 2004. Le combat contre ces situations d'habitat inacceptables devra toutefois se poursuivre afin d'éviter le développement massif de nouvelles situations favorisé par la crise du logement en Ile-de-France et le développement récent du phénomène des « copropriétés dégradées ». Dans cette logique, un observatoire de prévention de l'habitat dégradé a été mis en place en 2009 et un observatoire nominatif des logements indignes sera créé au cours du plan. Ces dispositifs viendront compléter les outils existants qui ont vocation à être pérennisés : acquisition publique d'immeubles très dégradés, opérations d'amélioration de l'habitat privé, mise en œuvre de mesures coercitives de police de l'habitat visant à remédier aux désordres constatés sur certains immeubles.

Enfin, conformément à la volonté du législateur exprimée dans la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions du 25 mars 2009, ce nouveau Plan intégrera pour la première fois, par voie d'avenant, le Plan d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile, réalisé sous l'autorité du Préfet. Les évolutions législatives récentes, portant notamment sur les principes d'hébergement en chambre individuelle et de non remise à la rue, ont permis de faire évoluer les conditions d'accueil et de prise en charge des personnes sans abri en les inscrivant dans un véritable parcours résidentiel.

La collectivité parisienne, avec le concours des services de l'Etat, a d'ores et déjà engagé la programmation de 2 000 places supplémentaires et / ou nouvelles d'hébergement d'urgence, de stabilisation et d'insertion au cours de ce 5^e Plan. La Ville, la Région et l'Etat ont lancé en 2009 un appel à projet visant la création de 250 places dans des structures innovantes d'hébergement ou de logements d'insertion, adaptées à l'accueil de publics en très grande difficulté qui de facto ont souvent du mal à accéder aux centres traditionnels et à s'y stabiliser. Le Plan Régional d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion, prévu par la loi du 25 mars 2009, aura pour objet d'assurer la cohérence entre les plans départementaux ; il devra prendre en considération la répartition des capacités d'hébergement, au regard notamment de la concentration constatée sur le dispositif parisien. Sur le plan qualitatif, la municipalité parisienne et les services de l'Etat poursuivront le programme d'humanisation des centres existants, avec la volonté de généraliser un accueil respectueux de la dignité et de l'intimité des personnes accueillies. Enfin, le Plan d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion offrira un cadre d'intervention aux maraudes, qui ont évolué en profondeur en se professionnalisant et en se coordonnant, leur permettant ainsi d'agir plus efficacement, dans un maillage lisible par tous les acteurs.

I. L'analyse des besoins en logement

1 *La population parisienne*

Selon l'INSEE (RP 2006), Paris compte 2,181 millions d'habitants au 1^{er} janvier 2006, en hausse de 55 000 habitants par rapport au 1^{er} janvier 1999.

Entre 1999 et 2006, la capitale enregistre un gain de 7 900 habitants par an en moyenne, après en avoir perdu 2 900 durant la période 1990-1999.

Seize arrondissements sur vingt enregistrent un gain de leur population par rapport à 1999. Le 19^e arrondissement représente à lui seul le quart de la croissance parisienne.

2 *Le parc de logements parisiens*

Au 1^{er} juillet 2006, Paris compte 1 334 815 logements selon l'INSEE (RP 2006), soit un gain de 7 200 unités par rapport à 1999.

L'ancienneté du parc continue de peser fortement sur la taille moyenne des logements parisiens, les résidences principales parisiennes sont constituées en moyenne de 2,6 pièces, en légère progression par rapport à 1999 (2,5 pièces). Plus de la moitié des logements parisiens sont des studios ou des deux pièces.

Les logements sans confort sont de plus en plus rares à Paris. L'inconfort sanitaire défini par l'absence de W.-C. et/ou de salle de bains à l'intérieur du logement tend à devenir marginal. Les immeubles anciens qui ne disposaient pas du confort moderne et qui formaient le contingent principal des logements inconfortables sont aujourd'hui équipés. Selon l'INSEE (ENL 2006), 2,6 % des résidences principales sont encore « sans confort » en 2006, contre 5,0 % en 1996 et 16,2 % en 1984. Désormais, l'inconfort sanitaire concerne essentiellement un noyau dur de logements très petits, difficile à équiper tels que les chambres de services, les studettes ou encore les logements qui présentent un rendement locatif faible, tels que ceux soumis à la loi de 1948.

Un ménage sur trois résidant à Paris est propriétaire de son logement. Selon l'INSEE (RP 2006), la part des propriétaires occupants a augmenté par rapport à 1999 (33 % au 1^{er} janvier 2006 contre 30 % en 1999), mais la location demeure le statut d'occupation dominant.

Le parc de logements à caractère social à Paris est constitué d'environ 240 000 unités (dont 178 749 logements sociaux au sens de la loi SRU au 1^{er} janvier 2008).

Le parc est constitué d'ensemble de logements produits au fil du temps depuis le début du vingtième siècle. De ce fait, il est présent sur l'ensemble du territoire parisien (majoritairement à la périphérie de la capitale), recouvre une grande variété de statuts et de configurations et permet de répondre théoriquement à un grand nombre de situations personnelles.

L'écart considérable entre les loyers des logements à caractère sociaux plafonnés par la réglementation et les loyers des logements du marché libre rend les logements du parc social particulièrement attractifs. Cet écart induit une rotation faible des ménages dans le parc de logements à caractère social, notamment au cours des trois dernières années durant lesquelles les prix et les loyers des logements sur le marché libre ont atteint des sommets. Les prix des logements ont ainsi été multipliés par deux entre 1999 et 2008 à Paris.

Selon les données de l'Enquête nationale sur le parc locatif social (EPLS), le taux de rotation observé dans les logements à caractère social à Paris s'établit à 4,8% au 1^{er} janvier 2008, après avoir atteint un plancher en 2007 (4,2%). Il était de 7,7 % en 1999.

Malgré le développement de l'offre de logement, la faiblesse du taux de rotation dans le parc de logement à caractère social limite les possibilités de satisfaire les demandes de logement.

3 La demande de logement des ménages les plus défavorisés

La demande de logement à Paris progresse depuis plusieurs années : le nombre des ménages inscrits au fichier parisien des demandeurs de logement qui avoisinait 85 000 au début des années 1990, augmente régulièrement depuis 1998 sauf en 2003, année marquée par un léger recul (100 910 demandeurs).

Au 31 décembre 2008, le fichier contient 115 810 dossiers de demande de logement. 91 388 demandes émanent de demandeurs domiciliés à Paris et 24 422 de demandeurs non parisiens. Environ 8 % des ménages parisiens sont demandeurs d'un logement social. Ce pourcentage est obtenu en rapportant le nombre de demandeurs domiciliés à Paris à l'estimation du nombre de ménages parisiens au 1^{er} janvier 2006 (INSEE, RP 2006).

94 % des ménages demandeurs ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS, et 75 % ont des ressources inférieures aux plafonds PLA I.

En 2008, une exploitation du fichier parisien des demandeurs de logement au 31 décembre 2007 a permis d'estimer le nombre de ménages constituant différents publics pouvant être ciblés par un PDALPD. Seuls les demandeurs dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLUS sont considérés dans les estimations.

Publics susceptibles de relever du PDALPD	Demandeurs		
	non parisien	parisien	Ensemble
Demandeurs dépourvus de logement	1 895	7 452	9 346
Demandeurs menacés d'expulsion	617	4 643	5 260
Demandeurs hébergés ou logés temporairement	1 580	10 325	11 905
Demandeurs en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation	31	291	322
Demandeurs en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement	1 835	14 634	16 469
Demandeurs qui sont dans au moins une catégorie	5 285	31 841	37 126

Source : Exploitation du fichier départemental des demandeurs de logement arrêté au 31 décembre 2007, Ville de Paris

Les estimations conduisent à considérer qu'il y aurait environ 37 000 demandeurs dans au moins une des situations (dont 32 000 parisiens).

- **Les personnes dépourvues de logement**

Les catégories de demandeurs retenues pour estimer cette population sont d'une part les demandeurs sans domicile fixe (2,5 % des demandeurs) et d'autre part les demandeurs hébergés avec cohabitation par un tiers non parent (5,7 % des demandeurs).

Les demandeurs hébergés par un parent sont exclus de l'estimation (70% des demandeurs hébergés avec cohabitation selon une estimation réalisée en 2006 par enquête sur un échantillon du fichier des demandeurs au 31/12/2005) considérant qu'ils le sont en vertu de l'obligation d'aliments définie par les articles 205 et suivants du code civil.

Environ 9 300 demandeurs dont des ressources sont inférieures aux plafonds PLUS ont ces caractéristiques, dont 7 500 parisiens.

- **Les personnes menacées d'expulsion**

Les catégories de demandeurs dont des ressources sont inférieures aux plafonds PLUS retenues pour estimer cette population sont d'une part les demandeurs déclarant avoir reçu leur congé (4 300 demandeurs) et d'autre part les demandeurs déclarant être occupants sans droit ni titre (960 demandeurs).

Ce sont donc près de 5 300 demandeurs dont des ressources sont inférieures aux plafonds PLUS qui sont menacés d'expulsion, dont 4 600 parisiens.

- **Les personnes hébergées ou logées temporairement**

Pour estimer cette population, les ménages demandeurs retenus déclarent être hébergés dans : un hôtel ou un garni ; un centre d'hébergement ou un foyer ; un immeuble social de transition ; un local non destiné à l'habitation¹ ; un logement réquisitionné ; un logement temporaire géré par une association.

Cette population est constituée d'environ 11 900 demandeurs qui ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS dont 10 300 parisiens au 31 décembre 2007.

- **Les personnes en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation**

Lors de la saisie d'un dossier de demande, un code de priorité est affecté au dossier. Ont été retenues pour approcher la population des demandeurs relevant de cette catégorie, les demandes qui avaient été jugées prioritaires parce que le logement actuel était soumis à une interdiction d'habiter ou parce que le logement actuel présentait un risque grave pour la santé des occupants.

En revanche, les demandes identifiées comme prioritaires parce que le logement est « non décent » n'ont pas été retenues pour l'estimation : un logement peut être considéré comme non décent en raison de l'absence d'éléments de confort, sans qu'il soit pour autant indigne, précaire ou impropre à l'habitation.

Un peu plus de 300 dossiers de demande sont ceux de ménages dont des ressources sont inférieures aux plafonds PLUS et qui sont en situation d'habitat indigne, précaire ou impropre à l'habitation.

- **Les personnes en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement**

La notion de suroccupation considérée pour réaliser l'estimation est définie dans l'article D. 542-14 du code de la sécurité sociale : un logement doit être constitué de 9 m² minimum, de 16 m² minimum pour un ménage de 2 personnes et comporter 9 m² supplémentaires par personne jusqu'à 70 m². Au delà de 70 m², il n'est plus suroccupable.

Environ 16 500 logements des ménages demandeurs dont des ressources sont inférieures aux plafonds PLUS ont été identifiés en situation de suroccupation.

- **Les personnes confrontées à un cumul de difficultés mentionnées au premier alinéa de l'article 4 de la loi du 31 mai 1990.**

Il s'agit des personnes ou familles dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale.

Cette dernière population est difficile à estimer, car elle recouvre trop de situations différentes.

¹ Les personnes qui déclarent être logées dans des locaux autres que d'habitation, sont pour la plupart des personnes hébergées temporairement en attendant une situation pérenne.

4 Les publics visés par le 5e PDALPD de Paris :

Le décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées introduit une priorité au bénéfice des demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation et auxquels doit être attribué en urgence un logement.

Cette priorité est prise en compte par l'ensemble des dispositifs mis en place dans le cadre du présent plan et notamment par l'accord collectif départemental (ACD).

Dans le respect des principes posés par l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), et compte tenu des critères d'éligibilité définis pour le recours au titre du Droit au logement opposable (DALO) et les attributions de logement au titre de l'Accord collectif départemental (ACD), il y a lieu de définir précisément le public visé par le présent plan.

Ce public relève des catégories suivantes :

- a. Personnes à faibles ressources, en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap et vivant dans un logement manifestement impropre à l'habitation ou inadapté à la composition familiale ;
- b. Personnes à faibles ressources, dépourvues de logement, menacées d'expulsion, ou ayant à charge une personne mineure et vivant dans des locaux impropres à l'habitation ou manifestement inadaptés à la composition familiale ;
- c. Personnes à faibles ressources, hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- d. Personnes à faibles ressources vivant dans des locaux impropres à l'habitation et reprenant une activité après période de chômage de longue durée.

Cette définition répond à deux objectifs :

- Compte tenu de la situation extrêmement tendue du marché du logement à Paris, il semble légitime de « recentrer » la politique de relogement sur les populations les plus fragiles parmi les plus défavorisées visées par l'article L 441-1 du CCH. C'est pour cette raison que des conditions cumulatives de difficultés sont introduites.
- Ce recentrage ne doit cependant pas faire obstacle à la prise en compte éventuelle de ménages, qui sans se situer au plus bas de l'échelle des ressources, condition première d'éligibilité à l'Accord collectif départemental, n'en sont pas moins dans une situation extrêmement difficile qui de plus, a pu être reconnue par la commission de médiation dans le cadre de la loi DALO. Par ailleurs, ce recentrage ne doit pas remettre en cause le respect, dans la mesure du possible, du principe de mixité sociale.

II. Les objectifs du plan

1 Développer et diversifier l'offre de logement en direction des publics modestes

Pour répondre à la diversité des situations des ménages les plus modestes vis-à-vis de leur besoin en logement, les objectifs de développement de l'offre de logements doivent être diversifiés. Il s'agit de disposer d'une gamme complète de solution de logement pour répondre au mieux aux besoins des publics cibles du plan. Cela passe par le développement d'une importante offre nouvelle, par la réhabilitation et la réadaptation de la partie ancienne du parc existant de logement et d'hébergement au profit des ménages les plus modestes, et par la mobilisation de logements du parc privé à l'aide de dispositifs incitatifs nouveaux.

L'Etat a délégué au département de Paris la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques, à l'exception des aides de l'ANRU, et hors des territoires relevant de cette agence, en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux, et des logements foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création et de l'amélioration de places d'hébergement, et pour procéder à leur notification aux bénéficiaires. La convention de délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre amendée en octobre 2007 prévoit le financement annuel de 5 600 logements sociaux de 2007 à 2009 et l'ANRU financera 400 logements supplémentaires chaque année. Le total de production sera de 6 000 logements par an de 2007 à 2009.

En ce qui concerne l'offre de logements sociaux, soit 40 000 logements à financer de 2008 à 2014, le présent plan vise :

- **le développement d'une offre nouvelle pour les ménages les plus modestes**, répartie dans les différents arrondissements parisiens avec un souci d'équilibre et en favorisant l'offre de logements familiaux. Il s'agit également de retrouver pleinement le rôle d'insertion des PLA I familiaux et permettre ainsi aux occupants un parcours résidentiel ascendant.
- **l'accroissement de l'offre de logement transitoire et d'insertion** (résidences sociales, maisons relais hors foyers de travailleurs migrants) garantissant un accompagnement social aux occupants. La qualité du projet social des résidences sociales produites permettra de conforter un réel parcours résidentiel d'insertion, d'amener les occupants vers l'autonomie et un accès pérenne au logement autonome.
- **l'achèvement du plan de traitement des 18 foyers de travailleurs migrants d'ici 2014**, qui regrouperont alors environ 3 700 logements. 1 000 logements en résidences sociales seront également créés pour compenser les pertes de capacité induite par le plan de traitement. Il s'agit d'améliorer les conditions de vie des résidents (avec notamment une prise en compte du vieillissement) et d'apporter des réponses adaptées à leurs besoins, en mobilisant notamment les services et dispositifs de droit commun. De plus, la mobilisation de sites temporaires permettra d'héberger des résidents de foyers durant les travaux de réhabilitation.

Les logements du parc privé sont également mobilisés dans le cadre du plan au travers de différents dispositifs devant permettre notamment la remise sur le marché locatif (privé ou conventionné) de nombreux logements locatifs vacants. Le présent plan vise ainsi :

- **le développement du dispositif « Louez Solidaire et Sans Risque® »** qui permet d'offrir à des familles faisant l'objet notamment d'une prise en charge hôtelière au titre de l'Aide sociale à l'enfance (ASE), de meilleures conditions d'occupation et d'accompagnement social, dans des conditions financières similaires pour les familles. Au 31 juillet 2009, 333 logements ont été captés par « louez solidaire ». Ce dispositif sera amplifié en lien avec le dispositif d'Etat « Solibail ». Ce sont 1 000 logements qui seront d'ici 2014 mobilisés à Paris.
- **le développement de l'agence immobilière à vocation sociale « Solidarité Habitat »**, qui apporte une aide aux propriétaires réticents à louer leur logement et permet de remettre sur le marché locatif privé de nombreux logements locatifs vacants.
- **le soutien au développement du PASS GRL** qui allie sécurisation des bailleurs et garantie d'un traitement social d'un éventuel impayé de loyer pour le locataire en difficulté

2 Faciliter l'accès au logement

Les bénéficiaires du présent plan, dans le respect des règles définies à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), relèvent des situations suivantes :

- Personnes à faibles ressources, en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap et vivant dans un logement manifestement impropre à l'habitation ou inadapté à la composition familiale ;
- Personnes à faibles ressources, dépourvues de logement, menacées d'expulsion, ou ayant à charge une personne mineure et vivant dans des locaux impropres à l'habitation ou manifestement inadaptés à la composition familiale ;
- Personnes à faibles ressources, hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Personnes à faibles ressources vivant dans des locaux impropres à l'habitation et reprenant une activité après période de chômage de longue durée.

Le II de l'article 9 du décret du 29 novembre 2007 relatif aux PDALPD, précise quelles sont les personnes prioritaires pour les attributions de logements sociaux dans le cadre du plan. D'une part, le droit de réservation du représentant de l'Etat dans le département, s'exerce prioritairement au bénéfice des demandeurs reconnus prioritaires par la Commission de médiation² et auxquels doit être attribué en urgence un logement en application de l'article L. 441-2-3 du CCH. D'autre part, « *le plan précise les conditions dans lesquelles les droits de réservation des autres réservataires contribuent au logement des personnes relevant* » du plan.

Pour répondre à la diversité des situations des ménages les plus modestes vis-à-vis de leur besoin en logement, les partenaires du plan s'engagent pour faciliter l'accès au logement des personnes les plus défavorisées.

- **Les logements qui sont mis à la disposition de la préfecture et du département de Paris par les bailleurs seront attribués préférentiellement aux ménages défavorisés** constituant le public cible du plan : au moins 50 % des logements PLA I, PLUS et assimilés mis à disposition de l'Etat ou du département de Paris au cours d'une année seront utilisés pour reloger des ménages prioritaires au sens du plan. En outre, 25 % des logements mis à dispositions des collecteurs du 1% seront mobilisés pour le DALO.
- **Un nouvel accord collectif départemental plus ambitieux** sera signé. Il visera à augmenter le nombre de logements mis à disposition annuellement (passant de 1 200 à 2 000 logement), à intégrer un nouveau partenaire (les collecteurs du 1%), et à organiser une articulation opérationnelle pour intégrer les obligations nées de la loi « DALO ». L'article 9 II visé plus haut précise en effet que le PDALPD définit, parmi les personnes reconnues prioritaires par la Commission de médiation, celles qui peuvent bénéficier des accords collectifs départementaux.
- **Les politiques partenariales** mises en place depuis plusieurs années entre l'Etat et la Ville de Paris, notamment en matière de relogement d'urgence à la suite d'évacuation d'immeubles pour cause de sinistres ou de péril, **seront renouvelées** dans le cadre du plan.
- **La démarche d'échanges de logements entre bailleur a été formalisée dans le cadre d'une charte des mutations afin d'améliorer l'adéquation entre les logements occupés et les**

² La loi « DALO » du 5 mars 2007 stipule que la Commission de médiation peut être saisie par :

- Les personnes qui, satisfaisant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social, n'ont pas reçu de proposition dans un délai fixé par arrêté préfectoral. A Paris les délais sont de : 6 ans (logement individuel) ; 9 ans (2 ou 3 pièces) ; 10 ans (4 pièces et +).
- Sans condition de délai, les personnes de bonne foi :
 - a) dépourvues de logement ;
 - b) ayant fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement ;
 - c) hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
 - d) logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
 - e) handicapées ou ayant à charge une personne en situation de handicap ou ayant à charge au moins un enfant mineur ET occupant un logement qui présente au moins un des risques énumérés à l'article 2 du décret 2002-120 du 30/01/2002 ou auquel font défaut au moins deux des éléments mentionnés à l'article 3 de ce même décret ou, pour une personne seule, dont la superficie est < à 9m².

besoins des locataires. Elle permettra de trouver des solutions aux situations de sous-occupation ou de sur-occupation qui pénalisent une partie des ménages locataires parisiens.

- Pour **conforter les bonnes pratiques en matière d'égalité des chances dans l'accès au logement** des personnes ou familles constituant le public cible du plan, les actions des partenaires du plan déjà mises en œuvre dans ce sens seront renforcées.
- Pour mieux organiser la gestion de la sortie des structures d'hébergement, de l'accès et de la sortie du logement temporaire et favoriser ainsi la fluidité et la cohérence des parcours résidentiels, un travail sera engagé pour **améliorer la connaissance globale du dispositif de logement temporaire et des droits de réservation actuels**, et **améliorer l'orientation des ménages dépourvus de logement et d'hébergement vers des solutions adaptées**. Des outils communs entre les partenaires du plan seront mis en place pour estimer plus finement et dynamiquement les besoins des publics afin d'ajuster régulièrement l'offre à la demande.

3 Favoriser le maintien dans le logement et prévenir les expulsions

Au cours du 4^e PDALPD, les actions d'accompagnement social et de médiation locative ont été développées et enrichies, notamment autour de l'Accord Collectif Départemental, du plan de résorption de l'insalubrité, des mesures de prévention en matière de coupure d'énergie, ou encore de l'accroissement du parc de logements temporaires. En outre, suite à la mise en place des orientations définies en 2001 par la Charte de prévention des expulsions, Paris a renforcé sa politique préventive en garantissant, à chaque ménage parisien assignés en justice pour impayé de loyer, un accompagnement social et un soutien dans les démarches administratives. Progressivement, des dispositifs d'intervention cohérents en amont du déclenchement de la procédure d'expulsion se sont mis en place.

Ces évolutions ont été l'occasion de changer les pratiques, d'expérimenter de nouveaux modes d'intervention et de travailler sur les partenariats. Mais, induites par des changements ayant des origines et des effets très différents, ces évolutions rendent aujourd'hui indispensables la mise en perspective d'une politique globale concernant les actions d'insertion par le logement, et leur articulation avec l'ensemble des dispositifs d'accompagnement social.

Dans ce contexte, les objectifs du 5^e PDALPD visent à garantir la cohérence, la continuité et la lisibilité des interventions menées pour favoriser l'accès ou le maintien dans un logement digne. Des réflexions seront menées pour adapter ces actions tant à ce nouveau contexte qu'aux besoins des bénéficiaires. Le développement du volet préventif sera au cœur des actions conduites pour lutter efficacement contre les expulsions locatives aux conséquences personnelles ou familiales dramatiques, et, d'autre part, pour inscrire durablement les plus vulnérables au sein de l'habitat parisien.

Les aides au logement élaborées et développées au cours du 4^e PDALPD par la collectivité parisienne en direction des familles monoparentales (Allocation Logement Familles Monoparentales), des couples avec plus de deux enfants (Allocation Logement Familles) seront reconduites dans le présent Plan, pour soutenir efficacement le paiement régulier du loyer.

De plus, en créant la nouvelle « Allocation Paris Logement » dans le contexte de crise sociale et économique qui marque la mise en place de ce 5^e PDALPD, la municipalité parisienne préservera la solvabilité des locataires n'entrant pas dans les catégories précédemment citées, et dont le montant du loyer représente une charge mettant en péril la satisfaction des autres besoins élémentaires. En effet, et pour prévenir tout risque de disqualification sociale, l'Allocation Paris Logement, additionnelle à l'Allocation Logement de la CAF, entrera en vigueur à l'automne 2009 en faveur des personnes seules et des couples avec un seul enfant ou sans enfant.

Lors de ce 5^e Plan, les aides du FSL seront largement mobilisées, aussi bien en direction des actions de médiation locative (Louez Solidaire et sans risque, dispositif AIVS, nouvelles expérimentations d'intermédiation locative dans le cadre de la prévention des expulsions, etc.), qu'en direction des ménages sous forme d'aides financières directes visant à répondre à une difficulté passagère pour l'accès ou le maintien dans les lieux. L'objectif est de rendre encore plus accessibles ces aides, de

raccourcir davantage les délais de traitement des demandes et d'adapter cette intervention au plus proche des besoins des ménages.

4 Lutter contre l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne constitue l'une des priorités de l'action publique. Les objectifs de traitement et d'éradication de l'habitat indigne ont notamment été renforcés dans les circulaires du 5 mars 2008 et du 14 novembre 2007.

Le plan d'action à Paris mobilise à la fois **des outils incitatifs** visant à faire réaliser par les propriétaires de logements indignes des travaux d'amélioration, et **des procédures coercitives** visant à contraindre à la réalisation de travaux lorsqu'un danger pour la santé ou la sécurité des occupants d'un immeuble l'exige.

Cette lutte contre l'habitat indigne (LHI) s'appuie sur un partenariat entre l'État (préfecture de Paris / DULE, DASS, préfecture de police), la ville de Paris (direction du logement et de l'habitat, et notamment le service technique de l'habitat) et ses opérateurs (sociétés d'économie mixte, opérateurs d'OPAH et d'OAHD). Ce partenariat s'étend également à des acteurs supplémentaires, selon les actions entreprises.

Le programme d'intérêt général pour l'éradication de l'habitat indigne à Paris (PIG EHI) instauré en 2003 dans le cadre du précédent plan, a permis de mettre en place plusieurs dispositifs opérationnels :

- des conventions publiques d'aménagement (CPA) ;
- des opérations d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD) ;
- des opérations programmées de l'habitat (OPAH).

En poursuivant les actions engagées avec ces dispositifs, le présent plan devra permettre d'**achever d'ici la fin 2010 le traitement des immeubles indignes repérés à Paris.**

Enfin **les outils seront renouvelés** pour s'adapter aux nouveaux besoins constatés au fur et à mesure de l'achèvement de l'éradication des immeubles indignes parisiens : **un repérage des immeubles susceptibles de tomber dans la spirale de la dégradation** est engagé dans le cadre du plan et des dispositions seront prises pour prévenir les processus de dégradation des situations. **Un observatoire nominatif des logements indignes** sera créé. La volonté des pouvoirs publics de lutter contre l'habitat indigne sera réaffirmée en combinant **des dispositifs opérationnels renouvelés et des mesures coercitives.**

Le traitement des logements indignes s'élargira progressivement à la lutte contre l'indécence.

5 Intégrer le Plan d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion

Le dispositif parisien d'hébergement (urgence, stabilisation, insertion et lits halte soin santé) compte aujourd'hui 134 centres comptabilisant un total de 7 450 places (cf. cartographie présentée dans le bilan du 4^e PDALPD). L'offre parisienne d'hébergement équivaut à plus d'1 place pour 300 habitants ce qui signifie qu'elle est d'ores et déjà plus de trois fois supérieure à l'obligation fixée par la loi sur le droit au logement opposable. Elle représente par ailleurs 64 % des capacités régionales.

Le dispositif d'urgence sociale a connu d'importantes évolutions ces dernières années, notamment avec l'adoption de la loi sur le droit au logement opposable (5 mars 2007) et l'instauration du principe de continuité de la prise en charge des personnes sans abri, et avec l'article 73 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (25 mars 2009), qui précise les obligations du dispositif d'hébergement. Il est par conséquent nécessaire de conduire un travail de mise en perspective de ces changements et d'évaluation de leurs effets sur le fonctionnement du dispositif d'urgence sociale.

Dans ce contexte et compte tenu des objectifs ambitieux assignés par le législateur à ce document, les travaux de préparation du PAHI qui se substituera au SAHI vont nécessiter à Paris un travail

important d'état des lieux, de réflexion et de concertation, qui doit être mené de pair avec l'élaboration du plan régional (PRAHI) institué pour l'Île de France par l'article 69 précité de la loi du 25 mars 2009.

Le PAHI sera donc intégré au PDALPD dans un second temps une fois ces travaux achevés.

Dans l'attente de l'élaboration de ce plan, sont développées ci-dessous quelques actions du PAHI en lien avec les problématiques d'accès et de maintien dans le logement faisant l'objet du PDALPD :

- la mise en perspective et évaluation du dispositif actuel suite à la mise en place de la loi sur le droit au logement opposable, notamment sur la généralisation de l'accueil 24h sur 24 dans les structures et la mise en œuvre du principe de non remise à la rue des personnes.
- la déclinaison parisienne du dispositif régional de veille sociale et de gestion des places d'hébergement intégrant la professionnalisation des équipes de maraude et des lieux d'accueils de jour ainsi que leur articulation avec les capacités d'hébergement de proximité
- l'amélioration qualitative et quantitative de l'offre et l'innovation pour apporter des solutions d'hébergement, de prise en charge sociale et sanitaire diversifiées et adaptées aux problématiques de la rue et de la grande exclusion (poursuite de l'humanisation des locaux pour un hébergement digne et personnalisé, recherche d'alternatives à l'hébergement hôtelier...).

III. Les actions à mettre en œuvre

Axe 1. Développer l'offre de logements accessibles aux publics cibles du Plan

- Action 1. Créer des logements très sociaux pour les personnes défavorisées
- Action 2. Pour un logement transitoire et d'insertion : Créer des résidences sociales et des maisons relais tout en garantissant un accompagnement social aux occupants
- Action 3. Poursuivre le financement du plan de traitement des Foyers des Travailleurs Migrants
- Action 4. Mobiliser le parc privé : « Louez Solidaire et sans Risque® » à Paris, et « Solibail » dans le reste de l'Île de France
- Action 5. Mobiliser le parc privé : Développer l'agence immobilière à vocation sociale « Solidarité Habitat »
- Action 6. Mobiliser le parc privé : Promouvoir le *PASS-GRL*

Action 1. Créer des logements très sociaux pour les personnes défavorisées

Contexte et bases Juridiques

Convention de délégation de compétence de l'Etat au département de Paris (avril 2005) en application de l'article L301-5-2 du code de la construction et de l'habitation et Avenant n°6 (octobre 2007) de cette convention.

Articles R.331-1 à R.331-28 du code de la construction et de l'habitation.

L'Etat a délégué au département de Paris la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques, à l'exception des aides de l'ANRU, et hors des territoires relevant cette agence, en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux, et des logements foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création et de l'amélioration de places d'hébergement, et pour procéder à leur notification aux bénéficiaires.

Situation au 31 décembre 2008

12 704 logements ont été agréés entre 2002 et 2008 pour loger les ménages les plus fragiles parmi les défavorisés : 7 973 logements PLA I et 4 731 logements PLUS (30 % des logements 15 770 logements PLUS sont consacrés à loger des ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds PLUS).

Objectifs

Développer l'offre de logements très sociaux au profit des ménages les plus modestes : leur consacrer au moins un tiers des logements sociaux financés sur la période du plan en mobilisant des fonds PLA I et leur réserver au moins 30 % des logements financés en PLUS.

Equilibrer la répartition des logements produits entre les différents arrondissements parisiens et développer l'offre de logements familiaux

Retrouver pleinement le rôle d'insertion des PLA I familiaux pour permettre un parcours résidentiel ascendant

Contenu

Développer l'offre de logements très sociaux

La convention de délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre amendée en octobre 2007 prévoit le financement annuel de 5 600 logements sociaux de 2007 à 2009 et l'ANRU financera 400 logements supplémentaires chaque année. Le total de production sera de 6 000 logements par an de 2007 à 2009.

Parmi ces 5 600 logements financés dans le cadre de la délégation de compétence, 1 800 logements seront annuellement financés en PLA I (de ce fait réservés aux ménages les plus modestes) et 2 500 en PLUS, parmi lesquels au moins 750 (30%) seront réservés aux ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds PLUS. Cela signifie qu'au moins 43 % des 5 600 logements financés de 2007 à 2009 dans le cadre de la délégation de compétences seront consacrés aux ménages les plus modestes (2 550 logements).

Une fois échu la présente convention de délégation de compétence, le schéma de financement retenu pour les années ultérieures visera, dans la mesure du possible, à maintenir, voire amplifier les objectifs annuels de production de logement à destination des plus modestes définis ci-dessus.

Equilibrer l'offre de logements très sociaux

Pour équilibrer la répartition des logements sociaux entre les différents arrondissements parisiens, les nouveaux logements sociaux seront produits de manière privilégiée dans le périmètre de déficit en

logement social. Les opportunités foncières ou immobilières dans ce périmètre seront recherchées et privilégiées. Dans ces zones, des logements à loyer libre appartenant aux bailleurs sociaux sous tutelle de la Ville de Paris pourront être transformés en logements sociaux. Le droit de préemption urbain sera exercé grâce à la dotation d'un compte foncier.

Pour accueillir des grandes familles dans de bonnes conditions, 35 % de la production de logements sociaux concernera des grands logements de 4 pièces et plus.

Retrouver le rôle d'insertion des logements très sociaux

Les PLA I sont destinés aux ménages cumulant difficultés économiques et difficultés sociales se trouvant souvent exclus des filières classiques d'attribution de logement. Pour que le dispositif PLA I puisse continuer à donner pleinement une signification au « I » de Intégration il faut notamment :

- développer l'offre de logements adaptés pour des familles nombreuses ;
- faciliter l'utilisation de baux glissants quand elle permet de sécuriser les conditions de l'accès au logement durable pour des ménages en difficultés engagés dans un parcours d'insertion
- garantir la mise en place d'un accompagnement social adapté auprès des ménages accédant à ces logements quand ils en ont besoin.

Bénéficiaires

Les ménages demandeurs de logement les plus fragiles (dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds PLUS)

Maîtrise d'ouvrage / Maîtrise d'œuvre

La maîtrise d'ouvrage des opérations est assurée par la Ville et le Département de Paris, les bailleurs sociaux et par des organismes associatifs agréés par le Préfet.

Partenaires

Etat, Région Ile-de-France, Département de Paris, organismes HLM, collecteurs du 1 % logement, Caisse des Dépôts et Consignations.

Financement

Les différents partenaires participent au financement des opérations de production au cas par cas. Des mesures d'accompagnement social liées au logement peuvent être financées dans le cadre du Fonds de solidarité Logement (FSL) pour les personnes logées dans des logements PLA I pour lesquelles cet accompagnement serait nécessaire.

Indicateurs et outil de suivi

Nombre de logements agréés annuellement, selon le mode de financement (PLA I, PLUS, PLS), selon le mode de production, selon la typologie des logements produits.

Partenaire en charge du suivi

Département de Paris (DLH)

Action 2. Pour un logement transitoire et d'insertion : Créer des résidences sociales et des maisons relais tout en garantissant un accompagnement social aux occupants

Bases juridiques et contexte

*Décret du 23 décembre 1994 créant les résidences sociales ;
Circulaire n° 2002-595 du 10 décembre 2002 relative aux maisons relais (DGAS/SDA) ;
Circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales ;
Circulaire n° 2008-248 du 27 août 2008 relative à la création de maisons relais (DGAS/DGALN) ;
Circulaire UHC/IUH du 4 juillet 2008 relative à la mise en oeuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2008 (cette circulaire introduit la possibilité de financer des hébergements d'urgence en PLA I) ;
Convention de délégation de compétence de l'Etat au département de Paris (avril 2005) en application de l'article L301-5-2 du code de la construction et de l'habitation et Avenant n°6 (octobre 2007) de cette convention.*

Les résidences sociales ont pour objet d'offrir une solution de logement meublé temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire en raison de difficultés économiques mais aussi sociales, et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire. Ces logements sont conventionnés à l'APL. Chaque résidence fait l'objet d'un projet social qui définit le type de public accueilli prioritairement et précise les moyens mis en oeuvre pour répondre à leurs besoins et faciliter leur accès à un logement ordinaire.

Situation au 31 décembre 2008

Paris compte environ 100 résidences sociales (environ 6 000 logements) dont 23 Maisons-Relais (479 places). Paris dispose également de 35 places en immeubles relais dont les réservations sont gérées par la section Saturnisme de la Préfecture de Paris et de 30 places dans des structures plus spécialisées auxquelles la Ville confie ses droits de réservation.

Objectifs

Développer l'offre de logement transitoire et d'insertion : financer annuellement 250 à 300 logements en résidences sociales (dont maisons relais mais hors foyers de travailleurs migrants).

Permettre un parcours résidentiel d'insertion, amener les occupants vers l'autonomie et un accès pérenne au logement autonome : assurer la qualité du projet social des résidences sociales.

Augmenter le nombre de places d'accueil pour les femmes (parfois avec enfant(s)) et les jeunes adultes (18-25 ans) en difficulté

Contenu

Les 250 à 300 logements en résidences sociales (dont maisons relais) seront financés annuellement en PLA I.

La convention de délégation de compétence amendée en octobre de 2007 prévoit le financement annuel de 6 000 logements sociaux de 2007 à 2009, dont 1 800 logements financés en PLA I. Les 250 à 300 logements en résidences sociales seront financés de 2007 à 2009 dans ce cadre.

Dans le cadre du Grand chantier prioritaire 2008-2012 pour l'hébergement et l'accès au logement, la circulaire n° 2008-248 fixe un objectif de 1 131 places en maisons relais à Paris à l'horizon 2012.

La qualité du projet social des résidences sociales financées sera examinée avec attention.

Les résidences sociales sont conçues comme une étape dans un parcours résidentiel d'insertion ou de réinsertion et ont pour objectif d'amener leurs occupants à l'autonomie personnelle et un accès pérenne à un logement ordinaire. Le projet social se construit en partenariat et détermine les

principales caractéristiques de la résidence sociale, tant du point de vue du bâti que de son fonctionnement.

Le projet social des nouvelles résidences sociales devra promouvoir un réel parcours résidentiel ascendant.

Un effort particulier sera mené pour augmenter le nombre de places d'accueil pour les femmes (parfois accompagnées d'enfants) et les jeunes adultes (18-25 ans) en difficulté.

Les maisons relais constituent une catégorie particulière de résidences sociales, dans la mesure où les personnes sont hébergées sans limitation de durée. Les maisons relais permettent de répondre aux besoins spécifiques de personnes en situation de grande exclusion cherchant à se loger durablement dans des structures semi-collectives. Lieu de réadaptation à la vie sociale dans un cadre semi-collectif, elles sont une alternative au logement traditionnel pour ces publics.

Bénéficiaires

Ménages en situation de rupture qui ont besoin d'un soutien avant d'accéder à un logement autonome, ou recherchant un logement pour une durée limitée. Les logements en résidences sociales sont conventionnés, et permettent aux ménages hébergés de percevoir l'APL.

Maîtrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage des opérations est assurée par la Ville et le Département de Paris, les bailleurs sociaux et par des organismes associatifs agréés par le Préfet.

Partenaires

Les partenaires intervenants sont définis dans le projet social de chaque résidence. L'accompagnement social peut être assuré par le gestionnaire ou confié à un prestataire.

Financement

Investissement pour produire des résidences sociales et maisons relais : Au cas par cas, l'Etat, le Conseil régional, la Ville de Paris, les bailleurs, les collecteurs, la Caisse des Dépôts et Consignations participent au financement des opérations (Subvention PLA I ou PALULOS, subventions des collectivités territoriales, prêts CDC).

Fonctionnement des résidences sociales : le financement du fonctionnement est assuré grâce à l'aide à la gestion locative sociale (AGLS) délivrée annuellement par l'Etat (DASS) sur la base du projet social. Pour assurer une mise en œuvre cohérente du projet social, un conventionnement pluriannuel est à privilégier. Le FSL pourra être mobilisé pour le financement de l'accompagnement social lié au logement mis en œuvre le cas échéant dans les résidences sociales.

Fonctionnement des maisons relais : le financement du fonctionnement repose sur le versement d'une subvention par l'État (DGAS) plafonnée à 16 euros par jour et par place.

Dans les deux cas, l'accompagnement social est assuré dans la mesure du possible en mobilisant les dispositifs de droit commun.

Indicateurs et outil de suivi annuel

Nombre de résidences sociales et de logements en résidences sociales (le parc existant au 31/12)
Nombre de résidences sociales et de logements en résidences sociales financées dans l'année
Nombre de ménages sortant de résidences sociales relogés en logement pérenne dans l'année (en distinguant le dispositif de sortie : ACD, Protocole fluidité, autres cas)
Coût de fonctionnement des résidences sociales (montant total annuel des moyens de fonctionnement alloués / nombre de places occupées au 31/12 et montant total annuel des moyens de

fonctionnement alloués / montant prévisionnel total annuel des moyens de fonctionnement nécessaires)

Partenaire en charge du suivi

Etat (DULE / DASS), Département de Paris (DLH)

Comité de suivi

Un comité de suivi spécifique sera mis en place pour un ensemble cohérent de résidences sociales ou pour les nouvelles résidences sociales : le comité de suivi appréciera l'évolution des publics accueillis, la compatibilité des attributions de logement avec le projet social, la politique d'accompagnement social, l'accompagnement des résidents dans leur parcours résidentiel sur la base du bilan des dernières sorties (les résidents d'une résidence sociale sont prioritaires pour l'attribution d'un logement social) et la politique en matière d'entretien et de grosses réparations.

Sur ces bases, et en prenant en compte l'avis du conseil de concertation ou des représentants des résidents, de nouvelles mesures pourront être proposées pour notamment actualiser le projet social.

Action 3. Poursuivre le financement du plan de traitement des Foyers de Travailleurs Migrants

Contexte et bases Juridiques

Plan quinquennal de traitement des foyers de travailleurs migrants (Convention Etat – UESL et Circulaire n°98-65 du 18 juin 1998). Dans le cadre de la délégation de compétence de l'Etat au département de Paris du 20 avril 2005, la Ville a repris le pilotage du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants parisiens. Le plan a été reconduit le 20 décembre 2006 pour 7 ans.

Situation au 31 décembre 2008

Paris compte 45 foyers de travailleurs migrants soit 8 500 lits environ, répartis entre 4 gestionnaires (principalement ADOMA et AFTAM) et 14 propriétaires. Les foyers se sont transformés au fil du temps en établissements communautaires. Les chambres sont très fortement sur-occupées. Les conditions de vie et l'insuffisance des travaux de gros entretien ont fortement accéléré la dégradation du bâti. Depuis 2005, 7 projets de restructuration ont été financés pour créer environ 1 700 logements individuels et autonomes.

Objectif

Achever le financement de la restructuration des 18 foyers de travailleurs migrants d'ici 2014. Ils regrouperont alors environ 3 000 logements.

Compenser les pertes de capacité par la création d'environ 1 000 nouveaux logements en résidences sociales de desserrement.

Le traitement des foyers de travailleurs migrants vise à :

- améliorer fortement les conditions de vie des résidents (avec, lorsque c'est nécessaire, une prise en compte du vieillissement de certains d'entre eux) ;
- apporter des réponses adaptées aux besoins des résidents, en mobilisant notamment les services et dispositifs de droit commun ;
- limiter et faire diminuer la sur-occupation.

Contenu

Achever le plan de traitement des Foyers de Travailleurs Migrants (FTM)

D'ici 2014, 18 projets de rénovation de FTM sont à financer.

Le plan de programmation pluriannuel prévoit le financement de 4 projets par an entre 2009 et 2011 et de 3 projets par an entre 2012 et 2013. Les foyers concernés sont les suivants : Réginaldo (11^e), Vincent Auriol, Senghor, Bellière et Clisson (13^e), Arbustes (14^e), Romainville, Crimée et Hautpoul (19^e), Retrait et la Duée (20^e), Violet (10^e), Gergovie (14^e), Troenes (20^e), Terres au Curé, Masséna (13^e), Marc Séguin (18^e), Bellot (19^e).

Respecter des principes de réhabilitation

Tout projet de restructuration de foyer engagé doit respecter les orientations suivantes :

- transformation de toutes les chambres en logements individuels et autonomes, permettant de donner à chaque résident des conditions de vie dignes, mais aussi de maîtriser la sur-occupation ;
- compensation de toutes les pertes de capacité induites par ces restructurations par la création de nouvelles résidences sociales (sites de desserrement) ;
- relogement dans le parc de FTM de certains sur-occupants répondant à des critères précis (régularité du titre de séjour, ancienneté dans le foyer de 3 ans au 1er janvier 2006, parrainage par un occupant en titre) ;
- suppression des activités informelles, légalisation de certaines cuisines collectives ;
- traitement particulier des lieux de culte : maintien d'une petite salle de prière à l'usage exclusif des résidents en cas d'absence d'un lieu de culte public dans l'arrondissement, fermeture dans le cas contraire.

Construire des résidences sociales servant de sites de desserrement

Les pertes de capacité induites par la réhabilitation sont compensées par la création de nouvelles places. La construction de nouvelles résidences sociales est essentielle à la réussite de la réhabilitation des FTM, à répartir de manière équilibrée sur les différents arrondissements.

Mobilisation de terrains pour créer des sites « tiroirs » temporaires

Pour être en mesure de lancer le traitement des premiers foyers, le Conseil de Paris a mis à la disposition d'ADOMA un terrain de 2 500 m² pour créer un premier site tiroir de 270 places. La livraison des locaux est prévue pour le printemps 2010. Un deuxième foyer racheté par ADOMA dans le 11^{ème} arrondissement sera aussi mobilisé

Pour faciliter les rénovations et permettre un desserrement, d'autres terrains devront être mis à disposition des gestionnaires de FTM pour créer de nouveaux sites « tiroirs », en attendant la reconstitution et le développement des capacités d'accueil pérennes.

Bénéficiaires

Les résidents des foyers de travailleurs migrants

Maîtrise d'ouvrage

Ville et Département de Paris, bailleurs sociaux propriétaires et/ou gestionnaires de FTM

Partenaires

Les foyers de travailleurs migrants, en tant que actuelles ou futures résidences sociales, font l'objet d'un projet social dans lequel sont définis les partenaires intervenants.

Propriétaires des foyers, gestionnaires des foyers, Etat, Ville de Paris, CILPI, ANPEEC, comités de résidents.

Financement

Ville de Paris (crédits propres et crédits délégués), ANPEEC, Caisse des dépôts et consignations
Les investissements nécessaires sont réalisés en mobilisant les ressources PLA I.

Indicateurs et outil de suivi annuel

Nombre de foyers de travailleurs migrants (parc existant au 31/12)

Nombre de places en foyer de travailleur migrant (parc existant au 31/12)

Nombre de personnes hébergées en foyer de travailleur migrant (au 31/12)

Nombre de logements réhabilités

Nombre de nouveaux logements en sites de desserrement

Nombre de logements en sites « tiroirs »

Partenaire en charge du suivi

Département de Paris (DLH)

Comité de suivi

Chaque opération est suivie par un comité de pilotage local composé de tous les partenaires.
Un comité de pilotage central suit l'ensemble des opérations.

Action 4. Mobiliser le parc privé : « Louez Solidaire et Sans Risque® » à Paris et « Solibail » dans le reste de l'Ile-de-France

Contexte et bases Juridiques

Louez Solidaire et Sans Risque® : Délibération du Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil Général du 26 mars 2007 et du 12 mai 2009

Solibail : Premières conventions Etat- associations signées le 12 novembre 2008

Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (mars 2009)

Devant l'ampleur du déséquilibre entre demandes et offres de logements sociaux en Ile-de-France, deux dispositifs complémentaires d'intermédiation locative sont mis en place.

Le dispositif Louez Solidaire et Sans Risque® a été lancé en juin 2007 par le Département de Paris dans le cadre du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL). Au 31 décembre 2008, 220 logements temporaires parisiens sont loués dans le cadre de ce dispositif.

Le dispositif national Solibail est mis en œuvre par l'Etat depuis décembre 2008, date de signature des premières conventions entre l'Etat et les associations. Ce dispositif est développé par les pouvoirs publics, avec le soutien de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Un accord entre l'Etat et le Département de Paris permet un fonctionnement harmonieux de ces dispositifs complémentaires pour une réponse globale en Ile-de-France. Le dispositif *Louez Solidaire et Sans Risque* se concentre sur Paris et le dispositif *Solibail* sur le reste de l'Ile-de-France.

Ces deux dispositifs permettent la mobilisation de logements vacants dans le parc privé aux fins d'hébergement temporaire, prioritairement de ménages avec enfants faisant l'objet d'une prise en charge hôtelière.

Objectif

Le dispositif **Louez Solidaire et Sans Risque®** vise à mobiliser des logements du parc locatif parisien afin d'offrir en priorité à des familles faisant l'objet d'une prise en charge hôtelière au titre de l'Aide sociale à l'enfance (ASE), de meilleures conditions d'occupation et d'accompagnement social, dans des conditions financières similaires pour les familles. 1 000 logements devraient relever du dispositif *Louez Solidaire et Sans Risque®* d'ici 2014.

La phase d'hébergement dans le cadre du dispositif doit constituer une étape dans le parcours vers un logement locatif pérenne. A l'issue d'une période ne devant, sauf exception, excéder 18 mois, les ménages bénéficiaires devront être relogés de manière pérenne, si nécessaire dans un logement social. Pour un parc de 1 000 logements comme souhaité d'ici 2014 pour le dispositif *Louez Solidaire et Sans Risque®*, environ 600 relogements seront à effectuer chaque année.

Le dispositif national **Solibail** mis en œuvre par l'Etat partage les mêmes objectifs. Un accord entre l'Etat et le Département de Paris permet un fonctionnement harmonieux de ces dispositifs complémentaires pour **une réponse globale en Ile-de-France**.

Contenu

Louez Solidaire et Sans Risque® : mobiliser des logements du parc privé à Paris

Des logements sont pris en location dans le parc privé diffus par des organismes conventionnés par le Département de Paris et sont utilisés pour l'hébergement temporaire de ménages en difficulté, pour une période de 18 mois. Les organismes partenaires sont chargés de capter des logements et d'en assurer la gestion locative. Ils doivent également assurer l'accompagnement social lié au logement des ménages hébergés. Les propriétaires signent des baux civils de 3 ou 6 ans. Les appartements doivent remplir les critères du logement décent et doivent sauf exception avoir une surface habitable suffisante pour permettre l'accueil de familles avec enfants (*a minima* un adulte isolé avec un enfant) qui constituent le public prioritairement visé par le dispositif.

Des garanties pour les propriétaires

Le propriétaire qui accepte que son bien intègre le dispositif *Louez Solidaire et Sans Risque®*, bénéficie en échange de plusieurs garanties. La collectivité parisienne s'engage à assurer la couverture financière :

- du paiement du loyer et des charges pour toute la durée du bail que le logement soit occupé ou vacant. *A minima*, le Département de Paris assume la prise en charge du différentiel entre le loyer dû au propriétaire et la redevance perçue auprès de la famille hébergée (la redevance est calculée en fonction des ressources de la famille) ;
- des frais relatifs à la survenue des risques locatifs (remise en état du logement en cas de dégradation du fait de l'occupant, impayés de l'occupant, vacance du logement notamment entre deux hébergements, procédure contentieuse) ;
- des frais liés à la prise à bail du logement (avance du dépôt de garantie, frais d'honoraires, frais de diagnostics techniques) ;
- de l'ensemble des frais inhérents à la gestion locative et à la prospection de ces appartements.

De ces garanties apportées aux organismes partenaires découlent pour le propriétaire l'assurance d'une bonne gestion locative de son patrimoine sans risque d'impayé, la garantie d'une remise en état en cas de dégradation du logement, et la faculté de récupérer son bien libre de toute occupation à l'issue du bail. Pour participer de façon active au dispositif, les organismes partenaires ont signé une convention spécifique dans le cadre du FSL.

Anticiper l'effort de relogement

Le dispositif actuel fixe comme référence une durée maximale de relogement temporaire des familles de 18 mois, sauf exception.

Pour assurer leur succès il est indispensable d'anticiper les sorties de logements temporaires et de prévoir éventuellement des ajustements relatifs à cette durée au cours de la montée en régime des dispositifs.

Trouver de nouveaux moyens pour mobiliser des logements

Pour mobiliser chaque année de nouveaux logements, une stratégie de développement spécifique est à mettre en œuvre sur l'ensemble de la période :

- attribuer des marchés de prospection à des opérateurs motivés. En juin 2008, un marché de prospection est attribué à Habitat et Développement pour capter une première tranche de 400 logements pour le dispositif *Louez Solidaire et Sans Risque®* ;
- expérimenter des modifications du dispositif pour renforcer son attractivité : mettre en place une communication active qui aille au-delà des propriétaires susceptibles d'être intéressés par le dispositif (convention-cadre avec différents partenaires) et exploiter le dispositif fiscal « Borloo dans l'ancien » en partenariat avec l'ANAH, en raison notamment de son évolution dans le cadre de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (mars 2009) (avantage fiscal porté à 70% dans le cadre d'une intermédiation locative pour les logements situés au sein de zones géographiques définies par arrêté, caractérisées par une inadéquation entre l'offre et la demande de logement).

***Louez Solidaire et Sans Risque®* et le dispositif national *Solibail* : des dispositifs complémentaires pour une réponse globale en Ile-de-France**

Le dispositif *Solibail* mis en œuvre par l'Etat au niveau national fonctionne de manière similaire. En Ile-de-France, le dispositif *Solibail* est garanti par la Préfecture de région et assure la sécurité des paiements de loyers, même si l'appartement est inoccupé. *Solibail* assure également au propriétaire de pouvoir récupérer son bien à l'issue du contrat de bail, vide et en état. L'association qui gère le contrat assure la remise en état gratuite de l'appartement avant de le restituer à son propriétaire, effectue l'ensemble des travaux nécessaires pendant la durée du bail et assure une surveillance régulière des appartements. De plus, sous réserve de passer une convention avec l'Anah, l'accès à une réduction fiscale pouvant atteindre jusqu'à 70 % des revenus locatifs est possible.

Louez Solidaire et Sans Risque et *Solibail* coexistent en Ile-de-France. Un accord entre l'Etat et le Département de Paris a permis d'assurer leur complémentarité territoriale (Paris intra-muros pour *Louez Solidaire et Sans Risque®* et le reste de la région Ile-de-France pour *Solibail*) et ainsi de créer une synergie bénéfique aux deux dispositifs afin de démultiplier le nombre de logements mobilisés pour les familles en difficulté.

Bénéficiaires

Ménages en difficulté privés de logement et prioritairement familles bénéficiant d'une prise en charge hôtelière. Les familles logées temporairement signent avec l'organisme gestionnaire, un contrat d'occupation précaire qui leur permet de percevoir une allocation logement.

Les ménages bénéficiaires relèvent dans leur grande majorité, pour toutes ou partie des priorités établies par la loi DALO.

Maîtrise d'ouvrage du dispositif *Louez Solidaire et Sans Risque*®

Ville et Département de Paris

Partenaires du dispositif *Louez Solidaire et Sans Risque*®

Habitat et Humanisme, Aurore, Bail pour Tous, CPCV, Emmaüs, FREHA, Pour Loger, SNL 75, CASP, Les Restos du Cœur sont les 10 associations partenaires qui ont signé au XXXXXXXXX une convention FSL en s'engageant au total sur la prospection et la gestion de 245 logements.

Financement du dispositif *Louez Solidaire et Sans Risque*®

Le financement spécifique du dispositif est assuré par la collectivité parisienne à travers le recours à :

- des mesures d'aide à la médiation locative (AML) du FSL pour ce qui concerne les dépenses relatives au surcoût de gestion engendré par la mise en œuvre de l'hébergement et la garantie des risques locatifs ;
- des mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) pour ce qui concerne les dépenses liées au suivi social.
- un marché spécifique pour la prospection et la communication passé par la Ville de Paris.

Indicateurs et outil de suivi annuel

Nombre de logements mobilisés (parc au 31/12)
Nombre de logements captés dans l'année
Nombre de ménages hébergés (au 31/12)
Nombre de ménages relogés dans des logements pérennes dans l'année
Durée moyenne d'hébergement avant relogement dans des logements pérennes

Une application développée spécifiquement pour le dispositif *Louez Solidaire et Sans Risque*® permet de suivre l'évolution du fichier des logements gérés (suivi financier et administratif) et de mutualiser l'information entre les différents partenaires.

Partenaire en charge du suivi du dispositif *Louez Solidaire et Sans Risque*®

Département de Paris (DLH, DASES)

Action 5. Mobiliser le parc privé : Développer l'agence immobilière à vocation sociale « Solidarité Habitat »

Contexte et bases juridiques

Loi Hoguet de 1970, Loi Besson du 31 mai 1990, Loi de lutte contre les exclusions de 1998, Loi SRU et Loi DALO

Les agences immobilières à vocation sociale (AIVS) ont été créées et développées par les associations de la FAPIL pour loger les personnes défavorisées définies par la loi Besson du 31 mai 1990. Les AIVS participent à la mise en œuvre du droit au logement en mobilisant les logements et en assurant la pérennité de leur vocation sociale.

Malgré la forte demande de logement, certains propriétaires refusent de louer leur bien pour cause d'indécence et d'inadaptabilité du logement au marché locatif ainsi que par crainte des risques locatifs (impayés, dégradation) laissant alors de nombreux logements vacants. Ce sont ces logements que les AIVS doivent particulièrement remobiliser.

Situation au 31 décembre 2008

L'AIVS « Solidarité Habitat » gère en 2008 environ 257 logements à Paris

Objectif

Accroître l'offre de logements privés pour les personnes en difficulté en apportant une aide aux propriétaires réticents à louer leur logement

Objectif chiffré : Porter l'activité des AIVS à Paris d'ici 2014 à 500 logements gérés.

Contenu

L'AIVS est un administrateur de biens classique (rémunéré pour cela par les propriétaires), qui assure en plus des missions sociales auprès des locataires qui ont des difficultés à se loger par les circuits traditionnels, tout en limitant au plus juste les charges reportables sur ces derniers. Elle bénéficie de financements spécifiques essentiellement publics, parfois privés, pour assurer ses missions sociales.

Pour assurer l'accroissement de l'activité des AIVS sur Paris, le Département a mis en place dans le cadre du Fonds de Solidarité pour le Logement un dispositif spécifique d'aide à la médiation locative (AML). Il permettra dans un premier temps à l'AIVS « Solidarité Habitat », premier organisme à être conventionné par le Département dans ce cadre, de recevoir des subventions supplémentaires du Département afin d'offrir aux propriétaires des garanties plus importantes avec pour objectif de doubler le nombre de logements gérés à Paris d'ici 2014. Ce dispositif vise à développer la captation de petits logements pour des personnes isolées ou en couples, salariés à bas revenus.

En fonction du rythme de captation des logements, des conventions pourraient être passées avec d'autres organismes.

Sécuriser les rapports locatifs

L'AIVS propose des mandats de gestion aux propriétaires-bailleurs qui offrent de nombreux services pour sécuriser les rapports locatifs en contrepartie du logement de personnes en difficulté et d'un loyer maîtrisé.

L'agence valorise auprès du propriétaire les aides de l'Etat notamment fiscales pour les propriétaires-bailleurs qui mettent à disposition leurs logements pour des personnes en difficultés (abattement de 6 à 60% sur les revenus immobiliers suivant les statuts locatifs et fiscaux des logements). Elle aide également le propriétaire à bénéficier de subventions (ANAH, primes des collectivités territoriales, etc.), à monter les dossiers de demandes de financements et à bénéficier de garanties financières : un propriétaire qui utilise les services de l'AIVS pourra ainsi se voir proposer des produits de sécurisation des risques locatifs le garantissant contre les impayés et les dégradations. L'agence peut

aussi avancer des fonds (au travers d'un fonds spécial) pour aider les propriétaires à effectuer des travaux dans leur logement en attendant les subventions publiques.

Pour favoriser l'insertion des personnes en difficulté qui sont logées dans les logements gérés par l'agence, celle-ci travaille en relation avec les services sociaux et assure une gestion locative adaptée (GLA), notamment en mobilisant les dispositifs d'aides à la solvabilisation des ménages (allocation logement, FSL, etc.) et en assurant certaines interventions techniques (maintenance et assurances).

Bénéficiaires

Personnes isolées ou en couple relevant du PDALPD, salariés à bas revenus.

Maîtrise d'ouvrage

Département de Paris

Partenaires

Département de Paris, Solidarité Habitat

Financement

Le Département de Paris via le FSL a créé un dispositif spécifique pour soutenir et développer l'activité des AIVS à Paris. D'autres organismes publics apportent également des financements spécifiques (CAF, ANAH).

Indicateurs et outil de suivi annuel

Nombre de logements gérés par l'AIVS « Solidarité Habitat » (ou les autres organismes conventionnés le cas échéant) au 31 décembre
Nombre de nouveaux logements gérés par l'AIVS au cours de l'année

Partenaire en charge du suivi

Département de Paris (DLH, DASES)

Action 6. Mobiliser le parc privé : Promouvoir le PASS-GRL

Contexte et bases juridiques

Loi du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (art. 32)

Loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (art. 27)

Décret N° 2007-92 du 24 janvier 2007 portant approbation du cahier des charges social mentionné au g de l'article L.313-1 du CCH

Convention ETAT/UESL signée le 20 décembre 2006

Face au déséquilibre offre-demande sur le parc de logements sociaux, la convention signée le 20 décembre 2006 entre l'Etat et l'UESL vise à favoriser l'accès au logement d'un plus grand nombre de candidats locataires. Mise en place depuis début 2007, ce dispositif est encore peu utilisé à Paris.

Situation au 31 octobre 2008

291 contrats ont été signés par les bailleurs à Paris.

Objectif

Promouvoir à Paris ce dispositif destiné à faciliter l'accès au parc locatif privé des ménages qui ne présentent pas toutes les garanties aux bailleurs. Le dispositif sécurise les bailleurs et garantit également un traitement social d'un éventuel impayé de loyer.

Contenu

Au niveau national, le *PASS-GRL* s'adresse aux bailleurs particuliers et aux professionnels de l'immobilier du parc locatif privé. Il concerne les candidats locataires ayant des difficultés à trouver un logement.

Etude par la Ville de Paris des situations et des conditions dans lesquelles la cotisation d'assurance *PASS-GRL* pourrait être prise en charge pour tout ou partie par la Ville

Bénéficiaires

Ménages aux ressources modestes et moyennes

Maîtrise d'ouvrage

UESL (*PASS-GRL*), Ville de Paris ()

Partenaires

Etat, Ville de Paris, 1% Logement, Assureurs

Financement

Compensations aux organismes d'assurance : UESL pour les locataires relevant du 1% logement, UESL avec remboursement par l'Etat pour les locataires ne relevant pas du 1% logement.

Coûts de fonctionnement du dispositif *PASS-GRL* : UESL

En cas de contentieux : FSL

Indicateurs et outil de suivi annuel

Nombre de contrats signés par les bailleurs au 31 décembre

Nombre de prises en charge de la cotisation d'assurance par la Ville de Paris au 31 décembre

Nombre de ménages qui bénéficient du dispositif au 31 décembre

Partenaire en charge du suivi

Etat (DULE), Département de Paris (DLH)

Axe 2. Faciliter l'accès au logement

- Action 1. Attribuer des logements aux ménages défavorisés
- Action 2. Favoriser l'accès au logement des personnes les plus défavorisées par un Accord collectif plus ambitieux
- Action 3. Favoriser les mutations de logements entre bailleurs
- Action 4. Favoriser l'égalité des chances dans l'accès au logement pour les populations les plus défavorisées, en particulier étrangères en situation régulière, en élaborant un plan d'actions
- Action 5. Harmoniser les pratiques d'attribution de logements entre bailleurs
- Action 6. Mieux organiser la gestion de l'accès et de la sortie des structures d'hébergement et de logement temporaire en vue de favoriser la fluidité et la cohérence des parcours résidentiels

Action 1. Attribuer des logements aux ménages défavorisés

Contexte et bases juridiques

Décret n°2007-1688 du 29 novembre 2007 relatifs aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées

Ce décret explicite notamment les caractéristiques des personnes prioritaires pour les attributions de logements sociaux prononcés au titre du PDALPD.

Situation au 31 décembre 2008

Au cours de l'année 2008, 1 215 et 4 369 logements ont été respectivement mis à disposition de la Préfecture de Paris et de la Ville de Paris par les bailleurs sociaux parisiens pour reloger des demandeurs. Au cours de la même année, la Préfecture de Paris a réalisé 1 022 relogements (dont 94 % concernent des ménages disposant de revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS) et la Ville de Paris a réalisé 3 693 relogements (dont 88 % concernent des ménages disposant de revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS).

Objectif

Assurer qu'au moins 50 % des logements PLA I, PLUS et assimilés mis à disposition de l'Etat ou du département de Paris au cours d'une année soient utilisés pour reloger des ménages prioritaires au sens du présent plan

Assurer qu'au moins 25 % des logements mis à disposition des organismes réservataires collecteurs du 1% au cours d'une année soient utilisés pour reloger des ménages prioritaires au sens de la loi DALO

Contenu

Le seul critère réglementaire des plafonds de ressources (< aux plafonds PLA I) est insuffisant pour cibler les ménages en grande difficulté.

Au de-là du seul critère de ressources, la proportion quantitative des différentes situations des ménages demandeurs et l'urgence comparée de ces situations sont des critères à mobiliser pour attribuer des logements de manière transparente et équilibrée.

Bénéficiaires

Les bénéficiaires du présent plan sont « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir ».

Une priorité est accordée aux personnes qui se trouvent dans l'une des situations suivantes :

- dépourvues de logement ;
- menacées d'expulsion ;
- hébergées ou logées temporairement ;
- en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation ;
- en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement ;
- confrontées à un cumul de difficultés.

Les ménages ciblés par l'accord collectif départemental font partie du public cible du présent plan. Certaines des catégories de ménages visées par le présent plan relèvent pour tout ou partie des priorités établies par la loi DALO.

Maîtrise d'ouvrage / maîtrise d'œuvre

Les commissions d'attribution des bailleurs sociaux examinent les propositions de la Préfecture de Paris et de la Ville de Paris. La gestion du fichier départemental centralisé de la demande de logement est assurée par le Département de Paris (DLH).

Partenaires

Etat (DULE), Département de Paris (DLH), bailleurs sociaux

Financement

Pas de financement spécifique associé à ce dispositif

Indicateurs et outil de suivi annuel

Nombre total de logements mis à disposition sur le contingent de l'Etat et de la ville de Paris
Nombre total de ménages relogés sur chaque contingent
Nombre de ménages relogés sur chaque contingent, relevant des catégories de publics bénéficiaires du présent plan

Partenaire en charge du suivi

Etat (DULE), Département de Paris (DLH)

Action 2. Favoriser l'accès au logement des personnes les plus défavorisées par un Accord collectif plus ambitieux

Contexte et bases juridiques

Loi du n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions

Le premier accord collectif départemental (ACD) a été signé en mai 2003 entre le préfet de Paris, le maire de Paris, les représentants des bailleurs sociaux d'Ile-de-France et les représentants régionaux des SEM de logement social. Il prévoyait la mise à disposition annuelle de 1 200 logements au total par les bailleurs sur les contingents des différents partenaires pour reloger les ménages défavorisés ciblés par l'accord. L'accord se substituait au protocole d'occupation du patrimoine social (POPS).

Le renouvellement de l'accord collectif départemental va de pair avec celui du présent plan.

Situation au 31 décembre 2008

Le dispositif de l'accord collectif départemental mis en place en 2004 a permis le relogement de 4 990 ménages de 2004 à 2008, dont 1 741 dans des logements du contingent de la Préfecture, 2 458 dans des logements du contingent de la Ville de Paris et 791 dans des logements du contingent propre des bailleurs. En 2008, 1 097 ménages demandeurs ont été relogés au titre de l'accord collectif départemental.

Objectif

Renouveler l'accord collectif départemental (ACD) afin de mieux prendre en compte les besoins des personnes défavorisées en attribuant des logements pour les publics relevant du PDALPD susceptibles d'accéder à un logement autonome et confrontées à des difficultés sociales et de logements.

Permettre au travers de l'augmentation globale du contingent ACD et de l'intégration du 1% au dispositif, de mieux prendre en compte les publics labellisés au titre de l'ACD et reconnus prioritaires par la Commission de médiation.

Contenu

Le nouvel accord collectif continue à cibler les ménages qui ont des ressources particulièrement faibles (< 60 % des plafonds PLUS).

Dans sa version renouvelée, l'accord collectif départemental vise deux catégories de ménages défavorisés qui cumulent des difficultés économiques et sociales :

Catégorie 1 : les ménages à faibles ressources, dépourvus de logement ou sortant de structure d'hébergement temporaire, menacés d'expulsion, ou nécessitant un relogement urgent et rencontrant des difficultés sociales, familiales, professionnelles ou de santé sérieuses, et/ou pour lesquels le relogement conforte un processus d'insertion.

Catégorie 2 : les ménages concernés par les problématiques d'habitat indigne.

Le nombre de logements mis à disposition pour reloger des ménages au titre de l'accord collectif est porté à 2 000 par an (contre 1 200 logements mis à disposition au titre du premier accord). Ces 2 000 logements sont utilisés pour reloger 1 400 ménages relevant de la *catégorie 1* et 600 ménages relevant de la *catégorie 2*.

Les 2 000 logements mis à disposition chaque année se répartiront entre les différents réservataires signataires de l'accord de la manière suivante :

- 700 logements sur le contingent de l'Etat ;
- 700 logements sur le contingent de la Ville de Paris ;

- 350 logements sur les contingents propres des bailleurs ;
- 250 logements sur les contingents des collecteurs du 1%.

La désignation des ménages bénéficiaires de l'ACD est faite par les commissions « accord collectif » coprésidées par la préfecture de Paris et la ville de Paris. Des modalités d'articulation entre les « éligibles » à l'ACD et les « reconnus prioritaires » par la commission de médiation seront définies.

Bénéficiaires

Les ménages défavorisés cumulant difficultés économiques et sociales et relevant des deux catégories arrêtées dans l'accord collectif.

Ces deux catégories de ménages relèvent des priorités établies par la loi DALO et font partie des publics cibles du PDALPD.

Maîtrise d'ouvrage

Etat et Département de Paris

La gestion courante du dispositif et le secrétariat sont assurés par le Département de Paris (DLH, DASES).

Partenaires

Etat, Département de Paris, bailleurs sociaux parisiens, collecteurs du 1% parisiens

Financement

Pas de financement spécifique associé à ce dispositif. Chaque partenaire accepte dans le cadre de l'accord collectif, la mise à disposition par les bailleurs parisiens de logements pris sur son contingent propre.

Indicateurs et outil de suivi annuel

Nombre de logements mis à disposition par chaque partenaire

Nombre de ménages relogés dans l'année sur chaque contingent

Nombre de ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation, relogés par le dispositif ACD

Partenaire en charge du suivi

Etat (DULE), Département de Paris (DLH, DASES)

Action 3. Favoriser les mutations de logements entre bailleurs

Contexte

Compte tenu de l'extrême tension pesant sur le logement à Paris, les acteurs du logement social cherchent à éviter, d'une part les sous-occupations de grands logements très demandés par les familles ; d'autre part, les sur-occupations qui risquent d'engendrer des recours DALO, notamment. Les demandes d'échanges d'appartements sont cependant difficiles à satisfaire par les petits bailleurs ne disposant pas d'un parc de logements suffisamment important.

Objectif

Instituer une pratique d'échanges de logements entre bailleurs favorisant la fluidité des attributions afin d'améliorer l'adéquation du logement occupé aux besoins de son locataire.

Contenu

En concertation avec l'AORIF et la fédération des EPL :

- 1) établir un protocole d'accord entre bailleurs pour l'échange de logements.
- 2) étudier les modalités pratiques favorisant la procédure d'échange (bourse d'échange à laquelle auraient accès les bailleurs par exemple, modalités d'information des réservataires concernés sur un accord préalable entre bailleurs...)

Bénéficiaires

Locataires du parc social en demande d'échange d'appartement

Maîtrise d'ouvrage

Etat, Ville de Paris

Partenaires

Bailleurs, réservataires

Indicateurs de suivi

Volume annuel d'échanges entre bailleurs

Partenaire en charge du suivi

Etat (DULE), Département de Paris (DLH)

Action 4. Favoriser l'égalité des chances dans l'accès au logement pour les populations défavorisées, en particulier étrangères en situation régulière, en élaborant un plan d'actions

Contexte et bases juridiques

Loi ENL du 13/07/2006 – Loi DALO du 5/03/2007 – Loi du 31 mai 1990, modifiée – Loi du 29 juillet 1998 – Décret PDALPD du 29/11/2007 – Circulaire du 18 juin 2008

La circulaire du 18 juin 2008 vise à favoriser l'égalité des chances dans l'accès au logement pour les populations défavorisées, en particulier étrangères, cumulant des difficultés économiques et sociales, dans le respect de la mixité sociale, conformément aux autres textes réglementaires visés ci-dessus.

Le souci de favoriser l'égalité des chances dans l'accès au logement est déjà fortement pris en compte dans les politiques publiques mises en œuvre dans ce domaine sur le territoire parisien, tant à travers les politiques de l'habitat que des dispositifs tel que l'accord collectif (les personnes relogées au titre de cet accord ne le sont pas en zone sensible urbaine - ZUS) par exemple.

Objectif

Renforcer l'égalité des chances dans l'accès au logement pour les populations défavorisées, notamment étrangères en situation régulière, en luttant contre les fortes concentrations de population cumulant des difficultés économiques et sociales dans les zones urbaines sensibles.

Contenu

1) Approfondir l'état des lieux, notamment en liaison avec les bailleurs sociaux.

2) Assurer une prise en charge partenariale à travers une charte de relogement, assurant aux populations défavorisées étrangères de pouvoir bénéficier, dans le cadre des opérations de rénovation urbaine, de logements y compris hors ZUS, au même titre que les autres habitants.

3) Renforcer les actions déjà mises en œuvre en ce sens, notamment à travers l'utilisation du contingent préfectoral, la mise en œuvre si nécessaire de dispositifs d'accompagnement social particuliers et l'attention portée à la localisation de la production des différentes catégories de logements locatifs sociaux.

Bénéficiaires

Demandeurs de logement sociaux, notamment étrangers

Maîtrise d'ouvrage

Etat (DULE / BPSL)

Partenaires

Bailleurs, réservataires

Indicateurs de suivi

Mise en place de la charte de relogement

Partenaire en charge du suivi

Etat (DULE)

Action 5. Harmoniser les pratiques d'attribution de logements entre bailleurs

Contexte et bases juridiques

Les règlements départementaux d'attribution des logements sociaux (RDA) encadrant la procédure d'attribution dans chaque département, ont été abrogés par la loi ENL de 2006.

A Paris, au vu du nombre important de bailleurs sociaux, il apparaît parfois des différences d'interprétation des textes en vigueur en ce qui concerne les critères d'attribution, les modalités d'information des réservataires ou le fonctionnement des commissions d'attribution de logements prévues à l'article L441-2 du CCH

Objectif

Harmoniser les pratiques des différents bailleurs en matière d'attribution et d'information des réservataires en vue d'une optimisation de l'utilisation des contingents et d'une meilleure lisibilité des procédures.

Contenu

Elaborer un document de référence, (protocole ou charte) par lequel l'Etat, le Département de Paris et les bailleurs adhérant au dispositif, déterminent ensemble les règles applicables en matière d'attribution de logement social à Paris, dans le respect des normes en vigueur.

Bénéficiaires

Demandeurs de logements et ensemble des acteurs en matière d'attribution de logements sociaux.

Maîtrise d'ouvrage

Etat, Département de Paris

Partenaires

Bailleurs, réservataires

Indicateurs de suivi

Production du document
Nombre de signataires du document

Partenaire en charge du suivi

Etat (DULE)

Action 6. Mieux organiser la gestion de l'accès et de la sortie des structures d'hébergement et de logement temporaire en vue de favoriser la fluidité et la cohérence des parcours résidentiels

Contexte et bases juridiques

Le développement dans le cadre de la mise en œuvre du 4^e PDALPD du parc parisien de logement temporaire (résidences sociales, maisons relais, logements temporaires dans le diffus...) et d'hébergement entraîne un changement d'échelle. En outre, ce développement s'est accompagné de modifications importantes de certains référentiels, notamment en matière d'hébergement d'urgence et d'insertion.

Le résultat est un dispositif couvrant de mieux en mieux la diversité des besoins mais très éclaté : statuts juridiques et procédures d'admission différents, gestionnaires multiples et non coordonnés, dispositifs d'hébergement et de logement temporaire relativement cloisonnés les uns par rapport aux autres (pas d'approche transversale dans la régulation des orientations pour définir la solution la mieux adaptée à la personne, orientation souvent aléatoire en fonction de la solution qui a pu être trouvée dans un contexte de saturation des dispositifs...).

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (mars 2009) a prévu la mise en place d'un dispositif unique de veille sociale et de gestion des places d'hébergement en Ile de France, avec transmission en temps réel par les structures de l'information sur les places disponibles.

La richesse de l'offre actuelle d'hébergement et de logement temporaire, les perspectives de développement ouvertes par les objectifs fixés dans le cadre du 5^e plan (Axe I sur le développement de l'offre de logement et Axe 5 sur les orientations du PAHI en matière d'hébergement) et les exigences liées à la mise en œuvre de la loi DALO, rendent indispensable une réflexion partagée pour mieux connaître le parc existant et mieux organiser la gestion de l'accès et de la sortie des structures d'hébergement et de logement temporaire en vue de favoriser la fluidité et la cohérence des parcours résidentiels.

Objectif

Améliorer la connaissance globale du dispositif de logement temporaire et des droits de réservation actuels

Fluidifier les parcours résidentiels en améliorant les orientations vers des solutions adaptées

Mettre en place des outils communs permettant d'avoir une estimation des besoins des publics plus fine et dynamique dans le temps afin d'ajuster régulièrement l'offre à la demande.

Contenu

Mettre en place une cartographie complète et régulièrement actualisée de l'offre d'hébergement et de logement temporaire existante (à partir de la cartographie annexée au présent plan au titre du bilan du 4^e PDALPD) permettant de bien en connaître les caractéristiques et de mieux définir les orientations en matière de programmation de l'offre nouvelle.

Identifier précisément les droits de réservation des différentes collectivités sur le parc existant.

Examiner les pistes de travail pour améliorer la régulation de l'offre et favoriser la meilleure adéquation possible entre l'offre et la demande, dans l'intérêt tant des usagers que des services qui les accompagnent :

- connaissance en temps réel des disponibilités pour chaque type de structures ;
- modalités d'évaluation des situations et de sélection des candidatures ;
- définition de la nature de l'accompagnement social mis en place le cas échéant ;
- articulation d'une part avec les dispositifs d'hébergement spécifiques que sont notamment les centres maternels et avec le dispositif de veille sociale (problématique de l'entrée et de la sortie du parc

d'hébergement et de la gestion des places d'hébergement. Voir orientations du PAHI) et d'autre part avec les dispositifs d'accès au logement pérenne (dans le parc social ou privé).

Bénéficiaires

Ménages privés de logement et d'hébergement

Maîtrise d'ouvrage

Etat (DASS, DULE), Département de Paris (DASES, DLH)

Partenaires

Etat (DASS, DULE), Département de Paris (DASES, DLH), gestionnaires de structures d'hébergement et de logement temporaire

Financement

A définir si nécessaire

Indicateurs et outil de suivi annuel

A partir de la base de données mise en place recensant l'offre d'hébergement et de logement temporaire existante,

Nombre total de places d'hébergement et de logement temporaire par catégorie

Nombre de places d'hébergement et de logement temporaire disponibles

Partenaire en charge du suivi

Etat (DASS, DULE), Département de Paris (DASES, DLH)

Axe 3. Prévenir les expulsions et favoriser le maintien dans son logement

- Action 1. Renforcer l'information sur les dispositifs ainsi que la formation des services utilisateurs pour favoriser la prévention et l'accès aux droits
- Action 2. Eviter la perte du logement et sécuriser l'accès à un logement digne
- Action 3. Mettre en œuvre des actions d'accompagnement social adaptées à la situation des ménages et aux différents stades du parcours logement
- Action 4. Créer une nouvelle aide complémentaire au logement de la municipalité parisienne
- Action 5. Optimiser l'utilisation des aides financières directes du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) *Paris Solidarité Habitat* pour favoriser le maintien dans son logement
- Action 6. Expérimenter des nouvelles actions de médiation locative
- Action 7. Consolider les partenariats dans le cadre de la création de la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives
- Action 8. Lutter dans le cadre des aides du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) *Paris Solidarité Habitat* contre la précarité énergétique en facilitant l'accès d'un plus grand nombre de ménages aux aides à l'énergie et assurer une prise en compte des dettes d'eau

Action 1. Renforcer l'information sur les dispositifs ainsi que la formation des services utilisateurs pour favoriser la prévention et l'accès aux droits

Contexte et bases juridiques

*Loi n°98-657 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998.
Charte départementale de prévention des expulsions du 2 juillet 2001.*

L'information sur les procédures et les outils d'accès et de maintien dans les lieux ou d'accès et de maintien de la fourniture d'énergie ou d'eau est largement disponible, mais nécessite de gagner en efficacité par une mise en cohérence de ses diverses sources, par un affinage des cibles et une mise à jour régulière de son contenu.

Ainsi, si une information simple peut être nécessaire et suffisante à l'entrée dans les lieux, il est impératif de mieux cibler et d'enrichir l'information délivrée à certains stades tels que les premiers impayés de loyer, les assignations, les commandements de quitter les lieux ou la menace de coupure d'énergie ou d'eau.

En outre, malgré le foisonnement des initiatives visant à favoriser la bonne utilisation des dispositifs, il n'y a pas de politique de formation concertée en direction des services utilisateurs des dispositifs ou des relais susceptibles de transmettre l'information aux ménages.

Objectifs

Développer une politique partagée entre les acteurs en matière de définition et de diffusion de l'information, passant par l'amélioration de son contenu, l'élaboration de supports et un calendrier de mise à jour des contenus.

Mettre un accent particulier sur le renforcement de l'information relative aux outils mobilisables (aides sociales légales et aides facultatives) au moment de l'accès dans le logement d'une part et au titre de la prévention des expulsions d'autre part afin de diminuer le nombre des impayés de loyer et des expulsions.

Développer une politique concertée de formation des intervenants afin d'améliorer leur connaissance des dispositifs, de leur permettre de mieux faire circuler l'information et de mieux utiliser les outils existants.

Contenu

Mettre en place une information sur les droits, les dispositifs d'accès dans les lieux, de prévention des expulsions, et d'accès et de maintien de la fourniture d'énergie et d'eau, les services susceptibles d'informer ou d'accompagner les ménages, ainsi que sur certaines problématiques liées au logement comme l'insalubrité, la décence... en adaptant le contenu et la forme de l'information en fonction des destinataires (ménages, bailleurs sociaux et privés, associations d'accès au droit, personnes ou organismes mobilisant les dispositifs, travailleurs sociaux...) et des enjeux particuliers à un moment donné (entrée en vigueur d'un nouveau dispositif, évolution des modes de prise en charge...).

Démultiplier les moyens de diffusion de l'information en direction des différentes parties concernées (bailleurs ou fournisseurs d'énergie ou d'eau / ménages), notamment :

- en développant la mise en ligne de celle-ci ;
- en élaborant un guide pratique des dispositifs facilitant l'accès au logement, et un guide de prévention des expulsions auxquels il sera assuré une large diffusion ;
- en développant en direction des usagers des réunions d'information/ou des actions sociales collectives sur certains sujets (recherche de logement, gestion de la consommation d'énergie, d'eau...) et notamment en conduisant des sessions d'information en direction des ménages parisiens, en partenariat avec les fournisseurs d'énergie, sur les dispositifs d'économie d'énergie et sur le Tarif de Première Nécessité (TPN) pour l'électricité et le Tarif Spécial de Solidarité (TSS) pour le gaz,

également en partenariat avec les distributeurs d'eau sur les problématiques d'économie d'eau dans le logement ;

- en réfléchissant aux modalités adaptées d'évolution des actions spécifiques d'accès aux droits développées par certains partenaires (ADIL, Espace solidarité habitat...).

Mettre en place un plan d'information et de formation pour les services utilisateurs des dispositifs, sous forme de rencontres, tables rondes, sessions de formation, conduites par les institutions et/ou structures responsables des dispositifs. Cette même action de formation doit être menée en direction des relais tels que les bailleurs sociaux, les agents des antennes « logement » de la DLH en mairies d'arrondissement, des agents des structures d'information générale et d'orientation...

Bénéficiaires

Les ménages accédant à un logement ou menacés d'expulsion ou confrontés à des difficultés en matière d'accès ou de maintien de la fourniture d'énergie ou d'eau

Les bailleurs privés et bailleurs sociaux, les fournisseurs d'énergie ou d'eau

Les travailleurs sociaux et personnels des structures relais ou d'accès au droit

Maîtrise d'ouvrage

Etat (DULE), Département de Paris (DASES)

Partenaires

Etat (DULE), Département de Paris (DASES et DLH), CASVP, CAF, bailleurs sociaux, Espace Solidarité Habitat (ESH), ADIL, Tribunal d'Instance, Maison de la Justice et du Droit, points d'accès au droit, mairies d'arrondissement, distributeurs d'eau, fournisseurs d'énergie, PIMMS (Point information Médiation Multi Services)...

Financement

A définir suivant les actions engagées

Indicateurs et outil de suivi

Nombre de supports d'information créés et diffusés dans l'année

Nombre de formations dispensées dans l'année et services concernés par ces formations

Partenaires en charge du suivi

Etat (DULE), Département de Paris (DASES)

Action 2. Eviter la perte du logement et sécuriser l'accès à un logement digne

Contexte et bases juridiques

Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement
Loi n°98-657 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998.
Charte départementale de prévention des expulsions du 2 juillet 2001
Article 98 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale
Loi du 5 mars 2007 sur le droit au logement opposable (DALO)
Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Depuis la signature de la charte de prévention des expulsions de 2001, le droit au logement opposable (DALO) a été instauré, et de nouveaux dispositifs d'aide à l'accès et au maintien dans les lieux ont été créés et s'ajoutent à ceux déjà existants : dispositifs Pass GRL, « Louez solidaire et sans risque »....

L'intervention des professionnels est parfois malaisée voire inappropriée du fait de l'évolution rapide du contexte, de la complexité des dispositifs et de la diversité des organisations. Quel est le dispositif approprié à mobiliser, sans doublon et à quel moment ? Certaines interventions peuvent ainsi être inopérantes du fait d'une méconnaissance des fonctionnements et des cultures interinstitutionnelles. En outre, il est constaté un déficit d'utilisation de certains nouveaux dispositifs.

Objectif

Optimiser l'utilisation des nouveaux dispositifs

Améliorer l'utilisation par les professionnels des dispositifs existants et l'articulation des dispositifs entre eux à chaque stade du parcours résidentiel

Contenu

Mieux utiliser les nouveaux dispositifs

- renforcer l'information et les formations en direction des services utilisateurs pour permettre de mobiliser efficacement le DALO et de valoriser les nouveaux dispositifs tels que la « Garantie des Risques Locatifs » (GRL), le dispositif « Louez Solidaire », l'Agence Immobilière à Vocation Sociale » (AIVS), les « Protocoles de Cohésion Sociale », tant pour faciliter l'accès au logement que pour éviter des expulsions.

- lever les freins à l'utilisation des dispositifs par une définition claire des conditions d'accès et des critères d'éligibilité, et par des ajustements nécessaires permettant l'adaptation aux évolutions.

- Valoriser largement les dispositifs prévus par la loi et notamment le recours aux protocoles bipartites en cas de résiliation du bail dans le parc locatif public, lorsqu'un maintien du ménage est possible. Ainsi, à partir de la liste des commandements de quitter les lieux concernant les allocataires de l'APL :

- intervenir aussitôt auprès des bailleurs pour les amener à proposer un protocole aux locataires, ce qui a également pour effet d'éviter la suspension de l'APL,

- sensibiliser les locataires sur cette solution, notamment par l'intermédiaire des services sociaux.

Améliorer l'utilisation des dispositifs existants et l'articulation des outils

- **En matière de dispositif d'accès au logement** : travailler à une meilleure articulation entre les dispositifs d'accès prioritaire au logement durable ou temporaire (l'accord collectif départemental, le dispositif « Fluidité », le dispositif « Louez Solidaire ») entre eux et avec le DALO. Définir les outils pour que les professionnels puissent cibler et hiérarchiser les saisines selon la situation et le moment, et pour garantir le cas échéant que les autres problématiques rencontrées par le ménage sont bien

prises en compte dans le cadre de l'accompagnement social (notamment problématiques de surendettement, insertion par l'emploi...).

- **Pour sécuriser, dès l'accès, le maintien dans le logement** : au moment de la signature du bail, procéder à toutes les ouvertures de droits nécessaires telles les aides au logement de droit commun de la CAF, les aides complémentaires au logement de la municipalité parisienne, mobiliser lorsque cela s'avère nécessaire, les garanties du 1% logement ou du FSL selon la situation, ainsi que les aides financières à l'accès au logement du FSL, mettre en place, après évaluation, l'accompagnement social le plus adapté à la situation du ménage.

- **Améliorer l'articulation des dispositifs/acteurs mobilisés pour prévenir l'expulsion** (FSL, commission de surendettement, CDAPL...) en cas de difficulté de paiement du loyer et assurer la continuité des actions engagées.

- **Création d'outils et de supports** (informations, guides, mode d'organisation des services administratifs gestionnaires, encadrement technique, formation, etc.) à même de mieux guider les interventions des professionnels et des services administratifs gérant les dispositifs sus évoqués.

Bénéficiaires

Ménages défavorisés confrontés à des difficultés pour accéder à un logement ou s'y maintenir

Maîtrise d'ouvrage

Etat (DULE), Département de Paris (DASES)

Partenaires

Etat (DULE), Département de Paris (DASES), CAF, partenaires signataires de la charte de prévention des expulsions

Financement

A voir suivant les actions et les modalités de mise en œuvre

Indicateurs et outil de suivi

Nombre de commandements de quitter les lieux délivrés
Nombre de protocoles de cohésion sociale signés
Nombre d'enquêtes sociales réalisées

Partenaire en charge du suivi

Etat (DULE), Département de Paris (DASES)

Action 3. Mettre en œuvre des actions d'accompagnement social adaptées à la situation des ménages et aux différents stades du parcours logement

Contexte et bases juridiques

*Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement
Loi n°98-657 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998.
Charte départementale de prévention des expulsions du 2 juillet 2001*

La prise en compte des problématiques d'insertion par le logement dans les actions d'accompagnement social s'est développée au cours du 4^e PDALPD, qu'il s'agisse d'actions spécialisées (accompagnement social lié au logement) ou d'actions mises en œuvre dans le cadre d'un accompagnement social global.

Au cours du 4^e PDALPD, ont été renforcés les dispositifs d'accompagnement social visant à favoriser l'accès à un nouveau logement et à garantir la réussite des relogements :

- mesures d'accompagnement social lié au logement mises en œuvre au profit des ménages logés dans le parc temporaire (résidences sociales, logements d'insertion diffus et notamment logements du dispositif louez-solidaire...) : diversification des actions financées et des modes de financement (dans le cadre du nouveau règlement intérieur du FSL adopté fin 2006), accent mis sur une meilleure articulation avec les services de droit commun ;
- actions mises en œuvre dans le cadre du programme de résorption de l'habitat insalubre (notamment autour de la convention publique d'aménagement confiée à la SIEMP) ;
- actions mises en œuvre au moment de l'accès effectif à un logement pérenne : en particulier pour les ménages logés dans le parc social et notamment dans le cadre de l'accord collectif départemental...

Ces actions s'appuient tant sur des services sociaux publics que sur des partenaires privés (associations, bailleurs...), elles prennent des formes différentes (actions individuelles/collectives...) et utilisent des outils variés.

La multiplicité et la variété des initiatives prises ces dernières années et l'évolution du contexte rendent indispensable l'élaboration d'une politique globale cohérente en matière d'actions d'insertion par le logement, structurant le renforcement des actions engagées, donnant un cadre partagé aux nouvelles initiatives, favorisant l'efficacité du partenariat, et définissant des critères communs d'évaluation des actions menées.

Objectif

Définir et mettre en œuvre une politique globale en matière d'actions d'insertion par le logement et d'accompagnement en vue de :

- garantir la mise en place d'un accompagnement social adapté à chaque usager qui en aurait besoin et à chaque stade du parcours résidentiel ;
- renforcer l'efficacité de l'accompagnement et de la prévention ;
- perfectionner l'évaluation des actions menées.

Contenu

Cette politique globale en matière d'actions d'insertion par le logement développera principalement les axes suivants :

- la formalisation, l'échange sur les expérimentations et la généralisation des bonnes pratiques afin de favoriser la cohérence et la continuité des dispositifs d'accompagnement tout au long du parcours résidentiel ;
- la définition de modalités adaptées de prise en compte de la problématique logement dans les interventions conduites dans le cadre d'un accompagnement social global ;
- la mise en relation entre les actions d'insertion par le logement et les actions d'insertion par l'emploi et d'intégration ;

- la définition des objectifs et du contenu des actions spécialisées mises en œuvre dans le cadre de l'accompagnement social lié au logement, ainsi que les moyens nécessaires pour les réaliser ;
- l'élaboration de référentiels partagés permettant une mobilisation efficace et complémentaire des outils utilisés dans le cadre de ces différentes actions globales ou spécialisées : définition des types d'intervention (diagnostics, évaluations..., actions collectives/individuelles...), des modalités de suivi individuel (contractualisation, rendez-vous, visites à domicile, durée de l'accompagnement...), du contenu, des objectifs et des modalités de mise en œuvre des actions collectives ;
- une réflexion sur la place et la participation des usagers ;
- une réflexion sur les modalités adaptées d'évaluation des situations et d'orientation en vue de définir d'une part l'accompagnement social approprié au besoin de chaque ménage - quel que soit son lieu de résidence (hôtel, logement temporaire, logement pérenne...)- et d'autre part le service chargé de mettre en œuvre cette action ;
- une réflexion sur la répartition des actions entre les services des institutions publiques et les services des partenaires associatifs ou des bailleurs ;
- un travail sur l'articulation des différents modes d'intervention (diagnostic/suivi ; suivi global/suivi spécialisé ; action individuelle/action collective...) et une réflexion sur les modalités de coordination des interventions ;
- l'élaboration d'outils communs améliorant la connaissance des publics et l'évaluation des actions menées et d'outils de contrôle de gestion permettant de garantir une meilleure allocation des fonds publics.

Bénéficiaires

Les personnes défavorisées confrontées à des difficultés pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir

Maîtrise d'ouvrage

Etat (DULE, DASS), Département de Paris (DASES)

Partenaires

Etat (DULE, DASS), Département de Paris (DASES), CASVP, CAF, associations ou organismes à but non lucratif intervenant dans le domaine de l'insertion par le logement, bailleurs sociaux...

Financement

A définir suivant les actions et leur modalités de mise en œuvre, mais notamment mobilisation du FSL (pour les actions d'accompagnement social lié au logement)

Indicateurs de suivi

Nombre de mesures individuelles d'accompagnement social lié au logement mises en œuvre et caractéristiques de ces mesures
Nombre d'actions collectives spécifiques développées et nombre de personnes concernées par ces actions

Partenaire en charge du suivi

Département de Paris (DASES)

Action 4. Créer une nouvelle aide complémentaire au logement de la municipalité parisienne

Contexte et bases juridiques

*Règlement municipal des prestations d'aide sociale facultative
Délibération 1999 ASES 215 G du 14 décembre 1999 du Conseil de Paris siégeant en formation de
Conseil général (pour l'ALC VP)*

Paris a mis en place plusieurs aides afin de permettre aux ménages parisiens modestes de diminuer le poids du loyer dans leur budget, dont « Paris Logement Familles » (PLF) et « Paris Logement Familles Monoparentales » (PLFM) qui s'adressent aux familles, ou encore « l'Allocation Logement Complémentaire de la Ville de Paris » (ALC-VP) qui vise les bénéficiaires du RMI.

Excepté l'ALC-VP, ces aides qui peuvent se cumuler aux allocations logement de droit commun ne concernent pas les personnes seules ni les couples, avec un seul enfant, ou sans enfant.

Or une partie des personnes ne bénéficiant pas de ces dispositifs et ayant des revenus peu élevés est aujourd'hui confrontée, compte tenu de la forte tension sur le marché locatif à Paris, à un taux d'effort trop important rendant très difficile son accès à un logement dans le parc privé, ou fragilisant son maintien dans son logement. Par ailleurs la ville souhaite mettre en cohérence ses aides sociales liées au logement afin d'améliorer leur lisibilité pour l'usager et leur efficacité pour lutter contre la pauvreté liée aux dépenses de logement.

Situation au 31 décembre 2008

« Paris Logement Familles » a bénéficié à 22 943 familles pour un coût de 33,4 M€, « Paris Logement Familles Monoparentales » a bénéficié à 6 295 familles pour un coût de 8,3 M€ et 6 634 allocataires du RMI ont bénéficié de l'ALC-VP pour un coût de 8,9 M€.

Objectif

Renforcer et compléter le dispositif des aides municipales existantes pour aider toutes les catégories de ménages fragiles par la création d'une nouvelle aide au logement en faveur des Parisiens à bas revenus isolés ou en couple sans enfant ou avec un enfant, en tenant compte de l'entrée en vigueur du RSA.

Contenu

Une nouvelle aide financière sera créée pour les personnes à faibles revenus consacrant une part importante de leur budget à leur logement. Les conditions envisagées d'accès à cette aide sont les suivantes :

- résider à titre effectif et principal, et avoir un domicile à Paris, depuis au moins 3 ans ;
- être locataire d'un logement répondant aux conditions de peuplement et de salubrité retenues pour l'attribution d'une aide au logement servie par la CAF ou par tout autre organisme similaire ;
- avoir fait valoir ses droits aux aides au logement services par la CAF ou tout autre organisme similaire ;
- justifier d'un taux d'effort (rapport entre le loyer et les ressources) d'au moins 30 % ;
- avoir des ressources mensuelles ne dépassant pas 1 100 € pour une personne seule ou un couple sans enfant, et 1 600 € pour un couple avec un enfant.

Cette aide sera attribuée mensuellement sur une période de 12 mois.

L'ALC-VP continuera à être versée à ses bénéficiaires actuels et aux usagers qui remplissent ses conditions d'octroi.

Bénéficiaires

Ménages modestes : personnes isolées, couples sans enfant, couples avec un enfant

Maîtrise d'ouvrage

Ville de Paris (CASVP)

Partenaires

Ville et Département de Paris (CASVP, DASES), CAF

Financement

Ville de Paris

Indicateurs de suivi

Pour chaque dispositif d'aide au logement complémentaire, nombre de bénéficiaires et montant global annuel

Partenaire en charge du suivi

Ville et Département de Paris (CASVP, DASES)

Action 5. Optimiser l'utilisation des aides financières directes du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) Paris Solidarité Habitat pour favoriser le maintien dans le logement

Contexte et bases juridiques

Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement
Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales
Décret n°2005-212 du 2 mars 2005 relatif aux fonds de solidarité pour le logement
Règlement intérieur du fonds de solidarité pour le logement du département de Paris (adopté le 25 septembre 2006)

Au regard d'un marché locatif parisien tendu et sélectif, d'un accès au logement social devant faire face à une demande massive, et dans la prise en compte des situations dramatiques inhérentes aux expulsions, le maintien des ménages dans le logement est un impératif reconnu lorsque les difficultés rencontrées ne revêtent pas un caractère structurel.

Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) *Paris Solidarité Habitat* intervient en faveur de l'accès au logement des plus démunis et demeure un des outils principaux de la prévention des expulsions. Il apporte notamment aux locataires, sous-locataires et copropriétaires des aides financières directes pour répondre à une difficulté passagère menaçant le maintien dans les lieux. Compte tenu des évolutions récentes, tant sur le plan des situations socio-économiques des ménages que sur les dispositifs nationaux visant l'accès ou le maintien dans son logement, une adaptation du FSL s'avère nécessaire pour appréhender ce nouveau contexte et bonifier ses interventions.

Situation au 31 décembre 2008

Aides à l'accès au logement locatif : 2 875 aides attribuées pour un montant global de 2,877 M€
Aides au maintien dans les lieux des locataires et sous-locataires : 5 005 aides attribuées pour un montant global 6,791 de M€

Objectif

Mobiliser largement les aides financières du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) *Paris Solidarité Habitat* pour permettre à des ménages parisiens modestes de prévenir l'endettement locatif et les procédures d'expulsion, en tenant compte de l'évolution du contexte ainsi que de la mise en place de nouveaux dispositifs nationaux. Assurer une plus forte réactivité du FSL en améliorant encore les délais de traitement.

Contenu

En plus de la mobilisation des aides directes au maintien dans les lieux, seront particulièrement accentués :

- le développement de l'aide au cautionnement du FSL tant pour l'accès lorsque le bailleur le demande, ou lorsque la situation du ménage le nécessite, que pour le maintien après la prise en charge d'une dette de loyer et lorsque la situation reste fragile ;
- la bonne articulation des interventions du FSL avec les nouveaux dispositifs et notamment avec ceux du 1% logement et de la GRL, de manière à offrir une meilleure couverture des ménages modestes ;
- le renforcement de l'articulation avec la commission de surendettement ;
- le raccourcissement des délais de traitement des demandes d'aides notamment pour faciliter l'accès à un logement du parc locatif privé ;
- l'importance de mieux articuler les interventions en matière d'accompagnement social afin de pérenniser la situation des ménages les plus vulnérables.

Bénéficiaires

Ménages défavorisés confrontés à des difficultés en matière de paiement de leur loyer.

Maîtrise d'ouvrage

Département de Paris (DASES)

Partenaires

Etat (DULE), Département et Ville de Paris (CASVP, DASES, DLH, DPE, DEVE), CAF, bailleurs, fournisseurs d'énergie, distributeurs d'eau

Financement

FSL

Indicateurs de suivi

Pour chaque dispositif d'aide financière directe, nombre de bénéficiaires et montant global annuel

Partenaire en charge du suivi

Département de Paris (DASES)

Action 6. Expérimenter de nouvelles actions de médiation locative

Contexte et bases juridiques

Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement
Loi 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions
Loi 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à l'amélioration des rapports locatifs
Loi « Solidarité et Renouvellement urbain » du 13 décembre 2000 (art 86)
Loi DALO du 5 mars 2007 (art 34)
LOI n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
Charte départementale de prévention des expulsions du 2 juillet 2001

La loi SRU a prévu la Commission Départementale de Conciliation, instance paritaire qui regroupe des représentants de propriétaires et de locataires pour aider à trouver une solution en cas de litige entre bailleur et locataire et éviter le recours aux tribunaux. Cette commission est compétente en matière de litiges liés à la réévaluation du loyer lors du renouvellement du bail, au dépôt de garantie, à l'état des lieux, aux charges locatives, aux réparations et à la décence du logement. L'existence de cette commission, installée en Préfecture, demeure méconnue à Paris.

Suite aux orientations de la charte de prévention des expulsions, sont menées certaines expériences visant à promouvoir la médiation lors de conflits entre un propriétaire et un locataire afin de trouver une solution non contentieuse.

A partir d'une connaissance partagée des dispositifs existants et des expérimentations réalisées, le 5^e PDALPD doit permettre de progresser dans l'innovation des différentes actions de médiation locative, en favorisant le cas échéant l'émergence de dispositifs d'intermédiation locative visant la reprise à bail.

Objectif

Mettre en place, sous la forme d'expérimentation, des actions de médiation/intermédiation locative dans le but, soit de prévenir le déclenchement d'une procédure d'expulsion ou de l'interrompre lorsqu'elle est en cours, soit de favoriser le bon voisinage dans les immeubles de logements sociaux

Promouvoir le rôle de la Commission départementale de conciliation (CDC)

Contenu

Mise en place de manière expérimentale, en faveur de locataires du parc privé faisant l'objet d'une procédure d'expulsion pour impayés de loyer, d'actions de médiation/intermédiation locative, venant compléter les dispositifs actuellement mis en place (en matière d'offre des services et d'accompagnement social, de négociation de délais, de prise en charge des dettes...) et permettant de suspendre plus facilement la procédure en rassurant le propriétaire.

Mise en place d'une expérimentation qui permette de financer des organismes capables de se substituer temporairement à des locataires de bonne foi, en situation d'impayés et assignés en expulsion, par la reprise du bail de leur logement dans le privé.

Médiation pour favoriser le bon voisinage et prévenir le déclenchement d'une procédure d'expulsion : un groupe de travail comprenant notamment des représentants des bailleurs sociaux réfléchira au développement d'actions de médiation sur certains sites sensibles pour prévenir les conflits ou restaurer le dialogue et pacifier les rapports, tant entre locataires, qu'entre locataires et bailleur. Cette médiation préventive pourrait permettre d'éviter des « grèves de loyers » et des conflits pouvant conduire au déclenchement d'une procédure d'expulsion, même en l'absence de dettes de loyer.

Bénéficiaires

Locataires ou propriétaires modestes susceptibles d'être confrontés à des situations de conflit liées au logement

Locataires en situation d'impayé de loyer

Maîtrise d'ouvrage

Etat (DULE), Département de Paris (DASES, DLH) suivant les actions

Partenaires

Département de Paris (DASES, DLH), CAF, bailleurs, associations et organismes mettant en œuvre des actions d'insertion par le logement

Financement

A voir suivant les actions et les modalités de mise en œuvre, certaines pouvant être financées dans le cadre du FSL

Indicateurs de suivi

Nombre de saisines de la commission de conciliation et motifs de ces saisines

Nombre d'actions de médiation mises en place et caractéristiques de ces actions

Nombre de ménages concernés, nombres d'immeubles concernés

Partenaire en charge du suivi

Etat (DULE), Département de Paris (DASES, DLH) suivant les actions

Action 7. Consolider les partenariats dans le cadre de la création de la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

Contexte et bases juridiques

Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement
Loi n°98-657 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998.
Charte départementale de prévention des expulsions du 2 juillet 2001
Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

La création de la Commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives est devenue obligatoire par l'effet de l'article 59 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009. Cette commission, dont les attributions sont plus larges que celles de la CDAPL puisqu'elles englobent le parc locatif privé, est chargée de formuler des avis et recommandations auprès des instances telles que les organismes payeurs des aides personnelles au logement pour le maintien ou la suspension des aides, le FSL en matière d'aide financière ou d'accompagnement social, le Préfet en matière de droit de réservation des logements au profit des personnes prioritaires, les bailleurs privés et publics dont les locataires sont en impayés, la commission de surendettement des particuliers pour l'intégration des dettes locatives dans les propositions de plan d'apurement.

En signant la charte de prévention des expulsions en 2001, l'ensemble des partenaires impliqués ont choisi de coordonner leurs interventions et de mobiliser tous les dispositifs sociaux existants pour lutter contre les expulsions locatives qui ont des conséquences sociales et humaines dramatiques. Le dispositif de prise en charge des familles locataires menacées d'expulsion pour impayé de loyer au moment de l'assignation, mis en place dans le cadre de la charte de prévention des expulsions, permet de toucher 100 % des personnes assignées et de leur proposer une aide des services sociaux pour préparer l'audience chez le juge, négocier un plan d'apurement et/ou mobiliser les dispositifs tels que le FSL ou le montage d'un dossier de surendettement, et avec leur accord, mettre en place un suivi social si nécessaire. Ce dispositif a montré son efficacité par le fait d'une bonne coordination des interventions des partenaires concernés et de la clarification des missions de chacun dans la procédure.

En ce qui concerne le parc social, une offre de service est désormais faite aux ménages dès le premier signalement d'impayé de loyer, avant le déclenchement de la procédure d'expulsion. Dans le cadre du 5^e PDALPD, il est nécessaire de définir les conditions dans lesquelles elle peut être étendue de façon systématique au parc locatif privé, pour articuler précocement la prise en charge coordonnée de ces signalements qui se fait aujourd'hui de façon aléatoire.

La création de la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives devra permettre un traitement plus cohérent des situations des deux parcs locatifs. Elle complétera l'action du comité de suivi de la charte de prévention des expulsions qui a déjà permis d'améliorer la coordination et l'efficacité des interventions auprès des ménages assignés.

Objectif

Prévenir l'expulsion locative par la définition de procédures coordonnées d'intervention tenant compte des évolutions du contexte depuis la signature de la Charte de prévention des expulsions en 2001 :

- mettre en place à Paris, la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ;
- mettre en place une procédure systématique de prise en compte et de traitement des signalements d'impayés de loyer dans le parc locatif privé avant l'assignation et renforcer le circuit existant en ce qui concerne le parc locatif social.

Contenu

Travailler de façon concertée à la mise en place de la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions à Paris et définir son mode de fonctionnement, de façon à bien l'articuler avec l'ensemble du dispositif de prévention.

Pour une meilleure prise en compte des signalements d'impayés dans le parc locatif privé, avant l'assignation, préciser le rôle de chacun des partenaires concernés et le type de public dont il a la charge et définir une procédure : envoi systématique aux ménages signalés d'une mise à disposition des travailleurs sociaux et mise en œuvre, en accord avec ces ménages, de diagnostics/évaluation des situations, et de tous moyens pour éviter l'assignation aux fins de résiliation du bail (plan d'apurement avec le bailleur, saisine du FSL et/ou saisine de la commission de surendettement, éventuellement mise en place d'un suivi social jusqu'à l'extinction de la menace).

Travailler à une meilleure articulation entre les dispositifs de garantie du 1 % logement et ceux du FSL , notamment en cas d'impayé de loyer aboutissant à une procédure d'expulsion : il est proposé de mettre en place un partenariat entre la Préfecture, les services sociaux départementaux polyvalents et les partenaires du 1 % pour la prise en charge des ménages bénéficiaires de la GRL menacés d'expulsion par un passage de relais, pour organiser le suivi social des ménages et examiner les conditions de la mobilisation éventuelle des aides financières du FSL.

Bénéficiaires

Ménages menacés d'expulsion ou susceptibles de l'être

Maîtrise d'ouvrage

Etat (DULE), Département de Paris (DASES), CAF

Partenaires

Etat (DULE), Département de Paris (DASES), CAF, Partenaires signataires de la charte de prévention des expulsions

Financement

Pas de financement spécifique chaque institution agissant en fonction de ses compétences

Indicateurs de suivi

Nombre de signalements d'impayés dans le parc public et dans le parc privé, taux d'acceptation (par les ménages) des enquêtes sociales proposées par les institutions

Partenaire en charge du suivi

Etat (DULE), Département de Paris (DASES)

Action 8. Lutter dans le cadre des aides du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) Paris Solidarité Habitat contre la précarité énergétique en facilitant l'accès d'un plus grand nombre de ménages aux aides à l'énergie et assurer une prise en compte des dettes d'eau

Contexte et bases juridiques

*Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement
Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales
Décret n°2005-212 du 2 mars 2005 relatif aux fonds de solidarité pour le logement
Règlement intérieur du fonds de solidarité pour le logement du département de Paris (adopté le 25 septembre 2006)*

L'accès à l'énergie et à l'eau est un droit fondamental qui doit être accessible à tous. L'élargissement du FSL aux aides à l'énergie s'est concrétisé depuis 2005 par l'intégration au fonds, sous la forme d'une aide préventive, du Fonds Solidarité Energie et par la création à compter du 1^{er} janvier 2007 d'une nouvelle aide curative à l'énergie.

De plus, le centre d'action sociale assure le versement d'une aide énergie aux familles (X bénéficiaires en 2008) pour aider au paiement des factures de gaz et d'électricité.

Deux ans après l'entrée en vigueur du nouveau règlement intérieur du FSL fin 2006-début 2007, l'évolution tant des problématiques auxquelles sont confrontés les ménages que des dispositifs nationaux visant à favoriser l'accès à la fourniture d'énergie et d'eau rend nécessaire une adaptation du FSL en vue de prendre en compte ces changements.

Situation au 31 décembre 2008

Aides préventives au paiement des factures d'énergie: 9 036 aides pour 1,973 M €
Aides curatives au paiement des factures d'énergie : 4 148 aides pour 0,723 M €

Objectif

Mobiliser largement les aides financières du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) Paris Solidarité Habitat pour permettre à des ménages parisiens modestes :

- d'accéder plus largement aux aides curatives à l'énergie afin de favoriser le maintien de la fourniture d'énergie,
- d'accéder à une nouvelle aide aux impayés d'eau pour ceux qui disposent d'un abonnement individuel.

Contenu

Élargir les critères d'éligibilité de l'aide curative du FSL-énergie

Les dépenses d'énergie pesant de plus en plus lourd dans les dépenses de logement des familles modestes, et conformément aux vœux du Maire de Paris dans sa communication sur le logement du 21 avril 2008, un relèvement du plafond de ressources pour l'aide énergie curative du FSL sera opéré, afin de permettre à un plus grand nombre de personnes défavorisées d'en bénéficier.

Assurer le maintien de la fourniture d'eau et une meilleure couverture des dettes d'eau

Paris se caractérise par un habitat constitué en grande majorité d'immeubles disposant d'un abonnement collectif au service des eaux. C'est ainsi qu'actuellement la quasi-totalité des situations d'impayé d'eau concernent des ménages dont les charges d'eau sont incluses dans leurs charges locatives acquittées avec le montant du loyer, que le FSL prend en charge dans le cadre de l'octroi des aides au maintien dans les lieux. Toutefois, conformément aux prescriptions de l'article 93 de la loi SRU du 13 décembre 2000, la Ville de Paris a arrêté et publié en juillet 2005 son règlement de distribution publique des eaux prévoyant notamment la faculté de l'individualisation des contrats de fourniture d'eau en habitat collectif. Cette individualisation des compteurs suit son cours à Paris et

quelques centaines de logements ont basculé en individualisation. La ville étudie les modalités d'une meilleure prise en compte des dépenses d'eau lorsqu'elles sont identifiables et qu'elles pèsent sur le budget des ménages en difficulté.

Bénéficiaires

Ménages défavorisés titulaires d'un contrat individuel de fourniture d'énergie et/ou d'eau dans l'impossibilité d'honorer leurs factures d'énergie ou d'eau.

Maîtrise d'ouvrage

Département de Paris (DASES)

Partenaires

Etat (DULE), Département et Ville de Paris (CASVP, DASES, DLH, DPE, DEVE), CAF, bailleurs, fournisseurs d'énergie, distributeurs d'eau

Financement

FSL

Indicateurs de suivi

Pour chaque dispositif d'aide financière directe, nombre de bénéficiaires et montant global annuel

Partenaire en charge du suivi

Département (DASES)

Axe 4. Lutter contre l'habitat indigne

- Action 1. Achever l'éradication de l'habitat indigne
- Action 2. Repérer les situations d'habitat indigne : Prévenir la dégradation des immeubles anciens
- Action 3. Repérer les situations d'habitat indigne et en assurer un suivi partagé : Observatoire nominatif des logements indignes
- Actions 4. Les outils de lutte contre l'habitat indigne : Poursuivre l'appropriation publique des immeubles les plus dégradés
- Action 5. Les outils de lutte contre l'habitat indigne : Inciter à la réhabilitation privée grâce aux Opérations d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD) et aux Opérations programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)
- Action 6. Les outils de lutte contre l'habitat indigne : Développer une action coercitive
- Action 7. Les outils de lutte contre l'habitat indigne : Aider à la réhabilitation des hôtels meublés (OPAHM)

Action 1. Achever l'éradication de l'habitat indigne

Contexte et bases Juridiques

*Circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général.
Art R327-1 du code de la construction et de l'habitation
Arrêté préfectoral du 22 septembre 2003 instaurant le programme d'intérêt général pour l'éradication de l'habitat indigne à Paris (PIG EHI)*

Situation au 31 décembre 2008

88% des 1 030 immeubles insalubres répertoriés dans l'Outil de suivi de la résorption de l'habitat indigne sont complètement sortis de l'insalubrité (un tiers) ou engagés dans un processus de sortie de l'insalubrité.

Objectif

Achever avant le 31 décembre 2010 le traitement de la totalité des immeubles indignes répertoriés

Contenu

Le PIG Eradication de l'Habitat Indigne à Paris a été instauré en 2003. C'est un programme d'action réglementaire visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements grâce à la majoration des aides de l'ANAH aux propriétaires-bailleurs qui louent leurs logements à des loyers maîtrisés. L'instauration du PIG permet la mise en œuvre partenariale de l'éradication de l'habitat indigne à Paris, sans logique de territoire, en établissant la liste des immeubles éligibles aux aides majorées de l'Anah.

En 2003, le protocole d'application du PIG EHI a été conclu entre l'Etat, la Ville de Paris et l'ANAH, pour une durée de 6 années afin d'éradiquer 1 030 immeubles identifiés comme indigne.

Le PIG a permis de mettre en place les dispositifs suivants :

- la convention publique d'aménagement (CPA) ;
- l'opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD) ;
- des opérations programmées de l'habitat (OPAH).

Bénéficiaires

Les propriétaires et/ou les ménages occupants des logements insalubres ou dégradés

Opérateurs

SIEMP, SEMAVIP, Urbanis, Pacte de Paris et opérateurs d'OPAH

Partenaires

Etat, Région, Ville de Paris, ANAH, Caisse des dépôts et consignations

Financement

L'Etat participe financièrement aux missions des opérateurs. L'engagement financier de l'ANAH pour les aides aux travaux s'élève à environ 15 M€ sur la durée du protocole, la Ville s'engageant à réserver une enveloppe de 3,5 M€ par an.

Indicateurs et outil de suivi annuel

Les indicateurs dans l'Outil de suivi de la résorption de l'habitat indigne à Paris, notamment :
Nombre d'immeubles acquis
Nombre d'immeubles acquis vides d'occupants
Nombre d'immeubles dont les travaux sont votés
Nombre d'immeubles dont les travaux sont engagés
Nombre d'immeubles dont les travaux ont été réalisés

Partenaire en charge du suivi

Département de Paris (DLH)

Comité de suivi

Un comité de suivi constitué à la signature du PIG assure un suivi annuel des actions conduites

**Action 2. Repérer les situations d'habitat indigne :
Prévenir la dégradation des immeubles anciens**

Contexte et bases Juridiques

Convention cadre sur le logement conclue en 2002 entre l'Etat et la Ville de Paris

Le PIG EHI et les différents dispositifs associés concourent à l'éradication de 1 030 immeubles identifiés comme insalubres ou dégradés. L'Outil de suivi de l'éradication de l'habitat indigne à Paris permet de suivre l'avancement de la démarche d'éradication.

Les immeubles, qui, sans être frappés d'un arrêté de péril ou d'insalubrité, pourraient basculer dans ces situations, ne font pas l'objet d'un repérage et d'un suivi particulier. Un outil de prévention de la dégradation des immeubles parisiens, en copropriétés ou en mono propriétés, est à élaborer.

Objectif

Repérer les immeubles susceptibles de tomber dans la spirale de la dégradation

Mettre sur pied un dispositif d'intervention pour prévenir le processus de dégradation

Contenu

En 2009, un outil de repérage et de prévention de la dégradation des immeubles privés présentant des risques de dégradation de leur bâti sera opérationnel. Ce dispositif doit permettre une intervention précoce des pouvoirs publics.

Tous les immeubles d'habitation privés construits avant 2000 sont à considérer (50 277 parcelles).

Des indicateurs seront sélectionnés, collectés et testés pour valider une méthodologie d'analyse croisée et de repérage.

Les données collectées, expertisées et analysées concernent 4 thèmes : le type d'immeuble, le bâti, le profil socio-économique des occupants, la gestion.

Le cumul de plusieurs difficultés, comme le nombre de petits logements locatifs, les mises en demeure par le service technique de l'habitat (STH au sein de la DLH) au titre du règlement sanitaire départemental, les mises en demeure par la préfecture de Police au titre du péril et de la sécurité, les signalements saturnisme, les factures d'eau impayées, etc. permettra de repérer les immeubles présentant un risque de dégradation.

Pour ces immeubles, différents types d'intervention publique seront proposées.

Bénéficiaires

Les propriétaires et occupants des immeubles repérés

Maîtrise d'ouvrage / Maîtrise d'œuvre

Ville de Paris, Etat / Apur

Partenaires

Institut d'urbanisme Paris XII, IAURIF, opérateurs habitat

Financement

Via dotation APUR

Indicateurs et outil de suivi

Mise en place en 2009

Partenaire en charge du suivi

Département de Paris (DLH)

Comité de suivi

Etat (Préfecture de Paris, Préfecture de Police de Paris), Ville de Paris, ANAH

Action 3. Repérer les situations d'habitat indigne et en assurer un suivi partagé : Observatoire nominatif des logements indignes

Contexte et bases juridiques

Loi ENL n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

La mise en place d'un observatoire nominatif des logements indignes est prévue par l'article 60 de la loi ENL. Les décrets d'application définissant le contenu exact de l'observatoire sont en cours de rédaction et devraient être publiés fin 2008 / début 2009.

Objectif

Assurer un recensement exhaustif des situations d'habitat indigne et en assurer un suivi partagé par les différents acteurs de la lutte contre l'habitat indigne. Ce logiciel permettra d'assurer une meilleure information en temps réel de chacun afin d'améliorer la coordination des actions.

Contenu

Un logiciel unique de traitement et de suivi des procédures au titre de l'insalubrité et du saturnisme sera mis en place en 2008 (version test), et sera pleinement fonctionnel en 2009. Il sera déployé dans les différents départements d'île de France.

Cet outil pourra servir de base technique à l'observatoire nominatif des logements indignes.

Bénéficiaires

Les ménages occupants des logements insalubres

Maîtrise d'ouvrage / Maîtrise d'œuvre

L'Etat assure la maîtrise d'ouvrage du projet.

Le Bureau d'étude Netisys réalise le logiciel unique de traitement et de suivi des procédures.

Partenaires

Etat (DULE, DASS, DREIF), Région Ile-de-France, Ville de Paris

Financement

Etat : 180 000€

Indicateur de suivi

L'outil intégrera des indicateurs de suivi des procédures engagées.

Nombre de logements répertoriés dans l'observatoire au 31/12

Nombre de logements repérés dans l'année

Nombre de logements traités dans l'année (travaux effectués par le propriétaire ou travaux d'office)

Partenaire en charge du suivi

Préfecture de Paris (DULE)

Action 4. Les outils de lutte contre l'habitat indigne : Poursuivre l'appropriation publique des immeubles les plus dégradés

Contexte et bases juridiques

Loi Vivien

Code de la Santé Publique

Code de la Construction et de l'habitation (Déclaration d'utilité publique simplifiée)

Situation au 31 décembre 2008

Dans le cadre des conventions publiques d'aménagement (CPA) établies avec les opérateurs mises en place depuis 2002, 88 % des 371 immeubles identifiés comme les plus dégradés ont été acquis par la Ville ou l'un de ses opérateurs. Les occupants ont été d'ores et déjà relogés dans 80 % des cas.

Objectif

Achever l'acquisition des immeubles les plus dégradés et reloger leurs occupants d'ici fin 2010.

Contenu

Acquérir les immeubles les plus dégradés

Les immeubles sélectionnés sont acquis par la Ville ou plus souvent, dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement, par les opérateurs, à qui sont déléguées des prérogatives de puissance publique. L'acquisition des immeubles peut être alors menée lot par lot ou dans son ensemble (immeuble entier). Les acquisitions peuvent se faire soit de gré à gré, soit par la mise en place des droits délégués :

- droit de préemption urbain qui permet d'acquérir des immeubles entiers ;
- droit d'expropriation de droit commun ;
- droit dérogatoire pour les immeubles insalubres de caractère irrémédiable (loi Vivien).

L'expropriation Vivien est envisagée lorsque le coût de la réhabilitation est supérieur au coût de la reconstruction. Dans ce cas, l'enquête d'utilité publique n'est pas nécessaire. Une gestion directe par la Ville de Paris de ce type d'expropriation peut être préférable pour éviter tout risque contentieux.

Pour les immeubles dont l'appropriation publique est apparue nécessaire à partir de 2008, compte tenu des dispositions conventionnelles des CPA en cours et de l'évolution du régime juridique des CPA, les acquisitions sont réalisées directement par la Ville de Paris. Au regard des objectifs en termes de délai, les services de la Ville s'appuieront sur un marché de prestation technique externe pour gérer les procédures d'expropriation nécessaires.

Reloger les occupants

Une fois l'immeuble acquis, le relogement des locataires est effectué par le service des relogements de la Ville de Paris en lien avec ses opérateurs. Une enquête et un accompagnement social sont mis en place afin de reloger au mieux les ménages, notamment sur les contingents municipaux et préfectoraux.

Réhabiliter les immeubles

Des projets de créations des logements sociaux ou d'équipement publics sont initiés dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction ou de réhabilitation lourde.

Bénéficiaires

Les ménages occupants des logements dans les immeubles identifiés les plus dégradés

Maîtrise d'ouvrage / Maîtrise d'œuvre

Ville de Paris / opérateurs (SIEMP, SEMAVIP)

Partenaires

Etat, Ville de Paris

Financement

Ville de Paris

Indicateur de suivi

Nombre d'immeubles acquis en expropriation de droit

Nombre d'immeubles acquis en expropriation au titre de la loi Vivien

Nombre de réhabilitations lourdes ou de démolitions reconstructions suivies d'un agrément après acquisition en expropriation

Nombre de ménages occupants relogés

Durée moyenne avant relogement des ménages occupant un logement dans un immeuble acquis

Partenaire en charge du suivi

Département de Paris (DLH)

Comité de suivi

Le comité de suivi constitué à la signature du PIG assure un suivi annuel des actions conduites

Action 5. Les outils de lutte contre l'habitat indigne : Inciter à la réhabilitation privée grâce aux Opérations d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD) et aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Contexte et bases juridiques

Circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général.

Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) concernent le patrimoine d'habitat privé dans un périmètre déterminé. Elles ont pour objet la réhabilitation des immeubles privés construits depuis plus de 15 ans et la réduction de l'inconfort des logements privés ou de l'indécence, en favorisant la réalisation de travaux.

L'opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD) est une action spécifique de même nature qu'une OPAH mais qui concerne une liste d'immeubles repérés comme étant dégradés par les services de l'Etat et de la Ville dans l'ensemble du territoire parisien.

Situation au 31 décembre 2008

L'OAHD n°1 a commencé en 2003. Elle portait sur 420 immeubles répartis en quatre tranches successives, dont la première s'est achevée en septembre 2007. Les trois autres tranches s'achèvent entre 2008 et 2009. Au 15 janvier 2009, 134 immeubles sont en cours de réhabilitation et 71 sont achevés.

Une OAHD n°2 a été lancée en novembre 2007, elle concerne 99 immeubles.

Objectif

Achever le plan d'éradication de l'habitat indigne, en incitant les propriétaires des immeubles moins dégradés à réaliser les travaux permettant la réhabilitation des logements et des parties communes afin de louer les appartements salubres à des loyers modérés (OAHD n°1 et n°2)

Poursuivre l'action d'aide à la réhabilitation de l'habitat privé via les OPAH intégrant systématiquement un volet de « lutte contre l'habitat indigne » : Arts et Métiers (3^e), Moinon-Sainte Marthe (10^e, ANRU), La Chapelle (18^e ANRU), Epinettes (17^e), Villa d'Este, Place de Vénétie (13^e) et Sentier (2^e). Une OPAH est en projet : Belliard-Doudeauville (18^e).

D'autres OPAH pourront être lancées au cours du plan. La définition du périmètre de ces OPAH tiendra compte notamment de l'observatoire nominatif des logements indignes et de l'outil de repérage et de prévention de la dégradation des immeubles privés présentant des risques de dégradation mis en place par la Ville et l'Etat.

Contenu

Inciter et aider les propriétaires à effectuer des travaux grâce aux dispositifs opérationnels

OAHD et OPAH sont deux dispositifs incitatifs destinés à encourager les propriétaires à effectuer des travaux via des aides directes de l'ANAH et de la Ville de Paris (au total 70% des travaux peuvent être pris en charge). Dans les deux cas, les opérateurs (le Pacte de Paris, Urbanis, Habitat et Développement IdF) apportent une aide technique et administrative aux propriétaires pour réaliser les travaux.

Réhabiliter les immeubles repérés comme dégradés dans tout Paris

Les OAHD (n°1 et n°2) concernent une liste d'immeubles dégradés répartis sur tout le territoire parisien, soit 240 immeubles à traiter d'ici décembre 2010. Les prestations des OAHD sont modulables en trois missions : diagnostic, suivi-animation et suivi administratif. Les immeubles

nouvellement recensés comme dégradés seront traités dans l'OAH n°2 afin de permettre une réaction rapide.

Réhabiliter des secteurs spécifiques

Les OPAH permettent de réhabiliter tous les immeubles délabrés d'un secteur géographique délimité. Une convention est établie entre l'Etat, la Ville et l'ANAH pour définir leur périmètre et leurs objectifs. Une étude préalable doit permettre d'évaluer les besoins en matière de travaux et de déterminer le nombre de propriétaires éligibles aux subventions dans le périmètre d'une OPAH.

En secteur diffus, l'Etat, avec l'aide d'opérateurs, assure un accompagnement des propriétaires.

Bénéficiaires

Les propriétaires d'immeubles ou de logements indignes listés dans une OAH ou situés dans le périmètre d'une OPAH, et les ménages occupants des logements concernés.

Maîtrise d'ouvrage / Maîtrise d'œuvre

Etat, Ville de Paris, ANAH / Opérateurs (Pacte de Paris, Urbanis, Habitat et Développement)

Partenaires

Etat, Ville de Paris, ANAH

Financement

Etat, Région, Ville de Paris, ANAH, Caisse des dépôts et consignation

Indicateur de suivi

Suivi régulier de l'avancée du traitement des immeubles et des logements listés

Nombre d'immeubles réhabilités dans le cadre des OAH
Nombre d'immeubles réhabilités dans le cadre des OPAH

Partenaire en charge du suivi

Département de Paris (DLH)

Comité de suivi

Un comité de suivi spécifique aux OAH et aux OPAH sera réuni régulièrement.

**Action 6. Les outils de lutte contre l'habitat indigne :
Développer une action coercitive**

Contexte et bases juridiques

Loi ENL (Engagement National pour le Logement) du 13 juillet 2006

Objectif

Débloquer les immeubles en stratégie de réhabilitation privée, assurer la protection des occupants et affirmer la volonté des Pouvoirs Publics de lutter contre les propriétaires indélicats

Contenu

Combiner dispositifs opérationnels et mesures coercitives (arrêtés d'insalubrité remédiables et irrémédiables) pour un traitement plus efficace de l'insalubrité

Développée dans le cadre du dispositif OAHD n° 2 depuis novembre 2007, cette démarche est généralisée à l'ensemble des autres dispositifs (OAHD, OPAH...).

Généraliser la substitution financière de la Ville de Paris aux copropriétaires défaillants lorsqu'un immeuble est frappé par un arrêté préfectoral d'insalubrité

Lorsque des travaux ont été votés par l'assemblée générale de copropriétaires, la Ville de Paris peut se substituer aux propriétaires qui ne veulent pas ou ne peuvent pas financer les travaux, permettant la réalisation du projet de réhabilitation sans pénaliser les autres copropriétaires assumant leur responsabilité. Dès 2007, la Ville de Paris s'est substituée à des copropriétaires défaillants à hauteur de 0,5 M euros.

Mettre en œuvre les travaux d'office en cas d'insalubrité, aussi bien dans les logements que dans les parties communes par la Ville de Paris, dès lors que les propriétaires n'exécutent pas l'arrêté préfectoral, afin de permettre la réalisation de ces travaux et assurer la protection des occupants. Pour appuyer cette action et notamment assurer un accompagnement social de ces opérations, les services de la Ville mobiliseront un nouvel opérateur.

En secteur diffus, l'hébergement est assuré par l'État avec l'appui d'opérateurs spécialisés.

Effectuer le recouvrement de l'indemnité de relogement par la puissance publique auprès des propriétaires ne satisfaisant pas à l'obligation de relogement de leurs locataires à la suite d'une interdiction à l'habitation. Dans le cas où le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, la Ville procédera au recouvrement de l'indemnité égale à un an de loyer prévisionnel du fait du relogement des locataires sur le contingent municipal. Cette action implique une coordination étroite entre les services de la préfecture de police, de la préfecture de Paris et de la Ville.

Dénoncer toute situation de mise en danger des personnes ou de non respect de la loi auprès du Procureur de la République

Bénéficiaires

Occupants des locaux d'habitation insalubres

Maîtrise d'ouvrage / Maîtrise d'œuvre

Accompagnement social et assistance : Maîtrise d'ouvrage assurée par la Ville ou l'Etat, maîtrise d'œuvre assurée par un opérateur Habitat ou Social

Exécution des travaux d'office Insalubrité : Ville de Paris

Exécution des travaux d'office Saturnisme : Etat

Substitution aux copropriétaires défaillants : Ville de Paris / Etat

Partenaires

Préfecture de Paris (DDASS), Préfecture de Police, Ville de Paris, ANAH

Financement

Etat, Ville, Anah

Indicateurs de suivi

Nombre d'arrêtés d'insalubrité et de péril pris
Nombre d'opérations de substitution aux propriétaires défaillants
Nombre de mises en œuvre de travaux d'office
Nombre de propriétaires poursuivis pénalement

Partenaire en charge du suivi

Etat (DULE), Département de Paris (DLH)

Comité de suivi

**Action 7. Les outils de lutte contre l'habitat indigne :
Aider à la réhabilitation des hôtels meublés (OPAHM)**

Contexte et bases juridiques

Loi ENL du 13 juillet 2006.

Décision du conseil d'administration de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) de juillet 2006 : nouvelles dispositions du règlement général.

Convention entre Ville de Paris, l'Etat et l'ANAH signée le 23 avril 2007

Cette convention permet à l'ANAH de financer le traitement des situations d'insalubrité, de saturnisme ou de péril dans les hôtels meublés, dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration des hôtels meublés (OPAHM).

Objectif

Aider à la réhabilitation des hôtels meublés en difficulté pour lutter contre l'habitat indigne et développer l'offre de chambres à redevance maîtrisée, en direction des publics prioritaires

Contenu

Mettre en œuvre une Opération Programmée d'Amélioration des Hôtels Meublés à partir notamment des situations de péril, d'insécurité, d'insalubrité ou de saturnisme constatées par la préfecture de police ou la préfecture de Paris. Les subventions sont distribuées en contrepartie de l'engagement de la part des hôteliers de maintenir pendant 9 ans leur activité et de réserver tout ou partie des chambres à des personnes défavorisés et à des niveaux de loyers maîtrisés.

Améliorer l'accueil, l'état général et le niveau de confort de ces hôtels, en favorisant la réalisation de travaux d'amélioration. Pour ce faire, le dispositif apporte :

- des conseils et de l'assistance sur le plan technique aux exploitants ;
- la conduite de l'opération d'amélioration par un opérateur spécialisé ;
- des aides financières.

Favoriser une contractualisation avec les services et opérateurs sociaux ayant recours à ces hôtels aux fins d'hébergements d'urgence.

Développer une action coercitive pouvant aller jusqu'à la préemption ou l'expropriation par la Ville, sur les exploitants qui ne s'engagent pas dans une réhabilitation, alors que la Préfecture de Police a constaté que l'établissement n'est pas conforme aux règles en matière de sécurité spécifiques aux établissements recevant du public (ERP), en matière de péril et/ou en matière d'insalubrité.

Une dizaine d'hôtels meublés particulièrement dangereux et insalubres pourront faire l'objet d'une expropriation dans le cadre du présent plan.

Bénéficiaires

Publics en difficulté déterminés par le PDALPD et exploitants et gestionnaires des hôtels meublés

Maîtrise d'ouvrage / Maîtrise d'œuvre

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Paris

Opérateur : SIEMP

Partenaires

Préfecture de police de Paris, Préfecture de Paris, Ville de Paris, ANAH

Financement

Subventions aux travaux : ANAH 7,2 M€ - Ville de Paris : 0,5 M€
Opérateur (SIEMP) : Anah : 0,74 M€ - Ville de Paris : 0,74 M€

Indicateurs de suivi

Nombre de réhabilitations d'hôtel meublé financées
Nombre de réhabilitations d'hôtel meublé engagées
Nombre d'hôtels sous procédure administrative
Nombre de personnes logées dans des chambres conventionnées
Nombre d'hôtels aidés selon le type d'aide (conseils, assistance technique, conduite d'opération d'amélioration avec un opérateur spécialisé, aides financières)
Nombre d'hôtels sous convention pour hébergement aux fins d'urgence
Nombre d'hôtels meublés, dangereux ou insalubres acquis par la Ville ou par des bailleurs sociaux

Partenaire en charge du suivi

Département de Paris (DLH)

Comité de suivi

Comité de pilotage spécifique de l'opération, réuni 6 fois/an

Axe 5. Orientations relatives au Plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion

- Action 1. Déclinaison départementale du dispositif régional de veille sociale et de gestion des places d'hébergement
- Action 2. Hébergement d'urgence et d'insertion : poursuivre l'humanisation des centres existants et créer des places nouvelles adaptées aux besoins définis par le plan régional
- Action 3. Recherche de solutions alternatives à l'hébergement à l'hôtel des ménages défavorisés privés de logement et amélioration des conditions d'accueil et d'accompagnement dans le parc hôtelier

Action 1. Déclinaison départementale du dispositif régional de veille sociale et de gestion des places d'hébergement

Contexte et bases juridiques

Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (mars 2009)

Objectif

Mettre le dispositif parisien en cohérence avec le dispositif régional qui doit être élaboré conformément à la loi et dans lequel il doit s'insérer, afin d'« être en mesure d'accueillir les personnes sans abri ou en détresse, de procéder à une première évaluation de leur situation médicale, psychique et sociale et de les orienter vers les structures ou services qu'appelle leur état »

Contenu

Sera défini lorsque le cadre et les objectifs du dispositif régional seront connus.

Bénéficiaires

Personnes sans domicile fixe

Maîtrise d'ouvrage / Maîtrise d'œuvre

Etat

Partenaires

Etat (DASS et DRASSIF), gestionnaires de structures d'accueil et d'hébergement, Département de Paris (DASES, DLH), Région Ile-de-France

Financement

Etat, Département de Paris

Indicateurs de suivi

A définir après intégration du PAHI dans le PDALPD

Partenaire en charge du suivi

Etat (DASS)

Action 2. Hébergement d'urgence et d'insertion : poursuivre l'humanisation des centres existants et créer des places nouvelles adaptées aux besoins définis par le plan régional

Contexte et bases juridiques

Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (mars 2009)

Objectif

Poursuivre l'humanisation des centres d'hébergement d'urgence, de stabilisation et d'insertion.

Développer dans le cadre du plan régional l'offre de places d'hébergement d'urgence, de stabilisation et d'insertion adaptées aux besoins et notamment à la prise en charge des publics très exclus.

Améliorer la connaissance et l'évaluation du dispositif d'hébergement.

Contenu

Humanisation des locaux et amélioration des conditions d'hébergement

Il s'agit de réhabiliter et restructurer des locaux en vue de favoriser un hébergement digne et personnalisé respectant l'intimité des usagers à partir de structures proposant un accueil 24h/24 et appliquant le principe de non remise à la rue des personnes. Un diagnostic des centres existants est en 2009 en cours de réalisation par l'Etat (DASS et DULE) en lien avec le Département de Paris (DLH, DASES) pour définir les priorités de ce programme.

Création de places nouvelles d'hébergement d'urgence, de stabilisation et d'insertion, adaptées aux besoins du public

La programmation de ces places (nombre, répartition des structures par type d'établissement, public cible, implantation territoriale...) se fera dans le cadre du plan régional, sur la base d'une évaluation des besoins à partir d'une connaissance affinée de l'offre existante (cf. cartographie intégrée au bilan du 4e PDALPD et régulièrement actualisée dans le cadre de la mise en œuvre du 5e PDALPD). Cette programmation sera articulée avec les objectifs définis en matière de création de logements d'insertion (résidences sociales, maisons relais, logements d'insertion dans le diffus...) de façon à disposer d'une offre diversifiée et cohérente, prenant en compte des besoins aujourd'hui insuffisamment couverts (familles, jeunes...) et donnant une place à des approches innovantes (exemple : implication des usagers dans le fonctionnement des structures, projets d'autoconstruction, accueil des animaux de compagnie). Une attention particulière sera donnée dans le cadre de cette programmation à la qualité des projets sociaux présentés et à leur adéquation avec le bâti, le public visé et le lieu d'implantation de la structure.

Favoriser l'innovation pour adapter l'offre à des publics qui accèdent difficilement aux modes de prise en charge existants

Pour cela, lancement d'un appel à projets innovants portant sur la création de 250 places d'hébergement ou logement d'insertion. Le but est de développer des modes de prise en charge adaptés à des publics particulièrement éloignés du logement et de l'insertion : jeunes très désocialisés accompagnés ou non de leur animal, grands marginaux, personnes souffrant d'addictions, personnes souffrant de troubles psychiques.

Améliorer l'évaluation du coût et de la qualité des programmes (investissement et fonctionnement)

Cela passe par le développement de référentiels de prix et d'indicateurs (coûts moyens d'investissement/place en humanisation et en création, ratios moyens de surfaces privatives/collectives, part du loyer supportable dans le prix journée en fonctionnement, prix de journée des établissements en fonctionnement / catégorie d'établissement, taux d'encadrement...). L'objectif final est de mieux mesurer l'adéquation entre :

- aménagement des locaux et projets sociaux,
- projets sociaux, publics accueillis, modalités et intensité de l'accompagnement social.

Bénéficiaires

Personnes sans domicile fixe

Maîtrise d'ouvrage / Maîtrise d'œuvre

Etat(DASS), Département de Paris (DLH, DASES), Région Ile-de-France

Partenaires

Etat (DASS, DULE, DRASSIF), Département de Paris (DLH, DASES), Région Ile-de-France, gestionnaires de structures d'hébergement, Bailleurs sociaux

Financement

Investissement : Etat, Département de Paris, Région Ile-de-France
Fonctionnement : Etat

Indicateurs de suivi

Nombre de places créées dans l'année
Nombre de places humanisées dans l'année

Partenaire en charge du suivi

Etat (DASS), Département de Paris (DLH, DASES)

Action 3. Recherche de solutions alternatives à l'hébergement à l'hôtel des ménages défavorisés privés de logement et amélioration des conditions d'accueil et d'accompagnement dans le parc hôtelier

Contexte et bases juridiques

Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement

Charte de prévention des expulsions du 2 juillet 2001

Loi ENL du 13 juillet 2006.

Décision du conseil d'administration de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) de juillet 2006 : nouvelles dispositions du règlement général.

Convention entre Ville de Paris, l'Etat et l'ANAH signée le 23 avril 2007

Loi Dalo

Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (mars 2009)

Par insuffisance d'offre de logements et d'hébergement adaptés aux personnes défavorisées à Paris, les opérateurs sociaux financés par l'Etat (et notamment le Samusocial de Paris), les services sociaux de la collectivité parisienne et les associations d'insertion sont souvent obligés de mobiliser des chambres d'hôtel pour y loger des ménages parisiens défavorisés privés de logement ou de donner des aides financières aux ménages hébergés à l'hôtel pour permettre le maintien de leur hébergement.

Cette solution d'hébergement n'est satisfaisante ni du point de vue des conditions de vie des ménages ni du travail d'accompagnement à l'insertion à mettre en place le cas échéant.

Dans ce contexte, une politique volontariste a été mise en œuvre depuis 2001 en vue :

- d'une part, d'améliorer la qualité du parc existant : création d'un observatoire des hôtels meublés, actions conjointes Etat/Ville mises en œuvre autour des questions de sécurité incendie, de résorption de l'insalubrité, acquisition et transformations d'hôtels, financement de travaux dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration des Hôtels Meublés (cf. Axe 4 - action 7) ;

- d'autre part, d'harmoniser les pratiques et les exigences entre différents opérateurs en vue de mieux encadrer les rapports avec les hôteliers, de disposer de prestations de base acceptables, et de canaliser la hausse des tarifs : élaboration sous l'égide de l'Etat d'une charte applicable par ses opérateurs, concertation sur les positions tenues vis-à-vis des hôteliers, vigilance constante sur le signalement des dysfonctionnements et le déclenchement d'interventions notamment sur les questions de sécurité incendie...;

- et enfin, de favoriser le développement d'alternatives à l'hébergement hôtelier :

- *développement de l'offre de logements sociaux, d'hébergement et de logements temporaires (résidences sociales, maisons relais, logements d'insertion dans le diffus...),

- *création du dispositif « Louez Solidaire et Sans Risque® » (cf. Axe 1 - action 4) qui vise spécifiquement à développer une alternative à l'hébergement hôtelier des familles.

Ces actions seront poursuivies et renforcées dans le cadre du 5^e PDALPD

Objectif

Développer des alternatives à l'hébergement à l'hôtel des ménages sans domicile et limiter le recours à l'hôtel.

Poursuivre l'amélioration des conditions d'accueil et d'accompagnement dans le parc hôtelier quand la mise à l'abri à l'hôtel ne peut être évitée.

Renforcer l'approche coordonnée et concertée sur ces questions entre l'Etat, la collectivité parisienne et les associations et intégrer la dimension régionale et interdépartementale dans cette réflexion

Contenu

1. Rechercher des alternatives à l'hébergement à l'hôtel de ménages sans domicile

- développement de l'offre de grands logements sociaux accessibles aux familles ;
- développement du dispositif « Louez Solidaire et Sans Risque® » ;
- développement de capacités adaptées à l'accueil des ménages avec enfants dans l'offre nouvelle de résidences sociales, de logements d'insertion dans le diffus et de centres d'hébergement d'urgence et de réinsertion sociale ;
- réflexion sur des produits nouveaux dont l'usage serait ciblé sur cette problématique ou sur un usage différent de capacités existantes : résidences hôtelières à vocation sociale, centres d'hébergement effectuant une première évaluation avant une orientation vers un dispositif d'hébergement ou de logement adapté, proportion de places dédiées dans certaines structures existantes...

2. Améliorer les conditions d'hébergement à l'hôtel

Poursuivre les actions engagées autour :

- de l'expérimentation OPAHM (cf Axe 4 – action 7),
- du rôle de l'observatoire des hôtels meublés et des interventions concertées Etat/Collectivité parisienne sur le parc hôtelier : approfondissement et élargissement des échanges d'informations, des contrôles et des actions concertées menées au delà des aspects de sécurité incendie et de salubrité au sens strict, partage des informations avec l'ensemble des utilisateurs et notamment les associations.

Renforcer la coordination entre les institutions concernées dans les négociations avec les hôteliers.

3. Encadrer les modalités de mise à l'abri à l'hôtel et travailler sur la sortie de façon à limiter autant que possible le recours à l'hôtel

Améliorer les outils à la disposition des services sociaux et des opérateurs mandatés par l'Etat pour les mettre en mesure de ne recourir réellement à l'hébergement hôtelier que par défaut d'autre solution immédiate ou parce que c'est la solution la mieux adaptée à la situation.

Travailler notamment sur la mise en place d'une organisation (ou sur une organisation différente des dispositifs existants) plus structurée et coordonnée et mieux à même de permettre un choix et une orientation des situations en fonction des besoins : traitement des évaluations /orientations, modalités de gestion des réservations de places d'hôtel et des relations avec les hôteliers, visibilité et facilité d'accès aux dispositifs d'accès au logement temporaire ou à l'hébergement d'urgence ou d'insertion...

Donner un cadre cohérent et clair à la mise à l'abri à l'hôtel à la fois vis-à-vis des ménages et entre dispositifs Etat et Département, intégrant notamment des objectifs adaptés à la situation des ménages en termes de participation financière des usagers et d'insertion.

Travailler sur la sortie (prise en compte de cette question dans le cadre de l'accompagnement, solutions accessibles pour les travailleurs sociaux)....

4. Renforcer les dispositifs d'accompagnement social des personnes hébergées à l'hôtel en vue de favoriser la prévention, la protection des enfants, l'insertion des personnes et la sortie de l'hôtel

Veiller à la mise en place chaque fois que nécessaire d'un accompagnement social adapté aux besoins du ménage hébergé à l'hôtel, et développer des réponses plus ciblées sur certaines problématiques, le cas échéant dans le cadre d'expérimentations, s'appuyant sur les services sociaux de droit commun ou sur des partenaires conventionnés à ce titre :

- en ce qui concerne l'Etat, optimiser les modalités de prise en charge des familles hébergées à l'hôtel par le Samu social de Paris et les autres plates-formes spécialisées ;
- travailler sur les modalités de suivi des ménages ayant des parcours très longs d'hébergement à l'hôtel ;
- développer des actions spécifiques autour de la sortie, de l'intégration, de l'insertion professionnelle...

Veiller à la bonne articulation des dispositifs entre eux et à la mise en place de protocoles de passation des situations entre services facilitant la continuité du suivi.

5. Intégrer dans ces travaux les évolutions en cours sur le dispositif de veille sociale et intégrer la question de l'approche régionale et interdépartementale

Accompagner l'impact sur les dispositifs de mise à l'abri à l'hôtel financés par l'Etat de la mise en œuvre des orientations de la loi sur la mobilisation pour le logement concernant le dispositif régional de veille sociale.

Travailler sur le développement d'une approche interdépartementale : partage des informations entre les départements sur les dispositifs mis en place par chacun sur cette problématique (quelle importance de la problématique sur chaque territoire, quels modes de gestion des relations avec les hôteliers, quelles modalités d'accompagnement social... ?), rechercher une meilleure articulation...

Bénéficiaires

Ménages privés de logement

Maîtrise d'ouvrage / Maîtrise d'œuvre

Etat (DASS), Département de Paris (DASES, DLH)

Partenaires

Etat (DASS, DRASSIF), Département de Paris (DASES, DLH), GIP Samu social de Paris, associations œuvrant dans les champs de l'urgence sociale, de la prévention et de la protection de l'enfance, de l'insertion par le logement...

Financement

Etat (DASS), Département de Paris (DASES, DLH)

Indicateurs de suivi

A définir après intégration du PAHI dans le PDALPD

Partenaire en charge du suivi

Etat (DASS), Département de Paris (DASES, DLH)

IV. Le dispositif de pilotage et d'évaluation

a. La durée du plan

Le présent plan est établi pour une durée de 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2010.

Il peut être révisé à l'issue de chaque période annuelle d'exécution, à l'initiative de l'Etat ou du département. L'initiative de la révision doit être prise au moins trois mois avant la fin de la période annuelle d'exécution.

Le comité responsable du plan est saisi des propositions de révision et il formule un avis sur celles-ci. Il peut lui-même proposer la révision du plan.

b. Le pilotage du plan

Le pilotage du plan s'organise selon les dispositions du décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Le pilotage du plan est assuré par le Comité responsable du plan (CRP).

Le Comité responsable du plan est coprésidé par le préfet et le président du Conseil général et fait l'objet de l'arrêté conjoint préfet – président du Conseil général en date du 18 juin 2009 dont copie figure en annexe au présent plan départemental.

Le Comité responsable du plan est chargé de suivre l'élaboration et la mise en œuvre du plan. Il établit le bilan annuel d'exécution du plan et propose, le cas échéant, la révision du plan.

Pour s'assurer de la mise en œuvre des actions prévues dans le plan, il est destinataire des bilans et états d'avancement figurant à l'article 11 du décret du 29 novembre 2007 concernant :

- le suivi des demandes de logement des personnes et familles visées au plan ;
- l'évaluation de l'offre supplémentaire de logements produite ;
- l'amélioration de la coordination des attributions ;
- la prévention des expulsions locatives ;
- l'accès au logement des personnes hébergées ;
- la lutte contre l'habitat indigne ;
- la contribution du FSL à la réalisation des objectifs du plan.

Le Comité pourra déléguer tout ou partie de ses compétences à un comité technique permanent (CTP), qui lui rendra compte.

Le secrétariat du comité responsable du plan est assuré par la Préfecture de Paris (DULE).

c. Le pilotage des actions

Chacune des fiches actions du plan est pilotée par un partenaire désigné comme responsable dans la fiche correspondante.

Chaque pilote d'une fiche actions transmet au secrétariat du plan selon la fréquence prévue dans la fiche, les indicateurs d'évaluation retenus dans la fiche.

Un tableau de bord de l'ensemble des indicateurs communiqués est élaboré annuellement par le secrétariat du plan. A partir de ce tableau de bord, le comité responsable du plan, dresse un bilan annuel des actions mises en œuvre et le transmet aux instances régionales et départementales concernées (Comité régional de l'habitat, Conseil départemental d'insertion, Commission départementale de la cohésion sociale).

d. Les indicateurs de suivi du plan

Les nombreux dispositifs et procédures concourant à l'accès et au maintien des personnes défavorisées dans le logement qui constituent les actions du présent plan font tous l'objet de suivis, d'analyses et d'évaluation divers, souvent spécifiques à un dispositif. Toutefois ces démarches de suivi et d'analyse sont souvent insuffisamment exploitées, et ne permettent pas une vision à la fois précise et transversale permettant d'orienter et d'adapter les politiques.

Le présent plan doit permettre de se doter d'outils communs de connaissance des publics et d'évaluation des politiques en matière d'insertion par le logement et d'en faire de véritables supports pour définir les évolutions de ces politiques et renforcer leur cohérence.

Le tableau de bord du PDALPD et le bilan annuel constituent un premier support commun regroupant des indicateurs partagés (et leur analyse) régulièrement mis à jour.

Toutefois, il conviendra également de travailler à la mise en place de nouveaux outils communs de statistiques et d'évaluation des politiques par l'adoption de critères communs de mesure et d'analyse quantitatifs et qualitatifs afin de disposer d'éléments de comparaison qui permettent de mieux connaître, pour chaque dispositif (aides financières, offre de logements temporaires, dispositifs d'accompagnement social...) et de façon transversale, les besoins, l'offre disponible, le nombre et le profil des ménages bénéficiaires, le coût des dispositifs et leur efficacité. En outre, il s'agit également de développer des outils plus fins de contrôle de gestion afin de favoriser la bonne allocation des ressources.

Pour élaborer le tableau de bord du PDALPD, les indicateurs listés dans les tableaux ci-après sont mobilisés. Ils sont estimés annuellement (sauf cas signalés) par l'organisme responsable du suivi.

L'organisme responsable du suivi de l'action est indiqué entre parenthèses pour chaque action :

DULE : Direction de l'urbanisme, du logement et de l'équipement de la Préfecture de Paris

DASS : Direction des affaires sanitaires et sociales, service déconcentré de l'Etat sur Paris

DLH : Direction du logement et de l'habitat de la Ville de Paris

DASES : Direction de l'action sociale, de l'enfance et de la santé de la Ville de Paris

Axe 1.	Développer l'offre de logements accessibles aux publics cibles du plan
Action 1. (DLH)	Créer des logements très sociaux pour les personnes défavorisées <ul style="list-style-type: none"> • nombre de logements agréés dans l'année selon le mode de financement (PLA I, PLUS, PLS) • nombre de logements agréés dans l'année selon le mode de production • nombre de logements agréés dans l'année selon le type (nombre de pièces)
Action 2. (DLH, DULE)	Pour un logement transitoire et d'insertion : Créer des résidences sociales et des maisons relais tout en garantissant un accompagnement social aux occupants <ul style="list-style-type: none"> • nombre de résidences sociales (parc existant au 31/12) • nombre de logements en résidences sociales (parc existant au 31/12) • nombre de résidences sociales financées dans l'année • nombre de logements en résidences sociales financées dans l'année • nombre de ménages relogés en résidences sociales dans l'année • nombre de ménages sortant de résidences sociales relogés en logement pérenne dans l'année (en distinguant le dispositif de sortie : ACD, protocole fluidité, autres cas) • montant total annuel des moyens de fonctionnement alloués / nombre de places occupées au 31/12 • montant total annuel des moyens de fonctionnement alloués / montant prévisionnel total annuel des moyens de fonctionnement nécessaires
Action 3. (DLH)	Poursuivre le financement du plan de traitement des Foyers de Travailleurs Migrants <ul style="list-style-type: none"> • nombre de foyers de travailleurs migrants (parc existant au 31/12) • nombre de places en foyer de travailleurs migrants (parc existant au 31/12) • nombre de personnes hébergées en foyer de travailleurs migrants au 31/12 • nombre de logements réhabilités dans l'année • nombre de nouveaux logements produits en site de desserrement • nombre de logements en sites tiroirs
Action 4. (DLH, DASES)	Mobiliser le parc privé : « Louez Solidaire et Sans Risque® » à Paris et « Solibail » dans le reste de l'Île-de-France <ul style="list-style-type: none"> • nombre de logements mobilisés (parc au 31/12) • nombre de logements captés dans l'année • nombre de ménages hébergés au 31/12 • nombre de ménages relogés dans des logements pérennes dans l'année • durée moyenne d'hébergement avant relogement pérenne
Action 5. (DLH, DASES)	Mobiliser le parc privé : Développer l'agence immobilière à vocation sociale « Solidarité Habitat » <ul style="list-style-type: none"> • nombre de logements gérés par l'AIVS (parc au 31/12) • nombre de nouveaux logements gérés par l'AIVS dans l'année
Action 6. (DULE, DLH)	Mobiliser le parc privé : Promouvoir le PASS-GRL <ul style="list-style-type: none"> • nombre de contrats signés par les bailleurs au 31/12 • nombre de prises en charge de la cotisation d'assurance au 31/12 • nombre de ménages qui bénéficient du dispositif au 31/12

Axe 2. Faciliter l'accès au logement	
Action 1. (DULE, DLH)	Attribuer des logements aux ménages défavorisés <ul style="list-style-type: none"> • nombre total de logements mis à disposition sur le contingent de l'Etat et de la ville de Paris • nombre total de ménages relogés sur chaque contingent • nombre de ménages relogés sur chaque contingent, relevant des catégories de publics bénéficiaires du présent plan
Action 2. (DULE, DLH, DASES)	Favoriser l'accès au logement des personnes les plus défavorisées par un Accord collectif plus ambitieux <ul style="list-style-type: none"> • nombre de logements mis à disposition dans l'année par chaque partenaire • nombre de ménages relogés dans l'année • nombre de ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation, relogés par le dispositif ACD
Action 3. (DULE, DLH)	Favoriser les mutations de logements entre bailleurs <ul style="list-style-type: none"> • Volume annuel d'échanges entre bailleurs
Action 4. (DULE)	Favoriser l'égalité des chances dans l'accès au logement pour les populations défavorisées, en particulier étrangères en situation régulière, en élaborant un plan d'actions <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place de la charte de relogement
Action 5. (DULE)	Harmoniser les pratiques d'attribution de logements entre bailleurs <ul style="list-style-type: none"> • Production du document • Nombre de signataires du document
Action 6. (DASS, DULE, DASES, DLH)	Mieux organiser la gestion de l'accès et de la sortie des structures d'hébergement et de logement temporaire en vue de favoriser la fluidité et la cohérence des parcours résidentiels A partir de la base de données mise en place recensant l'offre d'hébergement et de logement temporaire existante, <ul style="list-style-type: none"> • Nombre total de places d'hébergement et de logement temporaire par catégorie • Nombre de places d'hébergement et de logement temporaire disponibles

Indicateurs réglementaires associés à l'axe 2 non spécifiquement rattachés à une action	
(DLH)	Bilan des demandes de logement enregistrées – indicateur trimestriel <ul style="list-style-type: none"> • nombre de demandes de logements consignées dans le système d'enregistrement départemental
(DULE)	Bilan des attributions de logements <ul style="list-style-type: none"> • nombre d'attributions de logements (enquête annuelle réglementaire)
(DULE)	Bilan du dispositif « DALO » <ul style="list-style-type: none"> • nombre de demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation • nombre de relogements et d'hébergements attribués au titre du « DALO »

Axe 3	Prévenir les expulsions et favoriser le maintien dans son logement
Action 1. (DULE, DASES)	Renforcer l'information sur les dispositifs ainsi que la formation des services utilisateurs pour favoriser la prévention et l'accès aux droits <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de supports d'information créés et diffusés dans l'année • Nombre de formations dispensées dans l'année et services concernés par ces formations
Action 2. (DULE, DASES)	Eviter la perte du logement et sécuriser l'accès à un logement digne <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de commandements de quitter les lieux délivrés • Nombre de protocoles de cohésion sociale signés • Nombre d'enquêtes sociales réalisées
Action 3. (DASES)	Mettre en œuvre des actions d'accompagnement social adaptées à la situation des ménages et aux différents stades du parcours logement <ul style="list-style-type: none"> • nombre de mesures individuelles d'accompagnement social lié au logement mises en œuvre et caractéristiques de ces mesures • nombre d'actions collectives spécifiques développées et nombre de personnes concernées par ces actions
Action 4. (CASVP)	Créer une nouvelle aide complémentaire au logement de la municipalité parisienne Pour chaque dispositif d'aide au logement complémentaire : <ul style="list-style-type: none"> • nombre de bénéficiaires • montant global annuel
Action 5. (DASES)	Optimiser l'utilisation des aides financières directes du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) <i>Paris Solidarité Habitat</i> pour favoriser le maintien dans le logement Pour chaque dispositif d'aide financière directe : <ul style="list-style-type: none"> • nombre de bénéficiaires • montant global annuel
Action 6. (DULE, DASES, DLH)	Expérimenter de nouvelles actions de médiation locative <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de saisines de la commission de conciliation et motifs de ces saisines • Nombre d'actions de médiation mises en place et caractéristiques de ces actions • Nombre de ménages concernés • Nombre d'immeubles concernés
Action 7. (DULE, DASES)	Consolider les partenariats dans le cadre de la création de la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de signalements d'impayés dans le parc public et dans le parc privé • taux d'acceptation (par les ménages) des enquêtes sociales proposées par les institutions
Action 8 (DASES)	Lutter dans le cadre des aides du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) <i>Paris Solidarité Habitat</i> contre la précarité énergétique en facilitant l'accès d'un plus grand nombre de ménages aux aides à l'énergie et assurer une prise en compte des dettes d'eau Pour chaque dispositif d'aide financière directe : <ul style="list-style-type: none"> • nombre de bénéficiaires • montant global annuel

Indicateurs réglementaires associés à l'axe 3 non spécifiquement rattachés à une action	
(DULE)	Bilan des ordonnances et jugements d'expulsion – indicateur trimestriel <ul style="list-style-type: none">• nombre d'ordonnances et de jugements d'expulsion
(DASES)	Bilan d'activité du Fonds de solidarité Logement (FSL) <ul style="list-style-type: none">• bilan annuel d'activité du FSL (présenté devant le CRP par le président du Conseil général)

Axe 4.	Lutter contre l'habitat indigne
Action 1. (DLH)	<p>Achever l'éradication de l'habitat indigne</p> <ul style="list-style-type: none"> • nombre d'immeubles acquis • nombre d'immeubles acquis vides d'occupants • nombre d'immeubles dont les travaux sont votés • nombre d'immeubles dont les travaux sont engagés • nombre d'immeubles dont les travaux ont été réalisés
Action 2. (DLH)	<p>Repérer les situations d'habitat indigne : Prévenir la dégradation des immeubles anciens</p> <p>Les indicateurs de suivi définitifs seront précisés une fois le dispositif en place.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>nombre d'immeubles repérés</i> • <i>nombre d'immeubles avérés dégradés après visites de terrains</i>
Action 3. (DULE)	<p>Repérer les situations d'habitat indigne : Observatoire nominatif des logements indignes</p> <ul style="list-style-type: none"> • nombre de logements répertoriés dans l'observatoire au 31/12 • nombre de logements repérés dans l'année • nombre de logements traités dans l'année (travaux effectués par le propriétaire ou travaux d'office)
Action 4. (DLH)	<p>Les outils de lutte contre l'habitat indigne : Poursuivre l'appropriation publique des immeubles les plus dégradés</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'immeubles acquis en expropriation de droit • Nombre d'immeubles acquis en expropriation au titre de la loi Vivien • Nombre de réhabilitations lourdes ou de démolitions reconstructions suivies d'un agrément après acquisition en expropriation • Nombre de ménages occupants relogés • Durée moyenne avant relogement des ménages occupant un logement dans un immeuble acquis
Action 5. (DLH)	<p>Les outils de lutte contre l'habitat indigne : Inciter à la réhabilitation privée grâce aux Opérations d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD) et aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)</p> <ul style="list-style-type: none"> • nombre d'immeubles réhabilités en OAHD • nombre d'immeubles réhabilités en OPAH • durée moyenne de traitement des situations
Action 6. (DULE, DLH)	<p>Les outils de lutte contre l'habitat indigne : Développer une action coercitive</p> <ul style="list-style-type: none"> • nombre d'arrêtés d'insalubrité et de péril pris • nombre d'opérations de substitution à propriétaires défaillants • nombre de mises en œuvre de travaux d'office • nombre de propriétaires poursuivis pénalement
Action 7. (DLH)	<p>Les outils de lutte contre l'habitat indigne : Aider à la réhabilitation des hôtels meublés (OPAHM)</p> <ul style="list-style-type: none"> • nombre de réhabilitations d'hôtel meublé financées • nombre de réhabilitations d'hôtel meublé engagées • nombre d'hôtels sous procédure administrative • nombre de personnes logées dans des chambres conventionnées • nombre d'hôtels aidés selon le type d'aide (conseils, assistance technique, conduite d'opération d'amélioration avec un opérateur spécialisé, aides financières) • nombre d'hôtels sous convention pour hébergement aux fins d'urgence • Nombre d'hôtels meublés, dangereux ou insalubres acquis par la Ville ou par des bailleurs sociaux

Axe 5.	Orientations relatives au <i>Plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion</i>
Action 1. (DASS)	Déclinaison départementale du dispositif régional de veille sociale et de gestion des places d'hébergement <ul style="list-style-type: none"> • à définir après intégration du PAHI dans le PDALPD
Action 2. (DASS, DLH, DASES)	Hébergement d'urgence et d'insertion : poursuivre l'humanisation des centres existants et créer des places nouvelles adaptées aux besoins définis par le plan régional <ul style="list-style-type: none"> • nombre de places créées dans l'année • nombre de places humanisées dans l'année
Action 3. (DASS, DLH, DASES)	Recherche de solutions alternatives à l'hébergement à l'hôtel des ménages défavorisés privés de logement et amélioration des conditions d'accueil et d'accompagnement dans le parc hôtelier <ul style="list-style-type: none"> • à définir après intégration du PAHI dans le PDALPD