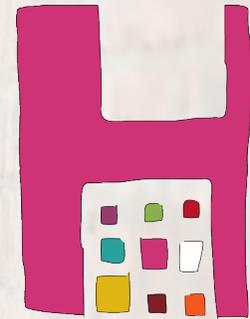


7^e PDALHPD Equipe Technique

- Mardi 22 janvier 2019



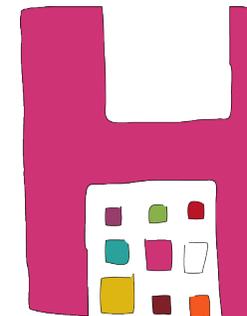
Ordre du jour :

1. Présentation de la **loi ELAN** par Yves MAUREL, directeur adjoint ADIL du Gard
2. Présentation des outils disponibles dans le cadre du plan quinquennal pour le logement d'abord (2018/2022)
 - « L'Intermédiation Locative »
 - « Les PLAI Adaptés »
 - « 10 000 logements HLM accompagnés »
3. Calendrier Questions diverses

7^e PDALHPD

Equipe Technique

**Présentation de la loi ELAN par Yves Maurel
Directeur Adjoint ADIL**

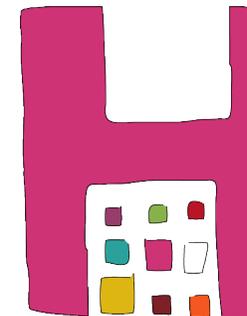


7^e PDALHPD

Equipe Technique

- Mardi 22 janvier 2019

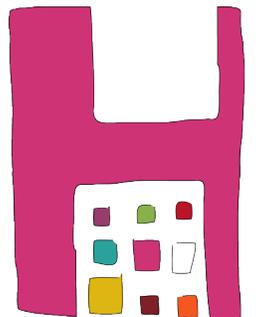
**Développement de l'intermédiation locative et
mobilisation du parc privé à des fins sociales**



- L'IML est un dispositif piloté par la DRJSCS, visant à favoriser l'accès et le maintien des ménages du PDALHPD dans un logement autonome de droit commun prioritairement dans le **parc locatif privé** en apportant une sécurité et des garanties au propriétaire bailleur.

- **Ce dispositif s'articule selon deux modalités**
 - 1 - **La location en vue d'une sous-location** : location d'un logement à un organisme agréé (association) qui sous-loue à un ménage pour une période de 18 mois, prorogable après étude avec la DDCS.
 - 2 – **La location en mandat de gestion** : le propriétaire confie la gestion de son logement à un organisme agréé qui doit disposer d'une carte professionnelle d'*agent immobilier à vocation sociale*. Le ménage locataire et le propriétaire sont liés par un bail de droit commun : **3 ans**, renouvelable tacitement

- **Financements** : sur la base d'un coût à 2 200€ la place



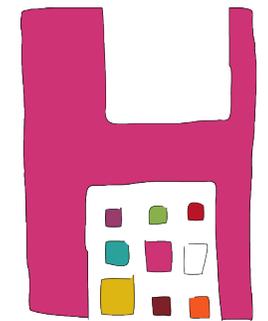
185 places réparties sur 124 logements

IML en 2018	Mandat de Gestion	Location Sous-location
ADEJO - SOS Solidarités		Projet
Habitat et Humanisme	90 places réparties sur 65 logements	55 places réparties sur 40 logements
La Clède		20 places réparties sur 10 logements
L'Espélido		Projet
RIPOSTE		20 places réparties sur 9 logements
TOTAL =	90 places réparties sur 65 logements	95 places réparties sur 59 logements

Durée moyenne :

44 mois en MG

19 mois en L / s-L



Public concerné:

L'IML doit bénéficier aux personnes sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leur conditions d'existence (art. L 301-1 du CCH).

Ces personnes sont orientées par le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) qui se voit donc mettre à disposition de façon systématique l'ensemble des places d'IML. Une attention particulière est portée aux - Personnes autistes – Personnes victimes de violences au sein du couple – Personnes ayant des problèmes de santé mentale – Sortants d'Institutions (ASE, PJJ, ...) – Confrontées à une situation d'isolement – Personnes à la rue – les Situations présentant des risques pour les enfants.

Les étrangers en situation irrégulière ne peuvent en bénéficier.



L'instruction du 04 juin 2018 relance l'IML dans le cadre du dispositif Logement d'Abord, dans le **parc locatif privé à des fins sociales**.

Ce dispositif s'articule sur 3 piliers :

- 1 - Une gestion locative rapprochée
- 2 - Un accompagnement adapté aux besoins du ménage
- 3 – La mobilisation des bailleurs privés

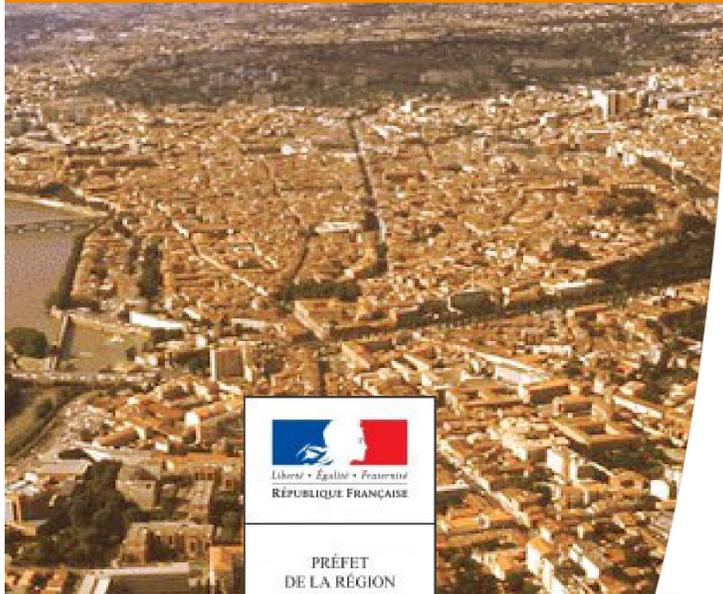
Il est recommandé :

- 1 - De privilégier le mandat de gestion
- 2 - Le Glissement du bail doit être travaillé avec le propriétaire bailleur dès l'entrée du ménage
- 3 - Dans le parc social public la location/ sous location doit rester l'exception
- 4 – La sécurisation des risques locatifs peut être envisagée
- 5 – l'IML peut être mobilisée dans le cadre du dispositif d'appartements de coordination thérapeutique « Un chez soi d'abord »

CSHAL

27 novembre 2018

Mobilisation de l'IML dans le parc privé



Direction régionale de la jeunesse des sports et de la cohésion sociale

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Les enjeux de l'intermédiation locative dans le parc privé

- Accompagner des ménages vers le logement (**public du PDALHPD**)
- Cibler le logement **conventionné social ou très social** (ANAH)
- Sécuriser les bailleurs dans la relation locative
- Où :
 - En secteur de tension locative (centre villes, centre bourgs, communes carencées SRU)
 - Dans les territoires où existe une demande pérenne et significative

Des objectifs différents mais qui tendent vers un même but

Cohésion sociale :

- Création de 2203 places (environ 850 logements) d'ici 2022 en Occitanie
- Équité territoriale
- Dont 50 % en mandat de gestion

ANAH :

- Création de 87 logements conventionnés via l'IML en Occitanie en 2018
- Dans les secteurs prioritaires de l'ANAH (zones tendues, centre villes)

Source : instruction du 4 juin 2018 (IML dans le cadre du logement d'abord)

→ enjeu de passage de la programmation au coup par coup à une **véritable stratégie de programmation**

Les avantages de la convergence des politiques IML et ANAH

- Loger les ménages en difficulté dans les logements **de qualité**, à **loyer maîtrisés** et dans des **secteurs attractifs**
- Sécuriser les propriétaires sur la gestion locative
- Faire bénéficier les propriétaires d'avantages fiscaux (85 % des revenus fonciers en abattement) et d'aides financières en cas de réalisation de travaux
- Contribuer à l'atteinte des objectifs SRU des communes carencées : les logements privés conventionnés via l'IML sont décomptés en LLS + dispositif de financement spécifique (FNAP alimenté par communes carencées) = contribution communale obligatoire fixée par convention Préfet / organisme agréé (plafond 5000€ / logement, le montant étant déduit du prélèvement SRU).

Développement et mise en commun des connaissances

- Connaissance des besoins (ménages) : SIAO – DDCS
- Connaissance des places disponibles dans le parc privé conventionné : SIAO (mises à disposition par les opérateurs)
- Connaissance des opérateurs IML : DDCS – DRJSCS (opérateurs agréés au niveau régional)
- Connaissance des OPAH opérationnelles ou à venir : DDT
- Connaissance des opérateurs ANAH : DDT – délégués
- **→ affinage du diagnostic et identification des secteurs d'intervention prioritaires : pilotage possible par la CSHAL**



Convergence des dispositifs

- Orienter de manière plus significative les ménages en difficulté (SIAO) vers le dispositif IML
- Intégrer les objectifs IML dans le parc conventionné ANAH dans le cadre des PDALHPD et des PLH
- Intégrer un volet IML (objectifs quantitatif et qualitatif) dans les opérations programmées Anah (PIG/OPAH)
- Organiser et formaliser des partenariats entre les nombreux acteurs dont : DDT, délégataires, DDCS, opérateurs IML, opérateurs ANAH



Communication

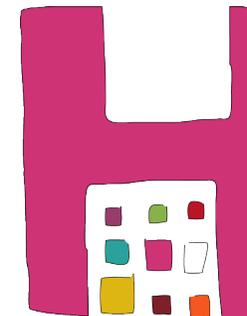
- Informer/former les prescripteurs du SIAO, les opérateurs ANAH sur le dispositif IML
- Convaincre le propriétaire bailleur de s'engager dans le conventionnement ANAH via la mobilisation de l'IML :
 - *En mettant notamment en place au sein des opérateurs ANAH une capacité de simulation financière et fiscale personnalisée.*
- Informer les communes carencées SRU sur la possibilité de développer du conventionné IML pour contribuer à l'atteinte de leurs objectifs.
- Mettre en place une stratégie de communication régionale (voire nationale?)

7^e PDALHPD

Equipe Technique

- Mardi 22 janvier 2019

**Développement de l'offre de logements à bas niveau de
quittance : PLAI « adaptés »**



PLAI « adaptés » : Définition

Appel à projet depuis 2013 ouvert aux organismes de logement social et des associations investies sur la maîtrise d'ouvrage d'insertion, pour produire des logements sociaux à bas niveau de quittance :

- ➔ A destination des ménages cumulant des difficultés financières et sociales,
 - ✗ garantie d'un habitat à loyer et charges maîtrisés
 - ✗ mise en place de modalités d'accompagnement : gestion locative adaptée

Engagement en faveur du développement de l'offre de PLAI adaptés dans le cadre du Logement d'Abord

Objectif : Mettre à la disposition des ménages demandeurs un nombre suffisant de logements au loyer abordable et de renforcer la production de ces logements

- Un nouveau cadre pluriannuel de programmation des objectifs et des financements adopté le CA du FNAP du 21/09/2018 recentré sur les priorités :

- ✓ Quittance maîtrisée,
- ✓ Gestion locative adaptée

Bilan 2018 : 1000 PLAI adaptés

Objectifs 2019/2020 : 2000 PLAI adaptés/ an

Objectifs à compter de 2021 : 4 000 PLAI adaptés/ an (soit 10 % de 40 000 PLAI/ an)

- L'engagement des collectivités à intégrer ces objectifs dans les PLH, PLU.

Principe :

Surfinancement à l'investissement pour améliorer l'équilibre de l'opération, en contrepartie :

- Loyer mensuel du logement inférieur au plafond pris en compte pour le calcul de l'APL en fonction de la composition familiale, (voir plafonds dans le Gard)
- Maîtrise des charges : forfaitaire et fixé dans le cahier des charges
- Gestion locative adaptée,
- Et le cas échéant Accompagnement ciblé sur le logement, en adéquation avec les besoins des publics visés.

Modalités de financement des projets :

Financement complémentaire « PLAI adapté » cumulable avec la subvention PLAI droit commun (~ 7 300 €)

	LOGEMENT ORDINAIRE ¹			LOGEMENT - FOYER
Montant de subvention en € / lgt PLAI adapté	dans une opération comportant 1,2 ou 3 PLAI adaptés	dans une opération comportant 4, 5, 6, 7 ou 8 PLAI adaptés	Dans une opération comportant 9 PLAI adaptés et plus	dans une opération de pension de famille ou résidence sociale
Montant hors IdF et PAC	13 980	10 480	5 600	5 600

Loyers/redevances plafonds APL et forfait charges¹

Loyers plafonds APL en secteur locatif :

	isolé	couple	ménage avec une personne à charge	par personne à charge supplémentaire
Zone 1	295,05	355,85	402,18	58,34
Zone 2	257,14	314,74	354,17	51,54
Zone 3	241	292,16	327,59	46,95

Colocation :

75% de ces valeurs

Forfait de charges :

	isolé	couple	par personne à charge supplémentaire
Cas général	53,67	53,67	12,16
colocation	26,83	53,67	12,16

Équivalences de loyer et de charges locatives de référence pour l'APL aux personnes résidant dans un logement-foyer :

	isolé	Couple sans personne à charge	isolé ou couple ayant une personne à charge	isolé ou couple ayant deux personnes à charge	isolé ou couple ayant trois personnes à charge	isolé ou couple ayant quatre personnes à charge	Par personne supplémentaire à charge
Zone 1	441,78	517,91	552,23	590,99	629,9	679,42	70,46
Zone 2	404	471,5	502,73	538,15	573,42	611,02	63,68
Zone 3	383,47	446,01	473,18	504,4	535,63	570,73	59,1

Depuis 2013, dans le Gard :

4 opérations retenues :

- La Gerbe à Lézan pour 1 logement
- La Gerbe à Mollières Cavailiac pour 1 logement
- Logis Cévenols à Bagnols sur Cèze pour 7 logements
- Un Toit Pour Tous à Alès pour 7 logements



Appel à projets « 10 000 logements HLM accompagnés »

- 4^e appel à projets en 2018

L'appel à projets « 10 000 logements HLM accompagnés »

lancé par l'Etat et l'USH à l'automne 2018 avait pour objectif de favoriser l'accès et le maintien dans le logement de ménages cumulant des difficultés économiques et sociales.

Les bailleurs sociaux candidats devaient proposer, en lien avec les opérateurs sociaux, des réponses innovantes permettant d'insérer durablement ces ménages.

Aucun dossier déposé pour le Gard mais 7 dossiers proposés pour l'ensemble de la région Occitanie, en attente d'arbitrage

Quelques projets lauréats du précédent appel d'offres (2014)

- **Gironde Habitat / Emmaüs** : des logements « passerelles » pour sortir les familles de l'urgence de logement : hébergement temporaire de familles sans domicile pour favoriser rapidement leur sortie vers le logement social de droit commun
- **Partenord Habitat** : une politique active de prévention des expulsions à l'accueil des sortants de prison : accès au logement des sortants de prison ; maintien dans le logement (problématiques multiples)
- **La Nantaise d'Habitations** : un accompagnement collectif individualisé pour remobiliser les locataires en difficulté : locataires en situation d'impayés locatifs ; accompagnement social individuel et collectif
- **Toit et Joie / Aurore** : aller au devant des locataires présentant des troubles de santé mentale : équipe mobile intervenant auprès de locataires souffrant de troubles de santé mentale

Questions Diverses

Calendrier premier semestre 2019

Calendrier premier semestre 2019

Equipes Techniques :

- Vendredi 15 Mars 9h30/12h
- Vendredi 17 Mai 9h30/12h

Comité Responsable :

« Le Mal Logement » vendredi 12 Avril 9h30/12h