

PDAHI

Plan départemental
de l'accueil
de l'hébergement
et de l'insertion

2009-2012

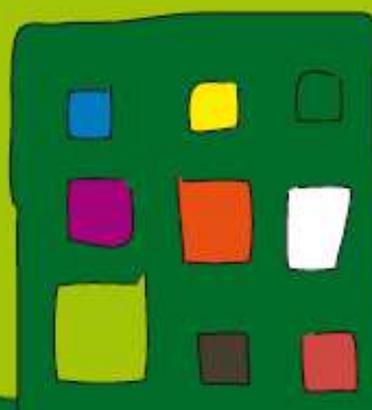
**5^e PDALPD
du Gard**

plan départemental
d'action
pour le logement
des personnes
défavorisées

2008-2012



Bilans



Cette démarche de bilan-évaluation a été réalisée à l'initiative de l'équipe technique du PDALPD/PDAHI du Gard. Sa perspective est d'alimenter la mise en œuvre du prochain Plan Départemental d'Actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) incluant le Plan Départemental de l'Accueil, de l'Hébergement et de l'Insertion (PDAHI) du Gard.

Elle s'est appuyée sur :

- les bilans effectués par les pilotes d'actions,
- des groupes de travail animés par les animatrices du Plan auquel ont été conviés les acteurs-clé du Plan (CAF, organismes HLM, opérateurs des dispositifs de prospection socio-immobilières, services sociaux...).
- des études et réflexions¹ menées dans le cadre du 5^{ème} PDALPD comme l'enquête de l'ADIL sur les ménages expulsés ou les préconisations issues du groupe de travail sur « les loyers et charges dans le parc social »
- des études commandées dans le cadre du bilan sur :
 - l'objectivation des refus de logement du public du Plan dans le parc social
 - l'impact du FSL Accès sur la situation locative des ménages
 - Le devenir des ménages dont le logement a fait l'objet d'une procédure d'insalubrité.
- une évaluation participative et qualitative du 5^{ème} Plan effectuée par le cabinet ENEIS et pilotée par la MEOP

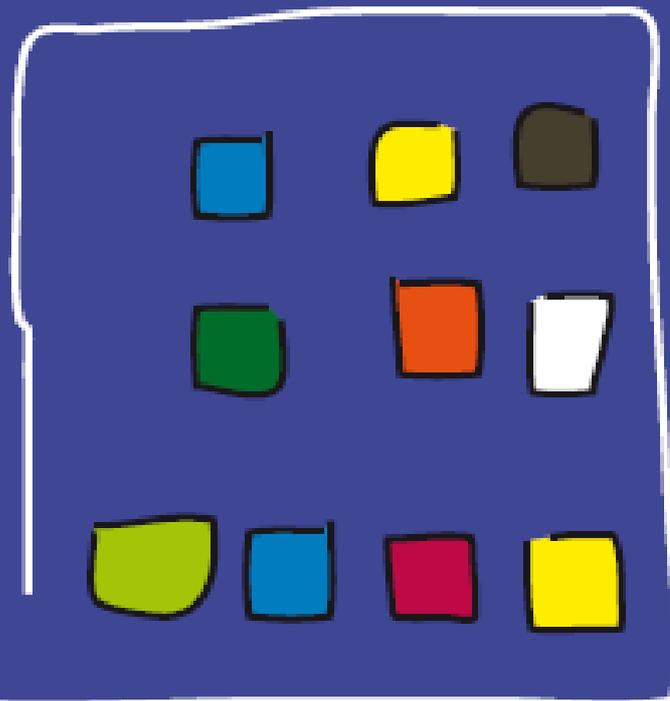
Le document s'attache à souligner les principaux enseignements et à les replacer dans un contexte qui s'est, entre-temps, renouvelé. L'intention est donc ici de proposer un certain nombre de pistes d'actions, dont pourrait se saisir le prochain 6^{ème} PDALPD/PDAHI.

¹ Les études sont consultables dans le dossier intitulé « ETUDES » de la clef USB.

Sommaire

Méthodologie	4
Eléments de contexte	104
Objectif I : Développer et améliorer l'offre de logements pour le public du PDALPD.....	16
Objectif II : Optimiser le rapprochement entre l'offre et la demande de logements au bénéfice du public du PDALPD.....	95
Objectif III : Solvabiliser la demande et accompagner les ménages.....	133
Objectif IV : Prévenir les expulsions domiciliaires	158
Objectif V : Renforcer la gouvernance et le pilotage du PDALPD.....	174
Conclusion	190
Participants	Erreur ! Signet non défini.

Méthodologie



Un PDALPD et un PDAHI à renouveler...

1- Les principes du PDALPD

Les principes du PDALPD visent à définir, dans le département du Gard et pour une durée de 5 ans, les objectifs et les moyens à mettre en œuvre doivent permettre aux personnes en difficulté d'accéder à un logement décent ou indépendant ou de s'y maintenir.

La mise en cohérence

Il se décline en différentes actions mises en œuvre par les partenaires concernés (État, collectivités territoriales, CAF, associations, bailleurs sociaux et privés, agence départementale d'information sur le logement,...). Chacun, responsable de son domaine d'intervention, mobilise, au sein des instances du plan, les interactions possibles avec les autres.

Le plan veille à ce que les actions inscrites répondent aux besoins des publics concernés. Il permet d'adapter la réponse publique aux évolutions de la société, du marché du logement et de la réglementation. Il amène l'ensemble des acteurs à être, collectivement, le plus efficace possible.

La lisibilité

Les différentes politiques publiques mises en œuvre en matière de logement doivent pouvoir s'appuyer sur le PDALPD pour s'assurer de la prise en compte de la problématique des personnes défavorisées. Il convient que les préconisations du PDALPD soient relayées dans les dispositifs d'action publique.

2- Les principes du PDAHI

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, a prévu la planification de l'offre d'hébergement au moyen d'un Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) des personnes sans domicile.

Ce plan constitue le cadre de programmation territorialisée de l'offre AHI pour favoriser « in fine » l'accès au logement des personnes.

Il est également un outil structurant de la mise en œuvre de la « Stratégie nationale de prise en charge des personnes sans abri ou mal logées 2009-2012 » qui s'articule autour de trois orientations :

- Le logement d'abord : réorienter la prise en charge sociale des personnes en difficultés en privilégiant les actions facilitant l'accès au logement
- Organiser l'offre pour mieux répondre aux besoins des personnes : restructuration de l'offre et promotion de l'accès au droit commun
- Mettre en place un service public de l'hébergement et de l'accès au logement : améliorer les orientations et la continuité de la prise en charge

Dans le cadre de cette stratégie nationale du « Logement d'Abord », un plan d'accompagnement des territoires a été défini par l'Etat. L'appel à territoires volontaires lancé durant l'été 2011 constitue un des axes de ce plan.

En octobre 2011, le département du Gard est sélectionné parmi les dix territoires pilotes (sur 25 candidatures déposées).

Il s'agit de favoriser autant que possible l'accès direct à un logement pérenne adapté et avec accompagnement si nécessaire sans passer par les étapes de l'hébergement.

Les axes prioritaires retenus dans le Gard sont les suivants :

Favoriser l'évolution de l'offre du secteur d'hébergement et de logement adapté. Apporter une réponse de proximité de qualité et repenser l'organisation territoriale en privilégiant les complémentarités et les coopérations inter-structures.

Mobilisation des logements. Renforcer l'accès au logement ordinaire dans le parc social (optimisation de la gestion du contingent préfectoral) et le parc privé.

Accompagnement des personnes dans le logement. Impulser une recherche-action autour de la mise en œuvre de nouvelles modalités d'accompagnement pour faciliter l'accès direct et le maintien durable dans le logement.

Axe transverse. Garantir l'expression et la participation des usagers dans la démarche.

Méthodologie retenue pour élaborer les bilans PDALPD/PDAHI

Nous avons décidé de conduire, simultanément, **le bilan du 5^{ème} PDALPD-2008/2012** et du 1^{er} Plan Départemental de l'Accueil, de l'Hébergement et de l'Intégration (**PDAHI 2010/2012**), plan « incluse » dans le PDALPD, conformément à l'article 69 de la loi du 25 mars 2009, ainsi que la démarche de **la stratégie du logement d'abord** (circulaire du 13 janvier 2012) dont le département du Gard est un des territoires « pilote ».

La méthode relative à la démarche « logement d'abord » Gard territoire pilote, s'inscrit dans le cadre d'une conduite de projet, dont les axes retenus sont :

- Approfondir l'analyse de l'existant selon une approche infra-départementale et définir les spécificités territoriales
- Garantir la co-construction de la démarche
- Accompagner l'expérimentation d'une démarche d'évaluation avec retour d'informations partagées tout au long du processus
- S'appuyer sur une démarche participative des usagers

Ce travail s'est déroulé de Janvier à Juin 2012².

L'analyse des besoins préalable à l'élaboration du 6^{ème} Plan et nécessaire dans le cadre de la démarche « logement d'abord » a reposé sur trois types de démarches :

- **Une auto-évaluation**, résultante des 11 groupes de travail, organisés avec l'ensemble des partenaires et des acteurs locaux du Plan, et concernant les 26 actions du 5^{ème} PDALPD et les 9 actions du PDAHI³ ;

Chaque porteur(s) d'action en était l'animateur et a réalisé le bilan chiffré de l'action du 5^{ème} PDALPD/PDAHI dont il était responsable, support d'analyse du groupe de travail.

Les résultats de ces échanges ont été synthétisés dans une fiche –bilan concernant l'action et ses impacts ainsi que le fonctionnement de l'action à proprement parlé (que vous trouverez plus loin dans ce document).

L'ADIL a apporté un soutien technique dans l'élaboration de ces bilans.

- **La prise en compte des études réalisées** C'est ainsi que nous avons pu tenir compte dans l'analyse des besoins, les apports issus des études suivantes :

Au cours du 5^{ème} Plan

- **Le parcours logement des ménages menacés d'expulsions locatives dans le Gard.** Enquête réalisée par l'ADIL du Gard- Décembre 2009.

- **Comment en arrive-t-on à l'expulsion ?** 100 ménages expulsés de leur logement rencontrés par les ADIL par Yves Maurel, Pascale Vincent ADIL du Gard – Février 2012.

- **Le rapport sur le logement des jeunes dans le Gard** : étude conduite dans le cadre du 5^{ème} PDALPD (action 25) – par les membres du groupe de travail -Juin 2011

² Cf. annexe 1: échéancier de réalisation

³ Cf. annexe 1 Organisation des groupes de travail

- **Le Rapport sur les loyers et charges dans le parc social dans le Gard** : préconisations pour améliorer l'accès au parc social des publics défavorisés réalisé par le groupe de travail (action 21 du PDALPD)- par le SHRU - Octobre 2011.

Dans le cadre du bilan du 5ème Plan (Cf. études en annexes) :

- **De la demande au refus : les ménages prioritaires face aux propositions de logements sociaux** effectuée par l'ADIL
 - **FSL Accès...et après ?** La mobilité des bénéficiaires du FSL Accès dans le Gard effectuée par l'ADIL
 - **Le suivi du relogement des occupants dans les procédures d'insalubrité** effectuée par la DDTM30
- **Une évaluation qualitative et participative du 5ème PDALPD** conduite par la Mission Evaluation Organisation et Pilotage du Conseil général du Gard et réalisée par le cabinet ENEIS.

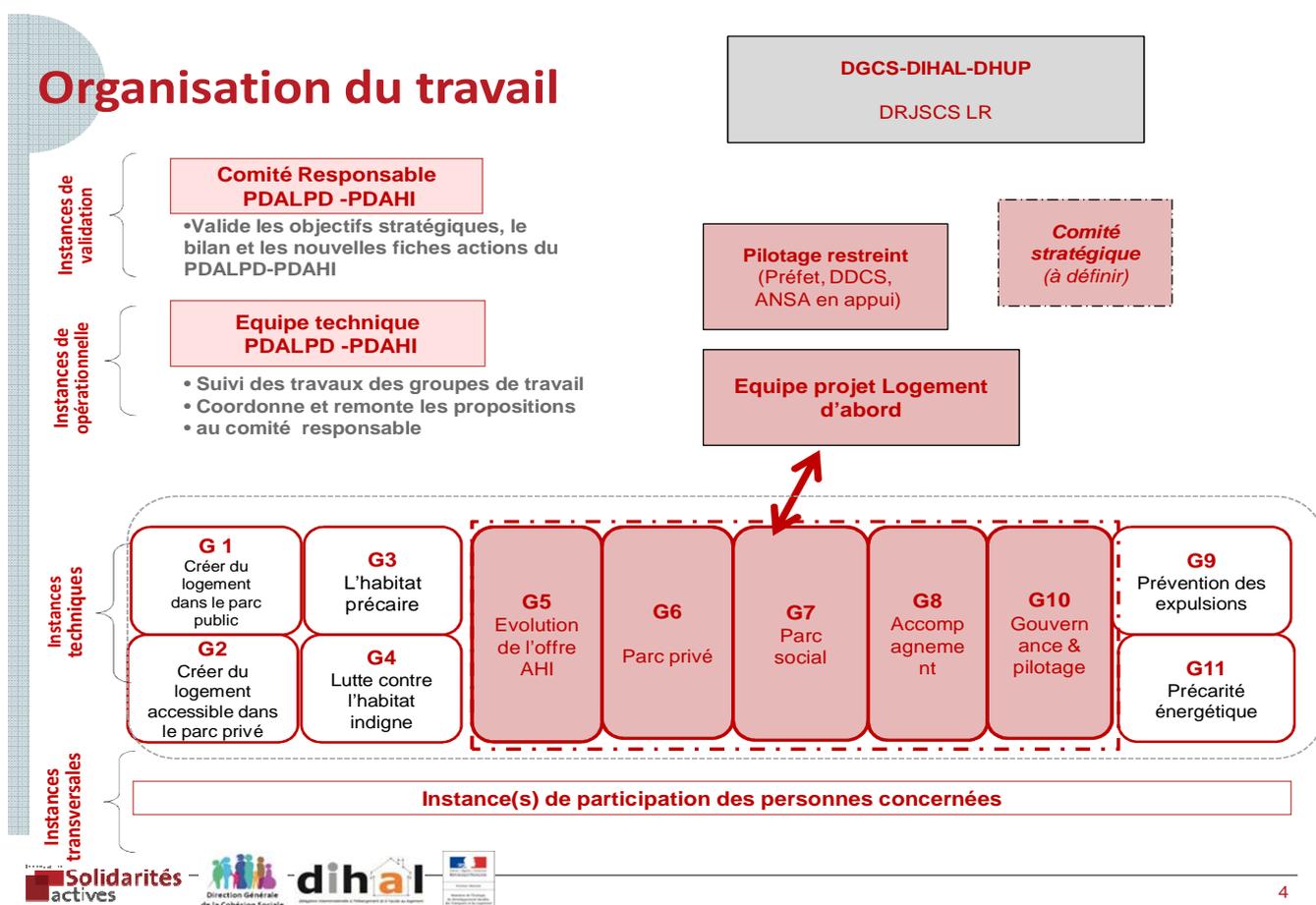
Elle s'est basée sur l'analyse :

- des entretiens individuels réalisés par téléphone auprès de 80 personnes ayant bénéficié de l'intervention du PDALPD ;
- des interviews individuelles et collectives auprès des partenaires du Plan et des travailleurs sociaux des UTASI
- des ateliers citoyens auxquels ont été accueillis des personnes bénéficiaires du PDALPD ou non.

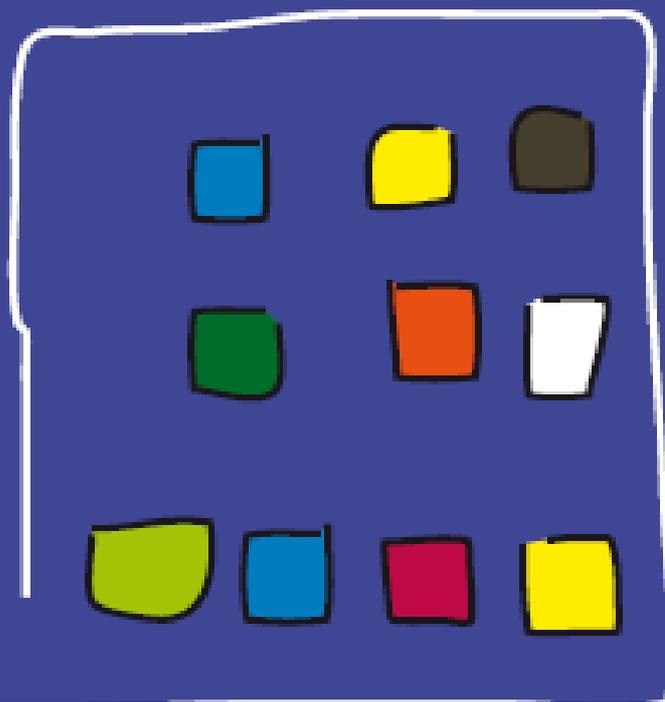
Modalités de suivi de la démarche :

Cette démarche s'est appuyée sur

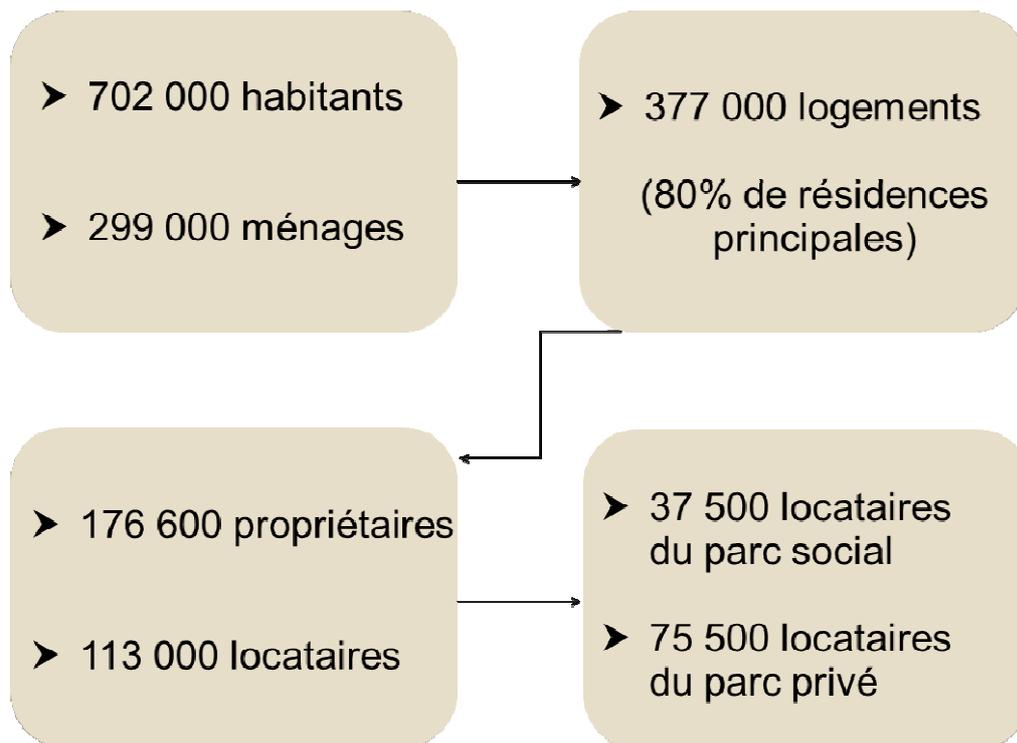
- les instances de pilotage du PDALPD/PDAHI (comités responsables et comités techniques)
- une équipe de projet dédiée, chargée de coordonner l'ensemble des travaux mené dans le cadre de la stratégie du « logement d'abord » et placée sous l'égide de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale, qui réunit des représentants du Conseil Général, des services de l'Etat, des associations de structures d'accueil, d'hébergement et d'insertion, des bailleurs sociaux ainsi que les pilotes des groupes de travail. L'ANSA a pu également apporter son soutien actif.



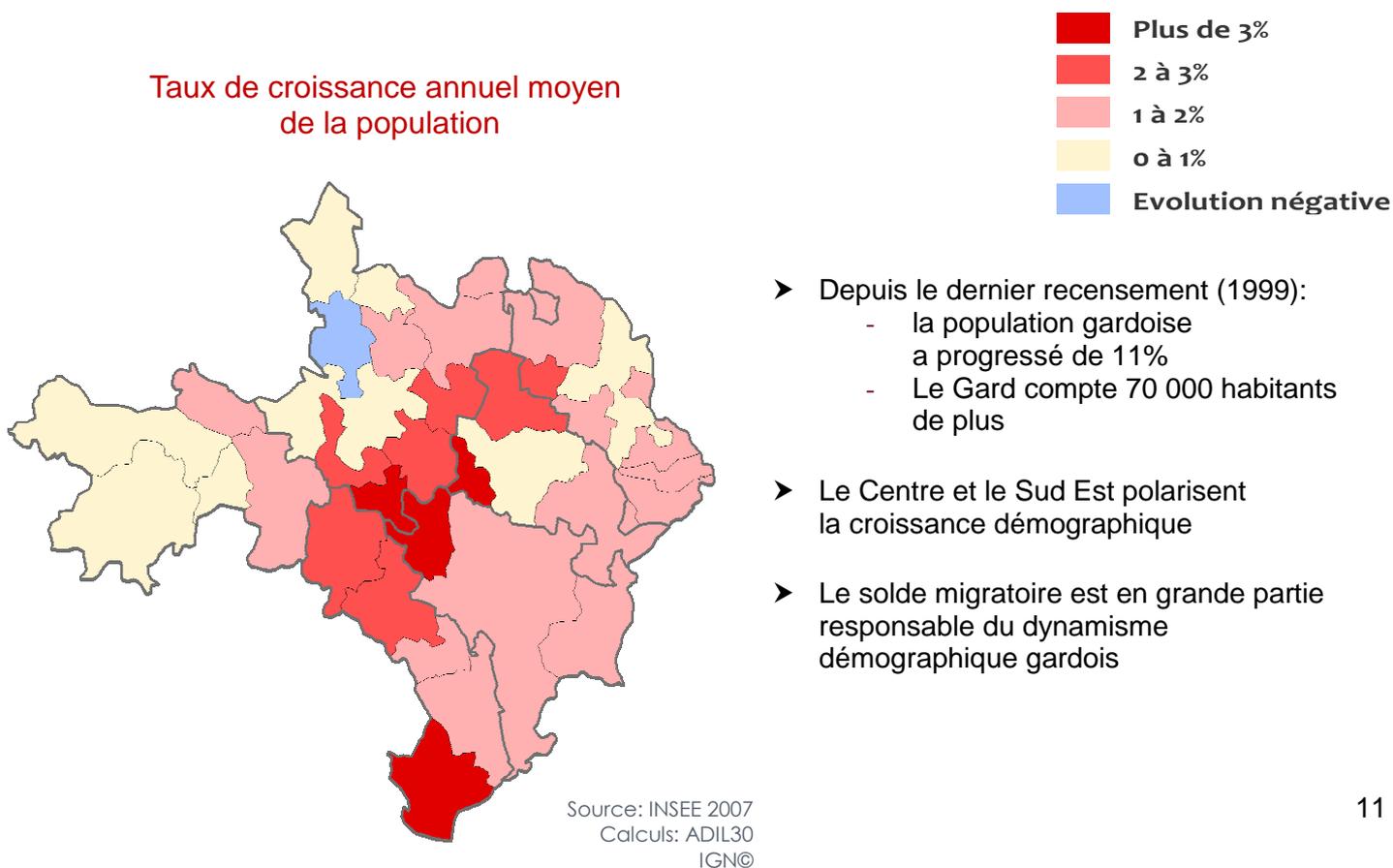
Eléments de contexte



Le Gard en chiffres



- Une forte croissance démographique, liée à l'attractivité du territoire
-

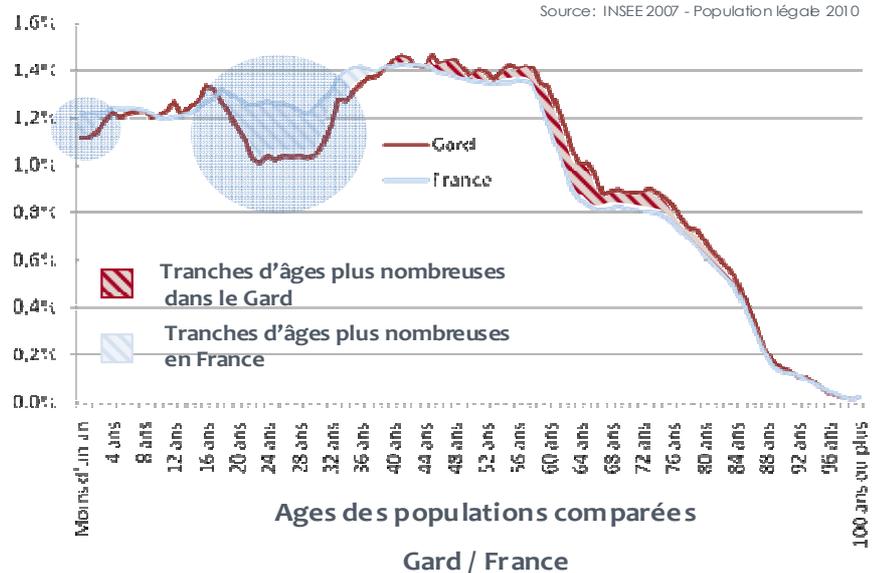


Une sous-représentation des jeunes adultes dans le Gard

La population gardoise se caractérise par:

- Une sous-représentation des 19-39 ans
- Une faible représentation des enfants de moins de 4 ans

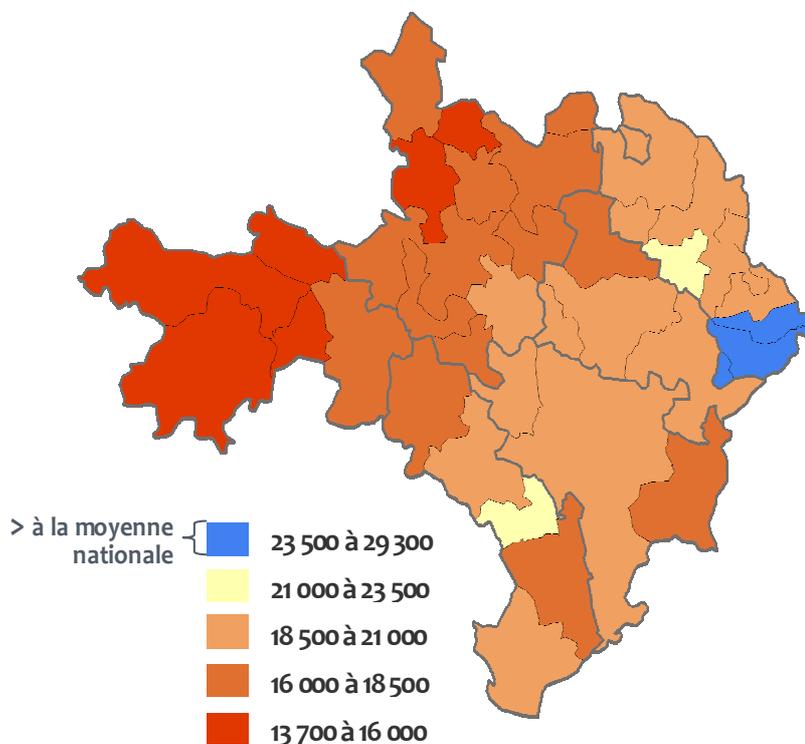
Age de la population gardoise au regard de celle de la France



Source: INSEE

- Des revenus plus faibles que ceux de la population française

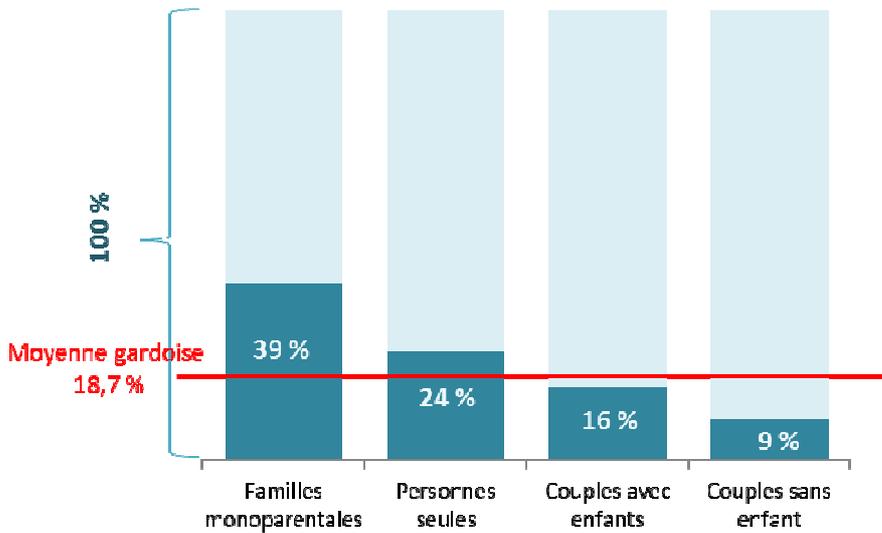
Niveaux de revenus moyen des gardois par EPCI



- Les revenus sont inférieurs à la moyenne française dans la plupart des territoires
- L'Ouest du département, et les zones rurales présentent les revenus les plus bas
- Les travailleurs pauvres sont plus fortement concentrés dans les territoires urbanisés

▪ Un taux élevé de ménages vivant sous le seuil de pauvreté

Part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté selon la composition familiale



- Près de 19% des ménages gardois vivent sous le seuil de pauvreté (14% en France)
- Ces ménages sont plus nombreux parmi les familles monoparentales et les personnes seules
- Il y a moins de personnes vivant sous le seuil de pauvreté parmi les couples sans enfant

▪ Un nombre croissant de bénéficiaires des minimas sociaux

Evolution du nombre de bénéficiaires des minimas sociaux et de la CMUC

Le nombre d'allocataires percevant des minimas sociaux a augmenté de 12 % en 3 ans

Cette augmentation est bien plus forte que celle de l'ensemble de la population gardoise (2% en 3 ans)

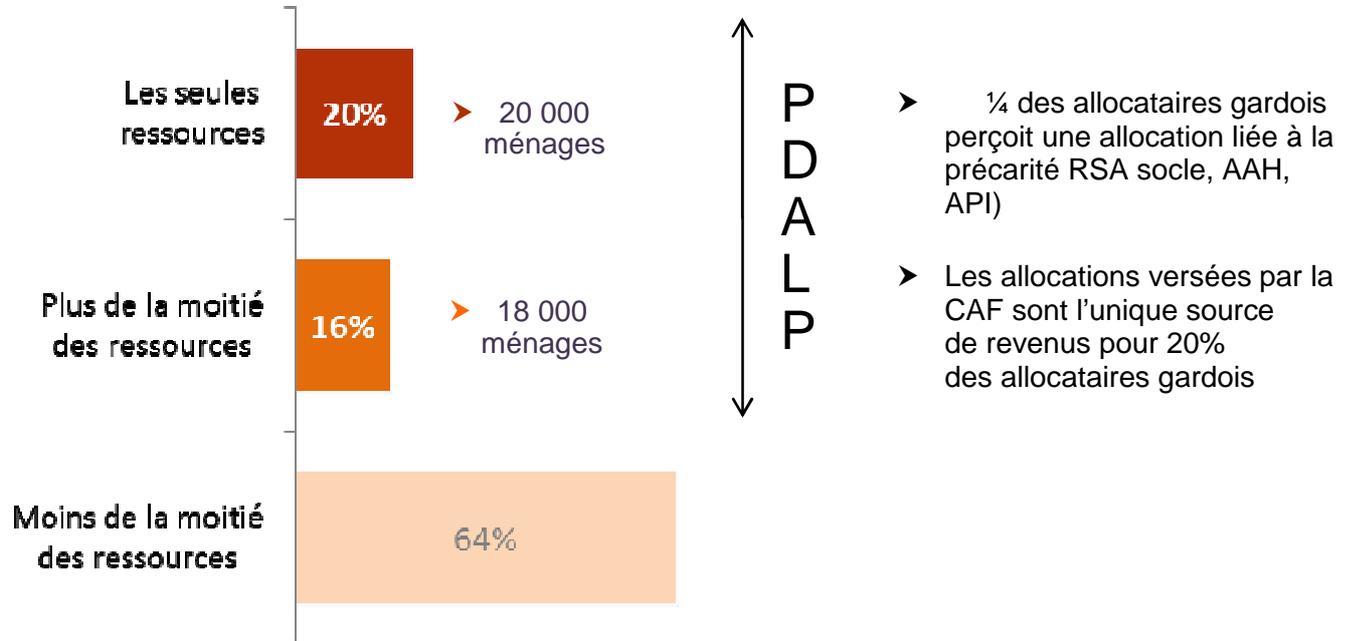
Le Gard compte 70 000 bénéficiaires de la CMUC, soit près de 10% de la population gardoise

	2008	2009	2010
RSA	19 375	20 503	21 470
AAH	9 440	9 720	9 990
API	2 240	3 380	3 340
Total des bénéficiaires de minimas sociaux	31 050	33 600	34 770
CMU-C	69 680	67 620	67 180

Source: CAF 2010

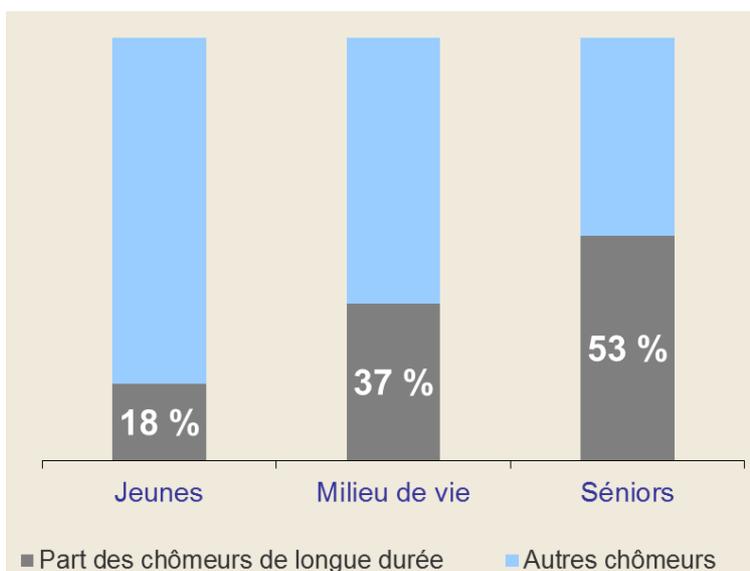
- De nombreux allocataires gardois fortement solvabilisés par les aides de la CAF

Poids des prestations dans les ressources des allocataires CAF



- Un chômage de longue durée plus accentué chez les plus de 50 ans

Part des chômeurs de longue durée sur les demandeurs d'emploi par catégorie d'âge, dans le Gard, en 2011

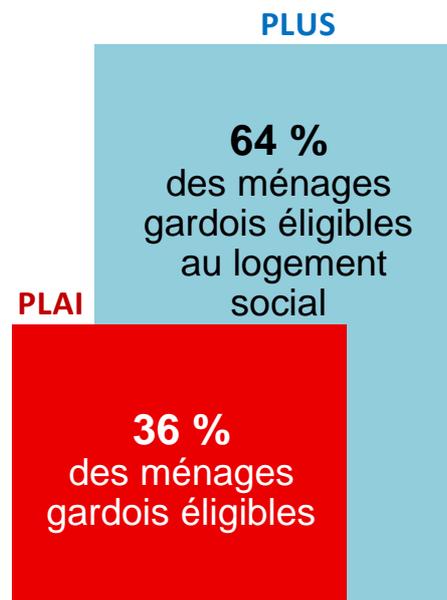


- En décembre 2011, le Gard comptait 12,7% de chômeurs (11% en 2008)
- 37% des demandeurs d'emploi sont des chômeurs de longue durée
- La précarité liée à la perte d'emploi touche plus fortement la population des plus de 50 ans

- Une majorité de ménages éligibles au logement social

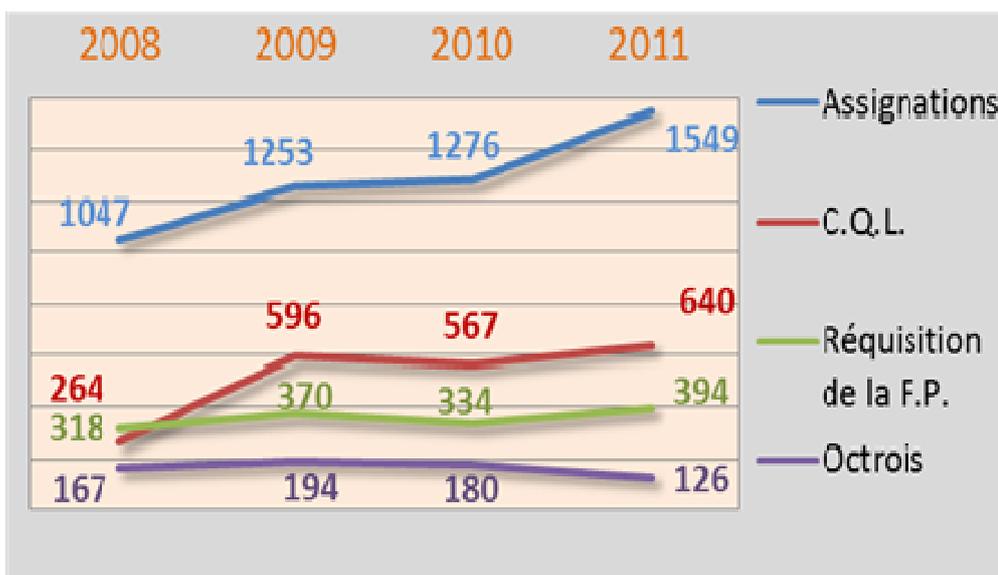
Part des ménages gardois éligibles au parc locatif social et très social

- Près des deux tiers des ménages gardois sont éligibles au parc social
- Près de 4 ménages gardois sur 10 sont éligibles au parc « très social »



- Un volume de ménages menacés d'expulsion préoccupant

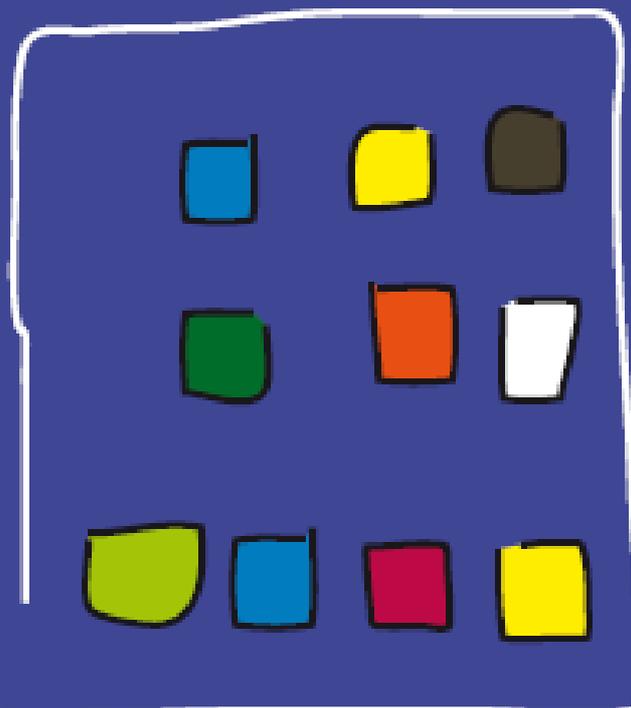
Evolution des principaux actes de la procédure conduisant à l'expulsion



- Le nombre d'assignations en résiliation de bail est en constante progression
- Depuis 2009, les décisions d'octroi de la force publique diminuent

Objectif I :

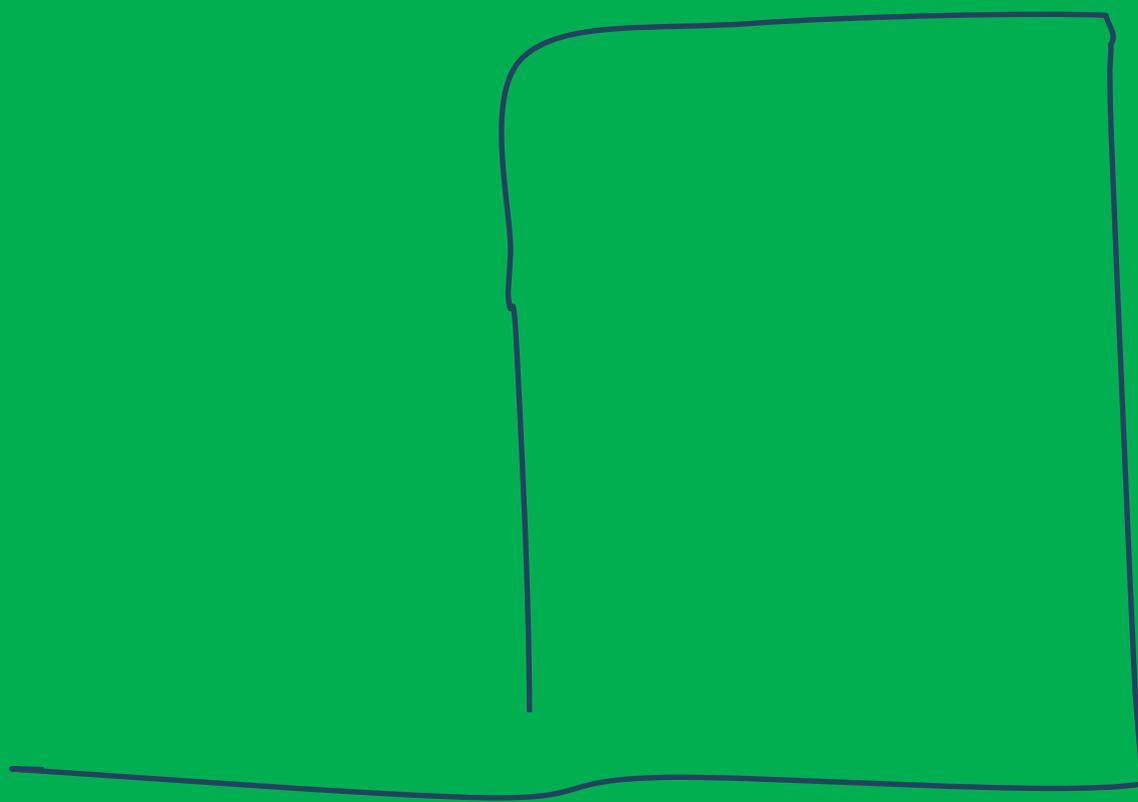
Développer et améliorer l'offre de logements pour le public du PDALPD



- **Action 1** :
Réaliser des logements accessibles aux ménages à faibles ressources dans le parc social public
- **Action 2** :
Produire des logements d'insertion adaptés
- **Action 3** :
Réaliser des logements accessibles aux ménages à faibles ressources dans le parc privé
- **Action 4** :
Produire des logements conventionnés en parc privé dans le cadre de l'Opération « réhabilitation solidaire » par un programme social thématique

- **Action 5 :**
Promouvoir le logement décent
- **Action 6 :**
Observatoire nominatif des logements indignes et non-décents et des locaux impropres à l'habitation
- **Action 7 :**
Lutter contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, immeubles menaçant ruine)
- **Action 8 :**
Proposer de l'hébergement d'urgence
- **Action 9 :**
Accroître l'offre d'hébergement d'insertion
- **Action 10 :**
Produire une offre d'hébergement spécifique pour les personnes ne pouvant vivre, dans l'immédiat, dans un logement autonome
- **Action 11 :**
Lutter contre l'habitat précaire (cabanisation)

Action 1 :
**Réaliser des logements accessibles aux
ménages à faibles
ressources dans le parc social public**



Les modifications réglementaires et les dispositifs créés au cours du 5^{ème} Plan

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009
La conclusion des conventions d'utilité sociales en juin 2011 avec l'ensemble des bailleurs

La création de l'établissement public foncier régional en juillet 2008

L'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat (PDH)

Présentation de l'action

Il s'agit d'accroître la production de logements nouveaux à faibles loyers, dans le parc social, accessibles à la population du PDALPD.

Les objectifs chiffrés de cette mesure avaient été établis en cohérence avec ceux du plan de cohésion sociale, soit, à titre indicatif en 2007, 700 logements dont :

- 210 PLAI (30 % du total PLUS + PLAI)
- 490 PLUS

En 2008, le **Comité Régional de l'Habitat (CRH)** a défini une feuille de route portant à 1 000 l'objectif de création de sociaux familiaux pour le département du Gard.

La création de logements sociaux est rendue possible par **une intervention financière** des principaux acteurs publics qui apportent des financements sous formes de subvention ou autres.

Par exemple en 2012 les interventions sont les suivantes :

- **Etat** : 500 € par logement PLUS et 7 000 à 8 000 € par logement PLAI
- **Conseil Régional** : 60 € par m² pour les logements PLUS et 90 € par m² pour les logements PLAI. Une possibilité de subvention complémentaire à la surcharge foncière est également mobilisable au cas par cas.
- **Conseil général** : 5 000 à 6 500 € par logement PLAI et des primes de 500 € par logements PLUS ou PLAI sur des critères d'adaptation au handicap, de performance énergétique (BBC et Très Economique en Charges) ou de normes Environnementales (Label Habitat Environnement).
- **Nîmes Métropole** : financement des PLUS/ PLAI : aide de base de 60 € / m² SU + 1 500 € / lgt (ces 2 montants sont doublés pour les structures d'hébergement et les PLAI isolés). Majorations : 1 500 € / lgt situé en zone 3 - 1 500 € / lgt labellisé BBC – 6 000 € / lgt labellisé BEPOS – 3 500 € / lgt pour certaines opérations ANRU. EHPAD : 1 000 € / lgt.

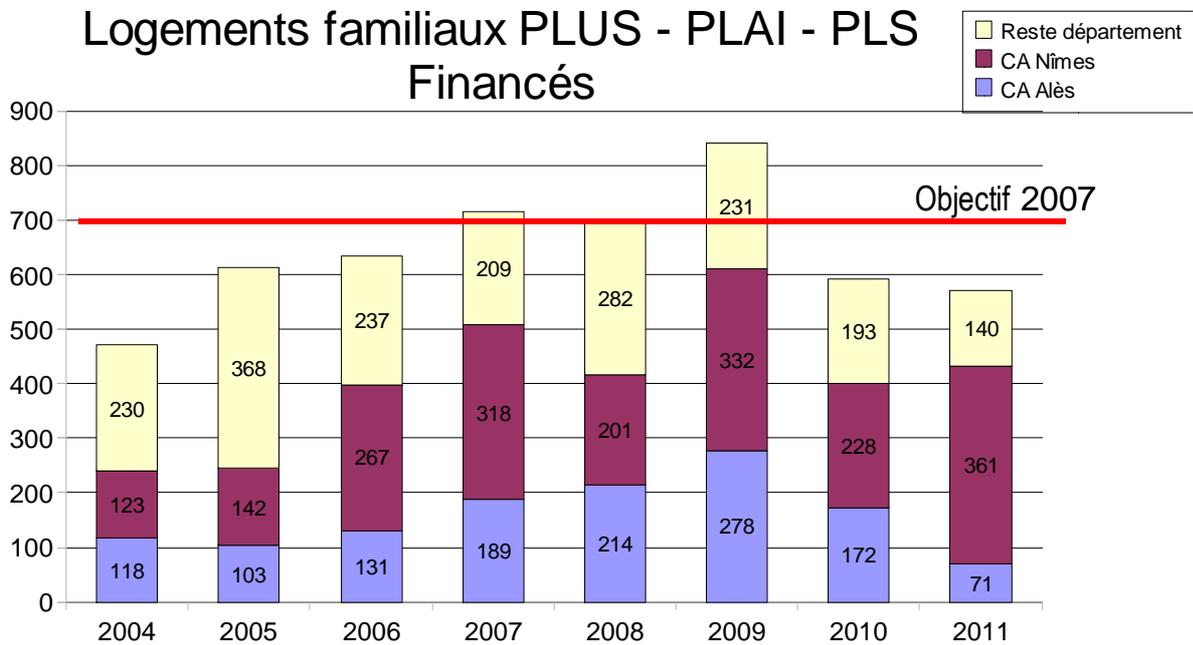
Par ailleurs une plus grande implication des collectivités est recherchée afin d'avoir un impact sur le levier du **prix du foncier** en anticipant les projets dans la politique d'urbanisme.

A ce titre, il est à noter que les Communautés d'Agglomération de Nîmes Métropole et du Grand Alès en Cévennes sont délégataires des aides à la pierre et sont de ce fait gestionnaires des aides de l'Etat et des agréments sur leur territoire respectif.

Durant le 5^{ème} PDALPD, un EPCI, la Communauté de communes du Pays de Sommières, a validé un Programme Local de L'Habitat (PLH); d'autres sont en cours d'élaboration (La Grand Combe et Beaucaire Terre d'Argence)

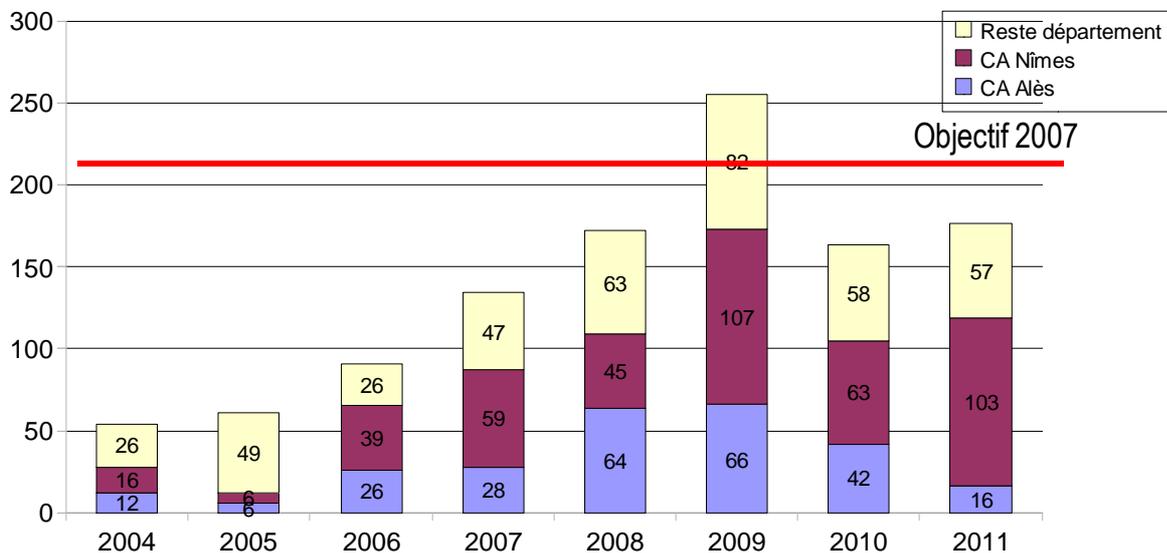
Bilan de l'action

Le développement de l'offre locative sociale



Le développement de l'offre locative sociale

Evolution du nombre de logements PLAI financés



Analyse des résultats

Points forts

- Programmation plus importante que sur les périodes précédentes
- La part des PLAI dans la production annuelle atteint 28% contre 11% en début de programme
- Production au-delà des objectifs sur Alès qui permet de maintenir un marché relativement peu cher.
- Augmentation du nombre de logements adaptés au handicap programmés (prime Conseil Général)

Points faibles

- Objectif non atteint même les meilleures années, la programmation restant largement en deçà des 1 000 logements nécessaires à l'amélioration réelle du taux de logements sociaux (cf Comité Régional de l'Habitat).
- Une proportion de PLAI définie régionalement sur des critères essentiellement budgétaires sans tenir compte des réalités locales.
- Une programmation sur Nîmes conforme au PLH mais insuffisante pour répondre à la demande et notamment la demande très sociale (cf demande DALO / DRP).

Analyse du fonctionnement

Points forts

- Création de l'Établissement Public Foncier Languedoc Roussillon.
- Loi ENL proposant des nouveaux outils d'urbanisme en faveur de la création de logement.
- Implication plus grande des communautés d'agglomération au titre de la délégation de compétence et des PLH
- Travail du Plan Départemental de l'Habitat en lien avec les acteurs du territoire.
- L'apport des VEFA (Vente en Etat Final d'Achèvement) qui permettent une plus grande souplesse et réactivité des bailleurs tout en permettant la mobilisation de certains fonciers.

Points faibles

- Difficultés à disposer de données statistiques précises, en temps réel, sur les programmations et les livraisons.
- Un appel de plus en plus important aux fonds propres des organismes et aux aides des collectivités pour compenser l'évolution du foncier et du coût des travaux.
- Des opérations de plus en plus difficiles à équilibrer.

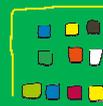
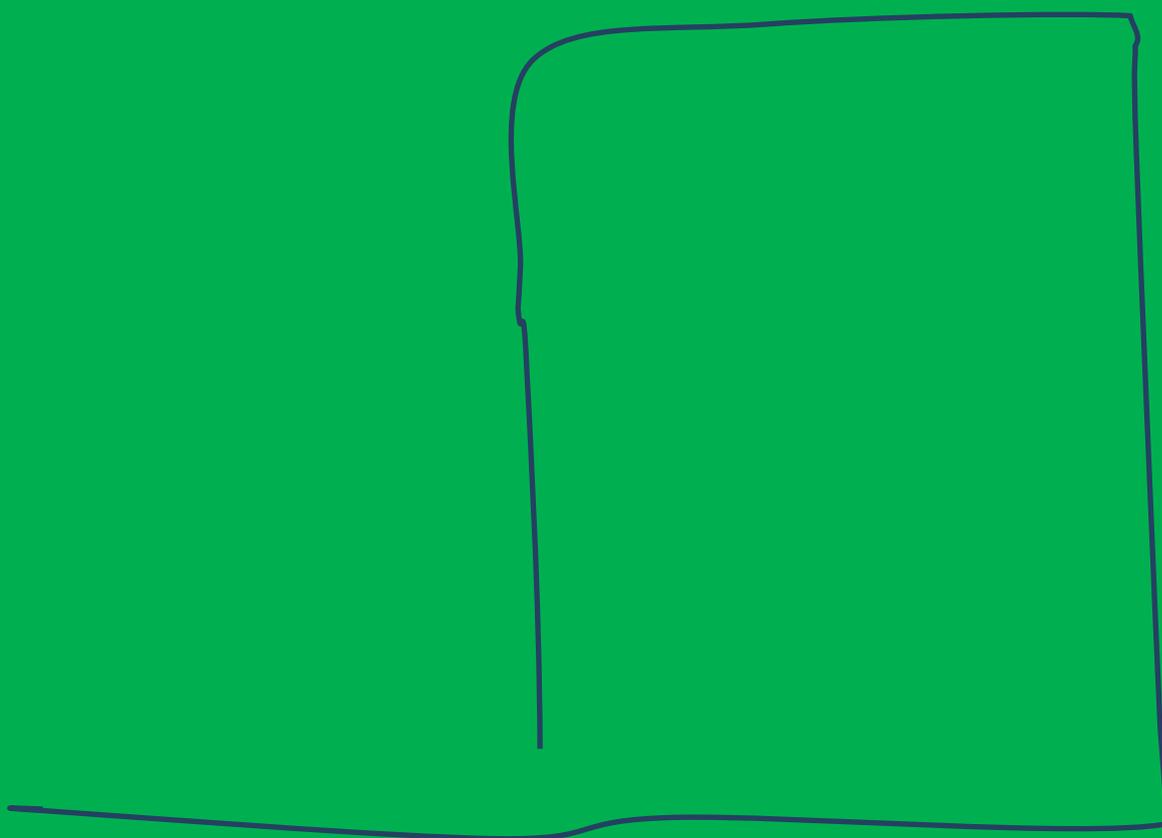
Pistes d'amélioration

- Valider le référentiel, loyer/typologie, permettant de définir les loyers à ne pas dépasser, notamment pour le public prioritaire du plan (résultats de l'action 21).
- Proposer un dispositif permettant d'encourager la création de grands logements (T5 et T6).

Points de vigilance particuliers

- Nous ne disposons pas de données sur la répartition par typologie des programmations de logements. Les données disponibles concernant les livraisons font apparaître 3,2% de T5 et 0,14% de T6 (4 logements). Il est également noté que certains bailleurs réalisent des opérations où aucun T5 n'est prévu et que cette tendance semble s'amplifier. Associé aux restrictions de certains pour accepter deux enfants par chambre, cela doit nous mener à réfléchir à la réponse apportée aux familles de plus de deux enfants !
- Difficulté des collectivités à garantir les opérations au vu du contexte financier et bancaire.
- Problème du montant des loyers tel qu'abordé au titre de l'action 21 du PDALPD. Des personnes défavorisées se voient de plus en plus refuser l'accès au logement social pour revenus insuffisants.

Action 2 : Produire des logements d'insertion adaptés



Les modifications réglementaires et les dispositifs créés au cours du 5^{ème} Plan

Aucune modification réglementaire n'est intervenue au cours du 5ème Plan.

Ce dispositif bénéficiait d'une Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale « Logement d'Intégration » (MOUS LI) jusqu'en 2004. Ceci permettait, à partir de la demande spécifique d'une famille, transmise par un travailleur social du Département ou un bailleur social, de rechercher le foncier disponible, en lien avec les communes, et de le proposer à un bailleur social.

Un agent du Conseil général appuyé par un bureau d'étude était chargé de la prospection foncière et faisait le lien avec les communes et les bailleurs sociaux. Un autre, travailleur social, faisait le lien entre la famille et le bailleur si nécessaire, dès l'entrée dans les lieux et pendant une partie de la durée du bail.

Pour le 5ème PDALPD, il a été décidé de maintenir le dispositif sans les moyens d'accompagnement qui s'avéraient disproportionnés au regard des résultats, et de compter sur la mobilisation des acteurs, notamment bailleurs sociaux et Communautés d'agglomération. Contrairement au dispositif initial il ne s'agit plus de partir de l'identification d'une famille mais bien de rechercher des biens sur les territoires où la demande est très importante (grandes agglomérations).

Lors du bilan effectué au comité responsable d'Octobre 2009, nous avons pu constater que seuls deux logements LIA avaient été livrés depuis 2004. Il semble donc que si la plupart des partenaires considèrent ce dispositif comme intéressant, la mobilisation concrète de chacun, notamment dans la prospection foncière, n'est pas au rendez-vous. Il est également à noter que l'évolution du prix du foncier bâti rend encore plus difficile la concrétisation d'éventuels projets.

Outre la difficulté à acquérir du foncier peu cher, les bailleurs ont fait apparaître comme frein, pour les logements existants et occupés, l'absence de lien avec les familles afin de leur apporter un soutien dans la gestion locative de ces logements. En réponse à cette demande, un groupe de travail animé par le Service Habitat et Renouvellement Urbain (SHRU) et regroupant un bailleur social et des travailleurs sociaux du Centre Médico Social de Vauvert, a vu le jour afin de travailler sur une charte présentant les rôles respectifs du bailleur social, services sociaux et locataires.

Cette charte est en cours d'expérimentation. Le 6ème Plan devra permettre sa finalisation.

Présentation de l'action

Objectifs

Permettre aux ménages concernés d'accéder à un cadre d'habitat favorable à leur épanouissement personnel, familial et social, en bénéficiant d'un bâti spécifique (habitat individuel), et d'un accompagnement social avec la prise en compte des difficultés.

Définition du Logement d'Insertion Adapté (LIA)

Ces logements sont accessibles à deux types de public, cumulant notamment des difficultés économiques et sociales :

- Les ménages qui ne peuvent pas vivre dans du logement vertical, collectif.
- Les ménages dont la composition familiale ne permet pas de trouver une réponse dans le parc social (en particulier les familles très nombreuses).

Les difficultés repérées autour du logement sont des freins à l'insertion, comme peuvent l'être les difficultés de santé, budgétaires, éducatives, relationnelles.

Outre les financements classiques destinés à l'achat/réhabilitation de logements, le bailleur social peut obtenir une subvention de 9 000€/logement de la part du Conseil général.

Bilan de l'action

Depuis 2000, 55 logements « adaptés » ont été créés. La fin de l'animation assurée par une MOUS a quasiment stoppé la programmation.

- 31 sur la Communauté d'agglomération de Nîmes métropole :
 - 26 sur Nîmes
 - 5 sur St gilles
 - 1 sur Milhaud
- 1 sur la Communauté d'agglomération du Grand Alès en Cévennes, à Salindres
- 23 sur le reste du département : 2 à Aimargues, 2 à Vauvert, 5 à Bagnols/Cèze, 2 à Laudun, 2 à Pont St Esprit, 2 à Bellegarde, 1 à Beaucaire, 2 à Montfrin, 2 à Remoulins, 2 à Théziers, 1 à Boucoiran.

En 2009, 48 ménages occupant ces logements ne présentent aucune difficulté. Seules 7 situations révèlent des difficultés parfois cumulées (paiement du loyer, comportements aboutissant à des troubles de voisinage et (ou) des dégradations).

Analyse des résultats

Points forts

- Un bilan réalisé sur les logements réalisés sur la période précédent a montré l'intérêt de la démarche et sa pertinence.
- Un besoin qui semble toujours clairement évident (cf DALO, grandes familles...).

Points faibles

- Une production quasi nulle sur la période du Vème PDALPD.
- Quelques logements libérés avec d'importantes dégradations.

Analyse du fonctionnement

Points faibles

- Sans dispositif d'accompagnement et de prospection foncière proposée par les acteurs publics, les bailleurs ne se saisissent pas de cet enjeu. Le Département n'intervient plus et les agglomérations n'ont pas pris la suite.
- Le partage d'information entre bailleurs et acteurs publics sur les difficultés rencontrées avec les locataires a été insuffisant.

Pistes d'amélioration

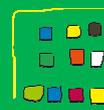
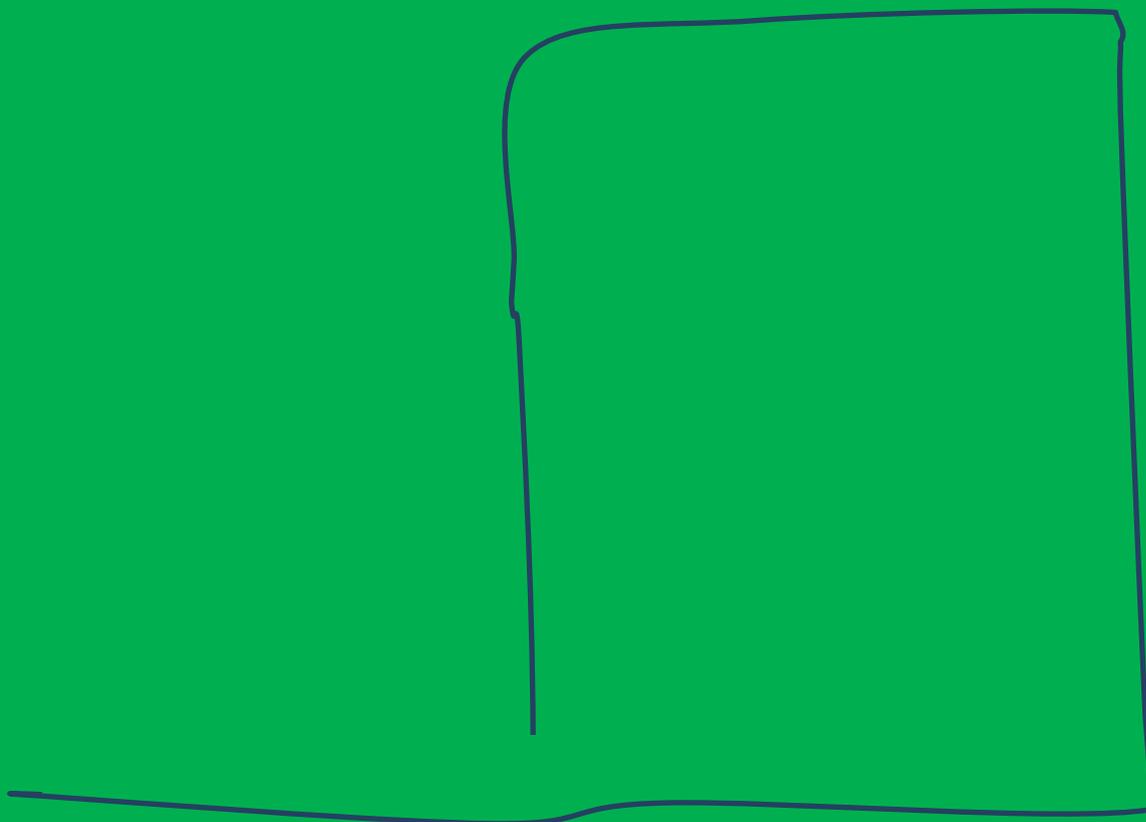
- Réfléchir à intégrer ce type de logement dans des opérations en neuf.
- Réinterroger les communautés d'agglomération pour utiliser les dispositifs de prospection foncière existants.
- Réactiver le travail commencé sur Vauvert sur la mise en application d'une charte de fonctionnement impliquant les bailleurs les locataires et les services sociaux

Points de vigilance particuliers

- Améliorer le suivi des logements existants (intervention sociale, mutation si nécessaire, réattribution si logement vacant...).

Action 3 :
**Réaliser des logements accessibles
aux ménages à faibles ressources
dans le parc privé**

Action 4 :
**Produire des logements conventionnés en parc
privé dans le cadre de l'Opération «
réhabilitation solidaire »**



Les modifications réglementaires et les dispositifs créés au cours du 5^{ème} Plan

La modification du règlement des aides financières de l'ANAH intervenue en 2011 a entraîné la réduction du taux de financements alloués aux propriétaires – bailleurs, privilégiant le financement de la rénovation thermique des logements des propriétaires occupants modestes et très modestes. Les logements des bailleurs sont financés au regard d'une grille de dégradation privilégiant les logements très dégradés et insalubres.

Avec ses modifications, en fin de plan, les propriétaires bailleurs souhaitant réhabiliter leurs logements doivent faire appel à un bureau d'étude en « Assistance à Maitrise d'Ouvrage » payé par leur soin et bénéficient d'aides globalement moins importantes qu'au début du plan.

Présentation de l'action

Il s'agit de produire des logements à faibles loyers dans le parc privé en faveur du public du plan. Les aides de l'ANAH, dans le cadre de conventions avec les propriétaires privés permettent de mobiliser une partie du parc de logement à des loyers encadrés et pour un public aux revenus modestes.

Il s'agit de logement dit conventionnés sociaux ou très sociaux. Ces programmations peuvent être réalisées dans le cadre d'opérations locales de type OPAH ou PIG ou bien relever de démarches de niveau départemental telles que celles du PIG plan de relance en 2009.

Durant le 5ème PDALPD la réalisation d'OPAH n'a pas été très importante et de nombreux territoires n'ont pas été impactés par ce type de dispositif. Le PIG Plan de Relance a eu lui un impact non négligeable.

Il est toutefois à noter que pour les logements conventionnés (action 3) ne relevant pas de l'opération Réhabilitation Solidaire les critères d'attribution, liés au seul revenu du locataire, dépassent largement le strict public du PDALPD. De plus les acteurs publics ne disposent pas d'un suivi précis de ces attributions afin d'en évaluer l'impact. Il s'agit plus d'une action quantitative sur le marché du logement que d'une action ciblée en faveur du public le plus défavorisé.

Les objectifs quantitatifs sont établis au niveau régional dans le cadre du CRH. Pour le 5ème PDALPD en cohérence avec le plan de cohésion sociale 110 logements conventionnés par an étaient prévus (hors programme social thématique).

L'opération Réhabilitation solidaire (action4) cible spécifiquement les logements conventionnés très sociaux en y adjoignant une obligation d'attribution à des personnes relevant du PDALPD. Le dispositif à ce titre propose des aides majorées du Département et de Nîmes Métropole, ainsi qu'un accompagnement du locataire réalisé par l'ALG et financée par le Département.

Cette accompagnement (décrit par ailleurs dans l'objectif 3) se compose d'une définition du projet logement avec la famille, d'un accompagnement dans l'entrée dans les lieux ainsi que d'une médiation qui peut être mobilisé dans le temps tant par le propriétaire que le locataire.

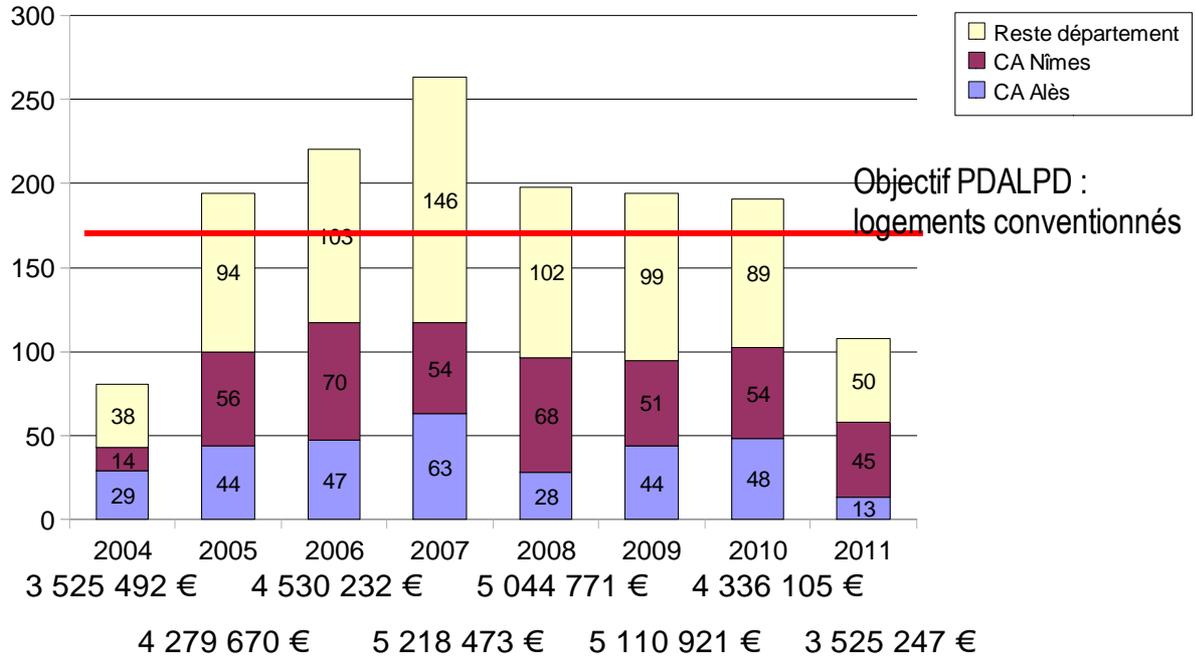
Par ailleurs durant le 5ème PDALPD le Département avait mandaté un cabinet d'étude pour accompagner les propriétaires dans la définition de leur projet et le montage de leur dossier.

Les objectifs de l'opération étaient définis par les objectifs retenus au titre du logement conventionné très social par le CRH.

Bilan des actions

La réhabilitation du parc ancien

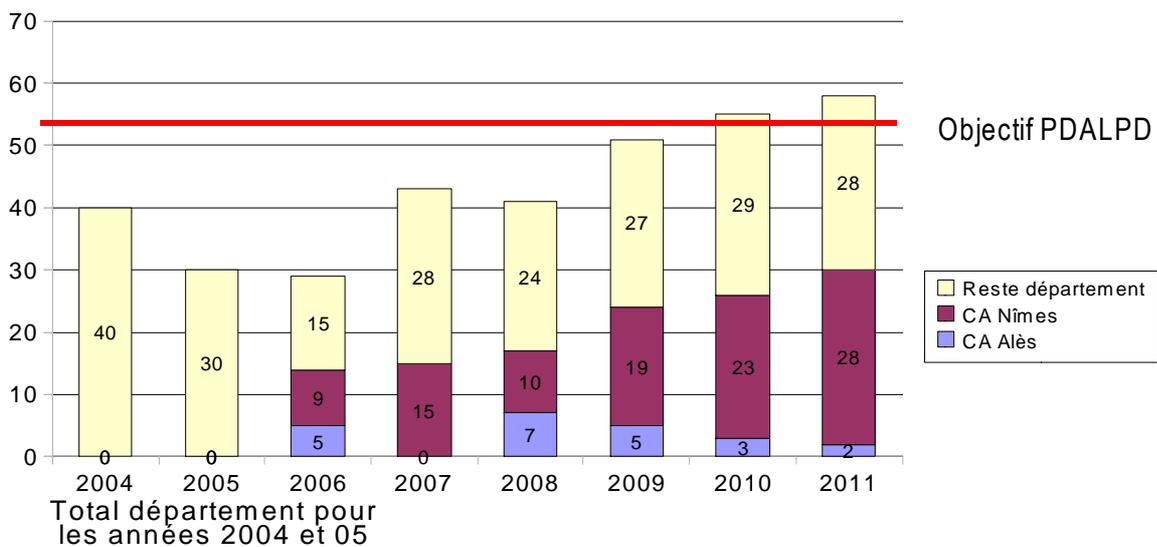
Logements à loyers conventionnés et intermédiaire

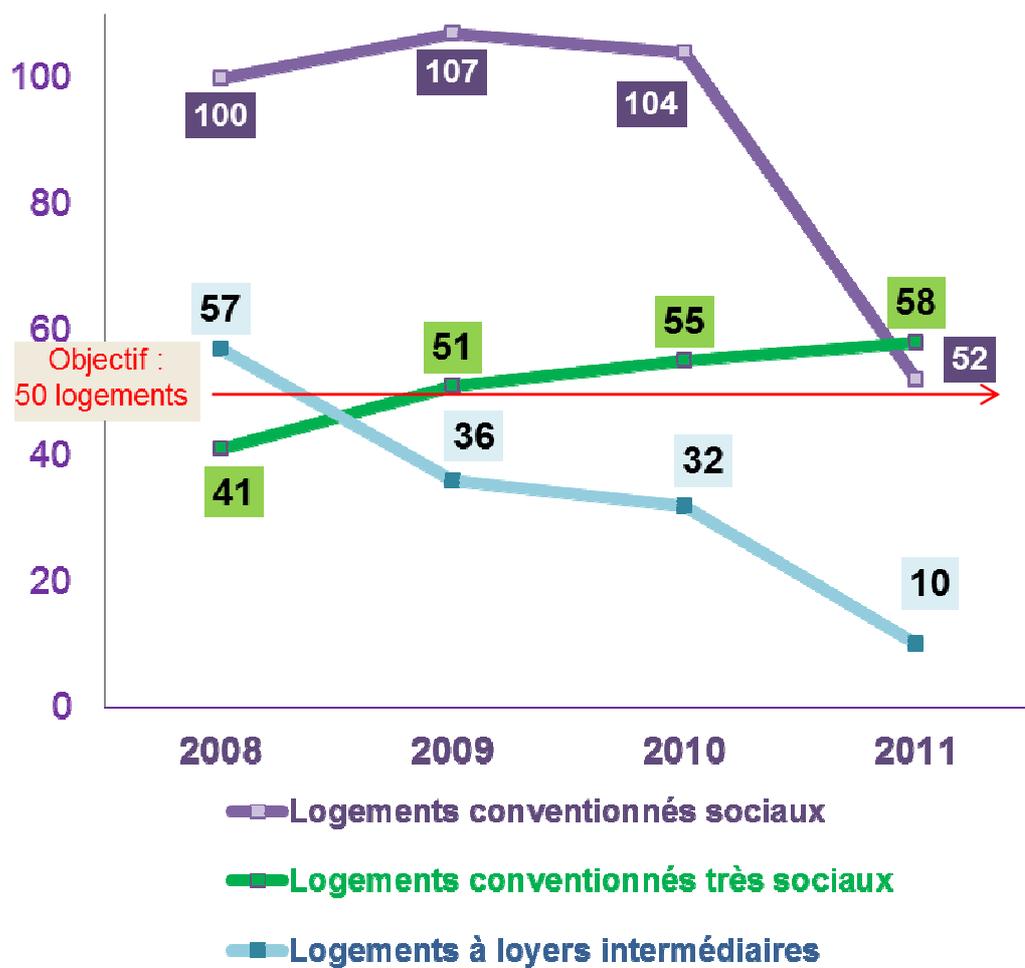


Subventions Anah par années de gestion

La réhabilitation du parc ancien

Dont seuls logements à loyer conventionné très social





Action 3

Analyse des résultats

Points forts

- Objectif quantitatif atteint
- Conventionnés sans travaux en plus
- Part des logements initialement vacants importante
- 25% des logements sur l'agglomération de Nîmes en secteur tendu
- Environ 45 logements par an en sortie d'insalubrité
- Des logements conventionnés aidés dans le cadre des OPAH sur la commune de Nîmes, attribués sur proposition du CCAS. Les propriétaires semblent accepter cette contrainte.
- Utilisation des logements par Habitat et Humanisme

Points faibles

- Conformément au dispositif, les propriétaires ne doivent respecter que des conditions de loyer pour les attributions. Une orientation vers le public PDALPD n'est de ce fait pas maîtrisable.
- Une sous représentation des secteurs tendus (notamment Nîmes) au regard du besoin.

Analyse du fonctionnement

Points forts

- La délégation de compétence aux communautés d'agglomération a permis la création de services amenant une réponse durable au-delà de la mise en œuvre ponctuelle d'OPAH. Nîmes métropole et le Grand Alès en Cévennes apportent également des aides complémentaires aux propriétaires.

Points faibles

- Un dynamisme relatif des initiatives locales (OPAH) sur les territoires hors agglomérations. Deux opérations seulement sur la période. Une OPAH à Uzès qui n'a pas eu des résultats très satisfaisants quantitativement et une OPAH sur la Communauté de Communes Terres d'Argence qui a privilégié les logements intermédiaires.
- La gestion des statistiques, maintenant partagée entre l'ANAH et les deux délégataires, ne permet pas une lisibilité fine de l'action mise en œuvre.

Pistes d'amélioration

- Proposition de ne pas maintenir cette fiche dans le prochain PDALPD afin de recentrer sur les logements « captés » pour le public du Plan. Le Plan Départemental de l'Habitat aura par ailleurs pour mission de veiller à une mise en œuvre coordonnée et dynamique de la politique territoriale en faveur du parc privé.

Action 4

Analyse des résultats

Points forts

- Objectif quantitatif atteint
- Qualité du bâti des opérations financées
- Accompagnement des locataires réalisé par l'ALG et Habitat et humanisme
- L'attribution des logements au public prioritaire du plan, bien annoncé en amont aux propriétaires, s'est déroulée de façon satisfaisante
- Des taux d'aides très motivants jusqu'à 90%

Points faibles

- Plus d'opérateur technique mandaté par le Département depuis 2010, suite à l'évolution des règles de l'ANAH
- Des difficultés d'attribution pour certains logements sur des territoires trop reculés
- Relativement peu de grands logements (10 T5 et aucun T6 sur la période)
- Un investissement en fonds publics très important (28 500 € par logement)
- Des primes pour les très grands logements et chauffe-eau solaire du Département, sans résultat

Analyse du fonctionnement

Points forts

- Intervention Habitat et Humanisme en accompagnement et Assistance à Maitrise d'Ouvrage
- Meilleure compréhension de la part des propriétaires du rôle de l'accompagnement
- Quelques investisseurs qui s'impliquent sur des rachats de logements dégradés
- Réunion régulière entre partenaires pour faire le lien entre « production » et « accompagnement des ménage »

Points faibles

- Pas d'action sur les fins de convention
- Manque d'information sur le terrain
- Une campagne de communication qui a eu un effet mitigé

Points de vigilance particuliers

- Taille des logements au regard de la typologie du fait de loyers calculés au m2
- Nécessité de communiquer sur l'intérêt de l'accompagnement
- Effet de la réforme des aides de l'ANAH avec une priorité moins importante sur les logements locatifs
- Le préalable de la grille de dégradation qui nécessite que le propriétaire fasse appel à un bureau d'étude pour savoir s'il est éligible et à quel taux.
- l'ANAH ne subventionne plus prioritairement les travaux légers et les changements d'usage, même si cela permet de proposer des logements à loyer maîtrisés.
- Un montant de subvention plus faible (taux de 25 à 35% au lieu de 70%) malgré des plafonds de travaux plus élevés
- Des taux équivalents quelque soit le type de conventionnement (social ou très social)
- Plus de financement sur le libre et choix local de fortement limiter les logements intermédiaires

Action 5 : Promouvoir le logement décent

- La Commission Pour le Logement Décent

C.P.L.D.

- Traitement du logement non décent dans le parc social



Les modifications réglementaires et les évolutions des dispositifs intervenus au cours du 5^{ème} Plan

Evolution du dispositif

En 2007, la Caf prend en charge le secrétariat de la commission et met à disposition des partenaires, en visualisation sur le WEB, un applicatif local de gestion de ce secrétariat.

2008, les inter-actions entre la Décence, les impayés de loyers et le FSL sont apparues comme une évidence, l'expérience nous ayant démontré que la 1^{ère} réponse du locataire à son bailleur qui ne fait pas de travaux dans un logement non décent, est le non paiement des loyers.

Aussi la Direction de la Caf décide de regrouper ces 3 domaines de compétence sous la responsabilité du même Pôle pour une plus grande efficacité de traitement des dossiers en interne et une meilleure cohérence en externe vis à vis du partenariat et des usagers.

2009, à compter du 1^{er} Janvier, le Pôle Logement prend donc en charge le traitement des impayés de loyers en Allocation Logement en plus du dispositif Décence et du traitement administratif des dossiers FSL qui lui est délégué par le Conseil général.

L'implication de la Caf se fait alors plus forte puisqu'à compter de cette année-là, ce sont des techniciens Caf du Pôle qui effectueront les diagnostics décence, accompagnés de la CESF qui prendra en charge quant à elle, le dialogue social avec les familles et les médiations avec les bailleurs.

C'est en 2009 aussi que la Caf au titre de la Décence rejoint, à la demande de la DDTM, ses partenaires institutionnels au PLHI, rendant ainsi possible la coordination entre les 2 dispositifs, coordination qui n'a cessé de s'affiner au fil des ans.

La technologie apparaît là aussi : le Pôle Logement arrive en séance, muni d'un ordinateur portable ayant accès à tous les applicatifs Caf, permettant de consolider cette coordination.

Le Conseil général confie aussi au Pôle, la réalisation des « visas décence » : visite de certains logements avant l'attribution d'un FSL Accès, renforçant là aussi la coordination entre ces différents domaines liés les uns aux autres.

C'est durant cette année charnière qu'a été réalisé le circuit permettant de repérer dans l'applicatif FSL Caf, les bailleurs indécents connus en CPLD et effectuer ainsi un « visa » pour ces logements « suspects » avant l'attribution de l'aide.

2010 : le nombre de dossiers passés en commission augmente chaque année d'une manière constante. Nous sommes partis de 85 dossiers en 2005, année expérimentale à 407 dossiers en 2010, soit 380 % d'augmentation).

De nouvelles actions d'informations ont commencé auprès des maires réunis en pays. Cette information faite en partenariat avec la DDTM, le Conseil Général et l'ADIL sensibilisent les maires sur les logements non décents et la lutte contre l'habitat indigne, en leur faisant découvrir les outils à leur disposition, dont le dispositif décence piloté par la Caf et en leur proposant un soutien par une action commune mairie/Caf.

Cette année fut aussi l'occasion de renforcer notre coordination avec le Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne en conjuguant nos actions contre les bailleurs indécents mais aussi en participant à une réunion d'information destinée aux magistrats et aux services de gendarmerie.

A noter un nouvel arrivant à la CPLD déjà riche en partenaires :
ERDF qui nous apporte ses compétences concernant les mises aux normes, l'ouverture des compteurs etc.

2011 : Avec la mise en place des CCAPEX, les Caf prennent en charge les impayés APL. De fait, le Pôle Logement doit se réorganiser et un groupe spécialisé est affecté à la Décence. L'accroissement des activités liées à ce domaine de compétences a rendu nécessaire cette spécialisation.

Afin d'assurer une continuité de service, les négociations et médiations sont désormais réparties sur la CESF et un des techniciens Décence.

Différentes interventions d'information sur le dispositif décence sont réalisées par la CESF du Pôle au niveau des mairies, des travailleurs sociaux du CG et des différents acteurs sociaux du département, en partenariat avec l'AS du service Logement CG (en moyenne 2 par mois).

Le suivi des dossiers CPLD est devenu une tâche préoccupante sur laquelle la Caf s'investit puisque son service informatique restructure l'applicatif Décence, non plus à partir de la personne, mais bien à partir du Logement afin de pallier l'inconvénient majeur de son applicatif national qui lui, est basé sur la personne et permet à tort l'attribution d'Allocation Logement pour des logements non décents, en cas de réaménagement par un nouvel allocataire.

Le nombre de dossiers relevant de la CPLD est resté stable en 2011 ainsi que les négociations réussies.

2012 : l'outil « secrétariat » est sur le point de s'améliorer un peu plus. A la fin de l'année, est prévue la possibilité d'en extraire une liste de logements avérés non décents.

Un des 2 techniciens affectés à la Décence est en charge du suivi des dossiers passés en CPLD et les met à jour en ce qui concerne la mise aux normes des logements par rapport au décret décence.

La prochaine étape sera de croiser cette liste de logements non décents avec les ouvertures de droit en Allocation Logement afin de repérer les bailleurs indéliçats et avoir une action forte à leur encontre.

La communication sur le dispositif continue, à la demande, vers les acteurs sociaux de terrain.

Présentation de l'action

La notion de décence

Des notions sont communes au décret décence et au Règlement Sanitaire Départemental.

Décret décence. Nous sommes dans le domaine du droit privé.

Il s'agit d'un logement ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des personnes, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (voir décret décence du 30 janvier 2002).

Cette notion d'indécence relève des compétences de la CAF, de la MSA.

Sanctions éventuelles des propriétaires refusant de mettre leur logement aux normes au titre de la décence :

- suspension du tiers payant pour les allocations logement (paiement direct au locataire)
- jugement du tribunal d'instance pouvant entraîner :
 - la suspension de la durée du bail
 - l'autorisation de consigner les loyers
 - une baisse voire la suspension des loyers
 - le paiement de dommages et intérêts au locataire

Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD)

Nous sommes dans le domaine du droit public.

Les éléments de la décence se retrouvent peu ou prou dans le RSD, Règlement Sanitaire Départemental, que le Maire de la commune est chargé de faire appliquer en vertu de ses pouvoirs de police généraux.

Le Maire peut adresser des mises en demeure sur la base du RSD, prendre un arrêté municipal en application du Code général des collectivités territoriales et relever les infractions (lui même en qualité d'officier de police judiciaire ou par sa police municipale) pour les transmettre au Procureur.

Les sanctions éventuelles des propriétaires dans ce cadre sont essentiellement des contraventions. A titre exceptionnel, selon le caractère de l'infraction, il est possible de risquer des sanctions pénales.

L'Action

En début de 5^{ème} Plan, la CPLD était un dispositif nouvellement né puisqu'il avait été pérennisé en 2007 après une période d'un an et demi de test.

Son objectif : apporter une réponse unique, adaptée aux signalements de non décence des logements, pour l'ensemble du département.

La CAF est guichet unique de ce dispositif, accessible même aux non-allocataires ou aux allocataires MSA.

Les plaintes peuvent provenir des occupants eux-mêmes ou de tiers tels que : travailleurs sociaux du Conseil Général, services de la CAF (contrôleurs, travailleurs sociaux, guichets), l'ARS, associations...

Les dossiers sont examinés lors d'une commission mensuelle : la Commission Pour le Logement Décent (CPLD), composée de différents partenaires tels que le Conseil Général, l'Agence Régionale de Santé (ARS), la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS), la Direction Départementale des Territoires et la Mer (DDTM), la MSA, le Service Communal d'Hygiène et de Santé de Nîmes et d'Alès,

l'ADIL, Habitat et Développement, Nîmes Agglomération, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), l'EDF, les Compagnons Bâisseurs et la CAF.

La richesse partenariale de cette commission permet :

- d'avoir un échange d'informations et une analyse globale de la situation qui rend possible la mise en coordination des différentes administrations ou associations présentes, dans le but d'aider la famille au-delà du problème de logement évoqué au départ, notamment dans le cas d'une orientation vers les travailleurs sociaux Conseil Général.
- de prendre collégialement une décision qui peut être :
 - ✓ diagnostic décence
 - ✓ transmission directe à : ARS, SCHS si relève d'emblée des procédures publiques (insalubrité, plomb, péril) et à la DDTM si APL.
 - ✓ mise en demeure au bailleur par la CAF,
 - ✓ mise en place de mesures d'accompagnement social soit par le secteur, soit par la CESF du Pôle logement ou le TS du territoire,
 - ✓ suspension du tiers payant avec suivi de la CESF du Pôle Logement, ou du travailleur social de secteur,
 - ✓ commande visite logements voisins,
 - ✓ dossier non recevable et réorientation vers l'ADIL, ou association d'usagers ou services sociaux, notamment travailleurs sociaux CG
 - ✓ veille sur adresse (observatoire).

La CAF envoie une notification de décision à l'usager, au propriétaire ou au gestionnaire et copie au travailleur social pour information si le signalement a été fait par l'usager, à son initiative.

Le diagnostic décence : rapport technique, négociations et médiation :

- prise de RDV auprès du locataire et présentation de la démarche,
- visite du logement par des techniciens du Pôle Logement, accompagnés par la CESF également du Pôle Logement : les uns s'occupant de la partie technique, la CESF de la partie sociale auprès du locataire,
- envoi d'un courrier au locataire et au propriétaire dans lequel sont inscrites les conclusions de la visite avec copie du rapport à l'appui, copie du décret décence et coordonnées des différents acteurs qui peuvent leur être utiles dans leur démarche de rénovation : ANAH, CAUE, ADIL,
- la CESF ou le technicien contacte ensuite le bailleur et conduit les négociations et la médiation qui permettent selon les cas :
 - ✓ une réouverture du dialogue avec son locataire,
 - ✓ une explication du décret sur la Décence,
 - ✓ des infos sur les droits et obligations issus des rapports locatifs,
 - ✓ un descriptif des aides financières à sa disposition, commentaires et recommandations de travaux nécessaires sur l'état du logement,

- auprès du locataire, la médiation est conduite de la manière suivante :
 - ✓ réouverture du dialogue avec son bailleur,
 - ✓ qualification de son projet logement,
 - ✓ informations sur les droits et obligations issus des rapports locatifs,
 - ✓ conseils sur le « savoir habiter »,

- conclusion de la médiation, trois cas :
 - ✓ le propriétaire accepte d'effectuer les travaux : vérification de l'envoi des factures à la CAF, par le bailleur et confirmation par le locataire,
 - ✓ le propriétaire refuse d'effectuer les travaux et aucune négociation n'est possible : orientation du locataire vers l'ADIL et/ou une association d'usagers pour saisir le juge d'Instance,
 - ✓ l'état du logement justifie la saisie de l'ARS, ou SCHS (insalubrité), ou du maire (péril, RSD).

Bilan de l'action

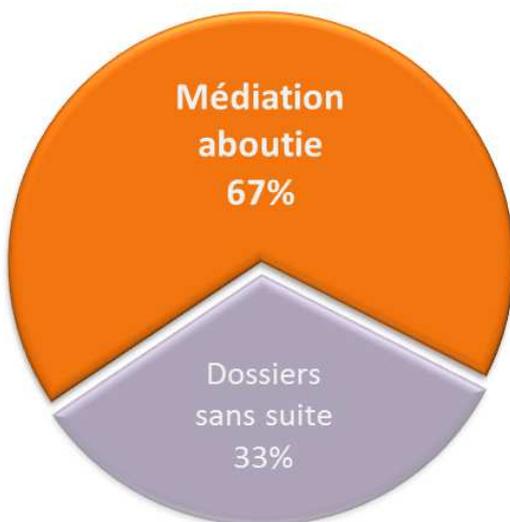
Le nombre de dossiers passés en commission augmente chaque année d'une manière constante. Nous sommes partis de 85 dossiers en 2005, année expérimentale à 407 dossiers en 2010, soit 380 % d'augmentation.

Le nombre de dossiers relevant de la CPLD est resté stable en 2011 ainsi que les négociations réussies.

Éléments quantitatifs

Bilan C.P.L.D	2008	2009	2010	2011
Nombre de commissions	11	12	13	12
Dossiers examinés	253	369	407	403
Diagnostic Décence	108	146	165	164

Bilan de la CPLD 2008-2011 :



- Une centaine de logements rendus décents par an
- Soit 10 par mois en moyenne
- Globalement, on assiste à une montée en charge des situations traitées
- 2011 est une année de stabilisation pour la commission

Analyse des résultats

Points forts

- l'implication des services sociaux dans le repérage des situations et l'accompagnement quand il est nécessaire.
- De nombreux partenaires impliqués
- Un point de centralisation de tous les signalements.
- Des bénéficiaires qui correspondent au public du PDALPD.
- Une médiation efficace : plus de 50% des logements visités rendus décents.
- Des documents (diagnostic décence, rapport de contre-visite) délivrés au propriétaire et au locataire qui leur permettent de faire valoir leurs droits au tribunal en cas d'échec de la médiation.
- Un dispositif qui commence à être connu et qui permet, à titre préventif, de mobiliser certains bailleurs en amont (valeur d'exemple)
- Facilité de saisine du dispositif (signalements oraux, courriers, courriels...)

Points faibles

- Déménagement des locataires avant la visite de la CAF qui empêche la prise en compte de la situation (38 logements concernés)
- La difficulté de procéder à la réalisation des travaux quand le locataire est présent dans le logement, selon la nature et l'importance des travaux.
- La difficulté pour certains ménages de saisir la CPLD car ils ne souhaitent pas entrer en conflit avec le propriétaire.
- Une implication inégale des Mairies pour l'application des dispositions du règlement sanitaire départemental qui recouvre la décence.
- Une rotation importante sur certains territoires qui présentent une offre importante, peu chère et dégradée qui limite l'intervention du dispositif.
- Difficultés pour les locataires de saisir le tribunal, même s'ils sont informés de la procédure.

Analyse du fonctionnement

Points forts

- Communication effectuée par la CAF et le Conseil général sur la décence auprès des acteurs sociaux, dans le cadre des projets sociaux de territoire et des Commission Locale Sécurité Prévention de la Délinquance, des actions collectives « logement » initiées par les UTASI (mobilisation des territoires sur cette problématique : commune, services sociaux du Conseil général...)
- Lien entre la CAF et les Mairies impliquées ce qui favorise la médiation qui pourra être exercée par la CAF car même les Mairies impliquées assurent les diagnostics mais pas la médiation.
- Evolution de l'applicatif décence de la CAF du Gard qui permet une entrée par le logement.
- La coordination avec le Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne qui permet un suivi et une prise en compte des dossiers d'habitat indigne.
- L'évolution de l'organisation du pôle logement CAF qui permet d'optimiser le fonctionnement du dispositif.

Points faibles

- Une communication « raisonnée » qui ne permet pas la remontée de toutes les situations.
- Des outils informatiques nationaux incompatibles : une entrée par l'allocataire pour la CAF et non par le logement.
- L'absence de respect de la loi du 25 mars 2009 imposant aux greffes des tribunaux de transmettre aux pouvoirs publics les jugements concernant la non décence des logements, qui permettrait un suivi des logements dans le temps et de les intégrer aux dispositifs.
- Le délai de mise en place du visa décence (minimum 15 jours) mais qui reste trop long par rapport à la réactivité que doit avoir le locataire quand il prend un logement.

Pistes d'amélioration

En 2012 : Suivi de tous les dossiers de non décence ce qui permet l'alimentation de l'observatoire Décence CAF.

Ces données seront croisées avec les ouvertures de droits aux aides au logement pour lutter contre les bailleurs indécents.

Possibilités pour les services sociaux du Département d'accéder à l'observatoire décence de la CAF du Gard.

Développement d'initiatives territoriales : favoriser les visas décence en lien avec la commune (CCAS et Police municipale) de Pont St Esprit lors de l'accès au logement, groupe de travail sur Beaucaire, un outil d'observation sur le territoire de Besseges /St Ambroix, groupe de travail mairie/services sociaux sur Quissac...

Informers les locataires sur la commission de conciliation des rapports locatifs

Orienter les locataires vers les associations de locataires qui peuvent les accompagner

Etablir un support d'information leur permettant de constituer un fond de dossier facilitant la démarche au tribunal plus facilement.

Développer l'information des agences immobilières et des chargés de gestion locative qui ont un devoir d'information et de conseil vis-à-vis des propriétaires.

Points de vigilance particuliers

- Etre vigilant à ne pas constituer des filières qui permettraient un accès au parc social.
- Il s'agit de favoriser le maintien et non de travailler le relogement.
- Une stagnation du nombre des signalements en 2011 à surveiller.
- Privilégier l'utilisation des visas décence sur les territoires mobilisés sur cette question.

Les modifications réglementaires et les dispositifs créés au cours du 5^{ème} Plan

Dans le cadre de la commission pour le Logement Décent pilotée par la CAF, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) a en charge le suivi des logements conventionnés :

- Parc public conventionné (HLM)
- Parc privé conventionné (ANAH avec ou sans travaux)

A cela, s'ajoutent depuis 2007, les diagnostics " Dallo "

La loi n°2007-290 du 5 mars 2007 a institué le droit au logement opposable (DALO) ouvert aux personnes résidant sur le territoire français et qui ne sont pas en mesure d'accéder au logement par leurs propres moyens ou de s'y maintenir. A défaut d'offre de logement, la loi offre la possibilité de faire valoir le droit au logement opposable devant une commission de médiation dans le cadre d'une saisine amiable. Le mauvais état ou la non décence du logement est l'un des motifs de saisine de la commission.

La DDTM est chargée, dans le cadre du PLHI, d'instruire les dossiers relevant de ces motifs d'habitat dégradé. Compte tenu de la nécessité de respecter des délais très courts, la DDTM missionne un bureau d'étude privé qui réalise un diagnostic décence, qui précise d'une part si le logement est décent ou non et s'il présente un danger pour l'occupant.

La DDTM passe des marchés pour la réalisation de ces diagnostics décence en lien avec la CPLD et la commission DALO. Si au départ, il s'agissait de répondre à une obligation réglementaire, ce marché a permis d'une part une objectivation des situations reconnues par l'ensemble des partenaires et d'autre part un meilleur suivi de la médiation avec les propriétaires.

Ce marché avait été conclu pour une période de 2 ans (2011-2012), il a été relancé à la fin de l'année 2012 et le même opérateur a été choisi pour une période de 3 ans (2013-2015).

Présentation de l'action

Cette action sur les logements non décents dans le parc public et privé conventionné et les DALO, s'insère dans l'organisation de la CPLD dont une présentation a été faite précédemment.

Comme pour le parc privé, les logements conventionnés doivent être conformes au décret décence du 30 janvier 2012 mais également au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) qui relève de la police générale de maire.

L'Action :

Concernant les logements conventionnés HLM :

A la réception d'une plainte, la DDTM adresse un 1^{er} courrier au locataire lui demandant s'il a bien effectué une première démarche auprès de son bailleur, la plainte étant dans le même temps adressé au bailleur pour suite à donner.

Les bailleurs nous répondent si les travaux ont été effectués ou, le cas échéant le planning de travaux prévus, ou si la famille a eu des propositions de relogement.

Si le locataire ne relance pas le service, nous considérons que les travaux ont été effectués et que le dossier est clos.

En revanche, en cas de relance du locataire, la DDTM missionne le bureau d'étude pour effectuer un diagnostic technique, hors ville d'Alès. En effet, dans cette ville, le service communal d'hygiène et de santé effectue les enquêtes et ce service relève les infractions au titre du RSD, ce qui n'est pas le cas pour la ville de Nîmes qui dispose du même service.

Le diagnostic est ensuite adressé au bailleur et au locataire. En cas de non réalisation des travaux, le locataire peut utiliser le diagnostic réalisé pour mener une action en justice.

En cas d'échec dans la médiation avec le bailleur et sans proposition de relogement de sa part, la procédure de déconventionnement peut être engagée.

Concernant les logements conventionnés ANAH

Le service a connaissance des signalements au moment de la commission pour le logement décent. Il est alors décidé collégalement de commander un diagnostic.

Le diagnostic est adressé au bailleur et au locataire. Le diagnostiqueur entreprend une médiation pour inciter le propriétaire à réaliser les travaux.

En cas d'échec de la médiation, le locataire a toujours la possibilité de faire valoir ses droits auprès du tribunal et la DDTM adresse ensuite le diagnostic au Maire de la commune afin qu'il puisse relever les infractions au RSD.

A ce titre sont remis au Maire, à la fin de chaque diagnostic, 2 pages reprenant l'ensemble des dysfonctionnements du logement, la première au titre du décret décence et l'autre au titre du RSD.

Tout comme les logements HLM, en cas d'échec de la médiation avec le bailleur, la procédure de déconventionnement peut être engagée.

Concernant les logements DALO

Dans ce cas, la commande du diagnostic est faite par le secrétariat de la commission DALO qui dès réception du dossier nous demande de faire réaliser un diagnostic. Les délais sont contraints car la pré commission DALO a besoin de ce diagnostic pour statuer sur la demande de l'usager.

Comme pour les logements conventionnés ANAH, une médiation est entreprise par le bureau d'étude afin d'inciter le bailleur à réaliser les travaux. En cas d'échec de la médiation, le diagnostic est adressé au maire pour qu'il relève les infractions au titre du RSD.

Si le diagnostic technique évalue que le logement relève d'une procédure insalubrité, le dossier est orienté en Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne. Une médiation peut encore avoir lieu, mais sur un temps plus court, avec le propriétaire avant la prise de l'arrêté. Une fois l'arrêté pris, le propriétaire ne peut plus déroger à ses obligations et il doit soit reloger l'occupant en cas d'insalubrité irrémédiable, soit réaliser les travaux tels que prescrits dans l'arrêté en cas d'insalubrité remédiable.

Nous considérons que le dossier est traité dans les cas suivants :

- réalisation des travaux ou engagement de les réaliser dans un délai de 3 mois
- relogement de l'occupant sans remise en location de la part du propriétaire tant que les travaux n'ont pas été réalisés

Bilan de l'action

Après une montée en puissance liée à la mise en œuvre du dispositif, le nombre de dossiers passés en commission pour le logement décent est relativement stable d'une année sur l'autre. Ils se répartissent chaque année de la manière suivante :

- entre 50 et 60 dossiers pour les logements HLM
- une vingtaine de dossiers DALO
- moins de 5 dossiers conventionnés privés

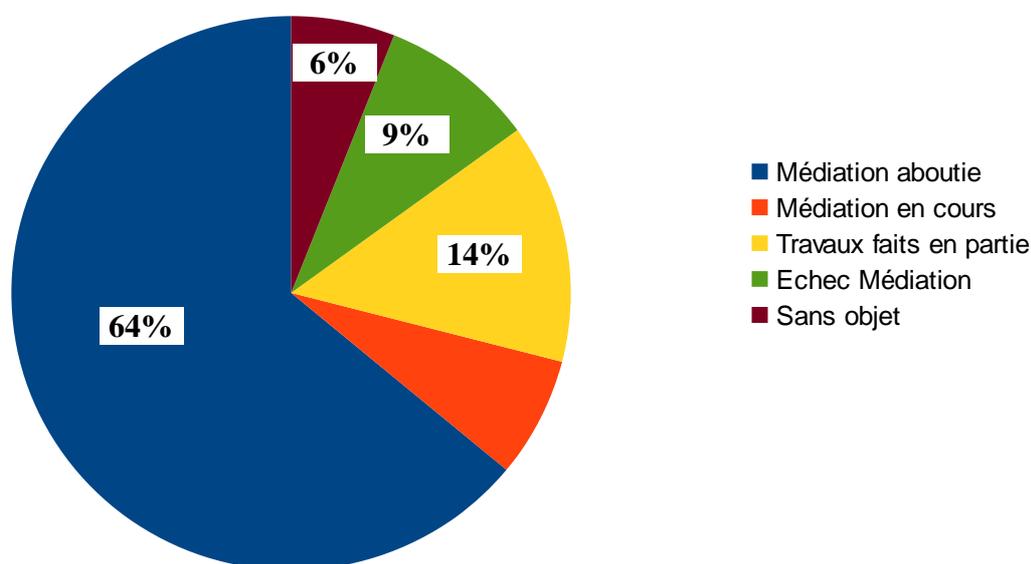
Eléments quantitatifs

Bilan non décence Parc HLM :

Année	Plaintes	Diagnost ics	Dont Nîmes	Reste département (hors Ales)
2009	30	9	7	2
2010	43	23	6	17
2011	60	18	12	6
2012	51	18	10	8

Bilan de la médiation non décence bailleurs conventionnés (parc privé et public)

Bilan médiation conventionné en %

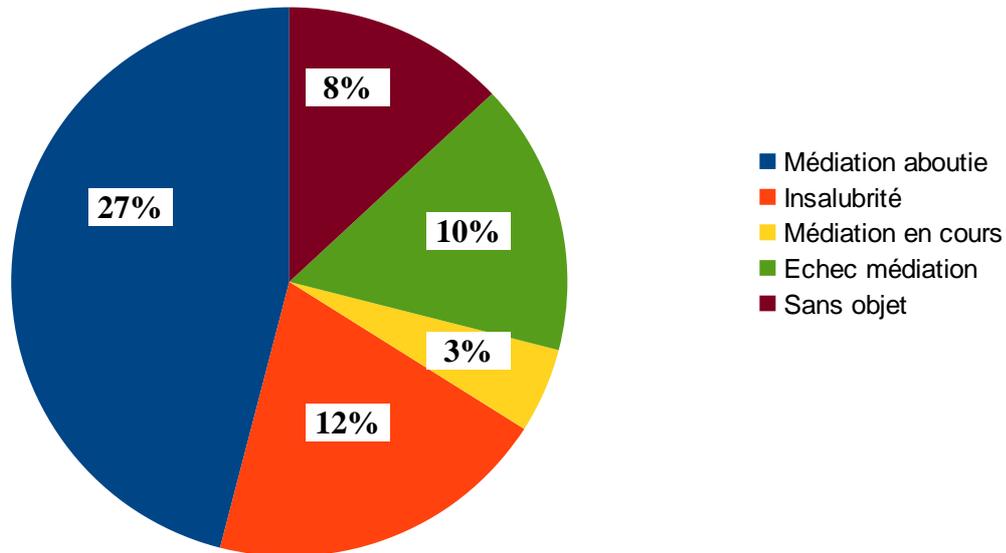


- des résultats de la médiation similaires aux dossiers du Parc privé : soit pour le parc conventionné une trentaine de logements rendus décent par an.
- une médiation qui fonctionne bien mais qui se heurte parfois à des situations qui relèvent de la vétusté générale de l'immeuble pour laquelle il est difficile pour le bailleur de pouvoir y remédier dans les délais demandés

- un % de dossiers " travaux faits en partie " relativement élevé, qui augmente dès qu'il y a réalisation d'un diagnostic technique poussé. Généralement, le diagnostic relève d'autres infractions au titre de la décence que celles signalées simplement par le locataire.

Bilan médiation DALO

Bilan médiation DALO en %



- médiation qui peine à porter ses fruits du fait de propriétaires peu enclin à réaliser des travaux en présence des locataires
- un fort % d'habitat insalubre qui relève à la fois le % d'echec médiation mais qui augmentera à terme le % de logements rendus décentes du fait de l'obligation de réaliser les travaux par le propriétaire. (6 insalubrités remédiables et 4 irrémédiable pour 2011 et 2012)
- chaque année entre 3 et 5 demandes DALO sont issues de locataires du Parc HLM dont la non décence est avérée
- environ la moitié des dossiers sont transmis en mairie ou aux SCHS de Nîmes et Alès pour relever les infractions au titre du RSD en cas d'échec de la médiation, mais pour lesquels il est difficile d'avoir un suivi.

Analyse des résultats

Points forts

- Dispositif qui répond à une demande légitime de la part des locataires (même traitement que dans le privé courant)
- Dispositif relativement efficace puisque l'on obtient les travaux dans environ 60% des cas, part qui grimpe à 68% lorsqu'on retire du nombre des plaintes celles non avérées et celles où le locataire refuse de faire entrer les entreprises.
- Peu d'habitat insalubre
- Des associations de locataires actives

Points faibles

- Une majorité des plaintes s'accompagnent d'une demande de mutation
- Des signalements dont le traitement relève d'une procédure plus lourde de réhabilitation complète de l'immeuble
- Peu d'implication des maires au titre de leur pouvoir de police
- Lourdeur de la mise en œuvre du déconventionnement
- Faible réactivité du bailleur amplifiée en cas d'absence du diagnostic

Analyse du fonctionnement

Points forts

- Dispositif cohérent et lisible car il rentre dans le cadre de la CPLD
- Objectivation des situations grâce aux diagnostics

Points faibles

- Sans diagnostic, difficulté de connaître d'une part l'état du logement et d'autre part si les travaux ont été effectués correctement en cas de faible réactivité du bailleur
- Une implication variable des bailleurs avec des réponses partielles
- Limites des interventions " courantes " de la DDTM (pas vraiment de médiation, mais simplement un point sur la situation) en l'absence de mise en œuvre du déconventionnement
- Le constat d'un problème de communication chez les bailleurs sociaux entre les agents de terrains, la direction et les locataires

Pistes d'amélioration

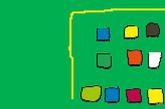
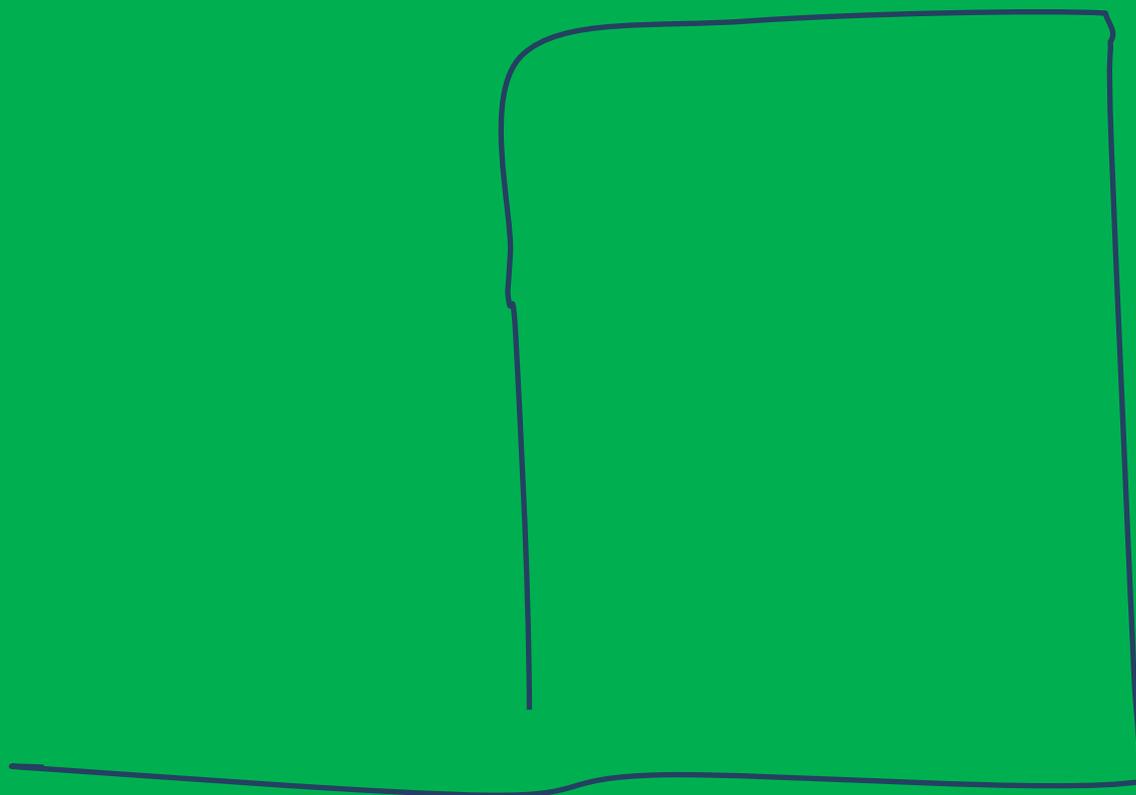
- En cas de faible réactivité du bailleur, nécessité de faire réaliser un diagnostic technique par un tiers afin d'objectiver la situation (distinguer les responsabilités respectives du bailleur et du locataire) et d'éviter de perdre son temps en courriers contradictoires
- Nécessité de disposer d'un diagnostic social pour déterminer le projet de la famille
- Nécessité de mettre en place un dispositif de médiation (id. CPLD) entre bailleur et locataire

- Rappeler aux Maires l'obligation de mettre en œuvre leur pouvoir de police, que le signalement émane d'un locataire du parc public ou privé (équité de traitement)
- S'engager (DDTM) dans des procédures exemplaires de déconventionnement sur les situations non traitées par le bailleur
- Saisir la Commission de conciliation des rapports locatifs en cas de besoin
- Mobilisation des bailleurs
- Inscrire la réactivité des bailleurs face aux signalements de non décence dans les CUS

Points de vigilance particuliers

- Veiller à ce que le locataire s'adresse dans un premier temps à son bailleur pour demander la réalisation de travaux
- Signalements en augmentation
- Réflexion à mener sur les demandes de mutation et sur les refus de mutation
- Adéquation entre les objectifs d'évolution et les moyens d'intervention de l'action publique

Action 6 :
**Observatoire nominatif des logements indignes
et non-décentés et des locaux impropres à
l'habitation**



Les modifications réglementaires et les dispositifs intervenus au cours du 5^{ème} Plan

Par arrêté en date du 30 septembre 2011 portant création d'un traitement de données à caractère personnel relatif à l'habitat indigne et non décent, dénommé « ORTHI » (Outil de Repérage et de Traitement de Habitat Indigne), le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement s'est doté d'un véritable outil permettant d'observer l'habitat indigne et non décent.

Cet outil est actuellement en phase d'expérimentation qui devrait se prolonger jusqu'à la fin de l'année 2012.

Après cette échéance, cet outil devrait être déployé dans tous les départements.

Présentation de l'action

L'objectif de cette action était la création d'un observatoire des logements indignes, non-décents et des locaux impropres à l'habitation. Cet observatoire devait permettre de :

- connaître et suivre les situations de logements indignes, non-décents et des locaux impropres à l'habitation sur tout le département
- répondre aux exigences de la loi ENL du 13 juillet 2006
- disposer d'une information partagée entre tous les acteurs de l'habitat indigne
- assurer un meilleur suivi des procédures

A défaut de l'utilisation d'Ariane et en attente du déploiement d'ORTHI, il a été mis en œuvre un suivi des procédures insalubrité qui permet au Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne d'avoir une connaissance du phénomène de l'habitat insalubre dans le département.

Tous les signalements de non décence et d'insalubrité sont géolocalisés. Cette information, couplée avec les données du « Parc potentiellement indigne » (cf. annexe action 6) permet d'avoir une vision plus précise de l'habitat indigne dans le département. Cette information est portée à la connaissance des communes dans le cadre de la mise en œuvre des politiques publiques à travers l'association des maires du Gard, les PLH...

Analyse des résultats

Points forts

- Recensement à partir d'un SIG de toutes les situations de non décence et d'insalubrité croisé avec le PPPI qui permet de disposer d'un repérage des situations d'habitat indigne
- A défaut d'un déploiement d'Ariane, mise en œuvre par la DDTM d'un tableau de suivi des dossiers d'insalubrité et des actions du PLHI

Points faibles

- Tableau non partagé par les autres partenaires
- Difficulté pour extraire et croiser des données
- Suivi des dossiers sur une année civile et non sur une année glissante
- Ariane : saisie des signalements par la DTARS : 142 en 2011

Analyse du fonctionnement

Points forts

- Les SCHS disposent d'un outil de suivi spécifique
- Chaque partenaire dispose d'un suivi de ces dossiers qui sera possible de mettre en commun avec ORTHI
- Réalisation de bilans annuels (enquête habitat indigne, bilan action de la CPLD...)

Points faibles

- Bilan Ariane
- Utilisation complexe de cette base de données
- Outil développé à l'origine pour le département des Bouches du Rhône, pas forcément adapté à la situation du Gard
- Difficulté pour modifier les courriers types

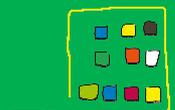
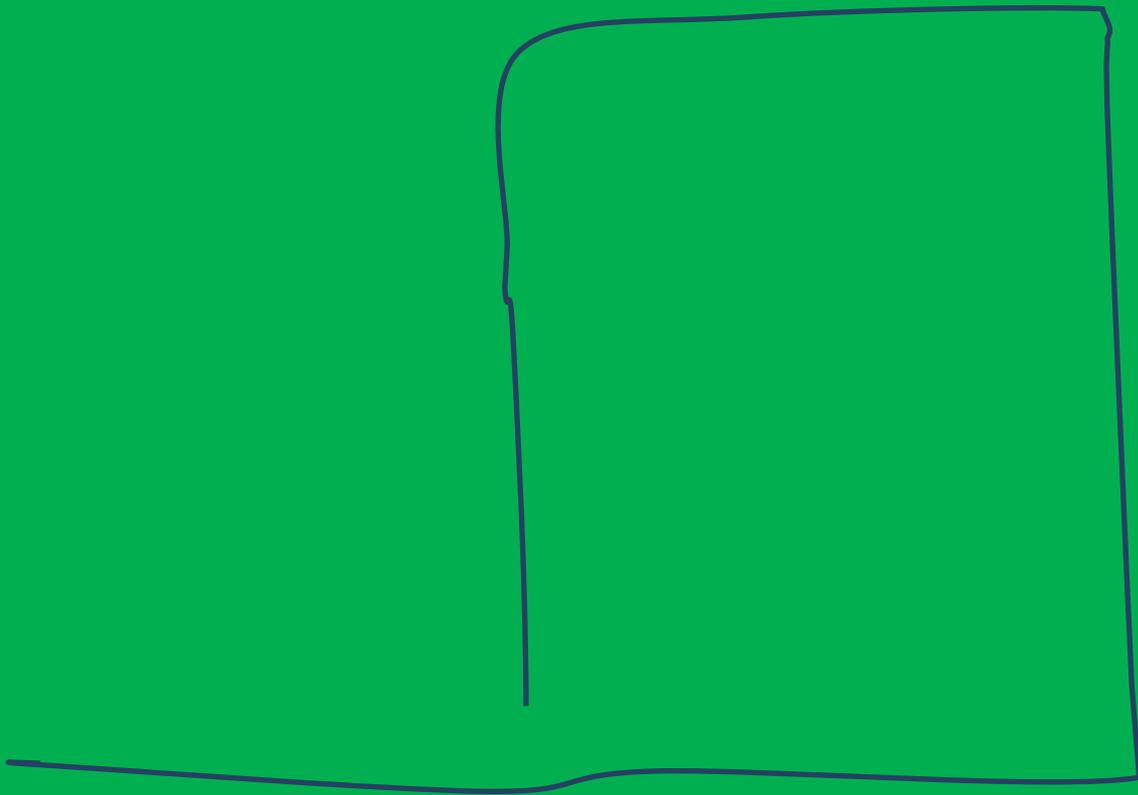
Pistes d'amélioration

- Déploiement d'ORTHI : création d'un traitement de données à caractère personnel relatif à l'habitat indigne et non décent, dénommé ORTHI (Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne)
- Administration par DDTM : accès aux partenaires

Points de vigilance particuliers

- Un outil qui pour être réellement efficace devra être utilisé par tous les partenaires de la lutte contre l'habitat indigne
- Nécessité d'identifier les frais (doubles-saisies) et de valoriser les plus-values (rendus-compte, bilans)
- Formation à prévoir

Action 7 :
**Lutter contre l'habitat indigne (insalubrité,
saturnisme,
immeubles menaçant ruine)**



Les modifications réglementaires et les dispositifs créés au cours du 5^{ème} Plan

Evolution du dispositif

Le Pôle de lutte contre l'habitat indigne a été créé en 2006. Par lettre de mission du Préfet en date de 1^{er} Mars 2010, la responsabilité de l'animation de ce pôle a été confirmée à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, assurant la continuité de l'action confiée à la D.D.E. depuis 2006.

Ce Pôle vise à faciliter et à développer le travail en réseau et en partenariat de l'ensemble des acteurs du logement.

Présentation de l'action

L'habitat indigne est désormais défini par l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 (modifié par l'article 84 de la loi du 25 mars 2009) :

« Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

Entrent aujourd'hui dans cette définition toutes les situations repérées dans lesquelles l'état des locaux, installation ou logements, exposent leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité et dont le traitement relève des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets, selon la nature des désordres constatés.

Le PLHI c'est :

- un double objectif : sortir "par le haut" à la fois l'occupant et le logement
- une coordination des partenaires : la Délégation Territoriale de l'Agence Régionale de Santé, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, la Caisse d'Allocations Familiales, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement, le Conseil général, les Services communaux d'hygiène et de santé des villes de Nîmes et d'Alés, Nîmes Métropole, les opérateurs MOUS Département et Nîmes Métropole (Habitat et Développement Méditerranée, Association pour le Logement dans le Gard), les communes.
- deux réunions mensuelles permettant :
 - d'échanger les informations sur les situations
 - de bâtir ainsi une doctrine d'intervention partagée
 - identifiant le rôle de chaque acteur

sur la base d'une formalisation des réunions avec :

- ordre du jour
- compte-rendu
- fichiers actualisés

complétées par des actions :

- d'animation
- de sensibilisation
- de formation
- de développement d'outils

Bilan de l'action

Bilan qualitatif

Bilan PLHI

	2007	2008	2009	2010	2011
Procédures insalubrité	30	25	29	36	43
Logements concernés	86	62	60	67	81
Familles concernées	83	110	58	60	61
Familles relogées	27	25	23	20	18

- Le public de l'habitat indigne : des personnes seules 50% et familles monoparentales 20%



5^{ème} Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées du Gard
2008-2012



La carte proposée en annexe illustre la part que représentent les propriétaires bailleurs dans le parc privé potentiellement indigne (qui comprend les propriétaires occupants et les locataires). Cf. *annexe 3 Habitat indigne*)

Le parc privé potentiellement indigne n'est pas issu d'une enquête, ni d'un relevé de terrain. Les données sont issues d'un croisement d'indicateurs entre le confort des logements et le revenu des ménages.

Analyse des résultats

Points forts

- Les principaux partenaires impliqués
- Une seule instance de traitement
- Des bénéficiaires qui correspondent au public du PDALPD.
- Un dispositif efficace qui se mesure selon 3 alternatives :
 - le propriétaire fait les travaux,
 - ou l'occupant est relogé donc mis en sécurité,
 - ou le local ne peut plus être mis en location.

- L'engagement des procureurs sur le volet pénal dans la lutte contre l'habitat indigne
- L'implication des services sociaux dans le repérage des situations et l'accompagnement quand il est nécessaire
- Prise en compte des dossiers DALO dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne
- Traitement de tous les signalements (pas de dispositif de repérage spécifique) en lien avec la CPLD

Points faibles

- Faible implication des maires en dehors des deux SCHS dans le cadre des pouvoirs généraux du maire
- Mauvaise prise en compte du péril et traitement inégal de cette procédure
- Difficulté à mettre en œuvre les procédures d'hébergement en cas de carence du propriétaire
- Difficultés à mettre en œuvre des travaux d'office qui permettraient de montrer l'engagement des maires et pourrait servir d'exemple
- Difficulté pour reloger/héberger les grandes familles

Analyse du fonctionnement

Points forts

- Evocation de manière collective des dossiers en cours sous la forme de réunions mensuelles permettant d'identifier les points de blocage et de rechercher des solutions adaptées au contexte et aux situations avec envoi systématique d'ordre du jour et PV
- Favorise le repérage de l'habitat indigne en mettant en commun les sources des différents services et en particulier celle de la CPLD et la Commission de Médiation (DALO) et ainsi coordonner la prise en charge par chaque intervenant des actions de sa responsabilité et d'assurer un suivi régulier de leur mise en œuvre
- Donne toute leur portée aux arrêtés de police spéciale du Préfet (suivi des obligations d'hébergement, relogement, travaux...)
- Suivi durant toute la procédure jusqu'au départ ou la mainlevée des arrêtés, que le droit des occupants est bien respecté
- Mobilisation de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole et du Conseil général à travers la mise en place de MOUS (Maitrise d'œuvre urbaine et sociale)

Points faibles

- Des délais trop longs entre le signalement et la prise de l'arrêté du point de vue de l'occupant
- Un dispositif qui arrive à saturation du fait du manque de moyens des services publics
- Difficulté de suivre le parcours d'un occupant (déménagement parc public, privé...)
- Des dispositifs hétérogènes et incomplets (voir carte) qui compliquent l'organisation
- Le secteur de l'agglomération d'Ales n'a pas de dispositif de type MOUS
- Absence de lisibilité des arrêtés de péril pris par les mairies
- Arrêtés de péril incomplets
- Faible réactivité des propriétaires face à leurs obligations (travaux, hébergement, relogement)
- Prise en compte des propriétaires occupants en habitat indigne, mais difficulté pour ces propriétaires à financer la totalité de leur projet (financement insuffisant)

Pistes d'amélioration

- Réduire les délais entre le signalement et la prise de l'arrêté
- Travailler en lien avec le service fraude de la Caf et les procureurs pour aboutir sur le terrain pénal
- Prioriser notre action sur certains dossiers en fonction de critères partagés (dangerosité, DALO, présence de personnes vulnérables...)
- Définir précisément les indicateurs inscrits dans le plan (ex. nombres d'arrêtés, nombre de logement concernés, personnes relogées - à préciser avant ou après l'arrêté...)
- Recensement des DRIP (diagnostic des risques d'intoxication au plomb) positifs (présence de peinture en classe 3), qui pourraient servir de base pour mener des actions spécifiques sur certains quartiers en lien avec la PMI (protection maternelle et infantile)
- Travailler à la prise en charge de l'hébergement en cas de carence du propriétaire
- Suivre et partager en temps réel les informations détenues par les différents intervenants sur le logement et l'état d'avancement des procédures, avec la

perspective de constituer une base de données informatique partagée, utilisant les outils nationaux (cf. observatoire)

- Renforcer la formation des mairies sur les procédures de péril
- Améliorer le partenariat avec les travailleurs sociaux des communes et du Département
- Améliorer le rendu-compte à partir de l'outil ORTHI
- Développer l'espace collaboratif pour améliorer l'efficacité des réunions du PLHI :
ACTION FLASH

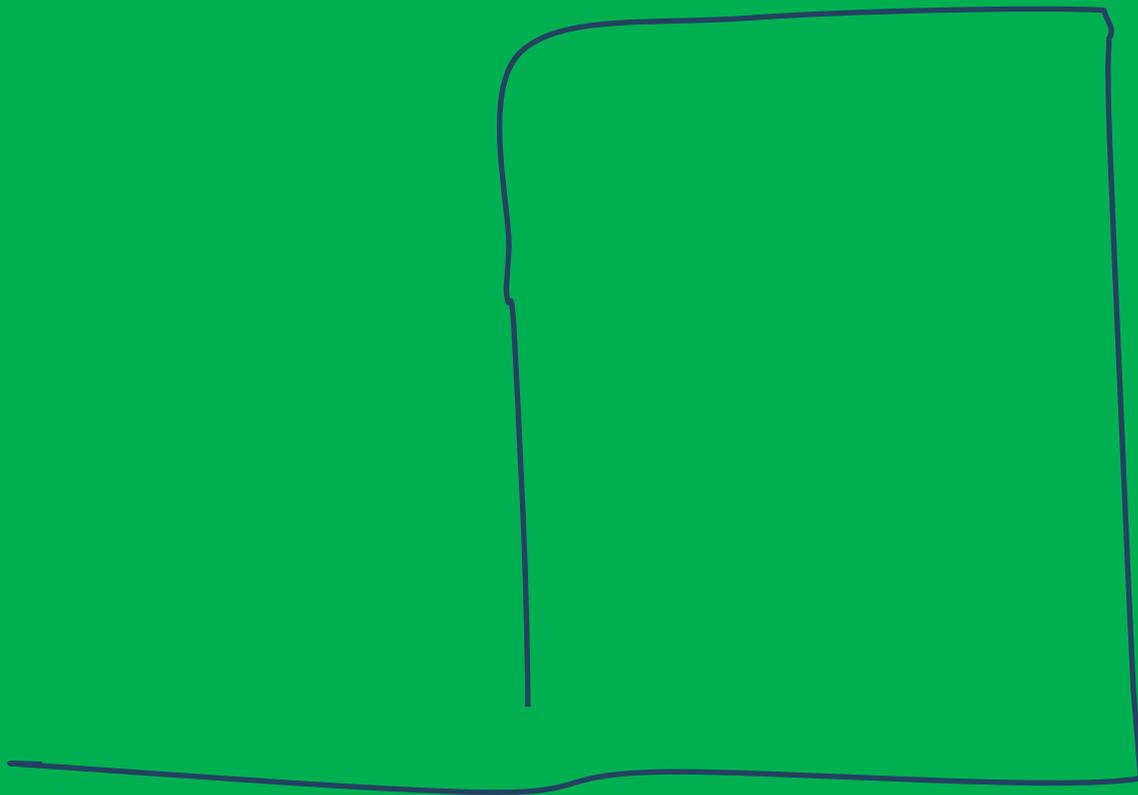
Points de vigilance particuliers

- Rester vigilant sur le suivi des dossiers anciens
- Maintenir un niveau de dossiers en PLHI sans aller au delà de la centaine de dossiers

Action 8 :
Proposer de l'hébergement d'urgence

Fiche n°3 PDHI
Hébergement généraliste
Hébergement / Logement d'Urgence

**Hébergement d'urgence,
Logements d'urgence,
logements d'extrême urgence**



Présentation de l'action

Présentation : Par distinction avec l'hébergement d'insertion ou de stabilisation, l'hébergement d'urgence a vocation à apporter des solutions immédiates et de courtes durées à des demandes urgentes. Le principe de continuité (instauré par l'article 4 de la loi DALO et confirmé par l'article 73 de la loi MOLLE) stipule que « toute personne accueillie dans une structure d'urgence doit pouvoir y demeurer dès lors qu'elle le souhaite jusqu'à ce qu'une orientation adaptée lui soit proposée ».

L'hébergement d'urgence est réalisé dans :

- les centres d'hébergement (CHU)
- les appartements conventionnés ALT
- le dispositif hôtelier

Mission : Hébergement temporaire de personnes ou familles sans-abri, offre des prestations de première nécessité (gîte, couvert, hygiène), apporte une première évaluation sociale, médicale et physique ; éventuellement aide dans leur démarche d'accès aux droits et recherche d'un logement ou d'une structure d'insertion adaptée.

Public accueilli : Pas de conditions réglementaires de ressources. Il s'agit d'un accueil « inconditionnel », c'est-à-dire sans sélection des publics, et notamment sans condition de régularité du séjour.

Durée du séjour : Conformément à l'article 4 de la loi DALO, le séjour dure aussi longtemps qu'une solution durable n'est pas proposée à la personne ou à la famille, sauf si elle ne le souhaite pas ou enfreint le règlement intérieur de l'hébergement.

Forme d'habitat : Cette forme est variée, du dortoir à la chambre individuelle, voire au logement banalisé dans le diffus. Des efforts d'humanisation visent à améliorer les conditions de sécurité, de confort et de respect de la vie privée (suppression des dortoirs notamment).

Mode de gestion : Essentiellement associative

Mode de fonctionnement : Présence du personnel pendant les horaires d'ouverture et dans la plupart des cas les établissements assurent une présence 24H/24.

Textes :

Circulaire DGAS/1A/LCE/2007/90 du 19 mars 2007 définissant le principe de continuité dans la prise en charge des personnes sans-abri posé par l'article 4 de la loi DALO du 5 mars 2007

Article L345-2-3- CASF créée par la loi Molle du 25 mars 2009.

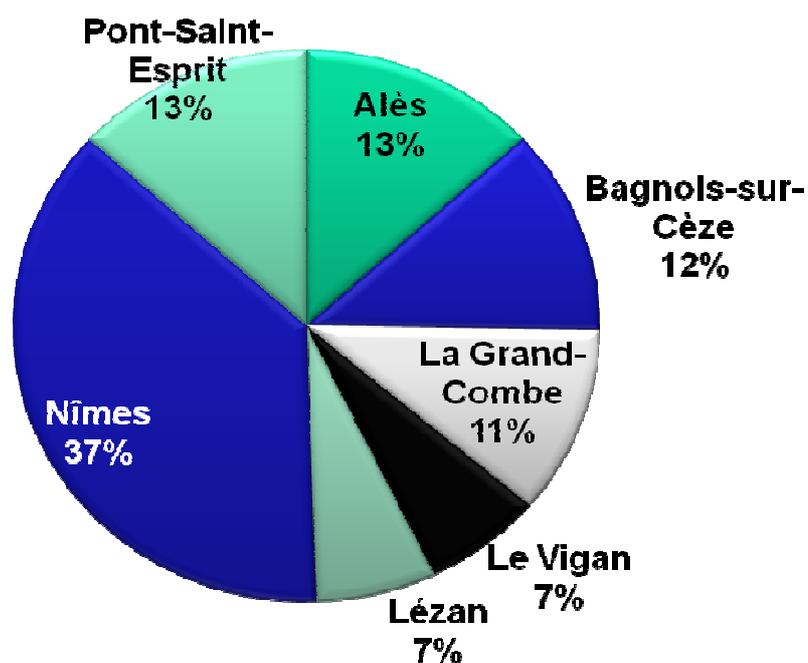
Nombre de places dans le département du Gard : 95

Bilan de l'action

Bilan quantitatif

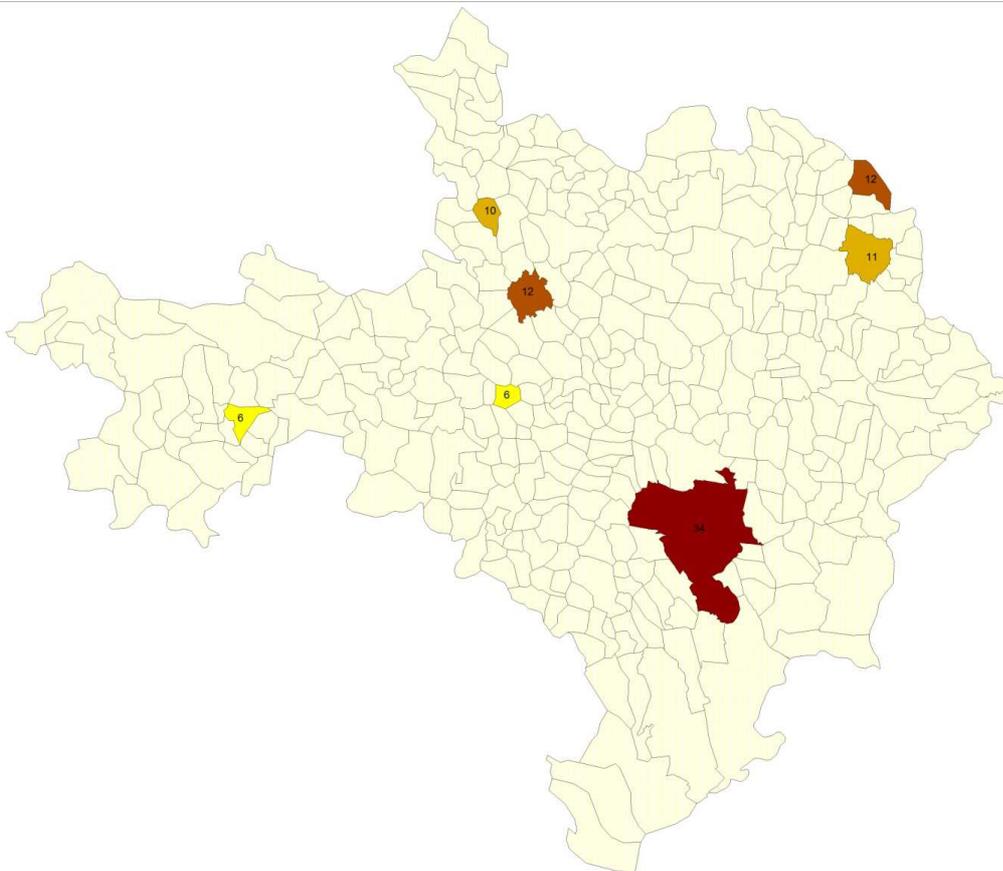
Nombre de places créées	2 (= nb de places en 2011- nb de places en 2008)
Nombre de places gérées	95
Nombre de ménages hébergés et nombre de demandes non satisfaites	(SIAO Urgence/115) Nombre de réponses positives : 3692 Nombre de réponses négatives : 4577
Nombre de conventions ALT signées	29 ALT pour 181 places (hors HUDA) 64 places d'urgence

Répartition géographique des places d'hébergement d'urgence en 2011

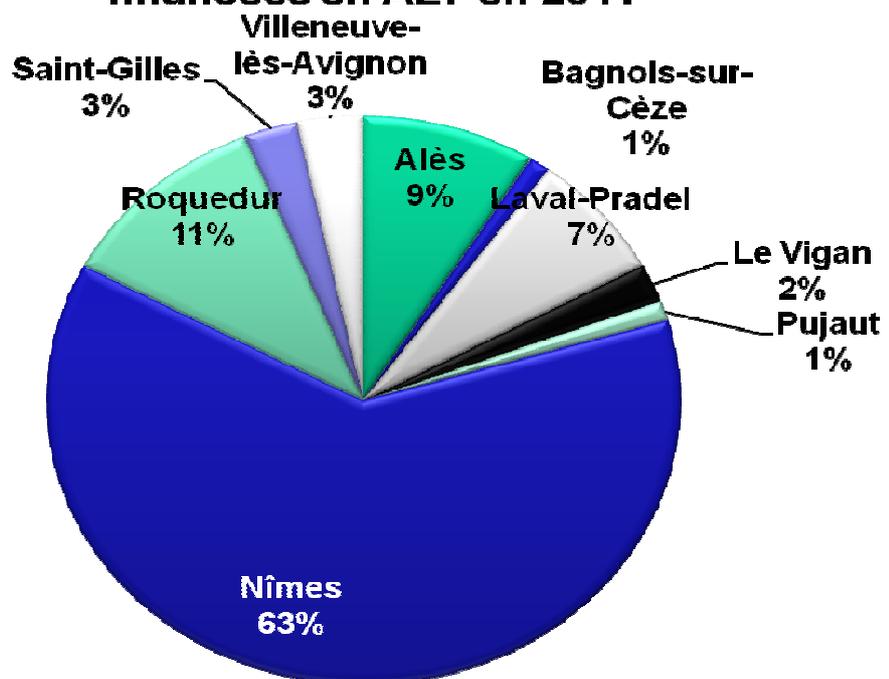


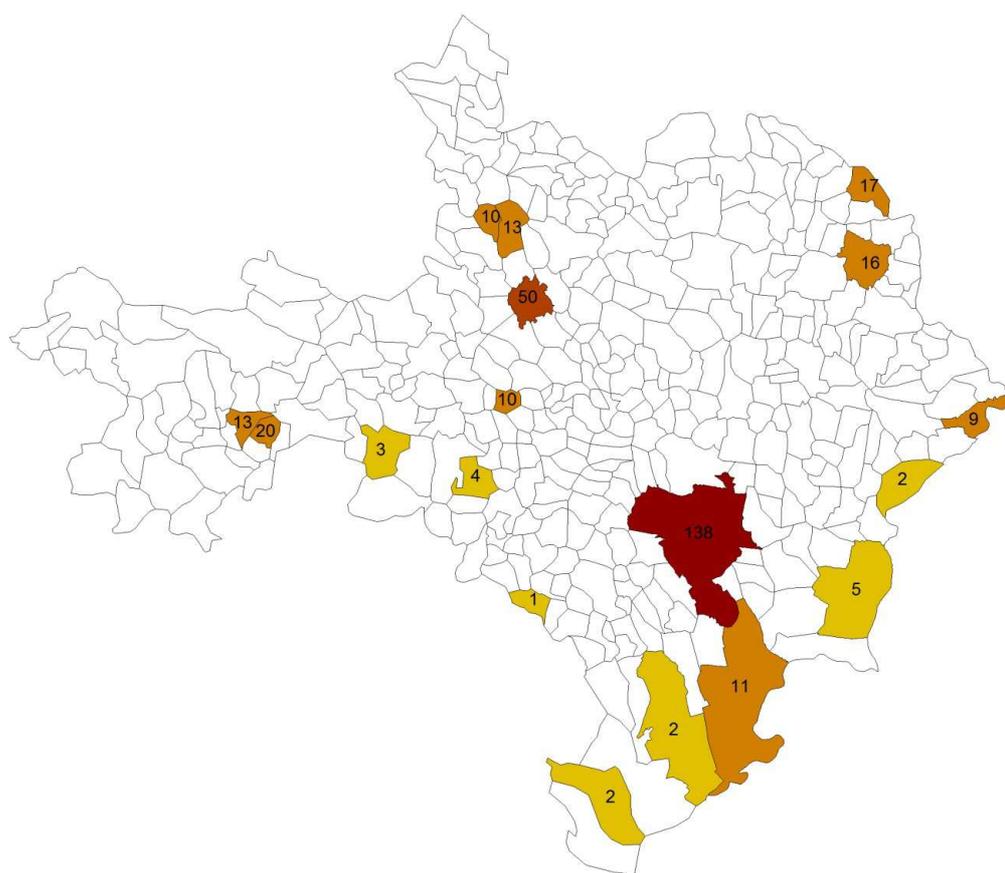
L'hébergement d'urgence

(Nombre de places par commune)

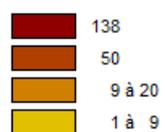


Répartition géographique de l'ensemble des places financées en ALT en 2011





Financement ALT
(Nombre de places par commune)



Analyse des résultats

Points forts

- Création de 2 places d'hébergement d'urgence supplémentaires
- Sur 95 places d'urgence, dont 64 bénéficient d'un financement ALT complémentaire

Points faibles/freins

- Explication du faible nombre de créations de places d'urgence : changement important au moment de la mise en place du PARSA, qui a occasionné la transformation de places d'urgence en stabilisation, voire en CHRS
- Le nombre de places d'urgence sans condition a été diminué par ce passage en stabilisation et en CHRS
- Manque de places accessibles aux personnes accompagnées d'animaux domestiques

Analyse du fonctionnement

Points forts

- Relative distribution géographique des places : répartition de places d'urgence dans 7 communes

Points faibles

- Fort manque de structures en Petite Camargue, Beaucaire, Uzège, Vistrenque
- Des dotations irrégulières ont pu déséquilibrer les budgets des associations

Pistes d'amélioration

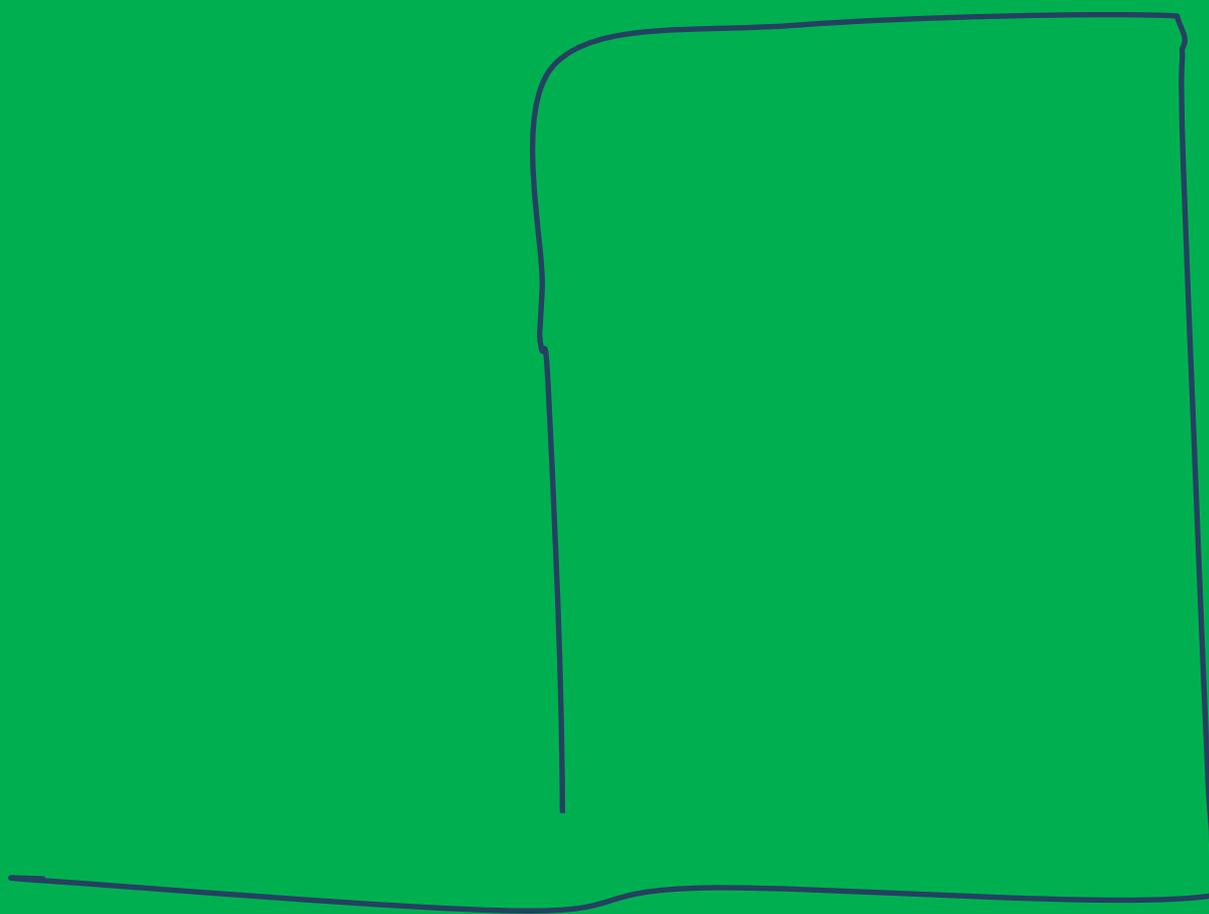
- Pour compenser le manque de places, envisager des évolutions dans l'activité des structures
- Pour compenser le manque de places, identifier de nouvelles sources de financement (Communautés de communes, etc.)
- Un travail qualitatif devrait être engagé pour identifier le fléchage exact des financements ALT : les chiffres doivent donc être affinés pour refléter la réalité du territoire.
- Besoin de créer un « catalogue » des dispositifs : un guide des dispositifs AHI est en cours d'élaboration par la DDCS, et pourrait être croisé avec les données du SIAO
- A terme, pour avoir une vue générale il pourrait être envisagé d'élargir le guide aux solutions proposés par les CCAS et les communes, non financées par l'Etat
- Améliorer les délais de versement des dotations aux associations

Points de vigilance particuliers

- Question des principes de l'inconditionnalité et de la continuité de l'accueil dans des centres d'hébergement d'urgence : affirmée dans la loi, mais pose des difficultés en termes de financement de places
- La spécificité de l'urgence tient au mode d'entrée : l'accompagnement est de fait nécessaire en raison du croisement des principes d'inconditionnalité et de continuité. Les financements manquent pour assurer un accompagnement adéquat
- Grande hétérogénéité des pratiques selon les établissements (de la « simple » mise à l'abri jusqu'à l'existence d'un accompagnement d'insertion.)

Action 9 :
Accroître l'offre d'hébergement d'insertion

Fiche n°4 PDHI
Hébergement généraliste
CHRS / Stabilisation



Présentation de l'action

Centre de stabilisation

Présentation : Instaurées par le Plan d'Action Renforcé en direction des Sans Abri en 2007, les places de stabilisation sont à mi-chemin entre l'urgence et l'insertion. Elles visent avant tout un public très désocialisé, à la rue depuis de nombreuses années et en rupture avec les structures d'accueil classique. Le fonctionnement est souple, autorisant notamment les allées et venues, les visites de proches, avec un seuil de tolérance élevé vis-à-vis des comportements individuels. Cet hébergement est ouvert 24H/24H et l'accompagnement social, doit permettre aux personnes éloignées de l'insertion, de se stabiliser et de favoriser leur orientation ultérieure vers des structures adaptées à leur situation.

Public accueilli : Même public que dans les CHU, mais ayant un passé plus ou moins long dans le dispositif d'hébergement.

Durée de séjour : Non limitée

Forme d'habitat : Le bâti doit permettre un hébergement de quelques jours à quelques mois dans des conditions dignes favorisant l'autonomisation des personnes.

Mode de gestion : Essentiellement associative

Textes :

Relevé de décision PARSA du 8 janvier 2007

Circulaire UHC/IUH du 4 juillet 2008 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés par l'Etat pour 2008.

Nombre de place dans le département du Gard : 57

CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale)

Présentation : Les CHRS sont des structures destinées aux ménages qui connaissent de graves difficultés, notamment économiques, familiales, de logement, de santé ou d'insertion. Les CHRS comportent deux volets : l'hébergement et l'accompagnement. L'un et l'autre étant indissociables. Toute personne ne souhaitant pas avoir d'accompagnement est incitée à se diriger vers un autre type de structure (structure d'urgence et logement ALT).

Missions : Actions socio-éducative, en vue de les aider à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale. Projet de prise en charge individualisé et globale par le biais d'un « projet d'insertion » élaboré avec la personne accueillie.

Statut : Les CHRS sont des établissements sociaux relevant du Code de l'Action Sociale et des Familles, habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale. Une convention précise notamment les catégories de personnes accueillies et la nature des actions conduites en leur faveur.

Public accueilli : Personnes isolées, ou familles connaissant de graves difficultés d'ordre économiques et sociales.

Durée de séjour : L'admission dans la structure est faite pour une durée déterminée et renouvelable : la situation de la personne accueillie doit faire l'objet d'un bilan tous les six mois. L'objectif est que la personne ou la famille accède le plus rapidement possible à une insertion durable en milieu ordinaire ou adapté (logement, emploi...).

Forme d'habitat : Chambre individuelle ou à plusieurs ou logements dans certains cas ; logement éclaté, regroupé ou mixte.

Mode de gestion : Gestion essentiellement associative.

Mode de fonctionnement : Equipe d'intervenants sociaux pour aider la personne à accéder aux droits et retrouver son autonomie.

Texte :

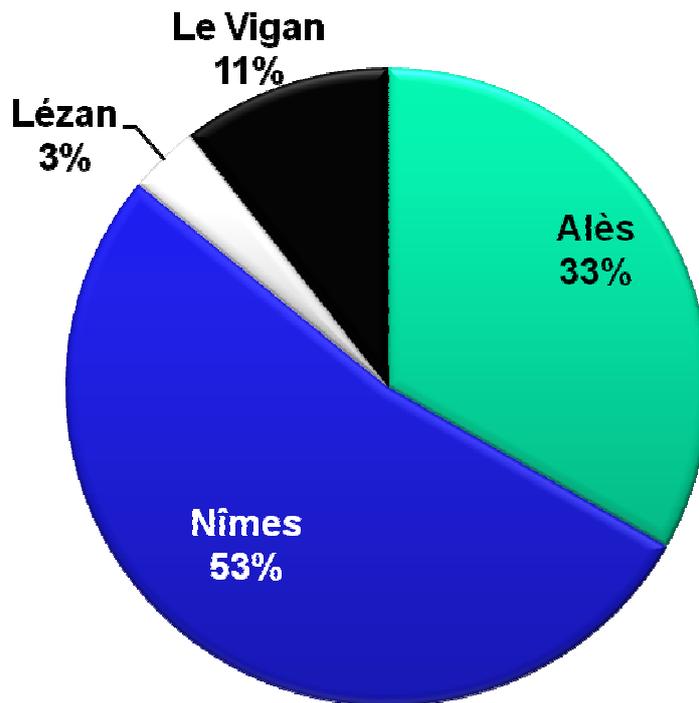
Loi n°2002-2 du 2 janvier 2012 rénovant l'action sociale et médico-sociale
Art L.312-1 8° CASF et suivants et R314-150 et suivants
Décrets 2001-576 et 2003-1010.

Nombre de place dans le département du Gard : 214

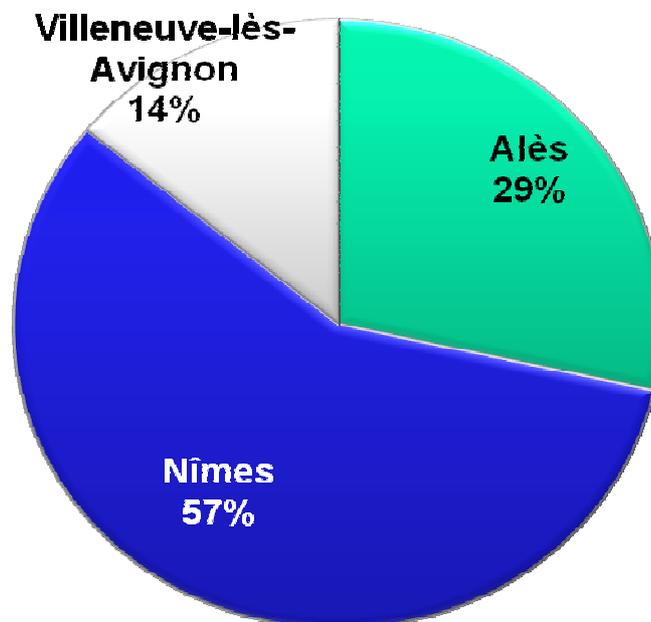
Bilan de l'action

Places créées	8 en CHRS 57 en stabilisation <i>= nb de places en 2011- nb de places en 2008)</i>
Nombre de places gérées	214 en CHRS (<i>dont 100 places en diffus</i>) 57 en stabilisation
Nombre de ménages accueillis (2011)	119 admissions en CHRS 68 admissions en stabilisation <i>(données SIAO)</i>
Nombre de demandes non satisfaites (2011)	81 demandes en attente en CHRS 4 demandes en attente en stabilisation

Répartition géographique des places en stabilisation en 2011

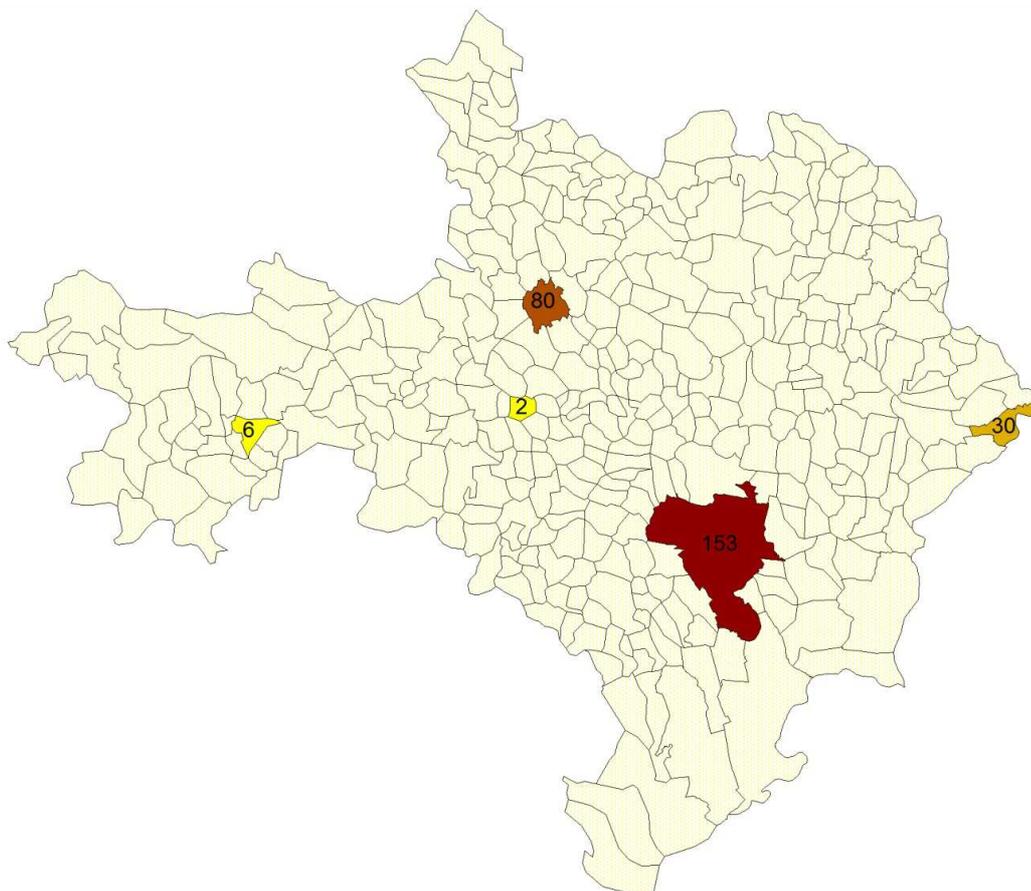
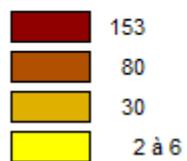


Répartition géographique des places en CHRS en 2011



Places en CHRS ou Stabilisation

(répartition par commune)



Analyse des résultats

Points forts

- Création de 8 places en CHRS
- Création de 57 places en stabilisation
- Le dispositif correspond à des besoins spécifiques, en complément de l'action vers et dans le logement.
- Le dispositif de CHRS permet de s'adapter au rythme de la personne et de ses besoins,
- Intérêt d'une offre diversifiée : 100 places en CHRS en diffus, ce qui correspond à 31 logements

Points faibles

- 81 demandes en CHRS sont en attente d'attribution en fin d'année 2011 (données SIAO)

Analyse du fonctionnement

Points forts

- Qualité de l'accompagnement : Niveau de qualification et de professionnalisation du personnel
- Articulation avec l'accompagnement dans le cadre d'un contrat d'insertion (RSA), réalisé par le SST ou les associations conventionnées.

Points faibles

- Certains territoires restent dépourvus : Petite Camargue, Gard Rhodanien (Bagnols), Beaucaire, Uzège
- Stabilisation : les financements ne suivent pas pour permettre un accompagnement 24h/24 comme cela était prévu lors du lancement du dispositif (baisse des financements depuis 2011)
- Ceci entraîne une qualité de service moindre, et pourrait pénaliser les structures lors de l'évaluation.
- L'arrêté préfectoral précisant le taux de contribution des personnes accueillies dans les CHRS et structures de stabilisation n'a pas été publié

Pistes d'amélioration

- Envisager la possibilité de moduler la contribution des personnes en fonction de leurs ressources. Doit faire l'objet d'une entente préalable entre usagers et association.
- Dans le cadre de l'élaboration du 6ème plan, prévoir des chiffrages et indicateurs plus précis : pour chaque dispositif, préciser le nombre de places, en distinguant personnes et ménages

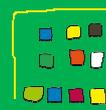
Points de vigilance particuliers

- La loi rappelle que les personnes sans ressources ne doivent pas être exclues de l'attribution de places
- Veiller à ce que l'absence de participation financière ne devienne pas un frein à l'admission
- Maintenir un équilibre financier pour les structures accueillant des personnes sans ressource
- Nécessité de conserver une diversité des modalités d'hébergement (collectif et diffus)

Action 10 :
**Produire une offre d'hébergement spécifique pour
les personnes
ne pouvant vivre, dans l'immédiat,
dans un logement autonome**

Fiche n°5 PDHI
**L'offre de logements adaptée/accompagnée
(Résidences sociales, Foyer de Jeunes
Travailleurs, Maison Relais)**

Pensions de familles



Présentation de l'action

Les pensions de familles (maison relais)

Présentation : Les maisons relais constituent une forme de logement adapté proposant un habitat durable à des personnes de faibles niveau de ressources en situation d'isolement ou d'exclusion lourde ayant connu des parcours d'errance et au profil social et psychologique rendant impossible l'accès ou le maintien dans un logement ordinaire.

Public accueilli : Principalement des personnes isolées, très désocialisées, fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire, par exemple CHRS. Autant que possible, les publics doivent présenter des profils et parcours variés pour dynamiser la vie interne de l'établissement. Les enfants mineurs ne sont pas accueillis.

Durée de séjour : Accueil sans limitation de durée. Le principe de la maison relais est de proposer un habitat pérenne.

Forme d'habitat : Structure de taille réduite (20 à 25 places), alliant logements privatifs et espaces collectifs. Le cadre de vie doit être convivial et rassurant, animé et régulé par la présence quotidienne d'un hôte de maison.

Mode de fonctionnement : Présence en journée d'un hôte, ou d'un couple d'hôte, ayant une qualification ou une expérience reconnue dans le domaine social et/ou de l'insertion.

Financement : Le locataire doit avoir suffisamment de ressources ainsi qu'un revenu régulier et stable. Il doit également pouvoir ouvrir des droits à l'APL. Le loyer est fonction de la superficie du logement et des conventionnements entre les financeurs et le gestionnaire.

Textes :

Loi 2005/32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale

Circulaire 2002/595 du 10 décembre 2002 relatives aux maisons relais

Circulaire DGAS/DGALN/2008 relative à la création de maison relais

Note d'information DGAS/DGUHC/PIA/IUH1 n°2005-189 du 13 avril 2005 relative à la mise en œuvre du programme 2005 maison relais/pension de famille

Relevé de décision PARSA du 8 janvier 2007 ;

Nombre de places dans le Gard : 152

Bilan de l'action

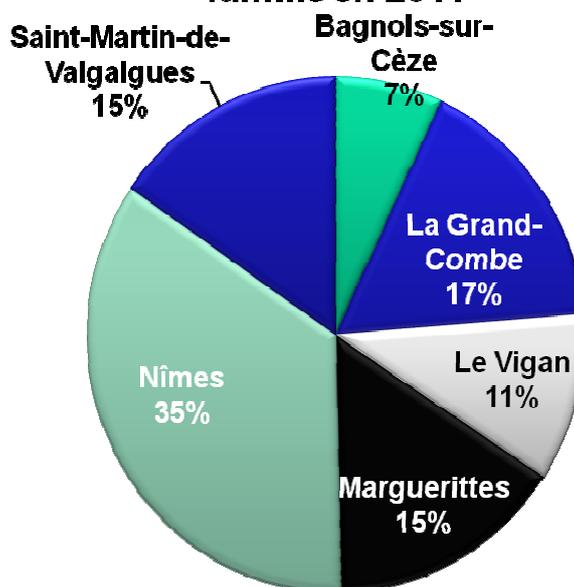
Bilan quantitatif

Nombre de projets réalisés	Pensions de famille : 8 établissements ouverts entre 2008 et 2011
Nombre de logements/places proposés fin 2011	147 places pensions de famille IML: 58 logements (objectif de 65)
Nombre de logements/places créées	141 places en pension de famille entre 2008 et 2011 + 58 logements en IML entre 2008 et 2011 (objectif de 65)
Nombre d'orientations vers ces dispositifs (SIAO 2012)	Vers pension de famille 139 demandes, 31 admissions (données SIAO) Vers IML Location/sous-location : 25 ménages (44 personnes) Vers IML Mandat de gestion : 26 ménages (33 personnes)

Nombre de places en pensions de famille

ouverture en	nombre de places	total en fin d'année
2006	11	11
2008	81	92
2009	29	121
2010	22	143
2011	2	145
2012	7	152

Répartition géographique des places en pension de famille en 2011



Analyse du résultat

- Un outil très intéressant par la stabilité de la présence, la prise en compte du rythme de chacun, sans injonction à une sortie trop rapide vers le logement

Analyse du fonctionnement

Points forts

- Le dispositif des pensions de famille est le mieux réparti géographiquement sur l'ensemble du territoire

Points faibles

- La couverture du territoire n'est pas encore optimale : Beaucaire, Petite Camargue, Uzège ne sont pas encore pourvus

Pistes d'amélioration

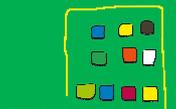
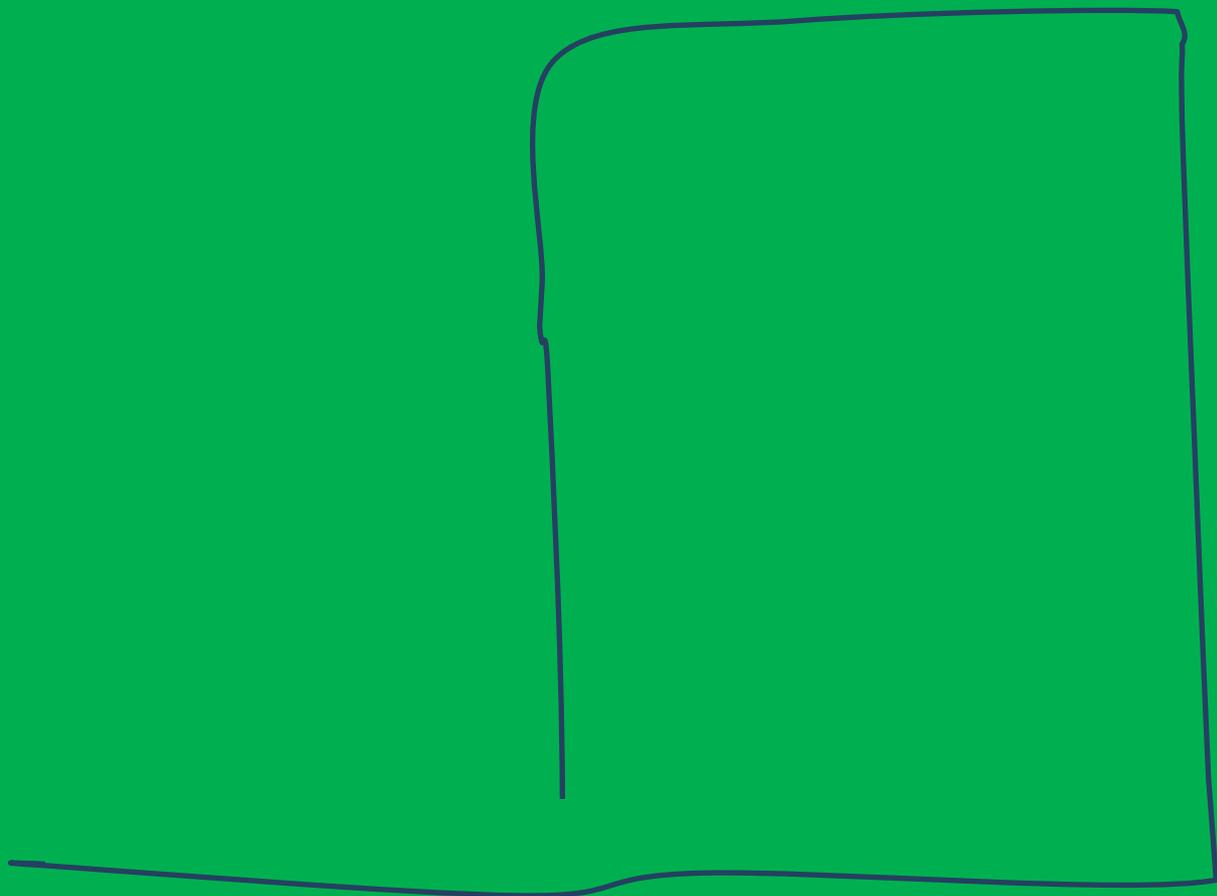
- Entamer un travail avec l'ARS pour éviter une confusion entre pension de famille et appartements thérapeutique/EHPAD (lien avec groupe n°8, fiche n°9)

Points de vigilance particuliers

- Pensions de famille : veiller à ce que le dispositif ne soit pas dévoyé (et non pas utilisé en remplacement de CHRS ou d'appartements thérapeutiques ou d'EHPAD – risque de glissement du public vers les résidences accueil)
- Pensions de famille : le financement du projet immobilier, la recherche du foncier comme les incertitudes quant au financement du fonctionnement peuvent freiner des projets de nouvelles pensions de famille
- Pension de famille : recentrage sur les pensions de famille « généralistes », ce qui peut mettre en question les projets de résidences-accueil

Fiche n°6 PDAHI

L'offre de logements adaptée/accompagnée
(Intermédiation locative sous-location et mandat de gestion)



Présentation du dispositif d'Intermédiation Locative (IML)

Définition : Gérer des logements appartenant à des propriétaires privés et les loués à des ménages ayant des difficultés financières et sociales.

L'objectif est de développer une offre nouvelle de logements à partir du parc privé pour des ménages inscrits dans un parcours d'insertion et pour lesquels il convient de proposer une alternative à l'hébergement.

Présentation : dispositif visant à favoriser l'accès et le maintien des personnes les plus démunies dans un logement autonome de droit commun dans le parc locatif **privé⁽⁴⁾** en apportant une sécurité et des garanties au propriétaire bailleur.

C'est aussi un moyen pour donner plus d'autonomie à certains ménages déjà inscrits dans un parcours d'insertion et pour lesquels il convient de proposer une alternative à l'hébergement. Les bénéficiaires doivent avoir la capacité financière et sociale d'accéder à ce type de logements mais nécessitent un accompagnement en vue de consolider cet accès au logement autonome.

L'intermédiation locative s'appuie sur trois piliers : la mobilisation de logements, la gestion locative à proprement parler, et enfin l'accompagnement social des ménages.

Elle s'articule autour de deux modes de gestion des logements :

a) La location en vue d'une sous-location : location d'un logement à un bailleur par un organisme agréé (association) qui sous loue à un ménage relevant du PDALPD/PDAHI. L'association La Clède (10 logements). Habitat et Humanisme (5 logements), s'est associée avec l'Espélido et la Fondation Armée du Salut (15 logements)

b) Le mandat de gestion : le propriétaire confie la gestion de son logement à un organisme agréé (Habitat et Humanisme pour le Gard-Agence Immobilière à Vocation Sociale), qui assure la gestion locative adaptée du logement mais le bail lie directement le propriétaire et le locataire. Pour exercer cette activité, l'organisme agréé doit disposer d'une carte professionnelle d'agent immobilier à vocation sociale. Le locataire dispose d'un bail de droit commun. Le propriétaire ne choisit pas le locataire puisqu'il a confié la gestion à l'association.

Public accueilli : ménages en difficultés d'insertion économiques, sociales, administratives. Les personnes en situation d'hébergement dans une structure. Ménages à l'hôtel, ménages en risque d'expulsion, ménages en habitat insalubre, ménages désignés par le préfet suite à une décision de la commission DALO.

Durée de séjour : durée du bail.

En location/ contrat d'occupation à titre onéreux (sous location) : l'organisme agréé (association) est locataire en titre et le ménage est occupant. Le ménage bénéficie d'une convention d'occupation temporaire (3 mois renouvelable sur une durée de 18 mois maximale). Le ménage paye une contre partie financière à l'association.

En mandat de gestion : le locataire dispose d'un bail de droit commun soit 3 ans renouvelable tacitement. Le propriétaire ne choisit pas le locataire puisqu'il a confié la gestion à l'association.

⁴ Le choix du Gard a été de privilégié dans le parc privé.

Textes :

Plan de relance économique du 04 décembre 2008

Circulaire du 5 mars 2009

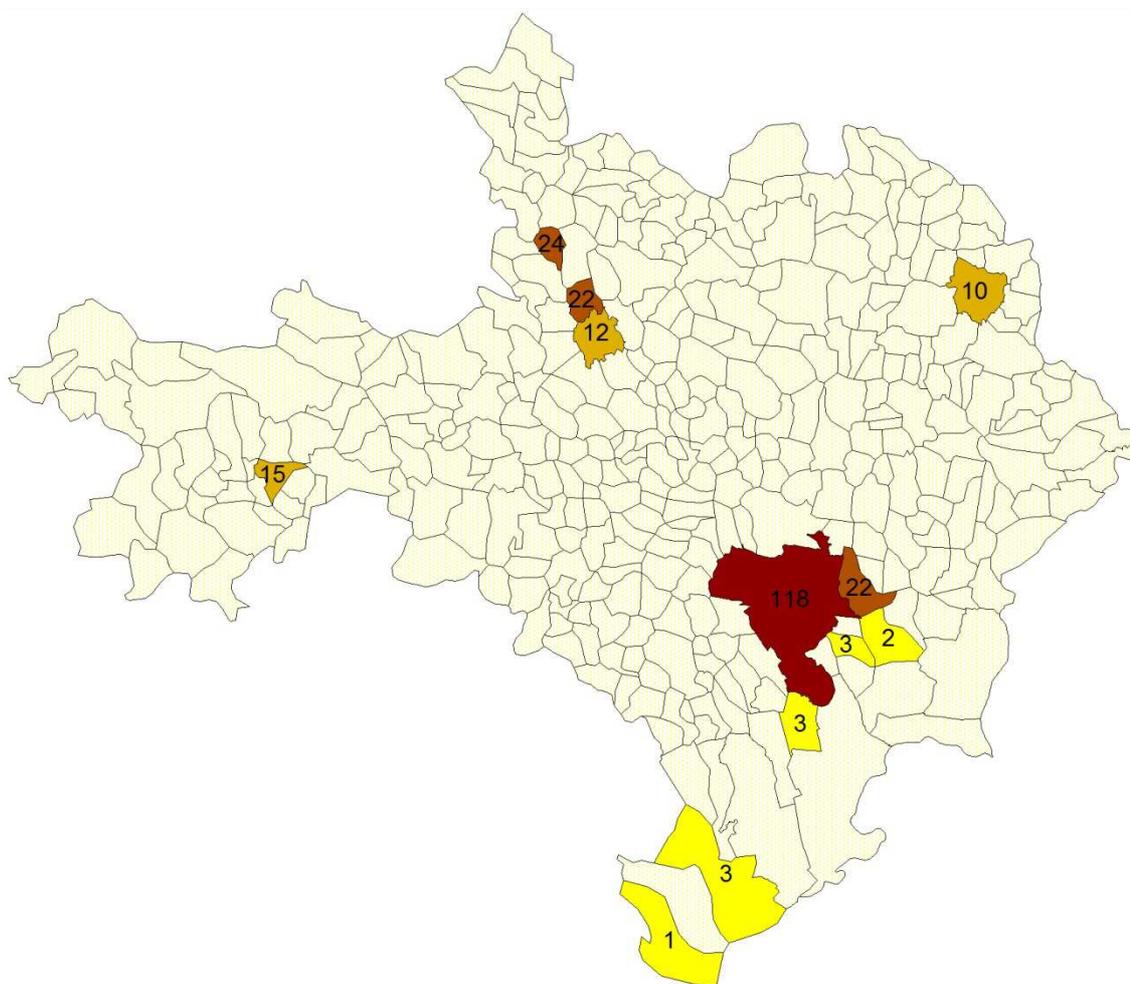
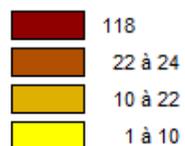
Loi Molle (art. L442-8-1, L.321-10, L.365-4, R.365-1 du CCH)

Dans le Gard, les premières conventions entre l'Etat et trois opérateurs ont été signées le 6 novembre 2009. L'objectif était de capter 65 logements répartis entre Habitat et Humanisme, La Clède et SIRES Sud. Ce dernier organisme ayant sollicité son déconventionnement en 2010, cet objectif a été réparti entre les deux autres associations.

Bilan de l'action

Intermédiation locative (IML) : 58 places créées entre 2008 et 2011. L'objectif de 65 places sera atteint fin 2012.

Pensions de familles et IML



L'IML dans le Gard

Dans le Gard, les premières conventions entre l'Etat et trois opérateurs ont été signées le 6 novembre 2009. L'objectif était de capter 65 logements répartis entre le « groupement Habitat et Humanisme »⁵, La Clède et SIRES Sud. Ce dernier organisme ayant sollicité son déconventionnement en 2010, cet objectif a été réparti entre les deux autres opérateurs. Au 29 février 2012, la captation des logements se répartit ainsi :

Type	Groupement HH AIVS 30, Fads, Espelido			La Clède			TOTAL GARD		
	Objectif initial	Objectif revu	Réalisé	Objectif initial	Objectif revu	Réalisé	Objectif initial	Objectif revu	Réalisé
Mandat de gestion	15	35	33				15	35	33
Location / Sous-location	15	20	20 (15+5)	5	10	7	20	30	27
TOTAL	30	55	53	5	10	7	35	65	60

Nombre de logements captés dans le Gard jusqu'au 15 MARS 2012

⁵ Composé d'Habitat et Humanisme, de l'Espelido et de l'Armée du Salut.

Types de conventionnement

	Groupement Habitat & Humanisme AIVS 30, Fondation de l'Armée du Salut, Espelido		La Clède	
Type	Mandat de gestion	Sous-location	Sous-location	Total
Sans convention	9	9	6	24
ANAH sans travaux	12	8	1	21
PST	8			8
PLAI	3			3
Autres conventions	1	3		4
Total	33	20	7	60

Le public logé en IML Location/Sous-location (au 15/03/2012) : 25 ménages (44 personnes) orientés par le SIAO.

Situation antérieure

Structures sociales	Logé par 1/3	DALO	Expulsion	Autres
11	5	3	1	5
44 %	20 %	12 %	4 %	20 %

Composition familiale

Personnes isolées	Famille monoparentales	Couples avec enfants	Colocataires
11	6	4	4
44 %	24 %	16 %	16 %

Revenus

RSA	ARE	Salaire – Emploi précaire	Salaire – Emploi stable	Autres (IJ, retraite)
17	2	2	1	3
68 %	8 %	8 %	4 %	12 %

Sorties du dispositif

HLM bail classique	HLM bail glissant	Parc privé classique	IML mandat de gestion	Autres
3	1	4	3	3
21 %		29 %	21 %	21 %

Le public logé en IML mandat de gestion (au 15/03/2012) : 26 ménages (33 personnes)

Prescripteurs

CMS	CCAS	CAF	Associations	Internes HH	Autre
4	2	2	8	9	1
15 %	8 %	8 %	31 %	35 %	

Situation antérieure

Structures sociales	Logé par 1/3	Expulsion	Mal-logé	Autres
10	5	2	3	6
38 %	19 %	8 %	12 %	23 %

Composition familiale

Personnes isolées	Famille monoparentales	Couples sans enfants	Couple avec enfants	Colocataires
16	5	2	1	2
62 %	19 %			

Revenus

RSA	AAH	ARE	Emploi précaire	Emploi stable	Autres (pension d'invalidité)
12	3	1	5	3	2
46 %	12 %		19 %	12 %	

Analyse des résultats

Points forts

- Sous-location
 - Une réponse satisfaisante pour des personnes qui n'ont jamais été locataires et (ou) celles qui ont perdu les repères du locataire
 - Une réponse intermédiaire pour les personnes (entre l'hébergement et l'accès à un logement autonome)
 - Un accès à des logements de qualité, au loyer 20% inférieur au prix du marché
 - Un loyer et une typologie adaptés à la situation du ménage.
 - L'accompagnement social proposé aux ménages, centré sur le logement et qui s'articule avec d'autres services
 - Une gestion locative adaptée
 - Pour les propriétaires : une garantie de paiement du loyer, même en cas d'impayés du sous-locataire ou de vacance du logement, ou de dégradation + Avantages fiscaux.

- Mandat de gestion
 - De nouveaux logements captés sur le parc privé
 - Un loyer et une typologie adaptés à la situation du ménage.
 - Une gestion locative adaptée
 - Possibilité d'un accompagnement
 - Le ménage est titulaire d'un bail de droit commun.
 - Pour les propriétaires : une garantie minimum de paiement, en cas d'impayés du locataire ou de vacance du logement + Avantages fiscaux

Points faibles/freins

- Sous-location
 - Le dispositif ne répond pas toujours à la demande de logement autonome des ménages (du fait d'une durée limitée, accompagnement obligatoire)
 - Difficultés à reloger les personnes dans les délais de 18 mois pour les familles nombreuses et celles qui se sont insérées dans le quartier
 - La couverture des risques financiers pris par l'association insuffisante
 - L'écart entre une offre de logement « figé » et une demande qui peut varier
 - La limite du programme en quantité de logements captés et dans le temps (échéance fin 2012)

- Mandat de gestion
 - L'écart entre une offre de logement « figé » et une demande qui peut varier
 - La limite du programme en quantité de logements captés et dans le temps (échéance fin 2012)
 - La couverture des risques financiers pris par l'association insuffisante

Bilan du fonctionnement

Points forts

- Opportunité pour une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) – mandat de gestion de pouvoir financier l'accompagnement social

Points faibles

- Le dispositif IML est encore peu connu des différents acteurs (très peu de prescripteurs orientent vers l'IML)
- La couverture du territoire n'est pas encore optimale : Beaucaire, Petite Camargue, Uzège ne sont pas encore pourvus
- Le suivi est rendu difficile pour les territoires éloignés (temps de trajet pour les associations-support très chronophage). Vaut-il mieux regrouper les appartements en IML ?
- Accueil de publics dans le dispositif par manque de réponses adaptées aux besoins des ménages
- Refus du ménage d'être relogé dans un autre logement au bout de 18 mois (obligation de relogement et en parallèle obligation de maintien dans les lieux)
- Difficulté de trouver des grandes typologies (T4 et plus)

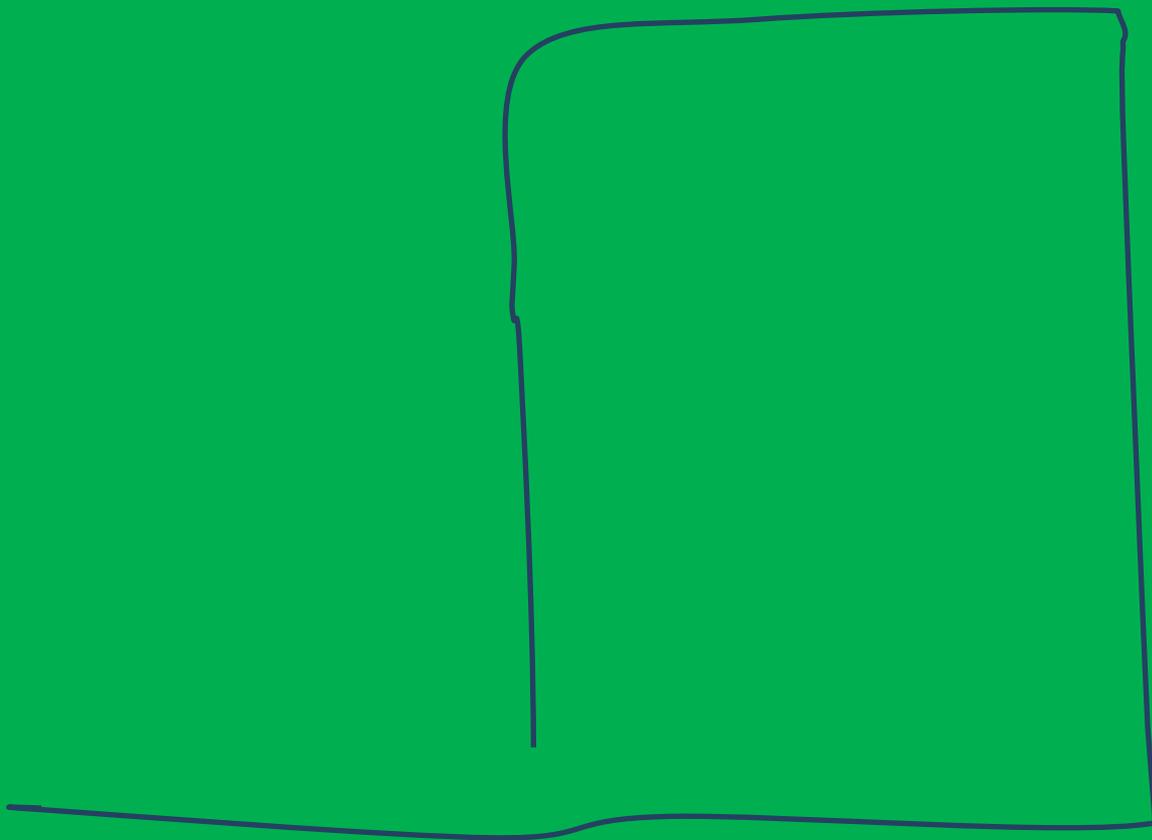
Pistes d'amélioration

- Evaluer de manière fine les résultats du dispositif d'IML sous-location, sur lequel on a encore peu de recul
- Communiquer davantage sur le dispositif d'IML
- Dispositif d'IML sous-location : assouplir les dispositifs pour développer le bail glissant afin de stabiliser les publics. Ceci permettrait une insertion plus fluide et efficace, et présente l'avantage de travailler dans le parc privé, qui reste souvent de meilleure qualité.
- Deux réserves possibles à ce type de glissement de bail sont toutefois à noter : ils posent la question de captations supplémentaires pour l'association, et les propriétaires peuvent également être frileux à ce que le ménage reprenne le bail pour lui-même.
- Envisager l'IML sous-location dans des communes rurales, notamment celle nouvellement desservies par les transports en commun : le coût moyen du loyer peut être nettement inférieur, ce qui est facteur de stabilité du projet.

Points de vigilance particuliers

- IML sous-location : l'association supporte l'ensemble du risque, elle doit donc pouvoir se réserver le droit d'accepter ou non un ménage

Action 11 :
**Lutter contre l'habitat précaire
(cabanisation)**



Présentation de l'action

Initialement, cette action devait permettre expérimenter des opérations d'habitat adaptées répondant durablement aux besoins des ménages reconnus prioritaires et installés de longue date dans une situation d'habitat précaire, en impliquant les communes et/ou leurs regroupements. Elle devait également porter une étude thématique sur les situations d'habitat précaire dans le Gard.

Le groupe de travail mobilisé sur cette action a souhaité préciser les points suivants.

Cette action s'inscrit dans la lutte contre l'habitat indigne mais bénéficie d'un traitement particulier. Elle s'adresse à des ménages pour lesquels une réponse de droit commun (ex: relogement en habitat social classique) n'est pas adaptée.

La plupart de ces situations peuvent cumuler des situations de risques juridiques (occupation sans droit ni titre, infraction aux règles d'occupation des sols...) et sanitaires (insalubrité, exposition aux risques naturels, pollution...) qui s'ajoutent à l'absence de moyens financiers des ménages pour y remédier.

Peuvent être concernées les installations de ménages sur des terrains publics ou privés, en qualité de propriétaires ou d'occupants à titre gratuit ou onéreux, en caravanes, yourtes, cabanons, squats...

Lutter contre l'habitat précaire nécessite donc une approche globale et partenariale, incluant les ménages eux-mêmes.

L'action mise en œuvre au titre du PDALPD vise à mobiliser les acteurs locaux communaux ou intercommunaux dans des démarches de résolution des situations identifiées.

Dans le cadre de l'évaluation du schéma départemental des gens du voyage, un diagnostic a été réalisé, en mars 2010, à partir d'un repérage non exhaustif des situations d'habitat précaire. Ce repérage est constitué du croisement de données existantes (enquêtes habitat précaire de 2003) et de remontées d'informations collectées auprès des acteurs de terrain.

Cette action est animée conjointement par l'Etat (DDTM 30) et le Conseil général (SHRU). Les partenaires se sont mobilisés sur ces situations, sur la base d'une organisation en comités locaux et départemental auxquels contribuent les associations, les professionnels et les collectivités.

Analyse des résultats

Points forts

- Des situations d'habitat indigne bien identifiées
- Des élus sensibilisés à la nécessité de répondre à ces situations d'habitat précaire.
- Un partenariat développé sur la plupart des territoires: les communes, l'État et le Conseil général travaillent de façon rapprochée en lien avec les familles.
- La présence des associations impliquées dans la lutte contre le mal logement.

Points faibles

- La notion d'habitat adapté est mal comprise.
- Le peu d'attractivité économique, sociale et politique que représente le relogement des familles en habitat adapté, même si chacun s'accorde sur le fait qu'il faut remédier aux situations d'habitat précaire.
- L'absence de foncier disponible.
- Un dispositif actuellement ciblé sur la cabanisation des gens du voyage sédentaires.
- La réponse apportée est encore insuffisante au regard du volume des situations identifiées ou non encore repérées.

Analyse du fonctionnement

Points forts

- Le comité technique départemental a été créé sur proposition du Préfet du Gard et validé en comité responsable le 15/11/11. Il a pour fonction de réunir l'ensemble des acteurs concernés pour échanger sur des sujets communs et constituer un lieu ressource. Son secrétariat est assuré par la DDTM30.
- La systématisation du repérage des situations d'habitat précaire
- La coordination des actions menées par les comités de pilotage locaux.
- Une méthodologie d'intervention a été construite à partir des expériences de terrain
- Les connaissances sont partagées.
- Une animation soutenue et cohérente de la DDTM30 et du Département : 50 réunions de pilotage ou techniques entre 2008 et ce jour.

Points faibles

- Absence de mobilisation de certaines communes sur des situations identifiées.
- Une mobilisation des acteurs locaux parfois insuffisante au moment de la concrétisation des solutions.
- Un comité technique départemental dont le rôle et la place restent à affirmer
- Des difficultés d'articulation avec la mise en œuvre de l'application du droit commun de l'habitat indigne, notamment au regard du cadre juridique utilisé.

Pistes d'amélioration

- Réaliser un bilan des situations d'habitat précaire en PLHI pour améliorer le lien entre habitat précaire et habitat indigne.
- Spécialiser les comités techniques départementaux en les ciblant sur des thématiques particulières.

Points de vigilance particuliers

- Assurer la pérennisation du dispositif (suivi des actions, fonctionnement du groupe de travail) qui repose, pour l'instant, sur le Conseil Général et la DDTM qui font un travail d'animation et de mobilisation des acteurs très importants.

Bilan qualitatif issu des groupes de travail mis en place dans le cadre de l'évaluation du 5^{ème} PDALPD

Méthodologie :

Trois groupes de travail ont été organisés et animés par un membre de la Mission Evaluation de la MEOP, à partir de deux questions :

- *Quelles sont les difficultés que nous rencontrons pour résorber l'habitat précaire dans le Gard ?*
- *Comment mettre en œuvre des solutions adaptées aux publics concernés et mobiliser les ressources existantes (pour résorber l'habitat précaire dans le Gard) ?*

Le diagramme d'affinité, aussi nommé méthode KJ du nom de son auteur Jiro Kawakita, a été utilisé. Il s'agit d'une méthode simple de classement des idées ou des enjeux.

Résultats :

Quelles sont les difficultés que nous rencontrons pour résorber l'habitat précaire dans le Gard ?

Ces difficultés ou freins relèvent :

- des représentations sociales (Insuffisance de volonté politique / Des représentations négatives à l'égard de la population concernée / Difficultés d'expression et d'espaces d'expression pour la population) :
La population concernée ne bénéficie pas toujours d'une image positive de la part des élus, des professionnels et de la population. Ces représentations sociales influent sur l'accueil de cette population et la volonté d'œuvrer pour elle. Ceci a tendance à entraîner un fatalisme de la part des acteurs institutionnels et des familles.
- des moyens et modes d'action inappropriés (Des réponses inadaptées pour l'aide à la personne / Des moyens inadaptés pour les acteurs / Des outils d'intervention inadaptés / Manque de mobilisation des acteurs / Une approche particulière du public / Insuffisance de foncier adapté disponible) :
les particularités liées à l'habitat caravane ne sont pas reconnues, les acteurs ne connaissent pas toujours les dispositifs existants pour lutter contre l'habitat précaire, des moyens de financement non fléchés, un traitement de ces situations souvent limité au pouvoir de police de l' élu rural.
- de la capacité limitée des acteurs concernés à faire évoluer leur situation (Accès au droit pour les personnes/ Un contexte socio- économique défavorable) :
La population concernée souhaite vivre « à l'écart », demande peu et elle est souvent peu informée de ses droits. Au-delà du traitement de ces situations par les services contentieux des communes et DDTM, se pose la question de l'intervention sociale auprès de publics qui ne sont pas en demande et qui ne formule aucun besoin (excepté quand on va au devant d'eux). S'ajoute à ce constat, une situation socio-économique défavorable qui conduit de plus en plus de personnes à « choisir » d'autres modes de vie.

Comment mettre en œuvre des solutions adaptées aux publics concernés et mobiliser les ressources existantes (pour résorber l'habitat précaire dans le Gard) ?

Les pistes de solution s'organisent en 4 objectifs et se déclinent en pistes d'action concrètes :

- **Mobiliser les acteurs institutionnels :**
 - Améliorer et rendre accessible l'information : élaboration d'un guide-annuaire comprenant les étapes de la procédure, les aides possibles pour l'ensemble des acteurs (communes ou EPCI, associations, travailleurs sociaux...), organisation de réunions d'échange pour présentation d'opérations d'habitat adapté « réussies », présentation du dispositif mis en place lors des formations organisées par le CAUE dans le cadre de l'école des maires.
 - Améliorer les outils d'intervention : concevoir le cadre de la communication et de la mise à disposition de l'ingénierie des services de la DDTM et du Conseil général auprès des communes, organisation de formations-actions pour tous les acteurs par la DDTM, le Conseil général, communes ou EPCI.
 - Mettre en synergie les politiques en matière d'urbanisme et de lutte contre l'habitat précaire : sensibiliser les agents concernés sur les situations d'habitat précaire

- **Démontrer qu'il est possible d'agir, en expérimentant de nouvelles formes d'habiter sur les territoires concernés**

- **Soutenir les acteurs de proximité**
 - Disposer de réponses nouvelles : rechercher des financements permettant la création de pensions de famille ayant des critères d'accès plus souples à destination d'un public très précaire, rapprocher les services sociaux des campings qui offrent la location de mobil home à l'année, créer un dispositif d'aide à l'amélioration des situations d'habitat précaire.
 - Renforcer les compétences et les moyens des acteurs : former et soutenir les travailleurs sociaux de secteur qui s'impliquent dans l'accompagnement et le relogement des personnes concernées,

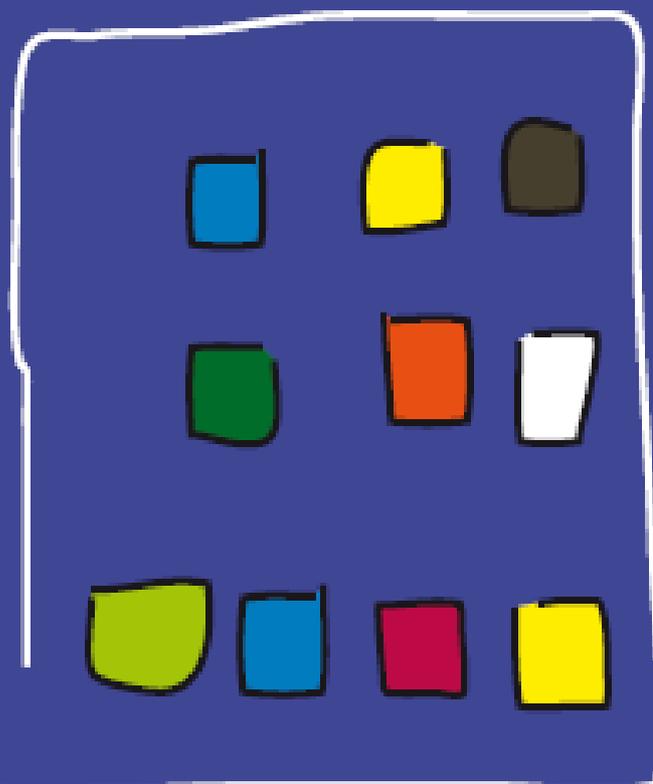
- **Tenir compte effectivement des publics concernés :**
 - Rechercher l'adhésion et la mobilisation des publics en organisant des groupes de travail avec les usagers.
 - S'assurer de la faisabilité des solutions : les animateurs de l'action doivent veiller à la création d'un espace de co-construction entre tous les acteurs (y compris les familles concernées et leurs voisins) et à la mise en place de la concertation entre tous les acteurs.
 - Sensibiliser et informer les populations concernées : le groupe préconise que ce soit le Conseil général qui engage ce travail.

Limites et contraintes relevées par les participants

- le verrouillage du financement des aides à la pierre
- la réglementation
- les compétences des collectivités concernées
- la disponibilité du foncier constructible actuellement et le budget des familles.

Objectif II :

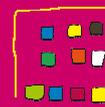
Optimiser le rapprochement entre l'offre et la demande de logements au bénéfice du public du PDALPD



- **Action 12 :**
Capter les logements dans le parc privé au bénéfice du public du PDALPD
- **Action 13 :**
Accompagner l'accès à un logement autonome dans le cadre d'une sous location à bail glissant
- **Action 14 :**
Reloger le public prioritaire dans le parc social public
- **Action 15 :**
Favoriser les mutations au sein du parc social pour le public prioritaire du PDALPD

Action 12 : **Capter les logements dans le parc privé au bénéfice du public du PDALPD**

- Les Ateliers Recherche Logement
- La Boutique Logement
- Le Dispositif de réhabilitation solidaire (PST)
- L'Agence Immobilière à Vocation Sociale



Les modifications réglementaires et les dispositifs créés au cours du 5^{ème} Plan

LE LOGEMENT DES JEUNES

La dynamique de réflexion engagée dans le cadre du PDALPD sur le logement des jeunes a permis de soutenir la création d'une Agence Immobilière à Caractère Social pour les Jeunes « LocAvenir » portée par la Résidence Habitat jeunes « monjardin » qui débute son action peu avant la fin du 5^{ème} PDALPD.

LES AIDES FINANCIERES DE L'ANAH

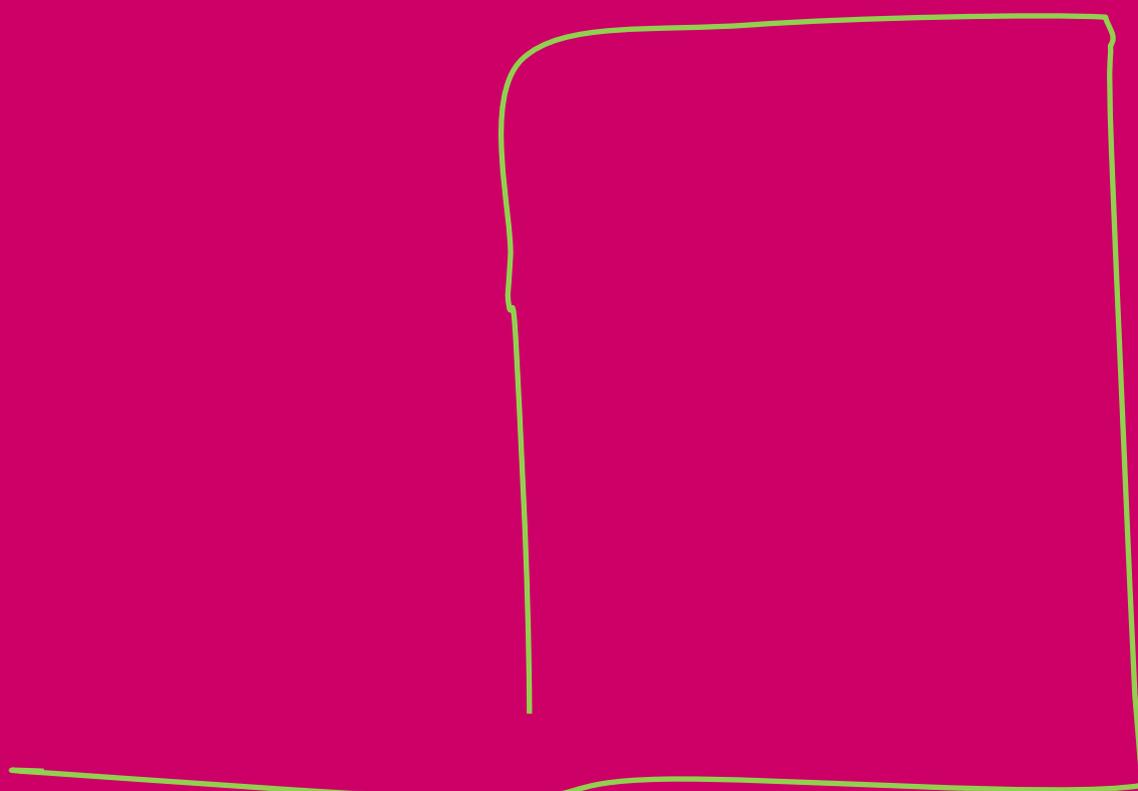
La modification du règlement des aides financières de l'ANAH intervenue en 2011 a entraîné la réduction du taux de financements alloués aux propriétaires – bailleurs, privilégiant le financement de la rénovation thermique des logements des propriétaires occupants modestes et très modestes. Cette modification a provoqué l'arrêt des aides complémentaires du Conseil général (subvention et ingénierie technique et financière), avec pour conséquence, en fin de Plan, une forte baisse de la production de logements très sociaux, dans le parc privé.

LES ATELIERS RECHERCHE LOGEMENT(ARL) :

Dans le cadre du Programme départemental d'insertion et de lutte contre les exclusions (PDILE) 2010 en vue de renforcer la cohérence des interventions du département, il a été retenu le principe de privilégier au titre du PDALPD l'axe insertion par le logement c'est ainsi que des actions financées antérieurement sur des crédits d'insertion sont désormais prises en charge par le FSL tels les ARL.

Action 12 :

Capter les logements dans le parc privé au bénéfice du public du PDALPD



Les Ateliers Recherche Logement



Présentation de l'action

Les Ateliers Recherche Logement (ARL) contribuent à capter indirectement des logements du parc privé au profit du public du Plan.

Dans le cadre d'une action collective, l'ARL est un outil pédagogique : s'appuyant sur l'information et la dynamique de groupe, les ARL ont pour objectif de mobiliser les personnes dans leur démarche de relogement. Ces ateliers composés de 12 modules ont pour objet d'apporter les informations juridiques (droits et obligations du locataire et du propriétaire), de former à la prospection de logements (jeux de rôle, rencontres avec des bailleurs...) ainsi qu'à la gestion technique et financière du logement (aides au logement, assurance locative, ouverture de compteurs, changement des joints de robinet, chasse d'eau, fusibles...).

De 2008 à 2011, 32 ateliers ont été mis en place.

Deux types d'ateliers sont mis en place :

- **Les ateliers permanents** : Ils se déroulent à Nîmes, prioritairement en direction des publics CHRS, associations caritatives et sociales, FJT, MLJ... 16 ateliers ont été mis en place et se sont déroulés dans les locaux de l'ALG.
- **Les ateliers mobiles** : Ils sont itinérants sur les communes du Gard, en appui sur les circonscriptions d'action sociale. De 2008 à 2011, 16 ateliers ont été mis en place et se sont déroulés sur La Grand Combe, Remoulins et Saint Hippolyte du Fort.

Bilan de l'action

	Dossiers retenus	Dont Bénéficiaires RSA
ARL permanents	69	61
ARL itinérants	27	25

Au terme de l'ARL, 54 % des participants ont pu trouver un logement ou se maintenir dans celui qu'ils occupaient dans de meilleures conditions, sans compter les participants qui, dynamisés par cette « formation », trouvent à se reloger dans les mois suivants.

Analyse des résultats

Points forts/ Leviers

- Des ateliers collectifs qui correspondent à une véritable formation, avec de nombreux intervenants extérieurs : ADIL (appui juridique), CAF, fournisseurs d'énergie, bailleurs privés et/ou publics et autres intervenants selon les territoires.
- Une dynamique de groupe qui crée une grande solidarité entre les différents participants (ex : recherche commune sur internet, soutien aux rendez-vous à l'agence immobilière, etc.).
- Des ateliers qui permettent aux participants de confronter leur vision à la réalité du terrain : ils apprennent à avoir des demandes de logement parfois plus réalistes au vu des possibilités et prennent également conscience de leurs droits.
- Des ateliers qui changent aussi le regard des intervenants, notamment les bailleurs privés : la rencontre, la motivation des personnes et les échanges, notamment sur la connaissance du droit du logement, sont des éléments qui semblent être déterminants pour les agents immobiliers dans l'acceptation des demandes des candidats locataires. Les éléments pouvant être discriminatoires se trouvent gommés.
- Des ateliers qui aident à reprendre confiance, à retrouver une certaine dynamique, et qui participent à une remobilisation dans une perspective d'insertion sociale et professionnelle plus large.
- Des ateliers qui permettent pour 54% des participants de trouver une solution logement adaptée.
- Des ateliers qui peuvent encourager l'initiative des participants : création d'un livret « pratique » sur la recherche de logement.

Points faibles/freins

- Il s'agit d'une véritable formation, qui demande beaucoup de disponibilité (12 modules d'1/2 journée en 6 semaines), et qui privilégie les participants libres d'engagements et volontaires.
- La dimension collective n'est pas adaptée à tous les publics.

Analyse du fonctionnement

Points forts

- Il s'agit d'un processus collectif mais personnalisé, avec un entretien individuel à l'entrée et à la sortie de l'atelier.
- Un dispositif souple, qui peut-être ajusté en fonction des demandes et des besoins du territoire (ex : territoires où les problématiques d'insalubrité sont plus fréquentes, où les bailleurs sociaux sont très représentés, où le parc privé est très majoritaire, etc).
- Lorsqu'un besoin d'accompagnement social se fait ressentir, une mesure ASLL ou un appui de la Boutique Logement peuvent être sollicités.
- L'ARL est de plus en plus sollicité en tant que partenaire dans le cadre d'objectifs plus globaux : promotion du logement décent ou lutte contre la précarité énergétique.

Points faibles

- Il est parfois difficile, pour certains travailleurs sociaux, de déterminer le dispositif le plus adapté entre Boutique Logement, ASLL, AVDL et ARL.
- Nécessité d'atteindre un seuil de participants sur certains ARL itinérants, notamment sur les territoires ruraux, qui peut freiner leurs mises en place.
- Les délais de mise en place des ARL itinérants (2 ou 3 mois entre la décision de créer un ARL et son effectivité) sont longs et peuvent induire des défections.

Pistes d'amélioration

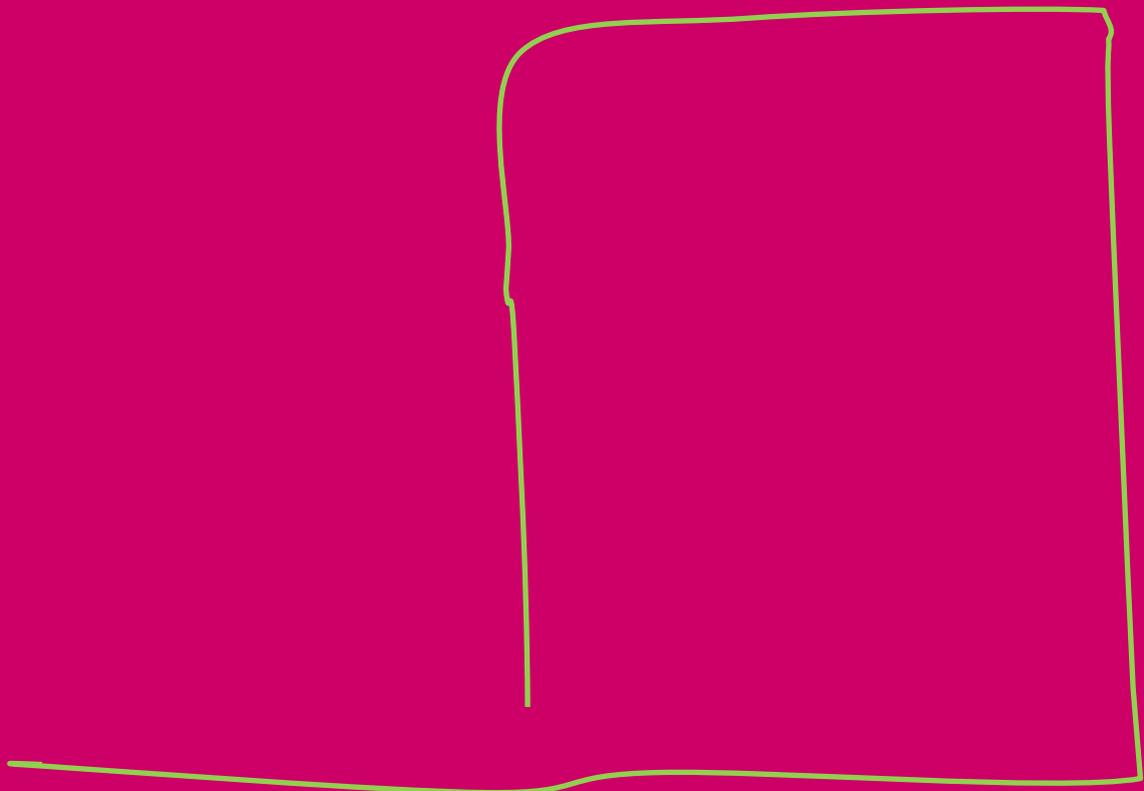
- Clarifier les différents dispositifs favorisant l'accès au logement pour améliorer leur lisibilité et permettre aux intervenants sociaux d'orienter les personnes vers le dispositif le plus adapté (Boutique Logement, ARL, ASLL...).

Points de vigilance particuliers

- L'ARL est adapté à un public relativement autonome. Il s'agit d'un accompagnement collectif, technique qui ne peut être cumulé avec une mesure d'accompagnement individualisée (ASLL, Boutique Logement). Dès lors, sa saisie nécessite un diagnostic préalable et ne peut répondre par défaut.

Action 12 :

Capter les logements dans le parc privé au bénéfice du public du PDALPD



La Boutique Logement (BL)



Présentation de l'action

La Boutique Logement est une interface entre des candidats locataires en incapacité de prospecter par leurs propres moyens et des bailleurs du parc privé. La BL existe depuis 20 ans. Deux prospectrices recherchent les logements du secteur privé (agents immobiliers, particuliers) en fonction des demandes validées par la Commission Unique de Validation.

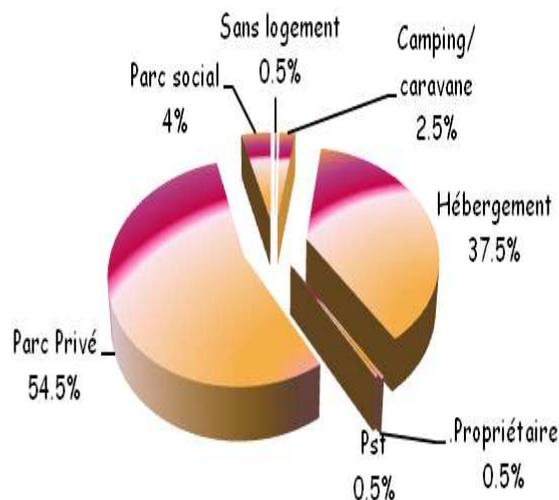
Les données chiffrées 2011 sont représentatives de l'activité des années antérieures :

- 194 acceptés soit 64.5 % des saisines
- 80 situations solutionnées :
 - ✓ 57 familles ont fait l'objet d'une prise en charge totale
 - ✓ 23 familles ont bénéficié d'un accompagnement allégé
 - ✓ 74 dossiers archivés sans suite (motifs : plus de nouvelles, changement de projet, refus de logement adapté...)
- 40 familles en attente de solution au 31/12/2011
- 293 logements ont été proposés aux familles, dont 278 dans le parc privé, 7 dans le parc social et 8 Pst.

Bilan de l'action

Le public

Composition familiale	TOTAL	%
Isolé	14	47,51
Isolé + 1	3	22,92
Isolé + 2	69	10,96
Isolé + 3	20	6,64
Isolé + 4	3	1,00
Couple	7	2,33
Couple + 1	10	3,32
Couple + 2	7	2,33
Couple + 3	6	1,99
Couple + 4	2	0,66
Couple + 5	1	0,33
TOTAL	30	100,00



Les ressources

Ressources	TOTAL	% familles
AAH	38	12,62
ASSEDIC	42	13,95
Autres	5	1,66
CAE	4	1,33
Indemnités journalières	17	5,65
Pension alimentaire	20	6,64
Pension invalidité	9	2,99
Retraite	14	4,65
RSA	178	59,14
Salaire précaire/intérim	10	3,32
Salaire Cdi	10	3,32
Total	347	115,28

La prévention : Elle se traduit par l'intervention du travailleur social à l'entrée dans les lieux et 2 mois après l'entrée pour consolider l'installation du locataire et ainsi prévenir un risque locatif. Elle a concerné 35 familles en 2011.

La médiation : Elle a pour objet de faire le lien locataire/propriétaire en cas de difficultés locatives, de questions diverses ou de conflits majeurs ; à la demande du locataire ou du bailleur. Et ceci pendant toute la durée de bail.

La médiatrice est intervenue auprès de 35 familles relogées entre 2007 et 2011 (sur 287 relogées par la BL sur la même période) pour :

- Impayés (89 %)
- « Blocages » administratifs (48 %)
- Problèmes de comportement avec troubles de voisinage (31 %)
- Problèmes de travaux (20 %).

Le dispositif « Boutique logement » et ASLL (accompagnement social lié au logement ont été clarifié)⁷

⁷ Cf. annexe 3 Action 17 accompagnement BL/ASLL

Analyse des résultats

Point forts :

- Même si la BL n'a pas logé la famille, l'accompagnement collectif apporté a permis, pour environ une centaine, d'apporter les moyens nécessaires au relogement des familles par leur propre moyen.
- La médiation proposée au bailleur : des situations fragiles qui nécessitent souvent un soutien de l'ALG.
- Un dispositif qui capte du logement dans le parc privé (environ 70/an) sans aides apportées si ce n'est la médiation.
- Un effet induit : création de lien social et de solidarité entre les participants

Points faibles :

- Une offre centrée sur de petites typologies car les loyers libres du parc privé des grandes typologies sont trop élevés pour le public du Plan
- Des personnes qui ne se mobilisent pas (demandes annulées)
- La modalité « accompagnement collectif » lié à la recherche peut freiner certaines personnes à solliciter la BL.
- Difficultés à capter des logements au-delà du T3 en raison du cout élevé des loyers pour le territoire en tension.
- Des logements décents mais pas toujours confortables (luminosité, localisation...)
- Des logements captés que l'association perd faute de candidats ou de réactivité des familles.

Analyse du fonctionnement

Points forts :

- réactivité de l'association dans son intervention de médiation.
- Situation de neutralité de l'association tant vis à vis du propriétaire que du locataire.
- L'intégration à la commission unique de validation des dossiers permet d'élargir l'offre.
- La mise en place du RDV tripartite (association, famille, travailleur social prescripteur) facilite le travail auprès de la famille.
- La force du réseau et du lien de confiance crée entre les bailleurs et l'ALG.

Points faibles :

- engagement uniquement moral de l'association et parfois insuffisant pour les propriétaires bailleurs
- un fonctionnement différent selon le territoire qui peut induire des délais de relogement plus longs à certains endroits (des moyens moins importants en dehors de Nîmes Métropole.
- Incapacité à prendre en compte les situations sur certains territoires ruraux éloignés.

Pistes d'amélioration

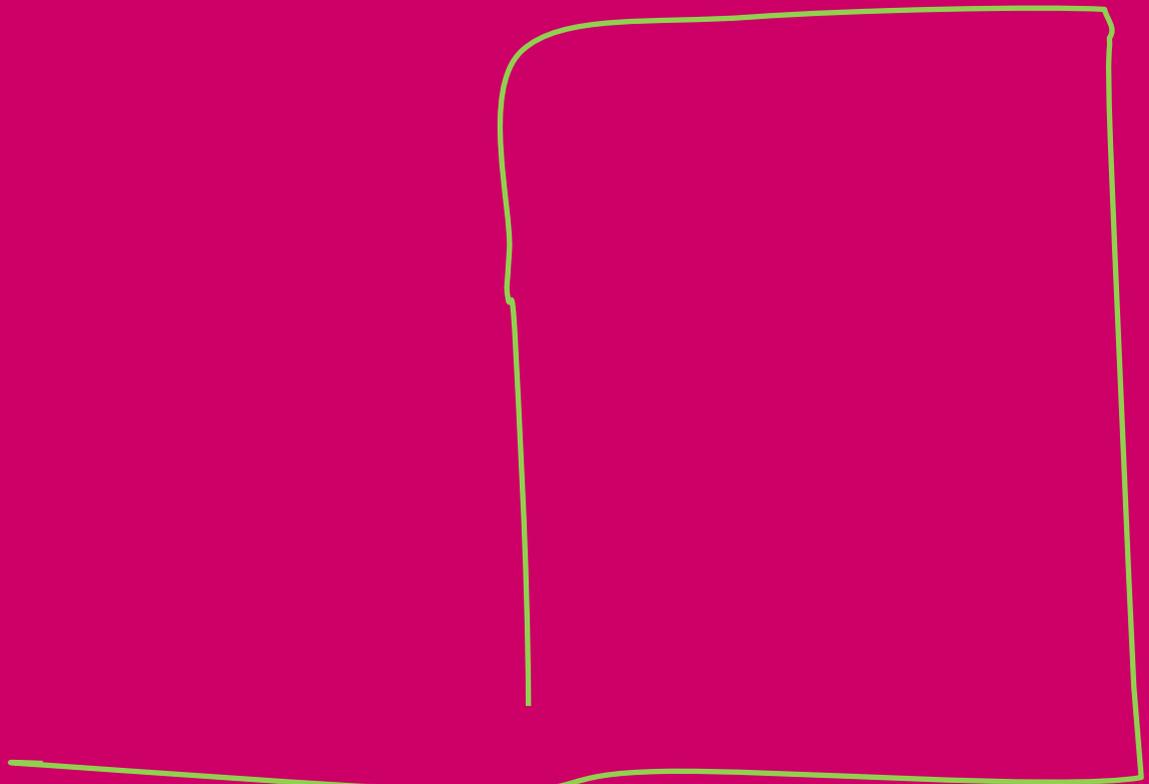
- Entretien et développer le réseau des bailleurs
- Renforcer la mobilisation du temps et des compétences des services instructeurs sur la définition du projet logement, gage d'une réponse adaptée du dispositif (un projet logement clair induit un accès au logement plus rapide)
- Elargir les critères d'accès à la Boutique Logement afin de répondre davantage aux difficultés d'accès au logement du public en recherche de petites typologies en secteur tendu.

Points de vigilance

- Des orientations prématurées vers le dispositif avec un projet logement pas assez abouti

Action 12 :

Capter les logements dans le parc privé au bénéfice du public du PDALPD



Le Dispositif de réhabilitation solidaire (PST)



Présentation de l'action :

Ce dispositif revêt plusieurs volets :

L'assistance aux propriétaires : Les propriétaires privés s'engagent en contre partie de subventions ANAH/CG à louer leurs logements au bénéfice du public du Plan pendant 9 ans. L'ALG propose de la médiation aux locataires et aux propriétaires :

- information sur la mission sociale de l'ALG, visite du chantier, recherche de candidats locataires potentiels, visite du logement, présentation des candidats, assistance à l'entrée dans les lieux...
 - La foncière Habitat et Humanisme a une vocation de captation de financement privé (par actions) et permet à Habitat et Humanisme de financer les opérations dont elle reste propriétaire des biens. L'association Habitat et Humanisme recherche des opportunités foncières locales et accompagne les bailleurs privés dans le montage des dossiers de financement, notamment dans le cadre d'opérations PST. Habitat et Humanisme gère une AIVS et gère avec des tarifs moindres ces logements, ainsi que des logements confiés par des bailleurs qui acceptent de baisser leurs loyers, par éthique, dans le cadre d'un mandat de gestion.
- Une commission chargée du contrôle des critères d'attribution des logements : composée du Conseil général (Service logement et service habitat et renouvellement urbain), de l'Etat (DDCS), de l'Association Pour le Logement dans le Gard et de l'association Habitat et Humanisme, elle valide l'accès au dispositif. Sont concernés en priorité les ménages ne dépassant pas les plafonds d'accès au logement très social et en situation d'être relogés de façon prioritaire (sans logement, hébergés, mal logés sans possibilité d'amélioration).

- L'Intermédiation, accompagnement accès au logement et suivi social

Un travail de prévention est fait à l'entrée dans les lieux : accès aux droits, ouverture de compteurs, droits et obligations du locataire.

Un travail de médiation est fait tout au long de la durée du bail : ex : intervention technique par rapport à des travaux, des conflits de voisinage. Ce travail est souvent fait dans les 4 ans après l'entrée dans les lieux.

Au sein de l'association Habitat et Humanisme, des travailleurs sociaux accompagnent les locataires dans l'entrée dans les lieux..

Un cabinet d'études est intervenu aux côtés des propriétaires pour les soutenir dans le montage des dossiers de financement jusqu'en 2011, date à laquelle le règlement des aides ANAH a été modifié.

Les PST ont été en place en 1991. Ils sont créés sur la totalité du territoire gardois. A ce jour, nous comptons 900 logements depuis 1991 dont 500 environ toujours conventionnés. 26 PST captés par H et H et 106 PST captés par l'ALG de 2008 et 2011

Le nombre de relogement dans le cadre des PST n'a pas cessé d'augmenter entre 2008 et 2011 (de 23 à 61). Une majorité de T2 et T3 ont été produits. Une prime a été proposée à partir de la 4^{ème} chambre mais n'a jamais été utilisée.

Bilan de l'action

Le public :

61 familles relogées : 43 nouvelles locations (livraisons 2011) et 18 renouvellements (parc antérieur à 2011).

Composition familiale	TOTAL	%
Isolé	27	44,26
Isolé + 1	13	21,31
Isolé + 2	6	9,84
Isolé + 3	5	8,20
Isolé + 4	1	1,64
Couple	1	1,64
Couple + 1	5	8,20
Couple + 3	2	3,28
Couple + 4	1	1,64
TOTAL	61	100

Les ressources :

ASSEDIC	11	18,03
Indemnités journalières	7	11,48
Indépendant	1	1,64
Pension alimentaire	6	9,84
Pension incapacité	1	1,64
Retraite	3	4,92
Revenu de formation	1	1,64
RSA	36	59,02
Salaire Cdi	1	1,64
Salaire précaire/intérim	7	11,48
Sans ressources	1	1,64
TOTAL	81	132,79

Les familles relogées sont majoritairement bénéficiaires du RSA (prise en compte de l'API). Des personnes isolées ou isolées avec enfants (en référence avec les typologies).

Le bilan 2011 est représentatif des années antérieures : 12 familles ont été prises en charge dans le cadre de la médiation locative pour : impayés, défaut d'assurance, problèmes administratifs ou techniques, et 21 familles dans le cadre de la prévention. Une seule expulsion avec concours de la force publique a eu lieu.

Analyse des résultats

Points forts

- Un produit adapté aux besoins :
 - Solvabilisation des ménages dans le temps (convention d'une durée minimum de 9 ans, sous régime APL) Qualité des logements optimale
 - Qualité de l'environnement en raison de services de proximité, généralement situés en centre ville ou centre village.
 - Mixité sociale
- Taux de rotation faible : les ménages sont peu mobiles et s'inscrivent plus facilement dans une démarche d'insertion.
- Toutes les candidatures proposées aux bailleurs relèvent du public prioritaire du Plan (dossiers validés en commission). Cette disposition inscrite dans le 5ème Plan n'a pas freiné les bailleurs qui ont bien compris la finalité de ce dispositif.
- Augmentation de l'offre de logement entre 2008 et 2011.

Points faibles

- Le regroupement de plusieurs PST (pas plus de 4 sur un même immeuble) qui peut créer des difficultés de cohabitation.

Analyse du fonctionnement

Points forts

- Mise en place de la commission unique et du document unique : Coordination DDCCS,
- CG, ALG et Habitat et Humanisme améliorée pour le volet social.
- Réunion de coordination ANAH/ALG/Nîmes Métropole et Conseil général pour le volet technique.
- Intégration des communautés d'agglomération de Nîmes Métropole et du Grand Alès en Cévennes dans les commissions.

Points faibles

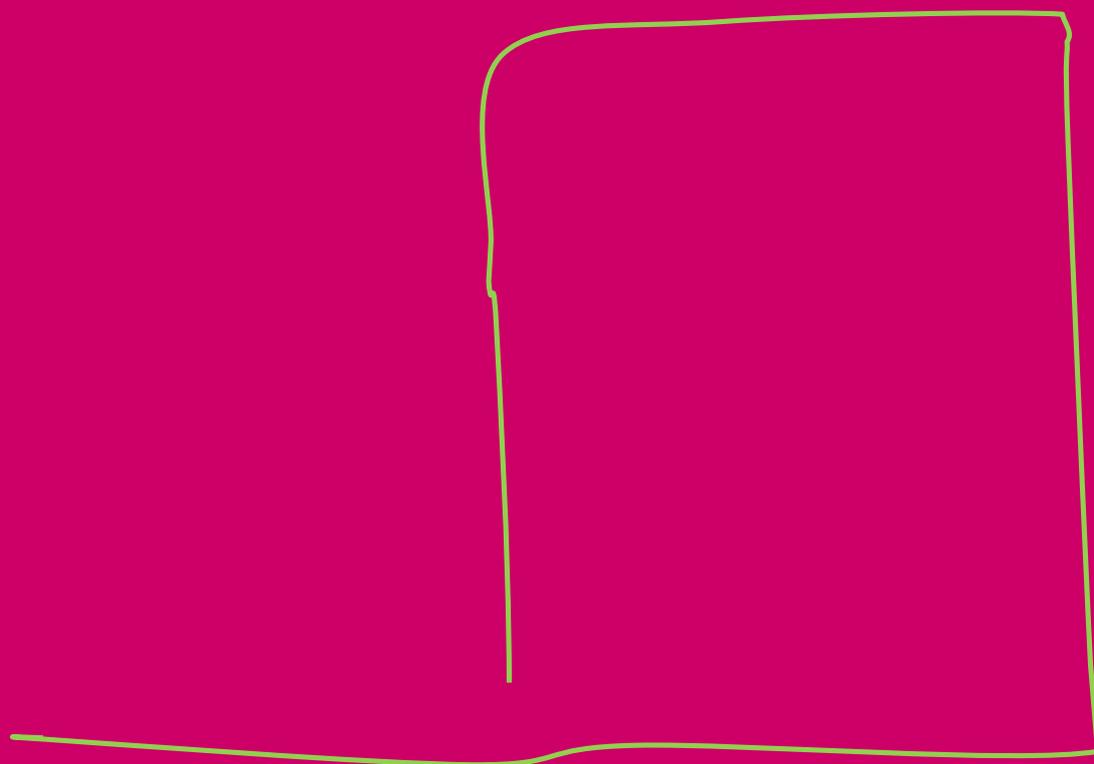
- Difficultés quant au suivi des conventions ANAH dans le temps.
- Des critères d'accès au logement PST non communiqués avec précision (le propriétaire n'a pas toujours l'information que ce dispositif permet de reloger les personnes prioritaires du PDALPD qui cumulent des difficultés).
- Information de la vacance communiquée à UTASI du logement trop restrictive pour les secteurs non tendus.

Pistes d'amélioration

- Se rapprocher des services sociaux lors de la livraison de plusieurs PST dans un même immeuble.
- Améliorer le suivi des conventions PST dans le temps, en se rapprochant des services de la DDTM et de la CAF.
- Développer la communication en direction des propriétaires en valorisant l'offre de médiation.
- Transmission des offres de PST en secteur non tendu à toutes les UTASI
- - Poursuivre et améliorer l'information et sensibilisation faite en amont au propriétaire sur leur engagement au titre de l'insertion sociale par le logement: informer le propriétaire de la philosophie du dispositif notamment depuis que l'assistance à maîtrise d'ouvrage n'est plus financée.

Action 12 :

Capter les logements dans le parc privé au bénéfice du public du PDALPD



L'agence immobilière à vocation sociale



Présentation de l'action

L'AIVS est portée par l'association Habitat et Humanisme qui adhère à deux fédérations :

- La **Fapil** : Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement. Cette structure, copropriétaire de la marque AIVS, lui a permis de bénéficier d'expériences et de garanties concurrentielles. (Garantie financière par la **SOCAMAB** locative et l'accord cadre **MACIF / MAIF** «impayés de loyer» et «dégradations» pour la gestion locative + **A.M.O. et responsabilité civile professionnelle** garantis par **MACIFILIA** pour les propriétaires.
- La Fédération Habitat et Humanisme, reconnue d'utilité publique, qui regroupe 50 associations couvrant 64 départements qui mutualisent leurs moyens et leur savoir-faire en se dotant d'outils communs précisant l'éthique du mouvement :
 - le **label Finansol** garantit la transparence de l'utilisation des fonds, ainsi que l'éthique et le professionnalisme des opérateurs utilisant de l'épargne solidaire.
 - l'agrément du Comité de la Charte garantit la transparence du mouvement vis-à-vis du grand public et la conformité de son action et de sa gestion financière avec ses objectifs.

Par ailleurs, l'association Habitat et Humanisme 30 met en place une gestion locative adaptée aux populations logées et des actions de resocialisation menées par les CESF avec l'appui de bénévoles (actions d'animation et de loisirs), ainsi que des actions de réinsertion professionnelle menées en partenariat.

Actions menées auprès des locataires :

- Définition du projet logement / recherche logement
- Validation du projet logement
- Accompagnement lors de l'installation dans le logement
- Médiation
- Animation socio culturelle et insertion économique permettant d'adapter l'évolution de la situation des ménages.

Bilan de l'action

Soit un total de 172 logements fin 2011. Fin 2011 un parc locatif d'insertion de 129 logements (dont 46 IML 26+20)

Origine des propriétaires

Nombre de logements	propriétaires	%
20	Foncière H&H	15%
4	H&H 30	3%
38	Particuliers privés	30%
33	Sociétés immobilières	25%
17	Associations	13%
5	HLM	4%
12	Mairies	10%

Captation dans le parc privé

Type logt	2008	2009	2010	2011	total
T1	2	2	4	7	15
T2	3	7	7	11	28
T3	4	5	9	7	25
T4	1	2	3	2	8
T5			3	2	5
total	10	16	26	29	81

Types de logements captés

Type logt	2008	2009	2010	2011	total
sans convt	1	1	9	13	24
convt sans tx	-	6	2	13	21
convt pst	5	5	13	3	26
Autre convt	4	4	2	-	10
Total	10	16	26	29	81

Niveau de loyers pratiqués en 2011

zone	Convention Anah « social »	Convention Anah « social » Dérogatoire*	Convention Anah «très social »	Convention Anah «très social dérogatoire »
Zone B(ex N M)	5,73 €/m2	7,79 €/m2	5,57 €/m2	6,65 €/m2
Zone C (hors agglos)	5,15 €/m2	6,07 €/m2	4,96 €/m2 25,50 €/m2	5,50 €/m2

*Dérogatoire : zone où le marché est tendu et surface <65 m2

Les loyers proposés sont très proches des loyers libres pratiqués en 2011 (loyer moyen de 434,22 € hc surface moyenne 52,87 m2 soit 8,21 € m2 très proche du social dérogatoire dont le plafond de surface est supérieure).

Fin décembre 2011, 94 logements étaient occupés et plus de 206 personnes logées, dont 71 locataires bénéficiaient de loyers conventionnés soit plus de 75%.

Typologie des ménages

isolées	colocation	Couples Enfants (1et+)	Famille monoparentales
39	2	13	36
41%		14%	38%

Types de ressources

AAH	ARE	RSA	Emploi précaire	Emploi stable	AUTRES
7	6	51	16	7	7
7%	6%	55%	18%	7%	7%

Origine des locataires sur 94 logements loués fin 2011

expulsion	Logé par 1/3	Mal logé	Structure sociale	autres
5	18	11	29	31
5%	19%	12%	31%	33%

Prescripteurs

Associations	CAF	CCAS	CMS	DALO	Mutations HH	SIAO	autres
36	2	4	24	2	9	11	6
37%		5%	25%		10%	12%	6%

Analyse des résultats

Points forts

- Une captation qui a doublé sur les deux dernières années du Plan.
- 94 logements qui occupés fin 2011.
- Des loyers adaptés aux ressources du public (propriétaires solidaires acceptent de louer 30% de moins) + 70% du parc est conventionné ANAH.
- En captant des logements plus petits, Habitat et Humanisme réussit à proposer proche des logements conventionnés dérogatoires (sur les secteurs tendus).
- Une gestion locative effectuée au plus près des ménages
- Des actions collectives visant à créer du lien social
- De l'accompagnement individuel visant l'insertion professionnelle des ménages.
- La possibilité d'un accompagnement social par une Conseillère en Economie Sociale et Familiale.
- Pour le propriétaire : une sécurisation de sa gestion locative
- Un parc diversifié qui permet la mobilité des ménages.

Points faibles

- -difficulté à capter des grandes typologies de logement

Analyse du fonctionnement

Points forts

- une structure qui a trois sources de financement : des subventions publiques (Etat et Collectivités territoriales), des dons et des prestations facturées auprès des propriétaires.
- Articulation de l'intervention entre bénévoles et professionnels
- Présence d'Habitat et Humanisme à la commission unique de validation des dossiers des demandes du public du Plan.
- Une association locale qui peut profiter de la solidarité du réseau national et qui lui donne une certaine solidité

Points faibles

- - Insuffisance du financement de l'accompagnement social par les fonds publics.

Pistes d'amélioration

- Mobiliser Action logement notamment pour offrir une réponse aux publics « travailleur pauvre » qui n'a pas toujours accès aux dispositifs favorisant l'accès au logement (pas d'accès au FSL, difficulté d'accéder au LOCAPASS et qui dépasse les plafonds pour l'accès au logement)
- Mobiliser les logements conventionnés existants
- Capter des logements communaux vacants
- Définir une offre auprès des propriétaires en lien avec les autres partenaires

Points de vigilance

- - l'accès au logement des « travailleurs pauvres »
- - financement de l'association (notamment accompagnement social)

Action 13 :
**Accompagner l'accès à un logement autonome
dans le cadre d'une sous location à bail
glissant**

- La sous location à bail glissant



Les modifications réglementaires et les dispositifs créés au cours du 5ème Plan

Depuis 2009, le financement apporté dans le cadre du FSL a été majoré. Il intervient à deux niveaux :

- sur le logement en tant que tel : 1500€/ logement au moment du glissement du bail versés à l'association.
- sur l'accompagnement social : mesure ASLL rapprochée comptabilisée 1 mois ½ mesure par rapport à une mesure ASLL accès ou maintien comptabilisée 1 mois mesure.
- Et la mise en place d'un fonds de garantie en cas de dégradation (entre 500 et 2500€.)

Présentation de l'action

Dispositif d'insertion par le logement des ménages en difficulté, assurant leur accompagnement social, avec pour finalité la gestion autonome de leur logement.

Les associations agréées au titre de l'ingénierie sociale et de la gestion locative louent des logements aux bailleurs sociaux au bénéfice des ménages ne pouvant y accéder directement.

La période de sous-location est l'occasion d'établir avec le sous-locataire un projet logement et de l'accompagner jusqu'au glissement de bail.

La charte de sous-location dans le parc social en définit les modalités d'application.

Bilan de l'action

Durée de l'accompagnement

Nombre de sous-locations :

2008	2009	2010	2011
21	34	39	38

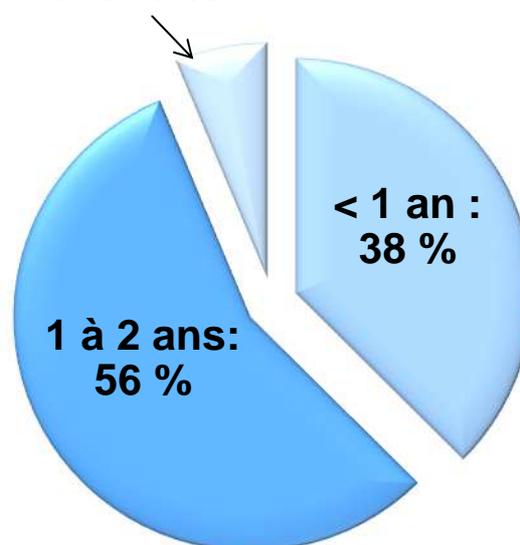
Motifs :

Dette locative

Procédure d'expulsion

Hébergement

> 2 ans : 6 %



Analyse des résultats

Points forts

- L'objectif fixé par le 5ème plan (PDALPD) de la réalisation de 25 à 30 sous-locations par an est largement atteint.
- Dans près de 40% la durée de la sous location a été inférieure à 1 an. Dans près de 50% la durée a été comprise entre 1 an et 2 ans et pour deux situations supérieures à 2 ans au motif « difficulté des ménages due à un changement de situation »
- Toutes les demandes éligibles ont été satisfaites
- A favorisé la captation de logements au bénéfice du public du Plan
- Ce dispositif a pu être mobilisé dans le cadre du DALO et a facilité la mise en place d'une solution de relogement.
- Pour le bailleur : l'association va assurer une gestion locative de proximité et une médiation bailleur
- Pour le ménage : un accompagnement social rapproché qui vise à l'autonomie.

Points faibles

- La configuration de l'offre en logement social empêche la prise en compte des besoins spécifiques (besoin d'un habitat non collectif, d'un grand logement...)
- Le repérage des familles sous locataires peut induire une exigence encore plus importante pour les familles de la part des bailleurs.
- Un dispositif sollicité quantitativement de façon inégale par les bailleurs.
- Des baux qui n'arrivent pas à « glisser » ; situations peu fréquentes néanmoins (une sous location qui dure trop longtemps entraîne une démotivation de la famille)

Bilan du fonctionnement

Points forts

- Le financement aux associations a été amélioré.
- 2 rencontres /an avec les bailleurs sociaux organisées par le pôle logement ont facilité le fonctionnement du dispositif et des interventions sociales.
- Existence d'une charte de la sous-location qui fixe les règles d'intervention et d'une convention unique utilisée pour chaque sous-location.

Points faibles

- Les délais d'instruction apparaissent trop longs pour les bailleurs qui sollicitent la sous location au moment de la Commission d'Attribution de Logements.
- En cas de procédure d'expulsion, la prise en charge des frais par le FSL n'est pas prévue; ce qui pèse sur les budgets associatifs.

Pistes d'amélioration

- Développer les demandes de sous-location par les travailleurs sociaux en amont de l'attribution du logement (accord de principe) en vue de diminuer les délais et favoriser l'accès au logement.

Points de vigilance

- Des délais administratifs (délais de passage en CAL pour glissement de bail chez les bailleurs...) qui peuvent ralentir le glissement du bail.
- Allongement de la durée de sous-location

Action 14 :
**Reloger le public prioritaire
dans le parc social public**

Fiche n°2 PDHI
**Mettre en œuvre un service public de
l'hébergement et de l'accès au logement**

- DRP
- DALO
- SIAO



Les modifications réglementaires et les dispositifs créés au cours du 5ème Plan

- La mise en place de la commission de médiation DALO a entraîné des transferts entre les deux dispositifs (*Cf. annexe 5*)[∞]
- Passage de la gestion en stock à la gestion en flux pour la vacance des logements du contingent réservataire du Préfet
- Les conventions Etat/Bailleurs sociaux sur objectifs de relogement
- La mise en place de la commission mutation inter bailleurs

Bilan des dispositifs DRP et DALO en début et en fin de PLAN

	Dispositif	Reconnus prioritaires/ demandes validées	Relogés	Part des ménages relogés
Début du 5ème PDALPD (2008)	DALO	173	94	54%
	DRP	372	262	70%
	DALO/DRP	545	356	65%
Fin du 5ème PDALPD (2011)	DALO	105	77	73%
	DRP	586	272	46%
	DALO/DRP	691	349	51%

Analyse des résultats

Points forts

- DRP : 53% des demandes de DRP relogés dans le parc public de 2008 à 2011, et DALO : 63% relogés depuis 2009
- DALO : plus de la moitié des ménages sont relogés hors ZUS
- DRP : en moyenne, durée de 3,5 mois entre la date de validation de la commission DRP et la signature du bail de location

Points faibles

- La difficulté à répondre aux demandes de logement /
- Un refus de logement adapté amène automatiquement la sortie du dispositif.
- Des critères d'accès au DALO de plus en plus restrictifs de façon générale (guide des bonnes pratiques des commissions DALO)
- Pas d'augmentation du nombre de ménages relogés en 5 ans proportionnellement
- une application DALO en construction qui n'a pas permis d'avoir des données complètes.
- Des dispositifs très compliqués pour les ménages qui ne parviennent pas toujours à se repérer.

Bilan du fonctionnement

Points forts

- - l'instruction sociale des demandes DALO est confiée à une association, qui mobilise les partenaires (bailleurs, CAF, services sociaux, ..) ce qui facilite le relogement
- - Mise en place du groupe de travail interbailleurs DALO
- Un objectif quantitatif a été fixé à tous les bailleurs dans le cadre des conventions de réservation des logements par la DDCCS
- Un partenariat (Etat, CG, BS, Associations, CAF)
- Un imprimé commun et simplifié de la demande de relogement prioritaire a été mis en place en Avril 2011
- Une commission unique de validation et d'orientation des demandes a été mise en place le 29 mars 2011 composée de la (DDCCS, ALG et Habitat et Humanisme, le Conseil général).
- Apport de ces deux réalisations : croisement des dispositifs, référentiel commun, diminution du nombre des commissions.

Points faibles

- une procédure très lourde pour le bailleur qui doit faire valider une demande de logement (typologie et secteur) en CAL. La personne ne souhaite pas le logement proposé et entraîne du travail important (pouvant aller jusqu'à 70% de temps perdu pour les bailleurs).
- Des bailleurs qui en viennent à ne plus travailler en direct avec les services pour éviter de reloger des ménages prioritaires qui ne seraient pas identifiés par un dispositif (DALO SIAO DRP)
- Un outil de suivi DRP/DALO/SIAO actuellement mis en place qui s'avère compliqué et qui risque de saturer (DRP).
- Absence d'outils informatiques de suivis partagés entre les différents acteurs
- Absence de connaissance des relogements dans le parc privé des ménages ayant sollicité un DALO

- Des dispositifs supplémentaires qui se mettent en place sans moyens supplémentaires pour chacun des intervenants et qui, outre l'impact sur les professionnels, entraîne des conséquences sur l'accès au logement des ménages (délais plus longs).
- La gestion en flux peut limiter l'accès des ménages reconnus prioritaires car elle ne permet pas d'accompagner les ménages en amont, en lien avec un logement repéré (comme cela était possible en stock)
- Une accumulation des dispositifs de relogement qui complexifie et ralentit l'action des différents acteurs
- Des critères d'accès aux dispositifs pas toujours lisibles par les services sociaux qui orientent les demandes de relogement.
- Des difficultés dans le suivi des dossiers qui ne rend pas toujours visible les relogements effectifs
- Des liens imparfaits entre la commission unique de relogement et les commissions CCAPEX et DALO.

Pistes d'amélioration

- Créer un outil commun et global de suivi des relogements (CCAPEX, Habitat non décent et indigne, DRP/DALO/SIAO...)
- Prévoir une action concertée avec les bailleurs sur les règlements ou chartes d'attribution pour favoriser la prise en compte des demandes concernant le public prioritaire du Plan (notamment la nécessité pour certaines familles d'obtenir une typologie plus petite en raison des revenus des familles/ Non attribution d'un logement où les enfants partagent une chambre.)
- Mesurer le délai de relogement des ménages (3 mois, 6 mois ou 1 an).
- Examiner les raisons et les blocages qui empêchent le relogement des ménages en vue d'y remédier.
- Créer des espaces d'élaboration d'une culture partagée entre bailleurs sociaux et acteurs sociaux.
- Mettre en place un groupe de travail sur la pertinence de créer « une instance d'assistance ou d'appui, ou de soutien, ou d'aide » / « guichet unique à l'instruction des demandes de logement du public prioritaire du Plan permettant de faciliter l'instruction et d'optimiser le rapprochement entre l'offre et la demande :
- Harmonisation du courrier envoyé
- Un seul secrétariat.
- Communiquer à l'ensemble des services sociaux le référentiel utilisé par la commission unique

Points de vigilance

- Suivre/observer la mise en place de l'outil reporting pour le contingent préfectoral
- Extraire des données DALO, les dossiers des ménages relogés dans le parc privé par le FSL Accès ou dans le cadre des PST.
- Rappeler aux services sociaux qui accompagnent les demandeurs DALO la possibilité de faire remonter les éléments sociaux permettant de qualifier le caractère de priorité, pour affiner le projet logement.
- la question du refus :
- 66% de refus du logement par les ménages dans le cadre du DALO (Habitat du Gard)
- entre 2008 et 2011 : 127 refus ou pas de réponse des ménages sur 538 reconnus prioritaires DALO soit 24%
- voir étude portée par l'ADIL en septembre 2012

- Rendre lisibles les sources de financement de l'AVDL DALO et « sorties d'hébergement »
- Examiner le décret N°2012-415 relatif au fonds national d'accompagnement dans et vers le logement.

Action 15 : **Favoriser les mutations au sein du parc social pour le public prioritaire du PDALPD**

- Traitement des mutations et commission inter bailleurs



Présentation de l'action

Cette action a vu le jour dans le 5^{ème} PDALPD.

Jusqu'alors, les ménages logés dans le parc social n'étaient pas considérés comme prioritaires même si le logement se révélait non adapté.

L'évaluation du 4^{ème} Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) a révélé la difficulté pour ces locataires d'obtenir une mutation auprès de son bailleur.

Les critères de priorité ont été définis comme suit :

- 1. Inadaptation** du loyer aux capacités contributives du ménage, notamment dans le cadre d'une sous occupation.
- 2. La sur occupation**, définie par un décalage d'au moins deux chambres entre la typologie du logement occupé et la composition familiale.
- 3. L'impossibilité d'adapter le logement au handicap** d'un occupant : certaines personnes (adultes ou enfants) vivent en fauteuil roulant à l'étage sans ascenseur; ce qui favorise l'isolement des personnes ou une difficulté de prise en charge pour les parents.

Le dispositif peut être saisi par un travailleur social. Dans ce cas, la demande de mutation est transmise au bailleur concerné, par l'intermédiaire du Conseil général (service Logement pour l'inaptation du loyer et la suroccupation, service Habitat pour les situations de handicap):

La première réponse réside donc dans la capacité de celui-ci à donner suite à la demande de son locataire.

Toutefois, les bailleurs sociaux se trouvent parfois en difficultés pour traiter les demandes de mutation du fait de l'absence de logements disponibles appropriés au besoin dans leur propre parc.

Aussi, afin de mutualiser l'offre de logements, a été créée une commission réunissant les responsables de gestion locative des bailleurs sociaux, le Conseil général sous la responsabilité de la DDCS (chargée également du contingent réservataire du Préfet) et animée par l'ALG.

Cette commission peut être saisie directement par le bailleur pour toutes les situations pour lesquelles il n'est pas parvenu à trouver une solution dans les 6 mois.

Elle est chargée de valider le caractère prioritaire des demandes de mutation.

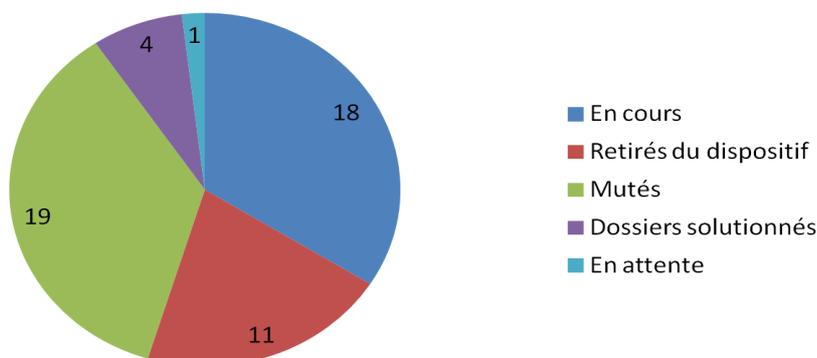
Si la demande est validée, l'ALG en assurera le suivi et fera le lien entre le bailleur social pressenti, la famille et le service instructeur si nécessaire.

La demande de mutation ne sera plus traitée par cette commission dès lors que la famille aura rejeté des propositions de relogement, adaptées à son projet logement et la famille en sera informée au même titre que le service instructeur.

Bilan de l'action

Il est actuellement impossible de quantifier le nombre de mutations effectuées par le bailleur en amont de la commission. Ce bilan ne reflète donc pas l'ensemble des réponses apportées.

53 DOSSIERS VALIDES



Points forts

- Le relogement de 19 ménages.
- Les bailleurs partagent la nécessité de traiter les mutations prioritaires.
- Des situations qui sont identifiées
- Les critères de priorité sont partagés par tous les partenaires.
- Une plus grande mobilisation des bailleurs sociaux dans le traitement des mutations prioritaires même s'il n'est pas possible d'en quantifier les résultats obtenus.

Points faibles

- Peu de ménages concernés relogés en rapport avec la demande.
- Certains bailleurs ne saisissent pas la commission.
- Les bailleurs répondent peu aux sollicitations car des grands logements sont demandés et qu'ils en ont peu.
- Des refus des ménages à qui on propose des logements parfois inadaptés.
- Difficulté à trouver des logements plus petits avec des loyers moins chers.
- Des délais de réponse trop longs qui remettent en cause la lisibilité du dispositif chez les travailleurs sociaux et les bénéficiaires.

Analyse du fonctionnement

Points forts

- Des critères de priorité définis collégalement et acceptés par tous.
- des bailleurs ont identifié des référents pour traiter les mutations prioritaires.
- Rattachement de cette commission à la commission de relogement des bailleurs DRP/DALO.

Points faibles

- Une mobilisation des partenaires irrégulière
- Des moyens insuffisants de suivi des dossiers.

Pistes d'amélioration

- Identifier la part des solutions apportées par chaque bailleur en amont de la commission.
- Intégrer un pourcentage de mutations dans les programmes neufs, notamment pour les PLUS et PLAI ; se poser la question du lien entre les demandes de

mutation et les contingents réservataires. Développer les bourses d'échange de logement entre locataires.

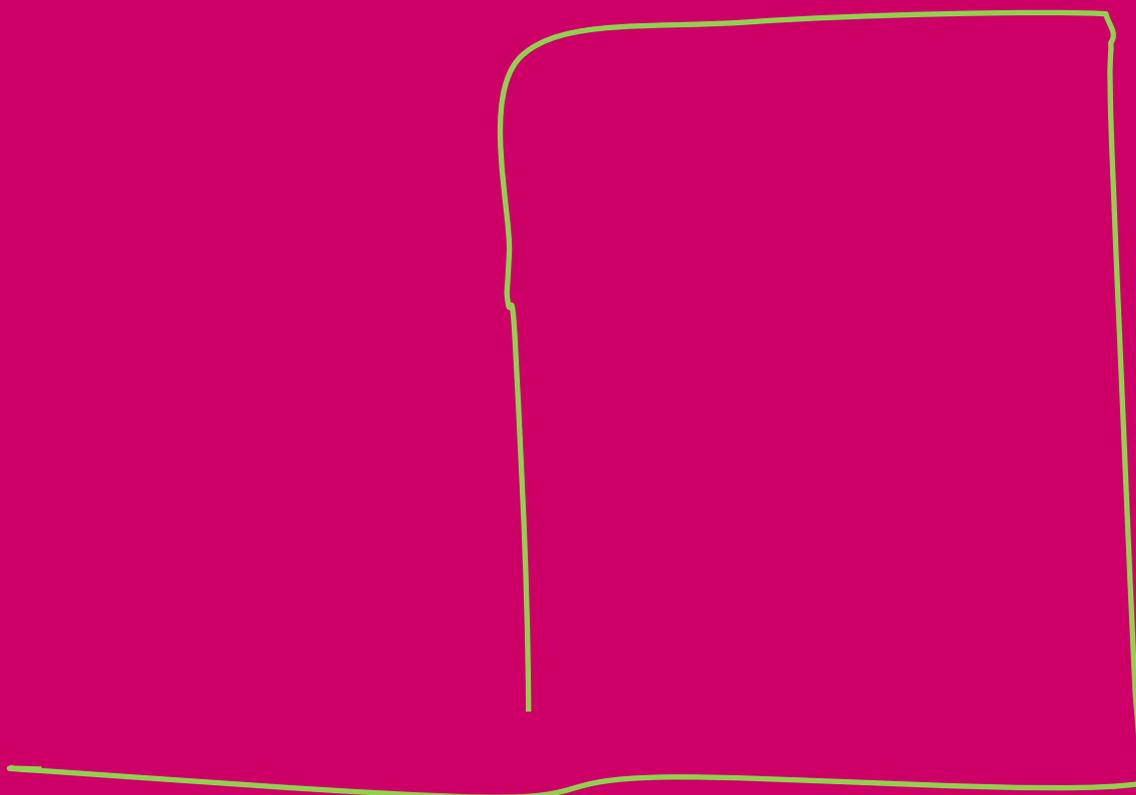
- Proposer des baisses de loyers afin de favoriser les mutations.

Points de vigilance particuliers

- Comptabiliser toutes les situations mutées par les bailleurs en interne.
- Faire un zoom sur les dossiers en attente pour vérifier que la majorité concerne des grandes typologies.
- Le partage des éléments de situation peut amener un regard préjudiciable sur la famille.
- Les bailleurs doivent respecter des objectifs de mutation dans le cadre des CUS.

Fiche n°2_PDAHI
**Mettre en œuvre un service public de
l'hébergement et de l'accès au logement**

Le Service Intégré d'Accueil
et d'Orientation (SIAO)



Présentation du service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)

Créé dans le cadre de la stratégie nationale pour la prise en charge des personnes sans abri ou mal logées 2009-2012, le SIAO constitue une organisation structurante sur les territoires de mise en réseau et de coordination de l'ensemble des acteurs de l'Accueil, Hébergement et Insertion (AHI) dans une finalité d'amélioration des réponses proposées aux situations d'exclusion sur les territoires. Il constitue le pivot de l'entrée dans le dispositif d'hébergement et d'accès au logement adapté.

Le SIAO rassemble ainsi les acteurs et les dispositifs d'accueil, d'information et d'orientation (115, Service d'Accueil et d'Orientation, accueil de jour...) et ceux des dispositifs d'hébergement et d'accès au logement (CHU, CHRS, logements adaptés, bailleurs sociaux...), par la mise en commun des places proposées et la réunion des acteurs dans des instances de concertation en vue de l'attribution des places et traitement des situations délicates.

Sur le Gard, le SIAO regroupe le volet hébergement d'urgence (115) et d'insertion. Il est animé par la Croix-Rouge.

Les situations sont examinées tous les quinze jours, au sein d'une commission composée de différents partenaires.

Le SIAO n'a pas vocation à recevoir les personnes, les demandes sont formulées par les travailleurs sociaux qui interviennent auprès des personnes sur la base d'une fiche d'évaluation spécifique. Pour les personnes qui sont sans domicile et non suivies, des pôles-ressources ont été créés (Nîmes, Alès, Le Vigan) afin de procéder au diagnostic des personnes.

Missions :

- simplifier les démarches d'accès à l'hébergement ou au logement (ordinaire ou adapté)
- traiter avec équité les demandes en s'appuyant sur la connaissance des disponibilités de l'ensemble de l'offre existante
- coordonner les différents acteurs, de la veille sociale jusqu'au logement et améliorer la fluidité du parcours hébergement-logement
- participer à la constitution d'observatoires locaux afin de mieux évaluer les besoins et les réponses apportées

Textes : Art L.345-2 Code de l'Action Sociale et des Familles, circulaires 8 avril 2010, 7 juillet 2010, 31 janvier 2011, 29 mars 2012, référentiel national Accueil-Hébergement-Insertion mars 2005

[Le SIAO du Gard](#)

Croix-Rouge Française
14 rue Dagobert 30900 Nîmes
☎ 04. 66. 67. 78. 98
siao.nimes@croix-rouge.fr

Bilan de l'action⁸

Analyse des résultats

Points forts

- Création du SIAO le 18 novembre 2010
- Un seul opérateur, qui gère à la fois l'urgence et l'insertion (auquel participent activement plusieurs associations)
- Permet d'avoir une vision départementale globale
- Le SIAO rend visibles et collectives des problématiques qui ne trouvaient pas de solution (rendre visibles et dénombrer les besoins de publics spécifiques : grandes familles, femmes victimes de violences, etc.)

Points faibles

- pour la première année d'activité, 25 % des orientations vers le logement autonome ont abouti à la signature d'un bail auprès d'un bailleur social (12 logements) : les projets logements présentés au SIAO étant souvent insuffisamment préparés (l'accès au logement ne passant pas nécessairement par le SIAO).

Bilan du fonctionnement

Points forts

- Mise en place des commissions d'attribution se réunissant deux fois par mois, associant les partenaires concernés (Conseil général, 1 représentant par dispositifs d'hébergement, bailleurs sociaux, ALG/ADIL, FJT, UDCCAS, FNARS)
- Une grille unique d'évaluation des demandes, récemment améliorée
- Des réunions de régulations mises en place 1 fois par trimestre avec les partenaires
- Création et animation des pôles ressources : (mise en place sur 3 bassins de binômes de professionnels – détachés par les structures d'hébergement- qui évaluent et préconisent l'orientation, pour les personnes non suivies par un travailleur social)
- Le SIAO étudie les demandes émanant d'autres départements

Points faibles

- Une difficulté à quantifier l'offre (notamment car certaines associations communiquent insuffisamment leurs offres de places disponibles)
- Une difficulté à quantifier les besoins : Problèmes de mise en place du logiciel Etat pour le suivi du SIAO. Il va être remplacé par le logiciel PROGDIS, de la FNARS, une convergence avec un nouveau logiciel Etat sera organisée en 2013
- La liste d'attente (177 dossiers en décembre 2011) s'allonge et amène des délais trop importants entre la demande et la proposition, voire une non-réponse à des demandes identifiées
- La démarche de mise en œuvre de la fonction de « référent » personnel n'a pu être travaillée pour l'instant

8 Cf. Annexe 6 : bilan d'activités du SIAO 2011

- Certains territoires ne sont pas couverts par les Pôles Ressources
- Pensions de famille & Intermédiation locative : les délais du SIAO créent de la vacance et ont un impact financier sur les structures

Pistes d'amélioration

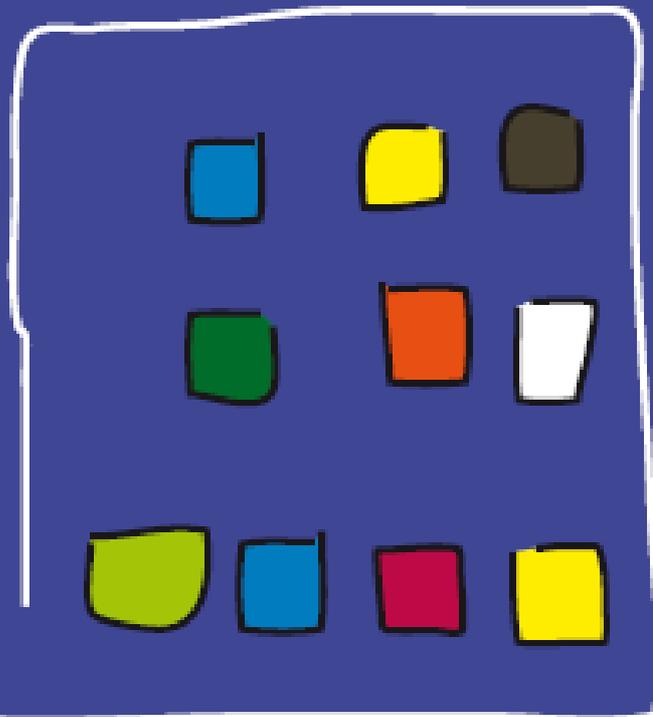
- Reprendre et opérationnaliser le règlement intérieur (1ère réunion en ce sens le 22/03/12)
- Utiliser un support de « rapport d'activités » unique sur le département.
- Analyser finement les refus d'orientation, qui posent souvent la question de la territorialisation de l'offre.
- Un rôle d'observatoire du SIAO à améliorer, avec une utilisation des statistiques plus efficiente
- Formation des équipes/ Information des acteurs : donner à voir comment chacun peut se saisir du dispositif
- Comment, et avec quels moyens créer des lieux d'échanges sur les situations ? Peut être lié à la notion de référent personnel qui reste à développer
- Travail à mener autour des publics relevant de l'hébergement (quels critères ?)
- Accès au logement : travail pour éviter les « effets filières » ; lorsque c'est envisageable, le SIAO doit organiser l'accompagnement nécessaire au logement autonome
- Préparation et organisation de la représentation des usagers à la commission du SIAO (« ne se décrète pas »), nécessité d'institutionnaliser une représentation pérenne.
- Organisation d'échanges de pratiques entre SIAO notamment au niveau régional Languedoc Roussillon

Points de vigilance particuliers

- Temps nécessaire pour l'animation du SIAO : difficulté à maintenir la mobilisation les équipes des accueils de jours et des structures d'hébergement, compte tenu de la charge de travail à moyens constants.
- Risque de déperdition de la demande par le SIAO qui peut être due à un certain découragement des demandeurs
- Risque de recentrer les demandes vers les personnes à la rue uniquement, tandis que d'autres types de demandes étaient jusqu'alors adressées directement aux structures.
- Risque de départementaliser l'action de l'Etat, chaque département ayant intérêt à se recentrer sur les demandes intra départementales, ce qui n'est pas légitime, l'Etat restant le garant de la continuité territoriale de la réponse.
- Le SIAO en tant que tel ne peut résoudre la question du nombre de places disponibles.

Objectif III :

Solvabiliser la demande et accompagner les ménages



- **Action 16 :**
Contribution du FSL à la solvabilisation des ménages
- **Action 17 :**
Contribution du FSL à l'accompagnement des ménages
- **Action 18 :**
Accompagner les ménages dans leur parcours d'insertion par l'amélioration de leurs logements
- Fiche n°8 Accompagnement social et médiation locale
- Fiche n°9 : L'accès aux soins

Les modifications réglementaires et les dispositifs intervenus au cours du 5ème Plan

LES AIDES FINANCIERES FSL

Contexte réglementaire :

L'application de la loi pour le pouvoir d'achat de février 2008 à septembre 2010 généralisant le dispositif Avance-Loca-pass à l'ensemble des locataires du parc social et privé pour financer le dépôt de garantie a eu un impact direct sur le FSL tant au niveau budgétaire que sur la question de l'accès aux droits des publics du PDALPD : nécessité de constituer deux dossiers FSL et Loca-pass.

Contexte départemental :

En 2009 la modification du règlement départemental FSL, en supprimant les critères d'un montant de dette plafonné pour les personnes menacées d'expulsion, ayant repris le paiement du loyer dans le cadre d'un accompagnement social et en vue du rétablissement du droit des aides au logement, a permis de prendre en compte des situations à un stade avancé de la procédure d'expulsion, jusque là exclues du dispositif FSL.

Le versement de l'aide couvrant la dette est resté conditionné à la signature d'un nouveau bail afin de garantir aux occupants le rétablissement du statut de locataire et l'abandon de la procédure judiciaire en cours.

L'aide à l'installation mise en place en 2011 d'un montant maximum de 500 € couvrant l'équipement de première nécessité en mobilier et électroménager a été supprimée en juin 2012 ne répondant pas totalement aux objectifs attendus.

Actions 16 : Contribution du FSL à la solvabilisation des ménages

Aides financières

- FSL accès
- FSL maintien



Présentation de l'action

Outil du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), le Fonds Solidarité Logement institué par la loi Besson relative au droit au logement est un dispositif financier et social destiné à aider les ménages définis par le Plan : personnes ou familles sans logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, exposées à des situations d'habitat indigne ou logées dans un logement inadapté aux ressources ou à la composition familiale, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés.

Les aides accordées sont constituées **d'aides financières** : aide à l'accès, aide au maintien, aide aux charges liées au logement (eau, énergie, chauffage), attribuées sous forme de cautionnement, de prêts sans intérêt et / ou de secours non remboursables, définies dans le cadre du règlement départemental adopté le 17 octobre 2011..

L'intervention du FSL accès et maintien s'inscrit dans le cadre d'un accompagnement des ménages en difficulté.

L'examen de la demande est déterminé par la mobilisation de la personne dans l'élaboration de son projet logement et/ou dans la reprise des paiements.

Les critères pour l'octroi des aides reposent sur le niveau des ressources, l'importance et la nature des difficultés rencontrées, notamment en ce qui concerne la situation familiale, financière, les conditions d'existence, le montant de la dette locative et/ou les frais d'installation. Le montant plafond des ressources est fonction de la composition familiale. Pour une personne seule, il est égale au montant de l'Allocation Adulte Handicapé (accès, maintien, actions d'accompagnement).

Le logement pour lequel l'aide est sollicitée doit répondre à différentes normes, notamment de décence, de typologie adaptée à la composition familiale, d'un montant de loyer et de charges liées au logement compatibles avec les ressources. Son coût (loyer + charges), déduction faite de l'aide au logement ou loyer résiduel doit être inférieur ou égal à un tiers des ressources (hors aide au logement).

Elles peuvent également prendre la forme **d'actions d'accompagnement individuel** : mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement ASLL,

- intervention sociale pour la prévention des expulsions locatives,
- accompagnement, expertise et appui apportés par l'ADIL,
- accompagnement dans le traitement et le suivi des impayés avec la CAF en lien avec le Département dans le cadre de la CCAPEX,
- accompagnement dans la recherche de logement dans le parc privé – Boutique Logement, accompagnement à l'accès à un logement autonome dans le cadre de la sous-location avec bail glissant,

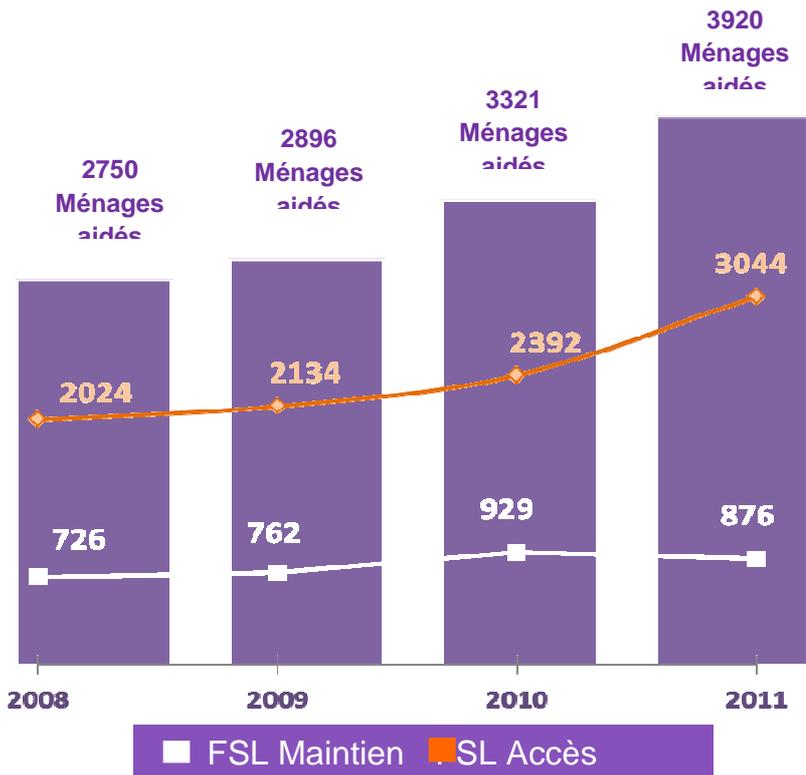
ou **d'actions d'accompagnement collectif** :

- Atelier Recherche Logement,
- Ateliers de quartier animés par les Compagnons Bâisseurs, Logement Solidaire animé par la Pléiade.

Bilan de l'action

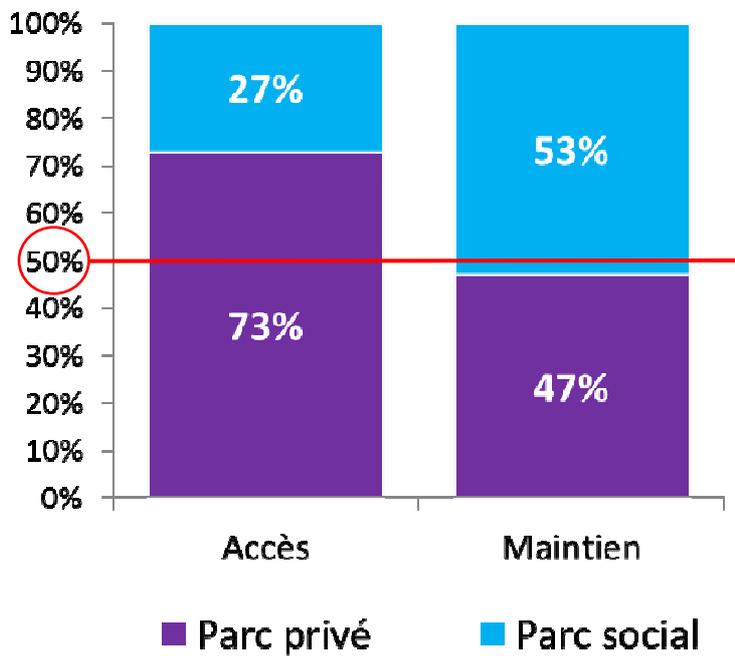
Bilan quantitatif

Evolution du nombre de ménages aidés par le FSL entre 2008 et 2011



- Près de 12 900 ménages aidés par le FSL en 4 ans
- La moitié des ménages est bénéficiaire du RSA
- Ce sont majoritairement des personnes seules et des familles monoparentales

Répartition par parc des 12 900 ménages aidés par le FSL



➤ L'intervention du FSL permet de reloger le public du PDALPD majoritairement dans le parc privé et de se maintenir dans un logement social dans un peu plus de la moitié des cas.

Analyse des résultats :

Points forts

ACCES

- Le FSL permet aux personnes d'accéder majoritairement dans le parc privé (73%) et à se maintenir dans un logement social dans un peu plus de la moitié des cas. Un nombre de ménages aidés significatif, en progression (En 2011 : 3044 ménages aidés / 2024 aides en 2008). L'étude que va effectuer l'ADIL portera sur le parcours et les conditions de logement des ménages relogés par le FSL.
- Le visa décence a vocation à prendre en compte la qualité des logements dans le parc privé, il permet ainsi de limiter l'accès au logement non décent
- Réunionification des aides après la refonte du Locapass en septembre 2010 : incidence positive pour les publics PDALPD relevant à nouveau du seul dispositif FSL.
- Apport significatif de l'aide à l'installation (montant de 500 euros).

MAINTIEN

- Nouveauté : en cas de procédure d'expulsion et pour les personnes ayant repris le paiement des loyers, intervention du FSL quel que soit le montant de la dette. L'aide sera conditionnée à la production d'un nouveau bail afin de garantir aux occupants le rétablissement d'un statut de locataire et l'abandon de la procédure judiciaire → travail rapproché entre le Pôle Logement et les bailleurs sociaux en vue de faciliter l'instruction de ces dossiers
- Mais aussi, prise en charge de l'incident de paiement (le plus en amont possible avant que l'impayé soit constitué au sens réglementaire).
- Pratique croissante du traitement global en vue de faciliter la mutation (loyer inadapté) au sein du parc social ou du parc privé vers le parc social en soldant la dette.

Points faibles

- Aide à l'accès à un logement en fonction des ressources et pas forcément en fonction de la composition familiale
- Non-paiement du 2ème mois de loyer
- Stigmatisation du public par l'intermédiaire du FSL (bailleurs privés)

Bilan du fonctionnement

Points forts

- Fonds du FSL bien affectés aux publics qui en relèvent (52% de allocataires RSA, 11% salariés précaires, 8% AAH, Chômage 13% ; 45% de personnes seules, 39% de familles monoparentales)
- Actions d'informations sur les règles d'intervention, notamment sur le dispositif « visa décence » et CPLD, meilleure sensibilisation grâce au partenariat des deux pôles logement CAF-Conseil Général
- Renforcement des liaisons entre services sociaux et bailleurs
- Lien FSL et CPLD renforcé

Points faibles

- Longueur des délais de traitement par la CAF : fin 2011, 600 dossiers en attente (problèmes conjoncturels qui devraient se régler)
- Le dispositif « visa décence », qui consiste à vérifier l'état du logement (FSL accès) est à ce jour peu utilisé au vu de la réticence des personnes à faire valoir leurs droits par peur de perdre leur logement.

Pistes d'amélioration

- Poursuite et amélioration de la diffusion de l'information sur les règles d'intervention du FSL
- Développer les outils d'expertise et d'information autour de la précarité énergétique, à adosser au FSL Charges (Espace info énergie du Conseil Architecture Urbanisme Environnement, Logement-témoin de la Grand Combe)

Points de vigilance

- En lien avec le contexte de précarité et l'augmentation du prix de l'énergie, risque d'augmentation de la demande dans les années à venir : comment adapter les réponses ?

Action 17: Contribution du FSL à l'accompagnement des ménages

- Mesures
d'Accompagnement Social
Lié au Logement (ASLL)



Présentation de l'action

Le FSL contribue également à l'accompagnement des ménages. Il peut accorder son concours financier à des actions d'accompagnement individuel ou collectif inscrites dans le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

a) Actions d'accompagnement individuel :

Mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) mobilisées en vue de garantir ou restaurer une insertion sociale du public du PDALPD par et dans un logement décent.

Interventions sociales pour la prévention des expulsions domiciliaires dans le cadre du traitement des assignations aux fins de constat de résiliation de bail pour impayés de loyer. Elles permettent d'évaluer la situation sociale et économique des ménages non connus du service social départemental en lien avec la problématique logement, de rechercher les solutions les plus adaptées et de fournir les éléments d'information au juge pour l'audience.

Les mesures ASLL et les interventions sociales dans le cadre du traitement des assignations sont exercées par des associations agréées au titre de l'ingénierie sociale et dont le domaine d'intervention est l'insertion par le logement.

Accompagnement, expertise et appui apportés par l'ADIL, sur la formation des travailleurs sociaux et dans le cadre de la charte de prévention des expulsions domiciliaires, sur les actes de procédure, assignations, jugements.

Accompagnement dans le traitement et le suivi des impayés par la CAF, organisme payeur des aides au logement AL-APL, en lien avec le Département dans le cadre de la CCAPEX.

Accompagnement dans la recherche de logements dans le parc privé au bénéfice du public du PDALPD. Boutique logement

Accompagnement à l'accès à un logement autonome dans le cadre d'une sous-location à bail glissant

b) Actions d'accompagnement collectif

- Les Ateliers Recherche Logement
- Les Ateliers de quartier animés par l'association des compagnons bâtisseurs
- L'action « Logement solidaire » animée par l'association « la Pléiade ».

Bilan de l'action



ASLL

Ménages accompagnés	2008	2009	2010	2011	2012
Aides à l'accès	352	415	448	548	527
Aides à l'installation	61	60	48	67	78
Aides au maintien	163	162	169	168	158
TOTAL	576	637	665	783	729

MARCHE ASLL	2008	2009	2010	2011	2012
MONTANTS ENGAGES	374 851 €	635 183 €	645 806 €	770 002 €	621 840 €



5^{ème} Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées du Gard
2008-2012



Analyse des résultats

Points forts

- Les mesures ASLL viennent en complémentarité de l'intervention du service social territorial, elles permettent de contractualiser l'accompagnement avec la personne sur une durée déterminée et engagent les parties.
- Augmentation très significative de nombre de mesures d'aides à l'accès. On est passé de 576 ménages accompagnés en 2008 à 783 en 2011.
- En ce qui concerne l'aide à l'accès, plus de 2/3 des ménages ont été relogés en fin de mesure avec l'aide du FSL
- Pour ce qui est de l'aide au maintien, 70% des ménages sont en procédure d'expulsion, dans 40% des cas la dette est soldée en fin de mesure par le FSL, le rappel AL

Points faibles

- Dans l'ACCES, 40% des ménages présentent une double problématique, avec des impayés de loyers ce qui peut freiner le relogement.
- 25% du public présente des problèmes de santé : les problématiques de santé mentale (9 à 10%), rendent plus difficile l'accompagnement dans le cadre contractualisé de la mesure ASLL.
- Les délais de relogement restent plus longs dans le parc public.

Analyse du fonctionnement

Points forts

- la notion de complémentarité entre service social territorial et associations ASLL a été confortée : les rencontres tripartites confirment l'engagement de chacun et réinscrivent l'ASLL dans un accompagnement généraliste rendant plus opérationnelles les interventions auprès des personnes.
- Le travail de l'ASLL permet dans certains cas de mûrir le travail autour d'une prise en charge MASP. Des liens ont été organisés en ce sens (rencontres initiées par le service logement Conseil Général avec les associations ASLL et celles qui gèrent les MASP)
- Traitement des assignations : Pour les publics non connus des services sociaux de secteur, les interventions sociales effectuées par les associations sont passées de 523 en 2008 à 760 en 2011. La moitié des ménages ont été rencontrés et dans moins de 20% des cas une mesure ASLL a pu être mise en place.

Points faibles

- Dans le cadre du traitement des assignations on observe une proportion de ménages (moins d'1/3) qui ne relèvent pas du PDALPD
- Dans le parc privé, difficulté à trouver de grands logements (au-delà du T3) sur le secteur de Grand Nîmes. A contrario, dans le Sud de la Vallée du Rhône, les petits logements plus chers qu'à Nîmes.
- Des mesures ASSL qui arrivent parfois trop tard (au stade de l'octroi) ce qui rend difficile l'intervention
- Des ménages qui ne saisissent pas toujours des possibilités d'interventions proposées (courriers non ouverts ou non lus)

Pistes d'amélioration

- Délais de mise en place de l'ASLL « installation » dans certains cas trop longs (difficulté de trouver très rapidement un rendez-vous pour la rencontre tripartite)
- Il pourrait être envisagé d'accoler la demande d'installation au dossier FSL ACCES pour permettre plus de réactivité.
- Effectuer une analyse plus fine des problématiques de santé citées par les TS pour adapter les réponses en conséquence.
- Le dispositif « Visa décence » est encore très peu utilisé (9 en 2011), car faible marge de manœuvre vis-à-vis du bailleur
- il doit être retravaillé pour être utilisé davantage comme un outil de décision au cours de l'instruction.
- Recalibrer les dispositifs, qui relèvent parfois de métiers différents, pour redéfinir la notion d'accompagnement dans le logement.
- Ex : Rendre plus lisible les deux dispositifs d'aide à la recherche ASLL accès et Boutique Logement
- L'aide à la recherche dans le cadre de l'ASLL ACCES se caractérisera plus particulièrement par un accompagnement social
- Ouvrir les critères de la Boutique Logement sur l'aide à l'accès en modifiant le critère de l'incapacité de prospecter par ses propres moyens qui deviendrait difficulté à prospecter par ses propres moyens. Veiller à éviter d'exclure les publics les plus en difficulté. (Cf. *annexe 7 : tableau comparatif des critères BL et ASLL*)
- De manière générale, travailler sur la définition des différents dispositifs, avant de voir comment ils peuvent s'articuler : AVDL, IML, etc.

Points de vigilance

- Vieillesse de la population : réduction de la mobilité et donc de l'autonomie.
- Augmentation de la prise en charge de jeunes (4% en 2010, 16% en 2011)
- Demande croissante en milieu rural (notamment dans le secteur de Quissac)
- Grande richesse, et donc complexité des dispositifs, rend parfois difficile d'orienter : le lien avec l'AVDL reste à clarifier.

Action 18: Accompagner les ménages dans leur parcours d'insertion par l'amélioration de leurs logements

■ Les Ateliers
de quartier



Les modifications réglementaires et les dispositifs intervenus au cours du 5ème Plan

Dans le cadre du Programme départemental d'insertion et de lutte contre les exclusions PDILE 2010 en vue de renforcer la cohérence des interventions du département, il a été retenu le principe de privilégier au titre du PDALPD l'axe insertion par le logement c'est ainsi que des actions financées antérieurement sur des crédits d'insertion sont désormais prises en charge par le FSL les ateliers de quartiers animés par les compagnons bâtisseurs et l'action Logement Solidaire de la Pléiade.

Concernant les ateliers de quartiers :

Arrêt de l'atelier de quartier sur la ville de la Grand'Combe en cours de plan et travail de réflexion et mise en place d'un atelier de quartier sur la ville de Sommières.

Ils bénéficient, en plus du financement FSL d'un co financement dans le cadre des CUCS (Etat, CG (Fonds de développement social), communes concernées) et CAF.

PRESENTATION DE L'ACTION

Il s'agit d'accompagner les ménages dans leur parcours d'insertion par l'amélioration de leurs logements dans une approche collective d'auto réhabilitation accompagnée.

Les ateliers de quartier au nombre de trois, sur les quartiers CUCS de Nîmes - Nord Gambetta, Richelieu -de Vauvert_ la Costière et centre ville- et hors CUCS pour la ville de Sommières proposent aux ménages :

- des réunions d'information collective sur le mode d'habiter, les propriétaires occupants et autres points concernant le logement.
- un suivi individuel visant une évolution globale de leur situation.
- des travaux locatifs d'amélioration du logement effectués par l'ensemble du groupe, dans les logements de chacun.

Analyse des résultats

Points forts

- Depuis 2008, 46 logements réhabilités et 99 ménages accompagnés
- Permet à un public rencontrant des difficultés d'insertions de se remobiliser en utilisant l'amélioration de son logement dans une approche collective d'auto-réhabilitation.
- Les locataires sont remis en confiance, et apprennent à faire valoir leurs droits
- L'action crée une dynamique chez les participants, et amorce une amélioration leurs projections individuelles.
- L'amélioration du logement permet aux personnes d'accueillir chez eux, de reprendre une vie sociale
- L'action repose sur l'entraide entre les participants, et fonctionne sur le principe d'aide mutuelle : lorsque les personnes sont sorties de l'action, viennent aider par la suite en tant que bénévole. Le lien social ainsi créé se poursuit parfois au-delà.
- L'action apporte un plus au service social de secteur :
- L'action permet d'identifier et de signaler des situations d'insalubrité

Points faibles

- L'action suppose pour les participants d'accepter que les autres personnes du groupe entrent dans leur intimité, ce qui peut créer des blocages.

Analyse du fonctionnement

Points forts

- L'action est co-financée par différents partenaires : CG/CAF/Etat (via le CUCS), Communes
- Chaque semaine, organisation d'une « réunion de chantier » où l'entraide s'organise, en fonction des besoins et de la disponibilité des personnes.
- L'action s'inscrit dans la durée, et ne se résume pas aux chantiers, avec un travail en amont et en aval
- Sur certains territoires (Ex : Vauvert), il existe un partenariat avec le bailleur social, qui est donc impliqué dès le démarrage du projet.

Points faibles

- Certains chantiers n'aboutissent pas si la personne n'est pas assez disponible, ou n'est pas en mesure de s'intégrer dans un groupe.

Pistes d'amélioration

- Etendre l'action au-delà des territoires CUCS fléchés pour l'instant Ex : territoire Pissevin-Valdegour

Points de vigilance particuliers

- Cette action ne pourrait pas exister en tant que telles sans les autres cofinanceurs (exemple de Sommières où le projet est mis en cause faute de cofinancement de la CAF)
- Il est essentiel que l'ensemble des partenaires du territoire portent ce projet (le coût d'un atelier de quartier ne pouvant pas être pris en charge par un seul financeur)
- Maintenir la vigilance pour mettre la limite entre ce qui relève de la responsabilité du bailleur, et ce qui peut relever du locataire.
- Les problèmes d'insalubrité ne peuvent pas être résolus, mais simplement détectés, par ces chantiers

Action 18:
Accompagner les ménages
dans leur parcours d'insertion
par l'amélioration de leurs logements

■ Logement solidaire

Association La Pléïade



Présentation de l'action

L'action « Logement Solidaire » vise l'insertion sociale des ménages par et dans le logement.

Elle comprend des temps d'accueil individuel pour répondre aux attentes des bénéficiaires sur toutes les questions liées au logement dans le cadre d'un partenariat élargi et des informations collectives mensuelles autour du maintien et de l'amélioration du cadre de vie. Les bénéficiaires peuvent également utiliser l'atelier l'Abricolle pour effectuer des petites réparations et suivre leur installation dans leur nouveau logement si nécessaire.

Par ailleurs, l'association la Pléåde est investie dans un partenariat avec GDF Suez dans le programme Isigaz qui a pour objectif de vérifier les installations au gaz dans les quartiers d'habitat social situés en ZUS et de diffuser les éco-gestes auprès des locataires.

Analyse des résultats

Points forts

- 40 ménages accompagnés par an
- Un dispositif complet :
- Accompagnement individuel lié au logement
- Accompagnement collectif : informations collectives mensuelles autour du maintien dans le logement et de l'amélioration du cadre de vie (une dizaine de participants)
- Participation à des ateliers d'amélioration de l'habitat : Atelier Abricolle
- Développement des relations de solidarités entre voisins

Bilan du fonctionnement

Points forts

- L'action repose sur un partenariat élargi en lien étroit avec le service social territorial (possibilité de rencontres des bénéficiaires avec le SST)

Points faibles

- Dispositif localisé sur Nîmes

Fiche n°8 du PDAHI
Accompagnement social et médiation locative
L'Accompagnement Dans et Vers le Logement
(AVDL)

Analyse des résultats

Points forts

- 154 ménages accompagnés en 2011
- Accompagnement plus soutenu et plus dense pour des personnes désocialisées et en situation de rupture
- Accompagnement de personnes sans domicile ayant besoin d'un accompagnement soutenu
- Accompagnement de personnes hébergées pour l'accès au logement
- Permet la définition d'un projet logement en fonction des besoins de la personne (peut être logement adapté, logement)
- Adhésion du ménage : contractualisation de l'accompagnement
- « Savoir habiter » : l'AVDL permet un soutien dans l'appropriation du logement (entretien, relations de voisinage, factures, etc.)
- Favorise un maintien durable dans le logement

Présentation du dispositif et bilan de l'activité 2011, en annexe

Analyse du fonctionnement

Points forts

- Mobilisation des bailleurs privés : 82% des personnes accèdent au parc privé (données SAOI Espelido 2011). L'AVDL permet une bonne visibilité pour les bailleurs privés (prospection et accompagnement)
- L'AVDL s'appuie sur un travail de réseau pour favoriser un accompagnement pluridisciplinaire (santé, emploi)

Points faibles

- Difficulté de définir ce qu'est la mesure AVDL : quel est son périmètre ? Pour quels publics ?
- Nécessité d'articuler la mesure AVDL avec d'autres mesures d'accompagnement existant sur le territoire (ASLL, MASP, etc.)
- Des territoires ne sont pas couverts par l'AVDL, qui concerne aujourd'hui seulement deux territoires (Nîmes et Alès)
- Manque de visibilité de la mesure
- Faible accès des personnes accompagnées au parc social

Pistes d'amélioration

- Améliorer la visibilité de l'AVDL auprès des acteurs
- Étendre l'accès au dispositif à d'autres territoires que Nîmes et Alès, en renforçant les moyens alloués
- Mieux définir l'AVDL par rapport à l'ASLL et la MASP
- Mettre en place l'organisation si nécessaire d'un relai avec les services de droit commun et la possibilité si besoin pour ce service ou la personne de solliciter à nouveau l'AVDL
- Définir le périmètre d'intervention de l'AVDL dans le cadre de la prévention des expulsions

Points de vigilance

- Veiller à ce que l'accompagnement ne soit pas systématiquement demandé par les bailleurs pour l'accès au logement

Éléments pour le sixième plan : quelle différence entre AVDL et ASLL ?

Certaines similitudes :

- Accès au logement essentiellement dans le parc privé
- Composition familiale des ménages accompagnés : beaucoup de personnes isolées dans les deux dispositifs
- Origine des ménages similaire

Cependant, les publics accompagnés dans le cadre de l'AVDL sont plus en situation de rupture sociale et connaissent davantage de problématiques de santé ou de comportement que les personnes accompagnées dans le cadre de l'ASLL classique. L'AVDL est un accompagnement plus étayé et couvre le « savoir habiter ». Cependant, ce constat est différent dans les territoires ruraux où l'ASLL concerne aussi les situations les plus difficiles grâce à un travail en réseau

Fiche n°9 du PDAHI
L'accès aux soins

Analyse des résultats

Points forts

- - Création de 15 Lits Halte-Soins Santé sur Alès avec une vocation d'accueil départemental.
- - Les financements conjoints de l'ARS et de la CPAM sont maintenus à l'Antenne Premier Accueil Médicalisée (Croix-Rouge).
- - Mise en place par la CPAM du Service d'Intervention sur les Situations d'Urgence.

Points faibles/freins

- - Les personnes, en précarité financière ont d'autres priorités que la santé (nécessité de se nourrir, se loger, honorer les charges locatives...). Les problématiques de la santé sont moins prises en compte
- - Des réponses insuffisantes concernant l'accueil des personnes vieillissantes : lien avec les EHPAD, l'accompagnement au domicile, soutien aux professionnels des EHPAD...
- - Absence de « référent santé » disposant d'une vision globale et pouvant articuler parcours santé et parcours hébergement / accès au logement
- - Faible connaissance des professionnels du secteur de l'hébergement et de l'insertion des dispositifs spécialisés en matière de santé (LHSS, ACT, etc.)

Antenne Premier Accueil Médicalisée

- - De nombreuses personnes n'ont pas accès à la santé dans une filière de droit commun (l'APAM a reçu 1065 personnes en 2011)
- - Peu de réponses institutionnelles pour certaines personnes, notamment les personnes « sans papiers » présentant des problèmes de santé

Lits Halte Soins Santé

- - Durée limitée de la prise en charge parfois trop courte (2 fois deux mois), pour résoudre les problématiques d'hébergement en sortie
- - Des difficultés pour certaines personnes vieillissantes de reprendre contact avec leurs enfants (liens familiaux rompus ou très fragiles) dans le cadre de la constitution de dossiers d'admission en EHPAD

Pension de famille

- Besoin d'une lecture médicale adaptée

Pistes d'amélioration

- Améliorer l'information des professionnels : le lieu des Lits Halte Soins Santé n'est pas le lieu d'installation des personnes à la sortie, comme les Services de Suite et de Rééducation (SSR)
- Améliorer l'interface entre les structures médicalisées et les structures d'hébergement
- Identifier une communauté médico-sociale de territoire (le département) et infra départementale qui serait le lieu de repérage de « qui fait quoi » ?, qui pourrait coordonner les actions
- Intégrer les acteurs concernés par l'accès à la santé dans l'expérimentation qui sera coordonnée par la FNARS dans le cadre du « logement d'abord » (Gard département pilote)

- Améliorer ou créer des espaces de mutualisation des prises en charges (par le financement de la coordination) : ex : une personne accueillie dans un CHRS pourrait continuer à consulter un professionnel d'une autre structure. Idée de « consultations avancées » par des médecins LHSS ou ACT, intervenant dans les structures d'hébergement pour soutenir les usagers et les équipes (par exemple, après diagnostic médical, constitution des demandes d'admission en structure spécialisée)
- Imaginer des passerelles avec les équipes médicales dans les structures d'hébergement qui pourraient soutenir les équipes éducatives. Ceci permettrait aux personnes d'être « rassurées » sur le maintien de l'hébergement.
- Créer des dispositifs type PAAD (aide à domicile) qui permettent à des professionnels du domicile d'avoir un soutien de structures médico-sociales.
- Créer des formations communes permettant notamment le dépistage et la prévention des maladies par les structures d'hébergement
- Intégrer les travailleurs sociaux aux programmes d'éducation thérapeutique animée par le CHU : participation des associations d'usagers
- Travailler autour de « l'hygiène de vie » : prévention de l'obésité.
- Permettre des aller retours dans les structures en fonction du besoin des traitements médicaux pour mieux assurer la continuité de la prise en charge sociale et médicale

Résumé :

- faire le lien entre les filières d'hébergement ordinaire (CHRS, stabilisation...) et les structures ayant une mission médicale (CAARUD, LHSS, ACT, centre de soins, ...)
- favoriser l'articulation hébergement/ logement-soins : communication, interconnaissance...
- comment faire de la prévention et du dépistage pendant le temps de l'hébergement avec les personnes ? comment partager les savoirs sur la santé ? (idée d'un groupe de réflexion et de travail départemental)
- travailler à partir de territoires pertinents.

Analyse du fonctionnement

Points faibles/freins

- Ces questions d'accès à la santé des personnes n'ont pas été travaillées pendant la durée du PDAHI. La réorganisation des services de l'Etat n'a pas permis un pilotage de ces questions.
- Des structures de soins sur le terrain qui n'accueillent pas toujours les personnes en situation exclusion (Ex des SSR) et qui amènent les personnes à être prises en charge dans des structures non adaptées.
- Isolement des professionnels

Pistes d'amélioration

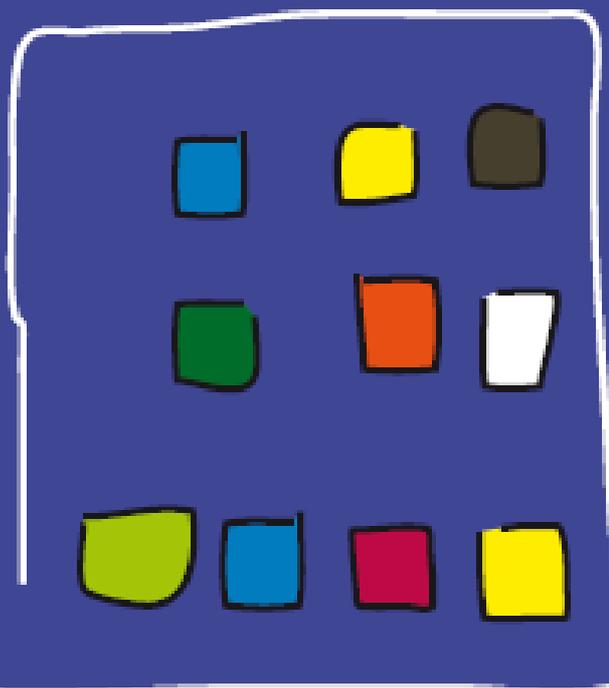
- Poursuivre le travail élaboré dans le Gard avec les structures de soins en lien avec le secteur social pour améliorer la fluidité de l'accueil des personnes
- Améliorer la communication et l'interconnaissance entre les structures du sanitaire et du social
- Améliorer la lisibilité de chaque structure (annuaire...)
- - S'appuyer sur les projets locaux de santé pour avoir un cadre de travail commun et rendre lisible l'action de chacun. Dans le Gard, un contrat local de santé a été signé par le Pays Cévennes et l'ARS qui donne une place importante aux usagers. Un projet est en cours sur Nîmes entre la ville, le conseil général et l'ARS.
- Travailler la question de la participation des usagers.

Points de vigilance particuliers

- - Articulation des politiques publiques (Programme Régional pour l'Accès à la Prévention et aux Soins des personnes les plus démunies, Plan Départemental d'Intégration, Politique de la ville....)
- - Réfléchir aux liens entre les contrats locaux de santé, les projets de territoire des UTASI, les instances locales du PDALPD (à créer)

Objectif IV :

Prévenir les expulsions domiciliaires



- **Action 19 :**
Prévenir l'endettement des locataires
- **Action 20 :**
Prévenir les expulsions locatives dans le cadre de la charte départementale
- **Action 21 :**
Installer un groupe de veille sur les montants des loyers et charges locatives

Les modifications réglementaires et les dispositifs intervenus au cours du 5ème Plan

De la CPED à la CCAPEX

La prévention des expulsions a été renforcée par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions, qui a rendu obligatoire la création dans chaque département de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (ccapex). Elle remplace la commission de prévention des expulsions domiciliaires gérée par la préfecture.

La commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) disparaît, ses compétences étant transférées aux organismes payeurs des aides au logement (caisse d'allocations familiales et mutualité sociale agricole) à compter du 01/01/2011.

Intégration dans le PDALPD des actions de lutte contre la précarité énergétique

En 2010, suite à la loi portant engagement national « grenelle 2 », le PDALPD doit contenir un volet de lutte contre la précarité énergétique. Il est le lieu de partenariat des actions de lutte contre la précarité énergétique mises en œuvre sur le département tant au niveau du bâti que de l'aide à la personne. Un comité de suivi des actions de lutte contre la précarité énergétique est créé au sein du PDALPD qui se positionne comme le lieu de convergence de toutes les actions et plans concernant cette thématique. Il a été rattaché, dans le 5^{ème} Plan, à l'action 21 « installer un groupe de veille sur les loyers et charges dans le parc social » qui traitait des questions énergétiques au travers des charges.

Action 19 et 20 :
Prévenir l'endettement des locataires
Prévenir les expulsions locatives dans le cadre
de la charte départementale

- La commission de coordination des actions de prévention des expulsions - CCAPEX



Présentation de l'action

Le dispositif de prévention des expulsions domiciliaires dans le Gard

L'objectif est de prévenir les expulsions locatives dans le cadre de la charte départementale de prévention des expulsions avec un accompagnement social et juridique des ménages le plus en amont possible.

Rappel du rôle de chaque acteur dans la démarche de prévention des expulsions :

l'Etat

Les services de l'Etat incitent les ménages à se mobiliser en leur donnant toutes informations et conseils utiles à tous les stades importants de la procédure, depuis l'assignation jusqu'à la réquisition de la force publique.

le Département

Le service social départemental peut intervenir, pour les ménages connus, à tout moment de la procédure, dans le cadre de ses missions d'action sociale et du Fonds Solidarité Logement (aides financières sur la totalité de la dette quel que soit son montant, sous réserve de la production d'un nouveau bail, après remobilisation du ménage dans le paiement de ses loyers).

les organismes payeurs des aides au logement (CAF et MSA)

Les organismes payeurs des aides au logement (CAF et MSA), informent le locataire de la possibilité de saisir le FSL ou de réaliser un plan d'apurement avec le bailleur. Actuellement, l'aide au logement est maintenue pendant 6 mois pour l'envoi d'un plan d'apurement et 12 mois pour permettre la saisine du FSL. Dans le cadre de la CCAPEX, suite à un accord CAF/Conseil général, ce paiement peut être prolongé de 6 mois pour les ménages connus et accompagnés par le service social.

Les organismes payeurs des aides au logement informent le bailleur de la démarche faite auprès du locataire.

La CAF valide les plans d'apurement viables et entame, pour les autres, une médiation (exercée par un travailleur social).

les bailleurs sociaux

Les bailleurs sociaux effectuent des relances amiables de paiement dès le premier mois d'impayé avec proposition d'apurement. Certains privilégient le contact direct avec le locataire (appels téléphoniques, convocations, visites au domicile...) et d'autres emploient des travailleurs sociaux.

- Les bailleurs sociaux examinent les demandes de mutation pour raison économique, et en cas de logement inadapté.

Le protocole de cohésion sociale (dit Borloo) intervient après la résiliation du bail et permet, après remobilisation effective du ménage, de rétablir les droits à l'APL, de réaliser le rappel (au delà de la prescription biennale) et constitue un titre d'occupation, dans l'attente de la signature d'un nouveau bail (qui marque la fin de la procédure d'expulsion).

La cellule de concertation et de relogement

Mise en place en juin 2006 en vue d'examiner les situations sans solution de relogement, notamment celles des ménages menacés d'expulsion pour lesquelles les demandes de relogement n'ont pas abouti, elle avait pour but d'aider les travailleurs sociaux du service social départemental et des associations ASSL, ALG, la Clède, l'Espélido dans la recherche de solutions éventuelles en mobilisant les partenaires concernés.

Les commissions ont pris fin début 2008, le Service Logement du Conseil Général dans sa fonction ressource exercée par les deux travailleurs sociaux permettant de répondre aux demandes du service social départemental et des associations ASLL

La charte départementale de prévention des expulsions

Afin d'améliorer et de renforcer la prévention des expulsions, la charte a été signée en novembre 1999 pour mobiliser les acteurs concernés (magistrats, huissiers, bailleurs sociaux et privés, CAF, MSA, collectivités territoriales, Etat,...), par une meilleure concertation entre eux.

L'objectif de réactualisation de la charte départementale de prévention des expulsions signée en novembre 1999, n'ayant pu être atteint, figure dans les perspectives du 6^{ème} PDALPD.

La Commission de prévention des expulsions domiciliaires (CPED)

Mise en place en mars 2006 et pilotée par la préfecture, a pris fin **le 31 décembre 2010** en raison de la mise en place au **1^{er} janvier 2011** de la CCAPEX. La CPED avait pour but d'examiner en dernier ressort les situations de ménages menacés d'expulsion au stade de la réquisition de force publique, et de rechercher des solutions alternatives à l'expulsion. Elle réunissait au moins une fois par mois les représentants de l'Etat (préfecture, DDE/CDAPL), Conseil général (pôle logement), CAF, ADIL, ainsi que les bailleurs sociaux.

La commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX)

Dans le Gard, la ccapex a été créée par arrêté conjoint du préfet et du président du conseil général en mars 2010 ; elle est opérationnelle depuis le 01/01/2011.

Pilotée sous la double responsabilité de l'Etat et du conseil général, elle associe plusieurs acteurs institutionnels et associatifs impliqués dans la prévention des expulsions.

L'objectif de la ccapex est d'optimiser le dispositif de prévention des expulsions en coordonnant l'action des différents partenaires concernés, dans un double souci de cohérence et d'efficacité.

Elle donne des avis et recommandations partagés, sur les actions à mettre en œuvre pour prévenir et éviter l'expulsion :

- avis sur le maintien, la suspension ou le rétablissement des aides au logement (AL APL), sur les aides FSL, le relogement dans le cadre des dispositifs d'attributions prioritaires.
- Recommandations aux bailleurs, à la commission de surendettement, sur le relogement dans un logement plus adapté, sur l'hébergement en lien avec le PDAHI, ainsi qu'une expertise sur l'octroi de la force publique.

Le Département, dans son rôle d'instruction apporte, en lien avec la CAF, l'ensemble des informations des organismes payeurs et des services sociaux à la commission.

A la suite de la commission, le Service Logement du Conseil Général assure le lien avec le service social départemental et les associations ASLL en les informant des avis et des

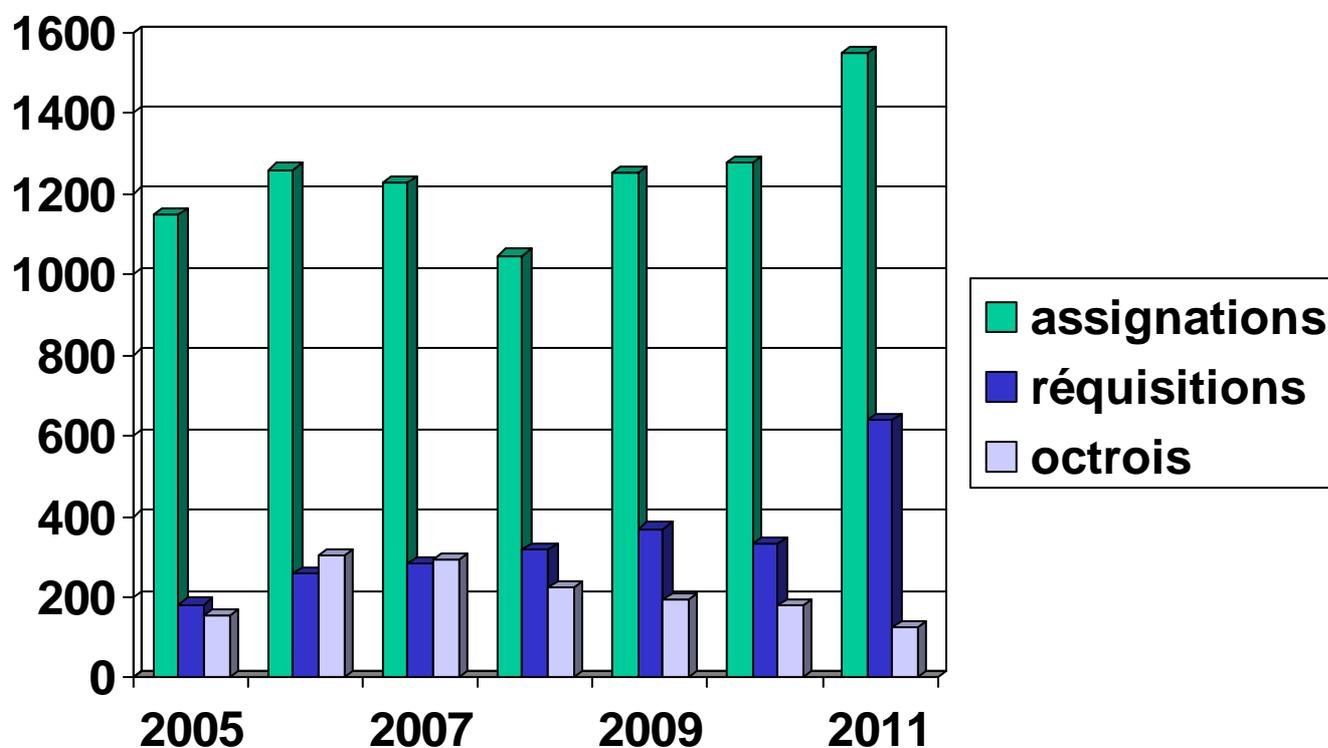
recommandations données et apporte son soutien dans la mise en œuvre des réponses notamment du FSL en interface avec les bailleurs sociaux si nécessaire (protocole).

Le Service Logement informe la commission des suites données dans le cadre de l'accompagnement social exercé par le service social départemental et des associations ASLL.

Dans le cadre d'un accord partenarial expérimental sur le suivi des impayés entre la CAF et le Conseil Général et après avis de la CCAPEX, la CAF peut maintenir l'aide au logement trois à six mois supplémentaires aux ménages faisant l'objet d'un accompagnement social.

Bilan de l'action

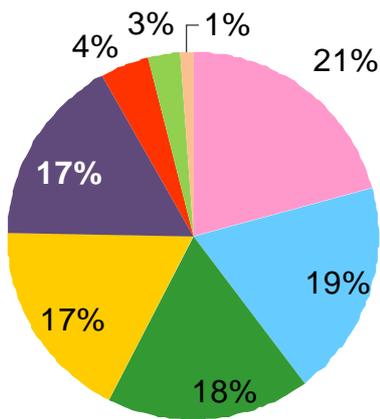
Evolution depuis 2005 des principaux stades de la procédure judiciaire d'expulsion locative



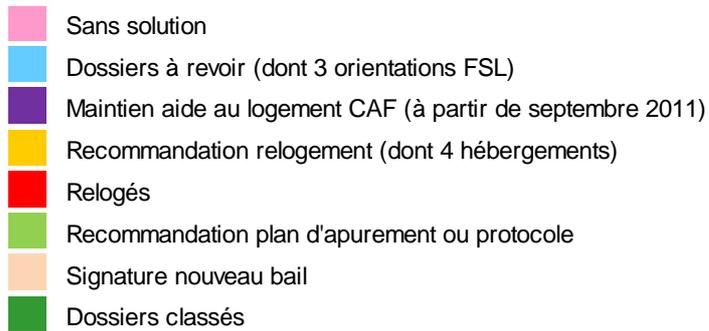
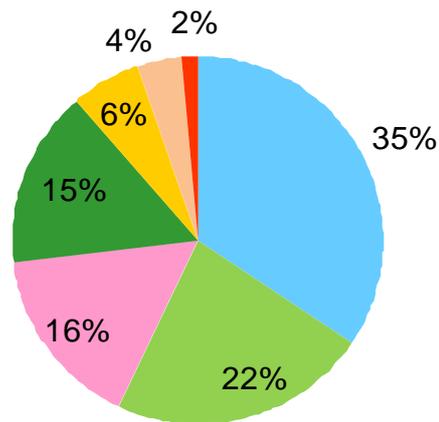
Le nombre des assignations aux fins de résiliation de bail n'a cessé de croître depuis 2008, mais en revanche, le nombre des octrois de la force publique a diminué, ce qui peut s'expliquer en partie comme étant la conséquence des avis de la commission de prévention des expulsions domiciliaires jusqu'à fin 2010, puis en 2011 de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (ccapex), avis et/ou recommandations qui ont permis d'éviter des expulsions.

Bilan de la CCAPEX (2011)

LOCATAIRES DU PARC PRIVE



LOCATAIRES DU PARC SOCIAL



➤ Après une première année de fonctionnement, le bilan de la CCAPEX est positif :

Les 23 commissions réunies en 2011 ont permis, pour les 3/4 des situations :

- d'éviter l'expulsion
- de maintenir les ménages dans leur logement, malgré un examen tardif au stade de la réquisition de la force publique

Analyse des résultats

Points forts

- La détection précoce des impayés, la connaissance des dispositifs, l'information et l'accompagnement des locataires sont plus développés dans le parc locatif social.
- La présence de travailleurs sociaux chez certains bailleurs sociaux favorise la prévention des expulsions.
- Le service social (service social départemental et associations exerçant l'ASLL) accompagne les personnes dans le maintien et/ou le relogement quand il évalue que le montant du loyer est inadapté à ses ressources.
- Suite au protocole CAF/CG/DDCS, possibilité de maintenir les droits aux aides au logement au-delà des délais légaux pour les personnes connues et accompagnées par les services sociaux.
- Modification du règlement intérieur du FSL : prise en compte totale des dettes sans limite de montants par le FSL dans le cadre d'une résiliation de bail et d'un accompagnement qui permet de maintenir le ménage, qui s'est remobilisé, dans un logement adapté à sa situation.
- Le FSL « maintien » contribue à maintenir les ménages dans le logement en amont de la procédure (27% des dossiers) et à tous les stades de la procédure (36% commandements de payer ; 16% d'assignments, 21% de jugements et 0.4% de concours de la force publique).
- L'accord préalable du FSL définit le montant du loyer maximum et permet au ménage d'en informer le bailleur, afin d'affiner les conditions de relogement.
- Dès lors qu'il y a un jugement d'expulsion, les ménages sont reconnus prioritaires au titre du DALO (excepté en cas de mauvaise foi)
- La commission DRP valide les demandes des ménages qui présentent un loyer inadapté aux ressources du ménage, avant qu'une procédure soit engagée.

Points faibles

- Pas d'animation ni de réécriture de la charte départementale de prévention des expulsions
- Des contacts très restreints avec les bailleurs privés, qui empêchent la possibilité d'accords amiables.
- Des signalements d'impayés auprès de la CAF et de la MSA insuffisants et trop tardifs de la part des bailleurs privés.
- La difficulté pour certains bailleurs de traiter les mutations économiques.
- L'absence de capacité ou de volonté à se mobiliser de la part de certains ménages.
- Des ménages qui sont encore expulsés
- Des dossiers d'expulsion pris en compte tardivement en ccapex, au moment de la réquisition de la force publique
- Absence d'outil informatique de prévention des expulsions (CCAPEX)

Analyse du fonctionnement

Points forts

- Le fonctionnement de la CDAPL s'est amélioré en 2008/2009 avec l'intégration des deux pôles logement de la CAF et du CG 30.
- Le pôle logement CG a été intégré au fonctionnement de la CDAPL et aujourd'hui de la CCAPEX
- Repositionnement de la Caf dans sa politique Logement : d'une part le pôle logement Action Sociale de la CAF a remplacé le service contentieux de la CAF à la CDAPL ce qui a resitué les objectifs de prévention ; d'autre part de nouvelles compétences ont été attribuées à ce Pôle: le traitement total des impayés AL/APL, en coordination avec le FSL et la CCAPEX suite à la disparition de la CDAPL.

Points faibles

- La charte départementale de prévention des expulsions (loi de 1998) n'a pas été portée et animée. Elle a pour objectif de mobiliser les partenaires (les magistrats, les huissiers, les bailleurs sociaux et privés, CAF et MSA, le CG...) Pas de réunion des acteurs de la charte, notamment les magistrats et les huissiers, ce qui a privé le PDALPD d'indicateurs.
- Des agences immobilières pas sollicitées dans les groupes de travail du PDALPD.
- Absence de lisibilité du fonctionnement de la MSA sur les actions de prévention des expulsions.
- La réforme des administrations déconcentrées de l'Etat en département a entraîné une réduction des effectifs, préjudiciable à l'instruction des dossiers.

Points de vigilance

- Modifications réglementaires en perspective sur le maintien des aides au logement
- Chercher à mesurer l'évolution des impayés et leur volume.
- Retravailler la question du taux d'effort et du « reste à vivre », qui doivent être étudiés à l'entrée dans le logement mais ne doivent pas être les seuls critères d'accès au logement ?

Pistes d'amélioration

- Réécrire et réanimer la charte départementale de prévention des expulsions
- Améliorer l'implication des acteurs dans le parc privé, notamment par les organismes payeurs.
- Faire connaître la mobilisation de certaines agences immobilières qui travaillent à la mutation économique des ménages, notamment dans le cadre de la réactivation de la charte envers les fédérations professionnelles de gestion du parc privé (FNAIM et UNPI).
- L'embauche de travailleurs sociaux chez tous les bailleurs sociaux
- Engager une réflexion à partir des études réalisées par l'ADIL pour rendre plus lisible toutes les interventions du FSL- Maintien et Accès et travailler la définition d'un diagnostic partagé sur le relogement.
- l'attestation de loyer CAF remplie par le bailleur devrait évoluer en demandant aux propriétaires de mentionner s'ils ont souscrit une assurance privée ou un PASS GRL.
- Examiner les dossiers de façon plus pertinente au sein de la CCAPEX (revoir critères des situations complexes) et plus en amont de la procédure
- Avoir une vigilance sur les délais accordés au regard des actions menées par les bailleurs sociaux
- Aborder les demandes de mutation dans le parc social au stade de l'assignation, voire plus en amont, notamment pour les ménages qui ont un taux d'effort supérieur à 30%
- Mise en place d'un espace informatique partagé (site web) destiné à sécuriser l'échange de données entre partenaires de la ccapex (ordres du jour et PV)

Action 21 :
Installer un groupe de veille sur les montants des loyers et charges locatives

- Groupe de veille sur les montants de loyers et charges dans le parc social



Présentation de l'action

L'évaluation du 4ème PDALPD avait fait émerger la nécessité de travailler au repérage des montants des loyers et charges du parc social, qui, selon notamment les services sociaux interrogés, ne cessaient d'augmenter et devenaient ainsi un frein à l'accès des publics les plus défavorisés dans le parc social. Ce qui apparaissait antinomique, le parc social offrant jusqu'alors des logements les plus accessibles financièrement au public du plan.

La problématique des locataires des quartiers ouest de la ville de Nîmes avait particulièrement été évoquée, en raison du coût très élevé des charges, lié à la présence d'une chaufferie urbaine sur ce quartier. Au même moment, une réflexion étant à l'œuvre et animée par la Ville de Nîmes, il a été convenu que le résultat de cette réflexion croiserait celle menée dans le cadre du PDALPD.

Compte tenu du rôle central joué par les logements sociaux au titre de solution parfois ultime pour l'accès au logement des publics les plus défavorisés il est apparu essentiel d'étudier cette question. C'est en ce sens que le 5ème PDALPD a prévu dans son action 21 un groupe de veille sur la question des loyers et charges dans le parc social.

Il a associé :

- les bailleurs sociaux, tant au niveau des services de la gestion locative que des services de la production HLM ;
- les associations de locataires ;
- les services sociaux du département : le pôle logement CG30, l'UTASI Grand Nîmes (CMS Nîmes Ouest),
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
- l'ALG,
- l'ADIL,
- le CAUE,
- l'association des compagnons bâtisseurs
- l'association Habitat et Humanisme.

Durant 3 années ce groupe s'est réuni régulièrement et a produit une réflexion et des avancées dont une synthèse rend compte. (cf. annexe 6 Rapport sur les loyers et charges dans le parc social dans le Gard : préconisations pour améliorer l'accès au parc social des publics défavorisés)

Rappel de la démarche et de la méthodologie utilisée

Nous avons commencé par objectiver les éléments de cette problématique, en vérifiant l'hypothèse selon laquelle les montants des loyers et charges, pratiqués dans le parc social, devenaient incompatibles avec les ressources (RMI/RSA) du public du Plan, en identifiant les différentes variables concourant à cette situation.

Ceci afin de pouvoir, dans un deuxième temps, évaluer l'ensemble des leviers possible permettant de faire évoluer favorablement la situation.

Lors des premières réunions des points complémentaires sont apparus :

la question du chauffage urbain sur les quartiers Ouest de Nîmes

la difficulté à disposer d'une analyse des charges au vu des disparités liées à la fois au type de logement et à l'organisation de la facturation des différents postes. (Certains logements disposent d'ascenseurs et d'autres non, dans certains immeubles l'eau est facturée dans les charges du propriétaire dans d'autres elle l'est directement au locataire....)

Au fur et à mesure des réunions, le travail c'est organisé autour de 4 grandes thématiques :
Le taux d'effort et le reste à vivre et les limites qu'ils posent
La définition d'un loyer plafond pour l'accès des personnes défavorisées
L'étude des charges
La chaufferie urbaine

Afin de croiser les regards, il est apparu opportun d'associer tous les professionnels et bénévoles disposants d'éléments d'évaluation sur cette question. Malgré des avis divergents parfois, chacun a su accepté la parole des autres ; ce qui a permis d'aboutir à un travail de « mise à plat » des problèmes et de « recherche de solutions » très constructif.

C'est dans ce cadre là, que nous avons constitué plusieurs groupes de travail avec réunion, en plénière, tous les 3 mois afin que chacun des groupes puissent suivre l'évolution des autres.

Quand on travaille sur le coût des charges et que l'on souhaite les limiter, on pense aussi à l'impact que peut avoir le mode de consommation des ménages ; C'est dans ce cadre là, que nous avons répondu à une invitation du CAUE qui a organisé la visite d'un appartement témoin sur Arles, animé par la CLCV.

Un rapport d'étape annuel a été présenté en comité responsable du PDALPD (*cf. Annexe 8 Rapport sur les loyers et charges dans le parc social*).

Premiers résultats et préconisations :

1 A propos des montants des loyers annexes (ou accessoires)

Les loyers annexes (places de parking, jardins, terrasses...) pratiqués sont parfois beaucoup trop élevés et impactent lourdement le budget des familles.

Sur décision préfectorale, et ce depuis le 1er août 2010 s'applique un plafonnement des majorations de loyers et des montants de loyers annexes pris en compte par la DDTM du Gard (hors agglomérations), dans le cadre de la production de logements.

Reste à faire prendre en compte cette disposition réglementaire par les communautés d'agglomération qui ont la délégation de l'aide à la pierre sur le Département.

2 A propos du « reste à vivre », critère utilisé par certaines Commissions d'Attribution de Logements (CAL)

A partir de l'étude élaborée par le SHRU, il apparait que le critère du reste à vivre n'est pas un critère opérationnel permettant d'évaluer la capacité contributive du ménage, dans la mesure où ce calcul exclue les ménages bénéficiaires de minima sociaux.

Nous préconisons l'abandon de ce critère en Commission d'Attribution de Logement (CAL) et la mise en place d'une réflexion collective autour des critères d'attribution des logements, notamment au bénéfice du public du PDALPD. Cependant, cette décision étant de la responsabilité des CAL, nous ne pouvons l'imposer mais rester à disposition pour la mise en place d'un groupe de réflexion.

3 A propos du taux d'effort, critère utilisé par certaines Commissions d'Attribution de Logements (CAL)

A partir de l'étude élaborée par Habitat et Humanisme et de l'examen d'un échantillon de logements, est proposé de retenir deux niveaux de taux d'effort :- un taux d'effort maximum de 30%

- un taux d'effort « suffisant » de 20% au dessous duquel la solvabilité des ménages est considérée comme acquise.

4 A propos de l'identification d'un loyer et charges « plafond » comme indicateur permettant aux services de la production HLM de livrer des logements compatibles avec le budget des ménages du PDALPD

Des montants de loyers (+ loyers accessoires + Charges) « plafonds » ont été identifiée par typologie.

Il conviendrait de vérifier que ces propositions soient réalistes, en examinant les logements PLAI et PLUS proposés à la vacance et ceux faisant l'objet de livraisons.

5 A propos des charges récupérables (Exemples des logements sociaux de Vauvert)

Notre hypothèse de départ considérant que la part la plus importante des charges récupérables était constituée des charges liées aux fluides et à l'énergie a été invalidée. Une action contribuant à la réduction de ce type de charges n'entraînerait qu'une diminution minimale dans le budget des ménages. Cela ne signifie pas pour autant, que nous devons ne pas attacher d'importance à ces dépenses, qui sont à surveiller dans un contexte global de maîtrise des énergies ; « Les petits ruisseaux faisant les grandes rivières »

En effet, ce sont les salaires des gardiens et les taxes d'enlèvement des ordures ménagères qui constituent la plus grosse part des dépenses sur les parties communes. Cependant, les marges de manœuvre sont d'autant plus réduites que les deux principaux postes relèvent des politiques institutionnelles des bailleurs pour l'un et des services fiscaux pour l'autre.

L'individuel représente des coûts bien inférieurs, d'environ 50% au collectif, mais le locataire finance directement les charges d'eau et d'électricité et peut être amené à payer des loyers annexes (jardin, garage...) plus importants.

Les solutions à apporter visant à réduire ce type de charge n'ont pas encore été trouvées, d'autant que cette question fait l'objet de discussions régulières au niveau national avec les associations de locataires. Toutefois, ceci est peu connu et il est important de le faire savoir.

Par ailleurs, il serait intéressant d'étudier l'impact des charges récupérables relatives aux chaudières collectives, là où elles existent.

6 A propos des charges liées au chauffage urbain sur les quartiers ouest de la ville de Nîmes

La reconduction de la concession à l'horizon 2013 est une étape essentielle qui devrait permettre de réduire la facture à payer par les locataires. La question de la gestion des régularisations de charge et de l'amélioration du fonctionnement du système de chauffage peut faire l'objet d'une réflexion spécifique à cette occasion ou plus généralement d'une approche partagée avec les bailleurs sociaux.

Une lisibilité sur l'efficacité du réseau secondaire (de la sous station à l'appartement), sous la responsabilité des bailleurs, serait à rechercher.

Il conviendrait de veiller au traitement des régularisations de charges, qu'elles soient calculées au plus justes et réparties dans le temps, afin de ne pas solliciter un budget « charges » trop important; que les familles défavorisées ne peuvent payer

Conclusion et perspectives :

Cette synthèse du travail, mené avec l'ensemble des acteurs concernés par la problématique des loyers et charges dans le parc social, constitue une étape dans la démarche initiée dans le cadre de l'action 21 du 5ème PDALPD 2008/2012.

L'objectif fixé dans l'action 21 étant de rendre compatible le niveau des loyers et des charges rencontrés dans le parc social avec le budget du public du Plan, il conviendra de suivre à l'intérieur du groupe de veille, constitué par le comité de suivi, la réalité des montants de loyers et des charges locatives dans les années à venir ; au regard des préconisations indiquées dans ce document.

Enfin, en terme de perspectives, il convient de rajouter que ce groupe de suivi, s'est vu attribuer, lors du Comité responsable d'Octobre 2009, la responsabilité de la mise en cohérence des actions menées dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique, thème intégré dans les PDALPD dans le cadre de la loi Grenelle II, depuis 2009..

Intégration du volet « lutte contre la précarité énergétique » dans le PDALPD

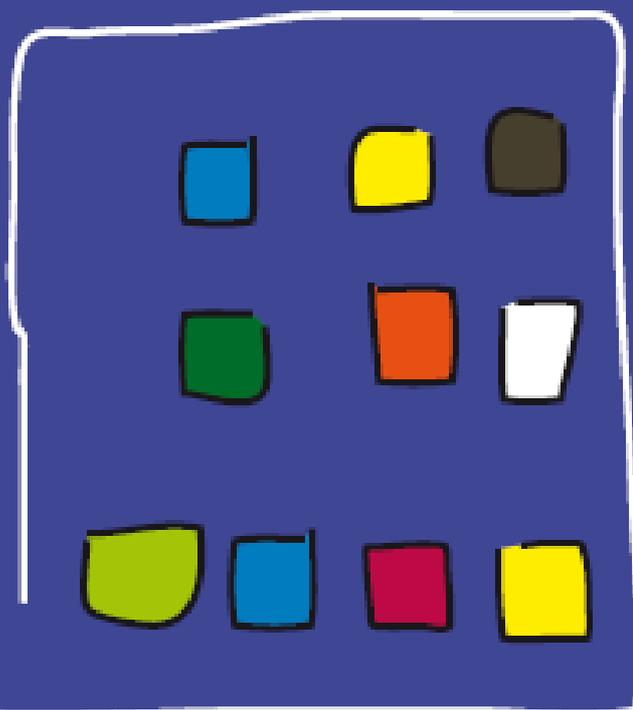
Ce groupe de travail a intégré la problématique de la précarité énergétique en instituant un comité de suivi des actions de lutte contre la précarité énergétique.

Ce comité de suivi se compose de représentants des institutions (Etat (DDTM), EPCI, communes, Conseil général (services Logement et Habitat - UTASI), organismes œuvrant dans le domaine (bailleurs sociaux, CAPEB, Espace Info Energie du CAUE sur Nîmes et du RENE sur Alès...) et d'associations (ALG, Compagnons bâtisseurs, CLCV...) dont la composition s'élargit au grès des partenariats nouveaux, a pour mission d'être un lieu de ressources permettant :

- le recensement de « qui fait quoi ? » dans ce domaine sur le Département : un état des lieux des actions menées dans le GARD a été réalisé en 2012 et doit être régulièrement réactualisé.
- Le lien entre les Plans intégrant également cette problématique comme les plans climat, le plan régional santé environnement...
- L'échange d'informations et de pratiques
- L'élaboration d'outils nouveaux

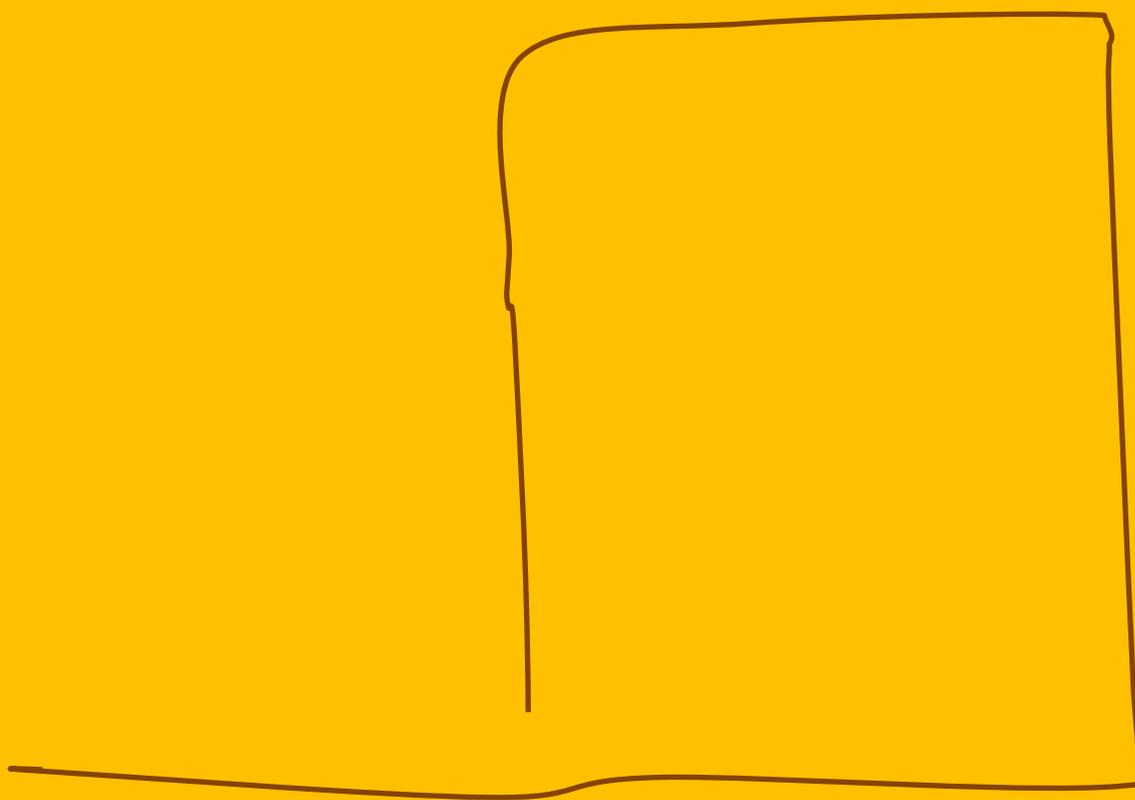
Objectif V :

Renforcer la gouvernance et le pilotage du PDALPD



- **Action 22** : Contractualiser les actions du PDALPD sur les communautés d'agglomération
- **Action 23** : Susciter la mise en place d'une politique de l'habitat à l'échelon local (Pays, Communes et Intercommunalité)
- **Action 24** : Reloger le public prioritaire dans le parc social public
- **Action 25** : Mettre en place un dispositif permanent de connaissance des besoins par territoires
- **Action 25** : Améliorer la prise en compte des publics spécifiques
- **Action 26** : Mettre en œuvre les outils de pilotage et de suivi du plan
- **Fiche n°1** : Gouvernance et animation pour une culture partagée hébergement / logement

Action 22 :
**Contractualiser les actions du PDALPD sur les
communautés d'agglomération**



Présentation de l'action

L'objectif de cette action est de mettre en cohérence le PDALPD avec l'ensemble de la politique de l'habitat portée par les communautés d'agglomération porteuses d'une délégation de l'Etat sur l'attribution des aides à la pierre. En effet sur ces territoires, pour tout ce qui relève de l'intervention sur l'offre, les agglomérations sont en première ligne de l'action publique. Une intégration des besoins et objectifs du PDALPD dans leur PLH est de ce fait très importante et une convention spécifique représente un outil intéressant de lisibilité et de suivi.

Cela s'est traduit par la signature d'une convention de partenariat entre le Conseil général, l'Etat (DDTM) et la communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole d'une part et avec la communauté d'agglomération du Grand Alès en Cévennes.

Analyse des résultats

Points forts

- des conventions signées
- participation des agglos aux instances du PDALPD

Points faibles

- des objectifs du PDALPD peu pris en compte sur la communauté d'agglomération du Grand Alès comme l'habitat indigne.
- Des besoins de logements adaptés pour les jeunes sur la région alésienne et Gard Rhodanien (type FJT)
- Des concertations peu formalisées concernant les projets immobiliers des centres d'hébergement avec l'agglomération de Nîmes Métropole

Pistes d'amélioration

- création de FJT sur Alès
- Renforcer le lien avec les communautés d'agglomération sur les projets liés à l'hébergement dans le cadre de la démarche du logement d'abord.
- Penser la représentativité des autres EPCI

Bilan du fonctionnement

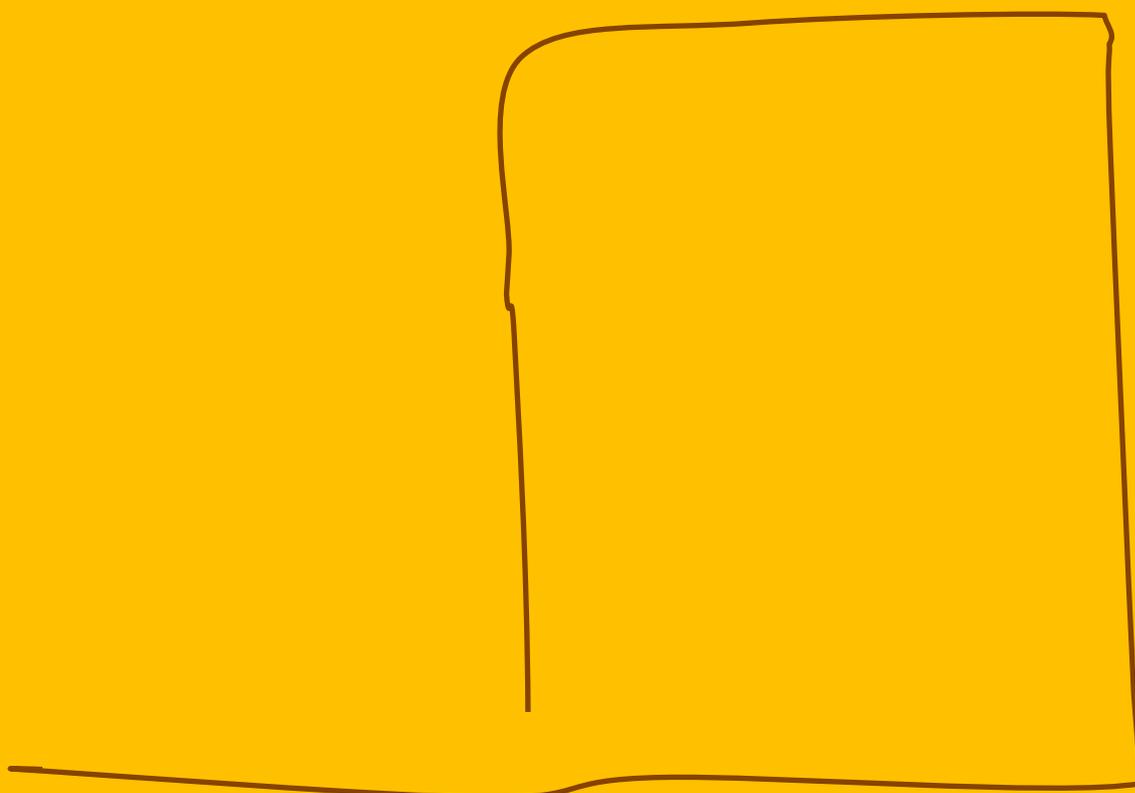
Point positif :

- Implication, notamment de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole sur des actions, au delà de la seule programmation.

Point négatif :

- Présence irrégulière aux équipes techniques du PDALPD des deux communautés d'agglomération

Action 23 :
**Susciter la mise en place d'une politique de
l'habitat à l'échelon local
(Pays, Communes et Intercommunalité)**



Présentation de l'action

Le Programme Local de l'Habitat est l'outil privilégié pour la définition d'une politique de l'habitat opérationnelle au niveau intercommunal. Document programmatique il a été renforcé par les lois successives sur le logement avec notamment une identification de plus en plus précise du foncier nécessaire.

Le Plan Départemental de l'Habitat, créé par la loi ENL du 16 juillet 2006 a pour objectif de coordonner les PLH existant et de susciter la création de tels outils sur les territoires le nécessitant et n'en étant pas pourvus. De ce fait la démarche entreprise durant le 5^{ème} PDALPD au titre de la définition du PDH a constitué l'essentiel des mesures mises en œuvre au titre de cette action.

Analyse des résultats

Points forts

- Réalisation de schémas de l'habitat par pays dans le cadre du PDH
- Mobilisation des acteurs qui s'amplifient
- Des PLH adoptés (Pays de Sommières) d'autres à l'étude (Pays Grand Combien et Beaucaire Terre d'Argence)

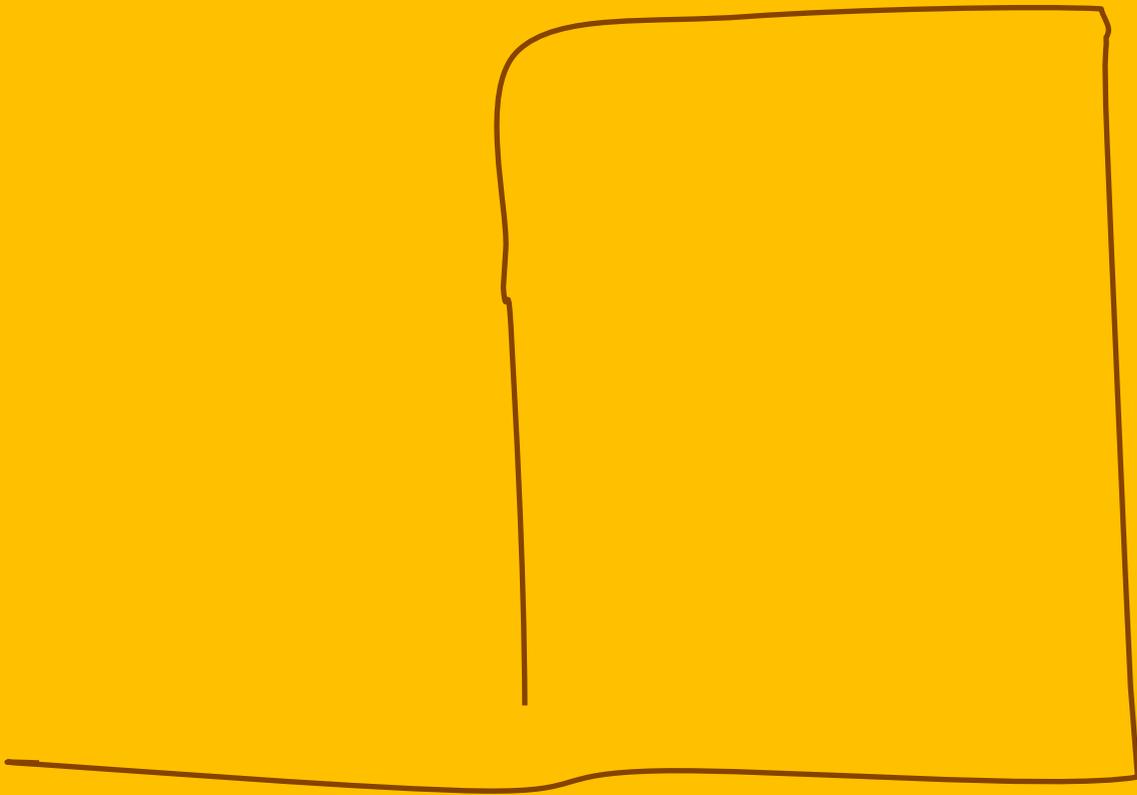
Pistes d'amélioration

- Proposition de confier la réalisation des objectifs de cette fiche au Plan Départemental de l'Habitat

Points de vigilance

- -Regarder textes réglementaires sur le nombre d'hébergement obligatoire / commune.
- Veiller à ce que les PLH prennent bien en compte les besoins du PDALPD.

Action 24 :
Mettre en place un dispositif permanent de
connaissance des besoins par territoire



Présentation de l'action

L'objectif de cette action était de mettre en place un dispositif permanent de connaissance des besoins par territoire. Du fait de disparités réelles des différents territoires gardois quant au marché du logement il serait nécessaire de disposer d'analyses plus précises sur chacun d'entre eux afin de mieux analyser la pertinence de l'intervention du PDALPD et de sa « répartition » sur l'ensemble du territoire.

La réalisation d'un tel objectif nécessite de fiabiliser les sources d'information concernant les dispositifs du PDALPD et de pouvoir par ailleurs en croiser les données. En effet le fait qu'un bénéficiaire du PDALPD sollicite plusieurs dispositifs est courant et cohérent au regard de la complémentarité de certains dispositifs. (ex ASLL accès et DRP). Il est difficile de comptabiliser le nombre de bénéficiaires du fait de ces doubles comptes.

De plus les outils de suivi des programmes d'action du PDALPD, portés par chacun des partenaires ne sont pas toujours opérant en matière statistiques et ne permettent pas toujours de tris par territoires.

Analyse des résultats

Points forts

- Une première approche de cette connaissance dans le cadre des conventions sur la gestion en flux du contingent préfectoral par SCOT (2012).
- Mise en place du SIAO qui permet de rendre compte des besoins d'hébergement des territoires de la demande (2011)

Points faibles

- Peu de moyens pour mettre en place cet objectif
- Pas d'accès aux bases de données : Ex NUD ...

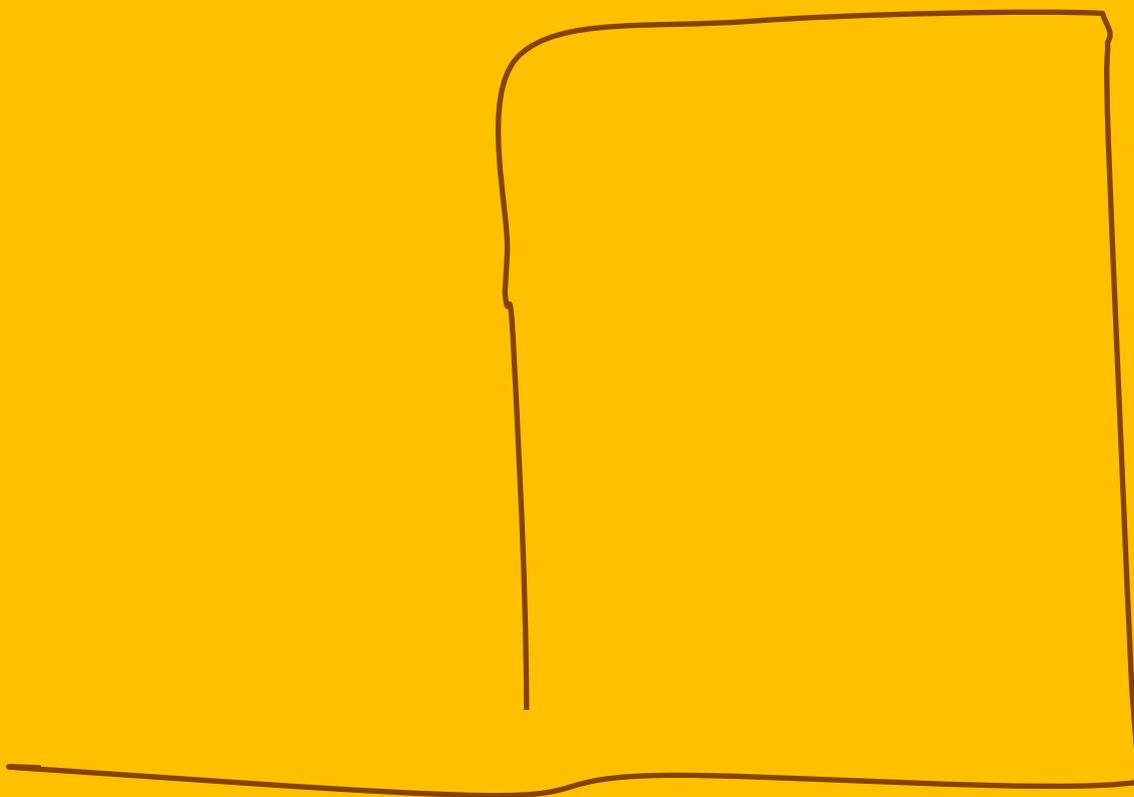
Pistes d'amélioration

- Des données à exploiter : celles du NUD et la nouvelle base informatique du SIAO.
- Partager une analyse des données chiffrées (quand nous les aurons) avec les acteurs de terrain.
- Obtenir conformément au décret de 2007 sur le PDALPD le bilan du NUD.
- Exploiter les données de l'enquête sur l'occupation du parc social

Points de vigilance

- Travailler sur les critères retenus pour repérer le besoin/ territoire
- Faire attention à ne pas réfléchir aux besoins en fonction uniquement des dispositifs existants.

Action 25 :
Améliorer la prise en compte des publics spécifiques



Présentation de l'action

Le PDALPD du Gard souhaite mettre en œuvre son action en direction de tous les publics défavorisés en évitant au maximum les actions spécifiques « par public ». Cette action a pour objectif de veiller à ce qu'aucun de ces publics dit « spécifiques » du PDALPD ne soit exclus du dispositif. C'est dans ce cadre que nous avons pu travailler sur le **logement des jeunes** en organisant des groupes de travail dans le cadre du PDALPD (cf. rapport en annexe). Ont également fait l'objet d'un travail dans le cadre du schéma départemental de l'autonomie et du Plan Départemental d'Insertion et de Lutte contre les Exclusions (PDILE) sur l'accès aux dispositifs **les personnes âgées et handicapées et les ménages bénéficiaires du RSA**.

Il s'agit d'identifier les points de blocages liés à la spécificité de ces publics et d'envisager des moyens pour y remédier. Il peut s'agir alors de mesures spécifiques, de liens avec d'autres partenaires ou de propositions de nouvelles actions.

Par ailleurs, la population « **gens du voyage** » a pu être prise en partie en compte dans le cadre de l'action 11 du 5^{ème} PDALPD.

Analyse des résultats

Points positifs

- les jeunes : Un travail de partenariat très riche qui a permis de mettre en valeur la capacité du PDALPD à mobiliser de nombreux acteurs, d'horizons différents.
- les Gens du voyage : prise en compte dans l'action 11
- D'autres publics spécifiques ont été également pris en compte au travers d'autres instances : les personnes âgées et les personnes handicapées au travers du schéma de l'autonomie par exemple.

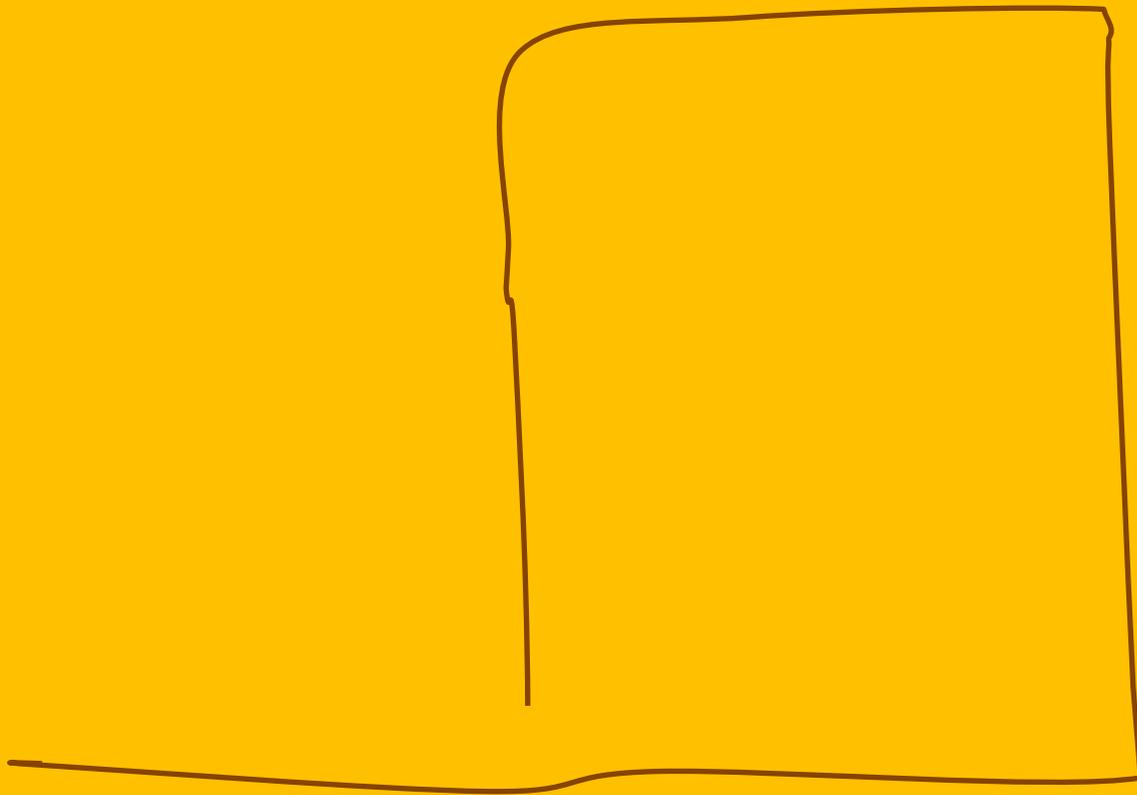
Points faibles

- Même s'il a été riche, le travail effectué sur le logement des jeunes n'a pas pu traiter l'intégralité des thématiques énoncées.
- Personnes handicapées et âgées : absence de prise en compte du besoin spécifique des personnes handicapées dans les structures d'hébergement et d'accueil d'urgence
- La thématique du logement reste à explorer pour les publics spécifiques suivants :
 - des personnes victimes de violence,
 - des personnes immigrées
 - des personnes sortantes de prison
 - des personnes en situation de fragilité psychique

Pistes d'amélioration

- Mettre en place une réflexion sur le logement et l'hébergement des publics spécifiques non étudiés à ce jour.
- Confier certaines thématiques à des cabinets d'études ou étudiants...

Action 26 :
Mettre en œuvre les outils de pilotage et de suivi du plan



Présentation de l'action

Il s'agit, au sein de cette action de mettre en place des outils de pilotage et de suivi des actions du Plan afin d'en dégager des évolutions annuelles et ainsi réorienter les actions si nécessaire.

Ce tableau de bord devait rendre lisible à la fois des données de contexte générales sur la population, l'habitat et la précarité dans le Département et des éléments de suivi des actions du PDALPD. Concernant ces dernières cela nécessite de réussir à agréger les résultats des différentes actions en neutralisant les doubles comptes (bénéficiaires ayant saisi plusieurs dispositifs complémentaires). A ce jour pour des raisons de confidentialités il n'a pas été possible de mettre en œuvre un tel comptage basé sur l'identité du bénéficiaire.

Analyse des résultats

Points forts

- des indicateurs présentés en comité responsable depuis 2008
- Présentation des bilans annuels des actions en comité responsable.

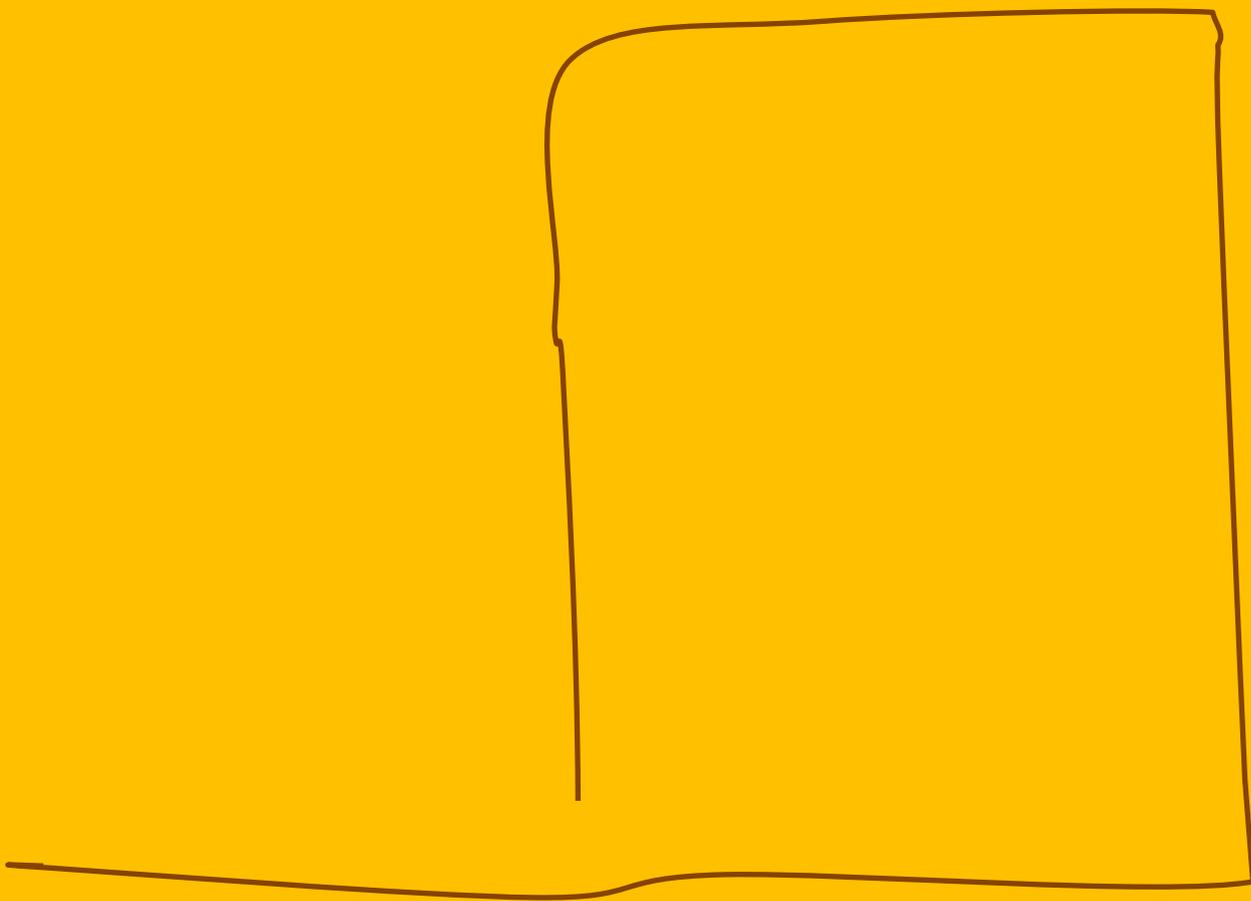
Points faibles

- mise en évidence du nombre de personnes bénéficiant des actions du PDALPD : des modes de rentrées de données et de repérage compliqués liés au fait que certaines personnes sollicitent plusieurs dispositifs + Difficultés liées à la protection des données personnelles (CNIL)
- Certaines données non disponibles comme le Numéro unique de demande de logement social.

Pistes d'amélioration

- Réfléchir à des indicateurs et des outils communs de repérage à partir des indicateurs dont nous disposons.
- Mettre en place une réflexion sur le logement et l'hébergement des publics spécifiques non étudiés à ce jour.
- Confier certaines thématiques à des cabinets d'études ou étudiants...

Fiche n°1 PDAHI
Gouvernance et animation pour une culture
partagée hébergement / logement



Présentation et bilan de l'action

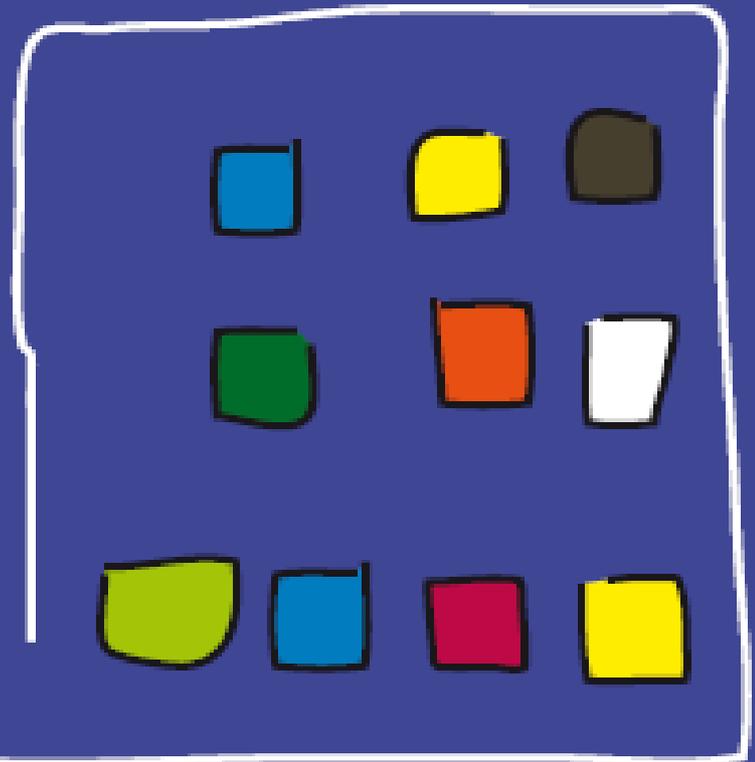
La stratégie du « logement d'abord » nécessite un rapprochement des cultures issues de l'hébergement et celle du logement, L'atteinte de cet objectif s'est opérée ces deux dernières années, par l'organisation suivante :

- De réunions communes « équipe technique PDAHI » et « équipe technique PDALPD » organisées à périodicité régulière,
 - D'un comité de concertation et de suivi composé des mêmes membres que le comité responsable du PDALPD,
 - D'un ordre du jour de réunions, intégré dans celui du comité responsable du PDALPD.

Il reste cependant à consolider ces partages de compétence et à rester vigilant sur la nécessité de ne pas trop « alourdir » les contenus des équipes techniques respectives et du comité responsable, sous peine de ne pouvoir traiter convenablement le contenu, déjà très complexe du PDALPD/PDAHI.

Il est préconisé l'organisation d'un comité responsable destiné exclusivement aux thèmes du PDAHI.

Conclusion



Le renouvellement de ces plans associant autant les membres des équipes techniques que les professionnels intervenant au plus près du terrain (travailleurs sociaux, bénévoles et administrateurs des associations) a été l'occasion, de repréciser le rôle de chacun et l'articulation des différents dispositifs.

Ces réunions au-delà du bilan des actions ont été l'occasion de clarifier les évolutions de ces dernières années qui avaient été un peu « plaquées » sans lisibilité et concertation suffisante, du fait de nouvelles réglementations (DALO, CCAPEX, Intermédiation Locative, PDAHI, SIAO...). Elles auront également aidé les professionnels à se réapproprier le sens de l'action en matière d'accès et de maintien dans le logement des personnes en difficulté.

De plus, les résultats des études, plus qualitatives qu'à l'ordinaire, nous ont permis d'enrichir le repérage des besoins.

Enfin, même si le retour des ménages bénéficiaires et non bénéficiaires sur les actions menées a été limité, il a conforté les pistes d'amélioration repérées par les professionnels et nous a encouragés à les solliciter dans le futur.

