

Equipe Technique  
29 novembre 2019

# Spéciale « Bailleurs sociaux »

GARD  
3.0  
Département



PRÉFET DU GARD

7<sup>È</sup> PDALHPD

PLAN  
DÉPARTEMENTAL  
D'ACTION POUR  
LE LOGEMENT ET  
L'HÉBERGEMENT  
DES PERSONNES  
DÉFAVORISÉES

2019 - 2023



## Ordre du jour :

- . De la CAL à la CALEOL
- . La gestion en Flux
- . PLAI Adaptés
- . Versement d'une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement
- . PPGID Ouverture du pôle logement sur Nîmes Métropole
- . Relogement des publics prioritaires, évolutions en 2020
- . Questions diverses



**De la Commission d'Attribution des  
Logements à la Commission d'Attribution  
des Logements et d'Examen de  
l'Occupation des Logements CALEOL**

**Catherine RODIER Responsable  
gestion locative  
Habitat du Gard**



# La Gestion en Flux

**Catherine RODIER Responsable  
gestion locative  
Habitat du Gard**





PRÉFET DU GARD

# 7<sup>e</sup> PDALHPD

## Equipe Technique

**Vendredi 29 novembre 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 à 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 renforcer la production de ces logements

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 documents de planification (PLH, PLU).



## Critères d'éligibilité

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.



## Critères d'appréciation supplémentaires des projets :

- Servir l'exigence de mixité sociale et garantir une bonne intégration urbaine des logements, tout en limitant les impacts sur l'environnement,
- Un produit dont l'occupation doit être durable, possibilité de sous-locations financées en PLAI.



## Modalités de financement des projets :

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

Montant de subvention en € / lgt PLAI adapté	LOGEMENT ORDINAIRE <sup>1</sup>			LOGEMENT - FOYER
	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 charges<sup>1</sup>

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
<b>Cas général</b>	53,67	53,67	12,16
<b>colocation</b>	26,83	53,67	12,16



**Depuis 2013, dans le Gard (Zone 3) :**

**4 opérations retenues :**

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



# 7<sup>e</sup> PDALHPD

## Équipe Technique

Vendredi 29 novembre 2019

*Habitat indigne – versement d'une indemnité  
représentative des frais engagés pour le  
relogement*



## Rappel de la procédure de relogement des occupants dont le logement est concerné par un arrêté préfectoral d'insalubrité

L'arrêté préfectoral frappe le logement d'une interdiction définitive d'habiter

- insalubrité irrémédiable
- locaux « impropres par nature à l'habitation »

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu :

- d'assurer le **relogement définitif** des occupants
- il doit présenter à l'occupant l'offre d'un logement décent correspondant à ses besoins et ses possibilités (CCH : II du L.521-3-1)



En cas de carence du logeur, l'**autorité publique** est **expressément** tenue à l'obligation de reloger les occupants



relogement sera assuré  
par le préfet

ou



la personne publique à l'initiative  
d'une OPAH

*Le préfet détient les mêmes prérogatives que celles qu'il détient au titre du DALO.  
Il est tenu d'assurer le relogement définitif (ou l'hébergement) des occupants de locaux frappés d'une mesure de police,  
**il peut donc désigner ces personnes à un organisme bailleur pour qu'il les loge et en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement.  
Les attributions s'imputent sur le droit de réservation dont il dispose.***



Le logeur est tenu de verser à la personne publique, l'organisme d'habitations à loyer modéré, la société d'économie mixte ou l'organisme à but non lucratif (organismes agréés pour l'intermédiation locative) qui assure le relogement, **une indemnité.**

Cette indemnité, représentative des frais engagés pour le relogement est **égale à un an du loyer prévisionnel** (CCH : IV et VI du L521-3-2)



La créance est recouvrée :

- soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière
- soit par l'émission par le Préfet d'un titre exécutoire de l'organisme ayant assuré le relogement.



Deux cas de figure :

- l'organisme HLM est un **office public** régié par les règles de comptabilité publique

sa créance est une créance publique qui peut être recouvrée comme en matière de **contribution directe**



- L'organisme HLM est **sous comptabilité privé** et sa créance est privée son caractère exécutoire est fixé comme pour les SEM et organismes privés agréés à savoir :
  - demande de paiement formée directement accompagnée de la copie de l'arrêté et des justificatifs (nouveau bail)  
Si échec, **reconnaissance par le préfet du caractère exécutoire de créance** de relogement (sans saisine du juge) et sera adressée au logeur défaillant
  - recouvrement selon le code des procédures civiles d'exécution (mise en demeure de payer en RAR puis commandement de payer par huissier si refus du propriétaire).



Seuls l'État et les collectivités bénéficient du privilège spécial immobilier, les autres (SEM, Organismes HLM...) d'une **hypothèque légale**.

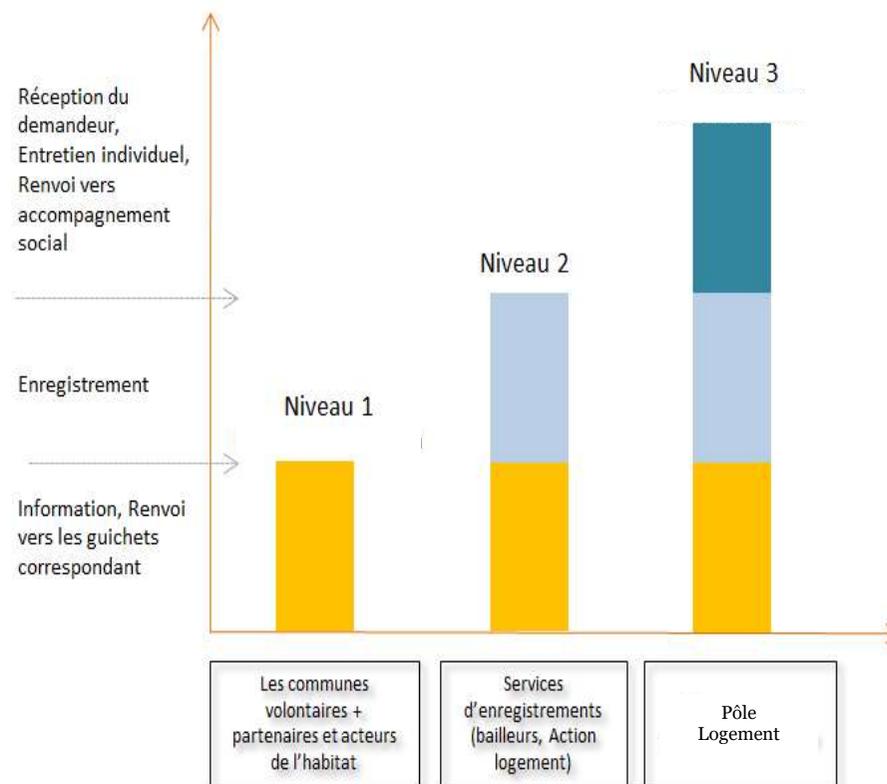
Lorsque le Préfet a été amené à reloger des personnes occupants des locaux sous arrêtés d'insalubrité ou de péril et interdits à l'habitation dans le cadre de la **procédure de la loi DALO**, alors même que le relogement aurait pu intervenir dans le cadre des mesures de protections en habitat indigne, l'indemnité dont est redevable le propriétaire ou le logeur (12 mois du loyer prévisionnel) **est versée à l'État**, et non au bénéfice de l'organisme HLM qui a relogé.



# **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) Ouverture du Pôle logement sur Nîmes Métropole**



# PPGDID – Service d'accueil et d'information



## Quel Rôle pour le pole logement en lien avec le PDALHPD?

### ➤ Pour les demandeurs les plus en difficultés?

- Aide à la complétude du Cerfa
- Accompagnement dans la constitution d'un dossier complet (pièces justificatives)
- Aide aux demandeurs en manque d'autonomie à renseigner et/ou actualiser leur dossier sur le Portail Grand Public et à numériser les pièces justificatives exigées

### ➤ Avec quels outils...?

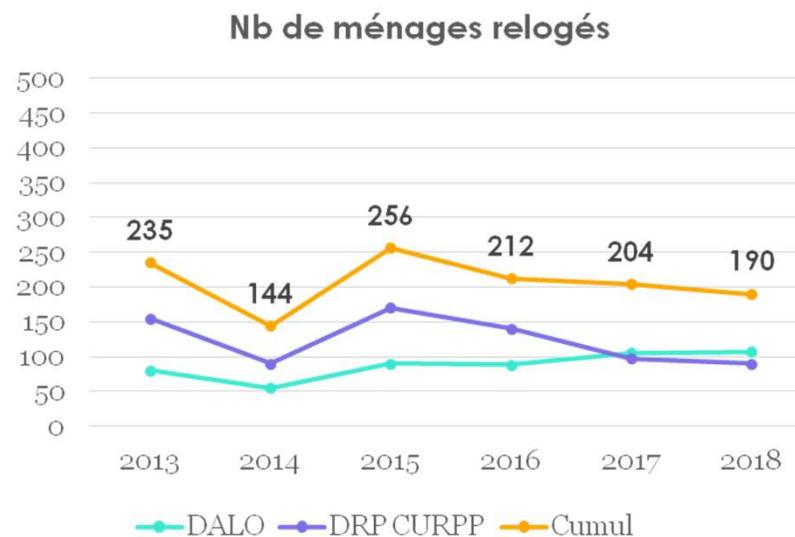
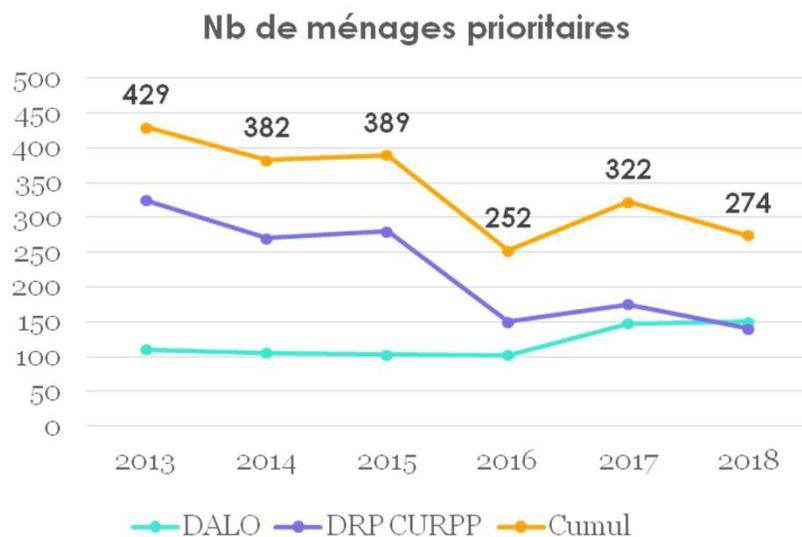
- Une équipe dédiée
- Des bornes informatiques en libre accès
- Le SNE ou l'accès au Portail Grand Public avec le demandeur
- L'accompagnement à l'enregistrement et au suivi de la demande dans le cadre de « sessions guidées » en salles informatiques (demi-journées en groupe)



# Relogement des publics prioritaires



## Bilan DALO + DRP / CURPP



- Un volume de ménages prioritaires fortement impacté par les conditions de mise en œuvre de la DRP-CURPP.
- Un taux de relogement théorique globalement stable, du fait d'une baisse du nombre de ménages prioritaires ...
- ... puisque le nombre de ménages effectivement relogés est en baisse continue depuis 4 ans.



## Relogement des publics

Bailleurs sociaux	Nbre d'attributions en 2018	Publics prioritaires relogés	Part des attributions en faveur des publics prioritaires
ERILIA	165	11	6,7%
GRAND DELTA HABITAT	402	31	7,7%
I3F OCCITANIE	215	12	5,6%
HABITAT DU GARD	1 022	35	3,4%
LOGIS CEVENOLS	574	7	1,2%
MISTRAL HABITAT	17	0	0%
PROMOLOGIS	72	12	16,7%
FDI HABITAT	27	1	3,7%
SFHE	234	17	7,3%
ICF SUD EST MED.	20	2	10%
CDC HABITAT SOCIAL	42	3	7,1%
UN TOIT POUR TOUS	689	33	4,8%
SEMIGA	299	25	8,4%
HABITAT ET HUMANISME	/	1	/
TOTAL	3 803	190	5%



# Relogement des publics prioritaires Evolutions en 2020



Quelles possibilités pour les publics prioritaires en 2020 en lien avec le PDALHPD ?

- . La mise en œuvre des principes du Logement d'Abord permettra t-elle de répondre, notamment sur le territoire de Nîmes Métropole?
- . Peut-on se passer d'un outil de traitement partenarial des situations individuelles pour le public ne relevant pas de la DALO?
- . Quelle place pour le travail social dans l'accompagnement au relogement des publics PDALHPD



# Questions diverses



Lien bailleurs sociaux Espace Habitat Jeunes

Mission confiée par EDF / Logis Cévenols à la Clède

Dates des équipes techniques 2020 :

Vendredi 31/01/20, 28/02/20, 29/05/20



Equipe Technique  
29 novembre 2019

**Merci**

**GARD**  
**3.0**  
Département



PRÉFET DU GARD

**7<sup>E</sup> PDALHPD**

**PLAN  
DÉPARTEMENTAL  
D'ACTION POUR  
LE LOGEMENT ET  
L'HÉBERGEMENT  
DES PERSONNES  
DÉFAVORISÉES**

**2019 - 2023**

