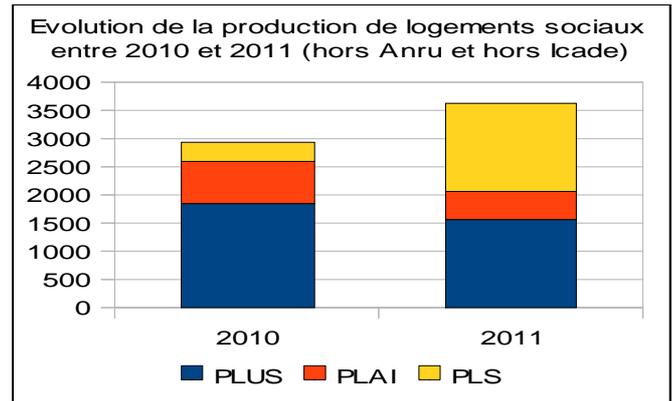
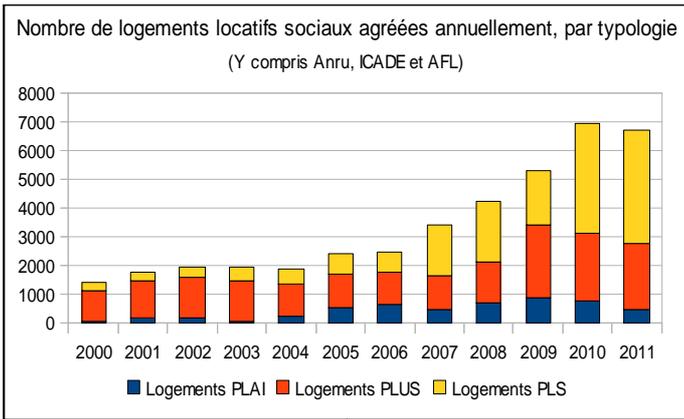


DEVELOPPER LA POLITIQUE DU LOGEMENT

Développer l'offre de logement social

La relance de la production de logements en France en zone tendue et plus particulièrement en Ile-de-France constitue une priorité de l'État. En 2011, une forte mobilisation des acteurs du logement dans le Val-de-Marne a contribué à la production de **6 682 logements sociaux**, dans la continuité des efforts et résultats obtenus en 2010 (6 927 logements). Cette offre est composée de 5 949 logements financés par l'Etat, 692 par l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU) et 41 par la Foncière Logement. Elle repose sur 131 opérations, portées par 38 organismes bailleurs, et concerne 35 villes sur les 47 que compte le département.



Les 5 949 logements locatifs sociaux agréés par l'Etat représentent 16% de la production francilienne. 39% de ces logements (soit 2313 logements) proviennent du rachat de patrimoine Icade. Les 3 636 autres logements sont majoritairement issus de la construction neuve (89%), et d'un nombre réduit de projets d'acquisition amélioration d'habitat dégradé. Hors rachat du patrimoine Icade, la production d'offre nouvelle a progressé de 23% depuis 2010, pour atteindre 3 636 logements agréés en 2011.

71% des constructions neuves et 93% des acquisitions amélioration sont destinées au logement familial. 57% de la production a été financée en PLUS / PLAI et participe ainsi à l'effort envers les ménages modestes. Le PLS a fortement gagné en attractivité : la production de 2010 (336 logements) a été multipliée par 5 pour atteindre 1 569 logements en 2011. Elle comporte 572 logements ordinaires, 429 logements pour étudiants et 568 logements en structures collectives (logements foyers, type EHPAD).

Nombre de logements agréés en 2011 dans le Val-de-Marne (hors Anru)

	PLUS	PLAI	PLS	Total	Dont PLUS / PLAI
Construction neuve	1 429	408	1 401	3 238	57%
<i>dont logements familiaux</i>	1 273	189	833	2 295	64%
<i>dont structures collectives</i>	156	219	568	943	40%
Acquisition amélioration	151	79	168	398	58%
<i>dont logements familiaux</i>	151	51	168	370	55%
<i>dont structures collectives</i>	0	28	0	28	100%
Total hors Icade	1 580	487	1 569	3 636	57%
Acquisition patrimoine Icade			2 313	2 313	0%
Total	1 580	487	3 882	5 949	35%

714 logements, dont 457 PLS, ont été produits sur des communes soumises au prélèvement SRU (20% de la production).

Pour atteindre ces résultats, 26M€ de subventions de l'Etat ont été mobilisés dans le Val-de-Marne, soit 10% de l'enveloppe francilienne.

Afin de compléter l'offre locative, 342 logements ont fait l'objet d'un prêt social de location-accession (PSLA), avec 10 programmes, menés par 4 opérateurs.

Le financement des logements sociaux PLUS / PLAI

Les subventions de l'Etat représentent 8% du prix de revient des opérations PLUS-PLAI du département en 2011. (exemple d'une construction neuve de 63 m² en moyenne). A ces aides directes s'ajoutent un régime favorable de TVA (équivalent en 2011 à une aide directe de 14% par rapport à des constructions privées), des aides de circuit (4%) et une exonération sur 25 ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties, compensée aux collectivités locales par l'Etat (4%). **Au total, l'aide de l'Etat pour chaque logement social s'élève donc à environ 52000€,** auxquels s'ajoutent les participations d'autres institutionnels (collectivités locales, Action Logement).

Financement de l'investissement		
SUBVENTION ETAT	8%	13 785 €
SUBVENTION 1%	5%	8 410 €
SUBVENTION REGION	4%	7 946 €
SUBVENTION DEPARTEMENT	2%	3 309 €
SUBVENTION COMMUNE/EPCI	3%	4 763 €
SUBVENTION AUTRES	1%	1 374 €
EMPRUNT	69%	122 397 €
FONDS PROPRES	9%	16 017 €
TOTAL	100%	178 000 €

Autres aides de l'Etat		
TVA réduite	14%	25 098 €
Exonération compensée de TFPB	4%	6 500 €
Aides de circuit	4%	6 500 €
Total des aides de l'Etat	29%	51 883 €

La réforme de la demande de logement

Télécharger le formulaire de demande
Le formulaire Cerfa n° 14069*01 est téléchargeable sur www.service-public.fr à la rubrique : Logement et Locatives → Location d'un logement HLM → Demande de logement

→ Pour en savoir plus sur le logement social
Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement
www.developpement-durable.gouv.fr
Agence nationale pour l'information sur le logement
www.anl.org

→ Pour vous informer sur la modernisation de l'État
Le portail de la modernisation de l'État
www.modernisation.gouv.fr

→ Pour vos questions administratives
Alo service public : 3939

Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement
Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de l'Urbanisme
Actes de la République
N° 33 091 89 27 22

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Le Gouvernement

L'État se modernise pour vous simplifier la vie.
www.developpement-durable.gouv.fr

A compter du 31 mars 2011, la procédure de dépôt, de renouvellement et d'enregistrement de la demande locative sociale a été réformée. Un **formulaire unique national** doit être déposé pour enregistrement ou renouvellement auprès d'un seul service enregistreur. La demande enregistrée est alors accessible à l'ensemble des bailleurs sociaux et aux communes demandées. Les services enregistreurs sont principalement les bailleurs et les communes. Seules, les communes sont volontaires, elles n'ont pas obligation de par la loi à être service enregistreur. Sur les 47 communes val-de-marnaises, 42 ont souhaité intégrer le dispositif à ce jour, permettant ainsi une proximité avec les demandeurs et d'avoir accès à l'ensemble des demandes sur leur territoire.

Le nouveau formulaire a été enrichi de nombreuses rubriques, il permet de faciliter les attributions grâce à une meilleure connaissance des demandeurs.

La demande locative sociale est régionalisée en Ile de France, cela signifie qu'un seul formulaire (avec 5 choix de communes pouvant être élargies à l'agglomération) est rempli pour la région. Le demandeur se voit attribuer un numéro unique régional.

La rénovation urbaine



Seize quartiers font l'objet d'un conventionnement avec l'ANRU dans Val-de-Marne, ce qui représente un **montant total de travaux de 1800M€ pour environ 500M€ de subventions ANRU**. Les travaux ont démarré sur l'ensemble des sites. L'année 2011 a été marquée par le conventionnement du projet de **Petit Pré Sablière à Créteil**, tandis que les deux sites de priorités 1 et 2 du département, Ivry – Gagarine et Créteil – Mont Mesly continuent d'être accompagnés par la délégation territoriale de l'ANRU.



Ci-contre, barre DEF à Vitry-sur-Seine démolie en juin 2010 Photo préfecture/BCIP

Les programmes conventionnés jusqu'à présent dans le Val-de-Marne impliquent la **construction de 5200 logements sociaux** (dont 5000 financés par l'ANRU), **pour 4800 démolis ou supprimés par reconfiguration**. Les projets ANRU conventionnés prévoient **également 10500 réhabilitations et 15400 résidentialisations de logements sociaux**.

En ajoutant à ces chiffres les constructions neuves de logements privés en zone ANRU, on peut estimer que **30 000 ménages, soit 6% des val-de-marnais, vont bénéficier directement des projets de rénovation urbaine**.

La mise en œuvre des chantiers va de conserve avec un accompagnement renforcé des populations sur site, via notamment les démarches de gestion urbaine de proximité, la concertation locative et la mise en place de dispositifs d'insertion et d'accompagnement pour l'emploi.

La qualité des relogements constitue un impératif aux yeux de l'ANRU, et les premières enquêtes confirment la qualité du travail mené par les villes et les bailleurs, avec des taux de satisfaction supérieurs à 90%.

Fin 2011, sur plus de 2000 ménages déjà relogés, 30% l'ont été sur site, et 45% seulement en ZUS, ce qui signifie qu'une majorité des ménages a profité de la rénovation urbaine pour connaître un parcours résidentiel positif. De façon plus significative encore, 38% des ménages ont été relogés dans le neuf, et bénéficient des toutes dernières normes en matière de confort, de sécurité, d'isolation thermique et phonique.



Immeubles collectifs reconstruits à Orly (Parc des Saules) Photo UT-DRIHL

Entre 2005 et fin 2011, 300M€ ont été engagés au bénéfice des quinze projets conventionnés sur l'enveloppe ANRU, ainsi que 8M€ sur une enveloppe de 11 M€ dédiée à des projets isolés d'envergure plus réduite. Le rythme des engagements va augmenter en 2012 et en 2013, l'ensemble des opérations devant avoir été financées avant fin 2013.



Immeubles collectifs reconstruits à Orly (Villas Blériot) Photo UT-DRIHL

L'année 2012 sera ponctuée des premières sorties de convention (après Arcueil, Orly, Vitry et Champigny devraient s'engager dans la formalisation d'une fin de convention), de la signature d'un avenant sur le quartier d'Orly Navigateurs intervenue le 26 juin 2012 (qui bénéficie du redéploiement de crédits du niveau national) et de la maturation de projets nouveaux en vue d'un deuxième acte de la rénovation urbaine.

Le programme national de mobilisation du foncier public à des fins de logements

Pour faire face à la crise du logement, l'État a engagé depuis plusieurs années, une politique volontariste de mobilisation de ses biens, ou de ceux de ses établissements publics, susceptibles d'être réaffectés. Après examen de l'inventaire établi par les administrations centrales, les Préfets et les établissements publics, le Premier Ministre instaurait en mars 2008 un programme national de mobilisation du foncier public pour la période 2008-2012, et fixait un objectif sur cette période de 70 000 logements mis en chantier.

Afin d'assurer la mise en œuvre effective de ce programme à l'échelle du département du Val-de-Marne, un comité de suivi regroupant les services de l'État et les établissements publics se réunit annuellement. Les derniers comité de suivi, présidé par la Préfecture du Val-de-Marne, s'est tenu le 1er décembre 2011.

Dans le département du Val-de-Marne, le programme de mobilisation du foncier public 2008-2012 compte 30 terrains publics potentiellement mobilisables pour la réalisation de logements.

13 de ces 30 terrains ont déjà fait l'objet d'une cession et de la définition d'un programme d'aménagement qui représente une construction d'environ **3178 logements dont 1739 logements sociaux** (55%) à la fin 2012. 11 de ces terrains feront l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier avant la fin 2012.

LE PROGRAMME NATIONALE DE MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC 2008-2012			
TERRAINS cédés	Nbre de logements projetés	Nbre de logements sociaux	% logements sociaux
13	3178	1739	55%

Un deuxième programme de mobilisation est engagé pour 2012-2016. Ce programme poursuit la mobilisation engagée sur les terrains encore non cédés du programme 2008-2012. Ceci représente 17 terrains.

Un exemple de mobilisation : le site de l'IGN à Saint-Mandé sur un terrain de 3000 m² intégré au programme de mobilisation du foncier public 2008-2012

Ce nouveau quartier regroupera avenue de Paris, en plus de la Construction du bâtiment qui abrite les sièges de l'Institut Géographique National (IGN) et de Météo-France, , **des logements sociaux (129 logements étudiants et 59 logements familiaux)** et dans un second temps des immeubles destinés à des activités économiques privées sous la forme d'un éco-parc.

La pose de la 1^{ère} pierre des 2 résidences est intervenue le 14 décembre 2011.

Ce site à proximité du métro et du RER, accueillera à terme 3 000 personnes dans 70 000 m² de bâtiments neufs ou rénovés.

Pour l'État, cette opération d'ensemble représente un montant global de l'ordre de 103 M€. Elle sera totalement auto-financée par la vente des immeubles parisiens de l'IGN, de Météo-France et des terrains du futur parc immobilier tout en améliorant les conditions de vie et de travail des salariés de l'IGN et de Météo-France et en favorisant la mixité économique et sociale de ce quartier de Saint-Mandé.

La ville de Saint-Mandé, d'une superficie de 0,9 km², est particulièrement concernée par le réaménagement de l'emprise occupée par l'Institut Géographique National (IGN) qui représente un enjeu stratégique pour son territoire avec une problématique forte liée aux transports, aux activités, à l'habitat et aux services associés. La mairie de Saint-Mandé est associée depuis l'origine au montage et au développement de cette opération et participe à son comité de pilotage.

La territorialisation de l'offre de logement dans le Grand Paris

La loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris prévoit une relance très forte de la production de logements avec un objectif de construction de 70 000 logements bruts par an sur la région Ile-de-France.

Lors du Comité Régional de l'Habitat d'Ile-de-France du 16 juin 2011, cet objectif régional a fait l'objet d'une répartition géographique par département et par grands secteurs :

- secteur plateau briard : 104 logements
- secteur centre : 954 logements
- secteur Est et Haut-Val-de-Marne : 3024 logements
- secteur OIN Val-de-Bièvre : 5062 logements.

Les objectifs communaux sont à déterminer au niveau local, dans le cadre des PLH et des PLU.

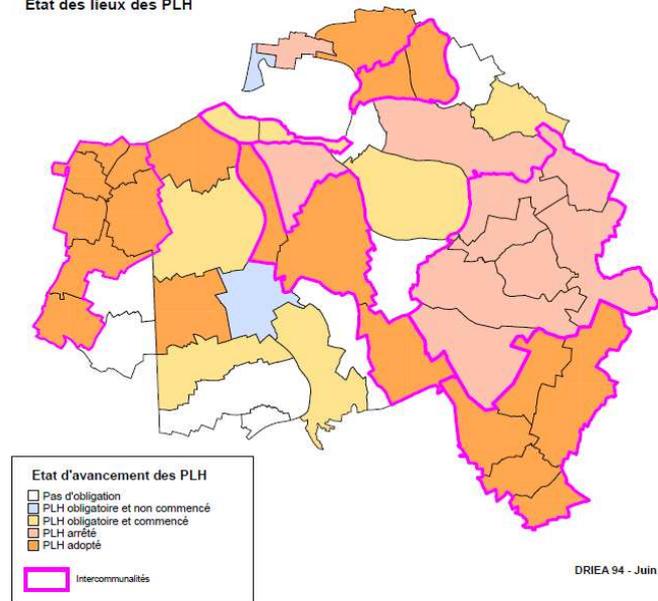
Les programmes locaux de l'habitat (PLH)

Les PLH constituent un outil permettant aux communes ou aux intercommunalités d'établir un diagnostic de la situation de leur territoire, de définir leur politique de l'habitat pour une période de 6 ans et de recenser les projets de construction précisément.

Dans le cadre de son porter-à-connaissance, le Préfet énonce les enjeux propres au territoire devant être pris en considération dans le cadre du PLH ; il mentionne notamment les objectifs à prendre en considération en matière d'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements. Les services de l'État sont étroitement associés à la démarche d'élaboration du PLH jusqu'à son adoption.

La carte ci-contre représente l'état d'avancement des différents PLH dans le département.

Etat des lieux des PLH



Les PLH intercommunaux

La loi ENL (engagement national pour le logement) du 13 juillet 2006 a instauré l'obligation d'un PLH pour les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale de plus de 50 000 habitants et constitués autour d'une ville centre de plus de 15 000 habitants.

La situation sur le département est la suivante :

communauté d'agglomération (CA) Vallée de la Marne : PLH adopté le 21 décembre 2009.

communauté d'agglomération Val de Bièvre : PLH adopté le 14 décembre 2009.

communauté d'agglomération Plaine Centrale : PLH adopté le 14 décembre 2010.

communauté d'agglomération Haut Val-de-Marne : la décision d'élaboration a été prise le 14 octobre 2005. Le projet PLH a été arrêté le 1er juillet 2010. Suite à l'avis du CRH, le projet de PLH est en cours de modification.

communauté de communes du Plateau Briard : elle n'avait pas l'obligation de mise en œuvre d'un PLH. Cependant, elle a décidé l'élaboration d'un PLH qui a été adopté le 20 décembre 2007. Un bilan triennal a été effectué début 2012.

communauté de communes de Charenton-le-Pont Saint-Maurice : elle n'avait pas d'obligation d'élaboration d'un PLH. La commune de Charenton-le-Pont devait, cependant, élaborer un PLH sur sa commune (cf. loi du 25 mars 2009). Dans un souci de cohérence intercommunale, la communauté de communes a pris la compétence habitat et a délibéré en faveur d'un PLH intercommunal le 14 décembre 2010. Le PLH est en cours de réalisation.

Les PLH communaux

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions votée le 25 mars 2009 prévoit que les communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'une structure intercommunale à mettre en place un PLH et à l'adopter avant le 27 mars 2011.

Les communes concernées sont :

- **Fontenay-sous-Bois** qui a adopté son PLH le 10 mars 2011;
- **Thiais** qui a adopté son PLH le 21 novembre 2011;
- **Ivry-sur-Seine** qui a adopté son PLH le 16 février 2012;
- les communes ayant arrêté un projet de PLH, mais ne l'ont pas encore adopté : **Champigny-sur-Marne, Maisons-Alfort et Vincennes** ;
- les communes ayant déjà pris une délibération pour mettre en œuvre un PLH, mais ne l'ont pas encore adopté : **Orly, Saint-Maur-des-Fossés, Villeneuve-Saint-Georges, Villiers-sur-Marne, et Vitry-sur-Seine** ;
- les communes de **Choisy-le-Roi, et Saint-Mandé** n'ont pas encore délibéré.

Les communes d'Ablon-sur-Seine, Chevilly-Larue, Rungis, Villeneuve-le-Roi, Valenton, Joinville-le-Pont, Bry-sur-Marne, et Bonneuil-sur-Marne sont pas concernées par l'obligation d'élaborer un PLH sur leur territoire.

L'application de l'article 55 de la loi SRU : un nombre de logements sociaux en augmentation

Au 1er janvier 2011, le département comptait **555 153 résidences principales sur son territoire, dont 29,5 % de logements sociaux. La part des logements sociaux a progressé en 10 ans puisqu'elle était de 27,5% en 2001.** Un inventaire exhaustif a été à nouveau conduit en 2011, qui confirme la poursuite de cette progression (+5000 logements conventionnés en un an) entre 2010 et 2011.

Sur les 47 communes du département, 15 communes comptaient moins de 20 % de logements sociaux au 1er janvier 2011, un seuil qu'elles doivent atteindre en 2020 au plus tard. Ce processus de rattrapage a fait en 2011 l'objet d'un bilan pour la période 2008-2010, durant laquelle les communes SRU avaient l'obligation légale de réaliser 15 % au moins du nombre de logements sociaux manquants. **Sur les 16 communes comportant moins de 20 % de logements sociaux, 8 communes n'ont pas atteint leur objectif** et ont fait l'objet en 2010 d'un **constat de carence**, ainsi que (pour 7 d'entre d'elles) **d'une majoration maximum du prélèvement « SRU »** sur leur budget.

Conformément à la loi MOLLE, **l'exercice du droit de préemption urbain pour l'achat de terrains par le préfet a été mis en place pour ces 8 communes**, et donné lieu à des premières réalisations en 2011 (150 logements privés seront transformés en logement social après préemption). Le bilan global est positif : sur un objectif de réalisation de 2 329 logements sociaux, les communes en ont réalisé 2 800. Enfin, une commune SRU (Sucy-en-Brie) a dépassé le taux de 20 % de logements sociaux et remplit désormais les obligations légales.

La signature des conventions d'utilité sociale

Les « conventions d'utilité sociale » (CUS) sont des documents stratégiques institués par la loi MOLLE qui décrivent les engagements de développement et de gestion des organismes HLM, pour une période de six ans. La première génération de ces contrats a été signée au premier semestre 2011. Elle vise à définir une politique pluriannuelle en matière de logement social, proposée par les bailleurs sociaux, en partenariat avec l'Etat et les collectivités locales associées.

A titre d'exemple, les objectifs de production inscrits dans les CUS permettent de prévoir pour le Val-de-Marne la construction neuve de **2 600 nouveaux logements sociaux par an** (hors reconstitution ANRU) **durant les 6 prochaines années**, dont près de la moitié doit être réalisée par les 25 bailleurs sociaux départementaux.

De même, **les bailleurs sociaux ont retenu un objectif de 15% des attributions annuelles au titre du droit opposable au logement** (1586 en 2010, 2096 en 2011), permettant de reloger les ménages dont la situation en matière de logement a été jugée prioritaire.

Les CUS comportent également des objectifs en matière :

- de rénovation énergétique, en tendant vers la rénovation d'ici 2016 de 60% des logements énergivores au sens de la loi Grenelle ;
- d'amélioration de la qualité de service (traitement des réclamations, maintenance des ascenseurs et des chaudières collectives, de propreté des parties communes) ;
- de gestion sociale, en favorisant une meilleure mixité entre segments du patrimoine et en renforçant la prévention des expulsions pour impayés de loyer.

L'aide à l'amélioration du parc de logements privés

L'année 2011 fut une année charnière pour l'ANAH, marquée par l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier d'une réforme de ses aides. L'action de l'agence est orientée autour de :

- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- l'aide à la rénovation thermique des logements occupés par des propriétaires à faibles ressources, renforcée par la mise en œuvre du programme « habiter mieux » ;
- les copropriétés en difficultés ;
- l'adaptation des logements des propriétaires occupants modestes à la perte d'autonomie (handicap et dépendance).



1 140 logements ont pu être aidés pour la réalisation de travaux en 2011

En secteur programmé (contractualisation de dispositifs partenariaux avec les collectivités locales), **1, 362 M €** ont été engagés pour la réhabilitation de 554 logements :

- 30 logements propriétaires bailleurs ;
- 77 logements propriétaires occupants ;
- 447 logements dossiers à l'immeuble (aide versée au syndicat de copropriété).

Hors opérations programmées, 1, 205 M € ont été engagés pour la réhabilitation de 586 logements :

- 85 logements propriétaires bailleurs ,
- 341 logements propriétaires occupants ,
- 160 logements dossiers à l'immeuble.

L'activité dans ce secteur dit « diffus » est également en baisse. On constate une diminution du nombre de dossiers quel que soit le statut du bénéficiaire.

25 copropriétés en difficultés représentant 607 logements ont été aidées.

11 logements ont été conventionnés en loyer intermédiaire (-15 % par rapport au loyer du marché). 19 logements ont été conventionnés en loyer dit « très social » (< 8,68 €/m²).

La délégation a renforcé sa mission de contrôle des dossiers en procédant au contrôle d'environ **20%** des dossiers soldés en 2008 (contre 10% l'année précédente).

La lutte contre l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne est un enjeu à part entière de l'Etat, au sein de la politique menée en faveur du logement, compte tenu des implications qu'elle recouvre en matière de santé publique et de lutte contre les exclusions. Elle constitue une des priorités du Chantier 2008-2012 pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri et mal logées. Elle est également le pendant indispensable à la production neuve de logements et à la rénovation des quartiers.

La lutte contre l'habitat indigne doit réunir les efforts de l'Etat et des communes, autour de stratégies locales sur l'amélioration du bâti, le relogement ou l'hébergement temporaire des occupants, ainsi que sur les poursuites pénales à l'encontre des marchands de sommeil. Pour ce faire, la loi de mobilisation pour le logement est venue compléter l'arsenal juridique dont dispose désormais le Préfet ou le Maire pour prendre des mesures, faire exécuter les travaux nécessaires, y compris les travaux d'office, aux frais du propriétaire incriminé.

Pour être efficace, elle doit faire appel à un grand nombre d'acteurs. Son efficacité dépend donc de l'implication de chacun d'entre eux, depuis le repérage des situations, la réalisation d'actions incitatives, la mise en œuvre de moyens coercitifs.

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne impulse et coordonne la mise en œuvre de ces actions par les réunions régulières de ses instances :

- **un comité de pilotage présidé par le Préfet**, qui associe le parquet, la DTSP (UTILE 94), la DDFIP, l'UT-DRIHL la DT-ARS et la CAF.

- **des comités techniques bimestriels** qui passent en revue, de manière systématique, l'ensemble des arrêtés d'insalubrité en cours, suivent la situation des occupants au regard notamment de la question de leur relogement, examinent si et comment des travaux sont attendus ou réalisés, et enfin déterminent les stratégies à mettre globalement en face de toutes les situations de carence.

La lutte contre l'habitat indigne s'est maintenue à un niveau élevé en 2011, comparable à celui de 2010 :

	Locaux impropres par nature à l'habitation	Locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite	Logements insalubres remédiables	Logements insalubres irrémédiables	Danger imminent lié à la situation d'insalubrité	Autres dangers ponctuels imminents	Abrogations d'insalubrité
2008	20	1	39	6	2	5	35
2009	38	2	24	2	7	7	29
2010	32	4	60	1	9	14	40
2011	34	0	53	0	8	11	37

(Nombre d'arrêtés préfectoraux, par type de procédure et par année, de 2008 à 2011)

Le volet coercitif du Pôle Départemental a été développé : une dizaine de signalements a été adressée à la Direction Territoriale de Sécurité de Proximité 94 (DTSP).

Sur demande du Procureur et après enquête préliminaire, quatre affaires ont abouti à une convocation devant le juge et trois condamnations ont déjà été prononcées.

L'affaire S., un exemple de lutte contre le mal-logement

Suite à la transmission par l'Agence Régionale de Santé de deux arrêtés d'insalubrité (locaux impropres à l'habitation), la DRIHL 94 a mandaté son opérateur social, Habinsers, pour réaliser une mission de médiation avec le propriétaire en février 2011. Cette mission a pour but de rappeler aux propriétaires leurs obligations découlant de la procédure en cours.

En l'espèce, le propriétaire était tenu d'assurer le relogement des occupants dans un délai de deux mois suivant la notification des arrêtés en tenant compte des besoins et moyens des locataires.

Le propriétaire n'ayant formulé aucune proposition, une demande d'enquête préliminaire a été adressée à la DTSP lors du comité technique de mai 2011.

Celle-ci a révélé d'autres infractions du même type (location de caves à des personnes en situation irrégulière) et a permis de faire le lien avec d'autres procédures en cours pour d'autres infractions (travail dissimulé, escroquerie, fraude fiscale, vol de courrier, violences sur personnes vulnérables, menaces de mort etc.) ; 14 chefs d'inculpation sont retenus au total.

Après avoir été placé en garde à vue, le propriétaire est passé en jugement le 17 novembre 2011 et a été condamné à une peine de 18 mois de prison, dont 12 fermes.

Par ailleurs, dans le cadre du suivi « administratif » des arrêtés, le Service Communal d'Hygiène et de Santé a rédigé deux constats de carence attestant de la défaillance du propriétaire dans le relogement des occupants. Dans de telles situations, il appartient à la collectivité publique (mairie ou Etat) de procéder aux relogements en substitution.

Les occupants des deux logements ont pu être relogés en août 2011 par la commune, qui de ce fait pourra demander le recouvrement d'une indemnité équivalente à 1 an des nouveaux loyers auprès du propriétaire défaillant.