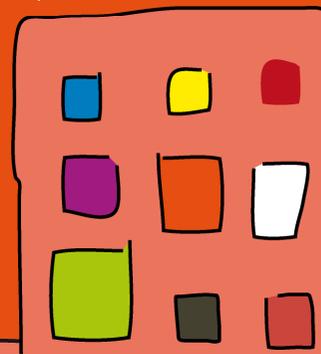


6^e PDALPD du Gard

**Plan Départemental d'Action pour le Logement
des Personnes Défavorisées du Gard
2013-2017**

Incluant le PDAHI, plan départemental de l'accueil,
de l'hébergement et de l'insertion





Ordre du jour :

- Approbation des deux relevés de conclusions des deux derniers Comités responsables.
- Le Plan Départemental de l'Habitat- PDH-
- Un zoom sur :
 - Le logement des jeunes
 - La promotion du logement décent et la lutte contre l'habitat indigne
 - Les effets de l'automatisation des tarifs sociaux
- Question d'actualité :
 - le Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat



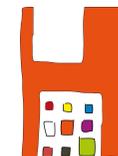
Approbation du relevé de conclusion
du Comité responsable
du 27 Novembre 2012



Relevé de conclusion CR du 27 novembre 2012

Débat, questions ?





Approbation du relevé de conclusion
du Comité responsable
du 12 Février 2013



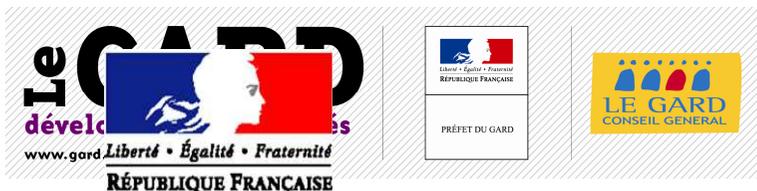
Relevé de conclusion CR du 12 février 2013

Débat, questions ?





Le Plan Départemental de l'Habitat - PDH -



PREFECTURE DU GARD

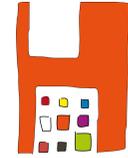
6^e PDALPD du Gard
2013-2017



Préfecture du Gard Conseil Général du Gard

Élaboration du Plan Départemental de l'Habitat





Les objectifs de la démarche PDH

- Assurer une meilleure coordination des actions à mettre en œuvre pour apporter une réponse adaptée aux besoins en logement
- Susciter la mise en œuvre d'une politique de l'habitat dynamique sur les territoires;
- Assurer la cohérence entre les politiques territoriales (PLH) approuvées.
- Assurer la lisibilité entre les politiques de l'Habitat (SCoT, PLH,...) et les politiques sociales (PDALPD, Schéma Autonomie,...)
- Conforter le fonctionnement du dispositif d'observation afin que ce projet concerté soit prolongé tout le long de sa durée (6 ans) par le biais d'échanges et de débats.

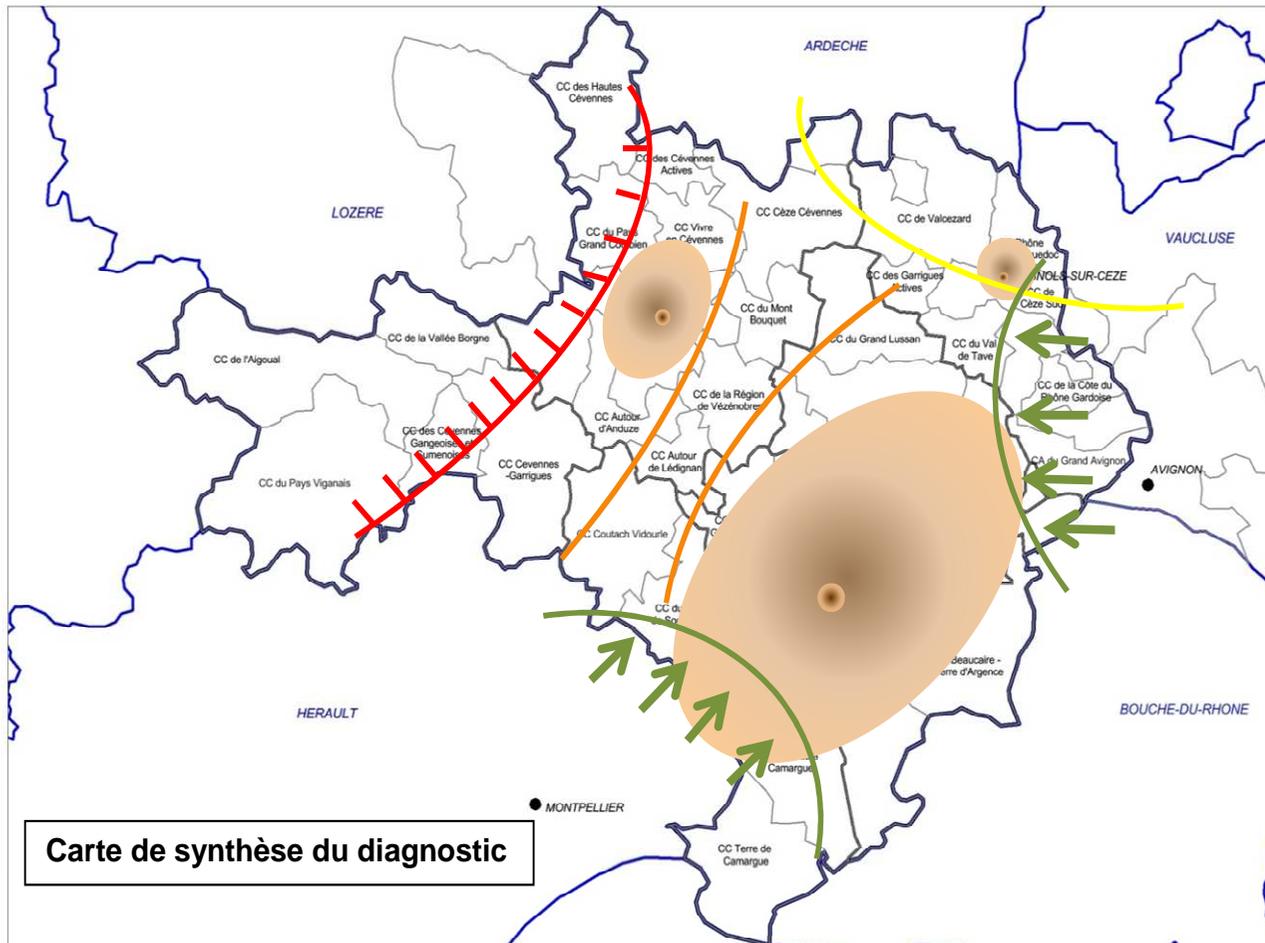


6^e PDALPD du Gard
2013-2017



Synthèse du diagnostic

Carte de synthèse du diagnostic



Carte de synthèse du diagnostic

Les polarités urbaines

- Concentration de l'activité en volume
- Une vacance importante (Alès)
- Concentration de l'offre locative dans ces secteurs.
- Une forte tension sur le marché locatif social (Nîmes)
- En volume, une forte augmentation de la population

Partie Nord-Ouest



- Un secteur où la problématique du vieillissement est prégnante.
- Une précarité marquée.
- Forte proportion de propriétaires.
- Une vacance et une part de logements indigènes importants

Couloir central



- Une dynamique démographique significative
- Secteur marqué par la périurbanisation des deux villes-centres Nîmes et Alès : augmentation des résidences principales, concentration de propriétaires, forte dynamique de construction, nette augmentation du prix du foncier
- Une faible offre locative sociale alors que la demande est de plus en plus soutenue

Frange Est et Sud-Ouest ouverte sur l'extérieur

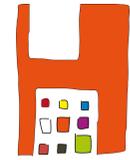


- Une influence directe d'Avignon et de Montpellier
- En volume, une forte augmentation de la population
- Une forte tension sur le marché locatif social
- Une faible dynamique de construction

Une partie Nord-Est dynamique



- Une influence directe de la Vallée du Rhône
- Un niveau de vie supérieur au reste du Département
- Une majorité de logement individuel



Les orientations du PDH

Rappel des orientations



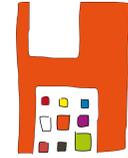
Les grandes orientations du PDH

- 7 Orientations pour répondre aux enjeux
 1. Répondre aux besoins en termes de logements pour les 6 prochaines années
 2. Développer et améliorer l'offre locative sociale publique
 3. Anticiper la réponse liée à la dépendance et au handicap
 4. Favoriser la maîtrise foncière
 5. Améliorer le parc privé
 6. Prendre en compte le développement durable et la prévention des risques
 7. S'assurer d'une bonne gouvernance sur le département



Les fiches-actions Boite à outils

Propositions d'actions



Les fiches actions - Boite à outils

11 Actions dont notamment :

- Action 1 : Développer l'offre en logements locatifs sociaux pour être au plus près des besoins
- Action 2 : Aider les bailleurs sociaux à rénover le parc le plus ancien de façon à améliorer sa performance énergétique et son accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- Action 4 : Mettre en place des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé
- Action 9 : Inciter à l'élaboration de Programme Locaux de l'Habitat



Des actions issues des schémas départementaux en vigueur

11 actions pour 7 orientations

	Répondre aux besoins en termes de logements pour les 6 prochaines années	Développer et améliorer l'offre locative sociale publique	Anticiper la réponse liée à la dépendance et au handicap	Favoriser le développement de la maîtrise foncière	Améliorer le parc privé	Prendre en compte le développement durable et la prévention des risques	S'assurer d'une bonne gouvernance sur le département
Schéma de l'Autonomie - Action n°3 : favoriser l'accès à un logement adapté							
Schéma de l'Autonomie - Action n°4 : faciliter l'adaptation du logement							
Schéma de l'Autonomie - Action n°14 : promouvoir une offre décloisonnée							
PDALPD - Actions n° 6 et 7 : promouvoir le logement décent							
PDALPD - Action n° 9 : lutter contre l'habitat indigne							
PDALPD - Action n° 10 : lutter contre l'habitat précaire							
PDALPD - Action n° 12 : Dispositif "Habiter Mieux"							



6^e PDALPD du Gard
2013-2017



La déclinaison des orientations du PDH Gard à l'échelle des EPCI

CC du Pont du Gard

	Population en 1999	Population en 2009	Tx variation annuel de la population 1999 - 2009	% de personnes âgées (+60 ans) en 2009	% des jeunes (-20 ans) en 2009	% des personnes seules en 2009
CC du Pont du Gard	20 303	23 502	1,5%	21,0%	25,7%	25,5%

Source : INSEE 2009

	% des ménages avec revenus < à 60% des plafonds PLUS *	Revenu net déclaré moyen par foyer fiscal en 2009	% des foyers fiscaux imposables en 2009	% de la population en zone inondable **
CC du Pont du Gard	32,6%	21 528 €	50,2%	34,2%

Source : INSEE 2009
* Source : FLOCCOM 2007
** Source : CG 30

Le logement

	Nb résidences principales en 1999	Nb résidences principales en 2009	Tx variation annuel des RP 1999 - 2009	Taille des ménages en 2009	% des résidences principales en 2009	% des résidences secondaires en 2009
CC du Pont du Gard	7 656	9 592	2,3%	2,4	83,6%	8,7%

Source : INSEE 2009

	% des logements vacants en 2009	% des propriétaires en 2009	% des ménages locataires en 2009	Rapport des logts individuels sur collectifs	% de RP privées potentiellement indignes 2007 *
CC du Pont du Gard	7,7%	68,4%	28,1%	6,0	12,4%

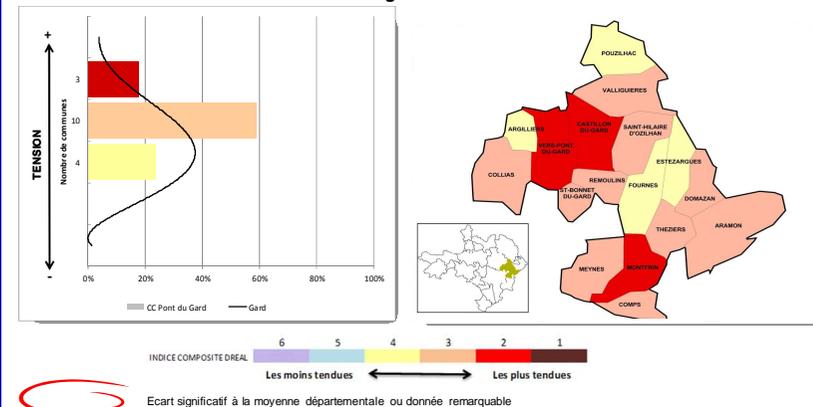
Source : INSEE 2009
* Source : FLOCCOM 2007

Le logement social

	Nombre de logements sociaux familiaux	Nombre de demandeurs en logements sociaux	Tx d'équipement en logement social 31/12/2010
CC du Pont du Gard	383	165	4%

Source : DDTM du Gard

L'indice de tension de la demande en logement social



CC du Pont du Gard

6^e PDALPD du Gard

Moyenne annuelle logements commencés	
2007-2011	239

Source : SIB/dal2

Logements sociaux financés par an	
2007-2011	9

Source : DDTM du Gard

La CC du Pont du Gard : un territoire en développement fortement contraint

La CC Pont du Gard constitue la seconde couronne de périurbanisation des agglomérations d'Avignon, et de Nîmes avec une accessibilité facilitée par la proximité de l'A9. Le profil du territoire se distingue entre une partie Nord, partageant des similarités avec la CC Pays d'Uzès et une partie Sud composée de bourgs aux centres anciens relativement importants. La population se caractérise par un dynamisme démographique et par la présence de jeunes ménages avec enfants ou de jeunes actifs venus des pôles urbains voisins à la recherche d'un foncier moins cher. Cependant, le territoire est fortement contraint notamment par le risque d'inondation.

Concernant le parc de logements, la part de résidences principales potentiellement indignes est légèrement supérieure à la moyenne départementale avec de nombreux logements en mauvais état dans les centres anciens, particulièrement dans le parc locatif privé. Le taux de logements locatifs sociaux est faible et concentré sur les communes de Remoulins et d'Aramon. Dans ce contexte, la tension du marché du logement social apparaît plus importante, en moyenne, que sur le Gard.

Compte-tenu du développement économique et du faible taux de logements locatifs sociaux, le PDH propose de renforcer et diversifier l'offre en habitat en maintenant un taux de 20 % de logements locatifs sociaux sur la production nouvelle

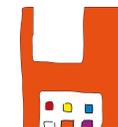
Il préconise prioritairement de :

- Mettre en place un Programme Local de l'Habitat ;
- Réhabiliter les centres anciens des communes du territoire par le biais d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ;
- Mener une politique foncière volontariste pour mobiliser le foncier urbanisable non soumis au risque inondation et de maîtriser la hausse du coût du foncier ;
- Mettre en place une opération ALABRI d'aide aux propriétaires pour les réductions de la vulnérabilité du bâti en lien avec les PPRI ;
- Se doter, à l'échelle de l'EPCI, des moyens d'ingénierie nécessaires à la mise en oeuvre de la politique foncière et à la lutte

Objectif de création de logements / an	
Scénario tendanciel	202
Objectif SCoT	240

Objectif de création de logements sociaux / an	
Objectif SCoT : 15 % de la production	36
Recommandation PDH : 20 % de la production	50

Si les objectifs préconisés par le PDH sont respectés, le taux d'équipement en logement social familial atteindra 6,2% en 2018 sur la CC du Pont du Gard.



CC du Pont du Gard

La situation actuelle

La population

	Population en 1999	Population en 2009	Tx variation annuel de la population 1999 - 2009	% de personnes âgées (+60 ans) en 2009	% des jeunes (-20 ans) en 2009	% des personnes seules en 2009
CC du Pont du Gard	20 303	23 502	1,5%	21,0%	25,7%	25,5%

Source : INSEE 2009

	% des ménages avec revenus < à 60% des plafonds PLUS *	Revenu net déclaré moyen par foyer fiscal en 2009	% des foyers fiscaux imposables en 2009
CC du Pont du Gard	32,6%	21 528 €	50,2%

Source : INSEE 2009

* Source : FILOCOM 2007

** Source : CG 30

% de la population en zone inondable **
34,2%

Le logement

	Nb résidences principales en 1999	Nb résidences principales en 2009	Tx variation annuel des RP 1999 - 2009	Taille des ménages en 2009	% des résidences principales en 2009	% des résidences secondaires en 2009
CC du Pont du Gard	7 656	9 592	2,3%	2,4	83,6%	8,7%

Source : INSEE 2009

	% des logements vacants en 2009	% des propriétaires en 2009	% des ménages locataires en 2009	Rapport des logts individuels sur collectifs	% de RP privées potentiellement indignes 2007 *
CC du Pont du Gard	7,7%	68,4%	28,1%	6,0	12,4%

Source : INSEE 2009

* Source : FILOCOM 2007

Le logement social

	Nombre de logements sociaux familiaux	Nombre de demandeurs en logements sociaux	Tx d'équipement en logement social 31/12/2010
CC du Pont du Gard	383	165	4%

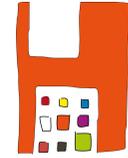
Source : DDTM du Gard



- Mettre en place un Programme Local de l'Habitat ;
- Réhabiliter les centres anciens des communes du territoire par le biais d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ;
- Mener une politique foncière volontariste pour mobiliser le foncier urbanisable non soumis au risque inondation et de maîtriser la hausse du coût du foncier ;
- - Mettre en place une opération ALABRI d'aide aux propriétaires pour les réductions de la vulnérabilité du bâti en lien avec les PPRI ;
- - Se doter, à l'échelle de l'EPCI, des moyens d'ingénierie nécessaires à la mise en œuvre de la politique foncière et à la lutte contre le mal logement (insalubrité et péril).

Objectif de création de logements / an	
Scénario tendanciel	202
<i>Objectif SCoT</i>	<u>240</u>

Objectif de création de logements sociaux / an	
Objectif SCoT : 15 % de la production	36
<i>Recommandation PDH : 20 % de la production</i>	50



La suite...

- Semaine de mobilisation pour le logement
 - 4 réunions dans le département du Gard en début d'été 2013
- Réunions des bailleurs sociaux le 15 octobre
- Assises de l'habitat le 6 décembre 2013 au Pont du Gard



LE PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT

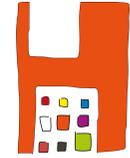
Débat, questions ?





Un zoom sur... Le logement des jeunes

*Bilan d'étape sur la mise en œuvre
des actions menées*



Historique

Fin 2008/2011 : Démarche partenariale sur le logement des jeunes pour faire un état des lieux et faire émerger de nouvelles réponses :

- L'espace Habitat Jeunes et Loc'Avenir sur Nîmes Métropole
- Modification du règlement départemental des aides financières CG
- Des actions d'information et autres projets

le GARD
développe les solidarités
www.gard.fr



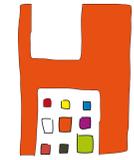
6^e PDALPD du Gard
2013-2017



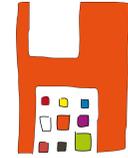
L'espace Habitat Jeunes



6^e PDALPD du Gard 2013-2017



Bilan et perspectives de l'Espace Habitat Jeunes de Nîmes Métropole – 6^{ème} PDALPD



Présentation

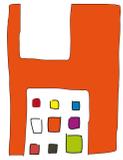
1

Lieu-ressources spécialisé dans le logement et l'hébergement pour les jeunes de 16 à 30 ans de l'agglomération de Nîmes Métropole

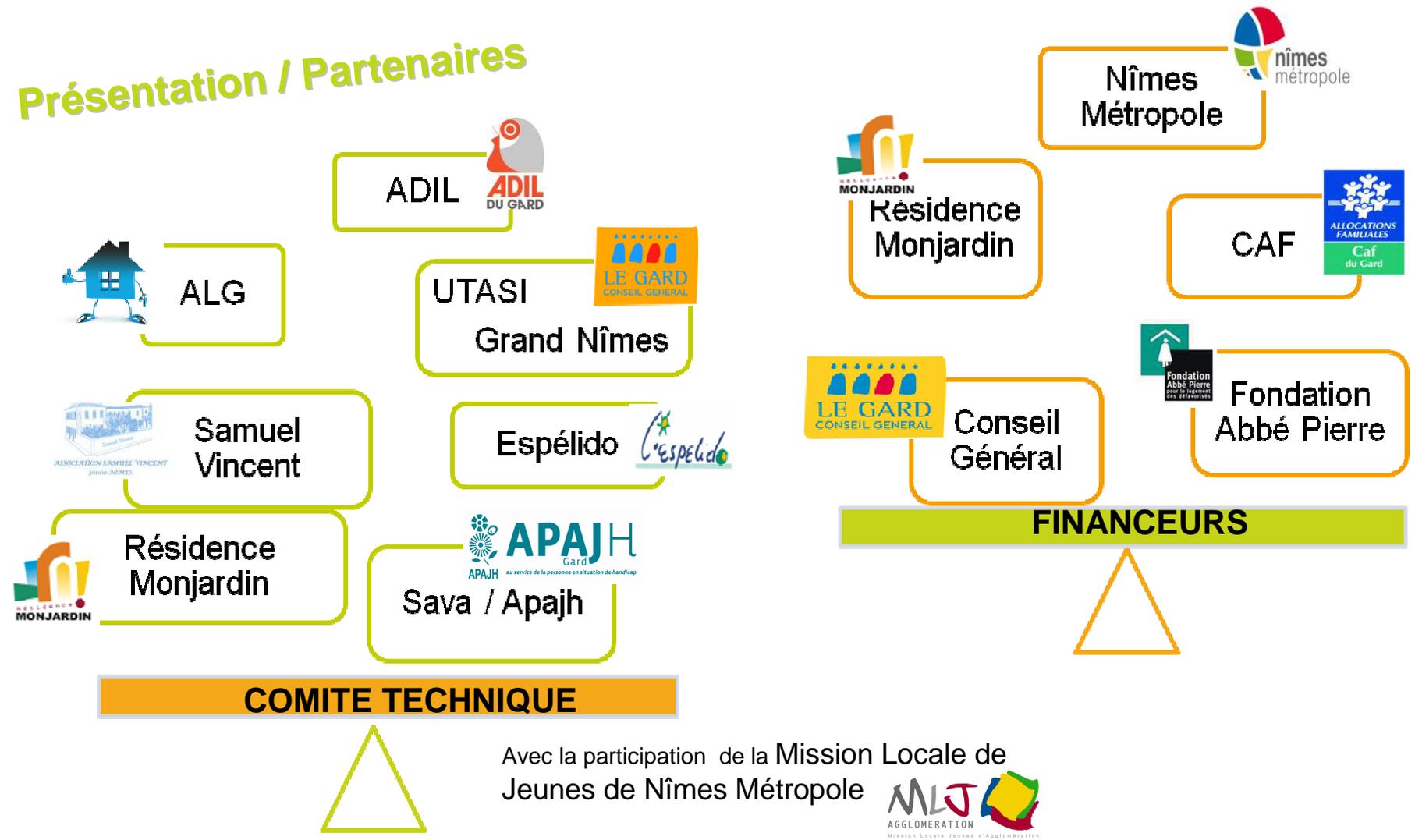
Favoriser l'insertion sociale et professionnelle des jeunes par l'accès à un logement autonome

Favoriser l'animation partenariale avec l'ensemble des acteurs dans le domaine du logement

Etre un observatoire de la demande de logement des jeunes sur Nîmes Métropole



1 Présentation / Partenaires





1 Présentation / Fonctionnement

HORAIRES

Lundi : 14h-18h
Mardi : 14h-18h
Mercredi : 10h – 18h
Jeudi : 14h-18h
Vendredi : 12h-17h



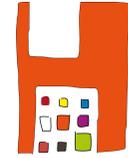
LE PERSONNEL (au 01/09/2013)

- Un responsable de projet
Emmanuel MULLER
- Une coordinatrice
Lise GRALAND
- Une stagiaire (Master1 DS)
Délie MULLER
- Deux chargées d'accueil
Lina CHELLI (mise à disposition par la MLJ)
Yaroslava VEYKOGNE



OUTILS

- Espace internet
- Documentation
- Entretien personnalisé....



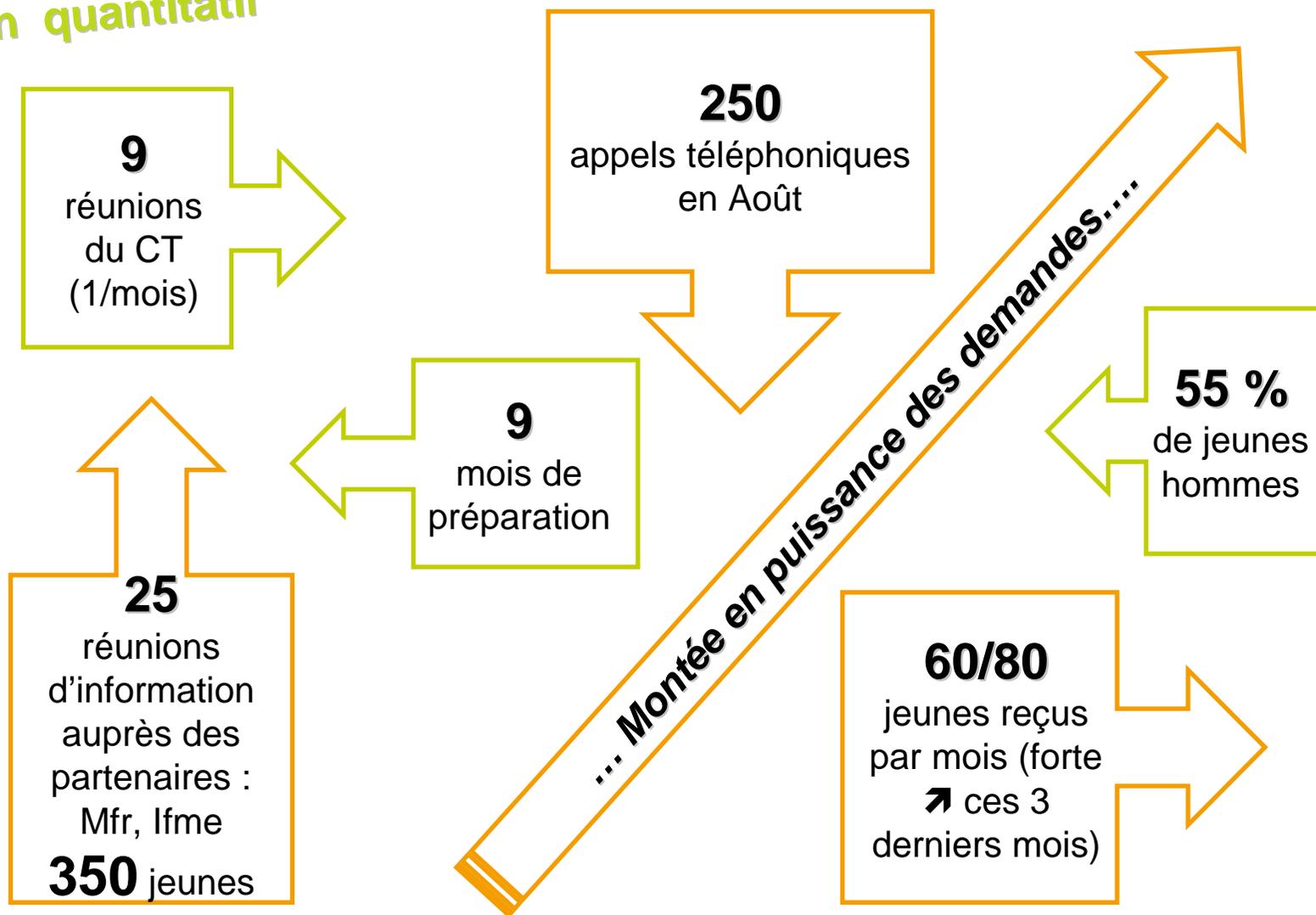
2 Bilan qualitatif

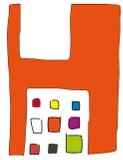
- Fort engagement partenarial des acteurs constitués en Comité technique
- Un mode de gouvernance innovant qui favorise la décision collégiale des orientations et la validation de tous les outils créés et mis à disposition.
- Durant la phase préparatoire, travail important de communication et d'information auprès des jeunes et des partenaires





3 Bilan quantitatif





Des actions

3 Bilan quantitatif / Outils

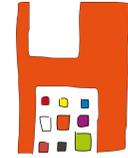
Des outils

- *Une charte informatique
- *Une fiche navette
- *Des flyers
- *Une charte graphique et un logo
- *Un site internet**
- *Une revue de presse
- *Un logiciel (pour l'observatoire)
-

- *Rencontres partenaires
- *Inauguration de l'EHJ
- *Participation à des colloques et réunions d'information
- *Réunions partenaires
- *Journées de formations
-



6^e PDALPD du Gard
2013-2017



4 Perspectives

L'EHJ doit être repéré et identifié comme véritable outil et lieu de ressources tant pour les jeunes que pour les partenaires

- 🏠 **Développer des actions collectives** en lien avec la thématique, les besoins recensés, la demande des jeunes et l'actualité
- 🏠 **Développer des projets** connexes (appartements témoins sur les énergies, parcours résidentiel du jeune....)
- 🏠 **Maintenir et renforcer** le partenariat local et permettre aux partenaires d'avoir une meilleure visibilité du travail de l'EHJ pour favoriser un accompagnement au plus près de la demande
- 🏠 **Pérenniser** les financements



Loc'Avenir

*Agence immobilière
à caractère social pour les jeunes*



6^e PDALPD du Gard
2013-2017



En partenariat avec

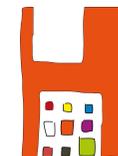


Agence Immobilière à Caractère Social

Bilan et perspectives



6^e PDALPD du Gard 2013-2017



1 Présentation

L'agence LocAvenir est une agence immobilière à caractère social pour les jeunes de 18-30 ans. Service porté par la Résidence Monjardin, LocAvenir travaille en partenariat avec le SIRES SUD (Service Immobilier Rural et Social).

Ses missions :

Prospecter et capter du logement décent chez des particuliers

Permettre aux jeunes ciblés d'accéder à un logement autonome en offrant des conditions adaptées à leurs parcours

Sécuriser les rapports locatifs en proposant un suivi des situations

Gestion locative pour le compte du propriétaire



6^e PDALPD du Gard 2013-2017



! LE PERSONNEL (au 01/09/2013)

! HORAIRES

du Lundi au Vendredi :
10h – 18h

- Un responsable de projet
Emmanuel MULLER
- Une gérante
Lise GRALAND
- Partenaire SIREs SUD
Delphine PAILHES
- Prospection / Suivi kit
énergie
Yaroslava VEYKOGNE

! TARIFICATION

Frais d'agence : 150 €
(75 € pour le locataire, 75€ pour le propriétaire)
Frais d'honoraires : 6% net de taxe des sommes
mensuelles encaissées
Garanties des Risques Locatifs (facultatif) : 3.% du
montant des loyers et charges mensuelles.



6^e PDALPD du Gard 2013-2017

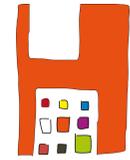


2 Bilan qualitatif

- ! Les logements sont gérés par LocAvenir, en partenariat avec le Sires Sud, qui fait l'interface entre le locataire et le propriétaire.
- ! LocAvenir garantit le maintien en bon état des logements par un agent de maintenance pour de menus travaux
- ! LocAvenir évalue la solvabilité et l'autonomie des jeunes et met à disposition des outils et dispositifs adaptés pour assurer un paiement régulier des loyers



6^e PDALPD du Gard 2013-2017



2 Bilan quantitatif

! L'agence LocAvenir dispose de :

18 mandats de gestion avec des propriétaires privés
pour une moyenne de 8-10€ / m²

9 sont en cours de négociation.



(Objectifs 30 au 31/12/2013)



! Le type de logement se répartit (à ce jour) ainsi :

- 3 studios / 4 T1 (et T1 bis) / 8 T2 / 3 T4



! Age moyen des locataires : 23.5 ans



! Revenu moyen : **894 €**



6^e PDALPD du Gard 2013-2017



3 Perspectives

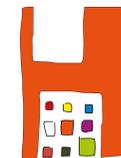
- ! Poursuivre la captation de logements notamment en logements « T2 » et « T3 »
- ! Sécuriser le parcours locatif du jeune dans son ensemble
- ! Rapprocher les propriétaires privés et les jeunes
- ! Développer le partenariat avec les bailleurs sociaux



6^e PDALPD du Gard 2013-2017



- ! Participation à des manifestations organisées par les services de la ville tels que le salon Nîmois de l'étudiant
- ! Participation à des temps forts de communication via certains médias tels que la radio et la presse
- ! Développer des outils de prospection et de communication

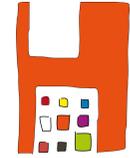


L'accompagnement des jeunes âgés de 18 à 25 ans en difficulté et en rupture familiale

Les aides financières mensuelles
du Conseil général



6^e PDALPD du Gard
2013-2017

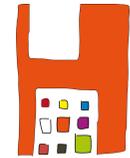


OBJECTIF :

Permettre aux jeunes, accompagnés, sans ressources, d'accéder ou de se maintenir dans un logement



6^e PDALPD du Gard
2013-2017



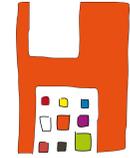
Le Conseil général dans son nouveau règlement des aides financières (voté le 24 janvier 2012) a prévu de dé plafonner le montant de l'aide pour les jeunes, pour lesquels :

- un projet d'insertion socio professionnelle est possible (droit de travailler sur le territoire et éligible au droit au logement)
- et qui bénéficient d'un accompagnement.

Cette aide leur permet de saisir les dispositifs de droits communs (LOCAPASS, FSL, FSL Charges)



6^e PDALPD du Gard
2013-2017



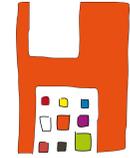
Les modalités

Dossier déposé par un travailleur social :

- Montant maximum : 400€/mois
- Période de 1 à 3 mois renouvelable sur évaluation sociale.



Les actions d'information



ALG/CLLAJ: Actions permanentes et en cours:

Depuis plusieurs années ,dans le cadre des actions de l'ALG/CLLAJ (financement FSL), Informations collectives, ateliers thématiques et Ateliers Recherche Logement (ARL) » .

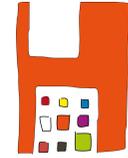
Depuis 2010, naissance de groupes de travail notamment sur Le Viganais, le Gard Rhodanien et sur Nîmes Métropole.



Le Gard Rhodanien

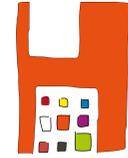
Ateliers Logement Jeunes Gard Rhodanien

- **Objectifs** : Accès au logement et prévention des impayés.
- **Opportunités** : Cette action s'inscrit dans le Projet Social de Territoire de l'UTASI UGR ainsi que dans un partenariat fort avec la Mission Locale Jeunes, Habitat du Gard et l'Association pour le Logement dans le Gard.
- **Fonctionnement** : Dans les locaux de la Mission Locale Jeunes une fois par trimestre. Les jeunes sont orientés par les partenaires du territoire. Ils s'articulent autour de 2 séances de 2 heures chacune, animées par un représentant de chaque institution partenaire



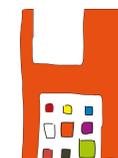
BILAN D'ETAPE

- **Quelques chiffres :**
 - 15 jeunes, sur les 25 inscrits aux 3 premiers ateliers, ont participé
 - **Orientations :** faites par la Mission Locale et le CMS de Bagnols sur Cèze
 - **Age :** 7 entre 18 et 20 ans et 8 entre 23 et 25 ans
 - **Accès à un logement autonome :** 3 jeunes
 - Les autres jeunes sont toujours accompagnés par leur référent
 - **Commentaires qualitatifs :** Mobilisation des jeunes d'une séance à l'autre et retours positifs des jeunes sur le contenu des ateliers.
 - **Freins constatés :** Relais d'informations pas suffisamment développés pour informer les jeunes sur ces ateliers



PERSPECTIVES

- Inscrire cette action dans des conventions avec les acteurs concernés pour la pérenniser et l'amplifier
- Elargir le partenariat à d'autres bailleurs sociaux
- Envisager des formes d'accès aux logements adaptés aux jeunes au delà des ateliers.



Le Viganais:

Conclusions du diagnostic de territoire porté par les acteurs locaux (Vigan InterAide, Conseil Général, SAVA, MLJ,...):

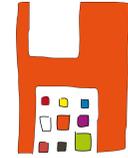
Insuffisance ou absence de supports d'information en direction des jeunes les plus en difficulté

Besoin d'une information « territoriale » avec coordonnées des acteurs locaux.

Décision: lancer une dynamique partenariale autour du thème de la communication en direction des jeunes et s'associer au groupe de travail animé par l'ALG (groupe composé des acteurs de Nîmes Métropole, de Bagnols sur Cèze et du Vigan)



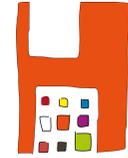
Projets en cours



Animations ALG / CLLAJ

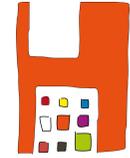
Travail partenarial sur la communication en direction des jeunes locataires ou futurs locataires (groupe composé des acteurs des territoires du Vigan, Bagnols sur Cèze et Nîmes).

- Création d'un dossier constitué de fiches thématiques abordant toutes les préoccupations d'un jeune locataire (trouver un logement, le gérer, l'habiter et le libérer). La « pochette » devrait être financée par la Fondation de l'Abbé Pierre
- En projet pour 2014 : Réalisation d'un petit guide du « 1^{er} logement » en direction des jeunes les plus en difficulté face à la lecture et à la compréhension des supports d'information habituels.

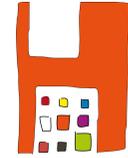


AUTRES PROJETS EN COURS

- Le projet d'une exposition itinérante sur la thématique « Le logement et les jeunes » est également envisagé pour la mettre à disposition des communes qui le désirent dans le but de sensibiliser les jeunes et les acteurs locaux.
- La complémentarité des actions entreprises devrait permettre de sensibiliser le plus grand nombre de jeunes Gardois.



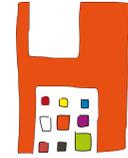
La charte pour le logement des jeunes



PRESENTATION

- Document pluri-partenarial cadre, fixant les bases (publics cibles, principes d'intervention, objectifs partagés...) sur lesquelles les adhérents signataires s'engagent à développer un programme d'actions opérationnelles (via la signature de diverses conventions dédiées) .

Elle trouve sa source dans la « *circulaire 2006-75 du 13 octobre 2006 relative à l'amélioration de l'accès au logement des jeunes et à l'élaboration d'un plan départemental pour le logement des jeunes* », et dans l'affirmation d'une démarche de prise en compte des besoins en logement des jeunes en difficultés, posée par le Comité Responsable PDALPD de juin 2010.

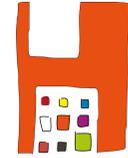


ETAT D'AVANCEMENT

- A l'issue d'une série de réunions d'un groupe de travail, un projet de charte a été rédigé (assortie d'annexes), et validée par tous les participants.
- Sa signature (en attente de date) devrait donner lieu à une démarche de communication (PDALPD) autour de la problématique du logement des jeunes.



Autres réflexions en cours



PERSPECTIVES

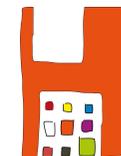
- Renforcer la prévention et mobiliser les jeunes sur la lutte contre la précarité énergétique en multipliant les passerelles entre les actions pédagogiques à caractère social et les actions à caractère écologiques dans le but d'apprendre à maîtriser au mieux l'augmentation des charges locatives dans les logements.
- Développer les actions préventives en proposant aux jeunes Gardois des animations et de l'information ciblée à l'aide de supports modernes (media/vidéo/internet..., logements témoins...)
- Sensibiliser les bailleurs dans la production de logements ciblés sur les jeunes et « pensés » pour accueillir des jeunes.



LE LOGEMENT DES JEUNES

Débat, questions ?



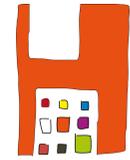


Un zoom sur...

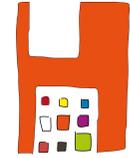
**La promotion du logement
décent
et
la lutte contre l'habitat indigne**



6^e PDALPD du Gard
2013-2017



Zoom sur la lutte contre le logement non décent et l'habitat indigne



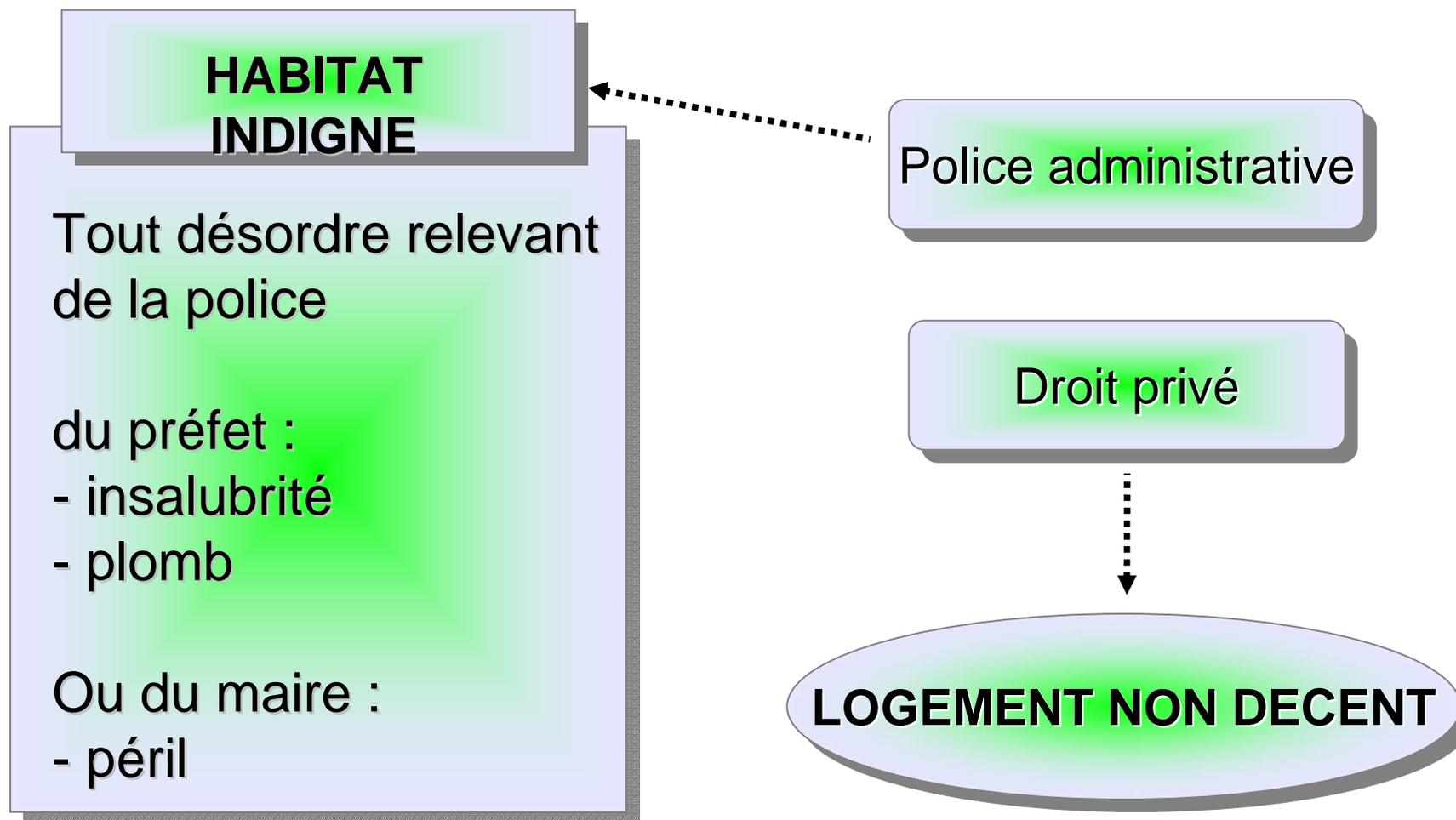
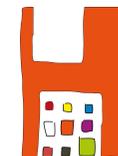
Objectif 2 du 6^e PDALPD :

Améliorer l'offre de logement et d'hébergement

Action 6 : promouvoir le logement décent dans le parc privé

Action 7 : promouvoir le logement décent dans le parc conventionné

Action 9 : lutter contre l'habitat indigne



Préfet

**Code de la Santé
Publique**

Insalubrité

Saturnisme

Maire

**Code de la
Construction et de
l'Habitation**

Préfet

**Code de la Santé
Publique**

Péril

Insalubrité

Saturnisme

Maire

**Code de la
Construction et de
l'Habitation**

Préfet

**Code de la Santé
Publique**

Maire

**Règlement
Sanitaire
Départemental**

Péril

Insalubrité

Saturnisme

Manquements
aux règles
d'hygiène

Maire

**Code de la
Construction et de
l'Habitation**

Préfet

**Code de la Santé
Publique**

Maire

**Règlement
Sanitaire
Départemental**

HABITAT INDIGNE

Péril

Insalubrité

Saturnisme

**Manquements
aux règles
d'hygiène**

Maire

Code de la
Construction et de
l'Habitation

Préfet

Code de la Santé
Publique

Maire

Règlement
Sanitaire
Départemental

CAF / MSA

Code de la
Sécurité Sociale
(gestion des AL)

HABITAT INDIGNE

Péril

Insalubrité

Saturnisme

Manquements
aux règles
d'hygiène

**NON
DECENCE**

Maire

Code de la
Construction et de
l'Habitation

Préfet

Code de la Santé
Publique

Maire

Règlement
Sanitaire
Départemental

CAF / MSA

Code de la
Sécurité Sociale
(gestion des AL)

HABITAT INDIGNE

Péril

Insalubrité

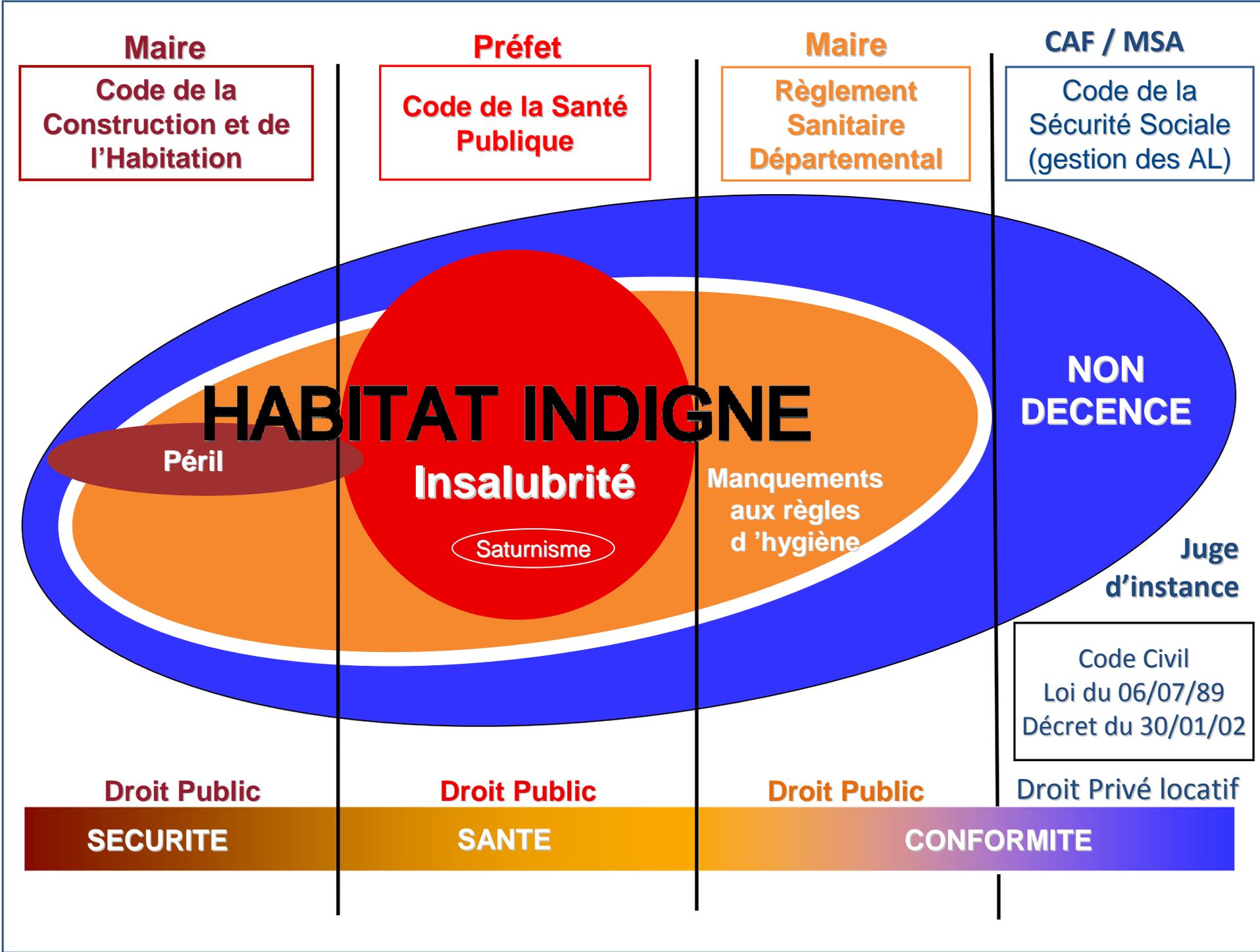
Saturnisme

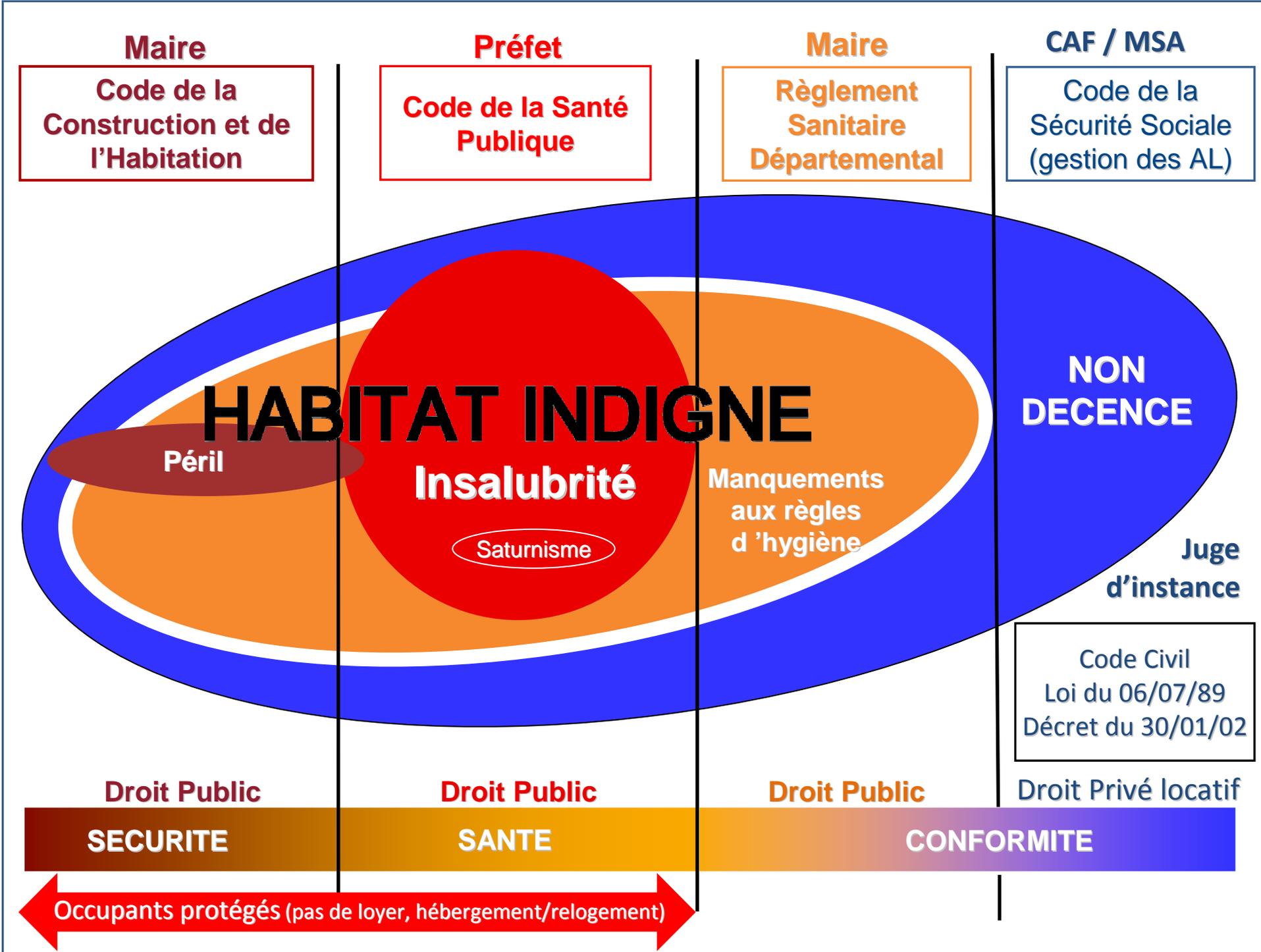
Manquements
aux règles
d'hygiène

**NON
DECENCE**

Juge
d'instance

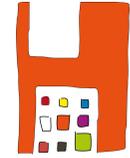
Code Civil
Loi du 06/07/89
Décret du 30/01/02







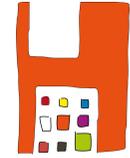
6^e PDALPD du Gard
2013-2017



Une organisation efficace :

Tout signalement de logement non décent fait l'objet d'une intervention (CPLD pilotée par la CAF)

Toute situation d'habitat insalubre fait l'objet d'une procédure qui aboutit (PLHI piloté par la DDTM)



Sur tout logement insalubre, ou avec plomb accessible :

les occupants

- réintègrent leur logement réhabilité

ou

- sont relogés dans un nouveau logement décent

le logement incriminé n'est plus loué tant que le risque pour la santé et la sécurité de ses occupants n'est pas levé



6^e PDALPD du Gard
2013-2017



La promotion du logement décent

La Commission pour le Logement Décent



6^e PDALPD du Gard 2013-2017



Objectif du dispositif : Un dispositif partenarial



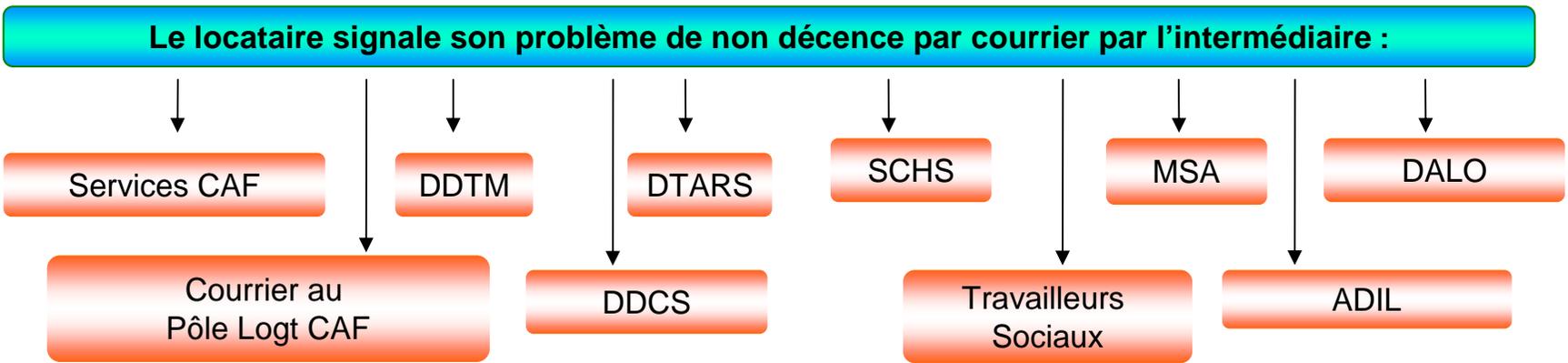
Apporter une réponse aux signalements de logements non décents par un dispositif de traitement adapté

CAF :
point de centralisation des signalements



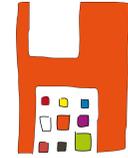
Secrétariat de La Commission Pour le Logement Décent

Assuré par le Pôle Logement de la CAF



La CPLD regroupe l'ensemble des partenaires¹ réunion par mois





Commission Pour le Logement Décent

Différentes décisions prises en fonction des compétences et des responsabilités de chaque partenaire

Diagnostic décence réalisé par la CAF (ou Habitat et Développement Méditerranée si MSA) en association avec les mairies au titre du RSD

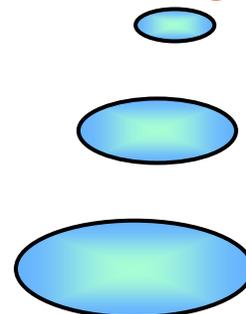
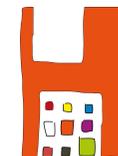
Transmission directe aux Services d'Hygiène pour réalisation d'un rapport

Transmission directe à DTARS - SH/SCHS - Mairie - DDTM si procédure publique
(*Insalubrité - Péril*)

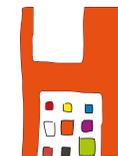
Coordination avec le PLHI
si insalubrité soupçonnée
ou avérée

Orientation vers ADIL ou TS,
lien avec FSL

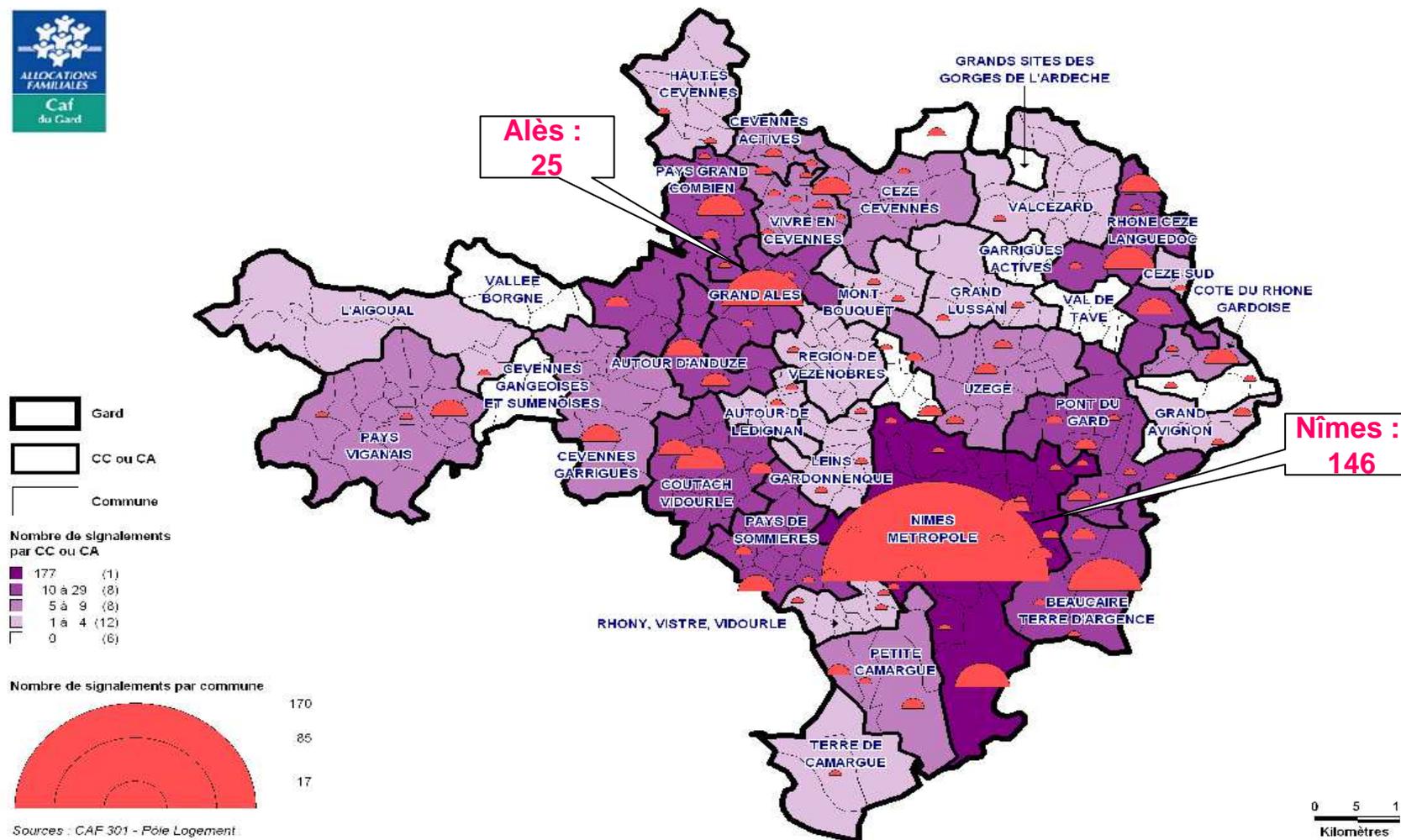
Notifications aux usagers, aux bailleurs, aux signalants et/ou mises en demeure aux bailleurs

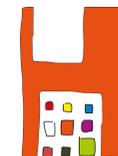


Commissions : 12 par an
Nombre de signalements : + de 400 par an

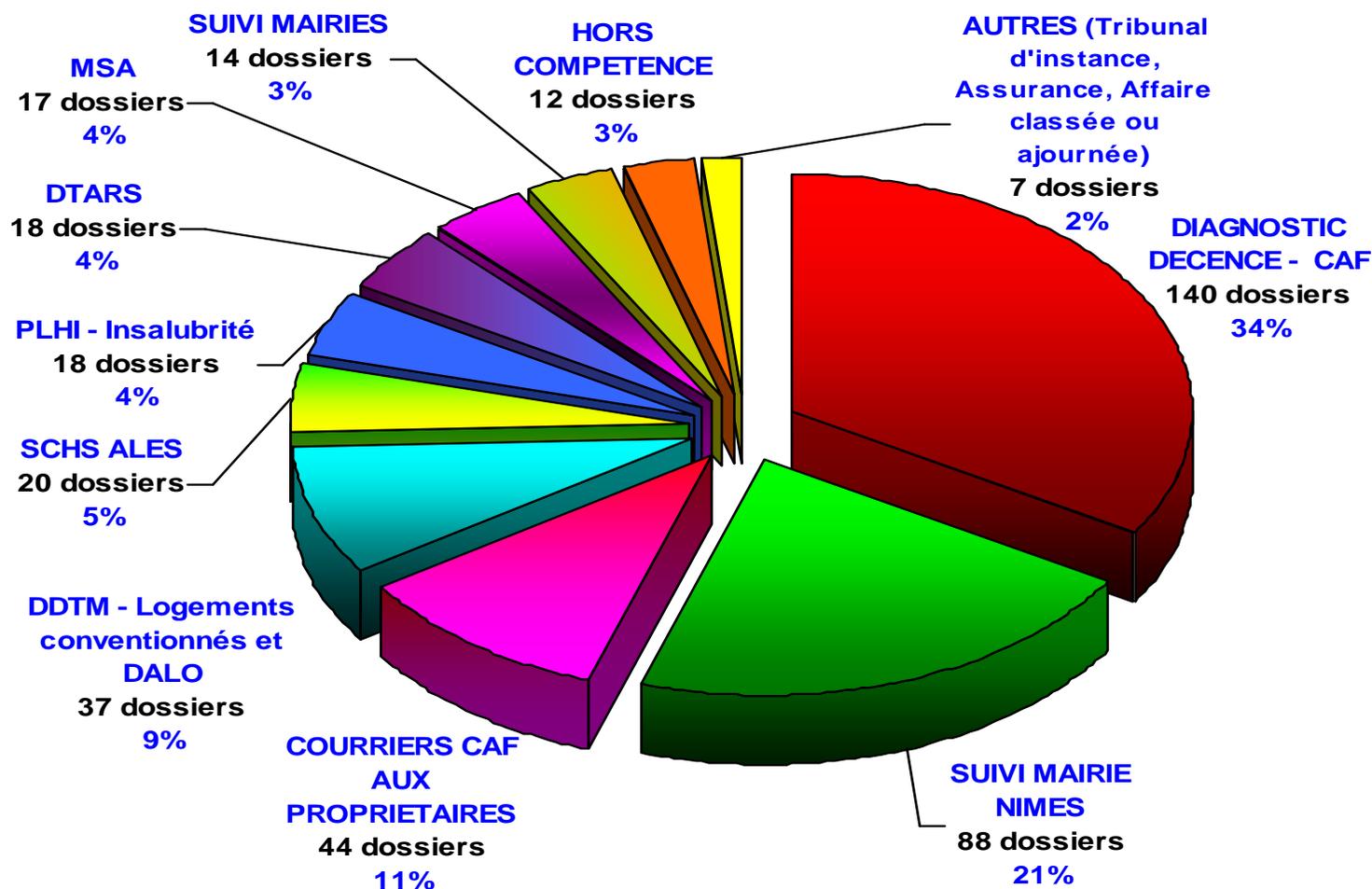


Origine géographique des signalements



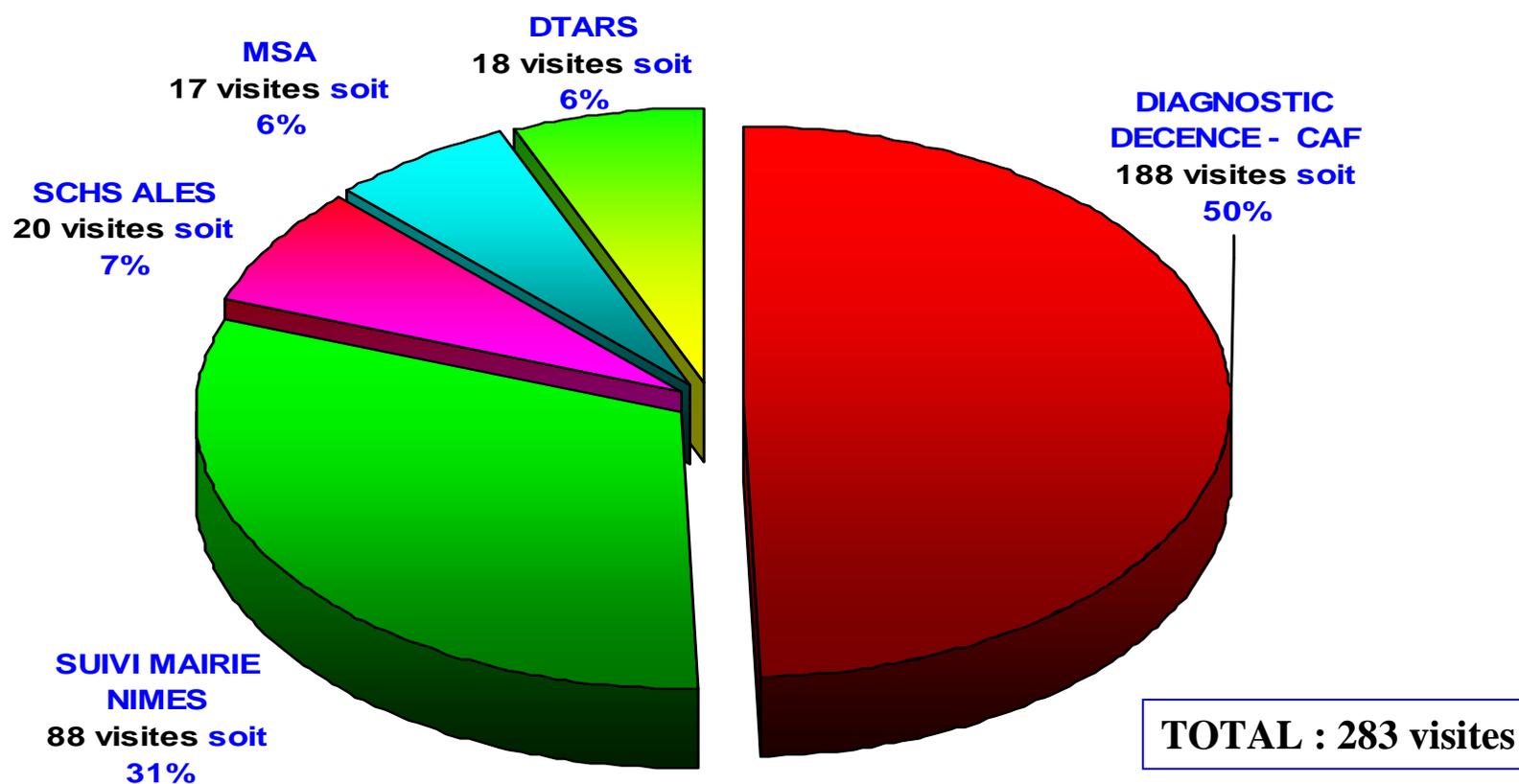


Orientation des dossiers examinés en CPLD (en Nbre et en %)





Nombre de visites décidées par la CPLD





Diagnostic décence

La Visite

Évaluation de l'indécence du logement
par le technicien du
Pôle Logement CAF en lien avec la CESF

Rédaction de l'évaluation
technique

Envoi du rapport technique aux bailleurs, locataires et autres
(TS, Mairie...)



Diagnostic décence

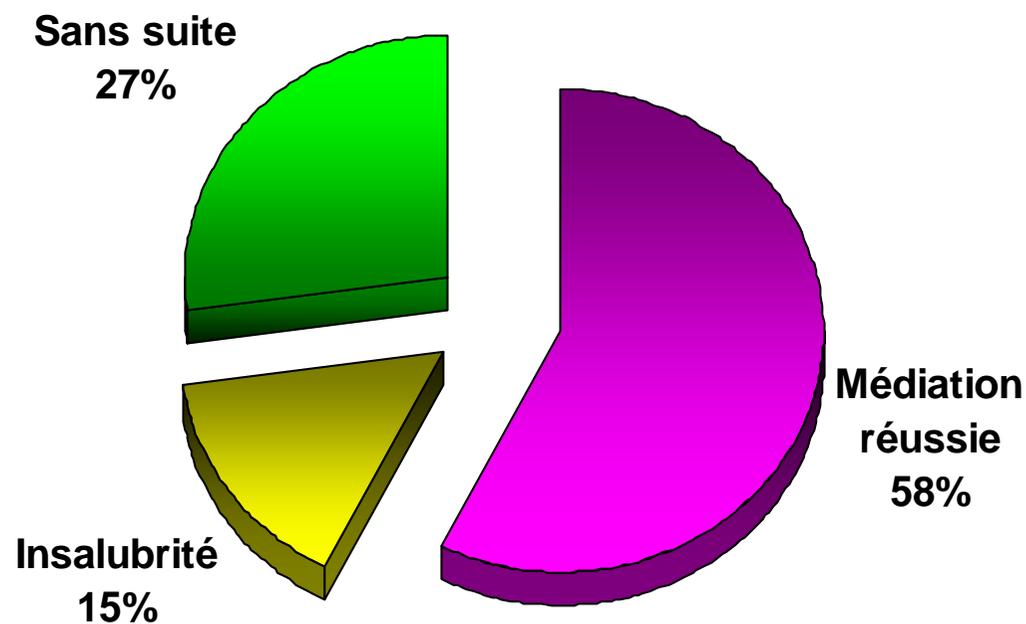
UNE NEGOCIATION AMIABLE DES TRAVAUX

Une médiation avec le locataire et le bailleur

**Un accompagnement des locataires et des propriétaires/bailleurs
concernant leurs droits et devoirs**

**Une mise en conformité du logement conformément aux critères
de décence du décret du 30.01.02**

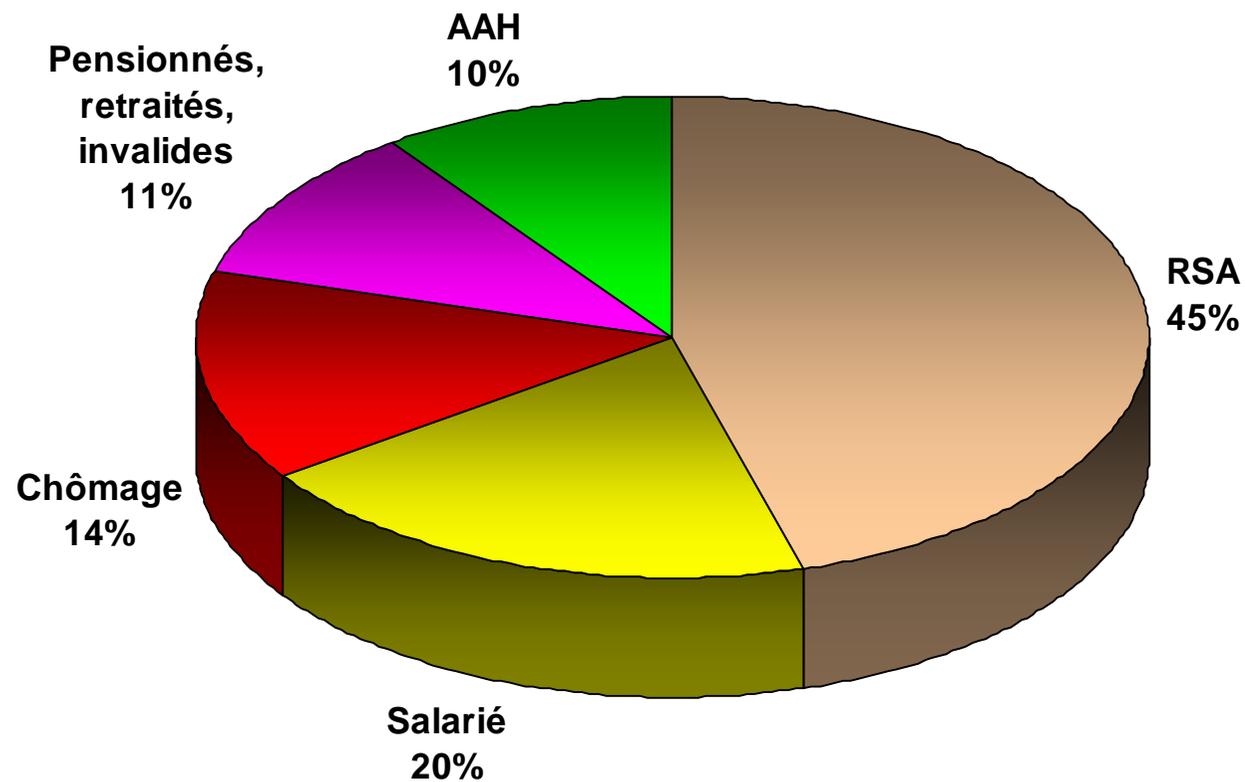
**Une vérification sur pièces ou sur place :
contre-visite avec établissement d'un nouveau rapport**



Sur 121 logements visités, 2 logements répondaient aux critères de décence définis dans le décret

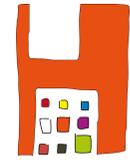


Nature des ressources des locataires rencontrés



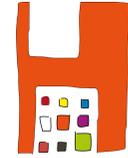


6^e PDALPD du Gard 2013-2017



Principaux critères d'indécence rencontrés :

- Absence et/ou insuffisance de ventilation
- Humidité, moisissures
- Installation électrique défectueuse
- Mauvais état des menuiseries
- Non conformités des dispositifs de retenues des personnes (rampes, garde-corps)
- Insuffisance et/ou absence de chauffage



Facteurs de réussite et d'échec des médiations

LEVIERS

- Locataire impliqué
- Locataire sans incident de paiement
- Propriétaire conscient des travaux à réaliser
- Bon rapport locataire/propriétaire
- Déménagement du locataire en cours de médiation

FREINS

- Opposabilité d'un congé
- Propriétaire inaccessible
- Absence d'aide financière adaptée

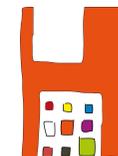


Évolution des dossiers de CPLD

**Alimenter le futur observatoire Décence CAF
pour faire le lien avec les ouvertures de droit à
l'Allocation Logement.**

**En cas de déménagement
du locataire au moment de
la CPLD, suivi auprès du
bailleur pour ne pas
relouer en état.**

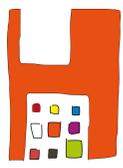
**Recueil d'informations
auprès des partenaires
sur le suivi des dossiers
pris en charge par leur
service.**



PERSPECTIVES



- Renforcer la coordination entre le Pôle logement et le service Fraude de la CAF ;
- Poursuite de la communication sur le dispositif ;
- Prise en compte de la précarité énergétique dans le cadre des médiations ;
- Nouveaux leviers prévus par la loi ALUR.



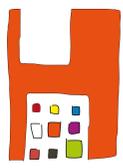
Problèmes de décence

AVANT



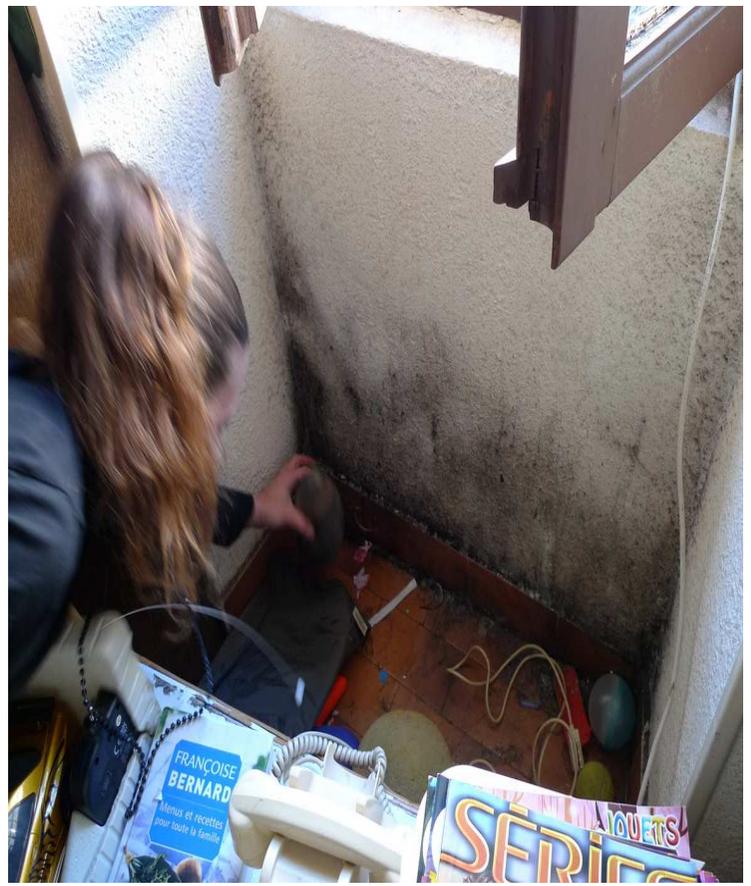
APRES





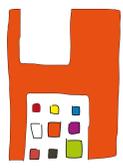
Problèmes de décence

AVANT



APRES





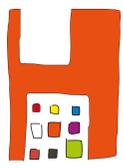
Problèmes de décence

AVANT



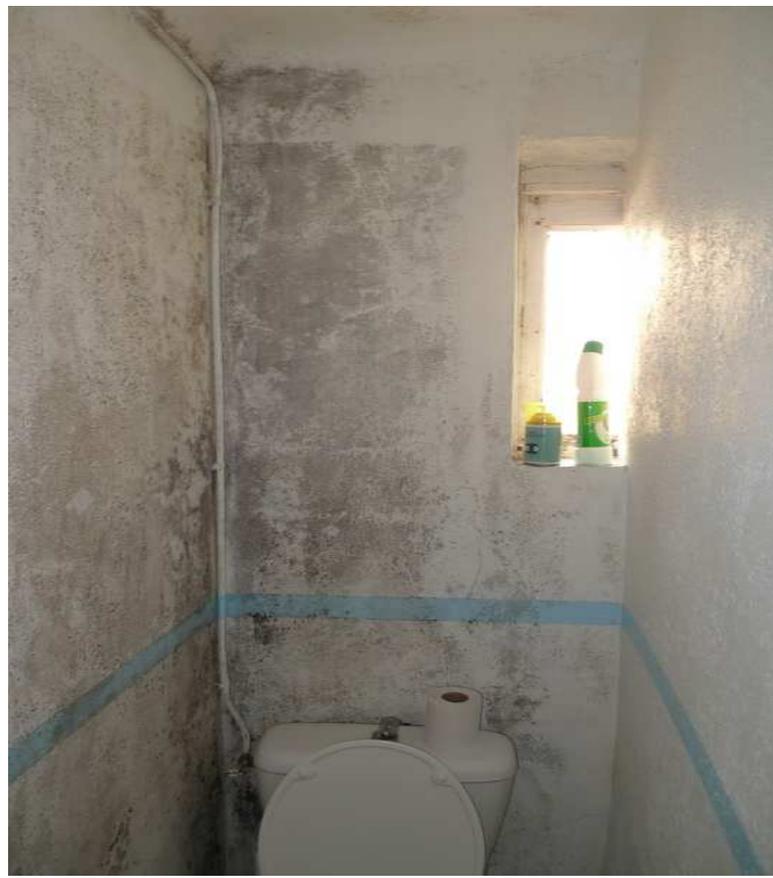
APRES





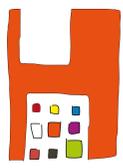
Problèmes de décence

AVANT



APRES



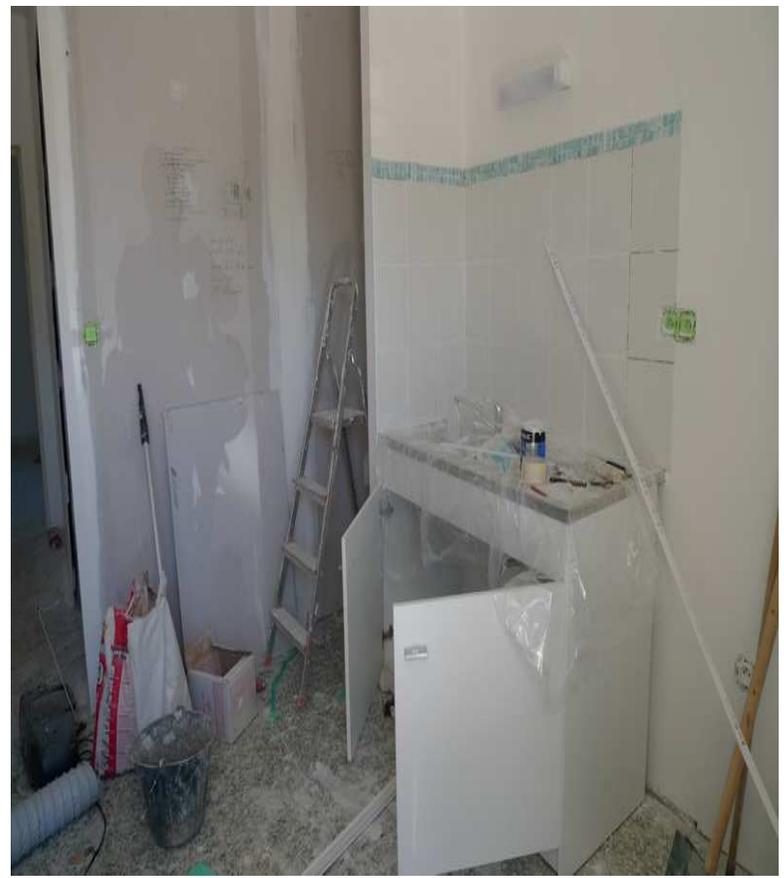


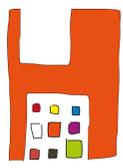
Problèmes de décence

AVANT



APRES





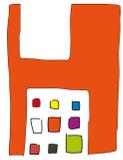
Problèmes de décence

AVANT



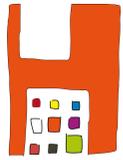
APRES





Problèmes de décence





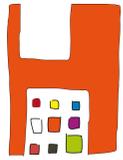
Problèmes de décence





Problèmes de décence



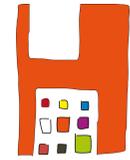


Problèmes de décence



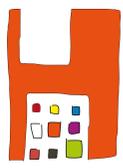


6^e PDALPD du Gard
2013-2017

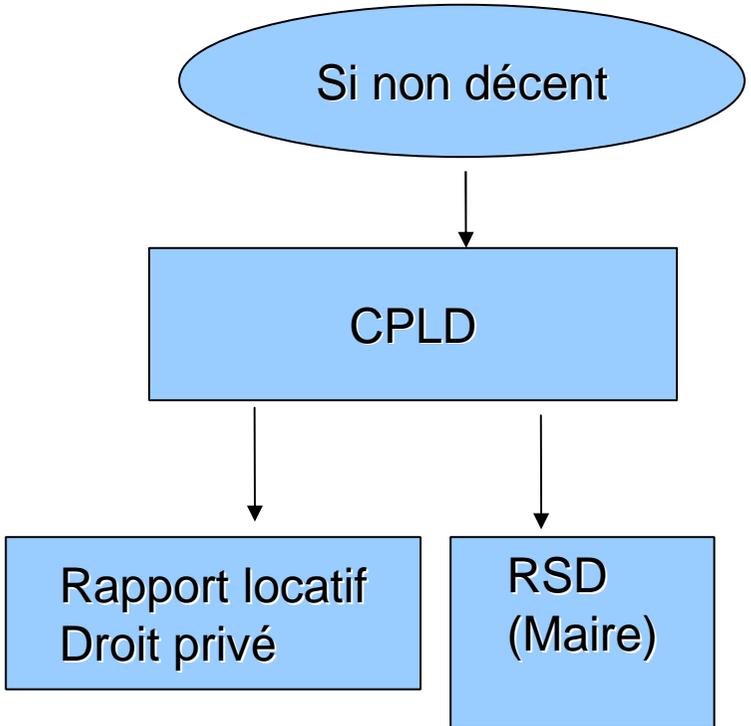
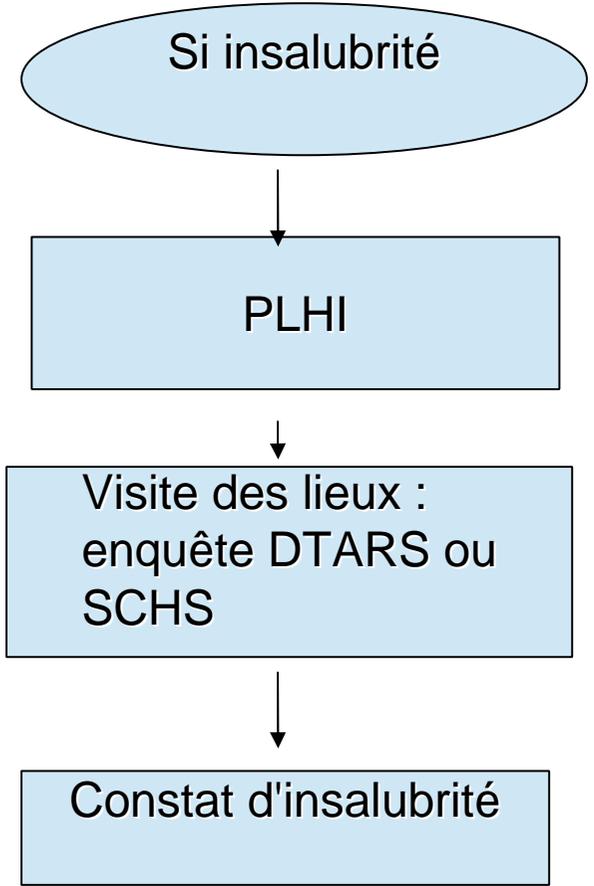


Le traitement de l'habitat indigne

Le pôle de lutte contre l'habitat indigne
PLHI



SIGNALEMENT





Avis du conseil départemental de l'Environnement
et des risques technologiques et sanitaires (CODERST)

Arrêté préfectoral d'insalubrité
Suspension du loyer

Insalubrité irrémédiable
**Le propriétaire est
obligé de reloger**

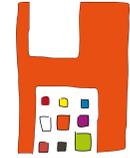
Insalubrité remédiable
**Le propriétaire est
obligé d'héberger**

Travaux exécutés
Main levée

**Réintégration possible
des occupants**

Travaux non exécutés :
Interdiction définitive
d'habiter et de relouer en
l'état

Travaux non exécutés :
travaux d'office après
mise en demeure



Une procédure qui joue entre négociation et coercition, grâce aux MOUS habitat indigne

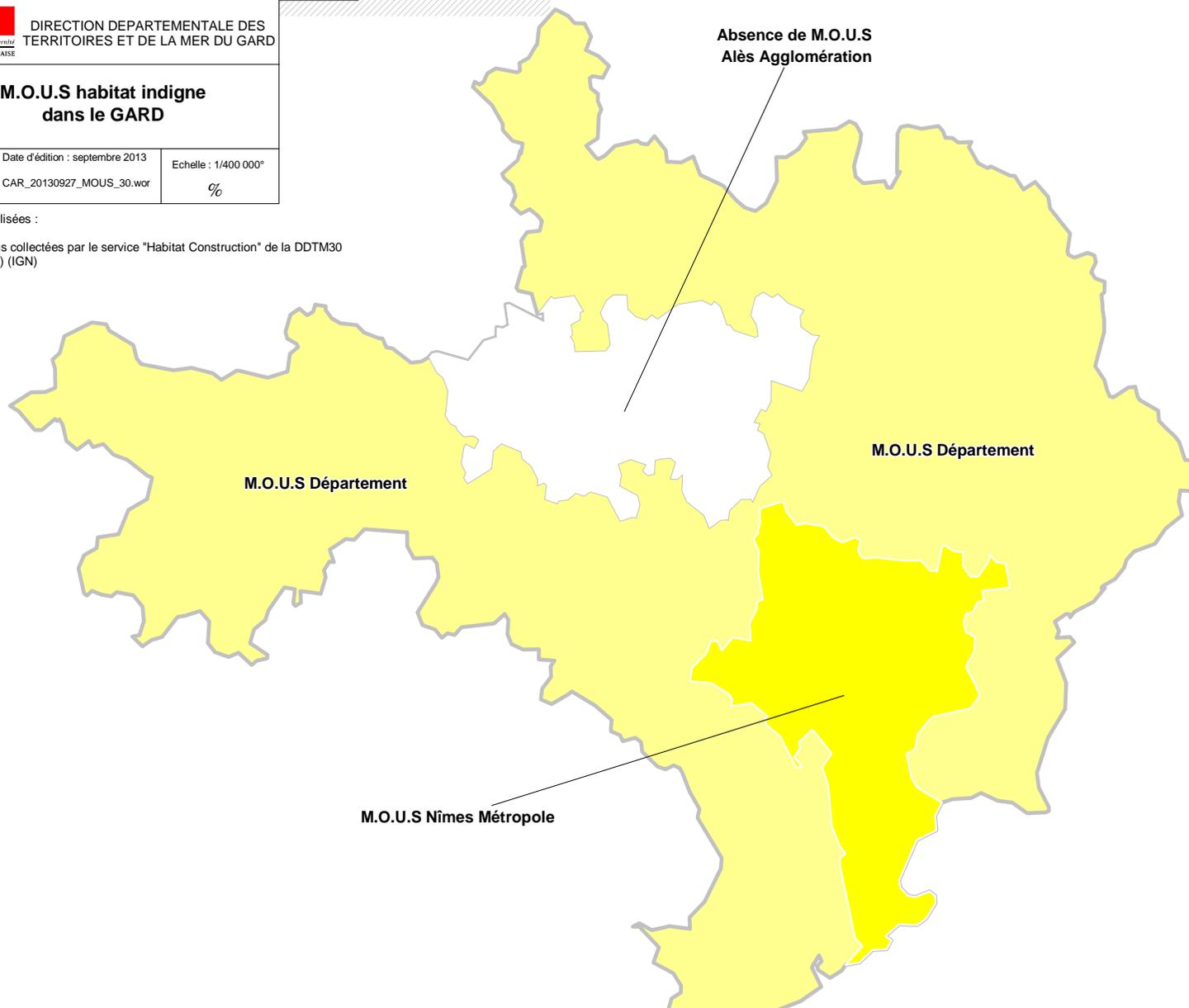
- accompagnement du propriétaire et de l'occupant
- si carence, substitution pour héberger ou reloger les occupants aux frais du propriétaire



 DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DU GARD		
M.O.U.S habitat indigne dans le GARD		
SHC/FH	Date d'édition : septembre 2013 CAR_20130927_MOUS_30.wor	Echelle : 1/400 000 ^e %

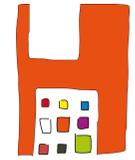
Données utilisées :

- Informations collectées par le service "Habitat Construction" de la DDTM30
- GeoFLA (r) (IGN)



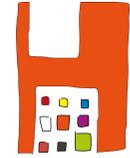


6^e PDALPD du Gard
2013-2017



Une action partenariale pour des résultats significatifs

**1 réunion par mois du PLHI sur
chaque territoire
128 dossiers « vivants » en 2012**



- **PLHI Nimes Ales : 61 dossiers**

- Ales : 16 dossiers

- Nimes : 29 dossiers

- Agglo Nimes (hors Nimes et St Gilles) 9 dossiers

- St Gilles : 7 dossiers

- **PLHI Département : 67 dossiers**

- Beaucaire : 19 dossiers

- Bessegès/La Grand Combe : 5 dossiers

- Bagnols, Le Vigan, Quissac, St Hippolyte du Fort et Vauvert entre 3 et 4 dossiers

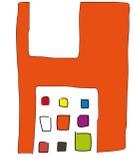
-



Nombre d'arrêtés Police Préfet en 2012 : 35

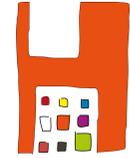
Procédure	Irrémédiable	Remédiable	Danger	Urgence	Impropre/ Mauvaise Utilisation	Total
Nbr arrêtés	8	7	6	2	12	35
Logements	23	9	15	2	1	50
Occupants	14	18	29	6	7	74

Travaux d'office réalisés : travaux d'urgence sur Fournes pour un montant de 3400€



Des dossiers « vivants » suivis sur plusieurs années

- 25 dossiers sont au PLHI depuis 2010
- 74 dossiers sont au PLHI depuis 2011
- 29 nouveaux dossiers en 2012

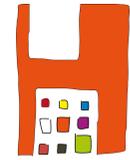


Et des procédures longues

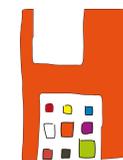
- Sur 35 procédures, entre le signalement et la notification de l'arrêté
 - - une moyenne d'1 an (record 6 mois)
 - - par contre de 2 à 7 mois pour les procédures d'urgence
 -



6^e PDALPD du Gard
2013-2017



EXEMPLE de sortie positive d'une situation d'insalubrité



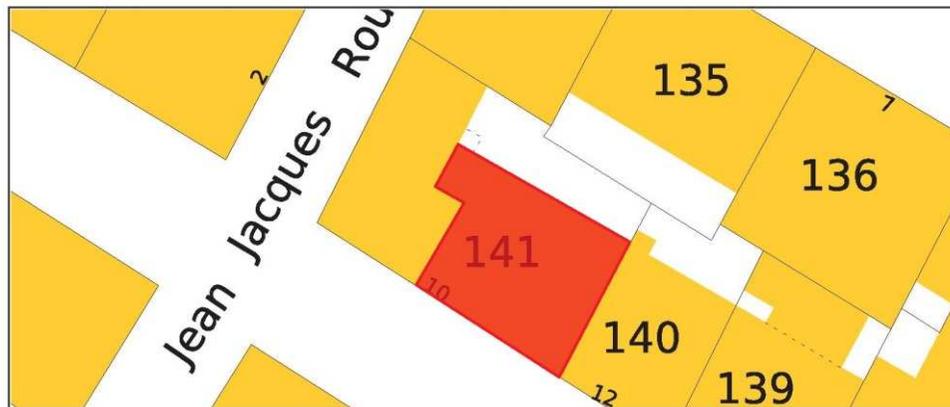
Situation de l'immeuble

10, rue xxx... à xxx

Suite au signalement

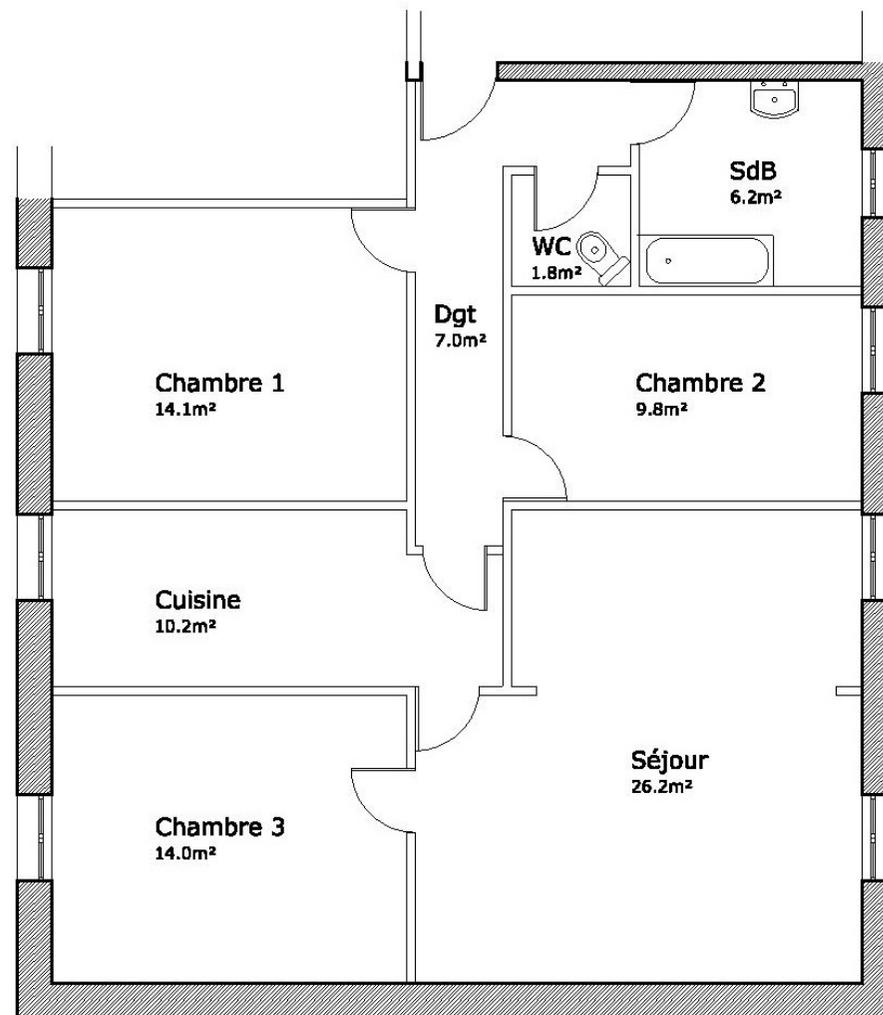
effectué par une locataire (partie depuis ...),
intervention du dispositif départemental
sur un immeuble traditionnel de 3 étages,
situé dans le centre du village,
sur la parcelle cadastrée XX 000.

Cet immeuble comporte 6 appartements
et 5 garages. Les logements sont répartis
sur 3 niveaux en raison de 2 par niveau.



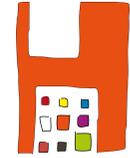
Diagnostic technique, fait par la MOUS :

Problèmes de façade,
écoulement,
cage d'escalier vétuste,
toiture bon état,
pas d'isolation thermique,
doute peinture au plomb dans les communs,
fenêtres très mal posées,
problème électrique dans la salle de bain.



10 rue X... à X... Logement n°5 – R+3 Gauche - Logement de Mme G.





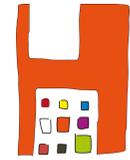
Diagnostic social fait par la MOUS

6 logements, dont 3 vacants et
3 sont actuellement occupés par :

- 1^{er} étage, madame C..., une personne âgée,
- 2^{ème} étage, madame B.... et ses 3 enfants (15, 12 et 10 ans),
- 3^{ème} étage, madame G....et sa fille (13 ans).



6^e PDALPD du Gard
2013-2017



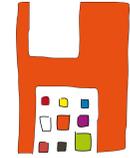
Engagement d'une procédure
d'insalubrité,

mais ...

Médiation mise en œuvre par la
MOUS



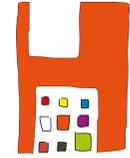
6^e PDALPD du Gard
2013-2017



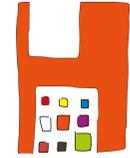
- **Accompagnement du propriétaire :**
 - Assistance pour les travaux urgents de mise en sécurité
 - Aide à la définition des travaux complets
 - Et au montage du dossier ANAH (travaux en cours)



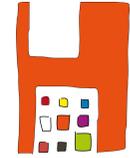
6^e PDALPD du Gard
2013-2017



- **Accompagnement du propriétaire :**
 - Assistance pour les travaux urgents de mise en sécurité
 - Aide à la définition des travaux complets
 - Et au montage du dossier ANAH (travaux en cours)



- **Accompagnement des locataires**
- - une locataire partie et relogée ailleurs
- - la personne âgée maintenue sur place pendant les travaux
- - une locataire hébergée transitoirement pendant les travaux
- - prise en charge par le propriétaire des indemnités de relogement



• PERSPECTIVES

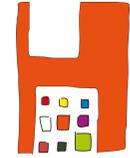
- Mettre en place une MOUS sur l'agglomération d'Alès
- Loi ALUR
 - ⑩ ↘ Astreintes si carence du propriétaire pour l'arrêté d'insalubrité remédiable
 - ⑩ ↘ Transfert possible des polices Maire et Préfet aux EPCI



PROMOTION DU LOGEMENT DECENT ET LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

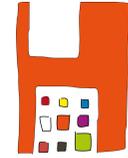
Débat, questions ?



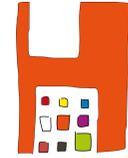


Les effets de l'automatisation des tarifs sociaux

Tarif de première nécessité
Tarif social de solidarité



Le tarif de première nécessité TPN - EDF



**DIRECTION COMMERCE
DCPP MEDITERRANEE/ SOLIDARITE**

Automatisation du Tarif Première Nécessité

Catherine tarbouriech blanc correspondant solidarité EDF partenariat



Evolution du volume de T P N sur Méditerranée depuis 2010

Tarif Première Nécessité

BENEFICIAIRES DU TPN	Déc - 2010	Déc -2011	2010/2011 1	Déc - 12	2011/2011 2	Août 2013	08-13/12-12
GARD	11 988	12763	6%	20 068	57%	26 581	32%
LARO	41 348	43 883	6%	69293	58%	91 695	32%
PACA	57 209	59 098	3%	99 407	68%	129 484	30%
MEDITERRANEE	98 557	102 981	4%	168 700	64%	221 179	31%

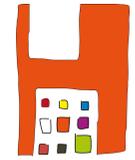
En résumé :

- la mise en place de l'**automatisation**: augmentation de **55 à 70%** du volume de TPN
- La **revalorisation des plafonds** (CMUC à ACS): une augmentation de **30 à 35 %** du volume de TPN

Automatisation TPN depuis décret 08 mars 2012/ Plafond ACS depuis 01 Janvier 2013



6^e PDALPD du Gard
2013-2017



Le tarif social de solidarité TSS-GDF Suez



Evolution du volume de T S S sur le Gard depuis 2011

Tarif Spécial de Solidarité gaz naturel

BENEFICIAIRES DU TSS			
GARD			
Décembre	2011	4567	bénéficiaires
Novembre	2012	8214	
Janvier	2013	8411	
Avril	2013	8894	
Septembre	2013	10812	(soit environ 86000 euros)

En ce qui concerne le collectif on est passé de 92 bénéficiaires à 758 de janvier 2013 à septembre 2013



SYNTHESE

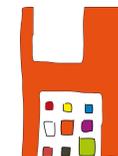
	TPN EDF	TSS – GDF Suez	Total des deux tarifs sociaux
Décembre 2011	11 988 bénéficiaires	4567 bénéficiaires	16 555
Août / Septembre 2013	26 581 bénéficiaires	10 812 bénéficiaires	37 393
Variations	+ 14 593	+ 6245	+ 20 838 soit + 125%



Automatisation des tarifs sociaux

Débat, questions ?





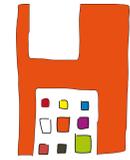
Question d'actualité :

Le Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat (Le PREH)

Circulaire du 22 juillet 2013 relative à la territorialisation du Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat (PREH)



6^e PDALPD du Gard
2013-2017

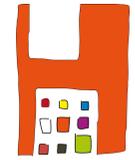


La territorialisation du

**Plan de Rénovation
Énergétique de l'Habitat**

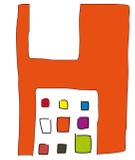
dans le GARD

Un engagement gouvernemental fort



- Conférences environnementales de septembre 2012 et 2013 : la rénovation énergétique de l'habitat est un des projets prioritaires du gouvernement
- Plan d'investissement pour le logement (PR, 21 mars 2013) qui comprend le plan de rénovation énergétique de l'habitat
- Un objectif de 500 000 rénovations « lourdes » par an d'ici 2017 (contre environ 150 000 aujourd'hui) :

Des enjeux majeurs



A la fois :

- **Environnementaux** : économies d'énergie, émissions de GES
- **Sociaux** : précarité énergétique, pouvoir d'achat
- **Economiques** : emploi

Le Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat (PREH)



Circulaire du 22 juillet 2013 relative à la territorialisation du Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat (PREH)

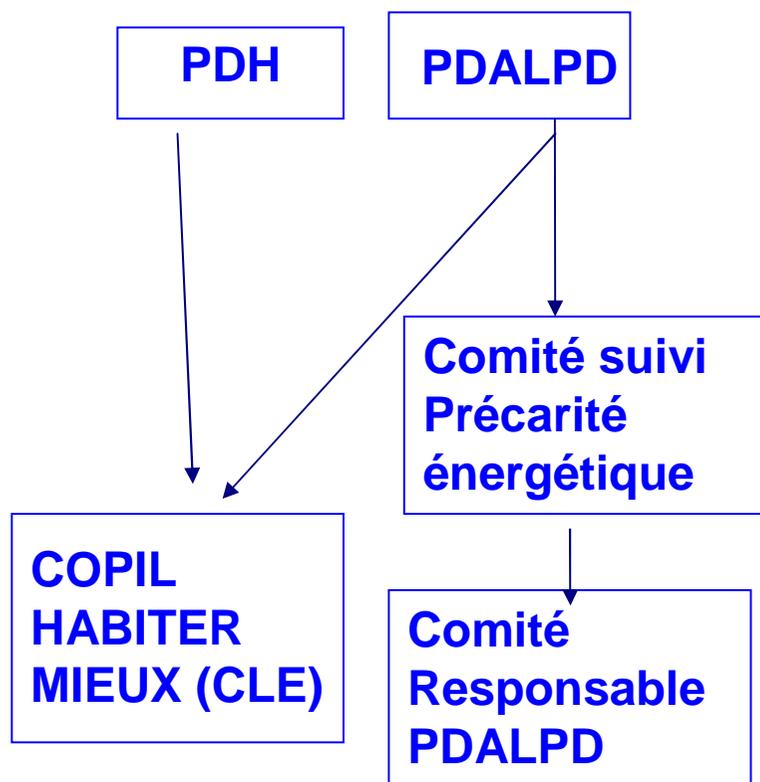
aborde les points suivants :

- Gouvernance
- Information et conseil
- Accompagnement des propriétaires
- Identification des ménages et ambassadeurs de la précarité énergétique
- Les aides financières
- La mobilisation des professionnels
- Le « tiers financement »

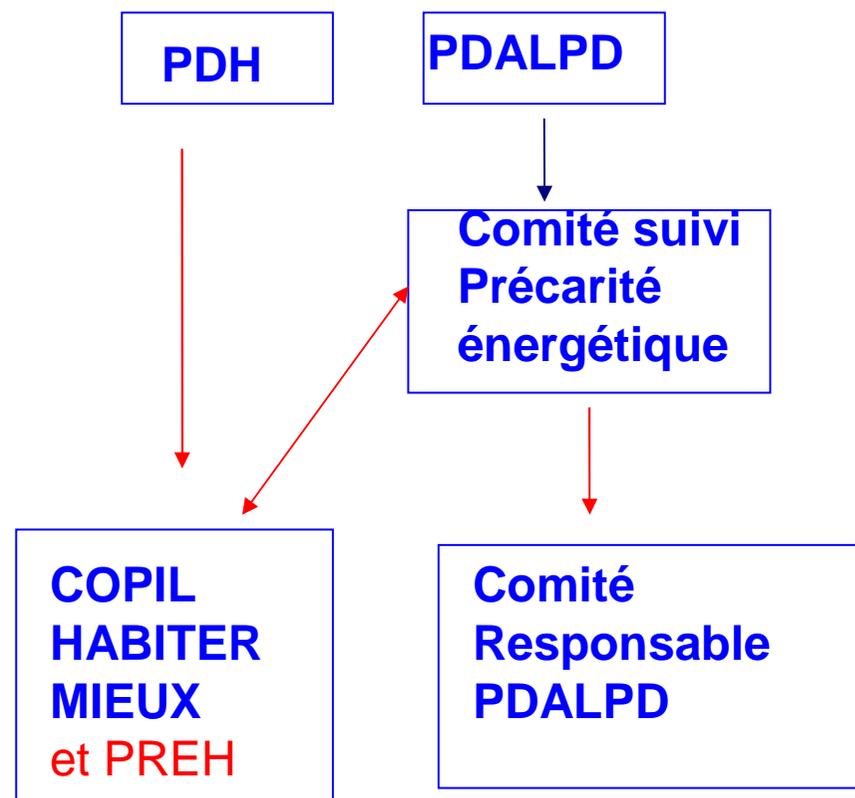


La gouvernance

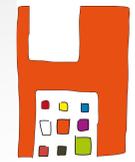
- Situation actuelle



Dans le futur



L'information et le conseil



Est déjà concrétisée par :

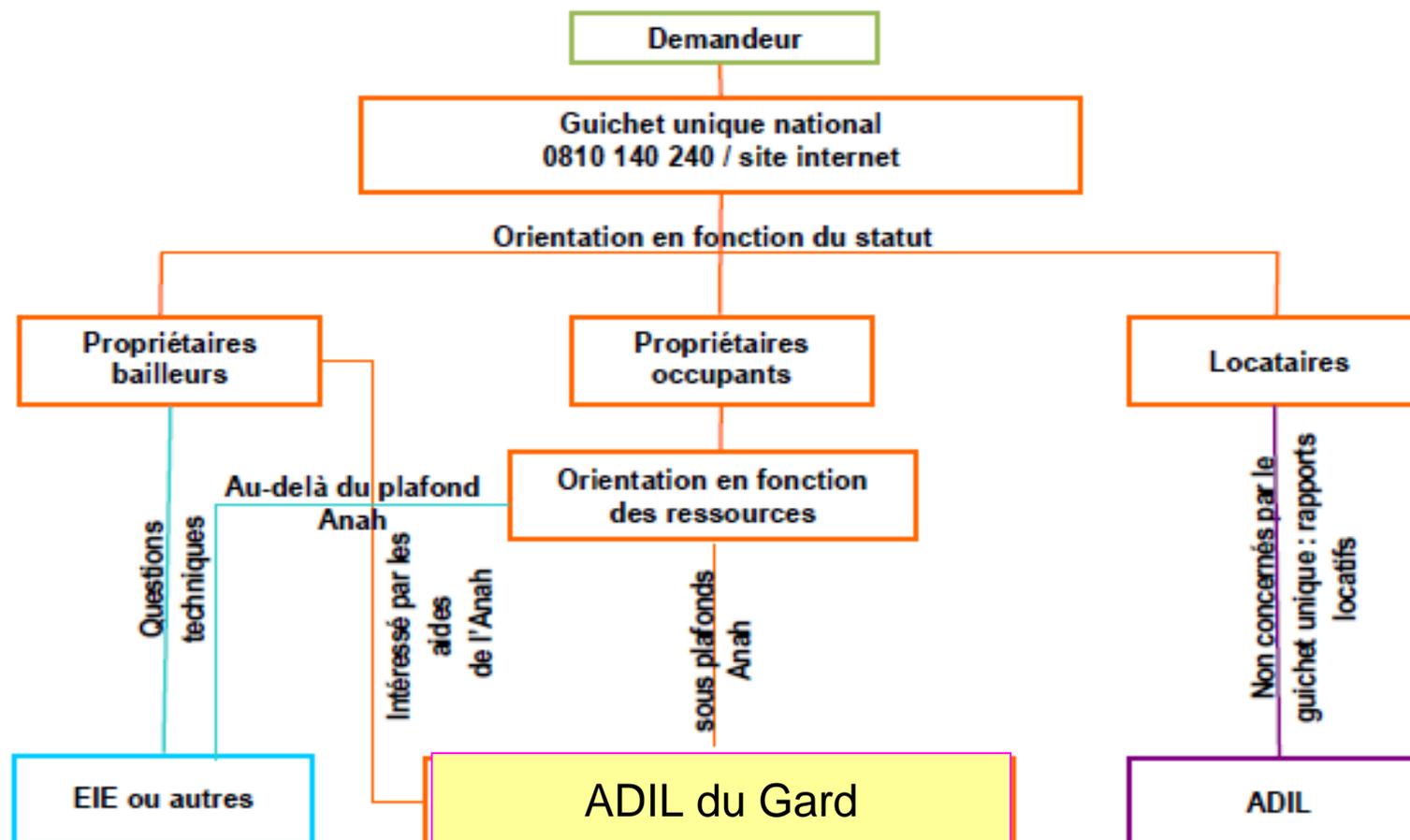
- La présence des EIE (CAUE et MNE pour Alès)
- La mobilisation des opérateurs Habiter Mieux (Habitat et Développement, URBANIS et Service Habitat d'Alès Agglomération)

Sera renforcée dans le cadre du PREH par :

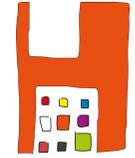
- La mise en place d'un numéro unique national dit « Guichet unique »
- Un relais local assuré par :
 - l'ADIL pour les demandeurs ANAH
 - les EIE pour les autres demandes



Les points rénovation info services :



L'accompagnement des propriétaires



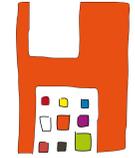
Est déjà concrétisée par :

- Opérateurs Habiter Mieux
- Conseils EIE

Sera renforcée dans le cadre du PREH par :

- réflexion au niveau Régional sur la mobilisation de moyens pour accompagner les propriétaires hors Habiter Mieux (notamment via les AMI portés par l'ADEME)

L'identification des ménages en situation de précarité



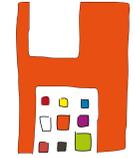
Est déjà concrétisée par :

- Protocole repérage dans le cadre d'Habiter Mieux
- Expérimentation SLIME (Roquemaure, St Gilles, Nîmes Centre)

Sera renforcée dans le cadre du PREH par :

- Cartographie FSL

Les Ambassadeurs de l'efficacité énergétique (1)

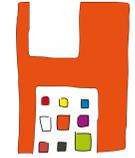


Missions :

Repérer et d'aider les ménages, particulièrement ceux qui sont en situation de précarité énergétique, à réaliser des économies d'énergie, en :

- Tenant des permanences d'information pour sensibiliser le grand public,
- Assurant des visites à domicile et le cas échéant en orientant les ménages vers les dispositifs publics existants à l'échelle locale

Les Ambassadeurs de l'efficacité énergétique (2)



Sont recrutés :

- › Par les collectivités locales ou les associations
- › Via le dispositif des « Emplois d'avenir » ou le service civique
- › En partenariat avec l'Anah

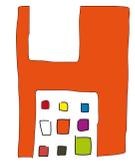
Prise en charge financière de l'Etat :

- › Au taux de 75 % de la rémunération brute du SMIC

Une prime maximale de 5 000€ de l'Anah :

- › Pour la formation et l'équipement des Ambassadeurs

Les Ambassadeurs de l'efficacité énergétique (3)



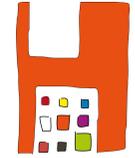
Est déjà concrétisée par :

- embauche d'un emploi d'avenir par Habitat et Développement

Sera renforcée dans le cadre du PREH par :

- réflexion en lien avec les collectivités concernées pour l'intervention d'ambassadeurs de l'énergie en lien avec la mise en œuvre d'OPAH

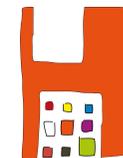
Les aides financières (1)



Sont déjà concrétisés par :

- Parc privé : Habiter Mieux, crédits d'impôts, Eco prêt à taux zéro
- Parc public : l'éco-prêt logement social, dégrèvements TFPB,

Les aides financières (2)



Seront renforcés par :

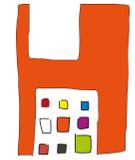
➤ Parc Privé :

- évolution du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux (depuis 1er juin 2013)
- prime de 1 350€ aux ménages intermédiaires
- optimisation du CIDD et de l'éco-prêt à taux zéro

➤ Parc Public :

- éco-prêt de la CDC pour le logement social plus incitatif
- TVA à taux réduit et dégrèvement de la TFPB : évolutions encore à l'arbitrage
- FEDER sur la période 2014-2020

La mobilisation des professionnels



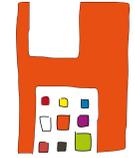
Est déjà concrétisée par :

- La présence de la CAPEB et de la FFB aux instances de pilotage de CLE dans le cadre du programme Habiter Mieux et au groupe de travail du PDALPD

Sera renforcée par :

- La mise en place prochaine d'actions spécifiques par la DREAL
- En lien avec les centres de ressources du BEEP (Bâti environnement espace pro) pilotés par l'ADEME et le projet PRAXIBAT (montée en compétence des professionnels)

Le tiers financement



Dispositif visant à créer une structure capable de se substituer au propriétaire pour réaliser les travaux et de se rembourser ensuite auprès de lui au regard des économies réalisées.

Identifié comme une solution intéressante pour les copropriétés

Sera renforcée dans le cadre du PREH par :

Réflexion au niveau régional



Le Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat

Débat, questions ?





FIN

Merci pour votre participation