

RAPPORT DU PRÉSIDENT AU CONSEIL GÉNÉRAL

4ème Commission de l'éducation, des équipements, du logement et de la politique de la ville

N° 2007-04-0011

SÉANCE DU 26 MARS 2007	POLITIQUE : INSERTION SOCIALE SECTEUR : Logement social
<p>TITRE : POLITIQUE DÉPARTEMENTALE DE L'HABITAT POUR UNE SOLIDARITÉ TERRITORIALE ET LA MIXITÉ SOCIALE</p> <p>RÉSUMÉ : Le présent rapport a pour objet de présenter les mesures et dispositions constitutives de l'habitat. Ces mesures et dispositions portent sur les modalités d'interventions du Département en matière d'aides financières en faveur du logement et de l'habitat.</p> <p>INFORMATIONS BUDGÉTAIRES :</p> <p>Chapitre 204, articles 20414, 2042, 20417, fonction 72,</p> <p>Chapitre 65, article 65734, fonction 58,</p> <p>Chapitre 65, article 6574, fonction 72,</p> <p>Chapitre 11, article 62268, fonction 72.</p>	

Ce rapport a été instruit par M. NICOLAS RAGHAVAN (16 48) / Service N° Provisoire 15485 de l'Habitat / Direction de la Ville, de l'Habitat et du Logement

Pour répondre à la crise du logement et favoriser un développement équilibré de l'Essonne, le Conseil général s'engage. La politique départementale de l'habitat constituera un outil de mise en œuvre du PDALPD, pour l'accès au logement pérenne des ménages en difficultés. Mais, bien au-delà, cette délibération porte une ambition pour l'Essonne et ses territoires, en faveur de la mixité et de la solidarité territoriale.

Depuis 1998, le Conseil général a financé **la construction de 4 500 logements sociaux** (soit en moyenne environ 500 logements sociaux nouveaux par an en PLUS et PLA-I, dont une soixantaine pour les jeunes) et **la réhabilitation de 22 078 logements sociaux** (soit environ 2 500 logements par an). Depuis 2003, il a soutenu la réalisation de **228 places en aires d'accueil des gens du voyage** et des actions dans le parc privé (740 propriétaires occupants impécunieux aidés par an et 50 dossiers de bonification de prêts depuis 2002 sur la copropriété de Grigny II en plan de sauvegarde).

Malgré cet effort, d'immenses difficultés persistent ; le diagnostic sur l'habitat réalisé par l'IAURIF en 2006 chiffre à **36 000** le nombre de **ménages en grande difficulté de logement** sur le département, dont 16 000 en très grande difficulté, qui constituent le public prioritaire du PDALPD. Le nombre de **demandeurs de logements sociaux** recensés en 2006 est de **24 000 pour 10 000 logements libérés par an**, soit une **attente moyenne de plus de 2 ans** pour entrer dans ce parc. Parmi ces demandes, on constate un besoin important de logements pour les jeunes et pour l'accueil des publics en grande difficulté sociale, que ce soit en termes d'hébergement d'urgence, d'hébergement temporaire ou de logement pérenne. Les délais d'attente les plus longs en termes de logement concernent en priorité les jeunes de moins de 25 ans (18 % des demandes), les grandes familles (plus de 7 personnes), qui représentent 2 % des demandes et les ménages en hébergement d'urgence ou temporaire (6 % des demandes).

En Essonne, les logements sociaux représentent 21 % des logements (contre 23 % pour la région). Et moins de 20 % des communes essonniennes (situées essentiellement au nord du département) concentrent près de 90 % de la totalité du parc locatif social.

Parallèlement, le prix de l'immobilier augmente, sans prévision de baisse, alors que le volume des constructions neuves reste faible. Les prix des logements restent nettement moins élevés en Essonne, mais ils connaissent la même évolution. **Les prix des appartements ont augmenté de 42 % entre 1997 et 2003 et celui des maisons de 48 %.** **Le prix de relocation dans le secteur locatif libre a progressé de 6,3 %** en grande couronne en 2004 et **le parc de logements vacants a diminué de 2 % entre 1999 et 2004.**

En 1994, le SDRIF prévoyait la construction de 6100 logements par an en Essonne. Dans les faits, seules 3 000 à 4 000 habitations étaient construites chaque année de 1994 à 2004. L'objectif du prochain SDRIF s'élèvera à 60 000 logements par an en Ile-de-France, dont 7 400 en Essonne. Il faudra veiller à ce qu'au moins un tiers de cette offre nouvelle soit accessible aux ménages modestes.

Les projets de rénovation urbaine prévoient la **démolition de quelques 4 500 logements sociaux** dans le département de l'Essonne à échéance 2011, ce qui ne fera qu'accroître le manque cruel de logements. Depuis 2001, plus de 1 100 logements ont été démolis et à peine 900 ont été reconstruits. Le principe du « 1 pour 1 » affiché par l'ANRU (chaque démolition doit être compensée par une construction, soit sur le site même, soit au niveau intercommunal) n'est pas à ce jour respecté. Pour le département de l'Essonne, où les logements sociaux sont très concentrés sur quelques agglomérations de la zone urbanisée, la reconstitution de l'offre de logements sociaux pourrait s'effectuer grâce à la mobilisation de tous les territoires.

Le problème de l'habitat concerne aujourd'hui tous les territoires. **La construction d'une politique volontariste du logement et de l'habitat doit se fonder sur une action en direction du foncier**, grâce notamment à l'intervention de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France **et sur une réflexion face au développement de la ségrégation sociale et spatiale.**

Le Conseil général de l'Essonne a pris la mesure de ces difficultés et souhaite répondre de façon diversifiée aux besoins importants relevés dans ce domaine : il s'agit d'accroître quantitativement l'offre de logement tout en assurant une **véritable mixité sociale** et une **solidarité territoriale** dans tout le département. Cet accroissement de l'offre de logement doit se faire tout en améliorant **la qualité de vie** des Essonnais dans une démarche de développement durable, qu'il s'agisse de la maîtrise de l'énergie ou de la participation des habitants.

Des **réponses adaptées** doivent être trouvées pour répondre **aux besoins spécifiques de tous les Essonnais**. Pour mener à bien ces objectifs, le Département met en place les outils qui lui permettront d'être véritablement animateur de la politique du logement.

1 – PERMETTRE L'ACCES AU LOGEMENT EN AUGMENTANT L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

L'Essonne compte 461 000 logements, dont 95 500, soit 21 %, dans le parc locatif social.

La production de logements ne répond pas à la demande : le nombre de logements sociaux construits par an est de 900, alors que le fichier de demande de logements de la Préfecture comptabilise 24 000 demandes non satisfaites.

La nécessité de relancer sur tout le territoire essonnien la production de logements, prioritairement sociaux, constitue l'enjeu central ; il s'agit de soutenir le développement du logement social, d'augmenter significativement la production d'offre nouvelle nette et de participer au financement des opérations de reconstitution de l'offre locative sociale. Rappelons que 61 % des ménages de grande couronne sont éligibles au logement social (PLUS et PLAI), compte tenu de leurs revenus.

Tout en mettant en oeuvre cet objectif quantitatif, le Département souhaite promouvoir la mixité sociale, grâce à la diversification de l'offre de logements et la solidarité de l'ensemble des territoires du département.

1.1 – Promouvoir la mixité sociale en diversifiant l'offre de logements

La recherche de la mixité s'entend par un équilibre entre tous les différents types de logements : hébergement, logement locatif aidé, logement locatif secteur libre, logement en accession sociale, accession pure, etc. Elle s'articule autour de plusieurs axes d'intervention : mixité dans le financement des opérations, mixité géographique, mobilisation du parc privé pour la production de logements à loyer conventionnés ou maîtrisés, typologie des logements (manque de petits logements type studio ou deux pièces, ainsi que de grands logements 5 pièces et plus).

La recherche de la mixité sociale dans la production de logements locatifs sociaux sur tout le territoire essonnien pourrait s'effectuer en intégrant dans le financement départemental, celui de logements PLS selon les modalités suivantes :

↳ Pour les communes ayant un taux de logements sociaux supérieur à 40 %, financement de programmes de logements PLS sans conditions.

↳ Pour les communes ayant un taux de logements sociaux compris entre 20 % et 40 %, nous pourrions financer la construction de logements PLS :

- dans le cadre de convention avec les bailleurs (cf. : § 3.2 ci-après) ;
- si, au sein de la même commune, il est réalisé 1 logement PLS pour 4 logements conventionnés (PLUS, PLA-I). Cette proportion s'entend au sein de la même opération ou sur le territoire communal.

↳ Pour les communes ayant un taux de logements sociaux inférieur à 20 %, le financement n'interviendra que pour les logements PLUS et PLA-I.

1.2 – **Développer la solidarité territoriale dans l'ensemble du département**

↪ Il convient de construire plus de logements, mais aussi de mieux les répartir sur le territoire. Il est proposé d'intervenir sur **tout le département**. Parmi les 196 communes de l'Essonne, 78 sont concernées par l'article 55 de la loi SRU. Sur ces 78, 43 ont un taux de logements locatifs sociaux inférieur à 20 % et, parmi ces dernières, 25 ont atteint voire dépassé leurs obligations légales de rattrapage fixées par convention avec l'Etat. Dans un but de **solidarité entre territoires**, il conviendra de favoriser et d'inciter à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI dans les communes ayant moins de 20 % de ces logements, au sens de l'article 55 de la loi SRU.

↪ Le rapport 2007 de la Fondation Abbé Pierre sur l'état du mal logement pointe le besoin grandissant de produire du logement social de type PLA-I. Ces dernières années, au niveau national, la progression de la construction locative sociale est principalement due à l'augmentation de la production de logements PLS inaccessibles pour la quasi-totalité des demandeurs de logement, alors que la construction de logements sociaux ou très sociaux (PLUS et PLA-I) stagne.

Si l'on considère la proportion de logements nouveaux destinés à des ménages à revenus modestes, le constat est alarmant : **la part des logements locatifs sociaux hors PLS se limite à 8,9 % des nouveaux logements construits**. Ces chiffres signifient qu'en 2005, seulement 22,7 % de la construction neuve a été réservée à ces ménages. Parallèlement, l'augmentation rapide des loyers du secteur locatif privé a pour conséquence une perte du rôle du parc privé qui proposait des logements décentes à des loyers abordables. **Ainsi, aujourd'hui, seuls 6 % des logements privés ont un loyer comparable à celui du parc social, contre 50 % en 1990.**

La part du budget des ménages consacrée au logement ne cesse de croître, pour atteindre en 2005 un niveau historique, avec une moyenne de 24,7 %. Et cette progression des dépenses de logement concerne en premier lieu les plus modestes, qui peuvent affecter jusqu'à 40 % et même 50 % de leurs ressources au logement.

Face à ce constat, **la priorité du Conseil général est la construction de logements sociaux à faible loyer de type PLUS, mais avant tout PLA-I**. Le financement départemental sera ainsi modulé selon le produit – PLUS ou PLA-I – à réaliser.

↪ La recherche de la solidarité territoriale ne peut être efficace que s'il est possible de trouver les opportunités foncières pour la réalisation des opérations. La création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France est une réponse pertinente. Toutefois, la question de l'efficacité de l'outil opérationnel se pose toujours. Les conditions de réussite d'une implication du Conseil général dans la construction sont de disposer d'un outil opérationnel départemental à l'échelle des enjeux. C'est pourquoi, le Département engage une réflexion sur **les partenariats possibles entre l'Office départemental et la SEM Essonne Aménagement par exemple**, afin de tirer parti des compétences propres de chacun, respectivement en termes de gestion locative et de promotion.

↪ Il est également proposé que les opérations réalisées par l'Office public départemental Vivr'Essonne, dont le Conseil général est membre fondateur et membre de droit, fassent l'objet d'un financement plus important par rapport aux autres opérateurs. Il sera proposé à tous les bailleurs financés par le Conseil général de conclure des conventions permettant de mieux programmer les aides départementales en faveur du logement et de s'assurer de la qualité des opérations financées.

1.2.1 - construction neuve et acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux

Les opérations de construction neuve et d'acquisition-amélioration de logements sociaux bénéficient de l'aide départementale sur tout le territoire essonnien, tout en privilégiant le logement destiné aux publics le plus en difficulté relevant du PDALPD ; conformément aux modalités relatives à la mixité sociale indiquée précédemment et de la façon suivante :

Les conditions de financement, décrites précisément dans la délibération visent à garantir une certaine mixité dans les programmes de logements sociaux :

- proportion de 5 % de logements jeunes et de 5 % de logement adapté au handicap et au vieillissement,
- au moins un T5 dans toute opération de plus de 15 logements, pour réduire les délais d'attente des familles nombreuses,
- 10 % minimum de PLAI dans les opérations mixtes PLUS-PLAI.

Elles incitent également les bailleurs à réaliser des opérations PLAI exclusivement, grâce à un taux de subvention attractif (30 %).

D'autres conditions portent sur le respect des exigences environnementales (cf. : § 2.3 ci-après) et la réservation de 5 % de logements pour le contingent départemental.

Enfin, les plafonds ont été fixés à partir des dossiers de demande de subvention déposés au Conseil général ces dernières années et les taux de subvention s'appliquent basés sur le prix de revient global de l'opération par logement, dans la limite des dispositions décrites dans la délibération.

Cette disposition s'appliquera également pour les opérations réalisées dans le cadre d'un bail à réhabilitation.

Pour les opérations de construction neuve et d'acquisition-amélioration, il est donné la possibilité d'intégrer dans le prix de revient, le coût de réalisation des **locaux** (à l'exclusion des aménagements intérieurs) destinés à la création ou l'aménagement de Locaux communs résidentiels (LCR), à des activités entrant dans le cadre de la Gestion urbaine de proximité (GUP) ou à l'implantation de services ou d'associations dans les sites bénéficiant d'un CUCS ou relevant d'une opération ANRU.

1.2.2 – prise en compte de la surcharge foncière

La question du foncier

Un des principaux freins à la mobilisation du foncier pour la production de logements est le coût du foncier, qui a un impact direct sur la capacité d'intervention des opérateurs du logement. A cet égard, l'EPF d'Ile-de-France constitue un outil pouvant permettre une meilleure efficacité en matière d'action foncière. Il a été conçu pour fonctionner sur un mode partenarial.

Destiné aux acquisitions foncières pour les opérations de logements principalement, mais aussi d'activités économiques et répondant aussi aux besoins des collectivités locales, l'EPF d'Ile-de-France a aussi vocation à mettre en œuvre les objectifs du prochain SDRIF. Il permettra de maîtriser toute la chaîne foncière précédant la phase opérationnelle de l'aménagement et jouera un rôle de facilitateur pour préparer des opérations publiques d'aménagement.

De façon concrète, le Département procèdera à un recensement des terrains mutables à court ou moyen terme, en s'appuyant sur les collectivités locales.

L'aide à la surcharge foncière

Afin de faciliter les opérations sociales, le Département apporte une aide à la surcharge foncière. Celle-ci est apportée à hauteur de 10 % du dépassement de la valeur foncière de référence, sous réserve de l'engagement de la collectivité territoriale (commune et/ou de l'EPCI) concernée par l'opération, de prendre en charge un montant minimal de 10 % du dépassement de la valeur de référence.

Le financement de la surcharge foncière s'applique pour les opérations hors ZAC, et à condition que l'acquisition foncière soit réalisée depuis moins de 5 ans. Il ne s'applique pas pour les opérations réalisées en PLS.

1.2.3 – opérations de réhabilitation

Ces opérations pourront être financées sur tout le territoire du département. Dans la continuité des orientations en matière de Politique de la ville et de Renouvellement urbain, les opérations de réhabilitation bénéficieront d'une subvention majorée.

Dans le cadre du dispositif d'aide au logement des jeunes, les opérations de rescindement des grands logements peuvent bénéficier d'un taux de subvention plus élevé.

L'annexe à la délibération précise les conditions et modalités de financement.

En ce qui concerne les démarches de concertation et de mise en place de démarches participatives des habitants et le repérage des situations de handicap ou de besoins spécifiques des personnes âgées, le Département sera particulièrement vigilant au respect des conditions énoncées dans la délibération. Pour accompagner les bailleurs dans la mise en place de la maîtrise de l'énergie et favoriser un habitat durable, le Département a élaboré une grille référentielle adaptée aux opérations de moins de 15 et de 7 logements ; en outre, la Maison Départementale de l'Habitat développe ses capacités d'ingénierie dans ce domaine, afin d'être en mesure d'accompagner les opérateurs.

Les opérations peuvent intégrer dans le prix de revient la création de Locaux communs résidentiels (LCR) ou de locaux pour des activités entrant dans le champ de la Gestion urbaine de proximité (GUP) dans des sites en CUCS et relevant d'une opération ANRU, mais pas l'aménagement interne de ces locaux.

2 – AMELIORER LA QUALITE DE L'HABITAT EN INTERVENANT SUR LES PARCS PUBLICS ET PRIVES POUR UN MIEUX-VIVRE DE TOUS LES ESSONNIENS

Cette démarche s'inscrit dans le cadre du développement durable. La volonté du Département est de construire des logements durables dans le temps, de lutter contre les gaz à effet de serre et de réduire les charges des locataires, tout en garantissant la diversité de l'habitat pour tous les Essonnais.

2.1 Répondre aux besoins de tous les Essonnais et favoriser les parcours résidentiels

La notion de parcours résidentiel fait référence à la chaîne du logement. Schématiquement, l'accès au logement se traduit par différentes étapes : l'hébergement d'urgence, le logement temporaire, le logement pérenne, ce dernier se décomposant en logements aidés (parc conventionné), en logements en accession sociale ou en accession libre à la propriété. Cette notion de parcours résidentiel, qui vise à offrir à tous un logement pérenne adapté à ses besoins, doit être inscrite dans la convention relative au logement et l'habitat passées avec les communes ou les EPCI (cf. : § 3.1.1 ci-après).

Il convient d'être attentif à ce que le droit au logement (accès au logement et maintien dans le logement) des personnes quelles qu'elles soient – et plus spécifiquement celles provenant des quartiers en politique de la ville – soit effectif.

2.1.2 – soutien au logement d'urgence et à l'hébergement temporaire

Investir le champ de l'hébergement d'urgence

Le niveau des financements consacrés aux nuitées d'hôtel est conséquent, puisqu'il s'élève à plus de 3,5 millions d'euros pour 900 familles en 2006. Cela montre l'engagement du Département sur une compétence de l'Etat qui prend en charge, au titre de l'hébergement d'urgence, 79 places sur les 401 disponibles dans les centres d'hébergement et de réadaptation sociale (CHRS) et 417 places d'hébergement au titre du dispositif hivernal. Une création par l'Etat de 338 places supplémentaires d'hébergement d'urgence est en cours.

Investir le champ de l'urgence consiste à développer une alternative aux nuitées d'hôtel en tablant sur deux types d'approche.

↳ D'une part, il s'agit de proposer des solutions d'accueil d'urgence en s'aidant des droits de désignation obtenus par le Département auprès des bailleurs sociaux pour affecter des logements du contingent départemental à l'urgence. Un accueil avec un accompagnement social peut ainsi être proposé notamment pour les ménages hébergés à l'hôtel pendant une longue durée et disposant de ressources.

↳ D'autre part, il convient de favoriser la création de structures réservées à ce type d'accueil ; **les résidences hôtelières à vocation sociale** peuvent constituer une solution.

Il n'existe pas, à l'heure actuelle, de résidences hôtelières à vocation sociale dans la mesure où les textes réglementaires ne sont pas encore publiés (un décret du Conseil d'Etat est en cours d'élaboration).

Toutefois, une résidence hôtelière à vocation sociale se définit comme un établissement commercial d'hébergement agréé par le Préfet du département (à ce titre, elle bénéficie d'une aide de l'Etat pour sa création) et non soumis à l'autorisation d'exploitation (ce n'est pas un hôtel commercial). Elle est constituée d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale.

L'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale est agréé par le Préfet du département. Cet exploitant s'engage à réserver au moins 30 % des logements de la résidence à des publics relevant du PDALPD, ces publics étant désignés soit par le représentant de l'État dans le département, soit par des collectivités territoriales, associations, organismes et personnes morales, dont la liste est arrêtée par ce dernier.

La structure étant ainsi définie, l'objectif est de permettre la création d'au moins une résidence hôtelière à vocation sociale dans chacun des 7 bassins d'habitat du département, soit environ 350 places.

Le Département fixe un certain nombre d'exigences, en termes de logements adaptés, ainsi que de qualité environnementale et l'exploitant de la structure devra être identifié en amont. Le taux de financement, 30 % du prix de revient total plafonné à 30 000 € par logement pour les constructions ou les acquisitions améliorations (contre 15 % pour les réhabilitations restructurations), se veut très incitatif, afin de permettre à ces opérations souvent complexes de voir le jour.

Contribuer au développement de l'offre d'hébergement temporaire

Concernant le logement temporaire, le Département apportera son soutien à la création de résidences sociales. Elles constituent un échelon du parcours résidentiel des ménages en recherche de logement. La durée de séjour est de deux ans maximum. Une redevance incluant le loyer, les charges et une part pour les prestations, est acquittée par le résidant. Un droit à l'APL est ouvert.

Entrent dans le champ des résidences sociales, les FJT (Foyer de Jeunes Travailleurs), les maisons relais (qui entrent dans le champ du logement pérenne bien que constituant une modalité de résidence sociale en raison de la procédure réglementaire d'agrément), les foyers de travailleurs migrants faisant l'objet d'une transformation en résidence sociale, les résidences sociales pour personnes handicapées (en particulier pour le handicap psychique et mental), les résidences pour personnes âgées non médicalisées ou tout autre accueil de personnes défavorisées au sens du PDALPD.

Le Département est informé du projet social mis en place dans la résidence sociale telle que définie précédemment. Le gestionnaire sera désigné et associé dès la définition de la programmation de la résidence sociale par le maître d'ouvrage de l'opération.

Les exigences de qualité environnementale, de concertation et de mixité des programmes, ainsi que les conditions de financement de ces opérations figurent dans l'annexe.

Aussi bien pour le logement d'urgence que pour l'hébergement temporaire, les publics prioritaires sont constitués des femmes victimes de violences, des jeunes en rupture d'hébergement ou de logement, des ménages expulsés de leur logement, des personnes isolées ayant subi un « *accident de la vie* » ou des hommes isolés auteurs de violences.

2.1.2 - prise en compte des besoins spécifiques

Les enseignements des études menées pour le renouvellement du PDALPD et du diagnostic de l'habitat montrent que certains publics nécessitent des réponses adaptées, en raison de leurs besoins spécifiques et de l'inadéquation de l'offre de logements existante. Il s'agit des jeunes (accès au premier logement autonome de jeunes de moins de 30 ans), des personnes âgées, des personnes handicapées et des gens du voyage.

Le logement des jeunes

La délibération 2003-05-0062 du Département (financement supplémentaire pour des aménagements de cuisine ou de placards) contribue à répondre aux besoins en logement des jeunes de moins de 30 ans, dans un département où la part des jeunes (âgés de 10 à 29 ans) dans la population totale est supérieure à la valeur constatée aux niveaux régional et national. L'indice de jeunesse¹ du département de l'Essonne en 1999 est de 1,752, alors que la moyenne nationale se situe à 1,15 à la même date.

Les logements financés (parcs social et privé) seront situés dans le contingent départemental ou communal et seront attribués à des jeunes de moins de 30 ans. Une traçabilité sera mise en place et signalée au réservataire au moment de chaque vacance.

L'annexe à la délibération précise les conditions de financement de ces logements, du studio au 2 pièces, dans le parc public et dans le parc privé. Dans ce dernier, les logements financés devront faire l'objet d'un conventionnement de 9 ans. L'aménagement intérieur devra notamment comporter des équipements de cuisine et des placards.

¹ L'indice de jeunesse est le ratio entre le nombre d'individus de moins de 20 ans et le nombre d'individus de plus de 60 ans.

L'action en faveur des jeunes pourra être étendue au-delà du financement actuel des Foyers de jeunes travailleurs en finançant le logement des jeunes dans les maisons relais.

Les logements foyers pour les personnes âgées

Le Département intervient pour la création et la réhabilitation de logements foyers (structures d'accueil non médicalisées) à destination des personnes âgées. Les logements foyers donnent lieu à une convention d'occupation et à l'acquittement d'une redevance assimilable au paiement d'un loyer et de charges locatives récupérables. Une aide personnalisée au logement (APL) peut être versée au résidant d'un logement foyer, si les ressources justifient la mise en place de cette APL.

Le gestionnaire et les conditions de gestion sont déterminés par le maître d'ouvrage lors de la définition de l'opération.

Le présent dispositif ne concerne pas les opérations de création et de réhabilitation de maisons de retraite.

Seront prises en compte les opérations de construction, d'acquisition amélioration, de réhabilitation et de restructuration, dans les conditions indiquées par l'annexe (15 % du prix de revient total plafonné).

Le logement des personnes handicapées

Il convient de traiter trois types de problématiques :

↳ La première est liée au développement de **l'offre de logements** adaptés au sein des opérations nouvelles de logements sociaux et à la traçabilité de ceux-ci. Il est proposé de demander la réalisation de 5 % de logements adaptés au handicap moteur dans chaque opération. Cette problématique doit aussi être traitée dans le cadre de conventions avec les bailleurs.

↳ La seconde est liée à **l'adaptation du logement** aux difficultés des personnes handicapées moteur. Les situations repérées concernent aussi bien les personnes occupant un logement dans le parc social, que les propriétaires. Pour les propriétaires impécunieux, les travaux peuvent être pris en charge dans le cadre du Fonds départemental d'amélioration de l'habitat (FDAH). Depuis début 2006, la création de la Prestation Compensatoire du Handicap (PCH) permet également la prise en charge de travaux d'adaptation du logement lié au handicap et ceci quelque soit la situation du demandeur (propriétaire ou locataire). Il conviendrait donc de **réserver le FDAH aux travaux d'amélioration de l'habitat** non liés à une adaptation en raison du handicap (isolation de l'habitat, isolation des toitures, ravalement, mise aux normes des pièces d'eau, etc.)

↳ La troisième est liée au **développement de projet d'habitat spécifique pour les handicapés psychiques et mentaux**. Les réponses en termes de projets revêtent diverses formes :

- Les maisons relais : elles constituent une des réponses en termes d'insertion sociale et par le logement, dans la mesure où il s'agit d'habitat pérenne.
- Les résidences accueil : elles relèvent du champ du logement social et se caractérisent par la présence d'un hôte et d'un accompagnement social ou médico-social assuré par le secteur concerné.
- Les unités de vie constituées de cinq à sept studios, dont un réservé à l'accompagnement spécifique des résidents.
- L'accueil au sein de familles gouvernantes chargées de suivre les personnes accueillies dans leur vie quotidienne.

Les conditions et les modalités de financement de ces différentes structures sont celles des résidences sociales. En tout état de cause, ces interventions se font en lien avec le Schéma départemental en faveur des adultes handicapés.

Les aires d'accueil des gens du voyage

L'intervention du Département en faveur des aires d'accueil des gens du voyage (subvention d'investissement) et pour la gestion, l'entretien et la maintenance de ces aires (subvention de fonctionnement) a pour objectif de permettre aux communes essonniennes de répondre aux nécessités d'accueil des gens du voyage et aux obligations figurant dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

La délibération précise les modalités du soutien financier du Département aux aires d'accueil des gens du voyage. Mais ces aides sont complémentaires et conditionnées à celles de l'Etat.

Le Département est en effet en attente d'informations sur l'instruction des dossiers reçus en préfecture de l'Essonne à partir du 17 février, date d'expiration du dispositif exceptionnel de financement à hauteur de 70 % des dépenses d'investissement plafonnées pour la création des aires d'accueil prévues au schéma départemental.

Par ailleurs, des opérations d'habitat adapté, définies dans le cadre de MOUS Habitat adapté des gens du voyage, pourront être aidées dans les conditions de financement des opérations PLUS et / ou PLA-I ou de terrains familiaux. Ces opérations étant réalisées pour des groupes familiaux identifiés, la réservation de 5% de logements en contrepartie des financements accordés ne sera pas demandée.

2.2 – Intervenir dans le parc privé

Il s'agit de la mise en œuvre du Fonds départemental d'amélioration de l'habitat, de l'action en faveur du redressement des copropriétés en difficulté et de la mobilisation du parc privé pour la production de logements locatifs conventionnés ou à loyer maîtrisé.

2.2.1 - mise en œuvre du Fonds départemental d'amélioration de l'habitat (FDAH)

Le Département apporte des aides aux propriétaires occupants impécunieux dans le cadre du FDAH et aux copropriétés dégradées au titre de son intervention dans le parc privé en difficulté (copropriétés en plan de sauvegarde et Opération programmée d'amélioration de l'habitat en copropriété). Ces aides doivent être poursuivies – y compris celle du FSL – car elles ont démontré leur efficacité et leur pertinence.

L'aide du Département porte sur des opérations situées sur tout le territoire du département. Un soutien est apporté aux travaux selon les situations suivantes :

- dans les parties privatives des copropriétés en difficulté relevant d'un plan de sauvegarde signé ou dans des OPAH copropriétés, dans le cas d'une convention signée,
- dans les parties privatives et parties communes des propriétaires et/ou des copropriétaires ne relevant pas d'un plan de sauvegarde ou d'une OPAH copropriété.

L'intervention financière du Département s'effectue en complément des financements de l'ANAH et/ou de la CAF et/ou des caisses de retraite. Les modalités de calcul des aides destinées aux propriétaires occupants impécunieux, lorsqu'ils réalisent des travaux définis dans la liste des travaux subventionnés par l'ANAH (montant des travaux plafonné à 6 500 €), sont précisées dans la délibération. Elles tiennent compte du revenu des bénéficiaires.

↳ Extension du FDAH au cas particulier du portage de lots dans les copropriétés en plan de sauvegarde

Ces aides sont étendues aux opérateurs effectuant le portage de lots de copropriété pour les travaux de remise en état, uniquement dans les copropriétés en plan de sauvegarde. Ces

structures de portage peuvent être des organismes HLM, des Sociétés d'économie mixte ou encore des Etablissements Publics d'Aménagement.

Cette disposition est destinée à soutenir le redressement de ces copropriétés en difficulté et à prévenir les phénomènes de marchands de sommeil. Il s'agit en effet d'éviter des cessions de lots (vacants ou non) dont le copropriétaire veut se débarrasser (en raison de dettes importantes de charges collectives, de difficultés pour le remboursement de l'emprunt immobilier ou du souhait de ne plus se maintenir dans la copropriété) auprès de ce type d'acheteurs. La structure de portage intervient en proposant le rachat des lots, en réalisant des travaux de remise en état si ceux-ci sont nécessaires et en remettant sur le marché le bien en bon état dans un délai maximal de cinq ans.

2.2.2 - action en faveur des copropriétés en difficulté

Le Département a créé un dispositif en 2005, afin d'aider les copropriétés en difficulté. L'objectif est de contribuer au redressement de la gestion, à l'amélioration des conditions de vie des copropriétaires et de prévenir le basculement de ces copropriétés dans des situations de crise.

Ce dispositif porte sur l'aide à la réalisation des travaux dans les parties communes d'une copropriété dégradée relevant d'un plan de sauvegarde ou d'une OPAH copropriété, en complémentarité des financements de l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat et/ou de la Région Île-de-France :

La délibération précise les conditions suivantes :

- Les aides sont attribuées au syndicat de copropriétaires (copropriétaires occupants et copropriétaires bailleurs), représenté par le syndic de copropriété.
- Le programme des travaux vise à l'amélioration et la sécurisation des parties communes, la réduction des charges et la remise aux normes, ainsi que l'obligation de rendre accessibles les parties communes pour les personnes à mobilité réduite.
- Pour les travaux réalisés dans le cadre d'un plan de sauvegarde : il s'agit de travaux inscrits dans le plan de patrimoine. S'il s'agit de travaux d'urgence, le bénéficiaire de la subvention devra valider les travaux en assemblée générale, puis faire une demande d'autorisation écrite au Conseil général.
- Pour les travaux réalisés dans les OPAH copropriétés : il s'agit des travaux recevables par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH).

Quant aux taux de financement décrits dans la délibération, basés sur un prix de revient global plafonné à 13 000 € TTC par logement, ils tiennent compte des efforts réalisés en termes d'économie d'énergie en particulier.

↳ Mise en œuvre du Fonds de requalification de copropriétés

Le Fonds de requalification de copropriétés (FRC) est un dispositif mis en œuvre par la Caisse des dépôts et consignations (CDC) ; celle-ci accorde un prêt – le Prêt pour le renouvellement urbain (PRU, à 2,50 % révisable) – par le biais d'une banque de détail. La mise en œuvre de ce dispositif se traduit pour le Département par la bonification du taux des prêts accordés par la banque de détail à des ménages souhaitant, sous certaines conditions de ressources, acquérir à titre de résidence principale un logement dans une copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde.

La bonification s'effectue par le Département dans la limite d'une enveloppe. Elle permet de ramener le taux des prêts accordés aux particuliers à un niveau particulièrement bas (à ce jour, 1,55 % sur la copropriété de Grigny II).

2.2.3 - mobilisation du parc privé pour la production de logements locatifs conventionnés ou à loyer maîtrisé

La production de logements locatifs conventionnés ou à loyer maîtrisé

Cette orientation vise la mobilisation du parc privé pour une production de logements locatifs conventionnés (donc ouvrant droit à l'APL) ou à loyer intermédiaire. L'action départementale en la matière pourrait s'inscrire en solidarité avec les communes ou les EPCI (ce sont donc ces acteurs

qui pourront bénéficier des aides départementales), sachant que le parc privé locatif représente 16 % du parc locatif total.

Elle peut également être réalisée dans le cadre d'un Programme social thématique (PST). Le PST a vocation à développer une offre nouvelle de logements à loyer conventionné dans le parc privé. Il comporte une prospection pour détecter des opportunités d'opération, les biens immobiliers ciblés étant la propriété d'un particulier qui accepte d'effectuer des travaux d'amélioration du logement en échange de subventions et d'un conventionnement (loyers social / très social ; conventionnement d'une durée de 9 ans avec droit à APL pour le locataire). La prospection est assurée par un opérateur technique. Le PST donne lieu à une convention entre l'Etat (ANAH) et le Conseil général. Les ménages bénéficiaires sont ceux du PDALPD.

Deux types de contexte peuvent donner droit à ce financement du Conseil général, dont les bénéficiaires sont les propriétaires de logements souhaitant valoriser leur patrimoine en échange de subventions publiques pour l'amélioration de l'habitat et d'un conventionnement (les SCI sont exclues de cette aide) :

- La remise sur le marché de logements vacants,
- Les sorties d'insalubrité et des situations de logement indigne.

Ces opérations sont intégrées dans un programme social thématique ou soutenues dans le diffus.

Plusieurs conditions (ancienneté du patrimoine, conventionnement, complémentarité avec l'ANAH...) sont précisées dans en annexe, ainsi que les modalités de financement. Le Département veillera en particulier au respect des conditions du conventionnement en cas de relocation.

Agence immobilière à vocation sociale (AIVS)² :

Créée à l'initiative de la Fédération des associations pour l'insertion par le logement (FAPIL), une AIVS est une structure à but non lucratif qui œuvre pour loger les personnes défavorisées au sens du PDALPD. Elle peut prendre la forme d'une association ou d'une union d'économie sociale.

Elle détecte des logements dans le parc privé en vue de les gérer pour le compte d'un tiers ; elle a l'obligation de signer avec ce tiers un mandat de gérance. La loi impose aux mandataires de disposer d'une carte professionnelle de gestion locative. Elle fournit au propriétaire bailleur privé des garanties du risque locatif et une gestion locative rapprochée (accompagnement social lié au logement).

Le gestionnaire de l'AIVS peut aussi confier la gestion locative (état des lieux, quittancement) à un organisme spécialisé et ne conserver que la prospection immobilière et la médiation entre les locataires et propriétaire, le suivi et l'accompagnement des locataires, etc.

Le PST peut être l'une des sources pour la mise à disposition de logements à l'AIVS. Le soutien à la création d'une AIVS pourrait être étudié, ainsi que le financement de la structure.

Conditions et modalités de financement

- Financement de l'étude de faisabilité
- Financement de la structure AIVS
 - Financement du fonctionnement par le Conseil général, Etat, Communes, FSL (mesure d'ASLL, AGLI)
 - Financement de l'investissement par l'ANAH, le Conseil général

² AIVS est une appellation déposée dont la Fédération des associations pour l'insertion par le logement (FAPIL) a la propriété intellectuelle.

2.2.4 – ETUDES ET DIAGNOSTICS HABITAT

Il s'agit de participer aux diagnostics, études ou missions effectuées pour l'élaboration ou dans le cadre des Programmes locaux de l'habitat (PLH) intercommunaux et pour la mise en œuvre d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH communale ou intercommunale).

L'aide départementale sera apportée à hauteur de 20 % du coût hors taxe de l'étude plafonné à 65 000 €.

2.3 – **S'inscrire dans une démarche de développement durable**

L'attribution d'une subvention départementale au titre du financement du logement devra être subordonnée à **l'obtention d'une certification**. Les bailleurs devront fournir le document relatif à cette certification comme une des pièces constitutives du dossier de demande de financement. Ainsi, pour bénéficier des aides départementales, les opérations de construction neuve bénéficient de la certification Qualitel / label « Habitat et environnement ». Cette exigence est d'application immédiate.

Les opérations réalisées en acquisition-amélioration ou en réhabilitation sont également soumises à l'obtention du label « Patrimoine Habitat ». Toutefois, des aménagements à cette exigence sont prévus dans les conditions suivantes :

↳ Opérations de moins de 7 logements : l'obtention du label « Patrimoine Habitat » est recommandée. Les maîtres d'ouvrage sont incités à se conformer aux préconisations de la grille-référentiel du Conseil général (annexe) et doivent respecter l'interdiction des travaux ou choix techniques proscrits par cette grille-référentiel.

↳ Opérations de 7 à 15 logements : obligation de se conformer la grille-référentiel du Conseil général. En outre, en matière d'énergie, l'une des trois conditions doit être respectée :

- Couvrir les besoins en eau chaude sanitaire collective à hauteur minimum de 30 % par des panneaux solaires,
- Mettre en place une chaufferie bois,
- Assurer une part minimum de 15 % de la production de chauffage, ou de 40 % d'eau chaude sanitaire, par des énergies renouvelables ou par la production combinée de chaleur et d'énergie.

↳ Opérations de plus de 15 logements : obtention du label « Patrimoine et Habitat »

Ces dispositions pour l'acquisition-amélioration et la réhabilitation sont applicables à partir du 1^{er} juillet 2007.

Les investissements destinés à optimiser l'utilisation de l'eau potable, à intégrer la récupération et la réutilisation des eaux de pluie et à maîtriser l'impact du ruissellement par la végétalisation sont des objectifs intégrés dans la certification Qualitel.

Ces objectifs de HQE contribuent, au-delà des questions environnementales, à l'amélioration de la qualité intérieure des logements, ainsi qu'à des économies qui limitent la progression des charges locatives.

Dans un souci de démarche incitative, les surcoûts induits par la certification pourront être inclus au prix de revient global des opérations jusqu'au 31 décembre 2009.

Un **label proprement départemental**, le « Prix de l'habitat durable », sera décerné pour distinguer les opérations obéissant aux critères du développement durable et utilisant des techniques de constructions innovantes. L'opération la plus performante en qualité environnementale sera distinguée.

Ces réalisations sont aussi valorisées dans le cadre des conférences organisées par la Maison départementale de l'habitat.

La Maison départementale de l'habitat mettra en place des formations à destination des opérateurs du logement social sur les exigences de développement durable et la démarche de qualité.

2.4 – **Associer les habitants**

Une obligation de consultation des habitants existe³ dans tous les dispositifs, qu'il s'agisse de l'ANRU ou des délibérations du Conseil général. Mais, il s'avère dans la pratique que cette consultation reste limitée et la méthode est parfois contestée par les habitants.

Le respect de cette obligation sera désormais une condition pour prétendre aux financements du Département. Ainsi, il pourrait par exemple être exigé de fournir un 'cahier de consultation' (pour une réhabilitation ou pour la mise en œuvre des relogements par exemple). Les enquêtes de satisfaction (par exemple avant et après une réhabilitation), la consultation des locataires, la soumission à un comité de quartier ou d'habitants sont également des outils de participation des habitants à prendre en compte.

3 – **DEVELOPPER LES OUTILS OPERATIONNELS PERMETTANT D'ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE LA POLITIQUE DEPARTEMENTALE DE L'HABITAT**

La notion de convention d'objectifs suppose que **le Département soit «l'animateur» de la politique du logement qu'il définit.**

3.1 – **Contractualiser avec les partenaires**

3.1.1 – **E.P.C.I. et COMMUNES**

Des conventions relatives à la production de logements pourraient être conclues **par le Conseil général avec les EPCI ou les communes** ne faisant pas partie d'un EPCI ayant la compétence logement. Il s'agit de fixer des objectifs compatibles avec les PLH et / ou les dispositions législatives (critères : quota des 20 % de la loi SRU, objectifs d'Essonne 2020) **pour favoriser la production de logements.**

Ces conventions visent à déterminer, à moyen terme, les axes d'interventions du Département sur le territoire concerné. Elles intègrent toutes les thématiques concernant le logement et l'habitat (par rapport au parcours résidentiel), y compris les opérations de renouvellement urbain. Elles permettront de disposer d'une vision claire des opérations dans le temps.

3.1.2 - **bailleurs sociaux et opérateurs du logement**

Des conventions d'objectifs pourraient être passées **avec des bailleurs sociaux**, en particulier l'Office départemental d'HLM Vivr'Essonne et l'Opievoy. Ces conventions doivent être modulées selon les territoires et les types d'habitat à développer (logement pérenne, logement temporaire, produits spécifiques selon les publics, en particulier jeunes, personnes handicapées, etc.) sur le territoire départemental. Elles poseront le respect de la démarche de développement durable comme une condition pour pouvoir bénéficier des financements départementaux. Elles viennent en appui à celles conclues avec les collectivités locales.

Ces conventions définissent les opérations que les bailleurs sociaux vont réaliser au titre de l'offre nouvelle, de la reconstitution de l'offre dans le cadre du renouvellement urbain et des

³ Conformément aux conditions fixées par les articles 36 et suivants de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée et sa circulaire d'application 93-60 du 8 août 1993 relative à la concertation avec les locataires concernés par des projets de réhabilitation d'immeuble à l'aide de financements PALULOS.

réhabilitations. Cette démarche permet d'avoir une prévision des opérations, ainsi qu'une vision à moyen terme des financements à affecter, et de construire un partenariat avec certains de ces opérateurs.

De nombreux bailleurs participent également à des actions d'animation de quartiers dans les secteurs politique de la ville, ces actions pourraient être inscrites dans ces conventions. Une participation des bailleurs aux Fonds de participation des habitants existant dans certaines communes devra être encouragée.

En application de la législation relative à la gouvernance des Entreprises sociales de l'habitat (nouvelle dénomination des SA d'HLM) et dans le cadre de ces conventions d'objectifs, le Département peut devenir membre du collège des collectivités territoriales du conseil d'administration des bailleurs avec lesquels des conventions ont été signées. L'intérêt d'une telle démarche est, pour le Département, d'avoir une vision claire de la stratégie patrimoniale de ces bailleurs en Essonne.

3.1.3 - associations d'insertion par le logement

L'accompagnement social lié au logement (ASLL) est un des vecteurs de la bonne insertion des ménages dans le logement, en particulier ceux en difficulté, car il apporte des garanties au propriétaire bailleur, privé ou social. Le soutien aux associations est prioritaire pour une politique efficace et globale du logement.

Les associations dépendent essentiellement des subventions publiques (essentiellement le FSL) qu'elles reçoivent. Différents facteurs conjugués ont abouti à un affaiblissement et une fragilité des opérateurs.

Il s'agit dans un premier temps de définir les orientations du Conseil général pour les associations effectuant des missions d'accompagnement social lié au logement, sur la base d'une contractualisation (convention triennale avec des objectifs définis annuellement). Celle-ci porte sur :

- L'accompagnement social lié au logement axé sur deux actions : accès au logement et maintien dans le logement (prévention des expulsions, aide à la résorption des dettes locatives, aide à la gestion du budget du ménage pour le respect des plans d'apurement des dettes) ;
- La gestion de projets d'habitat : accompagnement social dans le logement d'urgence, les résidences sociales, les maisons relais, l'habitat des publics spécifiques.

Un Fonds de soutien aux associations d'insertion par le logement (Fonds SAIL) a été créé par la délibération sur le budget primitif 2007. Il s'élève à 200 000 €, destinés au financement du fonctionnement pour une prise en charge partielle des frais de structure et une aide liée à la prise en charge des risques (impayés locatifs enregistrés par l'association, baux glissants dont le glissement en faveur du locataire ne s'effectue pas, etc.).

3.2 – **Fonds de solidarité pour le logement de l'Essonne - FSL**

Le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) est un dispositif d'action sociale et d'insertion des populations concourant à la mise en œuvre du droit au logement pour tous. En Essonne, le Fonds est administré par un groupement d'intérêt public, dénommé GIP-FSL 91, qui est alimenté par des contributions des communes, des bailleurs sociaux, de la Caisse d'allocations familiales, d'EDF et de GDF. Depuis le 1^{er} janvier 2005, ce Fonds est sous la responsabilité du Département.

Le FSL accorde des aides financières aux ménages en difficulté pour **l'accès à un logement** dans le parc social ou privé, pour **le maintien dans le logement** de personnes locataires ou propriétaires se trouvant dans l'impossibilité de faire face à leurs obligations relatives au paiement

du loyer, des charges, des fournitures d'eau, d'énergie et de service téléphonique. Le FSL est par ailleurs chargé de financer **l'accompagnement social lié au logement**.

En 2006, près de 7300 ménages essonniens ont été aidés, alors qu'ils n'étaient que 5600 en 2005. Cette augmentation témoigne de l'aggravation de la situation économique des ménages et de la montée en charge des dispositifs (énergie, eau et téléphone) transférés au Département par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales. Plus de 4 M€ ont été consacrés à l'ensemble des actions conduites par le Fonds.

En 2006, au titre de **l'accès** au logement, le FSL a examiné 1 098 demandes, dont 813 ont abouti. Le volume de dossiers accordés correspond à 74 % de la totalité des dossiers reçus. Le FSL a consacré 514 000 € à ce dispositif.

Les aides concernent en premier lieu la prise en charge du dépôt de garantie (68 % du volume total des aides à l'accès), vient ensuite la prise en charge d'un premier loyer et des frais annexes, tels que des dépenses de déménagement. Une proportion de 45 % des ménages aidés ont un quotient social situé en deçà du seuil des bas revenus, alors qu'ils sont malgré tout plus de la moitié à avoir un travail (travailleurs pauvres).

En 2006, sur 1139 demandes reçues, 734 ont donné lieu à une aide au **maintien** dans le logement. Les dépenses de ce dispositif s'élèvent à 1 510 000 €

Une part de 48 % des ménages aidés se situe en deçà du seuil des bas revenus. Le chômage et le surendettement sont les deux premières causes de l'endettement locatif.

Quant **aux impayés d'énergie et de téléphone**, en 2006, le FSL a versé 747 000 € de subventions, correspondant à 4341 décisions favorables (83 % des demandes reçues). En outre, le FSL a versé 3 000 € à 62 familles pour les aider à prendre en charge des dettes de téléphone.

En 2006, le FSL a financé **l'accompagnement social** de 772 ménages pour un volume financier de 1 575 000 €. Ces accompagnements ont été effectués par des travailleurs sociaux diplômés employés par 13 associations, pour un total de 31 équivalent-temps-plein. La durée moyenne de l'accompagnement social a été de 18 mois par ménage. Les ménages suivis dans le cadre d'une mesure d'ASLL se situent à 52 % en deçà du seuil des bas revenus et ils sont 74 % à avoir un quotient social inférieur à 900 €. A noter que 17 % d'entre eux ont un quotient social inférieur à 500 €, ce qui les situe parmi les populations en très grande pauvreté.

Les modalités et les conditions d'attribution des aides du FSL sont régies par un règlement intérieur propre au groupement d'intérêt public.

3.3 - **Maison départementale de l'habitat - MDH**

La Maison départementale de l'habitat (MDH) est devenue **la vitrine de la politique de l'habitat du Département**. Elle est tout à la fois un vecteur pour la valorisation de cette politique, **un lieu ressources** (matériaux, associations, lieu de conférences et de débats) et un outil de formation (bailleurs, communes et autres opérateurs divers sur divers thèmes dont prioritairement le développement durable).

Équipement désormais bien identifié par les partenaires et les Essonniens, la MDH affiche des chiffres de fréquentation mensuelle croissants : 510 visiteurs en février 2006 pour atteindre 934 en novembre 2006 et 865 en décembre 2006. Elle totalise ainsi pour 2006 **une fréquentation moyenne mensuelle de 640 visiteurs** (425 en 2005, soit +50,6 %). Ce chiffre inclut l'accueil effectué par les quatre associations résidentes de la MDH, à savoir le CAUE 91, le PACT-ARIM de l'Essonne, l'ADIL 91 et le Centre de ressources de la politique de la ville de l'Essonne (CRPVE).

Ces quatre associations contribuent à l'animation de l'équipement par différentes manifestations qu'elles organisent, en plus de celles propres de la MDH. L'ensemble trouve ainsi une cohérence en termes de conférences, formations, d'expositions et de services proposés aux partenaires et à la population du département.

La MDH développera son rayonnement en proposant des services, des permanences en plus de celles déjà assurées par ces 4 associations locataires (l'association Bâtir Sain intervient déjà pour intégrer une démarche de santé dans toutes les constructions, qu'il s'agisse de bureaux, d'ateliers de production, d'équipement ou de logement). Les actions relevant du développement durable seront développées, afin de promouvoir toute réalisation remarquable. A ce titre, des actions peuvent d'ores et déjà être développées :

- l'implantation de la 'matériauthèque', élément faisant partie intégrante du concept même de Maison départementale de l'habitat. C'est un service au public effectuant des animations et des expositions sur tous les matériaux et procédés innovants et respectueux de l'environnement. Ce projet innovant correspond à une réelle demande des opérateurs et nécessite de disposer de moyens humains pour le faire fonctionner.
- l'organisation de cycles de formation à destination des bailleurs sociaux sur les exigences de la certification des opérations au titre du développement durable et solidaire.
- la mise en place d'un point Info Energie, en lien avec l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), pour promouvoir les économies d'énergie, effectuer une permanence d'information et organiser des formations en faveur des partenaires.

3.4 – Mieux gérer le contingent départemental

Depuis février 2006, la gestion du contingent est assurée par la DVHL en direct. Ce contingent comporte environ 1 700 logements, avec un droit de désignation pour le Département, en contrepartie des financements apportés aux opérations PLUS et PLA-I et financement de la réhabilitation (une réservation de 5 %). Actuellement, les catégories de ménages pouvant prétendre à un logement dans ce contingent sont :

- Les logements réservés au titre de l'urgence et en particulier pour les femmes victimes de violence,
- Les ménages logés à l'hôtel depuis plus d'un an, disposant de ressources et insérables dans le logement (hébergement d'urgence),
- Les relogements intervenant dans le cadre des opérations de renouvellement urbain,
- Les agents du Département ayant des traitements modestes orientés par la DRH,
- Les sapeurs pompiers dont la candidature est présentée par le SDIS.

Un suivi des attributions effectuées par les bailleurs sera mis en place en coopération avec les communes ; le Département veillera au respect des droits des personnes, tant en ce qui concerne l'accès au logement, que le maintien dans le logement. La lutte contre toutes les formes de discrimination et pour l'égalité des chances sera une préoccupation constante.

Par ailleurs, le nombre de logements demandés en réservation aux maîtres d'ouvrage pourrait être modulé en fonction du montant de l'aide apportée au financement de l'opération :

- 5 % en contrepartie des financements départementaux au titre des constructions (PLUS, PLA-I et PLS), de l'aide à la surcharge foncière et des réhabilitations ;
- des logements supplémentaires, entre 10 et 20 %, si une garantie d'emprunt est apportée à l'opération, en cas de logements pérennes.

Le Président du Conseil général

Michel Berson