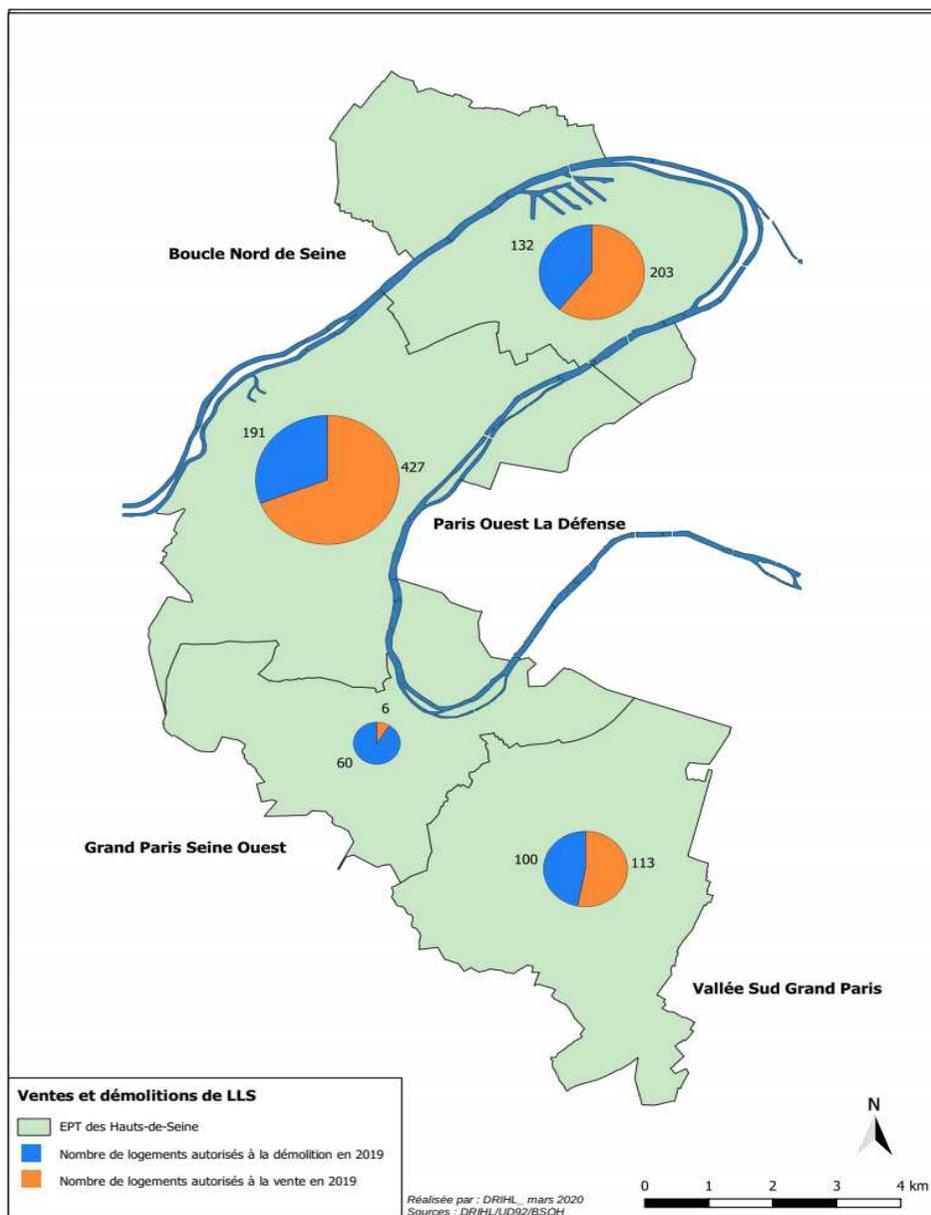


Répartition des aliénations et projet de démolitions de logements sociaux (hors ANRU) en 2019



Bilan 2019 du suivi de la gestion du parc locatif social

Convention d'utilité sociale (CUS)

La Convention d'Utilité Sociale (CUS) est un contrat d'engagement entre les organismes HLM et l'État pour une durée de 6 ans, qui régit la politique de gestion et de développement du bailleur.

La loi ELAN a reporté la date de dépôt de projet de la CUS 2^e génération au 1^{er} juillet 2019, pour une signature prévue au plus tard le 31 décembre 2019.

Une possibilité de prorogation jusqu'au 1^{er} janvier 2021 est prévue pour les organismes devant se regrouper afin d'atteindre le seuil de gestion de 12 000 logements, défini à l'article 81 de la loi ELAN.

Sur les 18 organismes HLM départementaux, 11 ont demandé le report du dépôt de leur CUS au vu de leur projet de regroupement ou de changement de structure.

7 CUS alto-séquanaises ont été traitées et signées par le Préfet de Région au regard des engagements pris en termes d'offre de développement, rénovation énergétique du parc, attributions aux ménages prioritaires et des ventes.

Par ailleurs, le Préfet des Hauts-de-Seine a également émis un avis sur les CUS de 12 bailleurs interdépartementaux présents sur le département.

Les engagements pris en termes de production nouvelle sur ces 19 CUS départementales et interdépartementales sont de 490 logements PLAI, 698 logements PLUS et 318 logements PLS agréés par an.

Sur les 1 857 logements énergivores de ces 19 organismes (DPE F et G), 851 seront réhabilités à l'issue de la CUS.

Requêtes locatives

Pour l'ensemble du parc locatif, social comme privé, il existe une instance officielle de médiation, la commission de conciliation. **Néanmoins, tous les locataires du parc social peuvent, au préalable, saisir les services de la DRIHL pour un renseignement ou une demande de médiation avec leur bailleur.**

Les saisines des ménages portent généralement sur des problématiques multiples (suspicion d'indécence ou d'insalubrité du logement ou des parties communes, calcul des charges ou du SLS, insécurité, demande de mutations, etc.), un nouveau process a été mis en place au sein de l'unité départementale afin d'assurer une meilleure lisibilité pour l'administré, lequel bénéficiera d'une réponse unique de la DRIHL sur l'ensemble de ses questions.

En 2019, à l'exclusion des saisines concernant uniquement une demande de mutation et les saisines de la commission de conciliation, qui représentent des volumes beaucoup plus importants, les services de l'État ont été saisis par 57 ménages et associations du parc HLM dont les principales questions portaient sur l'entretien de l'immeuble et la suspicion d'insalubrité du logement (56%), l'insécurité et les troubles de voisinage (20%), une demande de mutation couplée à un autre désordre de la liste (11%), le calcul du loyer (11%) et autres (2%).

Parmi ces 57 saisines, 9 avaient été initialement réceptionnées par la Commission de Conciliation Départementale (CDC) qui était compétente pour 2 dossiers. Afin de résoudre le plus rapidement les désordres et avant le passage de ces dossiers en CDC, les services de l'État ont saisi les bailleurs pour connaître les moyens mis en place pour la résolution de ces désordres en amont de la CDC.

Démolition (hors projets ANRU)

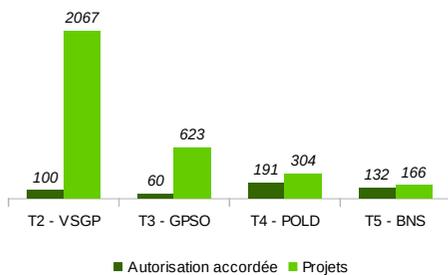
La démolition de logements sociaux anciens permet notamment la refonte de quartiers et d'îlots urbains, dans l'objectif de les désenclaver, de diversifier l'offre de logements qu'ils proposent, favorisant ainsi la mixité sociale, parfois de les densifier, et d'améliorer l'habitat.

Afin d'obtenir l'autorisation de démolir par le préfet de département, **le bailleur doit notamment présenter le projet urbain qui sera développé sur le quartier, une offre en production neuve garantissant la reconstitution de l'offre à bas loyer et un plan de relogement des locataires.**

Une attention particulière est portée sur l'évolution des loyers afin que le taux d'effort des locataires après le relogement reste modéré et ne dépasse pas 30 % de ses revenus.

Pour les projets de démolition de grande ampleur, une charte type de relogement, adaptable au contexte de chaque projet, peut être signée. Ce document partenarial vise à garantir la mobilisation de tous les partenaires, de manière à assurer les meilleures conditions possibles pour le relogement des ménages. Il définit également selon quelle méthode des disponibilités pourront être mobilisées sur les contingents des différents réservataires de logements.

Nb de logements autorisés à la démolition



De nombreux projets d'envergure sont en cours sur le département, dont les principaux sont le quartier des Paradis à Fontenay (819 logements), le Pavé Blanc à Clamart (611 logements), le quartier Ledoux au Plessis-Robinson (486 logements), le 167 avenue de Gaulle à Neuilly (148 logements), Les Godardes II à Rueil-Malmaison (140 logements), et Les Mésanges à Sceaux (140 logements).

En 2019, 5 arrêtés de démolition ont été signés pour un total de 483 logements sociaux

Aliénation du patrimoine immobilier des bailleurs sociaux

L'aliénation de logements (conventionnés ou non) doit être autorisée par le représentant de l'État dans le département. Cette autorisation permet de **garantir aux futurs propriétaires la qualité, notamment en matière de performance énergétique, des logements**, ainsi que d'**assurer le maintien d'une offre locative à bas loyer correspondant aux besoins**, les Hauts-de-Seine étant un département tendu en matière d'offre locative, en particulier sociale.

Depuis la publication de la loi ELAN, les transferts inter-bailleurs et la vente des logements intermédiaires et des éléments du patrimoine des bailleurs autres que le logement (place de stationnement, parcelle de terrain...) font l'objet d'une simple notification au préfet.

L'instruction des demandes se fait au regard de l'état du logement, de la tension de la demande en logement social localement et de l'offre disponible. Ainsi, **les Hauts-de-Seine étant un département où la tension de la demande est particulièrement importante, une reconstitution de l'offre aliénée est systématiquement exigée aux bailleurs pour que le nombre de logements sociaux ne diminue pas sur le territoire :**

OFFRE DE RECONSTITUTION			
	Commune SRU carencée	Commune dont LLS < 25%	Commune dont LLS > 25%
Reconstitution en offre nouvelle par logement aliéné	2 LLS pour 1 LLS aliéné	2 LLS pour 1 LLS aliéné	1 LLS pour 1 LLS aliéné
	Sur la commune	Au moins 1 sur la commune et 1 sur une commune déficitaire du département	Sur la commune ou sur une commune du département dont le taux de LLS < 35%
Reconstitution de l'offre à bas loyer	Aliénation équivalent PLAI/PLUS		Aliénation équivalent PLS
	Production en PLAI ou PLUS pérenne		Production en LLS pérenne

En 2019, sur les 1101 logements que les bailleurs sociaux ont souhaité proposer à la vente, 400 ont reçu une autorisation.

Sur les 701 autres logements, 215 logements ont été suspendus de la vente par le bailleur, les 486 autres logements sont en attente d'une offre nouvelle de reconstitution ou de la réalisation de travaux de mise aux normes d'habitabilité et/ou de performance énergétique. Une majorité des ventes n'a pas été autorisée en raison d'un défaut d'offre de reconstitution.

En sus des demandes d'aliénations au cas par cas visées, les bailleurs sociaux ont sollicité des autorisations de vente via leur CUS. Ainsi, 404 logements complémentaires ont été autorisés à la vente dans le cadre d'un plan de vente annexé à la CUS.

Au total, 804 logements ont été autorisés à la vente en 2019 sur le département.

