

Guide méthodologique

pour les Plans départementaux
d'Action pour le logement
des personnes défavorisées

Fiches pratiques

Juillet 2012



Ce guide a été rédigé par ACADIE - groupe reflex pour
la direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

GOUVERNER ET ANIMER LE PLAN 5

<i>Le GIP Solidarités en Charente</i>	5
<i>L'organisation territoriale du PALDI, PDALPD de l'Isere</i>	9
<i>Les instances locales du Plan dans le Pas-de-Calais</i>	11
<i>La territorialisation du Plan en Seine-Maritime</i>	14
<i>La gestion des échanges de logement dans le parc social du Gard</i>	18
<i>Handilogis 67 : un dispositif pour le logement adapté aux personnes en situation de handicap dans le Bas-Rhin</i>	19
<i>La mobilisation du contingent réservé des collectivités : l'accord collectif du Bas Rhin</i>	21
<i>L'instauration de mesures pour contraindre au respect des engagements de l'accord collectif dans l'Essonne.</i>	24
<i>Le service d'aide à la recherche de logements du FSL de Moselle</i>	25
<i>Le service immobilier à caractère social des Alpes de Haute Provence</i>	27
<i>Le Bureau d'Accès au Logement de l'Aveyron</i>	28

ORGANISER L'ACCES PRIORITAIRE AU LOGEMENT SOCIAL31

Gérer la demande des publics et prioritaires du plan..... 31

<i>La gestion de la demande prioritaire en Loire Atlantique</i>	31
<i>Entre logement et hébergement, la Commission du Logement Accompagné (COLAC) en Indre-et-Loire</i>	34
<i>Le Comité de Suivi dans l'Aube: une mutualisation des filières de priorisation</i>	36
<i>La gestion de la demande prioritaire en Haute Garonne</i>	38
<i>Le comité interbailleurs en Moselle</i>	40

Concilier le droit au logement et les politiques de peuplement..... 40

<i>L'ambition d'une politique intercommunale d'accueil et de peuplement : L'exemple de Lille</i>	40
<i>La gestion de la demande dans le cadre de l'accord collectif intercommunal à Rennes</i>	43
<i>L'accord collectif communautaire de Brest metropole</i>	44
<i>L'accord collectif d'agglomération de Tour(s)plus : un outil de peuplement</i>	46
<i>En Haute Garonne, l'outil de suivi la gestion déléguée aux organismes HLM du contingent préfectoral</i>	47

Accompagner le relogement des plus fragiles 51

<i>L'amélioration du dispositif d'accompagnement social lié au logement dans l'Essonne</i>	51
<i>La procédure d'évaluation partagée de Seine Maritime</i>	53
<i>Les familles gouvernantes dans les Bouches du Rhône</i>	56
<i>Partenariat « santé mentale » : une expérience de mise en réseau à Nantes</i>	58

Prévenir les expulsions locatives	61
<i>L'Antenne de Prévention des Expulsions Locatives (APEL) dans les Bouches-du-Rhône</i>	<i>61</i>
<i>Les commissions territoriales de prévention et de suivi des expulsions dans l'Aube.....</i>	<i>63</i>
<i>Le travail sur les impayés dans le parc privé en Charente maritime</i>	<i>65</i>
<i>La mise en œuvre de la charte de prévention des expulsions en Gironde.....</i>	<i>66</i>
<i>L'expertise juridique sur les actes de procédure apportée par l'ADIL dans le Gard</i>	<i>68</i>
Mettre en place les partenariats adaptés pour lutter contre l'habitat de mauvaise qualité.....	69
<i>L'élaboration d'un guide pratique LHI à l'attention des maires de l'Essonne</i>	<i>69</i>
<i>La démarche d'auto-réhabilitation accompagnée dans le Cher.....</i>	<i>70</i>
<i>L'observatoire des copropriétés fragiles ou en voie de fragilisation dans l'Essonne</i>	<i>72</i>
<i>La MOUS contrôle de décence en Charente Maritime</i>	<i>74</i>
<i>Developper et ameliorer l'offre de logements et d'hébergement pour le public du PDALPD des Bouches du Rhône.....</i>	<i>76</i>
Lutter contre la précarité énergétique	78
<i>Le PIG précarité énergétique en Moselle</i>	<i>78</i>
<i>L'amélioration de l'accès aux tarifs sociaux énergie dans le Cher.....</i>	<i>80</i>
<i>La mise en œuvre d'un volet de prévention dans le cadre du FSL : l'exemple du Cher.....</i>	<i>81</i>

GOUVERNER ET ANIMER LE PLAN

LE GIP SOLIDARITES EN CHARENTE

Contacts :

Gervais ROUGIER, directeur du GIP Charente Solidarités

⇒ Téléphone 05 45 24 46 46

⇒ gervais.rougier@charentesolidarites.org

Karine MASSET, responsable FSL-Habitat Indigne-FAAD au sein du GIP Charente Solidarité

⇒ Téléphone 05 45 24 46 61

Jean-Pierre DIOUF, Responsable de l'unité protection des publics vulnérables, Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations

⇒ Téléphone 05 45 97 46 32

⇒ jean-pierre.diouf@charente.gouv.fr

⇒ ddcspp@charente.gouv.fr

L'ORIGINE, UN GIP DE GESTION DU FSL

En Charente, **le secrétariat, l'animation et la mise en œuvre du PDALPD ont été confiés à un GIP** nommé Charente Solidarités. Ce groupement, créé pour la gestion du FSL dans un premier temps sous forme associative, existe depuis 1997. Le GIP salarie aujourd'hui 16 personnes (travailleurs sociaux et personnel administratif). Il est organisé en services (FSL, lutte contre l'habitat indigne, prévention des expulsions et accédants à la propriété en difficulté, accompagnement social lié au logement, et cellules de recours).

La délégation de la mise en œuvre du PDALPD à un GIP répond à une volonté de l'Etat et du Département de créer un **guichet unique pour traiter de manière efficace et partenariale la question du logement** des plus défavorisés, et cela depuis le vote de la loi Besson en 1990. Elle s'appuie sur le décret de 1999 relatif au FSL qui permet de déléguer la gestion du FSL « ou toute autre action du PDALPD » à un GIP. Depuis 2004 et le transfert du FSL au Conseil Général, ce dernier, qui co-présidait jusqu'alors le GIP avec l'Etat, en assure désormais seul la présidence.

LES MISSIONS CONFIEES AU GIP RECOUVRENT PROGRESSIVEMENT L'ENSEMBLE DU CHAMP DES ACTIONS DU PDALPD

La gestion du FSL lui est entièrement déléguée depuis l'origine. A ce titre il traite, en collaboration avec la CAF, environ 6500 dossiers de demandes d'aides financières par an. Si certaines de ces demandes sont traitées de manière automatique, une moitié d'entre elles le sont dans le cadre de commissions (une dizaine par mois) qui examinent les dossiers et attribuent les financements du FSL.

Le GIP assure dans ce cadre **l'octroi et la mise en œuvre des mesures d'ASLL** par sept de ses travailleurs sociaux, qui ont en charge :

- l'aide à la définition d'un projet logement : analyse de la situation des ménages, en particulier de leurs besoins en logement, recherche de la ou des solutions logements possibles (localisation, coût, statut, information réciproque des bailleurs et des ménages...);
- l'aide à l'installation dans un logement (pour l'ouverture des aides personnelles, l'obtention de garanties);
- le conseil pour l'entretien et la bonne utilisation du logement et des parties communes;
- l'aide à la gestion du budget logement, médiation avec le bailleur, en particulier pour le paiement régulier des loyers;
- l'aide à l'intégration dans l'immeuble, le quartier, la ville (rencontre avec le voisinage, accès aux services et équipements collectifs, interface avec les travailleurs sociaux...);
- le conseil pour résorber les dettes locatives, le suivi du respect du plan d'apurement.

Le GIP assure également la mise en œuvre pour le Conseil Général des MASP depuis 2010. Le CG conserve la responsabilité du déclenchement de ces mesures, et le GIP est chargé de leur mise en œuvre, c'est-à-dire la rencontre et l'information des bénéficiaires, la formalisation d'un contrat d'accompagnement social personnalisé, la perception de tout ou partie des prestations versées par la CAF, le paiement des factures des ménages, et leur accompagnement pour favoriser leur retour à l'autonomie. Cet accompagnement a lieu au moins deux fois par mois.

Tout accédant à la propriété en difficulté (risque de saisies immobilières) peut saisir le GIP Charente Solidarités pour bénéficier d'un accompagnement spécialisé et adapté à chaque situation. Le GIP Charente Solidarités recherche des solutions adaptées (renégociation de prêts, dossiers de surendettement, rachat du logement par un organisme HLM,...) et assure l'accompagnement individualisé de chaque usager. De plus, **la gestion du FAAD lui est confiée**. La gestion de ce fond, qui s'auto-alimente par remboursement des prêts, ne fait pas l'objet d'un financement spécifique hormis ceux transférés par l'Etat à l'occasion du transfert du Fonds.

Un service de prévention des expulsions locatives existe au sein du GIP. La Charte Départementale pour l'amélioration de la prévention des expulsions lui confie le suivi des ménages faisant l'objet d'une procédure d'expulsion en Charente dès l'assignation. Les travailleurs sociaux sont chargés de la rédaction des rapports sociaux, de la mise en place d'un accompagnement social personnalisé et d'une médiation avec les bailleurs et huissiers de justice, et de la recherche, le cas échéant, d'une solution de relogement ou d'hébergement. Le GIP assure à partir de janvier 2011 le secrétariat de la CCAPEX.

En matière de lutte contre l'habitat indigne : le GIP assure depuis juin 2002 les contrôles de décence au rythme d'environ 500 logements par an afin de favoriser un travail de médiation avec les bailleurs ; il a également la délégation de la maîtrise d'ouvrage de la MOUS départementale insalubrité (dont l'opérateur est le PACT). Toutes les situations présumées insalubres font l'objet d'un signalement au GIP, qui réunit un comité technique pour effectuer un diagnostic, chiffrer les travaux nécessaires et trouver des solutions.

En matière d'accès au logement, le GIP met en place, pour les ménages présentant le plus de difficultés et pour lesquels les solutions de relogement s'avèrent les plus difficiles à trouver, **une cellule de recours** qui se réunit tous les mois dans les deux agglomérations (Angoulême et Cognac).

- Elle réunit, autour de la responsable du service social du GIP, des travailleurs sociaux qui présentent les dossiers, l'ensemble des partenaires du logement et de l'hébergement (bailleurs, CHRS, associations, etc.) ainsi que le maire de la commune de résidence du ménage ou son CCAS.

- Le secrétariat et l'animation de ces cellules de recours sont confiés au GIP.
- Chaque cellule de recours se réunit une demi-journée par mois, et traite en cette occasion une dizaine de situations en moyenne (soit un total d'environ 150 situations par an), qui font l'objet d'un examen et d'une discussion approfondis des partenaires afin de trouver une issue favorable et mettre en place un parcours d'insertion qui va de l'hébergement d'urgence au logement social.
- La cellule de recours valide la mobilisation d'outils comme les baux glissants (pour la réalisation desquels le GIP finance deux structures), la mise en place de garanties financières, les PST, l'hébergement en CHRS, etc. Lorsqu'un passage par le dispositif d'hébergement s'avère inévitable, une discussion avec les bailleurs sociaux est engagée afin d'anticiper la sortie du dispositif vers un logement autonome.

Le GIP est membre consultatif de la commission DALO. La plupart du temps, il est en mesure d'apporter sa contribution à l'examen des dossiers traités (dont il a déjà connaissance dans la grande majorité des cas). L'objectif est de créer des passerelles entre les deux voies (cellules de recours et commission DALO) afin d'éviter tout phénomène de concurrence entre les deux dispositifs.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GIP JOUE UN ROLE DETERMINANT DANS LE PILOTAGE DU PLAN

Le Conseil d'Administration du GIP se compose de dix-huit sièges :

- le Conseil Général est membre de droit et dispose de six sièges,
- l'Etat dispose de deux sièges,
- les collèges "Organismes de sécurité sociale" et "Collectivités locales" de trois sièges chacun,
- les collèges "Bailleurs Publics et organismes de financement du logement social", "Fournisseurs d'énergie", "Distributeurs d'eau et fournisseurs de services téléphoniques" et "Associations" disposent d'un siège chacun.

Il se réunit environ une fois tous les deux mois. Les administrateurs sont nommés par la structure qu'ils représentent. Y participent également des responsables techniques des services du Conseil Général et de l'Etat (DDT, DDCSPP) qui n'ont pas de voix délibérative mais apportent leur expertise sur le suivi des dossiers.

Le Conseil d'Administration du GIP joue un rôle déterminant en matière de pilotage du Plan. C'est en son sein que sont décidées les grandes orientations du PDALPD et les modalités de leur mise en œuvre. A titre d'exemple, ce sont également les membres du CA qui sont en charge de la réécriture du futur PDALPD. Il peut décider du recrutement par le GIP de personnel supplémentaire pour la mise en œuvre du Plan, comme ce fut le cas lors de la création du service de prévention des expulsions.

Le Comité Responsable du Plan, quant à lui, se réunit une fois par an. De forme élargie, il est ouvert non seulement aux adhérents du GIP, mais aussi aux collectivités locales et aux organismes qui ne contribuent pas au FSL. Il a essentiellement vocation :

- à informer les partenaires sur le fonctionnement et les réalisations du PDALPD,
- à sensibiliser les élus locaux aux actions mises en œuvre,
- à recevoir les comptes rendus et bilans du PDALPD et à émettre des avis.

Toutefois, ce n'est pas un lieu de décision des orientations du Plan, qui sont décidées par les financeurs directs en CA du GIP, et que le CRP ne fait qu'entériner.

LE FINANCEMENT DE LA MISSION D'ANIMATION ET DE COORDINATION DU PDALPD EST ASSURE PAR UNE MOUS

Le GIP dispose d'un budget d'environ 3M€, qui proviennent :

- D'un financement de la mission d'animation et de coordination du PDALPD par l'Etat et le Conseil Général, à part égale, à travers une MOUS de 110 k€ au total. C'est sur ce budget que sont financées par exemple les missions d'animation (des cellules recours, de l'animation de la MOUS insalubrité qui ne fait pas l'objet d'un financement spécifique, etc.).
- D'un financement d'une MOUS contrôle de décence par 6 financeurs (l'Etat, le Département, la communauté d'agglomération du grand Angoulême, la communauté de communes de Cognac, la CAF, et la MSA) à hauteur de 71500€ par an sur la période 2009-2010 (voir fiche dédiée).
- De la délégation du FSL, qui représente plus de 90% du budget du GIP. Le GIP utilise 1,4 M€ d'aide directe aux familles, et 600 k€ pour l'ASLL.

Le GIP est composé du Conseil Général, l'Etat, ainsi que tous les financeurs du FSL, et de communes qui décident, à titre individuel ou à travers leurs groupements, d'y adhérer. Ces contributions volontaires représentent un budget supplémentaire de l'ordre de 700 à 800 k€.

L'ensemble de ces financeurs sont représentés au Conseil d'Administration du GIP.

UNE VISIBILITE QUI S'ACCROIT AVEC LA DIVERSITE DES MISSIONS

Le GIP a permis la structuration d'un partenariat étroit entre les acteurs du logement. La visibilité du GIP, liée notamment à son caractère intégré, permet de mobiliser largement les acteurs. La qualité de ce partenariat s'illustre notamment par le nombre de financements « spontanés » du FSL par les collectivités locales, la bonne participation des partenaires aux différentes instances de coopération, ou encore la qualité des discussions, notamment en Conseil d'Administration. De fait, une très grande majorité des décisions qui y sont prises le sont à l'unanimité.

Du point de vue du fonctionnement opérationnel du GIP, le principal enjeu pour cette structure est de demeurer une structure légère et réactive malgré la diversité des missions qui lui incombent. Il s'agit de garantir un fonctionnement efficace en favorisant la transversalité entre ses différents services.

L'ORGANISATION TERRITORIALE DU PALDI, PDALPD DE L'ISERE

Contact :

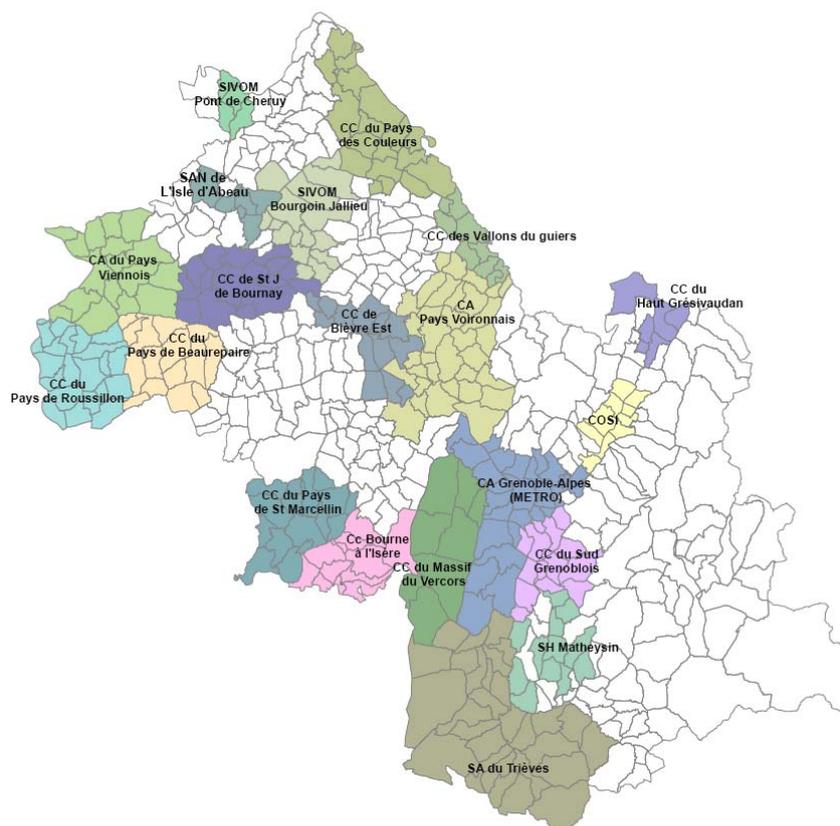
Claire DELACROIX, Chef du service hébergement social, CG de l'Isère

⇒ Téléphone : 04.76.00.32.06

En Isère, des comités locaux de l'habitat territorialisent l'action du PALDI (Plan action pour le logement des défavorisés en Isère) sur la base des EPCI. Sur les territoires non couverts, la mise en œuvre s'opère à l'échelle départementale.



Département de l'Isère Comités Locaux de l'Habitat



Février 2006

BD CARTO © & DDE 38-SUH-Equipe géomatique
© IGN PARIS - 2004 -
Reproduction interdite
E:\Atlas cartographique\CLH.mxd, le 13/02/2006

Lorsqu'ils existent, ces comités locaux ont pour mission :

- la promotion des objectifs du Plan en matière de construction de logement social (PLA-I) selon des principes et règles d'application communes, et selon des objectifs quantitatifs et qualitatifs définis sur chaque territoire ;
- la définition d'objectifs territorialisés en matière d'offre locative à vocation sociale dans le parc privé ;
- la mobilisation et l'attribution du contingent préfectoral pour traiter en priorité le public prioritaire du SIALDI (service interministériel en charge de gérer le contingent préfectoral), c'est-à-dire les ménages correspondant aux critères fixés au niveau départemental. Cette tâche est effectuée par des commissions sociales émanant de chaque CLH et qui examinent les demandes au cas par cas.

Le niveau départemental, à travers le PALDI, garantit **l'équilibre territorial** selon lequel chaque territoire accède à des moyens selon ses besoins spécifiques, en termes :

- de développement de l'offre,
- d'accompagnement des ménages.

Il valide pour chaque CLH :

- les chartes d'attribution des logements,
- les règlements des commissions sociales des CLH.

Le comité de mise en œuvre, qui est l'instance technique en charge du pilotage du Plan, assure la cohérence de l'action menée en réalisant :

- la communication et le suivi des objectifs pour chaque volet du Plan afin de favoriser notamment un partage inter-CLH,
- la capitalisation des données d'observation,
- la programmation annuelle territorialisée et qualifiée (volume, nature et typologie des logements) en lien avec :
 - les EPCI délégataires des aides à la pierre,
 - les communautés de communes porteuses d'un CLH,
 - les communes isolées hors CLH
- la définition d'objectifs généraux et par CLH en termes de PLA-I « insertion », PST ANAH, FSL..

LES INSTANCES LOCALES DU PLAN DANS LE PAS-DE-CALAIS

Contact :

Céline DELAVAL, responsable de l'unité COLTS (coordination de l'offre de logement très social), DDTM du Pas-de-Calais Service Habitat durable

⇒ Téléphone : 03 21 22 90 63

⇒ Celine.delaval@pas-de-calais.gouv.fr

Le PDALPD du Pas de Calais fait l'objet de déclinaisons locales dans les 9 territoires du Conseil Général. Cette territorialisation se fait à la fois à un niveau stratégique, à travers des Comités Territoriaux du Plan, et à un niveau opérationnel, à travers les commissions FSL et les groupes PLA-I.

FONCTIONNEMENT ET ROLE DES COMITES TERRITORIAUX DU PLAN

Chaque comité est coprésidé par un représentant du Préfet et un représentant du Président du Conseil Général. Y sont également représentés :

- La DDTM et de la DDCS,
- Chaque EPCI ayant conclu une convention de délégation des aides à la pierre avec l'Etat,
- Les maires
- La maison du Département solidarité du territoire concerné,
- Le pilote du dispositif FSL du territoire,
- La CAF,
- Les associations, du PACT et des missions locales,
- Chaque organisme collecteur du 1% logement.

Leur secrétariat est assuré par celui des commissions FSL en lien avec les MDS.

Les Comités Territoriaux du Plan sont des instances stratégiques en charge de coordonner les politiques locales de l'habitat en faveur des personnes défavorisées. Elles ne traitent pas de situations individuelles ; elles jouent un rôle de capitalisation des informations et de mise en cohérence des interventions.

Elles ont pour mission l'élaboration d'un diagnostic territorial partagé en matière de besoin des populations et de ressources mobilisables, la définition de priorités et d'un projet stratégique de territoire, la déclinaison des objectifs de relogement de l'ACD, le repérage des besoins en PLA-I. Elles doivent notamment concourir à :

- définir les objectifs et actions à mener en matière de développement de l'offre de logements, de lutte contre l'habitat indigne et de lutte contre les expulsions locatives
- préciser la contribution du FSL en matière de prévention des expulsions locatives et pour l'accès au logement des personnes défavorisées, notamment les personnes reconnues prioritaires par la commission de médiation.

- Le respect de règles de fonctionnement partagées, de l'équité territoriale et de l'intérêt général, sont garantis par le Comité Responsable du Plan. Il répartit les moyens, et assure le suivi et l'évaluation de l'activité des différents comités territoriaux

AUX COTES DE CES INSTANCES, LE PDALPD FAIT L'OBJET DE DECLINAISONS OPERATIONNELLES.

Les commissions locales FSL : la mise en œuvre locale d'une politique d'action sociale au travers d'aides financières liées au logement

Les commissions locales se réunissent 11 fois par an. Leurs Présidents sont désignés par le Président du Conseil Général.

- Elles réunissent un Conseiller Général désigné par l'Assemblée Générale, le pilote FSL, un représentant de la CAF localement compétente, et des représentants des fournisseurs d'énergie, d'eau, de téléphone, de chaque bailleur présent sur le territoire, des EPCI ayant adopté un PLH, des Maires, des CCAS, de l'UDPACT, de chaque association conventionnée dans le cadre de l'accompagnement social FSL, de la Mission Locale du territoire, des collecteurs 1% logement.
- Elles sont préparées lors de pré-commissions locales, qui sont de deux types (logement dans sa triple dimension accès/maintien/accompagnement social, et eau, énergie, téléphone). Ces pré-commissions étudient les dossiers, préparent les délibérations de la Commission Locale, préconisent les liaisons à mettre en place avec d'autres dispositifs, et déterminent les dossiers qui devront être examinés avec une attention particulière lors de la Commission Locale.
- Elles appliquent et mettent en œuvre le Règlement intérieur du FSL dans le principe de traitement différencié des situations particulières et pilotent les dispositifs d'accompagnement social FSL qui à terme seront également territorialisés.
 - o Elles ont pour mission, en matière d'aides individuelles, d'émettre un avis concernant les demandes d'aides financières sur l'ensemble des volets (accès, maintien et Eau Energie Téléphone).
 - o En matière d'aide à la recherche de logement, elles proposent la recevabilité de la demande, détermine le caractère prioritaire du relogement des ménages, identifient en réponse aux sollicitations des opérateurs, les ménages à reloger dans le cadre des PST et des PIG, désignent « un chef de file bailleur » en complémentarité d'une demande d'accompagnement social pour l'aide à la recherche de logement.
 - o Elles cherchent à mutualiser les interventions en matière d'aides individuelles du Plan, et interpellent, par le biais de son secrétariat, la Commission de Surendettement, la CDAPL, la CAF, le Pass-GRL.
- Elles sont force de proposition et soumettent, au vu de leur analyse de besoins et difficultés des familles sur leur territoire, des actions individuelles ou collectives auprès du Comité Technique du Plan dans le cadre du PDALPD, et du Comité Technique FSL dans le cadre du Règlement intérieur FSL. Elles alimentent également les réflexions des Comités Territoriaux du Plan par la transmission de données et d'informations sur la typologie des publics, les problématiques, les relogements...
- Elles mettent en place et organisent des Groupes de Résolution des Situations Particulières (GRSP) dès lors qu'une problématique récurrente ou des difficultés spécifiques sont repérées à l'échelle du territoire, et dont la résolution ne peut être gérée en Commission Locale.

Les groupes territoriaux PLA-I : l'articulation locale de l'offre et de la demande de logements adaptés à certains publics du PDALPD

Les arrondissements de Béthune et Arras sont actuellement en phase test de ce nouveau dispositif qui a été mis en place dans le PDALPD 2008-2012.

- Ces groupes sont présidés par les sous-préfets d'arrondissement ou leur représentant. Ils sont composés d'un représentant de chaque association agréée FSL, de représentants de l'Etat (DDTM, DDSC) des Maisons du Département Solidarité, de chaque EPCI délégataire des aides à la pierre sur le territoire concerné, de l'UDCCAS, de chaque bailleur présent sur le territoire concerné. En fonction de l'ordre du jour, seront invités ou participeront à leur demande des représentants du CCAS et du maire de la commune concernée par le projet, de l'association ou du service social accompagnant la famille concernée, des CAF concernées
- Ils se réunissent en fonction des besoins, au minimum une fois par trimestre. Leur secrétariat est assuré par celui de la Commission locale FSL compétente, les territoires des groupes PLA-I étant calqués sur ceux des commissions locales FSL.
- Ils ont pour objectifs de mettre en adéquation l'offre et la demande afin de favoriser le relogement des ménages PLA I et une production cohérente avec les besoins du territoire en tenant compte de l'équilibre de peuplement de l'offre nouvelle et de la reconquête du parc existant.
- Ils établissent un état des lieux de la demande et de l'offre disponible. Le secrétariat du groupe PLA-I tiendra à jour la liste des ménages déclarés recevables sur le territoire. Il réalise un état des lieux de l'existant (bâti et occupation) afin de remettre sur le marché les anciens PLA-I par la poursuite du parcours résidentiel des familles. Les bailleurs communiqueront aux groupes l'ensemble des projets PLA-I sur le territoire.
- Ils mettent en cohérence les besoins et l'offre de logements : travail en amont du projet avec les acteurs sociaux, les communes, les bailleurs afin d'identifier les familles susceptibles d'entrer dans lesdits logements.
- Ils proposent l'agrément des familles au dispositif PLA-I : les dossiers sont transmis par le secrétariat de la commission locale FSL. Le repérage des publics peut se faire par chaque acteur de la chaîne du logement Le groupe PLA-I, compte tenu des difficultés rencontrées par la famille, propose de manière partenariale les familles au dispositif PLA-I. La décision d'agrément est signée par le représentant de l'Etat dans le Département.
- L'activité des groupes PLA-I s'exerce sous le contrôle du CTP dans le cadre du PDALPD

LA TERRITORIALISATION DU PLAN EN SEINE-MARITIME

Contacts :

Benjamin LESOBRE, chargé de mission à l'Observatoire Départemental de l'Habitat, Direction de l'Aménagement et de l'Habitat, Département de Seine-Maritime

⇒ Téléphone 02 35 03 51 47

⇒ Benjamin.Lesobre@cq76.fr

Hélène ZIADE, Direction Départementale de la Cohésion Sociale de Seine-Maritime

⇒ Téléphone 02 76 27 71 65

⇒ helene.ziade@seine-maritime.gouv.fr

En Seine Maritime, le PDALPD est mis en œuvre via des instances locales qui sont de trois types :

- Les comités locaux d'accès au logement,
- Les comités maintien,
- Les comités habitat dégradé

Pour chacun de ces types de comités, le Plan offre aux EPCI qui le souhaitent et sont compétents en matière d'habitat (délégués des aides à la pierre ou disposant d'un PLH), la possibilité d'en assurer le pilotage.

LE RÔLE ET LE FONCTIONNEMENT DES DIFFÉRENTS COMITÉS LOCAUX

Les comités locaux d'accès au logement

Les comités locaux d'accès au logement existent dans leur forme actuelle depuis 2009. Leur découpage suit celui des 8 circonscriptions d'action sociale du Conseil Général. Ils ont vocation à orienter les publics du Plan vers des solutions de relogement adaptées et de faire des propositions sur les demandes d'aides financières et d'accompagnement social dans le cadre du FSL accès.

- Les comités sont par défaut co-pilotés et animés par l'Etat et le Département ; les EPCI compétents en la matière peuvent également endosser ce rôle. Les comités sont dans tous les cas composés de représentants du Conseil Général (Direction de l'Aménagement et l'Habitat, et responsables des Unités Territoriales d'Action Sociale), de l'Etat (DDCS et/ou Préfecture), de la CAF (au titre du financement des PLA-I et PST), des EPCI, des communes, des associations (au titre de la gestion de logements temporaires et des prestataires d'accompagnement social), et des bailleurs.
- Les demandes de logement provenant des publics du Plan et pour lesquelles aucune solution n'a été trouvée dans un délai de 6 mois sont orientées vers les comités locaux par les travailleurs sociaux, les bailleurs ou les services communaux. Ces demandes sont centralisées par des chargés de mission logement du Conseil Général (8 travailleurs sociaux et 3 assistantes). Ces derniers instruisent les dossiers et veillent à la réalisation d'une évaluation de la situation des ménages (voir fiche dédiée) partagée entre le ménage, le bailleur, le travailleur social référent et éventuellement la mairie. Ils présentent ensuite les dossiers en comité local afin de trouver une solution cohérente avec cette évaluation.

- Chaque comité examine une par une les situations qui lui sont présentées par les chargés de mission logement et tentent d'apporter une solution de relogement aux ménages parmi les différentes possibilités :
 - Logements sociaux classiques en puisant si nécessaire dans les contingents préfectoraux, communaux ou réservataires 1% logement. Dans ce cas, les chargés de mission logement sont chargés de négocier avec les réservataires en question la mobilisation d'un logement contingenté pour le public du Plan.
 - Logements conventionnés très sociaux (LCTS, anciens PST).
 - ALT, pensions de famille, résidences sociales.
 - Logements en sous-location avec possibilité de bail glissant.
 - MOUS, ou logements en PLA-I adapté pour les ménages cumulant des difficultés financières, sociales et/ou comportementales (et dans ce cas la commission départementale doit être saisie).

La commission peut également faire des propositions quant aux aides financières à apporter lors de l'accès au logement et à la mobilisation d'un accompagnement social ou de toute autre mesure nécessaire à la réussite du projet. L'octroi des mesures d'ASLL et/ou d'aides financières du FSL accès doit être entériné dans des commissions locales du FSL qui se réunissent tous les mois dans les 8 UTAS du département.

Les comités locaux d'accès ont des volumes d'activité très différents selon leur secteur d'intervention. Pour l'année 2009, 250 dossiers ont été étudiés. Le Comité local Accès de Rouen avec 85 dossiers est celui qui suit le plus de ménages devant le Comité local Terroir de Caux (39) et le Comité local du Havre (36). Le Comité local de Caux Vallée de Seine est l'instance ayant suivi le moins de dossiers (10). En 2009, sur les ménages sortis du dispositif, 73% ont eu une solution logement adaptée à leurs problématiques (PLA-I adaptés, LCTS, parc social classique, contingents...).

Les comités locaux habitat dégradé

Les comités locaux habitat dégradé, également au nombre de 8, suivent sensiblement le même découpage que ceux portant sur l'accès au logement. Ils ont été créés ex-nihilo en 2009 ; seuls 5 d'entre eux sont à ce jour opérationnels.

- Les comités locaux habitat dégradé sont par défaut animés par le Conseil Général, sauf au Havre où la CODAH (communauté d'agglomération du Havre) a choisi de se saisir de cette responsabilité.
- Lorsqu'un logement dégradé fait l'objet d'un signalement (par un travailleur social, une municipalité ou un locataire), celui-ci est transmis au Conseil Général qui les centralise. Suite à un premier examen, il organise une visite conjointe du ménage par un travailleur social et un technicien de l'habitat (qui peuvent appartenir au Conseil Général, à la DDTM ou aux centres communaux d'hygiène et de santé). Une grille de signalement (commune à tous les travailleurs sociaux) est renseignée lors de ces visites. Cette grille a été élaborée, en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés, par l'ancienne DDASS.
- Les membres du comité local habitat dégradé se réunissent ensuite pour examiner les dossiers (qui sont présentés par le Conseil Général), les qualifier et y répondre, selon les prérogatives et compétences de chacun, de manière adéquate :
 - si l'habitat est insalubre, le dossier est transféré à la DDTM ;
 - s'il est non-décent ou présente des infractions au règlement sanitaire départemental, c'est le Conseil Général qui le prend en charge en partenariat avec la CAF de Seine Maritime ;
 - si la situation relève du péril, c'est le centre communal d'hygiène et de santé qui est saisi.

Les comités locaux maintien

Les comités locaux maintien sont au nombre de 3. Mis en place depuis 2009, ils sont opérationnels depuis peu et fonctionnent à l'échelle des arrondissements (Rouen, Dieppe et Le Havre).

- Leur pilotage est confié à l'Etat, et leur présidence aux sous-Préfets d'arrondissement.
- Ils ont vocation à mobiliser l'ensemble des dispositifs et acteurs afin de prévenir les expulsions locatives.

L'ENJEU DE STRUCTURATION D'UN PARTENARIAT LOCAL

Ces trois types de comités ont vocation, outre l'apport de solution à des cas précis, à susciter et solidifier des partenariats locaux pour la mise en œuvre du PDALPD.

- D'une part, l'intensification des liens entre ces comités est recherchée. Le comité habitat dégradé, par exemple, doit orienter vers le comité accès à l'offre les ménages pour lesquels il repère des difficultés financières et sociales afin de faciliter leur relogement et leur sortie d'un logement insalubre lorsque tel est le constat.
- D'autre part, la participation des EPCI et communes à ces comités est un élément clé de ce dispositif. Les EPCI compétents en matière d'habitat se voient proposer une offre de territorialisation « à géométrie variable » par le pilotage d'un ou plusieurs de ces comités.
 - A ce jour, seule la Communauté de l'Agglomération Havraise (CODAH) a pris à sa charge la co-animation du comité local d'accès au logement et l'animation du comité habitat dégradé, mais d'autres seront probablement amenés à le faire par la suite.

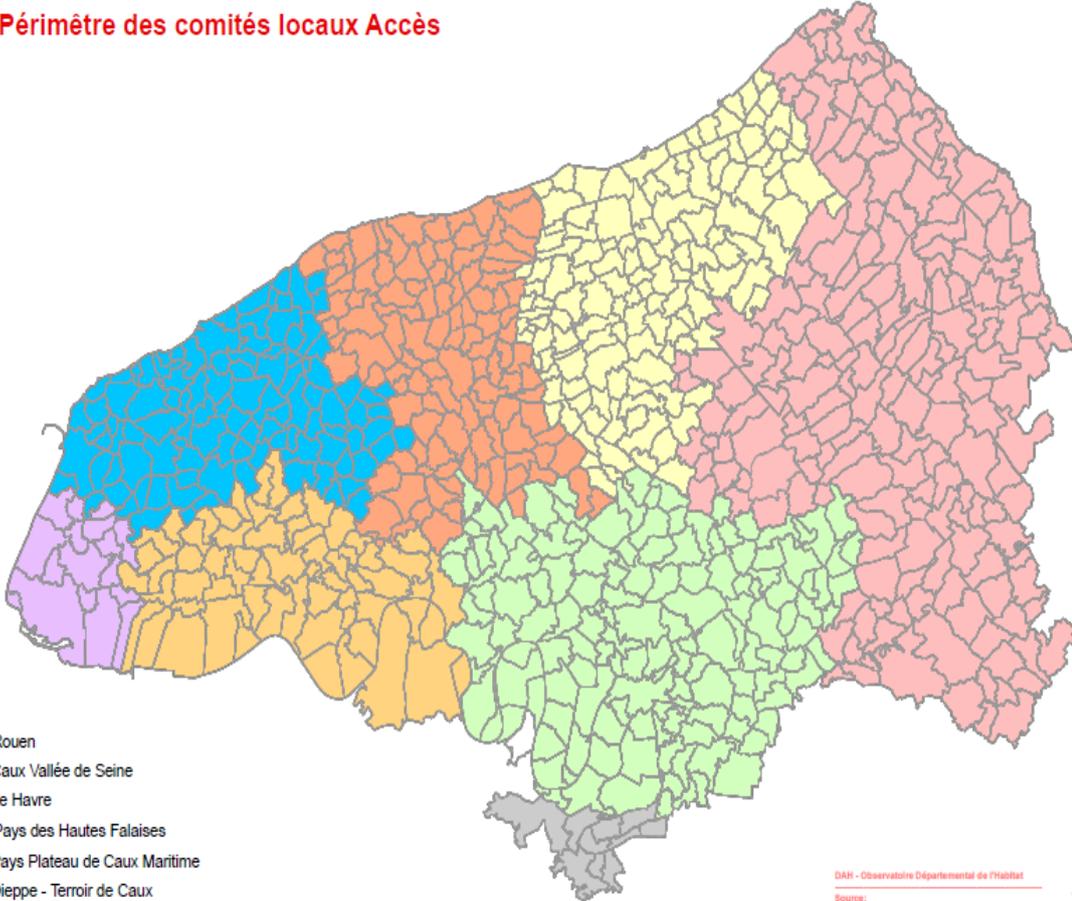
LE ROLE DU PILOTAGE DEPARTEMENTAL

L'examen des situations étant désormais confié à ces comités locaux, le niveau départemental est centré sur un rôle de régulation du système.

- Ainsi, la Commission Départementale pour l'Accès au Logement :
 - valide le respect de la procédure d'« évaluation partagée », notamment le fait qu'elle a effectivement associé les trois parties prenantes ;
 - et juge, en conséquence, de l'opportunité d'engager de moyens d'exception comme les MOUS, les PLA-I adaptés et l'orientation vers la commission DALO lorsque de telles solutions sont préconisées par les comités locaux ;
 - garantit l'égalité de traitement à l'échelle départementale.



Périmètre des comités locaux Accès



- CLA Rouen
- CLA Caux Vallée de Seine
- CLA Le Havre
- CLA Pays des Hautes Falaises
- CLA Pays Plateau de Caux Maritime
- CLA Dieppe - Terroir de Caux
- CLA Elbeuf
- CLA Pays de Bray - Pays de Bresle

DAN - Observatoire Départemental de l'Habitat
Source:
IGN - BD Cartho - IGN 2000
Les Comités locaux Habitat Accès
FDALPD de Seine-Maritime
Mars 2010



1:352 966

Contacts :

Didier DELOUCHE, mission logement- hébergement et politique de la famille - DDCS

- ⇒ Téléphone 04 30 08 61 86
- ⇒ didier.delouche@gard.gouv.fr

Nicolas JEANNET chef de service Habitat et politiques contractuelles, Conseil Général du Gard

- ⇒ Téléphone 04.66.76.79.01

Emmanuelle NARETTE, agent de médiation à l'ALG :

- ⇒ Téléphone 04 66 76 92 46
- ⇒ emmanuelle.narette@alq30.com

Dans le Gard, une commission inter-bailleurs a été mise en place afin de résoudre la question du « mal-logement » dans le parc social, et notamment la multiplication de problèmes de sur-occupations, de loyers trop élevés (souvent en raison d'une sous-occupation des logements liés à la décohabitation¹), et d'un manque de logements adaptés (notamment pour les personnes handicapées). Pilotée par la DDCS, cette commission se réunit une fois par semaine et regroupe les bailleurs, le Conseil Général, la DDCS et l'ALG (association du logement dans le Gard) en charge de l'animation.

- Trois critères de relogement prioritaire dans le parc social, par échange de logement, sont instaurés : le handicap, l'apparition de difficultés récurrentes à payer, la sur ou sous-occupation lourde.
- Les travailleurs sociaux (principalement ceux des centres médico-sociaux) et les bailleurs sont chargés de repérer les dossiers qui leur semblent prioritaires au vu de ces critères, de faire un premier tri pour ne sélectionner que les plus situations les plus préoccupantes, et de les adresser à la commission.
- Les dossiers (une quinzaine par commission) sont alors présentés par l'Association du Logement dans le Gard qui assure le secrétariat du dispositif. Le caractère effectivement prioritaire est validé par les membres de la commission. S'engage alors une discussion entre les douze bailleurs du département pour examiner les possibilités de mutations susceptibles de répondre à ces demandes.
- D'une commission sur l'autre, les dossiers n'ayant pas trouvé de solution sont re-discutés par les bailleurs. Pour l'année 2009, 21 dossiers ont été validés, 13 en cours, 2 solutionnés, 3 dossiers mutés, 1 retiré du dispositif au vu du refus de plusieurs logements. En 2010, 32 dossiers ont été validés, 8 sont en cours, 4 ont été solutionnés, 14 dossiers mutés, 5 retirés du dispositif au vu du refus de plusieurs logements ou du projet logement non défini ou n'ayant plus de nouvelle.

¹ Cette réflexion est appuyée notamment par un constat chiffré du Conseil Général : 35% des aides du FSL maintien sont des aides liées à la sous-occupation du logement.

Les résultats sont modestes, car le traitement des besoins en mutations dans le parc social reste difficile à gérer. Néanmoins le circuit d'information activé par ces commissions permet une meilleure prise en charge de la question des mutations internes au parc social :

- Les travailleurs sociaux sont désormais impliqués dans le repérage de ces situations,
- Les bailleurs, informés de ces situations directement par les services du Conseil Général se mobilisent, en amont même d'une orientation vers la commission inter-bailleur, afin de trouver des solutions dans leur propre parc pour ces ménages.

HANDILOGIS 67 : UN DISPOSITIF POUR LE LOGEMENT ADAPTE AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP DANS LE BAS-RHIN

Contact :

Denis LAFOSSE, Directeur adjoint de l'Habitat, Conseil Général du Bas-Rhin

⇒ Téléphone 0388766058

⇒ denis.lafosse@cq67.fr

Dans le précédent PDALPD du Bas Rhin, une action visant à la mise en relation de l'offre proposée par les bailleurs sociaux et la demande des personnes en situation de handicap a été expérimentée en 2007, puis reconduite en 2008 et 2009, avant d'être pérennisée dans le Plan actuel (2010-2014).

UN TRAVAIL DE MISE EN RELATION DE LA DEMANDE ET DE L'OFFRE EN LOGEMENT ADAPTE AU HANDICAP

Intitulé Handilogis67, ce dispositif fonctionne comme suit :

- Les bailleurs et les travailleurs sociaux de secteurs ou d'associations spécialisées, communiquent au Conseil Général les demandes de logement adapté aux situations de handicap dont ils ont connaissance
- Ils remplissent pour cela une fiche technique permettant de connaître :
 - o La nature du handicap de la personne concernée
 - o La localisation de sa demande,
 - o Les ressources dont il dispose et un loyer plafond à ne pas dépasser pour satisfaire sa demande.
- Le service Handilogis est géré en régie par le Conseil Général, qui met à disposition un poste (environ 0,7 ETP) de technicien du logement. Cette personne a pour mission :
 - o De vérifier que les demandes correspondent bien à la nature du dispositif,
 - o D'instruire ces demandes,
 - o De les communiquer aux bailleurs disposant de logements sociaux dans les secteurs concernés,
 - o De faire le lien, en cas de réponse positive d'un bailleur, entre celui-ci et le demandeur.

Une communication spécifique a été mise en place auprès des travailleurs sociaux de secteur et des bailleurs afin de s'assurer que les demandes de ce type transitent bien par le service Handilogis. En cas d'adresse directe d'un particulier au Conseil Général, ce dernier réoriente la demande vers un travailleur social afin de disposer d'une information complète sur cette demande via la fiche dédiée.

Loin de s'épuiser, ce service connaît un succès croissant et traite plus de 150 dossiers par an. Les résultats sont jugés satisfaisants, avec plus de 50% d'attribution dans des logements adaptés, adaptables ou accessibles.

UN LEVIER DE MOBILISATION DES BAILLEURS SUR LA QUESTION DE L'OFFRE ADAPTEE

Ce dispositif, qui est partenarial et non pas réglementaire, s'appuie sur un travail de médiation et de sensibilisation auprès des bailleurs, partant du constat qu'il existe une demande effective en matière de logements adaptés au handicap, et des possibilités de mobiliser une offre pour y répondre.

- Pour maintenir cette offre à un niveau satisfaisant, il faut construire de nouveaux logements adaptés ou susciter la réhabilitation afin d'adapter de nouveaux logements aux situations de handicap.
- Partant d'un niveau d'offre très faible, le Conseil Général constate un effet levier de cette action, qui a contribué à développer la production d'offre adaptée.
- En tant que délégataire des aides à la pierre, le Conseil Général a également inscrit la production d'offre adaptée au handicap dans les conventions d'objectifs des bailleurs.
- Certains bailleurs s'investissent pleinement sur cette question, et ont notamment signé des conventions avec un opérateur privé spécialisé dans le conseil à l'adaptation de logements pour les rendre accessibles aux personnes handicapées.

LES OBJECTIFS DE RENFORCEMENT DU SERVICE :

Le PDALPD fixe des objectifs de renforcement du dispositif :

- L'adhésion de tous les bailleurs sociaux dans le Bas-Rhin à Handilogis 67 et l'augmentation du nombre de logements accessibles, adaptés ou adaptables, susceptibles d'être proposés en flux.
- L'ouverture de Handilogis 67 aux bailleurs privés proposant des logements accessibles, adaptés ou adaptables, sur la base du volontariat et du réseau à constituer.

LE PARTENARIAT :

Cette action fait l'objet d'un comité de suivi semestriel qui assure le suivi du dispositif ; il n'étudie pas de situations particulières. Ce comité de suivi regroupe autour du Conseil Général, l'AREAL (association régionale des bailleurs sociaux), la Communauté Urbaine de Strasbourg, la Ville de Strasbourg, l'MDPH, l'APF, la CRAM, l'UDAF et le monde hospitalier.

Contacts :

Tania LEHMANN chef du pole accès au logement, DDCS

⇒ Téléphone 03 88 76 80 46

⇒ tania.lehmann@bas-rhin.gouv.fr

Sabine SCHOESER chargée de mission Plan et expertise, DDCS

⇒ Téléphone 03 88 76 80 37

⇒ sabine.schoeser@bas-rhin.gouv.fr

L'accord collectif départemental du Bas-Rhin, signé en décembre 2009 et portant sur la période 2010-2012, est destiné à apporter une solution de logement aux ménages confrontés à des difficultés économiques et sociales qui relèvent du PDALPD et prioritairement ceux désignés comme prioritaires par la Commission de médiation DALO.

UN ACCORD COLLECTIF QUI ASSOCIE LES COLLECTIVITES :

Aux côtés de l'Etat et des bailleurs sociaux, les collectivités locales de la Communauté Urbaine de Strasbourg et du Conseil Général ont décidé de contribuer à augmenter l'offre de logement pour les publics visés, en mobilisant leur réservation de logement au profit de ces publics.

En conséquence, l'accord collectif

- Définit un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales,
- Décrit les publics bénéficiaires de l'accord au titre des différents contingents,
- Assure la mise en œuvre des relogements, et notamment la mise en place des moyens d'accompagnement nécessaires ainsi que les dispositions à prendre pour atteindre ces objectifs en cohérence avec le PDALPD, en particulier par la création d'une offre de logement adaptée,
- Définit le délai d'attente anormalement long au-delà duquel toute demande de logement bénéficie d'une priorité d'examen,
- Détermine les modalités de suivi de l'accord collectif départemental.

DES OBJECTIFS ET PUBLICS CIBLES PROPRES A CHAQUE RESERVATAIRE

A l'issue de négociations de longue haleine entre l'Etat et les collectivités, il a été décidé, pour chaque contingent, de conserver un mode de fonctionnement et une définition des publics autonomes. Ainsi,

- Le Conseil Général mobilise, dans le cadre de l'accord collectif, le contingent dont il dispose (au titre de son engagement financier en faveur du logement locatif social) pour le logement des publics du Plan répondant aux critères suivants :
 - o Les mères avec enfants sortant de maisons maternelles,
 - o Les ménages dont les enfants sont placés en établissement ou famille d'accueil en raison uniquement de l'absence de logement,
 - o Les personnes isolées et couples sans enfant entrant en logement d'urgence (hors dispositif hivernal) ou en résidence sociale,
 - o Les jeunes en difficultés sociales
- La Communauté Urbaine de Strasbourg réserve une partie de son contingent en priorité au public remplissant les mêmes critères de précarité que ceux du contingent préfectoral, et plus particulièrement :
 - o Les usagers connus et suivis par les travailleurs sociaux de secteur,
 - o Les agents de la CUS connus du pôle social du personnel pour une problématique logement,
 - o Les personnes désignées par la commune
- Le contingent préfectoral, quant à lui,
 - o Est mobilisé prioritairement et sans condition de délai pour le relogement des ménages définis prioritaires par la loi DALO,
 - o A vocation à permettre l'accès au logement, en amont de la commission DALO,
 - A des résidents de structures d'hébergement ou de logements temporaires aptes à occuper un logement autonome,
 - ainsi qu'à tous les ménages ayant des ressources inférieures ou égales à 60% des plafonds de ressources du PLUS se trouvant, en situation de bonne foi, menacés d'expulsion, en hébergement chez un tiers dans une situation de sur-occupation, ou dont le relogement est rendu nécessaire ou obligatoire du fait des procédures sur l'habitat indigne (arrêté d'insalubrité, interdiction d'habiter, péril)

L'objectif de relogements au titre de l'accord collectif a été fixé, en fonction des observations des années précédentes, à une quantité globale de 1000 logements.

- Les bailleurs s'engagent à le respecter en se répartissant la charge du relogement selon leur capacité d'accueil et l'occupation sociale de leur parc, et en veillant au respect de la mixité sociale,
- La responsabilité des attributions à l'échelle des immeubles est laissée à l'appréciation des gestionnaires. Ils peuvent choisir de réaliser leurs objectifs d'attributions en visant la mobilisation d'un flux de logement libérés ou en privilégiant la rotation du stock de logement réservés. L'objectif global admet en effet des transferts d'un contingent à un autre.
- L'accord prévoit également que 30% des attributions au titre de l'accord (tous contingents confondus) soient destinées à des ménages sortants du dispositif d'hébergement.

UN CONTROLE A POSTERIORI DES ATTRIBUTIONS

Les réservataires demeurent responsables de la « labellisation » des demandes en vue de leur prise en charge par l'accord collectif, selon des procédures qui leur sont propres. Pour chaque demande, ils remplissent une fiche commune de renseignements qui vient alimenter une base de données partagée, dont la mise à jour est assurée par la DDCS. Celle-ci s'assure de l'absence de doublons.

Les demandes sont adressées par chaque réservataire aux bailleurs du département, qui y répondent en réalisant en flux, des attributions au titre de l'accord collectif. Ils restent libres du choix des ménages qu'ils souhaitent reloger, malgré un contexte tendu où le nombre de demandes est nettement supérieur à l'offre mobilisable.

Un comité de pilotage, qui se tient environ tous les trois mois,

- assure le suivi et la coordination de la gestion des trois contingents sur la base des tableaux de bord de la DDCS,
 - o contrôle le nombre de demandeurs par gestionnaire
 - o procède aux arbitrages adéquats en cas de double ou triple inscription,
 - o contrôle l'évolution du nombre d'attributions par bailleur et par gestionnaire compte tenu des objectifs annuels fixés,
- procède aux éventuels transferts de logements réservés d'un contingent à un autre,
- analyse la mise en œuvre des mesures d'ASLL,
- identifie les obstacles au bon fonctionnement de l'ACD.

L'INSTAURATION DE MESURES POUR CONTRAINDRE AU RESPECT DES ENGAGEMENTS DE L'ACCORD COLLECTIF DANS L'ESSONNE.

Contact :

Harald UEBERSCHAR, Coordonnateur du PDALPD de l'Essonne pour l'Etat et le Conseil Général,

⇒ Téléphone : 01 60 91 31 06

⇒ hueberschaer@cq91.fr

Dans l'Essonne, une participation très disparate des différents bailleurs à la réalisation de relogements dans le cadre de l'accord collectif départemental a été constatée. 9 bailleurs (certains parmi les plus grands de l'Essonne) n'ont pas atteint 50% de leurs engagements sur la période 2005-2009. Face à ce constat, les copilotes du PDALPD de l'Essonne ont souhaité renforcer leur pouvoir de négociation avec les bailleurs.

- Le Conseil Général, dans le cadre de la politique départementale de l'habitat, a décidé de conditionner ses subventions aux bailleurs au respect de leurs engagements pris dans le cadre de l'ACD. Une réalisation d'au moins 50% des objectifs « ACD 91 » au cours des cinq dernières années de l'exercice est exigée pour bénéficier de ses aides. (D'autres critères s'ajoutent à ces dispositions, à savoir : la réalisation d'un taux minimum de logements PLA-I pour chacun des programmes ou, pour les organismes subventionnés dans le cadre d'un projet ANRU, l'obligation de contribuer, d'une manière modérée, au financement du FSL).
- L'Etat et le Conseil Général ont par ailleurs rappelé les obligations au titre de l'ACD dans leurs conventions conclues respectivement avec les bailleurs (conventions d'utilité sociale / CUS pour l'Etat et conventions de partenariat pour le Conseil Général). Pour mémoire : Dans le cadre de la démarche de CUS, les articles L 445-1 et L 445-2 du CCH prévoient des mesures coercitives en cas de manquement aux engagements pris par les organismes.

Dans le contexte de la mise en œuvre du droit au logement opposable (DALO), ces dispositions ont eu un effet très incitatif, puisque les attributions aux publics de l'accord collectif ont très fortement progressées : de 338 attributions en 2006 à 590 attributions en 2010, la tendance pour 2011 étant encore à la hausse.

Ces contraintes, pourtant modérées, ont participé, dans le cadre de la mise en œuvre du DALO, à une prise de conscience collective de la part des bailleurs, et a permis une redynamisation de l'outil accord collectif qui ne semblait pas utilisé de manière optimale.

Contact :

Marylin NEROU, animatrice PDALPD, ADIL Moselle

⇒ Téléphone 03 87 50 02 67

⇒ m.nerou@adil57.fr

En Moselle, dans le cadre de la gestion du FSL, le Service des Aides et du Logement a développé une mission spécifique d'aide à la recherche de logement pour le public prioritaire du FSL. Ce dispositif, prévu par le 5^{ème} PDALPD, a été mis en place depuis le 1^{er} juillet 2003. Le 6^{ème} PDALPD (2009-2013) a maintenu ce dispositif.

DEFINITION

La procédure de droit commun en matière de recherche de logement consiste à faire une demande de logement auprès d'un bailleur public ou privé.

Le FSL peut apporter une aide à la recherche de logement pour le public prioritaire dont le quotient familial est supérieur ou égal au 2/3 du SMIC net.

Le mode de calcul du QF est le suivant :

Total des ressources (+ pensions alimentaires reçues) – pensions alimentaires versées

Nombre de parts

1 personne isolée = 1,4 parts

2 personnes = 1,8 parts

Personne à charge supplémentaire = 0,5 part

PUBLIC CONCERNE

Il s'agit du public prioritaire FSL :

- Toutes personnes sans logement (SDF, en Centre d'Hébergement d'Urgence, en CHRS, en foyers maternels) aptes à accéder à un logement autonome,
- Ménages (locataires ou accédants à la propriété) faisant l'objet d'une procédure d'expulsion (au moment de la demande de Concours de la Force Publique) qui ne peut être évitée, à l'exception des ménages de mauvaise foi,
- Ménages logés dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune,
- Ménages logés en logement bénéficiant de l'ALT, en logement d'insertion ou de transit,
- Ménages au mode de vie et au comportement particulièrement atypique et pour lesquels une solution spécifique doit être définie et mise en œuvre.

LA PROCEDURE

Le demandeur et/ou l'instructeur saisit un bailleur public pour trouver un logement. Dans le même temps, il saisit le FSL d'une demande d'aide à la recherche de logement par le biais d'un formulaire.

Le FSL se rapproche alors du bailleur après un délai de 3 mois afin d'échanger des informations sur le ménage à reloger et négocier avec lui le relogement du ménage.

En cas de refus de relogement argumenté par le bailleur public, le FSL recherche d'autres solutions :

- Auprès d'autres bailleurs publics,
- En prospectant dans le parc privé,
- En se tournant vers les ouvriers à l'habitat (pour les ménages au mode de vie ou au comportement atypique).

Si à l'issue de 6 mois à compter de la demande du ménage, aucune solution de relogement n'a été trouvée, le dossier du ménage est présenté à la Commission Technique Territoriale Trimestrielle (CTTT).

LA CTTT

Elle est composée de :

- Représentants du Conseil Général,
- Représentants de la CAF,
- Représentants de l'Etat (DDCS, DDT, Préfecture),
- Bailleurs publics présents sur le bassin d'habitat,
- Instructeurs des demandes.

Présidée par le Conseil Général, cette commission partenariale a pour objet d'examiner les demandes d'aide à la recherche de logement pour lesquelles le FSL n'a pas trouvé de solution à l'échéance des 6 mois afin d'établir un diagnostic partagé et d'émettre une proposition argumentée.

Elle se réunit par bassin d'habitat tous les trois mois.

Une coordination est assurée avec le comité de suivi du dispositif de l'Accord Collectif, ainsi que la commission de médiation du DALO.

LES OUVREURS A L'HABITAT

Pour les publics les plus atypiques combinant de fortes difficultés financières et des particularités liées au mode de vie (ayant un passif en termes de troubles de voisinage, des problèmes de comportements, une cohabitation avec des animaux, une très grande famille, etc.), l'une des solutions consiste à mobiliser des logements du parc privé par le biais de PST, grâce à la prospection d'« ouvriers à l'habitat ».

Pour cela, en 2009, le Conseil Général a donné mandat à deux prestataires (le CALM et Synergie Habitat) pour reloger respectivement 20 et 8 ménages dit « atypiques » par an, avec un montant total maximum de 54 000 euros.

Le travail des ouvriers à l'habitat consiste à rencontrer les ménages auprès desquels ils réalisent un diagnostic social, technique et financier complet. Afin de proposer un logement adapté à chaque ménage, les ouvriers à l'habitat font tout un travail de prospection en vue de repérer des propriétaires intéressés. Le relogement par ce biais là prend au maximum 2 ans.

Contacts:

Thierry THIEFAINE, DDT

⇒ Téléphone 04 92 30 56 53

⇒ thierry.thiefaine@alpes-de-haute-provence.gouv.fr

Mélanie BROVELLI, chef du service insertion, Conseil Général des Alpes de Haute Provence

⇒ Téléphone 04 92 30 07 25

Mme MICHO, PACT

⇒ Téléphone 04 92 36 11 35

Dans les Alpes de Haute Provence, le PDALPD s'appuie sur un dispositif spécifique qui se veut transversal: le SICS (service immobilier à caractère social).

Ce dispositif, géré par le PACTARIM, permet la captation de logements situés essentiellement dans le parc privé et leur mise à disposition des publics du Plan grâce à un système de sous-location temporaire.

Il vise les ménages aux situations les plus complexes, pour lesquels l'accès à un logement autonome nécessite une transition par un dispositif de logement temporaire.

- Les travailleurs sociaux alimentent un fichier des mal-logés, géré par l'Etat, établissant une liste de ménages nécessitant un relogement prioritaire.
- La DDCS examine ces demandes et arrête la liste nominative de celles qui nécessitent un relogement par le SICS. Les autres seront traitées dans le cadre de la gestion du Contingent Préfectoral en vue d'un accès direct à un logement autonome.

Le PACT est chargé de capter des logements et de les sous-louer à ces ménages, en apportant :

- Un accompagnement social dans le logement, afin de s'assurer d'une bonne insertion dans le logement temporaire et de préparer la sortie du dispositif vers un logement autonome durable ;
- Des garanties de loyers aux bailleurs.

Ce dispositif est particulièrement mobilisé dans les villes, où le marché du logement connaît de plus fortes tensions et fait apparaître des besoins en matière de logement temporaire.

LE BUREAU D'ACCES AU LOGEMENT DE L'AVEYRON

Contact :

Claire ALAZARD, Conseillère technique en Travail social, DDCSPP Aveyron

⇒ Téléphone 05.65.73.52.25

⇒ claire.alazard@aveyron.gouv.fr

QU'EST CE QUE LE BUREAU D'ACCES AU LOGEMENT ?

Le Bureau d'Accès au Logement (BAL) est un dispositif financé dans le cadre du Fonds Solidarité Logement (FSL) dont la finalité est de favoriser l'insertion des ménages en leur proposant un logement autonome de droit commun, digne et adapté à leurs ressources, à leur composition familiale et à leurs attentes géographiques.

Le BAL a été créé par la convention du 31 décembre 1997 passée entre l'Etat, le Conseil Général et la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de l'Aveyron, et renouvelée le 26 juin 2009.

Il s'inscrit dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Il a pour objectifs :

- d'apporter une réponse individuelle adaptée et rapide, en mettant en adéquation l'offre et la demande de logements très sociaux ;
- de proposer un Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) aux ménages les plus en difficultés ;
- de concourir à la connaissance et à l'observation de la demande très sociale.

COMMENT FONCTIONNE-T-IL ?

Le BAL mobilise les logements :

- du parc public, au nom et pour le compte de l'Etat, au titre du contingent préfectoral et des accords collectifs (nouvelles conventions entre les organismes HLM, le BAL et l'Etat signées en décembre 2010).
- du parc privé, en particulier des logements réhabilités avec une aide de l'ANAH et destinés à des familles modestes (PST, LIP): 160 logements en stock et un à deux nouveaux chaque année.

Le BAL apprécie également le besoin d'Accompagnement Social Lié au Logement du ménage.

Sur les communes de Millau et de Villefranche de Rouergue, une Commission d'Attribution de Logement (CAL) fonctionne sur les mêmes critères sociaux dans le cadre d'un protocole passé entre le Président de la CAL et le BAL. Ces CAL mobilisent les logements HLM, les logements du PACT et les PST situés sur le territoire de la commune – Protocole renouvelé en 2009.

Les dispositifs locaux d'accès au logement ne sont ni une émanation du BAL, ni des BAL décentralisés, mais des entités autonomes, poursuivant le même but mais fonctionnant avec leurs propres critères. L'articulation du BAL et des dispositifs locaux d'accès au logement est prévue par le PDALPD 2008-2013, qui fixe pour objectif de « participer à la mise en œuvre du droit au logement en assurant l'égalité de traitement des demandeurs sur la totalité du territoire aveyronnais dans le strict respect des principes du PDALPD ».

En 2011, la CAL de Villefranche de Rouergue cesse son activité en tant qu'instance locale. L'ensemble des demandes seront donc gérées au niveau du BAL.

Le BAL se réunit tous les mois dans le cadre d'une instance technique composée :

- du Président du Conseil Général ou son représentant ;
- du Directeur Départemental de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP) ;
- du Directeur de l'organisme auquel est déléguée la gestion du FSL, le cas échéant, ou son représentant (CAF) ;
- du Directeur de l'ADIL (*association départementale d'information sur le logement*) ou son représentant ;
- un représentant des divers bailleurs sociaux est invité à participer à chaque commission.

QUELLES SONT SES MODALITES D'INTERVENTION ?

Le règlement intérieur du BAL et ses modifications sont validés par le comité responsable du PDALPD. Ce règlement définit les conditions d'éligibilité des familles à un logement du BAL et les cas dérogatoires.

Le BAL peut être saisi pour un nombre important d'instructeurs (travailleurs sociaux, CHRS [*centre d'hébergement et de réinsertion sociale*], FJT [*foyer de jeunes travailleurs*], CCAS [*centre communal d'action sociale*], SPIP [*service pénitentiaire d'insertion et de probation*], CMP [*centre médico-psychologique*], CADA [*centre d'accueil pour demandeurs d'asile*], etc.)

Deux conditions doivent être réunies pour qu'un ménage puisse bénéficier des prestations BAL :

- une condition de ressource : plafond fixé à deux RSA socle, trois RSA en situation dérogatoire (surendettement, menacé d'expulsion, sortie d'hébergement, etc.) ;
- une condition d'urgence sociale de la situation.

QUELS SONT LES RESULTATS DU BAL ?

Le BAL a comptabilisé environ 127 dossiers recevables sur l'année 2009, la CAL de Millau : 144, et la CAL de Villefranche de Rouergue : 66 (instance n'existant plus à compter du 1^{er} février 2011 et reprise par le BAL).

Cependant, la réponse ne se limite pas à orienter la famille vers un logement.

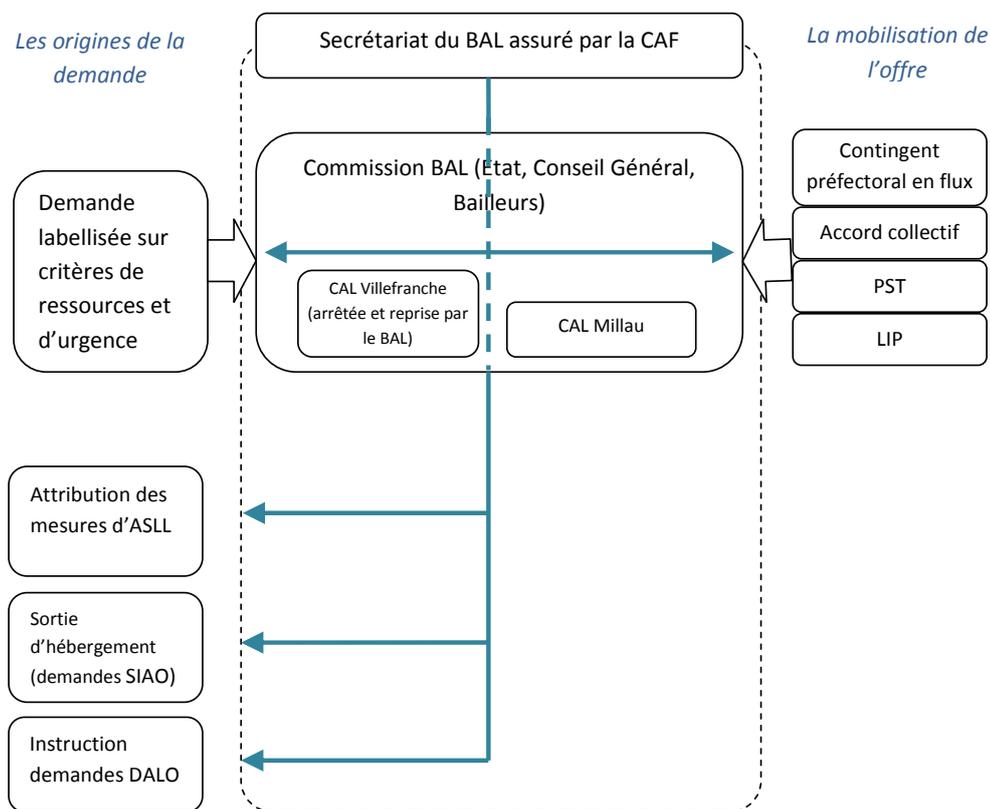
- Elle intègre éventuellement les besoins d'accompagnement (lié au logement ou non), psychologique ou médical.
- Elle se préoccupe aussi de sa situation au regard des droits (APL, RMI, allocations familiales, etc.) et de sa situation financière (existence de dettes, établissement de plans d'apurement, sollicitation d'aide dont le FSL, orientation vers la commission de surendettement, etc.).
- Au besoin, elle alerte les services concernés quand elle détecte des situations à risque (immeuble en péril ou insalubre, saturnisme, enfance en danger, etc.).

Il est à noter que, compte tenu du repérage en amont des familles démunies par les travailleurs sociaux, du fonctionnement du BAL et des CAL et de leur taux de réponse, de l'implication des organismes dans le relogement de ces ménages, les familles qui sont désignées au titre des accords collectifs sont peu nombreuses.

Les résultats font l'objet d'une restitution annuelle et d'un bilan auprès du comité responsable du PDALPD.

Le PDALPD 2008-2013 renforce l'organisation de ces dispositifs :

- le BAL participe à la mise en œuvre du droit au logement opposable en recherchant systématiquement une solution de relogement pour tous les ménages qui formulent un recours devant la commission de médiation instituée dans le cadre de la loi DALO (*droit au logement opposable*). En effet, avant tout passage en commission de médiation, le BAL est saisi pour instruire les dossiers concernés.
- Enfin, la Conseillère technique Logement du BAL a été associée à la commission d'orientation du SIAO (*service intégré de l'accueil et de l'orientation*) mise en place le 1^{er} novembre 2010. Cela facilite le lien entre l'hébergement et le logement, notamment en coordonnant les réponses apportées aux ménages concernés par l'accès au logement autonome.



ORGANISER L'ACCES PRIORITAIRE AU LOGEMENT SOCIAL

GERER LA DEMANDE DES PUBLICS ET PRIORITAIRES DU PLAN

LA GESTION DE LA DEMANDE PRIORITAIRE EN LOIRE ATLANTIQUE.

Contact :

M.HATCHIKIAN, DDCS

⇒ Téléphone: 02 40 12 81 74

⇒ patrick.hatchikian@loire-atlantique.gouv.fr

LA COMMISSION DE MEDIATION DALO, LARGEMENT SOLLICITEE, JOUE UN VERITABLE ROLE D'ARBITRE.

L'accès au logement des personnes défavorisées en Loire Atlantique a été de longue date géré en laissant une large délégation aux bailleurs,

- Dans le cadre d'un accord collectif valorisant le relogement spontané des ménages dont la situation difficile était identifiée via le fichier unique de gestion de la demande de logement social.
- Dans le cadre d'accord ou de relations locales entre les acteurs sociaux et les bailleurs

Lors de l'instauration du DALO, cet équilibre fragile basé sur des accords tacites s'est trouvé fortement remis en cause, tant par les demandeurs, que par les acteurs sociaux. Les deux ont vu dans ce nouveau droit l'opportunité de faire valoir le caractère urgent de leur demande ou de celle qu'ils portaient. La commission de médiation a été très largement sollicitée, par une diversité de situation, et a du effectivement se poser en arbitre, pour cerner les demandes effectivement urgentes ou requalifier celles qui de fait trouveraient une solution plus adaptée dans un hébergement offrant un véritable accompagnement social. Dans le même temps les bailleurs s'organisent en comités interbailleurs pour proposer des logements à ces ménages désignés prioritaires par la commission.

LE PROTOCOLE ETAT-BAILLEUR VISE A REDUIRE LE NOMBRE DE RECOURS

Cette situation s'avère rapidement très insatisfaisante, quel que soit le point de vue :

- Du point de vue de l'Etat, le volume de recours traduit plus l'absence de lieu pour faire valoir sa demande, que l'expression de situations effectivement en grande difficulté. Ce ne sont en effet in fine qu'un quart des situations qui peuvent être véritablement considérées comme prioritaires et urgentes.
- Du point de vue des bailleurs, les situations qui leur sont désignées comme prioritaires le sont effectivement, mais les besoins des ménages sont mal définis, ce qui rend particulièrement difficile, techniquement, le respect du délai d'attribution.
- Du point de vue des demandeurs, les refus ou requalification sont très nombreux, sans qu'aucune prise en charge de ces situations, pourtant souvent difficile, ne soit prévue.

L'accord collectif départemental (ACD) et le protocole Etat-bailleurs de gestion du contingent préfectoral, ont été mis en place suite à la loi DALO, pour structurer l'action en faveur de l'accès au logement. Ils prévoient trois dispositions principales :

- **L'emboîtement prioritaires- contingent préfectoral via le protocole Etat-Bailleur qui vaut ACD.** Cette disposition définit 4 niveaux de priorités, qui ordonnent la demande :
 - **La priorité 1** recouvre les ménages désignés comme prioritaires par la commission de médiation,
 - **La priorité 2** recouvre les demandes issues de femmes victimes de violence,
 - **La priorité 3** regroupe les demandes des ménages « potentiellement « DALO » c'est-à-dire dans une situation telle qu'ils pourraient solliciter la commission de médiation avec de grande chance de succès,
 - **La priorité 4** recouvre toute autre situation telle qu'un relogement très rapide s'impose,

- **L'inscription claire des prioritaires dans le fichier commun de la demande locative sociale.** L'inscription des demandeurs sur la liste des prioritaires 1, 2, 3, 4 est effectuée par la Préfecture, qui valide le respect des critères. Les organismes sont informés de leurs obligations (objectifs quantitatifs, liste de ménages correspondant) et peuvent s'y plier spontanément. Le taux de ménages relogés en amont de la commission inter-bailleurs en témoigne.

Le protocole définit des objectifs quantifiés de relogement de ces prioritaires par bailleur. Il organise souvent ainsi le travail de la commission inter-bailleurs en lui donnant un cadre.

- **La reconstitution progressive du contingent préfectoral.** Celle-ci s'opère au rythme de mise en œuvre de l'accord collectif par inscription au contingent, des logements ayant relogé des ménages prioritaires. Cette disposition permet de s'assurer que les logements réservés sont effectivement adaptés aux situations des ménages prioritaires.

Le fichier commun de la demande locative sociale est utile à l'Etat pour prioriser la demande et disposer d'un retour sur les attributions effectuées sur l'ensemble du parc et sur son contingent en particulier.

Depuis, le décret du 15 février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable prévoit que les préfets doivent signer avec chaque bailleur social, d'ici le 1er octobre 2011, une convention précisant les modalités de gestion du contingent préfectoral, en vue de sa pleine mobilisation en faveur des ménages mal logés.

REDUIRE LES RECOURS DIRECTS AU BENEFICE D'UNE INSTRUCTION SOCIALE DES DEMANDES.

Les résultats obtenus par ce dispositif peuvent être considérés comme satisfaisants. Le bilan de la commission de médiation acte de relogements effectifs et dans les délais de ceux qu'elle désigne prioritaires et l'évaluation du Plan a démontré que l'inscription au contingent préfectoral permettait effectivement aux demandeurs de bénéficier plus rapidement d'un logement.

Le caractère prioritaire de leur demande est effectivement pris en compte par les bailleurs, et l'est tout particulièrement quand les ménages sont non seulement désignés prioritaires par la commission, mais aussi inscrits en priorité 3 au contingent, c'est-à-dire suite à une instruction sociale. En effet, les prioritaires 3, c'est-à-dire les potentiellement DALO, bénéficient souvent de délais de relogement plus courts, le travail d'instruction du dossier ayant largement été effectué en amont, ou plus adapté, comme en témoigne une moindre part de refus des propositions.

Sur la base de ces résultats, un travail d'animation est donc effectué en direction des travailleurs sociaux, pour que ceux-ci privilégient une véritable étude de la demande et une inscription si besoin au contingent préfectoral, plutôt qu'un recours systématique à la commission de médiation.

Contacts :

Claire DUBOC, Conseil Général d'Indre-et-Loire

⇒ Téléphone 02 47 31 49 38

⇒ cduboc@cq37.fr

Gérard GUEGAN, Pôle Logement Hébergement – DDCS

⇒ Téléphone 02 47 70 46 38

⇒ gerard.quegan@indre-et-loire.gouv.fr

La Commission du Logement Accompagné (COLAC) est un outil du PDALPD d'Indre-et-Loire. Elle traite les besoins de logement de ménages en grande difficulté économique et sociale, qui ne peuvent se maintenir ou accéder au logement par leurs propres moyens et qui ont besoin d'un accompagnement social lié au logement. C'est une commission dédiée au logement accompagné et à l'hébergement.

A QUI S'ADRESSE-T-ELLE ?

La COLAC traite de l'ensemble des demandes de logement des ménages de nationalité française ou étrangère en situation de séjour régulier, répondant à l'une des trois caractéristiques suivantes:

- Nécessitant un accompagnement social lié au logement dans le cadre du logement temporaire,
- Nécessitant un logement adapté du fait de leur situation particulière ou de leur mode de vie,
- Ayant fait l'objet de refus motivés de la part de deux bailleurs successifs dans le cadre du droit de réservation de l'État (DRE),

COMMENT A-T-ELLE CONNAISSANCE DES DEMANDES ?

La COLAC fait l'objet d'une saisine via un travailleur social (Conseil Général ou association) et ne peut être directement sollicitée par les particuliers.

- Le travailleur social transmet à la COLAC une enquête sociale détaillant la situation du ménage et préconisant un type d'orientation (logement temporaire, logement adapté, relogement dans le cadre du droit de réservation de l'Etat).
- Dans le cadre de l'instruction du dossier en vue de sa présentation en commission, la DDCS vérifie que le dossier relève bien des attributions de la COLAC. Dans le cas contraire, le dossier est retourné au travailleur social.

COMMENT FONCTIONNE-T-ELLE ?

Coprésidée alternativement par l'Etat et le Conseil Général, la COLAC se réunit une fois par mois. Son secrétariat est assuré par la DDCS. Y participent également l'ensemble des opérateurs disposant de logements temporaires ou adaptés et les principaux bailleurs sociaux.

En commission, les opérateurs présents font part de leurs disponibilités, examinent les dossiers et cherchent, en fonction des disponibilités de chacun et de l'orientation préconisée, des solutions adaptées à chaque demande, excepté la FICOSIL qui a une commission d'agrément propre à sa structure.

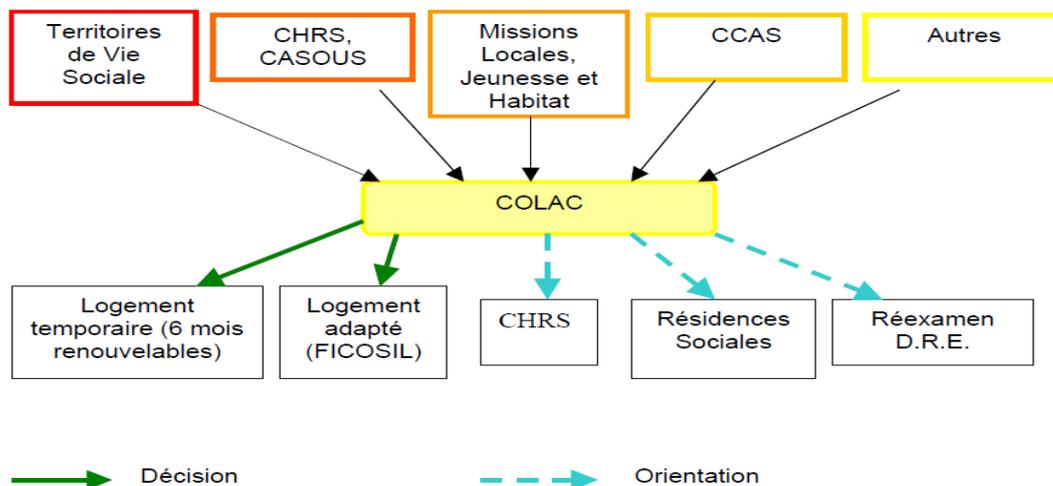
Les procès-verbaux des Commissions sont réalisés par le Conseil Général.

DE QUELS MOYENS LA COLAC DISPOSE-T-ELLE POUR REpondre AUX DEMANDES QUI LUI SONT SOUMISES ?

Une offre de logements temporaires, de logements en sous location, de logement adaptés,

- En logement temporaire, grâce à la mobilisation de l'ASLL. En tout, la COLAC peut orienter vers un parc de logements temporaires de 114 logements, ce qui est jugé satisfaisant pour répondre aux besoins.
- Dans des logements adaptés, pour les ménages présentant des problèmes financiers mais également sociaux ou de mode de vie :
 - o Via une SCI, la FICOSIL (filiale immobilière commune aux bailleurs financée par la CDC, l'Etat, le Conseil Général, les bailleurs sociaux et des financements propres). Cette SCI gère près de 400 logements très sociaux. Il s'agit essentiellement de logements individuels en diffus pour les logements dont elle est propriétaire, environ la moitié, et de logements individuels ou en collectif pour les logements qu'elle loue à des bailleurs publics ou privés.
 - o Via une association qui intervient dans l'Ouest du département. Elle prend en charge entre 150 et 200 ménages. Elle réalise de la sous-location et réalise un travail de médiation et d'accompagnement social des personnes accueillies dans ce dispositif

Lorsqu'aucune de ces possibilités n'offre de solution à la demande, ou lorsque cela apparaît utile, la COLAC peut également orienter vers un hébergement en CHRS, en résidence sociale, ou demander à un bailleur de réexaminer le dossier au titre du Droit de Réserve de l'Etat (DRE).



ELEMENTS DE BILAN :

En 2009, la COLAC a examiné 471 dossiers. 257 dossiers ont bénéficié d'un avis favorable et 208 ménages ont été relogés, soit en logement temporaire ou adapté, soit en logement ordinaire.

En 2010, 500 dossiers ont été examinés. 289 ont bénéficié d'un avis favorable et 234 ménages ont été relogés, soit en logement temporaire ou adapté, soit en logement ordinaire.

Le taux de relogement effectif pour les situations éligibles varie de 55 à 60 %, suivant les années.

LE COMITE DE SUIVI DANS L'AUBE: UNE MUTUALISATION DES FILIERES DE PRIORISATION

Contacts :

Pascal AUSSENAC, responsable du Bureau des politiques sociales du logement, DDT,

⇒ Téléphone 03.25.71.18.30

⇒ pascal.aussenac@aube.gouv.fr

Sylvie FERRIOT, chargée de mission, Bureau des politiques sociales du logement, DDT

⇒ Téléphone 03 25 46 20 52

⇒ sylvie.ferriot@aube.gouv.fr

UN COMITE UNIQUE DEPARTEMENTAL DE SUIVI DES RELOGEMENTS (COS)

Le Comité de Suivi du numéro unique et des accords collectifs (COS) permet de traiter dans une même instance les différentes demandes de logement nécessitant une solution prioritaire. Il est né en 2001 de la volonté des partenaires locaux de confier à un comité unique le suivi des deux dispositifs que sont:

- L'accord collectif départemental qui prévoit pour chaque bailleur un engagement annuel d'attribution de logements aux personnes défavorisées qu'il vise. L'ACD de l'Aube confie au COS le suivi de l'accès au logement social des populations bénéficiaires de l'accord et la « résolution des cas difficiles »
- Le numéro unique d'enregistrement, dont les objectifs sont de garantir les droits d'accès au logement social des demandeurs. Le COS se voit confier le suivi des demandes enregistrées n'ayant pas reçu de proposition de logement adaptée à l'expiration d'un délai anormalement long. Le délai anormalement long est de 12 mois dans le département de l'Aube et de 18 mois dans l'agglomération Troyenne.

Il s'agit d'un comité technique et opérationnel, présidé par le Préfet ou son représentant, qui regroupe le personnel technique:

- Des différents services de l'Etat,
- Du Conseil Général,
- De la ville de Troyes,
- De la CAF de l'Aube,
- De chacun des bailleurs sociaux,
- Des associations œuvrant pour le logement ou l'hébergement des personnes défavorisées,
- et de la CADORRE (commission d'admission, d'orientation, de régulation et d'évaluation du dispositif d'hébergement et réadaptation sociale), association en charge du SIAO dans l'Aube.

Il se réunit une fois par mois pendant une demi-journée. Son secrétariat est assuré par la DDT.

LES DOSSIERS TRAITES PAR LE COS

L'orientation des demandes vers le COS peut se faire par différents moyens:

- D'une part, les demandes des familles relevant de l'ACD et celles du numéro unique n'ayant pas reçu de réponse dans le délai imparti sont repérées par extraction des données du numéro unique, et sont adressées de manière automatique au COS par les services de l'Etat.
Ainsi, le COS permet de prévenir les saisines de la Commission de médiation, en anticipant par extraction du fichier du numéro unique, les demandes pouvant relever des critères du DALO. Ces extractions avaient été suspendues depuis mi-2009 en raison du manque de fiabilité constaté de la base du numéro unique. La réforme du système d'enregistrement de la demande devrait permettre d'y faire appel à nouveau prochainement
- D'autre part, tout travailleur social (du Conseil Général ou d'une association) peut adresser vers le COS les demandes qu'il juge relever de ce dispositif.
- Les différentes commissions thématiques en place dans le département peuvent également orienter des dossiers vers le COS. C'est le cas, notamment, des commissions de prévention et de suivi des expulsions, devenues commission spécialisée des actions de prévention des expulsions locatives, et des commissions FSL, lorsqu'elles identifient des ménages dont la situation nécessite un relogement prioritaire
- Enfin, le COS instruit et traite systématiquement les dossiers en préalable de la commission de médiation DALO lorsque celle-ci est saisie.

LE FONCTIONNEMENT DU COS

Les moyens dont dispose le COS pour trouver des solutions aux demandes qui lui sont adressées sont l'accord collectif départemental et le contingent préfectoral.

- Compte tenu du contexte du logement dans le département (marché relativement détendu), le COS fonctionne essentiellement sur la base de concertation et de négociation directe entre les bailleurs et les différents services, au cas par cas.
- Le COS peut également solliciter l'octroi de mesures d'ASLL. Toutefois, cette demande doit être validée par les instances propres au FSL.

Un système de priorisation des demandes adressées au COS a été adopté, compte tenu de la diversité des situations auxquelles ce comité doit faire face. Ainsi, une demande de relogement pour une personne menacée d'expulsion sera traitée prioritairement par rapport à celle d'un ménage sollicitant une mutation dans le parc social, même si cette demande a été déposée depuis plus d'un an.

Le COS traite chaque mois 40 ou 50 dossiers environ, certains étant réexaminés à plusieurs reprises. Au total, chaque année, le COS examine la situation d'environ 200 ménages à reloger (DALO, accord collectif, numéro unique, orientation par un travailleur social,...)

Le COS a permis de reloger effectivement :

- en 2009 : 96 ménages
- en 2010 : 79 ménages
- en 2011 : 68 ménages sur les 9 premiers mois de l'année.

En 2012, un travail sur les refus va être engagé avec les bailleurs sociaux, les refus constituant environ le quart des propositions de logement.

Contacts :

Ariane GUILLERM, Chef du service Aides Sociales et Personnelles au Logement, Direction de la Politique de la Ville, Jeunesse et Habitat, Conseil Général de Haute Garonne

⇒ Téléphone : 05.34.33.42.90

⇒ ariane.quillerm@cq31.fr

Serge PELLISSIER, Direction départementale de la cohésion sociale de la Haute-Garonne, bureau du logement des populations défavorisées

⇒ Téléphone : 05 34 45 38 49

⇒ serge.pelissier@haute-garonne.gouv.fr

Léna CHARALAMBOUS, Chargée de mission Pôle social, Service du Pilotage et de la Mutualisation Interministériels, Préfecture de la Haute-Garonne

⇒ Téléphone 05 34 45 38 72

⇒ Lena.charalambous@haute-garonne.gouv.fr

Dans le département de Haute-Garonne, le schéma de fonctionnement pour l'accès au logement emboîte une commission qui labellise les demandes prioritaires et une commission inter-bailleurs qui se saisit de cette demande et propose des logements.

DES COMMISSIONS QUI INSTRUISENT DES DEMANDES ET DECIDENT DE LEURS CARACTERE PRIORITAIRE

Une commission sociale d'examen (CSE) se tient de façon hebdomadaire ; elle est en charge d'instruire les demandes de logement et de les prioriser conformément à son règlement intérieur afin de "labelliser" ces demandes relevant du PDALPD auprès des bailleurs. La CSE réunit les services du CG (qui assure l'instruction complète et le suivi des dossiers et le secrétariat de la commission) et de l'Etat, qui co-président cette commission. Ils effectuent une instruction technique des différentes demandes de logement qui lui sont adressées par l'ensemble des travailleurs sociaux. Les dossiers les plus complexes sont orientés vers les commissions sociales d'examen territorialisées.

Les Commissions Sociales d'Examen Territorialisées (CSE-T) organisent au niveau local des solutions adaptées pour les demandes les plus complexes. Ces commissions regroupent les bailleurs, la commune, les travailleurs sociaux, et mobilisent les PLA-I adaptés sur proposition de la CSE hebdomadaire. Elles impliquent les EPCI délégataires des aides à la pierre et misent sur la qualité des partenariats de proximité pour atteindre leurs objectifs. Les situations des publics logés en habitat indigne relevant du Plan, sont traitées dans le cadre du Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne.

S'il n'y a pas d'articulation formelle avec la **commission de médiation DALO**, les critères de priorité de ces deux dispositifs sont sensiblement les mêmes. Les requérants DALO qui ne sont pas connus de la CSE mais qui répondent aux critères du Plan (notamment au critère de ressource) sont systématiquement présentés en CSE et font l'objet d'une évaluation sociale menée par les travailleurs sociaux. Ainsi il a été convenu lors de l'installation de la commission DALO, de préserver le rôle central de la Commission Sociale d'Examen (CSE) comme l'instance de connaissance et de régulation privilégiée des situations des personnes les plus défavorisées au regard du logement et de maintenir le PDALPD comme l'outil principal pour le logement des publics prioritaires.

UNE COMMISSION DEPARTEMENTALE QUI PRESENTE LES DEMANDES AUX BAILLEURS ET VEILLE A LEUR SATISFACTION

Une commission départementale réunit toutes les 6 semaines environ, autour de l'Etat et du Conseil Général, les bailleurs et les collectivités délégataires des aides à la pierre. Le secrétariat en est assuré par l'Etat. Elles ont pour objet :

- de faire le point sur les relogements effectués depuis le début de l'année,
- de dresser le bilan auprès des partenaires des différentes CSE hebdomadaires qui se sont tenues et de présenter au groupement départemental des bailleurs les nouvelles demandes « labellisées »,
- de valider l'orientation des situations les plus complexes vers la Commission Sociale d'Examen Territorialisée

Le suivi des dossiers des demandeurs (mises à jour), le suivi des relogements et la production de statistiques liées au suivi de la mise en œuvre du PDALPD sont aujourd'hui assurés par les services du Conseil Général. La mise en place du fichier unique de la demande géré par les bailleurs sociaux en partenariat avec les EPCI délégataires des aides à la pierre, le 1% logement ainsi que le Conseil Général et l'Etat va permettre de repenser le travail de la Commission.

UNE COMMISSION INTERBAILLEURS QUI DECIDE DES ATTRIBUTIONS AUX MENAGES PRIORITAIRES DALO ET LABELLISES PAR LA CSE.

Une commission inter-organismes (CIO) réunit entre eux les bailleurs afin de décider des attributions. Dans ce cadre, les bailleurs se répartissent à la fois les demandes émanant de la commission départementale et celles provenant de la commission de médiation DALO en fonction de leurs obligations respectives fixées par l'accord collectif départemental.

Les organismes ont alors la charge d'établir un Procès Verbal transmis aux copilotes et de saisir dans **l'outil de reporting** les dossiers pris à l'étude et les relogements effectués (essentiellement sur le contingent préfectoral).

LE COMITE INTERBAILLEURS EN MOSELLE

Contact :

Isabelle LEGRAND, responsable service hébergement logement, DDCCS,

⇒ Téléphone 03 87 21 54 12

⇒ isabelle.legrand@moselle.gouv.fr

UN ROLE D'ATTRIBUTION/ SUIVI DES RELOGEMENTS ET D'INFORMATION :

En Moselle, un comité interbailleurs regroupe les bailleurs du département, en présence des représentants du Conseil Général et de l'Etat.

Il est saisi pour trouver des solutions de relogement pour les ménages devant être relogés dans le cadre de l'accord collectif, via les réservations du contingent préfectoral. L'examen des situations par le comité facilite la recherche de solutions pour répondre aux objectifs de l'accord collectif, qui assigne chaque année des objectifs de plus en plus importants aux bailleurs du fait d'une aggravation de la situation sociale.

Les échanges à l'occasion apportent aux pouvoirs publics des informations sur les pratiques de chaque bailleur et ses attentes. Par exemple, des dysfonctionnements dans l'utilisation des aides du FSL ont fait jour grâce aux discussions engagées dans ce contexte, ce qui a permis au Conseil Général de pointer certaines difficultés et d'y apporter une réponse auprès des bailleurs.

Le comité interbailleurs a largement participé à la structuration d'un partenariat fort entre les 18 bailleurs du département et les copilotes du PDALPD.

CONCILIER LE DROIT AU LOGEMENT ET LES POLITIQUES DE PEUPEMENT

L'AMBITION D'UNE POLITIQUE INTERCOMMUNALE D'ACCUEIL ET DE PEUPEMENT : L'EXEMPLE DE LILLE

Contacts :

Mme TINANT, Direction Habitat, LMCU,

⇒ Téléphone 03 20 21 26 01

⇒ ltinant@lillemetropole.fr

M. VANDESTIENNE (association régionale HLM Pas-de-Calais)

⇒ Téléphone 03 28 16 07 70

⇒ jlvandestienne@union-habitat.org

CONTEXTE:

Suite au Grand Débat Logement de Décembre 2008, Lille Métropole Communauté Urbaine (LMCU) a lancé en juin 2009 sa Conférence Intercommunale de Peuplement. L'enjeu, pour l'ensemble des partenaires du logement de la communauté urbaine, est de travailler à l'élaboration et au pilotage d'une véritable politique de peuplement à l'échelle métropolitaine. Les missions assignées à cette conférence sont de plusieurs ordres. Il s'agit:

- De s'appuyer, dans un premier temps, sur une capitalisation des bonnes pratiques de travail acquises notamment à travers l'expérience du Protocole d'Occupation du Patrimoine Social (POPS) et de la Conférence Intercommunale de Concertation Logement, afin faire travailler ensemble des acteurs aux préoccupations et échelles d'actions différentes.
- De construire des outils pour traiter effectivement les demandes prioritaires dans un contexte de marché très tendu, et alors que la demande excède largement l'offre sociale à disposition (44 000 demandes en instance pour à peine 11 000 attributions annuelles).
- De formuler une politique de *peuplement*, et de favoriser la mixité sociale à l'échelle intercommunale alors que les 87 communes de LMCU, qui ont des besoins et des ressources très variables, forment un ensemble particulièrement divers.

FONCTIONNEMENT :

Outre une formation plénière, présidée par le 1^{er} vice-président en charge du Logement et se réunissant au minimum une fois par an, cinq groupes de travail ont été créés afin d'apporter des réponses et élaborer les outils des futures politiques du logement. Leur pilotage et leur secrétariat est à chaque fois assuré par LMCU ainsi qu'un autre partenaire. Ces groupes, constitués d'acteurs opérationnels invités à y prendre part selon les thématiques traitées, portent respectivement sur :

- **Le rôle et le fonctionnement des commissions d'attribution**, groupe dont le co-secrétariat est assuré par l'Association Régionale habitat Nord Pas-de-Calais : il s'agit d'éclaircir le rôle de chacun et de mettre en place une charte des bonnes pratiques (en lien avec le futur fichier unique)
- Le futur **Accord Collectif Intercommunal**, groupe dont le co-secrétariat est assuré par l'Etat à travers la DDTM, et qui vise
 - o A créer un observatoire de l'occupation sociale des parcs de logements public et privé,
 - o A construire un outil de connaissance de la demande de logements par commune et à analyser cette demande par territoire,
 - o A définir des priorités de relogement par territoire en termes de publics spécifiques,
 - o Et enfin, à élaborer l'ACI (par commune, bailleur, territoire) et à le contractualiser avec les communes et les bailleurs
 - o Sur cette base, LMCU souhaite intégrer la commission de médiation.
- La **commission inter-bailleurs**, groupe dont le co-secrétariat est assuré par le GIP LMRU et l'Etat. Son objectif est de mettre en commun les moyens et demandes s'adressant aux bailleurs, sous l'égide et avec l'appui de LMCU, afin de favoriser les mutations inter-bailleurs et la fluidité des parcours résidentiels de manière générale, notamment :
 - o les parcours depuis ou vers le parc du Pact Métropole Nord,
 - o les ménages en situation de sur/sous-occupation,
 - o ceux dont le logement ne pourra être reconstitué sur la commune d'origine dans le cadre des PRU, etc.

- **L'adéquation entre l'offre et la demande de logements très sociaux**, groupe dont le co-secrétariat est assuré par le Pact Métropole Nord. Il s'agit ici :
 - o De qualifier et d'analyser la demande, et en parallèle, de rendre lisible l'offre (existante et nouvelle),
 - o De rendre plus transparentes les attributions de logements très sociaux en concertation avec les communes, les bailleurs sociaux et les propriétaires privés,
 - o De définir des priorités de relogement par territoire pour publics spécifiques (jeunes en insertion, personnes âgées en besoin de logement adapté, personnes handicapées, gens du voyage en voie de sédentarisation, familles Roms, etc.)
 - o D'adapter l'offre nouvelle à la demande identifiée, en termes de nombre de logements construits, de taille et de type (PLA-I)
- **L'amélioration des parcours résidentiels**, groupe dont le co-secrétariat est assuré par la FNARS. Ce groupe a notamment pour vocation l'organisation des sorties d'hébergement d'urgence et d'hébergement d'insertion, la programmation de logements adaptés, et la promotion des parcours ascendants en sortie du parc HLM vers l'accession très sociale à la propriété.

L'ACCORD COLLECTIF INTERCOMMUNAL EST DONC UN OUTIL DE LA POLITIQUE INTEGREE DU LOGEMENT A L'HORIZON 2011

Son élaboration, qui fait l'objet d'un groupe de travail dont la DDTM est co-animatrice, a pour objectif :

- De développer l'offre de logement accessible à tous,
- Dans un contexte très tendu en agglomération, de garantir un peuplement équilibré sur l'ensemble du territoire, avec une contractualisation des objectifs par bailleurs mais également par commune,
- De faire de LMCU un acteur en termes d'accès au logement des plus démunis, notamment par la participation de l'EPCI à la commission de médiation DALO

Le fonctionnement de l'Accord Collectif Intercommunal devrait permettre une mobilisation de cet outil dans deux types de commissions, déjà en place à l'échelle des arrondissements.

- **Le Comité Technique d'Analyse et d'Orientation (CTAO) DALO**, qui se réunit lors de la phase d'instruction du recours pour examiner la situation du requérant et proposer une orientation pour le ménage à la Commission de Médiation.
- **Le CTAO-PDALPD**, qui étudie les demandes de logement des publics issus du PDALPD.

LMCU participe activement, sur son arrondissement, à ces instances qui regroupent notamment les bailleurs, les associations, la Préfecture, les services de l'Etat, les mairies et les CAF. Elle sera désormais en capacité de négocier avec les bailleurs la prise en charge d'une partie des demandes étudiées lors de ces comités.

L'ACI de Lille Métropole Communauté Urbaine a vocation à mettre en cohérence, sur son territoire, l'ensemble des dispositifs concourant au relogement des ménages prioritaires, comme la **convention de réservation du contingent préfectoral** qui a été signée en 2008 entre l'Association Régionale Habitat et l'Etat, déclinée en avenants annuels signés entre l'Etat et les bailleurs (cette convention organise la gestion du contingent préfectoral en flux).

LA GESTION DE LA DEMANDE DANS LE CADRE DE L'ACCORD COLLECTIF INTERCOMMUNAL A RENNES

Contacts :

Françoise BARRE, secrétaire de la CIL et administratrice du dispositif IMMOWEB, Rennes Métropole.

⇒ Téléphone 02 99 86 64 00

⇒ cil@agglo-rennesmetropole.fr

Nathalie DEMESLAY, Responsable du pôle habitat, Rennes Métropole

Rennes Métropole conduit de longue date une politique intercommunale du logement qui s'est illustrée par la charte intercommunale du logement, puis par la conférence intercommunale logement, et enfin par la création d'un accord collectif intercommunal suite à la loi MOLLE.

UN ACCORD INTERCOMMUNAL QUI VISE UN MEILLEUR EQUILIBRE TERRITORIAL

Un nouvel accord intercommunal est aujourd'hui sur le point d'être approuvé. Il porte à 30% des flux la part des logements qui seront mobilisés pour le relogement des personnes défavorisées. La gestion des attributions du contingent préfectoral, qui revient à ce jour aux communes, sera alors entièrement déléguée à Rennes Métropole.

Ce nouvel accord collectif est emprunt d'une préoccupation d'équilibre territorial, en matière d'accueil des populations défavorisées et notamment de mettre fin à une forte concentration de ces publics dans la ville de Rennes. Les 37 communes de l'agglomération disposent désormais, du fait des efforts conduits de longue date en la matière, d'un parc social mobilisable à cette fin.

UN ORDONNANCEMENT CONCERTÉ DE LA DEMANDE, DONT CELLE RELEVANT DE L'URGENCE SOCIALE

Cet accord collectif cadre le travail conduit de longue date à l'échelle de l'agglomération, en matière de gestion commune de la demande de logement des publics défavorisés.

La file d'attente des demandeurs de logement sociaux est hiérarchisée en fonction de critères économiques et sociaux. La priorisation des publics est concertée et minutieuse, afin d'assurer un traitement effectivement prioritaire des urgences sociales, sans pour autant laisser en jachère la satisfaction de la demande ordinaire.

Les demandes « d'urgence » sont examinées au niveau de la commission locale de l'habitat de Rennes Métropole, deux fois par mois. Cette commission, qui rassemble les bailleurs HLM, la CAF, le Conseil Général, les travailleurs sociaux et les équipes de Rennes Métropole a pour mission de juger du caractère effectivement prioritaire des demandes qui lui parviennent, selon les critères inscrits au PDALPD.

Les demandes qui ne sont pas considérées prioritaires par la Commission prennent leur rang dans la file d'attente, selon un *scoring* qui est fondé sur une pondération des critères du PDALPD. Ces critères sont partagés par l'ensemble des communes de l'agglomération qui ont en charge l'instruction des demandes. Les bailleurs ne gèrent que les demandes d'échange de logement et celle issues des réservataires 1%.

Les demandes ainsi classées prioritaires se voient mises en relation avec des solutions de relogement, grâce à plusieurs outils :

- **L'Agence immobilière à vocation sociale (AIVS)**, outil professionnel sur le marché immobilier pour capter et gérer une partie des logements dans le parc privé au bénéfice des populations défavorisées, en apportant aux bailleurs privés des garanties locatives. L'agence gère également des logements dans le parc privé pris à bail par des communes ou Rennes Métropole. Elle met ses logements à disposition de la CLH (environ 500 logements) qui les attribue et y loge ses bénéficiaires le temps nécessaire à l'obtention d'un logement social. La durée moyenne de location à l'AIVS est de 2 ans.
- Pour les ménages les plus en difficulté, **L'Association logement et familles en difficulté (ALFADI)** facilite l'accès au logement ou le maintien dans les lieux par un accompagnement social adapté et un travail d'insertion par le logement.
- La CLH peut aussi mobiliser des solutions dans plusieurs **résidences hôtelières, résidences sociales, et dans une partie du parc HLM réservé**, etc.

LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT, LIEU D'ADAPTATION CONTINU DES PRATIQUES.

La conférence intercommunale pour le logement est l'instance en charge de la rédaction et de l'animation de l'accord intercommunal. Elle a également pour vocation de mobiliser les différents partenaires afin de répondre aux évolutions de la demande en matière de logement social et très social (par exemple la demande de logements pour les grands ménages). Pour cela, des groupes de travail thématiques, dont la composition varie selon les thèmes abordés (élus, techniciens, bailleurs, CAF, etc.) se réunissent régulièrement afin d'élaborer des préconisations et d'ajuster les pratiques aux enjeux identifiés. Des séances plénières présidées par Rennes Métropole ont lieu plus ponctuellement afin de restituer le bilan de ces groupes de travail et de fixer les grandes orientations de la Conférence.

L'ACCORD COLLECTIF COMMUNAUTAIRE DE BREST METROPOLE

Contacts :

Anne FEREC, Agence de développement et d'urbanisme du pays de Brest,

⇒ Téléphone 02 98 33 52 94

⇒ anne.ferec@abeupa-brest.fr

Christian KARLEROUX, directeur du service habitat de BMO,

⇒ Téléphone 02 98 33 52 26

⇒ christian.karleroux@brest-metropole-oceane.fr

Brigitte GARLATTI, Brest Métropole Habitat

⇒ bgarlatti@brestmetropole-habitat.fr

UNE DECLINAISON COMMUNAUTAIRE DE L'ACCORD COLLECTIF DEPARTEMENTAL

L'accord collectif intercommunal de Brest Métropole Océane porte sur la période 2009-2011.

Elaboré en collaboration avec les services de l'Etat, l'accord collectif intercommunal décline sur le territoire de Brest métropole les objectifs de l'accord collectif départemental. Il porte sur la même période et reprend les mêmes critères de priorité que l'accord départemental. Il reprend l'objectif quantitatif fixé pour la métropole par l'accord départemental.

L'accord collectif communautaire fixe localement un objectif global de relogement de 400 ménages issus des publics du Plan (ménages combinant des difficultés économiques et sociales). Dans un contexte où le contingent préfectoral n'a pas fait l'objet d'une identification précise, l'objectif fixé résulte des constats suivants :

- Un nombre annuel d'attributions aux nouveaux entrants dans le parc social présent sur le territoire de BMO d'environ 1500 (y compris attributions effectuées lors des mises en service),
- Un contingent préfectoral de 20% inscrit dans les conventions APL,
- Une obligation d'attribution de 30% des logements aux ménages dont les ressources sont inférieures à 60% du plafond inscrit dans les conventions APL des logements financés en PLA et PLUS,
- 30% des emménagés récents ont des revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS,

L'accord collectif répartit cet objectif entre les 7 bailleurs de l'agglomération, au prorata du volume de logements qu'il possède dans le territoire. Il ne fait pas l'objet d'une déclinaison communale, respectant ainsi les politiques de peuplement propre à chaque bailleur. L'atteinte de cet objectif de 400 relogements au bénéfice des ménages du Plan est contrôlé a posteriori. L'agence de développement et d'urbanisme du Pays de Brest est en charge du suivi de l'ACI. Tous les 4 mois, les différents bailleurs lui communiquent le nombre d'attributions réalisées pour des publics relevant des critères de l'accord collectif. De fait, l'accord collectif a principalement pour objet d'encourager et de faire voir l'effort spontané des bailleurs et de veiller à ce qu'aucun ne reporte ses responsabilités sur les autres.

UN PETIT CONTINGENT DE LOGEMENTS SOCIAUX DEDIES A LA CONFIGURATION DE SOLUTIONS ADAPTEES PAR LA COMMISSION DU PLAN

Au sein de cet objectif global, l'accord communautaire réserve un volume de logements que les bailleurs doivent mettre à disposition de la commission qui recherche des solutions (sous-location, bail glissant, logement adapté) pour les situations présentant des difficultés particulières à habiter, la Commission d'Accompagnement Social et d'Accès au Logement (CASAL).

La CASAL se saisit des situations repérées par les bailleurs, les communes ou les travailleurs sociaux pour lesquelles l'habitat collectif est inadapté et qui requièrent un logement répondant à leur mode de vie, ou nécessitent un accompagnement social particulier.

Pour répondre à ces demandes spécifiques, la CASAL mobilise de nombreuses solutions (700 logements en tout), dont la mobilisation de logements dans le parc social (sous-location, de bail glissant, logement adapté). Ce sont les relogements de ce type qui sont comptabilisés dans l'accord collectif intercommunal pour répondre à l'objectif de 30 relogements annuels.

UNE ACTION PUBLIQUE SUBSIDIAIRE, UNE RESPONSABILISATION DES BAILLEURS

L'ACI a vocation à mobiliser et responsabiliser les bailleurs selon un principe de subsidiarité. Les pouvoirs publics définissent un cadre auquel chacun souscrit, et assurent le suivi de l'ACI ; les bailleurs sont tenus de s'y inscrire mais ils le font de manière autonome. Il a également vocation à susciter des effets de leviers en matière de production d'une offre très sociale, et notamment de PLA-I et de logement adapté.

Contacts :

Frédéric JULLIAN, Communauté d'agglomération Tours Plus

⇒ Téléphone : 02 47 80 11 11

Elodie DANDRINE, Chargée de projet politique de la ville, Communauté d'agglomération Tours Plus

⇒ Téléphone : 02 47 80 11 69

L'accord communal de Tour(s)plus, qui court de 2010 à 2012, vise:

- **A améliorer les conditions d'accès et de maintien des publics démunis au sein du parc locatif social existant,**
- **A préserver la mixité sociale au sein des programmes immobiliers.**

Il s'applique aux 14 communes constituant le territoire de la Communauté d'Agglomération de Tour(s) plus au 31 décembre 2010, et par voie d'avenant, aux 5 communes l'ayant intégrée au 1^{er} janvier 2011. Les communes sont individuellement signataires de l'ACI.

UN DIAGNOSTIC PARTAGE ENTRE ACTEURS :

Grâce au partenariat avec les bailleurs sociaux, l'agglomération Tours Plus a pu réaliser un diagnostic visant à qualifier le parc locatif social sur la base des enquêtes EPLS et OPS et bâtir un indice statistique : **l'indice de fragilité** qui correspond à l'agrégat d'indicateurs de mobilité, de vacance, de précarité économique et sociale.

Ce diagnostic dont la réalisation a été confiée à l'agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours, a été réalisé à différentes échelles (27 000 logements sociaux de l'agglomération) et a été complété par une **analyse qualitative** pour vérifier auprès des gestionnaires de patrimoine la pertinence de l'approche statistique.

Au total, l'enquête couvre près de 53 000 personnes, soit 20% de la population de l'agglomération. Cette enquête a permis de **quantifier, de classifier et de territorialiser le parc de chaque bailleur** et sur chaque commune en fonction de l'indice de fragilité ainsi constitué.

Ce diagnostic a démontré que l'agglomération dispose de certaines marges de manœuvre pour l'accueil de ménages à bas revenus, lui permettant de répondre de manière raisonnée, spatialisée aux exigences du DALO ou de l'accord collectif départemental d'attribution.

Le diagnostic a été partagé avec l'ensemble des titulaires des droits de réservation du patrimoine des bailleurs sociaux.

UN ACCORD COLLECTIF INTERCOMMUNAL

Le 15 février 2010, tous les bailleurs sociaux qui disposent d'un patrimoine sur le périmètre de l'agglomération de Tours, les communes membres de l'agglomération, les collecteurs du 1 % logement, le Conseil Général ont signé un **accord collectif intercommunal** agréé par l'Etat, soit une trentaine de signataires.

Cet accord consiste à s'engager à attribuer au minimum 721 logements par an sur le territoire de la Communauté d'agglomération à des publics prioritaires de l'accord collectif départemental d'attribution,

définis par l'État en lien avec les bailleurs sociaux, en modulant ces objectifs au vu de l'indice de fragilité des programmes immobiliers constaté dans le cadre du diagnostic.

L'accord collectif met à disposition des acteurs **une boîte à outils** pour faciliter l'atteinte de ces objectifs et contribuer à la préservation des équilibres sociaux dans les quartiers d'habitat social.

C'est notamment le cas avec la **prise en charge partielle d'une vacance volontaire dans les patrimoines classés les plus fragiles (soit 6000 logements)** pour lesquels l'agglomération est prête à accompagner les bailleurs sociaux sur une durée limitée en prenant en charge le loyer hors charges.

L'accord prévoit également que les maires poursuivent **l'effort de production de logements PLA-I**, engagement repris dans le PLH 2011-2016, que **l'accompagnement social** soit renforcé en rapprochant les personnels des organismes et les travailleurs sociaux, que l'EPCI dispose d'un droit de réservation conventionnel au profit des communes et sollicite l'application de la dérogation de plafonds de ressources HLM sur certains segments.

L'accord est **piloté** par une **commission de coordination intercommunale** composée de représentants de tous les acteurs concernés, y compris les associations de locataires. Cette commission est chargée d'établir un bilan semestriel puis annuel des attributions et une évaluation triennale de l'évolution de l'occupation du parc locatif social.

EN HAUTE GARONNE, L'OUTIL DE SUIVI LA GESTION DELEGUEE AUX ORGANISMES HLM DU CONTINGENT PREFECTORAL

Contacts :

Serge PELLISSIER, Service du Pilotage et de la Mutualisation Interministériels, Préfecture de la Haute-Garonne,

⇒ Téléphone : 05 34 45 38 49

Léna CHARALAMBOUS, Chargée de mission Pôle social, Service du Pilotage et de la Mutualisation Interministériels, Préfecture de la Haute-Garonne

⇒ Téléphone 05 34 45 38 72

Depuis 1992, la gestion du contingent réservataire du Préfet de Haute-Garonne a été déléguée aux organismes de logement social, par un protocole d'accord signé en ce sens avec le Président du Groupement Départemental des organismes de logement social. Cette délégation de gestion s'accompagnait d'obligations de transparence pour les organismes de logement social dans l'exercice de cette délégation de gestion.

Depuis la signature de ce protocole d'accord, les dispositions législatives et réglementaires régissant la politique nationale du logement ont très sensiblement évolué, avec notamment l'adoption de la loi dite DALO le 5 mars 2007. Cette loi consacre le contingent réservataire du Préfet comme l'un des principaux outils pour garantir le logement des personnes défavorisées et le droit opposable au logement.

L'ACCORD COLLECTIF DEPARTEMENTAL 2008-2010, SIGNE LE 1ER JANVIER 2008

- Consacre la **gestion « en flux »** du contingent préfectoral:

« Le nombre de logements sociaux dans le département s'élève à 56000 au 31/12/2006. En découle un contingent réservataire d'environ 16.000 logements. Le taux de rotation étant de l'ordre de 8% par an dans ce parc en particulier, selon une étude conduite par le GDHLM, on peut considérer que chaque année 1.400 logements sont réaffectés »

- Fixe des **objectifs chiffrés** ainsi qu'il suit:
 - 1.200 logements sur le contingent préfectoral
 - 300 logements sur le contingent des organismes de logement social
 - 300 logements sur les contingents des collectivités locales, répartis par territoire de délégation des aides à la pierre (3 EPCI et le Conseil Général)

L'AVENANT 2011 A L'ACCORD COLLECTIF DEPARTEMENTAL

Dans un souci de cohérence entre l'accord collectif départemental et le PDALPD qui doit être négocié fin 2011, l'Etat a décidé de procéder à la signature d'un avenant d'un an afin de caler le début du prochain accord collectif sur le prochain PDALPD, les deux étant étroitement imbriqués.

Un projet d'avenant a été rédigé qui intègre le compromis qui a pu émerger au cours de la discussion, en reconnaissant le concept de **capacité d'accueil du parc** de personnes défavorisées mise en avant par les organismes de logement social, tout en maintenant **l'engagement des collectivités publiques** en faveur de ces derniers.

Le projet de texte concilie ces deux principes en introduisant la notion d'**objectifs minimaux de relogement** ainsi que la notion de **logements mobilisables** pour ce faire.

- Ces objectifs minimaux, de 1.735 pour l'année 2011, pourront être réalisés par les organismes de logement social en s'appuyant sur 2.300 logements mobilisables issus du contingent préfectoral ainsi que de la participation des collectivités locales et des organismes de logement social signataires, sur leurs propres contingents.
- L'avenant 2011 élargit la définition des publics prioritaires aux ménages derniers occupants d'un logement démolé dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain conventionnée par l'ANRU.

UNE DELEGATION DE GESTION DU CONTINGENT PREFECTORAL REAFFIRMEE

Le Préfet de la Haute-Garonne a choisi de conclure avec chaque organisme de logement social une nouvelle convention de délégation du contingent préfectoral. Cette nouvelle convention a pour objet de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires, ainsi que les outils mis en place :

L'Etat abandonne toute gestion directe de son contingent et tire toutes les conséquences de la délégation de la gestion de ce dernier, c'est-à-dire:

- Ne désigne plus de candidats locataires pour un logement donné.
- Ne désigne pas directement l'organisme en charge du relogement d'un demandeur donné, hormis pour les dossiers DALO ayant dépassé les délais normaux de relogement

Afin de gérer son contingent le Préfet met en place un système de *reporting* en temps réel, renseigné par les bailleurs sociaux. La convention précise les obligations de ces derniers en termes d'information du Préfet.

- Toute vacance de logement se produisant sur le parc de l'organisme de logement social au titre du contingent préfectoral doit être renseignée dans le système de *reporting* du contingent préfectoral (www.reporting-logement.fr) au plus tard dans les 10 jours suivant l'information donnée par le locataire en place.

- **Les priorités applicables** pour l'attribution de logements au titre du contingent préfectoral sont les suivantes :
 - les **situations sociales urgentes** mettant en jeu l'ordre public
 - les ménages bénéficiant d'une **décision favorable de la commission de médiation** au titre du DALO. La loi du 5 mars 2007 fait obligation à l'Etat de loger ces personnes et elle fait obligation à l'organisme de logement social désigné par le Préfet de leur attribuer, dans les délais impartis par le législateur, un logement adapté et répondant aux critères retenus par la commission pour déclarer le requérant prioritaire.
 - les personnes **sortant d'hébergement** qui remplissent les conditions pour accéder à un logement.
 - les personnes reconnues prioritaires dans le cadre du **Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées**.
- L'Etat assure son rôle de régulateur ; pour cela il:
 - **Alimente le système** avec les demandeurs prioritaires DALO, et expulsés de bonne foi, ainsi que les demandeurs fonctionnaires de l'Etat
 - **Comptabilise les désignations** des organismes chargés du relogement faites par le collège des organismes
 - **S'assure du caractère adapté des propositions** de logement faites aux demandeurs prioritaires, par les organismes avant de décharger ses derniers de leur obligation de relogement.
 - **Pilote le système** à partir d'indicateurs clés.

UN OUTIL INFORMATIQUE PARTAGE

SRCP : système de *reporting* du contingent préfectoral, développé par la société informatique SOPRA

Pour piloter cette délégation de la gestion de son contingent aux organismes HLM, le Préfet a mis en place un outil de *reporting* en temps réel informatisé. Il permet de **s'assurer de la mobilisation effective du contingent préfectoral pour le logement des publics prioritaires** tels que définis dans la convention de délégation du contingent préfectoral précitée.

- Le système de *reporting* consiste en un **système de type « extranet »** (www.reporting-logement.fr) auquel les services de l'Etat et les bailleurs se connectent, par une simple connexion internet. Le suivi de la **mise en œuvre de l'accord** par le système est l'une des conditions de signature de l'avenant à l'accord collectif.
- **L'Etat saisit les demandeurs prioritaires** au titre du DALO dans le système. Il saisit également les demandes prioritaires des fonctionnaires de l'Etat selon une procédure identique. Les bailleurs ont accès en temps réel à ces demandes, parmi lesquelles ils « sélectionnent » les candidats correspondant aux logements qui se libèrent.
- Les demandes saisies sont ordonnées suivant un **système de scoring par points**.

- L'accès au système est sécurisé, chaque bailleur ne pouvant voir que les informations le concernant. Le niveau de protection des échanges de données, par cryptage, est identique à celui utilisé par les sites internet bancaires. Les organismes de logement social y renseignent:
 - Les **caractéristiques des logements** libérés, livrés ou à livrer dans un avenir prévisible (3 ans)
 - Les **caractéristiques des locataires** à qui ces logements sont attribués au titre du contingent préfectoral.
 - Les **décisions prises** vis-à-vis des demandes qui leur sont proposées (proposition, refus, acceptation) ainsi que les caractéristiques socio-économiques des ménages bénéficiant d'attributions au titre du contingent préfectoral ou des accords collectifs.

- Les services de l'Etat établissent les états nécessaires au pilotage. Ces rapports sont de type « pousse bouton » :
 - Etat du relogement de la demande prioritaire
 - Utilisation quantitative et qualitative du contingent
 - Evaluations par bailleur et/ou commune.

UN OUTIL DE SUIVI DE L'ACCORD COLLECTIF DEPARTEMENTAL

Les services de l'Etat saisissent les coordonnées des demandeurs prioritaires pour l'Etat (DALO, fonctionnaires).
La saisie dans le système vaut « commande de relogement sur le contingent ».

L'avenant 2011 à l'accord collectif départemental, en cours de signature, prévoit en son article 3 que son suivi s'effectue par le système www.reporting-logement.fr: « Les organismes de logement social renseignent en temps réel ce système à chaque attribution d'un logement à un demandeur ressortissant du présent accord, en indiquant le contingent réservataire mobilisé. »

Cette base de données permet de suivre également le parc existant ainsi que l'encours de production trois ans en l'avance.

Les résultats seront communiqués régulièrement aux signataires de l'accord, à minima trimestriellement, par les services de l'Etat, secrétaire de l'accord collectif.

ACCOMPAGNER LE RELOGEMENT DES PLUS FRAGILES

L'AMELIORATION DU DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL LIE AU LOGEMENT DANS L'ESSONNE

Contact :

Harald UEBERSCHAR, Coordonnateur du PDALPD de l'Essonne pour l'Etat et le Conseil Général,

⇒ Téléphone : 01 60 91 31 06

⇒ hueberschaer@cg91.fr

Marie-Jeanne GANDRILLE, coordinatrice du volet social du PDALPD de l'ESSONNE pour l'Etat et le Conseil Général,

⇒ Téléphone : 01 60 91 91 65

⇒ mjgandrille@cg91.fr

Dans l'Essonne, une Charte Départementale d'Accompagnement Social Lié au Logement a été adoptée en décembre 2009 (en même temps que le PDALPD) par le Comité Responsable du Plan.

UNE CHARTE QUI DEFINIT DES PRINCIPES ET DES OUTILS DE TRAVAIL PARTAGES

L'élaboration des grandes orientations de la Charte départementale de l'accompagnement social lié au logement (CDASLL) a associé de manière étroite les acteurs centraux du dispositif d'ASLL : le FSL, les MDS, les CCAS, les bailleurs sociaux, la CAF, les associations d'insertion par le logement.

Cette charte vise à améliorer la coordination de l'accompagnement social lié au logement afin de proposer aux ménages un accompagnement aussi adapté que possible tout au long de leur parcours d'insertion.

Cette charte :

- clarifie les principes d'intervention,
- définit les missions et compétences respectives des acteurs du logement et du social,
- définit des outils de mise en œuvre :
 - **le contrat d'accompagnement social** dans le cadre d'une mesure d'ASLL (CASP- ASLL) qui lie l'ensemble des parties prenantes (ménages, opérateur de l'ASLL, travailleur social référent, bailleur)
 - **l'instance partenariale de suivi et de réorientation des CASP-ASLL**. Cette instance est saisie en cas de glissement de bail bloqué, ou de réorientation nécessaire du ménage ou du contrat, du fait de difficultés persistantes d'insertion dans le logement.

UNE DECLINAISON LOCALE DE LA CHARTE POUR DEVELOPPER LE LOGEMENT ACCOMPAGNE

Le PDALPD 2010-2014 prévoit donc de décliner la Charte départementale sous forme de protocoles locaux ASLL à l'échelle des EPCI ou, en l'absence d'EPCI compétent, des Maisons Départementales de Solidarité (MDS). Ces protocoles définiront, sur la base d'un diagnostic des besoins, les actions à mettre en œuvre sur leur territoire. Dans ce contexte, la communauté d'agglomération de Sénart Val de Seine (CASVS) ET LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU VAL D'ORGE (CAVO) ont défini dans leur programme local de l'habitat (PLH) une action afin de préciser les besoins en matière de logement accompagné et de développer l'offre en la matière. Le PDALPD prévoit de mettre en place des protocoles ASLL expérimentaux sur le territoire des deux EPCI.

Ces protocoles font actuellement, à l'initiative du PDALPD, l'objet d'une expérimentation dans les territoires de la communauté d'agglomération de Sénart Val de Seine (CASVS) et la communauté d'agglomération du Val d'Orge (CAVO). Ces deux EPCI ont défini dans leur programme local de l'habitat (PLH) une action afin de préciser les besoins en matière de logement accompagné et de développer l'offre en la matière.

A terme, l'animation, le suivi et l'évaluation de ces protocoles devront être assurés par les acteurs locaux, à savoir les MDS ou les EPCI dotés de la compétence « logement » et/ou « action sociale ».

LE CONTRAT D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL : UN OUTIL D'OPTIMISATION DES BAUX GLISSANTS

Le contrat d'accompagnement social qui formalise, pour chaque situation, les engagements respectifs des différents acteurs de l'ASLL.

Elaboré à l'issue d'une enquête sociale, ce contrat résume la situation du ménage et fixe des objectifs partagés (projet socio-éducatif par exemple) pour le parcours d'insertion du ménage. Il engage l'association en charge de cette mesure, le service social « référent » de l'accompagnement social, le ménage bénéficiaire, le FSL prescripteur et le cas échéant le bailleur gestionnaire.

Il a vocation à donner plus de transparence au travail social, afin notamment d'améliorer le fonctionnement du dispositif du bail glissant. Afin d'aboutir plus fréquemment au glissement du bail, le contrat précise les critères à prendre en compte pour évaluer la capacité du ménage à vivre de façon autonome dans son logement (aptitude à gérer un budget de façon autonome, respecter les conditions d'habitabilité, à gérer les relations avec le bailleur, etc.).

L'évaluation partagée du CASP-ASLL au bout d'un délai de six mois au regard de ces critères permet ainsi d'apprécier la capacité du ménage à devenir titulaire en titre d'un bail.

Le suivi de la bonne fin des contrats d'accompagnement social est assuré par la création d'une instance de saisine partenariale, en charge d'évaluer et de réorienter les contrats n'aboutissant pas aux objectifs fixés (impossibilité de l'accès ou du maintien du ménage dans son logement de manière autonome, non-glissement d'un bail, etc.). En cas de difficulté pour faire aboutir le projet socio-éducatif, les signataires du contrat pourront saisir cette instance placée sous la responsabilité du FSL afin d'analyser les causes de non aboutissement des mesures d'ASLL et de rechercher avec les partenaires une solution adaptée (traitement d'impayé, recherche de logement adapté, possibilité de mutation).

Contacts

Jocelyne DEBRAY, directrice de l'Aménagement, de l'Économie et de l'Habitat, CG 76,

⇒ Téléphone 02 35 03 51 50

⇒ jocelyne.debray@cq76.fr

Benjamin LESOBRE, chargé de mission à l'observatoire départemental de l'habitat, dir. aménagement et habitat, CG 76,

⇒ Téléphone 02 35 03 51 54

⇒ benjamin.lesobre@cq76.fr

Hélène ZIADE, responsable de l'accès au logement, DDCS 76

⇒ Téléphone 02 76 27 71 65

⇒ helene.ziade@seine-maritime.gouv.fr

La procédure d'évaluation partagée est un examen partenarial des situations particulières en présence du ménage, qui est au cœur du fonctionnement de l'accès au logement des plus démunis dans le département de Seine-Maritime.

SITUATIONS VISEES

L'évaluation partagée concerne les publics prioritaires du Plan dont la situation est « bloquée », que les solutions d'accès à un logement soient à court termes inopérantes, ou que leurs difficultés soient telles qu'ils ne puissent se maintenir dans un logement.

Elle ne peut être envisagée que si plusieurs demandes de logement ont été déposées auprès de bailleurs publics : le passage devant le comité local accès (instance du PDALPD) est subordonné à cette condition (sauf motivation expresse).

Les problématiques rencontrées peuvent être diverses dans les domaines de la santé, des ressources, du comportement, etc.

Pour faire face à ces situations complexes qui ne trouvent pas de réponse par la voie habituelle, l'évaluation partagée offre une démarche de qualité en plaçant le ménage et les partenaires sur un même plan d'échange et d'écoute afin de concrétiser des projets de logement adaptés sur le long terme dans un souci de cohérence de l'intervention sociale. Elle ne constitue pas une « filière » logement et n'est mise en œuvre qu'en présence d'éléments de blocages.

LES OBJECTIFS DE L'ÉVALUATION PARTAGÉE SONT :

- De définir et d'analyser de manière partagée et exhaustive les motifs de blocage de la situation,
- De remettre le ménage au centre de son projet logement, en le positionnant comme un acteur de ce projet,
- De faciliter le déclenchement de solutions partagées, acceptables par l'ensemble des parties-prenantes, à commencer par le ménage lui-même, mais également les bailleurs et travailleurs sociaux.

UN CADRE DE PROCEDURE DEFINI STRICTEMENT POUR GARANTIR UNE EGALITE DE TRAITEMENT

Déclenchement

Le déclenchement de l'évaluation partagée peut intervenir à l'initiative du travailleur social, de l'accompagnant ASLL, ou d'un élu.

Participants

Les participants indispensables à l'évaluation sont :

- Le chargé de missions logement (CML), agent du Département chargé de la mise en œuvre du PDALPD sur un territoire donné. Il est expert logement maîtrisant le domaine de l'action sociale. Il joue le rôle d'animateur, de rédacteur, de coordinateur, de médiateur et d'expert,
- Le ménage,
- Le travailleur social, le bailleur ou l'élu (ou son représentant) qui est à l'origine de l'EVP,
- Le référent RSA des personnes bénéficiaires du RSA

Peuvent potentiellement y participer également, de manière non exhaustive :

- D'autres travailleurs sociaux ou médico-sociaux (notamment lorsqu'une problématique d'ordre médicale intervient)
- D'autres bailleurs sociaux chez qui la demande a été présentée,
- Le maire de la commune, son représentant ou son service logement,
- L'accompagnant ASLL,
- Les intervenants œuvrant pour le ménage (tuteur, conseiller en économie sociale et familiale, éducateurs, acteurs de la santé)
- Des associations ou ateliers-logement ayant connaissance du ménage,
- Des structures d'hébergement temporaire, etc.

Méthode

Il est souhaitable que l'évaluation partagée se déroule en deux étapes ; elle doit être anticipée, préparée, et n'est donc pas compatible avec les situations d'urgence. Elle peut se dérouler, si rien ne s'y oppose, au domicile du ménage. Toutefois, il est nécessaire qu'au moins un participant autre que le ménage (fréquemment le chargé de missions logement et/ou l'assistante sociale) ait vu le logement au moment de l'évaluation partagée.

L'objectif, lors des réunions, est de laisser chacun s'exprimer, être entendu, et éventuellement contesté. Le CML joue le rôle de tiers, neutre et représentant du PDALPD, qui rappelle les droits et obligations des locataires comme des propriétaires.

Tous les sujets peuvent être abordés, puisqu'il s'agit de formaliser un bilan exhaustif de toutes les raisons (notamment sociales et de santé) conduisant au blocage de la situation du ménage dans son parcours logement. Le contenu est important mais difficile à délimiter. Les travailleurs sociaux sont tenus au secret professionnel. La notion de secret partagé s'applique, et le travailleur social doit en amont, préparer le ménage à ce qui va être dit.

UNE ETAPE DANS LE DISPOSITIF DE RELOGEMENT DES MENAGES, QUI PERMET :

- De vérifier l'intérêt de faire appel au comité local en charge de trouver des solutions de relogement adaptées,
- De donner à cette instance le maximum d'informations pour orienter les ménages vers une solution adaptée à sa situation

Un document *ad' hoc* (formulaire "évaluation des difficultés de logement") cadre le travail d'évaluation partagée. Il est signé par tous les participants et doit être entièrement rédigé au moment de l'évaluation partagée.

Le respect de la procédure d'évaluation partagée est validé à posteriori par la commission départementale du Plan. Il conditionne l'engagement de moyens d'exceptions pour mettre en œuvre un relogement, tels une MOUS ou un PLA-I adapté.

LES ELEMENTS DE BILAN

L'outil d'évaluation partagée est un outil qui a montré toute sa pertinence pour la construction d'un projet de logement avec un bailleur. Cette procédure est intéressante dans la mesure où elle permet de définir un projet logement avec la famille, de faire un diagnostic social avec les associations, les bailleurs et le ménage, puis de définir un projet adapté à la situation du ménage et d'associer les bailleurs à la recherche de la solution. Elle peut toutefois avoir des inconvénients si une collectivité utilise ce diagnostic pour écarter le ménage d'un possible relogement sur sa commune.

Il existe 8 comités locaux qui examinent les situations :

Rouen, Dieppe, le Havre, Caux Vallée de Seine, Caux Maritime, Elbeuf, Hautes Falaises, Pays de Bray.

Au total, en 2011, ces comités locaux ont examiné 360 dossiers, dont 234 nouvelles situations. La grande majorité des dossiers a été examinée par le comité local de Rouen (130 dossiers). Sur ces 360 situations examinées, 154 ménages ont été effectivement relogés après la mise en œuvre de la procédure d'évaluation partagée.

Contact :

Mme BAZIN, UDAF 13

⇒ Téléphone 04 91 10 06 00

⇒ s.bazin@udaf13.fr

Dans les Bouches du Rhône et dans plusieurs autres départements, l'UDAF a mis en place un dispositif de sous-location destinée aux personnes aux ressources modestes et souffrant de troubles psychologiques ou psychiatriques nécessitant un traitement particulier. Ce dispositif consiste à mettre à disposition de ces publics de grands appartements dans lesquels ils cohabitent et dans lequel ils reçoivent un accompagnement adapté à leur situation. La présence quotidienne d'une « gouvernante » assure le bon déroulement de la vie en collectivité.

LES BENEFICIAIRES DU DISPOSITIF :

La plupart du temps, il s'agit de personnes bénéficiaires de l'AAH et faisant l'objet de mesures de protection civile (tutelle ou curatelle) par l'UDAF, qui ne sont pas aptes à vivre seules, ne trouvent pas de solution adaptée dans les dispositifs d'hébergement, mais dont l'état ne justifie pas non plus une hospitalisation.

- L'admission dans ce dispositif est réalisée par une commission composée de psychiatres, de travailleurs sociaux, de représentants de l'UDAF et d'un médecin.
- Lorsqu'une place se libère ou qu'un nouvel appartement ouvre, l'attribution se fait sur la base d'un diagnostic portant sur la situation sociale, financière, administrative et médicale des personnes orientées vers la commission par des personnes de l'UDAF ou par n'importe quel travailleur social ou médecin ayant connaissance du dispositif.

LE FONCTIONNEMENT DU DISPOSITIF DANS LES BOUCHES DU RHONE :

Le dispositif mis en place consiste à la mise à disposition par l'UDAF de grands appartements (T6 la plupart du temps).

- Les logements (au nombre de quatre à partir de janvier 2011) sont loués par les bailleurs (privés ou publics) à une association (l'association des familles gouvernantes des Bouches du Rhône, créée à cet effet) qui assure le paiement des loyers qu'elle perçoit auprès des occupants.
- Il s'agit d'un bail classique, donnant droit aux APL.

L'accompagnement dans les appartements

- Les personnes qui cohabitent dans l'appartement (cinq en général) font l'objet d'un accompagnement quotidien par une auxiliaire de vie. Présente 5 heures tous les jours, elle joue le rôle de « gouvernante » et assiste les habitants dans les tâches quotidiennes : entretien du logement, repas, activités diverses, prise des médicaments.
- Sur le plan sanitaire, formation, supervision et assistance d'urgence à la gouvernante sont assurées par les équipes médicales des services psychiatriques des hôpitaux Edouard Toulouse et Valvert.
- Ces équipes médicales participent également au suivi des personnes bénéficiaires du projet, afin d'évaluer leur capacité à entrer et à rester dans le dispositif.

- De plus, chaque personne bénéficiaire du dispositif est suivie individuellement sur le plan médical, tant somatique que psychologique, et des infirmiers se rendent chaque soir dans le logement pour veiller à la continuité des soins.
- Une personne de l'UDAF est responsable de la coordination de ces interventions et se rend dans le logement une fois par semaine pour s'assurer du bon fonctionnement du dispositif.

LE FINANCEMENT DU DISPOSITIF

Le service « familles gouvernantes » de l'UDAF et l'association « familles gouvernantes » perçoivent des subventions provenant de l'ARS (au titre du programme « améliorer par l'accès au logement l'insertion sociale des personnes souffrant d'une pathologie psychiatrique ») et de divers organismes comme la fondation de France, la Caisse d'Assurance Maladie, ou d'autres partenaires privés. La gouvernante est financée par le Conseil Général au titre de l'aide sociale.

Les logements loués dans le parc publics font l'objet de tarifs conventionnés habituels (loyers modérés à très modérés). Lorsque l'association loue des appartements à des bailleurs privés, les montants sont négociés afin qu'ils correspondent aux capacités financières des bénéficiaires de l'AAH. Les loyers s'élèvent, pour chaque bénéficiaire, à environ 180€, auxquels il faut rajouter environ 210€ pour les courses (alimentaire, hygiène, produits d'entretien) qui sont mutualisées entre tous les locataires et réalisées par la gouvernante elle-même.

LES ELEMENTS DE BILAN

6 appartements partagés sont actuellement loués à des personnes qui étaient en situation très précaire (sans domicile souffrant de troubles psychologiques ou psychiatriques). Depuis 2007, 30 personnes ont bénéficié de ce dispositif (20 hommes et 10 femmes). A fin 2011, tous les bénéficiaires du dispositif titulaires d'un bail en colocation sont sortis du circuit hospitalier d'où ils émanaient pour la plupart. Leur suivi médical est effectué sans aucune rupture de soins et la vie quotidienne est animée par la gouvernante.

Suite à ce premier succès, il est envisagé d'ouvrir prochainement de nouvelles unités.

Contacts :

M. PELLEGRY, Nantes Habitat

- ⇒ Téléphone 02 40 67 08 06
- ⇒ jean-yves.pellegruy@nantes-habitat.fr

Corinne LAMBERT, Ville de Nantes

- ⇒ corinne.lambert@mairie-nantes.fr

A Nantes, un partenariat a vu le jour depuis une quinzaine d'années afin d'apporter une réponse cohérente à la question de l'insertion ou du maintien dans le logement des personnes qui souffrent de troubles d'ordre psychologique. Autour des bailleurs sociaux se sont regroupés la Ville de Nantes, les services de psychiatrie du Centre Hospitalier Universitaire de Nantes, l'Association Insertion Solidarité Logement, le service Hygiène de la ville de Nantes, le Conseil Général et l'ARS.

INTERCONNAISSANCE DES ACTEURS, UN PREALABLE POUR LE TRAVAIL EN COMMUN

La démarche a tout d'abord consisté à **renforcer l'interconnaissance et la compréhension mutuelle** entre les différents intervenants (travailleurs sociaux, personnel médical et psychiatrique), et à expliciter les attentes et appréhensions existant face à l'accompagnement des personnes souffrant de troubles de santé mentale. En effet, il s'est avéré que les différents acteurs connaissaient mal les missions et les champs d'intervention des autres intervenants, et qu'il était par conséquent difficile de faire émerger un « discours commun » qui permette une intervention globale. Par exemple, les premières demandes ont été perçues par les équipes de santé mentale comme beaucoup trop « interventionnistes », voire sécuritaires, par rapport à une population en souffrance. Des journées d'information et d'échanges ont été programmées autour de trois thèmes : la santé mentale et la maladie mentale, les dispositifs de soins et leur cadre juridique, et les limites d'intervention et le travail en réseau.

C'est à partir de cette base de connaissances communes que les objectifs de la démarche ont pu être formulés. Les partenaires se sont fixé pour missions:

- **D'évaluer le besoin de soins**, en se donnant les moyens d'identifier et d'apporter des réponses adaptées aux personnes dont l'état de souffrance peut conduire à des troubles plus ou moins graves de la relation sociale et de l'ordre public,
- De faciliter et **d'améliorer les conditions d'accès aux soins** de ces personnes,
- De **favoriser l'intégration et le maintien des handicapés psychiques dans leurs milieux de vie.**

Après près de 10 ans de travail commun, les résultats de ce travail sont nombreux:

- La création d'un Réseau Santé Mentale de Nantes, chargé de mettre en cohérence, d'évaluer et de valoriser à l'échelle de la Ville les pratiques et actions initiées,
- Les points de secteur, qui sont des instances de rencontre des différents professionnels dans chaque secteur géographique de l'agglomération nantaise,
- L'expérimentation d'habitat adapté
- La réalisation d'un guide « santé mentale » largement diffusé, à la fois outil d'accompagnement pour les acteurs de terrain, moyen d'information et de sensibilisation pour l'ensemble des services publics, et outil de communication (sa diffusion étant assurée par les professionnels de santé mentale au cours de réunions publiques).

LE FONCTIONNEMENT DU RESEAU SANTE MENTALE

La Ville de Nantes (Direction de la Santé Publique), le CHU de Nantes, plusieurs bailleurs sociaux de la ville, l' AISL (Association Insertion Solidarité Logement), et le service hygiène de la ville se sont regroupés dans un réseau structuré par un comité de pilotage et un comité technique.

Les objectifs du réseau sont **de faciliter l'accès aux soins de santé mentale**, de prévenir les **situations de crise**, d'optimiser les **conditions d'intégration à la vie sociale**, et de faire évoluer les **représentations de la maladie mentale** et de la psychiatrie.

Le comité de pilotage, qui se réunit une fois par an, est une instance de définition des objectifs et de validation du travail en réseau.

Le comité technique est chargé de mettre en cohérence les pratiques initiées dans les points de secteurs (de dimension infra-municipale), d'échanger les pratiques et les expériences, et de valoriser le travail du réseau. Son travail s'organise autour de plusieurs thématiques :

- L'évaluation des points de secteurs et du dispositif mis en place,
- L'actualisation du guide santé mentale,
- La définition des bases d'action de prévention en santé mentale,
- L'amélioration de la communication et de l'information autour de la santé mentale.

Le réseau prévoit d'évoluer en CLSM, conseil local en santé mentale, instance reconnue dans le cadre de la politique de la ville.

LES SECTEURS D'INTERVENTION

La Ville de Nantes a été divisée en 5 secteurs adultes et 4 secteurs infanto-juvéniles afin de permettre une prise en charge ciblée, rapide et de proximité pour les personnes en souffrance. Les **points de secteur, qui ont lieu trois fois par an chacun**, permettent aux acteurs de terrain d'aborder ensemble les situations individuelles de personnes en difficulté. Ils rassemblent, dans chaque secteur, les professionnels du pôle de psychiatrie, de Nantes Habitat, de la ville de Nantes et de l' AISL. Ces différents partenaires s'engagent sur des critères éthiques, à savoir le respect des personnes en tant que citoyen ayant des droits, des devoirs et des capacités à évoluer, la protection de la confidentialité, des principes tels la pertinence et la précaution quant à la transmission des informations données. Ces informations ne sont délivrées que lorsqu'elles peuvent être utiles à la personne concernée.

L'objectif des points de secteur est d'apporter une aide aux personnes en souffrance, et de faire en sorte que malgré les troubles occasionnés, ces personnes puissent se maintenir dans leur environnement, et en particulier dans leur logement. D'un point de vue opérationnel, il s'agit, à partir des observations et des demandes des partenaires, d'évaluer le besoin de soins et de trouver des **solutions concrètes pour faciliter l'accès aux soins** (transport jusqu'au centre de consultation, par exemple), de proposer des orientations, de favoriser **l'intégration des personnes dans leur milieu de vie**. Il s'agit d'autre part, pour les professionnels, de promouvoir une réflexion commune en vue d'élaborer des pratiques nouvelles à partir de cas précis qui posent problèmes, d'étudier et d'améliorer l'articulation, la coordination et la coopération entre les différents partenaires, et de favoriser l'intégration des personnes en souffrance dans la cité.

L'EXPERIMENTATION D'HABITAT ADAPTÉ:

Plusieurs mesures d'habitat adapté ont été expérimentées à Nantes:

- **Un appartement d'évaluation**, mis à disposition par l'Association Insertion Solidarité Logement (AISL) dans le cadre de contrats de location précaires de courte durée (6 mois, reconductible une fois). L'occupant s'engage à accepter un accompagnement social (assuré par les travailleurs sociaux de l'AISL) et un contrat de soins assuré par le CHU. A l'issue, l'occupant peut accéder à un logement en sous-location ou en direct.
- **Des logements en sous-location**, mis à disposition au Centre Hospitalier Universitaire de Nantes par celui-ci, qui souhaite offrir à certains de ses patients une possibilité de logement autonome. Dans un premier temps, l'établissement hospitalier est le locataire principal du logement, qu'il sous-loue à un patient tout en assurant un suivi thérapeutique auprès de lui (visites à domicile). Suivant l'évolution de la situation l'occupant pourra devenir seul titulaire du bail à l'issue d'un transfert de bail.
- **Des appartements « collectifs » mis à disposition par Nantes Habitat**. Il s'agit d'une réponse à une demande du CHU qui souhaite, dans le cadre du développement des dispositifs de soins alternatifs à l'hospitalisation, proposer à des patients d'intégrer une structure d'hébergement différente après avoir été hospitalisés. Il s'agit d'appartements collectifs, occupés par plusieurs personnes qui partagent les espaces communs selon un règlement intérieur précis. Le suivi est fait dans l'appartement par plusieurs intervenants sur des créneaux différents: un infirmier psychiatrique, un psychologue, un médecin psychiatre. Un contrat de soins et des mesures d'accompagnement social sont mis en place, et tout est fait pour assurer une insertion durable des personnes suivies.

LE GUIDE « SANTE MENTALE »:

Le guide « Santé mentale » prend la forme d'un annuaire présentant les différents services de psychiatrie et chacun des partenaires de la politique locale menée. Il a été diffusé à l'occasion de rencontres publiques réunissant tous les partenaires de terrain, secteur par secteur. Ces réunions ont été l'occasion de réunir environ 400 personnes et de travailler sur les représentations de chacun et la sensibilisation aux problématiques de santé mentale.

Le guide lui-même est un **véritable outil d'accompagnement pour faciliter la mise en réseau des différents acteurs de terrain**. Il s'agit, plus qu'un simple support juridique et pratique, d'un engagement de la psychiatrie à aider les agents des services publics pour résoudre les problèmes que peuvent poser pour leur entourage, mais aussi pour eux-mêmes les locataires ayant des troubles de comportement.

A ce jour, la réédition de ce guide est un des objectifs du réseau santé mentale.

LES ELEMENTS DE BILAN

A fin 2011, Nantes Habitat gère 350 logements loués en sous-location dont 6 sont des appartements collectifs loués au C.H.U. ou à des associations financées par l'hôpital. Le dispositif du Réseau Santé Mentale a pour objectif de travailler sur le maintien dans les lieux des personnes rencontrant des difficultés en matière de santé psychique.

Dans ce cadre, pour l'année 2011, le Réseau Santé Mentale a étudié 46 situations de locataires de Nantes Habitat. Dans le domaine de l'accès au logement, les bailleurs sociaux compétents sur Nantes ont été sollicités par l'hôpital pour 6 situations.

Compte tenu de la difficulté à appréhender et à traiter dans le cadre du Réseau, les demandes d'accès au logement social pour ce type de public, il a été proposé de constituer un groupe de travail sur cette problématique. L'objectif de ce groupe de travail est d'identifier les causes des freins à l'accès au logement social et de faire des préconisations d'amélioration au comité de pilotage du Réseau Santé Mentale.

Garantir des conditions de logement satisfaisantes

PREVENIR LES EXPULSIONS LOCATIVES

L'ANTENNE DE PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES (APEL) DANS LES BOUCHES-DU-RHONE

Contacts :

AMPIL – Antenne logement :

⇒ Téléphone 04 91 59 92 61

Nicole ROSSI, Chef de service de lutte contre les expulsions, Conseil Général des Bouches du Rhône

⇒ Téléphone 04 13 31 30 35

⇒ nicole.rossi@cq13.fr

Dans les Bouches du Rhône, un système de permanences sociales et juridiques a été mis en place au tribunal pour aider les ménages à préparer leur comparution dans le cadre de procédures d'expulsions locatives. L'antenne n'a pas vocation à entrer dans le cœur des situations et à faire du traitement, mais à fournir un travail amont de l'audience, parfois dès la phase pré-contentieuse **Il s'agit de maintenir ou rétablir les ménages dans leurs droits et leurs devoirs et de permettre un arbitrage plus juste du rapport propriétaire/locataire.**

Ce dispositif, nommé Antenne de Prévention des Expulsions Locatives (APEL) s'inscrit dans la logique de travail social et de prévention émanant de la Loi contre les exclusions de 1998, qui vise à maintenir dans leur logement les personnes en difficulté et de bonne foi. L'opérateur de ce dispositif est l'AMPIL, membre de la FAPIL (fédération des associations et des acteurs pour la promotion et l'insertion par le logement)

Les ménages concernés par une procédure d'expulsion locative sont adressés par la préfecture, les travailleurs sociaux ou professionnels de la justice à l'APEL. Celle-ci leur propose, par une permanence au sein du Tribunal, un accompagnement social et juridique afin de les aider face à la complexité des procédures. L'antenne entre en contact avec le travailleur social référent des ménages et s'assure que chaque personne engagée sur le dossier, à commencer par l'habitant, connaisse le travail effectué par l'autre.

L'antenne joue un double rôle :

- d'information, de médiation et d'orientation auprès des intéressés :
 - informer les ménages sur leurs droits et devoirs au regard de la situation et de son évolution
 - permettre un accès rapide à une aide juridictionnelle et à l'assistance d'un avocat
 - réaliser un diagnostic social et juridique de la situation, informer les ménages sur les aides sociales dont ils peuvent disposer...
 - orienter les ménages vers les services compétents pour la mise en œuvre rapide des démarches sociales, administratives et juridiques
- d'information et de formation auprès des travailleurs sociaux :
 - apporter des connaissances et des compétences plus fines dans le domaine des expulsions
 - soutenir et fournir un appui technique aux travailleurs sociaux afin de décroquer les manières de travailler et de faire connaître les méthodes de chacun

L'EXEMPLE DE L'ANTENNE DE MARSEILLE (autres antennes, à Martigues, Aix, Arles)

Intervention auprès des ménages

La permanence se tient un après midi par semaine au Tribunal d'Instance de Marseille. De manière générale, ce sont des personnes à faibles ressources, bénéficiaires du RMI et/ou de prestations familiales mais aussi des salariés en perte d'emploi et/ou en situation de surendettement qui sont reçus à l'APEL. Les personnes se présentent sur rendez vous et sont reçues individuellement par un travailleur social, un juriste chargé des questions de médiation locative et un avocat.

Le travailleur social de l'AMPIL (Association Méditerranéenne Pour l'Insertion par le Logement) est chargé du diagnostic et du conseil social ; il fait le lien avec les référents sociaux des différents organismes (Conseil Général, Caisse d'Allocations Familiales...).

Le conseiller juridique est chargé quant à lui du lien avec les bailleurs, les intermédiaires, la sous-préfecture, les huissiers, les commissariats, afin d'engager des médiations et d'aboutir à des solutions négociées (intervention du Fonds Solidarité Logement (FSL), échelonnement de la dette, plan d'apurement...).

L'avocat, choisi sur une liste de 20 avocats volontaires et formés, prend connaissance de la situation, identifie le stade de la procédure et conseille sur la posture à adopter.

L'enjeu est d'éviter que la situation ne dégénère vers une résiliation de bail et une expulsion effective. Un compte rendu des entretiens réguliers avec les travailleurs sociaux, les coordonnées de l'avocat éventuellement désigné sont ainsi transmis et un échange sur les perspectives de résorption de la situation réalisé.

Intervention auprès des travailleurs sociaux

Les travailleurs sociaux bénéficient d'un appui technique :

- Temps de formation au sein des organismes sociaux sur la prévention de l'expulsion et sur le dispositif APEL.
- Permanence téléphonique visant à répondre aux questions techniques liées à la procédure d'expulsion sur des situations précises.

PARTENARIAT ET FINANCEMENT

L'antenne émane d'un partenariat au niveau départemental entre la Préfecture, le Conseil Départemental de l'Aide juridictionnelle (CDAJ) et la Chambre des Huissiers.

La participation du travailleur social et du conseiller juridique est financée par le FSL, par le biais d'un projet de gestion adaptée. Les avocats sont financés par le Conseil Départemental de l'Aide juridictionnelle des Bouches du Rhône (CDAJ).

LES ELEMENTS DE BILAN

L'APEL de Marseille a démontré toute son efficacité (taux de comparution aux audiences plus élevé, autorisations d'expulsion plus faibles,...).Le partenariat local s'est trouvé dynamisé par cette antenne, reconnue par les associations, les pouvoirs publics et les organismes locaux, l'ANPE, les ASSEDIC qui orientent les ménages vers l'antenne.

Contacts :

Pascal AUSSENAC, responsable du Bureau des politiques sociales du logement, DDT,

- ⇒ Téléphone : 03.25.71.18.30
- ⇒ pascal.aussenac@aube.gouv.fr

Sylvie FERRIOT, chargée de mission, Bureau des politiques sociales du logement, DDT

- ⇒ Téléphone : 03 25 46 20 52
- ⇒ sylvie.ferriot@aube.gouv.fr

Dans l'Aube, des commissions de prévention et de suivi des expulsions territorialisées ont été créées. Elles répondent à la volonté des pilotes du PDALPD d'être au plus proche des acteurs locaux qui interviennent en la matière, et notamment des communes et des CCAS.

LA TRANSFORMATION DE COMMISSIONS LOCALES APL

Il s'agissait initialement de commissions locales APL. Elles prennent désormais la forme de CCAPEX territoriales. Elles sont au nombre de trois et sont réparties sur les différents arrondissements du département.

Le champ de compétence des commissions couvre les dossiers à partir de la constitution des premiers impayés jusqu'au recours de la force publique.

Présidée par le sous-préfet d'arrondissement, la composition de ces commissions est celle prévue par le décret sur la CCAPEX.

- En sont membres de droit: l'Etat et le Conseil Général qui les copilotent, la CAF et la MSA, ainsi que les maires concernés par les dossiers traités et les CCAS.
- Sont associés : les bailleurs sociaux, un représentant des bailleurs privés, les associations de locataires et des structures d'hébergement et d'insertion sociale.
- La commission de surendettement n'étant pas en mesure de participer à ces commissions, un système d'échange entre les secrétariats de ces commissions a été mis en place pour favoriser le partage des informations sur les plans d'apurement des ménages dont la situation est examinée.

Pour trouver une solution aux ménages en situation d'expulsion, les commissions peuvent mobiliser :

- L'octroi d'aides financières (AL ou APL)
- Le recours à des mutations dans le parc social
- La mobilisation du contingent préfectoral
- L'octroi d'un accompagnement social dédié

UN OUTIL SPECIFIQUE, L'ASLL DIAGNOSTIC

En particulier, les commissions peuvent recourir à l'ASLL diagnostic.

- Cette mesure est proposée par le Conseil Général dans le cadre du FSL.
- Il s'agit d'un accompagnement social de courte durée, qui intervient en amont de la plupart des mesures d'ASLL « classiques ».
- Elle est destinée à faire le point avec la famille sur la situation. De manière marginale, cet accompagnement peut également être décidé, en dehors des commissions de prévention des expulsions, par la commission chargée de l'accès au logement du PDALPD (Commission d'Orientation Sociale) ou par l'instance du FSL qui examine les demandes de mesures de secours.
- Une association, mandatée par le Conseil Général, prend contact avec le ménage et réalise trois entretiens pour faire un diagnostic (social et budgétaire) sur sa situation.
- A l'issue de cet accompagnement, la commission reçoit un compte rendu du diagnostic réalisé, qui résume la situation du ménage et présente l'analyse du travailleur social.

L'ASLL diagnostic a concerné 282 ménages en 2009. A titre d'information, les mesures d'ASLL classiques n'ont concerné la même année que 227 ménages.

LE TRAVAIL SUR LES IMPAYES DANS LE PARC PRIVE EN CHARENTE MARITIME

Contacts :

Isabelle MANN, Responsable du service logement, Conseil Général de Charente Maritime

⇒ Téléphone 05 46 07 72 72

⇒ isabelle.mann-courty@cq17.fr

Magali DAHN PERIS, Conseillère technique logement, CAF

⇒ Téléphone 05 46 51 73 18

⇒ magali.danh-peris@CAF.fr

Mme Laurence CARTIER, cadre territorial d'action sociale, CAF

⇒ Téléphone 05 46 51 59 37

L'ACCOMPAGNEMENT DES FAMILLES EN SITUATION D'IMPAYES DE LOYERS DANS LE PARC PRIVE :

En matière de prévention des expulsions locatives, le PDALPD de Charente Maritime prévoit une action de traitement des impayés dans le parc privé. Cette action menée localement par la CAF s'est inscrite dans les orientations du PDALPD. Elle s'est généralisée sur tout le territoire après une période expérimentale. Elle s'adresse aux familles mono parentales, particulièrement fragiles, résidentes du parc privé. En 2009, ces familles représentent 21% des impayés.

REPERAGE DES FAMILLES CIBLEES PAR LE DISPOSITIF :

L'impayé est signalé à la CAF par les familles, les propriétaires ou à l'issue de contrôles. Cet impayé doit être signalé le plus rapidement possible. Signalé tardivement l'impayé, sera élevé et s'avéra difficile à traiter.

L'enjeu d'un repérage précoce, voire instantané, de l'impayé locatif paraît donc central. La CAF mène pour cela un travail de sensibilisation auprès des bailleurs les invitant à signaler l'impayé dès qu'il est constitué. Périodiquement, elle diffuse une information spécifique auprès des bailleurs. Les familles concernées sont rencontrées par un travailleur social de la CAF pour mettre en place l'accompagnement social du traitement de l'impayé, afin d'éviter que la situation ne se dégrade et pour prévenir le risque d'une expulsion locative.

L'ACCOMPAGNEMENT MIS EN PLACE :

Dès lors que l'impayé est signalé le travailleur social de la CAF accompagne la famille dans ses démarches. La première étape consistera à évaluer la dette ; s'ensuivra en accord avec le bailleur et le ménage la mise en place d'un plan d'apurement réaliste de la dette locative. En parallèle le travailleur social pourra mobiliser d'autres dispositifs d'aide au logement : le dispositif départemental du Fond de Solidarité pour le Logement et les aides spécifiques proposées par la CAF.

UN REPOSITIONNEMENT DE LA CAF :

La CAF de Charente Maritime, en permettant cette mission d'accompagnement social des familles en difficultés d'impayé locatif offre un soutien qui s'appuie sur le traitement administratif respectueux de la réglementation et la prise en charge spécifique des situations sociales de ces familles.

LA MISE EN ŒUVRE DE LA CHARTE DE PREVENTION DES EXPULSIONS EN GIRONDE

Source: PDALPD Gironde

Contact :

Pascal NAPPEY, responsable du service Hébergement-Logement DDCS Gironde

⇒ Téléphone 05 57 01 91 88

CONSTAT

Un enjeu d'intervention en amont du conflit locatif

L'étude préalable à la Charte de prévention de l'expulsion a montré que plus les interventions sont précoces, dès les premiers signes de difficultés dans le paiement du loyer, plus les chances de stopper l'endettement et de rétablir les situations sont nombreuses.

Un enjeu spécifique au parc privé

Depuis plusieurs années, les bailleurs publics ont pris des initiatives qui ont permis de prendre en compte les difficultés de paiement de leur locataire très tôt et de trouver des solutions à l'amiable dans la très grande majorité des situations (80 à 90 % des situations trouvent une solution dès le commandement de payer).

A l'instar de ces initiatives qui sont à poursuivre et à généraliser dans le parc public, il convient d'inciter les propriétaires privés à recourir à des pratiques similaires. Cela suppose la mise en place de procédures d'information et de sensibilisation ainsi que des dispositifs de soutien et de médiation pour aider ceux-ci à régler les litiges et à faire face aux difficultés que leur pose la situation de conflit avec leur locataire.

Des besoins différents selon le type de propriétaire

La garantie des risques locatifs (GRL) ouvre l'opportunité d'une sélection à l'accès moins exclusive des locataires et d'une connaissance plus rapide des difficultés. Il importe que les propriétaires investisseurs puissent s'en saisir pleinement.

Les petits propriétaires sont souvent démunis quand naît un conflit locatif et leur apporter une aide et un accompagnement pour éviter le recours à la procédure représente un enjeu pour garder ce parc accessible aux publics du Plan.

OBJECTIFS

La charte de prévention des expulsions a mis l'accent sur la prise en charge et les services à rendre aux locataires en difficultés :

- Agir le plus en amont possible pour éviter la constitution d'une dette trop lourde et permettre la recherche de solutions amiables, en s'adressant aux propriétaires et aux locataires. Le développement des négociations amiables et des pratiques de médiation, dans le cadre d'une phase précontentieuse, pour trouver une issue rapide aux difficultés émergentes, devra permettre pour le locataire de préserver son droit au logement et pour le propriétaire de jouir de la rente de son bien,
- Intervenir activement lors de la phase assignation en accompagnant les locataires dans la préparation de leur défense et en assurant la bonne transmission des informations aux juges,
- Accompagner les locataires dans la phase post-jugement pour assurer la bonne exécution du jugement et rechercher en priorité toute solution permettant le maintien dans les lieux et à défaut anticiper le relogement le cas échéant,
- Assurer la coordination entre les acteurs et le suivi des situations individuelles au cours de la procédure.

La Charte a également mis l'accent sur l'information/sensibilisation des propriétaires privés.

La résorption du conflit locatif dans le parc privé suppose en effet une attention particulière au maintien de la relation locative entre le locataire et son bailleur.

Dans le cadre de la Charte de prévention de l'expulsion, le Plan entend donc renforcer son action pour assurer cette continuité de la relation, en direction des propriétaires privés et de leurs locataires.

STRATEGIE D'ACTION

Le Plan entend organiser une action graduée alliant prévention et réparation :

- En premier lieu, privilégier l'information des deux parties, pour tenter de désamorcer le conflit locatif naissant,
- Si nécessaire, développer une aide à la médiation pour prévenir le développement du conflit locative,
- Enfin, en tant que besoin, intervenir dans la gestion du conflit, en veillant à la restauration des droits et devoirs du locataire et de son propriétaire.

L'information

Il s'agit d'apporter une information pratique et ciblée :

- Aux propriétaires, en amont lors de la signature du bail sur leurs droits (1/3 payant, FSL, garanties des risques locatifs, recours aux procédures de médiation...) et au stade du commandement de payer
- Aux locataires, dès le premier incident de paiement et dès le commandement de payer

Dans cette perspective, l'ADIL assure la coordination et la mise en œuvre du dispositif d'information.

La médiation et la gestion des conflits locatifs

La Charte envisage de développer la recherche de solutions négociées en proposant un service de médiation dans le parc privé permettrait d'éviter l'ouverture d'une procédure pour certaines situations.

Éviter l'éviction du logement tout en veillant à la restauration des droits et protections respectifs du locataire et du propriétaire est un enjeu partagé par le Plan et la Charte de prévention. Pour cela, l'aide à l'élaboration des protocoles d'apurement (en cas de délais accordés ou de refus du concours de la force publique) pourrait s'accompagner d'une mise à disposition de services à la gestion locative, pour les propriétaires rencontrant des difficultés à assumer pleinement cette responsabilité.

UNE ACTION SPECIFIQUE : PROPOSER UN NOUVEAU SERVICE AUX PROPRIETAIRES PRIVES POUR PREVENIR L'EXPULSION

Objectif

Offrir un service d'accompagnement à la gestion locative et de médiation locative

Modalités

- Mise au point des protocoles de prise de contact du propriétaire et du locataire avec l'UNPI 33, l'ADIL (signalement) et le futur opérateur de cette mission,
- Négociation avec le propriétaire, médiation avec le locataire,
- Mise en place d'un Plan d'apurement et saisine des dispositifs d'aides,
- Prise en gestion de certains logements par l'AIVS et le SIRES

Pilotage par le groupe « aides et services aux personnes », chef de file : Préfecture

Partenaires Préfecture, UNPI 33, MDSI, CCAS, associations, FSL (travailleurs sociaux), PACT

Contacts

Yves MAUREL, ADIL

⇒ Téléphone 04 66 21 93 13

⇒ y.maurel@adil30.org

En application de sa charte départementale de prévention des expulsions qui existe depuis 1999, le département du Gard a confié à l'ADIL, dans le cadre du PDALPD, le traitement des assignations aux fins de constat de résiliation de bail et des jugements.

UNE INTERVENTION DE L'ADIL AU STADE DE L'ASSIGNATION

Lorsque la Préfecture est saisie d'une demande d'enquête sociale suite à une assignation, elle en fait part au Pôle Logement du Conseil Général (constitué par des personnes du service FSL), qui sollicite l'ADIL

- Un juriste de l'ADIL est chargé de se rendre au pôle logement pour prendre connaissance des assignations et en présenter un résumé simplifié aux travailleurs social.
- Il s'agit de décoder l'outil juridique de l'assignation pour en faire un outil de travail social, en interpellant les travailleurs sociaux sur les points à approfondir avec le ménage : la vérification de la dette, la validité de la procédure en amont du contentieux, la signification d'un congé, etc.

EN AMONT DU JUGEMENT, LE POLE LOGEMENT DU CONSEIL GENERAL INFORME LE JUGE

Le pôle logement centralise ensuite les informations provenant des différents travailleurs sociaux, des partenaires d'accès aux droits (CAF et MSA), et les informations juridiques dont elle dispose. Elle rédige, par un croisement de ces différentes sources, l'enquête assignation qu'elle transmet au juge avant l'audience.

L'ANALYSE DES JUGEMENTS

Un juriste de l'ADIL analyse les jugements rendus par les juges afin de valoriser les informations contenues pour qu'elles soient utilisables dans le cadre du travail social auprès des ménages.

UN REPOSITIONNEMENT AVEC LA MISE EN PLACE DE LA CCAPEX

Avec la mise en place de la CCAPEX, qui intervient dès le stade du commandement de payer, se pose la question du positionnement de l'ADIL dans ce dispositif. Alors qu'elle tendait, pour des raisons d'efficacité, à insister sur le travail après le jugement du tribunal, il est probable qu'elle se centre désormais sur la phase amont du dispositif (intervention au stade de l'assignation).

METTRE EN PLACE LES PARTENARIATS ADAPTES POUR LUTTER CONTRE L'HABITAT DE MAUVAISE QUALITE

L'ELABORATION D'UN GUIDE PRATIQUE LHI A L'ATTENTION DES MAIRES DE L'ESSONNE

Contact :

Harald UEBERSCHAR, Coordonnateur du PDALPD de l'Essonne pour l'Etat et le Conseil Général,

⇒ Téléphone : 01 60 91 31 06

⇒ hueberschaer@cq91.fr

Dans l'Essonne, un guide pratique de lutte contre l'habitat indigne a été réalisé à l'attention des maires.

UN REPERTOIRE DES ACTEURS

Issu d'une démarche partenariale (entre l'Etat, le Conseil Général et la CAF), ce guide a plusieurs fonctions : il rappelle les **dispositifs et procédures** en matière de LHI, répertorie les **principaux acteurs** dans le département selon leurs champs de compétence,

UNE FICHE DE SIGNALEMENT

Le guide propose aussi une fiche type de signalement de logement indigne (fiche SILI).

La fiche SILI a vocation à faciliter et harmoniser le repérage et la connaissance des situations d'habitat indigne. Elle a été élaborée par les services de l'Etat (ARS, DDT) en lien avec les acteurs du logement et du social (représentés au sein du groupe de travail LHI départemental). Outil de signalement notamment pour les référents sociaux des ménages logés dans un logement indigne, la fiche SILI est transmise à **l'agence régionale de santé** dans une perspective de centralisation des informations et de coordination des procédures de traitement. Dans ce contexte, la démarche de fiche SILI participe à l'amélioration du suivi des situations d'habitat indigne repérées.

La fiche SILI a été diffusée auprès des travailleurs sociaux exerçant des mesures d'accompagnement social lié au logement financées par le FSL.

Par ailleurs, une deuxième fiche de signalement, plus synthétique, a été élaborée en lien avec les services départementaux de sécurité (SDIS, gendarmerie, etc.)

Contacts :

Agnès LANSADE, directrice du service logement, Conseil Général du Cher

⇒ Téléphone 02 48 25 24 18

⇒ agnes.lansade@cq18.fr

M. JULOU, Association des Compagnons bâtisseurs :

⇒ Téléphone 02 47 61 32 10

Dans le Cher, l'auto réhabilitation est utilisée comme un outil d'amélioration de l'habitat

EN DIRECTION DES LOCATAIRES DU PARC PUBLIC, UNE DEMARCHE VISANT A SOUTENIR LA REALISATION DE PETITS TRAVAUX D'EMBELLEMENT.

Dans les quartiers Nord de Bourges, une action d'auto-réhabilitation accompagnée a été mise en place depuis mai 2010 sous la forme de « chantiers d'entraide » avec les Compagnons Bâtisseurs. Elle consiste, dans les quartiers de la politique de la ville (cadre du CUCS), à proposer aux locataires qui le souhaitent un accompagnement pour qu'ils puissent réaliser dans leur logement les petits travaux qui leur incombent, leur permettent une meilleure appropriation du logement, et leur garantissent, le cas échéant, de pouvoir récupérer leur caution locative s'ils quittent leur logement.

D'une part, un local abrite une fois par semaine des animations portant sur les économies d'énergie dans le logement, des ateliers de formations sur la pose du papier peint, la peinture, la préparation des supports, la réparation des équipements, etc. Il s'agit en quelque sorte d'un « appartement témoin » servant de support d'apprentissage. La CAF est partenaire de cette action et met à disposition un travailleur social (30% d'un ETP) pour la réalisation de ces ateliers.

D'autre part, des chantiers à proprement parler ont lieu dans les logements.

Accompagnés par un animateur, un groupe d'habitants réalisent ensemble les petits travaux en question en s'entraïdant mutuellement.

Pour participer à ce dispositif, les ménages doivent habiter dans la ZUS et répondre à des critères sociaux (l'instruction est réalisée par la CAF). Un comité technique examine leur demande, effectue une première visite pour évaluer les types de travaux à réaliser, et discute de l'opportunité de faire rentrer le ménage dans le dispositif (ce qui est le cas la plupart du temps).

Les ménages participent activement au service rendu : financièrement, ils prennent en charge entre 5% et 25% des matériaux utilisés (selon leur quotient familial); de plus ils sont mobilisés pour la réalisation des travaux chez eux et chez les autres.

L'objectif quantitatif fixé est l'accompagnement, d'une vingtaine de ménages par an, sur la base du volontariat des ménages. La communication mise en place lors du lancement de l'action (information des travailleurs sociaux, affichage, campagne radio) a suffi à mobiliser les ménages.

Les partenaires financiers sont la CAF, la ville de Bourges, les bailleurs (à ce jour deux bailleurs ont signé une convention, mais ce partenariat a vocation à être élargi à l'ensemble des bailleurs, et même aux propriétaires occupants), la Préfecture, le Conseil Régional, et enfin le Conseil Général qui finance 1 ETP pour l'animation de la permanence et la réalisation des travaux (il s'agit d'un animateur d'une association locale). Cette action programmée dans le cadre du CUCS.

UNE AUTRE ACTION A L'ETUDE VISANT LA SORTIE D'INSALUBRITE POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS.

Egalement menée par les compagnons bâtisseurs, cette action vise à traiter des situations de véritable indignité et non plus d'embellissement. Une étude de faisabilité est actuellement en cours à Saint-Amand-Montrond.

- Financé par la FAP, ce projet vise les propriétaires en difficulté économique et sociale (allocataires par exemples du RSA ou de l'AAH) vivant dans des logements fortement dégradés.
- Il s'agit de s'appuyer sur le repérage par les travailleurs sociaux des situations à risque mené dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne. Suite à ce repérage, les compagnons bâtisseurs interviendront à domicile pour aider à la réalisation des travaux par les propriétaires impécunieux.
- Il s'agit d'une démarche d'accompagnement, de collaboration avec les ménages, que les compagnons bâtisseurs souhaiteraient réaliser avec le PACT, le partenariat entre ces deux associations ayant déjà été éprouvé.
- Le PACT serait en charge de la définition du projet technique, social et financier du ménage
- Les Compagnons Bâtisseurs, quant à eux, réaliseraient le devis d'auto-réhabilitation et d'éventuels travaux nécessaires, et seraient en charge de l'accompagnement.
- Cette action, déjà réalisée dans d'autres départements, ferait l'objet de financements par l'ANAH. Elle peut également être financée par le Conseil Général dans le cadre d'une MOUS ou d'une OPAH.

L'OBSERVATOIRE DES COPROPRIETES FRAGILES OU EN VOIE DE FRAGILISATION DANS L'ESSONNE

Contact :

Harald UEBERSCHAR, Coordonnateur du PDALPD de l'Essonne pour l'Etat et le Conseil Général,

⇒ Téléphone : 01 60 91 31 06

⇒ hueberschaer@cq91.fr

Le département de l'Essonne a souhaité s'engager dans une démarche d'observatoire des copropriétés fragiles ou en voie de fragilisation.

CONTEXTE :

Dans les 59 communes les plus urbanisées de l'Essonne, 135 000 logements, soit plus du tiers des résidences principales (et la moitié des logements collectifs), font partie de copropriétés.

Occupés aux deux tiers par leurs propriétaires, ces logements ont été construits pour 62% d'entre eux dans les années 1960- 1970.

- Un nombre croissant de ces copropriétés rencontre actuellement des difficultés financières, sociales, techniques et urbaines, comme en témoigne la montée en puissance d'interventions publiques depuis une décennie. Ainsi, six plans de sauvegarde et une OPAH « copropriétés dégradées » sont actuellement en cours en Essonne.
-

L'ACTION MENEES SUR CE SUJET DANS LE CADRE DU PLAN VISE A METTRE EN ŒUVRE 4 CHANTIERS :

- Pérenniser la démarche d'observatoire, engagée à partir de 2006 par une étude menée par l'ancienne DDEA, afin d'améliorer la connaissance de l'existant. Cette étude a permis de rencontrer les communes sur ce thème et de dégager des pistes de travail pour l'animation et la pérennisation de l'observatoire.
- Mobiliser les communes et EPCI : l'observatoire doit avoir un rôle de levier pour des politiques locales de prévention. Il s'agit tout d'abord de confronter une source statistique (observatoire) à une observation qualitative plus fine (visites de terrain, connaissance par les services publics sociaux ou autres, etc.). Si cette connaissance qualitative confirme la lecture statistique, les collectivités se rapprocheront du syndic ou du président du conseil syndical afin de faire le point sur le fonctionnement de la copropriété, à savoir : le montant et l'évolution des charges et du budget de fonctionnement, l'évolution et la structure des impayés de charges, la gestion juridique et la gestion des travaux ; à partir de ce bilan, elles pourront proposer des dispositifs préventifs ou curatifs aux bailleurs selon l'ampleur des difficultés et les situations particulières.

- Promouvoir les politiques et les outils de prévention : Les politiques préventives visent à redonner confiance aux copropriétaires, à les inscrire dans une logique patrimoniale de long terme et de résolution de problèmes spécifiques. Elles reposent sur des outils d'ingénierie qui visent à faciliter la prise de décision et s'engager dans une gestion prévisionnelle. A la différence des politiques curatives, elles ne reposent pas sur des financements d'investissement. Les leviers mobilisables dans le cadre de politiques de prévention sont : les audits thermiques, les audits de gestion, la définition de protocoles de redressement, l'information et la formation des copropriétaires et futurs copropriétaires.
- Animer une plateforme d'échanges à l'échelle départementale regroupant l'ensemble des acteurs au niveau départemental. La mise en place de la plate forme sera assurée par l'actuelle DDT en partenariat avec le Conseil Général, l'ADIL, l'Agence d'urbanisme et de développement Essonne Seine Orge (AUDES0) et le Centre de ressources de la politique de la ville en Essonne (CRPVE).

Contacts :

Karine MASSET, responsable FSL-Habitat Indigne-FAAD au sein du GIP Charente Solidarité –

⇒ Téléphone : 05 45 24 46 61

Marina MALPEYRE, DDTM

⇒ Téléphone : 05.17.17.38.36

Afin de compléter sa connaissance des situations de logement indigne sur la base des différentes études de repérage, le département de Charente a mis en place depuis 2002 une MOUS pour la réalisation de contrôles de décence.

LA REALISATION DES CONTROLES DE DECENCE

Le GIP Charente Solidarité, groupement en charge de la mise en œuvre du PDALPD (cf. fiche dédiée), centralise tous les signalements concernant des logements suspectés de non-décence. Ces signalements peuvent émerger de locataires, travailleurs sociaux, maires ou de tout partenaire de la lutte contre l’habitat indigne. Une fiche de signalement peut être remplie en ligne sur le site du GIP Charente Solidarités.

Le GIP examine les signalements qui lui sont adressés. Si la présomption de non-décence ne semble pas justifiée, un questionnaire est adressé à la personne ayant effectué le signalement afin d’en savoir plus sur les conditions réelles du logement au regard des critères de non-décence.

Dans les cas où la présomption de non-décence semble justifiée, le GIP fait procéder à un contrôle de décence par le PACT ARIM de Charente, opérateur de la MOUS, dans un délai d’un mois. Il met en œuvre une procédure contradictoire à l’encontre du propriétaire (celui-ci est informé de la démarche). Durant le contrôle par un technicien du PACT, une fiche de cotation est renseignée. Elle mesure l’écart à la norme du logement et signale les points qui posent particulièrement problème au regard des normes de décence.

Les résultats sont ensuite envoyés au propriétaire, au locataire, ainsi qu’au maire de la commune.

LES SUITES DONNEES EN CAS DE NON-DECENCE :

Les logements qui sont présumés insalubres sont orientés vers les services de l’Etat (ex DDASS) pour un traitement approprié.

En cas de non-décence du logement (402 cas sur les 484 ayant fait l’objet d’un contrôle en 2009), le dossier est suivi par les organismes en charge du versement des aides au logement (CAF ou MSA), qui jouent un rôle de médiation et d’accompagnement pour inciter les bailleurs à réaliser les travaux de remise aux normes nécessaires. Un certain nombre de propriétaires le font, mais au regard du nombre de logements déclarés indécents, le nombre de retour à la décence est faible.

Si le propriétaire accepte de réaliser des travaux de retour à la norme, le PACT est missionné pour réaliser de manière impromptue, un certain nombre de contre-visites un an après cet engagement, pour vérifier que les travaux ont bien été effectués. 200 « contre-visites » ont lieu annuellement.

En cas d'impossibilité de négocier avec le propriétaire, le GIP Charente Solidarités accompagne le locataire pour effectuer « l'injonction de faire les travaux ». Ce dispositif permet de formuler au tribunal une demande de suspension du paiement des loyers jusqu'à l'exécution des travaux (nouvelle disposition de la Loi ENL). Le GIP prend en charge un accompagnement administratif et juridique des familles dans cette démarche. Ainsi, 16 familles ont été assistées au tribunal par le GIP en 2009, et 2 d'entre elles ont reçu un accord favorable du juge d'instance. Le PDALPD prévoit de renforcer en tant que de besoin cette action, qui vise des situations où l'échec de la médiation est imputable à une apparente mauvaise volonté du bailleur.

FINANCEMENT DU DISPOSITIF

Les contrôles de décence effectués par le PACT sont financés grâce à une MOUS. Les financements de la MOUS sont apportés par l'Etat, le Département, la communauté d'agglomération du grand Angoulême, la communauté de communes de Cognac, la CAF, et la MSA. Le coût total de la MOUS s'est élevé à 71500€ par an.

Pour le reste (traitement administratif, mise à jour d'un fichier informatique de suivi des dossiers, accompagnement administratif et juridique,...), le GIP utilise les financements qu'il reçoit notamment au titre de son rôle d'animation du PDALPD.

Contact :

Hélène Le Gall Adjointe à l'ADIL des BOUCHES DU RHONE

Téléphone : 04 96 11 12 00.

⇒ hlegall@adil13.org

PROMOUVOIR LE LOGEMENT DECENT :

L'obligation pour le bailleur de fournir au locataire un logement décent ne présentant pas de risque manifeste pour la sécurité physique ou la santé et doté des éléments d'équipement et de confort le rendant conforme à un usage d'habitation résulte de la loi SRU du 13 décembre 2000 et de son décret d'application du 30 janvier 2002.

La CAF des Bouches-du-Rhône, en tant qu'organisme payeur de l'allocation logement, participe au respect des normes de décence. Sur ce point, elle a mis en place, en son sein, une Commission Pour le Logement Décent (CPLD), réunissant, outre ses agents, des partenaires qualifiés.

L'une des priorités du PDALPD consiste à généraliser ce dispositif et à renforcer les partenariats.

OBJECTIFS :

- Généraliser à l'ensemble du département le dispositif mis en place par la CAF en faveur de la décence des logements. En cas de non-décence, la CPLD demande au bailleur de réaliser les travaux dans un délai de six mois et peut, le cas échéant, suspendre le versement de l'allocation logement en tiers payant.
- Articuler les dispositifs de lutte contre l'habitat dégradé (OPAH, PIG, habitat indigne ...) avec celui de lutte contre la non-décence des logements.
- Fédérer l'ensemble des partenaires autour de l'action de lutte contre la non-décence, notamment ceux de l'action sociale.

METHODE ET MOYANS :

- Ancrer le dispositif de la CAF dans les partenariats départementaux et locaux pour que la CPLD s'articule avec les autres dispositifs et politiques locales de l'habitat (DALO, LHI, OPAH ...).
- Faire de la CPLD le guichet unique du signalement des logements non décents dans le département en suscitant l'engagement de tous les partenaires concernés dans l'action de lutte contre la non décence.
- Promouvoir la signature de protocoles locaux de lutte contre l'habitat indigne et non décent.
- Réunir au sein de la CPLD l'ensemble des partenaires concernés (Etat, ville de Marseille, ADIL, EPCI ...).
- Informer les allocataires, les bailleurs, les professionnels et les associations de l'existence et du rôle de la CPLD (sessions territoriales d'information, diffusion du guide décence de la CAF et de l'ADIL ...).

- Assurer l'égalité de traitement des ménages victimes de non décence par la généralisation de l'accompagnement social proposé par les organismes en charge de l'action sociale dans le département (CAF, Conseil Général, CCAS, MSA ...).

- Mettre en place l'observatoire nominatif du logement indigne en incluant le volet « décence ».

- Elaborer une charte de lutte contre la non décence.

PILOTES :

CAF, ADIL et Etat.

PARTENAIRES :

EPCI, communes, ADIL, services de l'Etat, ARS, Commission Départementale de Médiation (DALO), CAF, MSA, SCHS et Opérateurs (associatifs, SEM).

FINANCEMENT :

CAF

MODALITES D'EVALUATION :

Bilan semestriel présentant notamment le rapport entre le nombre de signalements et le nombre de situations traitées (par voie amiable et judiciaire).

LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE

LE PIG PRECARITE ENERGETIQUE EN MOSELLE

Contacts :

Marilyn NEROU, animatrice PDALPD, ADIL Moselle

⇒ Téléphone 03 87 50 02 67

⇒ m.nerou@adil57.fr

Jacques CLEMENT, chef d'unité "amélioration de l'habitat", DDT Moselle

⇒ Téléphone 03 87 34 34 16

Philippe FRANCOIS, Chargé d'étude, Le CALM 57 (PACT)

⇒ Téléphone 03 87 75 92 20

⇒ v-calm@wanadoo.fr

CONTEXTE

Le PIG mis en place dans le département de la Moselle s'inscrit dans un triple contexte :

- Celui du « Grenelle de l'environnement » identifiant la précarité énergétique comme un des axes sur lesquels il est indispensable d'agir rapidement,
- Une volonté de l'ANAH de tester, à travers 4 PIG expérimentaux, des méthodes d'intervention susceptibles de permettre de faire face à la montée du risque de précarité énergétique des logements occupés par des populations modestes,
- En Moselle, particulièrement concernée en raison de son climat, de son contexte économique et social et de la nature de son parc de logements relativement ancien, des ménages qui ont de plus en plus de difficultés à faire face à la hausse des prix de l'énergie,

LA MISE EN PLACE D'UN PIG ENERGETIQUE

A l'initiative de l'ANAH, la Moselle a été choisie, avec 3 autres départements, afin d'expérimenter un dispositif visant à lutter contre la « Précarité énergétique » dans le cadre d'un programme d'intérêt général (PIG).

L'Etat, le Conseil Général et le Caisse d'allocations familiales l'ont inscrit dans les actions prioritaires du 6^{ème} PDALPD.

Débutant en Janvier 2009 pour une durée de 3 ans, Ce PIG « Précarité énergétique » a pour objectif de traiter une quarantaine de logements par an.

Il cible des logements en immeuble collectif et des maisons individuelles, très consommateurs en énergie, c'est-à-dire qui cumulent :

- des factures énergétiques élevées,
- dans des bâtiments relevant de l'étiquette E à G dans le cadre du DPE devant être réalisé,
- occupés par des ménages très modestes, principalement des propriétaires occupants rencontrant des difficultés à faire face à leurs factures.

Il s'applique à l'ensemble du territoire, en dehors des secteurs déjà couverts par une OPAH.

FONCTIONNEMENT DU PIG

Afin d'assurer sa mise en œuvre, l'ANAH a désigné le Centre d'Amélioration pour le Logement de la Moselle (CALM) comme opérateur chargé de l'animation et du suivi du dispositif.

Le repérage des ménages potentiellement en situation de précarité énergétique se fait :

- Par EDF, qui a signé une convention avec le CALM à cet égard. Le fournisseur d'énergie repère les clients en difficulté (TPN, FSL, forte consommation...) et leur envoie un courrier personnalisé et une plaquette avec coupon réponse.
- Par les partenaires et travailleurs sociaux (CG, CAF, ARS,...) qui signalent certaines situations à risque.
- Par le biais de permanences du CALM tenues dans tout le département ainsi que des réunions d'informations à destination d'habitants, d'assistantes sociales et d'élus.

Une fois les ménages repérés:

- Un conseiller en habitat du CALM présente l'opération et vérifie l'éligibilité des ménages au PIG.
- Puis, un technicien du CALM se rend sur place pour réaliser une enquête sociale et un diagnostic technique. A ce stade, un technicien du CALM certifié DPE effectue également une évaluation thermique avant travaux et projetée.
- De plus, les ménages obtiennent des conseils techniques (préconisations de travaux, informations,...) et une assistance administrative (instruction des dossiers, mobilisation des financements complémentaires,...). Ainsi les propriétaires qui souhaitent réhabiliter leur logement, et dont le gain énergétique après travaux est supérieur à 30%, peuvent bénéficier, sous conditions de ressources, de subventions et/ou de prêts sociaux : ANAH, Conseil Général, caisses de retraites, CAF, Région Lorraine.
- Enfin, les techniciens et conseillers du CALM assure un accompagnement et un suivi des ménages par une sensibilisation aux économies d'énergie, des conseils de consommation ainsi qu'une analyse des factures après travaux.

RESULTATS :

En 2009, sur 100 ménages repérés, 60 avaient fait l'objet d'un diagnostic (visite sur site, DPE...) et 31 logements ont pu être réhabilités dans le cadre du PIG. Sur ces 31 logements, 15 concernaient des propriétaires bailleurs et 16 des propriétaires occupants dont 8 très sociaux.

En 2010, sur 200 ménages repérés, 116 ont fait l'objet d'un diagnostic et 42 logements ont été labélisés PIG dont 22 concernaient des propriétaires bailleurs et 20 des propriétaires occupants.

Le montant moyen des travaux des logements locatifs était de 39 545 euros par logement pour un taux moyen de subvention de 35 %. Les logements ont bénéficié d'une mise aux normes globale et des travaux permettant l'atteinte de la note énergétique de C après travaux.

La principale difficulté, en ce qui concerne les logements locatifs, reste de rencontrer les locataires et de recueillir des éléments les concernant (ressources, factures...).

Les propriétaires occupants étaient en majorité des foyers de petite taille (2,1 personnes par foyer en moyenne), avec des chefs de famille âgés (68 ans en moyenne), des ressources très modestes (revenu fiscal moyen de 10 500 euros), peu actifs, occupant des logements de grandes tailles (du F4 au F8) et consacrant, en moyenne, 10,5% de leurs revenus au paiement des factures d'énergie.

Le montant moyen des travaux par logement était de 13 700 euros avec un taux de subvention moyen de 45% et un gain énergétique projeté moyen de 42%.

La principale difficulté, concernant les propriétaires occupants, réside dans le financement du résiduel à charge pour des familles déjà endettées.

L'AMELIORATION DE L'ACCES AUX TARIFS SOCIAUX ENERGIE DANS LE CHER

Contact :

Agnès LANSADE, chef du service Action Sociale par le logement, Conseil Général du Cher

⇒ Téléphone 02 48 25 24 18

⇒ agnes.lansade@cq18.fr

Dans le Cher, la mobilisation croissante du volet énergie du FSL a servi de signal d'alerte aux pouvoirs publics quant à la question de l'accès aux droits en matière de tarifs sociaux pour le gaz et l'électricité pour les personnes défavorisées.

Le PDALPD prévoit de développer l'accès au tarif première nécessité EDF et au tarif social de solidarité Gaz pour les bénéficiaires de la CMUC (un indicateur de précarité), qui sont tous éligibles à ces tarifs, mais en bénéficient peu dans les faits. Le Plan cherche à résoudre les insuffisances constatées en matière d'accès aux droits, en mobilisant plusieurs portes d'entrées :

- La présence des fournisseurs d'électricité et de gaz aux commissions FSL permet de savoir si les ménages disposent ou non d'un tarif social. Chaque fournisseur doit nommer un correspondant. Les ménages sollicitant une aide du FSL au titre de la précarité énergétique et ne bénéficiant pas de ces tarifs ont fait l'objet d'un ciblage ; l'information leur est donnée dans le courrier de notification avec un contact afin de permettre l'ouverture des droits ; ce courrier leur est envoyé de manière systématique.
- Depuis plusieurs années, des réunions sont organisées dans les circonscriptions d'action sociale. Le bilan du FSL y est présenté par le chef de service et le gestionnaire, ainsi que l'ensemble des « nouveautés logement » afin d'informer les travailleurs sociaux sur les aides mobilisables, les conditions d'accès, les démarches à entreprendre pour traiter des cas de précarité énergétique. Cette formation/information des travailleurs sociaux doit être étendue prochainement aux CCAS.
- Enfin, une intervention spécifique d'EDF et de GDF a été mise en place avec l'espace info énergie. Les fournisseurs d'énergie se rendent dans les circonscriptions pour présenter les tarifs sociaux et informer les travailleurs sociaux sur la prévention des coupures d'énergie.

Les résultats de cette démarche sont à ce jour encourageants, puisque 59% des bénéficiaires de la CMUC bénéficient désormais de tarifs sociaux énergie, contre 32% en 2006 (sur les 11 221 personnes bénéficiaires de la CMUC en 2009, 6 716 disposent d'un des tarifs sociaux) Le Conseil Général envisage de systématiser l'information sur les tarifs sociaux par l'intermédiaire du versement du RSA socle, qui permet de cibler l'ensemble des ménages bénéficiant de la CMUC.

LA MISE EN ŒUVRE D'UN VOLET DE PREVENTION DANS LE CADRE DU FSL : L'EXEMPLE DU CHER

Contact :

Agnès LANSADE, directrice du service logement, Conseil Général du Cher

⇒ Téléphone 02 48 25 24 18

⇒ agnes.lansade@cq18.fr

Dans le Cher, le Plan cherche à agir sur la réduction globale des charges liées à l'énergie. Un travail sur la connaissance et l'amélioration des comportements en la matière a été engagé, grâce à la mise en place d'un appartement témoin et d'une enquête auprès d'un panel de ménages.

UN TRAVAIL DE SENSIBILISATION DU PUBLIC

Un appartement témoin a été mis en place à Bourges afin de sensibiliser les ménages et les informer sur la façon de réduire leurs factures d'énergie.

Ouvert à tous, tous les après midi, et faisant l'objet d'une communication large, cet appartement dispose de tous les équipements « en double » et de deux compteurs d'électricité afin de montrer l'effet de l'utilisation de matériel basse consommation sur les dépenses en électricité.

Créé en juin 2009, il est fréquemment utilisé par les travailleurs sociaux pour accompagner les ménages présentant des consommations d'énergie excessive.

UNE ENQUETE POUR MIEUX COMPRENDRE LES PHENOMENES DE PRECARITE ENERGETIQUE

Depuis 2009, le Conseil Général finance, en collaboration avec l'ADEME, la région Centre, le PACT du Cher, le CSTB et avec la participation en moyen humain de la CAF et du GIP RU de Bourges, une enquête sur la précarité énergétique dans le Cher. Cette étude a pour objectif d'apporter des éléments concrets de connaissance des situations de précarités énergétiques.

Un suivi à domicile est proposé à environ 150 ménages volontaires sur l'ensemble du département. Sur une période d'environ 3 mois, chaque ménage fait l'objet d'une enquête réalisée par la référente de l'appartement témoin, ainsi que par des conseillères en économie sociale et familiale de la CAF et par un conseiller de l'espace information énergie.

Cette enquête se déroule au cours de 3 visites :

- 1ère visite : entretien individuel avec signature d'une convention d'engagement, pose de compteurs sur les appareils, recueil des factures et relevé des températures et hygrométrie,
- 2ème visite : bilan thermique simplifié réalisé par l'Espace Info Energie (EIE), mise en place de gestes simples, relevé de compteurs,
- 3ème visite : évaluation de l'impact du dispositif sur les pratiques avec les ménages.

Cette enquête a déjà eu lieu auprès de 75 familles au cours de l'hiver 2009-2010. Elle est ouverte à tous les publics (propriétaires, locataires du parc privé ou social).

Au-delà de l'objectif d'amélioration des comportements « individuels » pour un nombre restreint de ménages, il s'agit également pour le CG d'avoir une vision globale de la précarité énergétique. La question est pour l'essentiel de savoir, dans les cas de précarité énergétique, quelle est la part imputable aux comportements des ménages et quelle est celle qui relève de défauts du bâti.

**Ministère de l'Égalité des territoires
et du Logement**

Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature

Direction de l'habitat, de l'urbanisme
et des Paysages

Arche Sud
92055 La Défense cedex

Tél. 01 40 81 91 21

