P D A L P D

Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

2008 – 2010

Adopté par le comité responsable du Plan du 19 novembre 2007

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA RÉGION AQUITAINE
PREFECTURE DE LA GIRONDE

Gironde
CONSEIL GENERAL

Sommaire

1 LES TROIS PRIORITÉS DU PLAN P.9

Loger les personnes défavorisées, plus nombreuses à éprouver des difficultés de logement
Garantir, avec les territoires, la mise en œuvre du Plan dans tout le département
Remobiliser et recentrer les outils et les acteurs du Plan sur douze actions prioritaires

2 DÉCLINÉES EN TROIS AXES OPERATIONNELS P.15

Axe 1- Développer l'offre accessible aux ménages défavorisés p.16

Soutenir et orienter le développement du logement social public.
Action prioritaire 1 Augmenter la production de logements adaptés aux besoins des personnes défavorisées

Développer l'offre d'hébergement et de logements de transition
Action prioritaire 2 Développer l'offre d'hébergement et de logements de transition dans tout le département

Augmenter l'offre de logements privés à bas loyers et en améliorer la gestion
Action prioritaire 3 Consolider et piloter l'action de l'AIVS

Axe 2 - Améliorer les conditions d'habitat des ménages défavorisés p.23

Lutter contre l'habitat indigne
Action prioritaire 4 Mettre en place un outil opérationnel de traitement des situations d'insalubrité

Favoriser la maîtrise des charges d'énergie et d'eau
Action prioritaire 5 Renforcer les dispositifs de maîtrise des charges liées au logement

Améliorer l'habitat des gens du voyage
Action prioritaire 6 Renforcer l'action du Plan en direction de l'habitat des gens du voyage

Axe 3 - Renforcer et développer les aides et les services aux personnes p.30

Simplifier et coordonner la gestion des demandes prioritaires
Action prioritaire 7 Le dispositif de traitement des situations prioritaires
Action prioritaire 8 Commission du logement accompagné (CLA)

Adapter les aides du Fond de Solidarité Logement à l'évolution de la pauvreté
Action prioritaire 9 Vers un nouveau règlement du FSL

Mettre en œuvre de la charte de prévention de l'expulsion
Action prioritaire 10 Proposer un nouveau service aux propriétaires privés pour prévenir l'expulsion

3 UN PILOTAGE OPERATIONNEL RENFORCE P.37

Des instances rénovées
Le comité responsable du Plan
Le bureau du Plan
Des instances techniques spécialisées

Un véritable observatoire du Plan
Action prioritaire 11 Mettre en place et animer un observatoire du Plan

Un réseau territorial fort
Action prioritaire 12 Mettre en place des animateurs du réseau territorial

Une communication active auprès des territoires et des acteurs du Plan

DOCUMENTS ANNEXES P.42

Glossaire
Bilan du Plan 2003-2006
Modalités de gestion des logements PLAI
Tableaux de financement
Fiches territoriales

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CONSEIL GENERAL
Gironde

Le Préfet de la Région Aquitaine, Préfet de la Gironde

Le Président du Conseil Général de la Gironde

VU la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en oeuvre du droit au logement,

VU le décret ° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées et aux fonds de solidarité pour le logement,

VU le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de la Gironde pour la période 2003-2006, signé le 20 février 2003,

VU l'avis du comité responsable du plan du 19 novembre 2007,

VU la délibération du Conseil Général du 18 décembre 2007,

VU l'avis du conseil départemental d'insertion du 10 décembre 2007,

VU l'avis du conseil régional de l'habitat du 23 janvier 2008,

DECIDENT

ARTICLE 1er : Objet

Est approuvé le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) de la Gironde pour la période 2008-2010.

ARTICLE 2 : Populations concernées

Le plan s'adresse aux personnes ou familles qui éprouvent des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou pour s'y maintenir.

Il distingue les situations des personnes ou des familles dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale.

Le plan précise, à partir de l'évaluation des besoins et dans le respect des règles énoncées à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, les publics prioritaires pour l'accès au logement social.

ARTICLE 3 : Objectifs

L'Etat et le Conseil Général de la Gironde s'engagent à coordonner leurs efforts avec l'ensemble des partenaires concernés autour des 3 priorités suivantes :

- loger les personnes défavorisées, plus nombreuses à éprouver des difficultés de logement
- garantir, avec les territoires, la mise en œuvre du Plan dans tout le département
- remobiliser et recentrer les outils et les acteurs du Plan sur 12 actions prioritaires

Ces priorités sont déclinées en 3 axes opérationnels :

- développer l'offre accessible aux ménages défavorisés
- améliorer les conditions d'habitat des ménages défavorisés
- renforcer et développer les aides et les services aux personnes

Pour mettre en œuvre ce programme d'actions le Plan prévoit un pilotage opérationnel renforcé à travers :

- des instances rénovées
- un véritable observatoire du Plan
- un réseau territorial fort
- une communication active auprès des territoires et des acteurs du Plan

ARTICLE 4 : Mise en oeuvre

Le comité responsable du Plan est chargé de sa mise en œuvre. Il est co-présidé par le Préfet et le Président du Conseil Général.

Le comité responsable établit un bilan annuel d'exécution et contribue à l'évaluation du plan en cours. Il valide au cours du 1er semestre de chaque année, les modalités de mise en oeuvre du plan et les conditions de financement des dispositifs qu'il prévoit.

Un comité technique (bureau du plan) prépare les travaux du comité responsable du plan ; il coordonne la mise en œuvre des actions du Plan.
A mi-année, les copilotes du Plan font le bilan de la mise en œuvre et du financement des actions de l'année passée et arrêtent conjointement le plan de financement des actions de l'année en cours.

Le suivi et l'animation de la mise en œuvre des actions du Plan repose sur trois groupes de projet en charge chacun d'un des axes du Plan. Chacun assurera l'animation et la coordination des actions du Plan relevant de son champ.

Des conventions pourront être conclues entre les pilotes du Plan et des EPCI dotés de PLH, dès lors qu'ils financent ou mettent en oeuvre une ou plusieurs actions du plan.

ARTICLE 5 : Bilan - Evaluation

Sur la base des différents documents dont il est destinataire, le comité responsable du plan établit un bilan annuel de la mise en œuvre des actions menées.

Le Préfet et le Président du Conseil Général transmettent le bilan annuel d'exécution du plan au comité régional de l'habitat et au conseil départemental d'insertion.

Trois mois au moins avant le terme du Plan, le Préfet et le Président du Conseil Général procèdent à l'évaluation du Plan en cours, concomitamment à l'élaboration du nouveau Plan. L'évaluation consiste en une estimation des effets du plan sur l'évolution du nombre et de la situation des personnes et familles mentionnées à l'article 2 et en une appréciation de la l'adéquation du Plan au regard de ses objectifs.

ARTICLE 7 : Durée et révision du plan

La durée du plan est fixée à 3 ans à compter de la signature de la présente décision.

A l'initiative du Préfet et du Président du Conseil Général, le plan en cours peut être révisé, sans toutefois que cette révision puisse avoir pour effet d'augmenter de plus de deux ans la durée initiale du Plan.

ARTICLE 8 : Publicité du plan

Le Plan est publié par le Préfet au recueil des actes administratifs de la préfecture et par le Président du Conseil Général au recueil des actes administratifs du département.

Fait à Bordeaux, le 07 FEV. 2008

P/o

Le Préfet,

Francis IDRAC

Le Président du Conseil Général de la Gironde,

Pour le Président du Conseil Général
et par délégation,
le Vice-Président

Gilles SAVARY

Un contexte en évolution

L'Etat et le Conseil Général de Gironde co-animent le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PLAN) dont l'objet est de proposer des solutions aux situations de mal logement, toujours plus nombreuses et aggravées par le développement de la précarité et par un marché de l'habitat de plus en plus fermé aux ménages à ressources modestes.

Le Plan 2008-2010 s'inscrit dans un contexte fortement renouvelé, qui singularise les enjeux liés à sa révision:

- le développement d'une précarité qui touche de plus en plus les travailleurs (travailleurs pauvres), conjugué avec un déficit de production de logements sociaux,
- l'évolution du cadre législatif et réglementaire, affirmant la position du Plan en tant qu'outil de mise en œuvre des actions en faveur des défavorisés,
- la décentralisation des politiques de l'habitat, dotant les collectivités locales de moyens renforcés au travers de la délégation des aides à la pierre, d'outils de programmation (PLH), d'outils d'intervention sociale (FSL).

Evolution du cadre législatif

- Loi LRL sur les Libertés et Responsabilités Locales : transfert du Fonds de Solidarité Logement aux Conseils Généraux (loi n° 2004-809 du 13 août 2004).
- Loi PCS de Programmation pour la Cohésion Sociale : développement de l'offre de logements à loyer accessible (loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005)
- Loi ENL portant Engagement National pour le Logement: mesures renforçant les PLANS et visant à faciliter l'accès des personnes défavorisées à un logement locatif social (loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006)
- Loi DALO instituant le Droit Au Logement Opposable (loi n° 2007-290 du 5 mars 2007).

La Loi sur le Droit Opposable Au Logement (DALO)

Faisant suite à plusieurs lois édictées ces dernières années, la promulgation en mars 2007 du droit au logement opposable représente une actualité particulière pour la révision du Plan.
Ce renouvellement du cadre législatif réaffirme la position du PDALPD en tant qu'outil de mise en cohérence des actions en faveur des défavorisés, qu'il s'agisse d'identifier les besoins, de mobiliser les logements accessibles ou de lutter contre l'habitat indigne et les expulsions.

Trois dispositions de la loi DALO sollicitent directement le Plan :

- la formalisation des procédures de recours en cas d'exclusion du logement, en instaurant une commission de médiation aux missions renforcées et en précisant les catégories de ménages prioritaires,
- l'affirmation du rôle du préfet et de son contingent de logements réservés, instituant l'Etat comme garant du droit au logement,

La mise en place des commissions de médiation et l'engagement de la responsabilité directe du Préfet demandent de reconfigurer le circuit de prise en charge et de résolution des demandes prioritaires, en articulant les interventions réalisées dans le cadre de la gestion des contingents, de la prévention des expulsions, de la lutte contre l'habitat indigne.
Enfin, le renforcement de l'hébergement d'urgence, composant du droit au logement, en définissant des objectifs d'accueil à atteindre pour certaines communes et des pénalités applicables à compter de janvier 2009[1] invite à renforcer les articulations entre le Plan et le Schéma d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (SAHI), porté par l'Etat.

[1] il reste des éléments non précisés à ce jour concernant le champ exact du décompte (hébergement, stabilisation, CHRS, ALT, maisons relais….)

La montée en régime des collectivités locales dans les politiques de l'habitat

Deux axes du Schéma Départemental de l'Habitat Durable du Conseil Général
qui relayent les préoccupations du Plan

- l'accès au logement pour tous : aide au développement de l'offre locative sociale et des structures d'accueil et d'hébergement,
- le renouvellement du partenariat avec les territoires et avec les opérateurs du logement social. Il s'agit notamment d'aider les territoires à mettre en œuvre localement une politique d'habitat favorisant le développement de l'offre locative à loyers et charges maîtrisés.

La loi sur les Libertés et Responsabilités Locales a dressé le nouveau cadre de novelles mesures de décentralisation. Elle concerne notamment l'implication des collectivités territoriales dans les politiques de l'habitat, avec le transfert des FSL aux départements et la possibilité de délégation des aides à la pierre à certaines collectivités.

En Gironde, la décentralisation des politiques de l'habitat s'est traduite par deux éléments remarquables pour le Plan :

- le Conseil Général a adopté le 18/12/2006 son Schéma Départemental de l'Habitat Durable définissant les nouvelles orientations de sa politique de l'habitat ainsi que de son règlement d'intervention,
- la CUB est délégataire des aides à la pierre depuis le 01/01/2006. Elle a engagé un Plan d'urgence sur le logement et a également modifié son PLH en conséquence (2007).

Dans ce contexte en pleine évolution, l'objectif du Plan est de rendre opérationnels les dispositifs et les moyens d'intervention de façon à répondre de façon plus efficace à des besoins en évolution. Il s'agit de mettre en place des dispositifs opérationnels permettant à chaque partenaire d'identifier ses propres leviers d'action et de contribuer à la mise en œuvre d'un programme d'actions coordonné, et pour cela de :

- territorialiser le Plan, pour mieux repérer les besoins, organiser les réponses et coordonner les moyens en impliquant très directement les collectivités locales, les associations et les services et outils départementaux déconcentrés de l'Etat et du Conseil Général. Le Plan soutiendra le déploiement de l'action de ses opérateurs (bailleurs sociaux, associations gestionnaires de parcs spécifiques, acteurs en charge de l'ingénierie de projets complexes à l'interface du social et de l'habitat) sur l'ensemble du département,
- mettre en cohérence et articuler les différents dispositifs et leurs actions pour notamment élargir l'offre de logements accessibles et garantir leur qualité,
- reconfigurer les circuits de résolution des situations difficiles en articulant les interventions réalisées dans le cadre de la gestion des contingents, de la prévention des expulsions et de la lutte contre l'habitat indigne,
- disposer d'un outil d'observation partagé et territorialisé lui permettant de connaître les besoins et les demandes, de suivre ses actions et d'en mesurer l'efficacité.

Les trois priorités pour le nouveau Plan

Les obstacles croissants à l'accès au logement des ménages fragilisés économiquement et socialement et les difficultés rencontrées par les acteurs du logement pour répondre à cette demande pressante,

Le déséquilibre constaté dans la mise en œuvre des réponses par le Plan sur le territoire, engendrant des inégalités de traitement selon les sites, notamment dans certains territoires ruraux,

La nécessité d'associer beaucoup plus étroitement les élus et les acteurs locaux à l'action et au pilotage du Plan,

Et les obligations réglementaires de mise en cohérence des PLH avec les PDALPD et la mise en œuvre de la loi DALO

Ont conduit l'Etat et le Conseil Général de la Gironde à concevoir le Plan 2008-2010 autour de trois priorités:

1. **Loger les personnes défavorisées, plus nombreuses à éprouver des difficultés de logement,**
2. **Garantir, avec les territoires, la mise en œuvre du Plan dans tout le département,**
3. **Remobiliser les acteurs et recentrer les outils du Plan sur douze actions prioritaires**

1 Loger les personnes défavorisées plus nombreuses à éprouver des difficultés de logement

Les publics concernés par le Plan sont définis par la loi Besson de 1990 et ont été reprécisés par la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998.

Parmi ces publics, la loi sur le droit au Logement opposable (DALO) de 2007 a défini des publics prioritaires pour un relogement ou un hébergement, fixant une obligation de résultat pour l'Etat.

Les publics visés par le Plan sont ceux définis par la loi Besson, à savoir : "*toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions de vie*".

Publics prioritaires définis dans la loi DALO:

ménages dépourvus de logements

menacés d'expulsion sans relogement

personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement d'hébergement ou un logement de transition depuis plus de 6 mois pour l'hébergement, et plus de 18 mois pour le logement de transition.

ménages logés dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux

ménages logés dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère de logement décent, s'ils ont au moins un enfant mineur ou une personne handicapée à charge.

Cette précision des situations à aider en priorité représente un nouvel enjeu pour le Plan. Il lui faut aujourd'hui organiser ses dispositifs pour être en capacité de mettre en œuvre le droit au logement, en apportant une réponse adaptée au besoin de chaque ménage afin d'anticiper les recours à la commission départementale de médiation.

Parallèlement à ces changements législatifs, le Plan doit également adapter son fonctionnement et ses actions à deux évolutions structurelles:

- aggravation de la pauvreté, de plus en plus difficile à circonscrire avec la multiplication des travailleurs pauvres et la dégradation des conditions de vie[2]
- affaiblissement des capacités d'accès au logement pour les ménages pauvres, en raison du décrochage entre les niveaux de ressources de ménages et les niveaux de loyers et charges pratiqués.

Face à ces évolutions, le Plan entend poursuivre ou engager plusieurs actions visant à:

- développer et orienter l'offre dédiée dans le parc social public, dans l'hébergement et le logement de transition, dans le parc privé à bas loyers.
- remobiliser et coordonner les contingents prioritaires Etat et Conseil Général,
- introduire les critères et dispositifs issus de la Loi DALO dans le fonctionnement du Plan.

[2] *par exemple, l'étude en cours sur l'adéquation des aides individuelles du FSL aux manifestations actuelles de la pauvreté, l'adaptation des règles concernant le PLAI banalisé…*

Les ménages prioritaires du Plan

Priorités pour le Plan en cohérence avec les critères DALO

Ménages hébergés en structures ou logés temporairement :

Ménages en situation de sortie d'ALT, CHRS, CHU, foyers maternels, résidences sociales et de sous-location, sans condition de durée de séjour.

Ménages menacés d'expulsion :
Ménages menacés d'expulsion du parc privé soit après décision de justice, soit en amont de la procédure judiciaire, par exemple ménages soumis à un congé pour vente ou à la reprise du logement par leur propriétaire, ménages dont le taux d'effort est très élevé (> à 40 %) et rend inévitable leur endettement.

Ménages dépourvus de logement :
Ménages logés en habitat précaire (caravane, hôtel, camping, voiture...)
Ménages hébergés chez un tiers suite à la perte de leur logement (rupture familiale ou professionnelle, violence conjugale...) et en situation manifeste de sur-occupation.

Familles en situation de surpeuplement manifeste

Ménages en situations de suroccupation manifeste (lorsque la taille de la famille est supérieure ou égale à la taille du logement +2 personnes).

Ménages logés dans des locaux impropres à l'habitation ou insalubres et avec une défaillance constatée du propriétaire

Priorités spécifiques pour le Plan (hors cadre DALO)

Familles nombreuses (4 enfants et plus) en difficulté au regard du logement

Ménages en situation de handicap incompatible avec la situation actuelle de logement

Ménages en situation de rupture familiale ou conjugale (conduisant à la perte du logement)

Ménages en situation de violences et atteintes à la personne

Jeunes adultes et ménages à très faibles ressources en insertion ou formation professionnelle

Ménages en situation sociale exceptionnelle, nécessitant par exemple un rapprochement urgent d'un lieu de soin ou de travail...

Ménages non autonomes cumulant des problèmes sociaux et de comportement (cibles du PLAI adapté, de l'accession très sociale de type LOGGIA, de structures d'hébergement de type CHRS...)

2 Garantir, avec les territoires, la mise en œuvre du Plan dans tout le département

Le développement de l'offre de logements pour les publics du Plan passe avant tout par l'engagement des acteurs de terrain que sont les opérateurs (bailleur, associations…) et les élus locaux.
L'implication des territoires au développement de l'offre doit s'accompagner de leur association à la gestion de l'offre et sa mise en relation avec la demande.
Elle demande aussi leur participation active dans pilotage global du Plan et la mise en œuvre de ses actions.

Le Plan déploiera plusieurs registres de territorialisation visant :

- la prise en compte effective et opérationnelle des besoins et des objectifs du Plan dans les politiques locales, par un travail commun d'appréciation des besoins et par la mise en œuvre de solutions adaptées aux réalités locales. C'est l'enjeu de constitution de liens entre le Plan et les PLH,
- le renforcement de la couverture territoriale de l'offre dédiée du Plan (PLAI mais aussi accueil d'urgence, hébergement, sous location…). C'est l'enjeu de l'implantation d'opérateurs à même de gérer cette offre sur tout le territoire,
- la constitution progressive d'un réseau territorial et d'instances locales du Plan (en lien avec les instances de pilotage des PLH),
- le renforcement des relais locaux du Plan sur les territoires.

Cet enjeu de territorialisation se décline différemment suivant les territoires :

- En tant que délégataire des aides à la pierre depuis janvier 2006, la CUB a en charge la réalisation des objectifs de développement de l'offre du Plan sur son territoire et porte à ce titre des enjeux partagés avec le Plan. Ces enjeux ont été intégrés dans la révision du PLH communautaire.

Les besoins, comme l'offre, sont quantitativement importants sur ce territoire. La gestion de ces flux d'offres et de demandes renvoie à une double difficulté que le Plan aura à résoudre: satisfaire au droit au logement (gestion de la demande dans des délais raisonnables) et organiser la mixité sociale au sein de la CUB (rééquilibrage territorial de l'offre de logements sociaux).

- Hors CUB, les besoins et l'offre sont quantitativement beaucoup moins importants et les enjeux d'ajustement sont, sur ces territoires, au moins autant qualitatifs que quantitatifs. A ce titre, le Plan distingue :

La COBAS, agglomération de près de 60 000 habitants, qui se caractérise par un marché du foncier et de l'habitat locatif très tendu, tension renforcée par l'attractivité touristique du bassin et le poids des résidences secondaires Pour faire face à ces difficultés d'habitat, la COBAS est mobilisée autour d'un Programme Local de l'Habitat actif ; le développement de l'offre à loyer accessible et de l'offre d'hébergement et de logements de transition est une priorité partagée par le Plan et le PLH de la COBAS.

Les Pays, dont les politiques de l'habitat connaissent des degrés d'avancement variés. Certains Pays disposent ou sont en phase d'élaboration d'un PLH, d'autres sont en phase de préparation et devraient engager leur PLH d'ici 2009. Ces PLH sont progressivement déclinés et portés par les Communautés de Communes à qui incombe la mise en œuvre des actions.

3 Remobiliser et recentrer les outils et acteurs du Plan autour de douze actions prioritaires

L'implication des élus dans le fonctionnement du Plan et l'articulation des PLH avec le Plan sont deux orientations prioritaires qu'entendent porter l'Etat et le Conseil Général sur ces territoires.

Depuis sa première mise en œuvre, en plus du FSL, le Plan s'est doté d'outils spécifiques, chargés de la mise en œuvre de son programme d'action : PRL, AIVS, opérateurs associatifs, MOUS Gens du Voyage, Mous PST…
Pour tenir compte des changements législatifs et notamment de l'enjeu d'associer les territoires à l'action du Plan, il est nécessaire de repositionner certains d'entre eux, de réorienter leur action, de consolider leurs moyens. Le Plan entend développer leurs champs d'intervention tout en en assurant un pilotage plus étroit.
La loi du 13 Août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a également fait évoluer le FSL et le FOCOPASS en un GIP unique mais son règlement doit être adapté aux évolutions de la demande d'aides et d'accompagnement des personnes (émergence des travailleurs pauvres par exemple).

Le FSL et l'accompagnement social lié au logement (ASLL)

Depuis 2004, le FSL a connu des évolutions fondamentales :

- décentralisation et nouveau règlement
- regroupement des fonds logement, eau, énergie, téléphone
- développement de l'activité de soutien aux associations (médiation locative)

L'équipe de travailleurs sociaux du FSL

Composée de 13 personnes, ses interventions ont été élargies avec l'intégration des dispositifs énergie, eau et téléphone. Aujourd'hui, ses missions se déclinent en 5 axes :

Accès

- actions collectives de recherche de logement

Maintien

- diagnostics de situations à risques : ménages cumulant des dettes de logement et d'énergie ou eau, ménages garantis par le FSL en cas d'impayé de loyer (en l'absence de référent de la personne)
- accompagnement social centré sur la maîtrise de la consommation et la prévention de l'endettement
- intervention auprès des ménages relogés en PST ou par l'AIVS
- actions collectives concernant la maîtrise de l'énergie, la consommation d'électricité et d'eau et la prévention des expulsions.

Le soutien aux associations

Le FSL a conventionné avec 24 associations et 5 CCAS pour l'ASLL :

- 18 associations et 5 CCAS accompagnant des ménages hébergés ou en sous location,
- 4 associations effectuant une aide à la gestion locative (ss location seule)
- 2 associations sur des projets spécifiques

L'ASLL représente 25% du montant des interventions techniques du GIP/FSL

Le Fond de Solidarité pour le Logement (FSL)

Au-delà de la gestion des fonds d'aides, le FSL est un partenaire très largement impliqué dans la mise en œuvre du Plan :

- c'est le maitre d'œuvre du schéma de médiation locative, dispositif pilote du développement et de la territorialisation de l'offre d'hébergement et du logement de transition,
- son soutien financier à l'AIVS participe au développement de l'offre de logements privés à bas loyer,
- le travail effectué par son équipe de travailleurs sociaux participe au maintien dans le logement et à la mise en œuvre de la charte de prévention de l'expulsion
- Enfin, sa contribution à l'accompagnement des ménages concernés par les MOUS communales participe à l'amélioration de l'habitat des gens du voyage,

Après analyse de son fonctionnement, il apparaît nécessaire de poursuivre l'adaptation du FSL aux nouveaux enjeux du Plan :

- adaptation des règles des aides individuelles aux nouvelles conditions de pauvreté et à l'évolution du marché de la fourniture d'énergie.

- poursuite de l'adaptation des missions des travailleurs sociaux, et notamment renforcement de celles visant le maintien : prévention des expulsions locatives par le diagnostic des situations à risques, suivi des ménages garantis, locataires en PST ou logés par l'AIVS, développement de la prévention et de l'accompagnement social des ménages en impayés d'énergie et d'eau.

Les opérateurs de l'hébergement et du logement de transition

Ces opérateurs, en capacité de mettre en œuvre les différentes actions du Plan, sont concentrés majoritairement sur le territoire de la CUB.
L'Etat et le Conseil Général entendent déployer cette capacité d'intervention sur l'ensemble du territoire. Dans cette perspective, en prenant appui sur le schéma départemental de la médiation locative et sur les objectifs du Plan d'Action Renforcé en direction des Personnes Sans Abri (PARSA) et de la

loi DALO concernant les capacités d'accueil des communes, ils s'engagent dans une démarche coordonnée d'appels à projets (médiation locative, gestion de places d'hébergement, de résidences sociales/maison relais), visant à implanter ces acteurs sur l'ensemble de la Gironde. Ces appels à projet s'effectueront en lien avec le Schéma Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (SDAHI) et l'identification des besoins de chaque territoire

Les PRL

Créé en 1999 et confié à l'ADIL, le dispositif Points Relais Logements comptent jusqu'au 1er février 2008, 9 PRL réparti sur la CUB et l'ensemble de la Gironde.

Quatre axes organisaient leur activité :

- tenue de l'observatoire de la demande très sociale
- préparation et l'animation des commissions de pré attribution des PST et des PLAI hors CUB
- participation au repérage de l'insalubrité.
- développement et animation du partenariat local.

Plus de 15 000 contacts ont été pris par l'ensemble des PRL en 2005. Mais, faute de légitimité, ce dispositif rencontrait une difficulté à assurer l'animation et la dynamisation des acteurs locaux autour des objectifs du Plan.

Les Points Relais Logements (PRL)

Les copilotes du Plan entendent redéployer les PRL dans un rôle d'animateur territorial du Plan dans les territoires engagés dans un PLH, en lien étroit avec les politiques départementales d'aménagement du territoire et d'action sociale.

A cette fin, leurs missions sont recentrées autour de *:*

- l'impulsion et le suivi du développement de l'offre dédiée du Plan en appui aux élus et aux travailleurs sociaux
- le suivi des PST locatifs, en lien avec le FSL et le PACT.
- le repérage des logements indignes, insalubres, peu économes de l'eau et de l'énergie et la saisine des opérateurs compétents.

L'AIVS (gestion Prado Gironde Habitat) mobilise essentiellement des logements privés en loyer libre.

En 2006, l'AIVS assurait la gestion locative de 400 logements.

Près de 75% de son parc se situe à Bordeaux et se compose surtout de petits logements (studios et T1).

L'Agence Immobilière à Vocation Sociale - AIVS

L'agence immobilière à vocation sociale propose à la location pour les publics du Plan, prioritairement sur le territoire de la CUB, une offre de logements locatifs privés complémentaire à l'offre de logement social.

Le Plan entend développer son action après avoir stabilisé sa situation financière, repositionné son action et requalifié son portefeuille de logements en mandats de gestion.

Venu enrichir la palette des outils**, le SIRES** permet de mobiliser le parc locatif social privé et communal en sécurisant les propriétaires bailleurs par un service de gestion adapté.

Les précédents Plans ont élaboré deux outils de connaissance :

observatoire du logement d'urgence et temporaire (CAIO)

observatoire de la demande très sociale (ADIL - PRL) à partir des situations soumises par les travailleurs sociaux des MDSI du Conseil Général et des CCAS

Le Plan 2003-2006 a également engagé la mise en place de nouveaux outils de connaissance:

- observatoire de la prévention des expulsions (en cours d'élaboration)
- observatoire des logements indignes.

Les observatoires du Plan *« observer pour agir… »*

Les observatoires actuels et les systèmes de recensement contribuent à une connaissance de la situation du logement des personnes défavorisées, mais qui reste partielle.

Ces outils doivent aujourd'hui d'être finalisés et mis en synergie pour constituer un outil commun de connaissance et de suivi pour le Plan.

Leur articulation avec les différents observatoires existants et notamment ceux des PLH reste également à construire.

Trois axes opérationnels pour le nouveau Plan

Pour mettre en œuvre ces trois priorités, le Plan définit trois axes opérationnels, qui s'attachent à construire des réponses

- sur la production de l'offre de logements,

- sur la qualité de cette offre,

- sur les aides et les services aux personnes défavorisées rencontrant des difficultés de logement.

Axe 1 - Développer l'offre de logement pour les publics du Plan

Axe 2 - Améliorer les conditions d'habitat des ménages défavorisés

Axe 3 - Renforcer et développer les aides et les services aux personnes

Pour engager la mise en œuvre de chacun de ces axes, le Plan défini 12 actions stratégiques, structurantes, qui font l'objet d'une fiche opérationnelle.

Elles viennent compléter ou réorienter les actions déjà mises en œuvre par le précédent Plan et qui sont reconduites.

Axe 1 développer l'offre accessible aux ménages défavorisés

Les besoins des publics du Plan ne peuvent pas être satisfaits par le simple jeu du marché de l'habitat. La production de logements locatifs sociaux reste insuffisante et inégalement répartie sur le territoire, malgré le Plan de Cohésion Sociale et la mobilisation forte des opérateurs HLM. Le Plan vise également le développement de l'offre d'hébergement et de logements de transition et le développement de l'offre locative privée.

Soutenir et orienter le développement du logement social public

Les logements PLAI : une offre dédiée aux publics prioritaires du Plan

Les logements financés en PLAI ont des loyers inférieurs de l'ordre de 11% à ceux des logements financés en PLUS.

loyer maxi en euros hors charge

T4 (88 m²)	CUB	Hors CUB
PLAI	380	353
PLUS	429	398

L'absence ou la minoration des loyers annexes pour ces logements doit être un objectif en vue de limiter le taux d'effort des ménages.

Les PLAi « banalisés » sont intégrés dans des opérations PLUS pour éviter toute stigmatisation et favoriser l'insertion des ménages.

Publics auxquels sont destinés les PLAI banalisés :

• ménages fragilisés (situation de rupture, chômage...), mais en capacité de gérer un logement de manière autonome
• dont les conditions actuelles de logement sont inadaptées
• mais dont le taux d'effort sur du logement PLUS reste important

Les PLAI « adaptés » : spécifiquement financés, en neuf ou en acquisition amélioration, ils répondent à des besoins de logements spécifiques.

Publics auxquels sont destinés les PLAI adaptés : ménages en grande difficulté sociale et financière nécessitant un logement adapté sur le Plan de sa conception ou de sa localisation, et, dans la plupart des cas, un accompagnement social individualisé.

Les modalités de gestion des PLAI (pratique des loyers accessoires et attributions) sont précisées en annexe du Plan.

Constat *une évolution des compétences mais une pénurie persistante de logement*

Le développement de l'offre de logements sociaux est sous la responsabilité des EPCI compétents, via leur PLH, et des financeurs (Etat, Conseil Général, CUB, 1% et CDC).
Dans cette production, une partie de l'offre nouvelle PLUS reste toujours financièrement inaccessible pour les publics du Plan et la part des logements PLAI est de plus en plus réduite[3].
Enfin, certains types de logement sont peu représentés dans la production (T2, T5) voire absents (T1, T6)…

Objectifs *soutenir la réalisation des objectifs de production définis par les lois SRU et DALO et par le Plan de Cohésion Sociale* en favorisant tout particulièrement :

- les logements dont les loyers (charges et loyers accessoires compris) sont compatibles avec les ressources des publics du Plan,
- la diffusion de l'offre de logements aidés sur l'ensemble du territoire départemental,
- la production de logements de petite et de très grande taille.

Plus spécifiquement, le Plan entend renforcer la production conjointe de PLAI :

- logements PLAI « banalisés » dans des opérations mixtes PLUS-PLAI,
- logements PLAI « adaptés », en secteur diffus. Le développement de ce parc est une condition de bon fonctionnement de l'ensemble du parc de logements sociaux

Stratégie d'action

Pour atteindre cet objectif, l'Etat et le Conseil Général entendent :

- élaborer conjointement les éléments d'analyse relatifs aux besoins et aux objectifs du Plan pour les faire valoir dans les porter à connaissance des documents d'urbanisme et des PLH,
- orienter les financements du logement et de l'action foncière vers les opérations répondant plus particulièrement aux besoins insatisfaits des publics du Plan,

[3] *86 logements PLAI ou PLATS ont été produits annuellement entre 1996 et 2000, 32 entre 2001 et 2006*

- soutenir la réflexion des opérateurs sur la mise en place d'un outil mutualisé de montage de projet et de production de l'offre adaptée,
- Compte tenu des pratiques actuelles différenciées entre les opérateurs, engager avec les bailleurs et la CUB une analyse et un suivi du taux d'effort des ménages en PLUS et en PLAI (loyer principal et loyers annexes)

Action prioritaire n°1 **Augmenter la production de logements adaptés aux besoins des personnes défavorisées**	
Constat	La production de logements aidés (PLUS, et PLAI diffus) ne s'adapte pas suffisamment aux besoins prioritaires, ou spécifiques qui s'expriment au travers des dispositifs du Plan.
Priorité	1
Objectif	Renforcer la part de la production accessible aux publics pour lesquels l'offre est particulièrement déficitaire : - logements à bas loyer (charges comprises) permettant d'obtenir un taux d'effort de 25% maximum pour les ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds PLUS - logements pour les personnes isolées (T1,T2), logements pour les familles nombreuses (T5 et +)
Objectifs quantifiés	Objectif PLAI banalisé 2007: Programmation de 113 logements PLAI (hors résidences sociales), dont 54 sur la CUB et 59 hors CUB dans une programmation globale (PLUS +PLAI) de 1 780 logements en 2007, soit 7 % de cette programmation. Objectif PLAI banalisés : atteindre une production de 10% de la production globale (PLUS et PLAI) en 2010. Objectif PLAI adaptés en diffus: 30 à 50 logements par an
Modalités	Définir avec les opérateurs HLM, en lien avec les communes, la programmation avec pour objectif la maîtrise du taux d'effort des ménages Mobiliser les financements additionnels CUB, Conseil Général, 1% et EPCI compétents
Pilote	Groupe de projet « développement de l'offre »
Chef de file	DDE-CG-CUB
Partenaires associés	Pays, EPCI compétents en matière d'habitat, organismes HLM, collecteurs du 1%
Opérateur	Bailleurs sociaux, communes, EPCI
Financement	Etat - CG – CUB – 1% – EPCI compétents
Échéancier	Dès 2007
Indicateurs de résultats	Nombre de collectivités impliquées dans l'action Nombre de logements crées par type d'offre et par territoire.

Développer l'offre d'hébergement et de logements de transition

Le droit au logement des ménages précaires est porté par deux dispositifs: le Plan et le Schéma d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (SAHI).
La précarisation des situations et la tension du marché locatif se traduisent aujourd'hui par des « superpositions » des publics relevant de l'un ou de l'autre dispositif, les ménages pouvant effectuer des allers-retours entre logement autonome et hébergement, au gré des aléas de la vie et de la capacité de réponse des dispositifs. Dans ce contexte de complexification des trajectoires résidentielles, le renforcement de la complémentarité Plan/SAHI et l'élargissement de l'offre, notamment du segment situé entre le logement autonome et les structures médico-sociales sont indispensables pour le Plan.

Constat

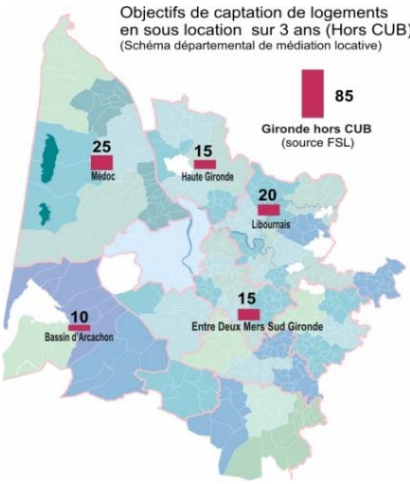
Un parc nécessaire

Face à la précarisation des situations et à la mobilité sociale et professionnelle qu'elle induit, les besoins en logement se diversifient : proposer un accès en urgence, un logement meublé pour une courte durée, disposer d'un soutien pour se stabiliser et construire un projet de logement durable... C'est à ces besoins que doit répondre la palette de l'offre d'hébergement et de transition. Cette offre comprend :

- les places d'urgence
- les places de stabilisation
- les CHRS
- le parc ALT
- les résidences sociales, y compris les Foyers de Jeunes Travailleurs
- les maisons relais
- la sous location.

Un parc perturbé et saturé

Mais cette vocation est aujourd'hui contrariée par les difficultés rencontrées par les publics hébergés ou logés temporairement pour accéder à un logement autonome, saturant les dispositifs et réduisant d'autant sa capacité d'accueil de nouvelles situations.



Une offre inégalement répartie

À l'exception de Bordeaux et dans une moindre mesure Libourne et Arcachon qui disposent d'un CLLAJ, le déficit d'opérateurs spécialisés est général en Gironde. Pour réduire ces inégalités territoriales, le Conseil Général a initié une procédure d'essaimage des opérateurs avec le schéma départemental de médiation locative porté par le FSL, qui vise à doter chaque territoire d'un opérateur de référence pour la sous-location.

C'est en prenant appui sur les territoires et les opérateurs mandatés que le Plan envisage le développement et la diversification de l'offre, sur l'ensemble du département.

Objectifs *développer l'offre d'hébergement et de logements de transition et étendre sa couverture territoriale à l'ensemble du département*

Offrir sur tous les territoires une offre adaptée à l'urgence (hébergement) ou à la nécessité de bénéficier de services liés au logement (sous-location et baux glissants, maisons relais, résidences sociales).

Stratégie d'action

Des appels à projets auprès des opérateurs

Le Plan procédera à des appels à projets en vue d'obtenir :

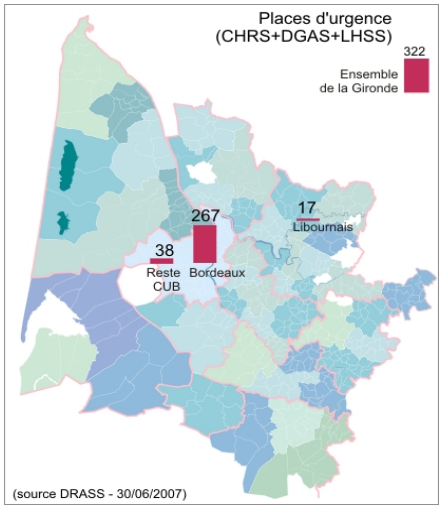
- une couverture territoriale de la CUB et la COBAS conforme aux objectifs d'accueil d'urgence définis par la Loi DALO et aux besoins identifiés.
- le maillage du reste du département par une offre d'urgence et d'insertion et l'implantation d'opérateurs à même d'assurer les services logements associés.

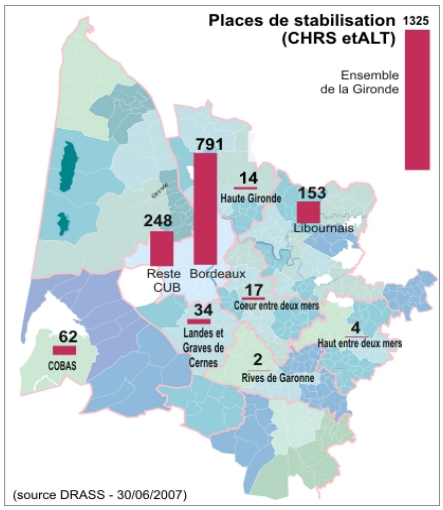
Une instance de pilotage et de coordination

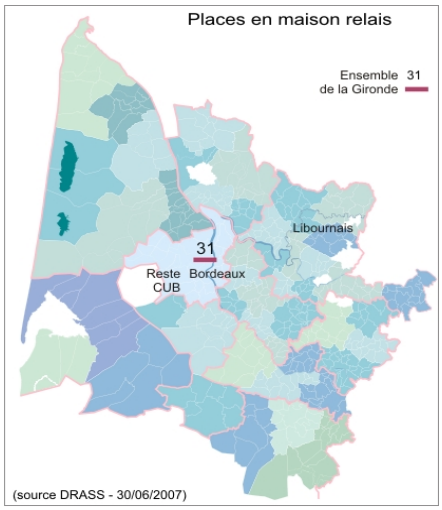
Pour garantir les échanges entre opérateurs et partenaires institutionnels et pour coordonner l'action de l'Etat, du Conseil Général, de la CUB et de la CAF (FJT), le Plan prévoit la création

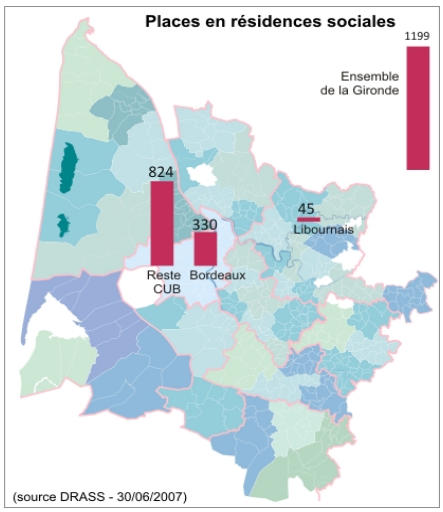
d'une «plate-forme de production et de suivi» de l'offre d'hébergement et de logements de transition. Elle permettra de disposer d'une vision d'ensemble des besoins, du dispositif et d'assurer le suivi et l'accompagnement des projets locaux. Elle assurera également la liaison avec la future commission du logement accompagné.

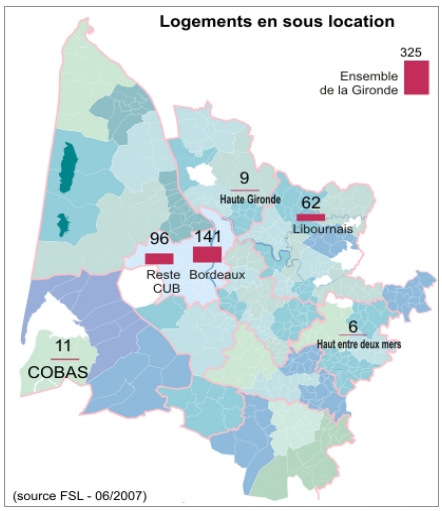
Bilan de l'offre d'hébergement et de logements de transition











Action prioritaire n°2

Lancer des appels à projet pour développer l'offre d'hébergement et de logements de transition dans tout le département

Constat	Les besoins sont particulièrement sensibles hors CUB. Peu de territoires hors CUB sont outillés pour répondre à cette demande (à l'exception du Libournais et de la COBAS) Il faut donc à la fois développer l'offre et les opérateurs, en recherchant la masse critique pour garantir l'autonomie locale et la viabilité dans le temps des structures.
Modalités	▪ Concertation entre la DDE, la DDASS (SAHI/PARSA), le Conseil Général (Schéma médiation locative), les EPCI (PLH), ▪ Lancement d'appels à projet pour susciter une réponse globale sur l'ensemble de l'offre alternative, en prenant en compte les démarches existantes : sous location (schéma départemental de gestion locative) projets émergents programmation à inscrire dans les PLH Lieux prioritaires : villes relais du territoire : agglomération d'Arcachon, Libourne, Blaye, La Réole, Langon. territoires sans offre et à forte demande: Médoc. ▪ Mise en place de la plate forme de production et de suivi
Objectifs quantifiés	Objectifs à déterminer en fonction des besoins des territoires. Les données ci-dessous sont indicatives et seront affinées territoire par territoire avec les partenaires locaux et en fonction des besoins réels. Ils traduisent un ordre de grandeur de la mobilisation attendue des territoires. Premiers indicateurs de référence : ▪ Pour les agglomérations Nombre de places d'hébergement en application de la loi DALO CUB : 675 places (dont Bordeaux : 220 places) COBAS : 30 places ▪ Pour les Pays Nombre de places d'hébergement calculé au prorata du nombre d'habitants. Reste Pays Bassin 30 — Graves et Landes de Cernès 36 Cœur entre deux mers 43 — Pays Haut entre deux mers 15 Pays Rives de Garonne 21 — Pays du Libournais 69 Pays Landes de Gascogne 9 — Pays Haute Gironde 37 Pays Médoc 42 (méthode d'estimation : 1place/2 000 habitants)
Pilote	Groupe de projet « développement de l'offre »
Chef de file	DDASS
Partenaires associés	EPCI, CAIO-115, opérateurs de l'accompagnement social lié au logement
Opérateur	Bailleurs et associations gestionnaires d'un parc de logements temporaires ou d'hébergement
Financement	Etat – CG - FSL – EPCI
Priorité	1
Échéancier	Préfiguration : 2008 – mise en œuvre : 2009
Indicateurs de résultats	Nombre de collectivités impliquées dans l'action Nombre de places créées par type d'offre et par territoire

Augmenter l'offre de logements privés à bas loyers et en améliorer la gestion

Le parc privé constitue une offre complémentaire au parc locatif social, lorsque la maîtrise des loyers, la qualité des logements et de la gestion locative sont assurés. C'est pour répondre à ces objectifs que le Plan a créé ou mobilisé des outils spécifiques : Mous PST départemental, SIRES, AIVS…

Constat

Les outils actuels connaissent aujourd'hui des difficultés pour contribuer de manière significative et satisfaisante à la maîtrise d'une offre adaptée et de qualité dans le parc privé :
- difficulté croissante de l'AIVS à capter des logements décents
- baisse du rythme de production du PST départemental. Depuis 2005, la production de nouveaux PST ne compense plus le nombre de sorties de conventionnement des PST anciens.

Pour inciter les propriétaires bailleurs privés à améliorer leur parc, plusieurs réformes ont renforcé l'attractivité des aides aux travaux de l'ANAH. Une récente convention ANAH-UESL portant sur les PST, les PLAI et les logements en sous location vise également à ouvrir le parc locatif privé aux publics du Plan : prise en charge des impayés, promotion de la garantie du risque locatif (GRL), déplafonnement de l'intervention du 1% en bouclage des subventions pouvant aller à 100% des travaux….

Objectif

Poursuivre et amplifier la mobilisation du parc locatif privé, sur le territoire de la CUB comme dans le reste du département,

- en tirant parti de la sécurité qu'offre aux propriétaires bailleurs la prise en gestion de son bien par un opérateur professionnel à vocation sociale (AIVS ou Sires), ou encore de le confier en location à une association en vue de mettre en place une sous-location,

- et en exploitant les gisements que représentent les logements signalés pour leur qualité médiocre[4] et les logements victimes d'un contentieux locatif[5].

Stratégie d'action

Le PST

Pour atteindre cet objectif, l'Etat et le Conseil Général ont renforcé dès 2007 le Programme Social Thématique départemental, en définissant 4 priorités à la convention 2007:

- développer l'offre locative conventionnée très sociale dans le parc privé,
- favoriser les équipements économes en eau et en énergie dans l'habitat,
- préserver le parc existant, en limitant les sorties de conventionnement,
- renforcer les liens entre le PST départemental et les programmes animés (OPAH et PIG) et notamment avec le PIG de la CUB.

Ces priorités s'accompagnent de dispositions nouvelles du PST :

- conventionnement sur 12 ans des logements loués,
- sécurisation des propriétaires : accord d'une aide dégressive aux propriétaires par le Conseil Général pour couvrir les frais de la gestion locative des contrats passés avec le SIRES pendant les 3 premières années de la convention,
- économie d'énergie : obligation de réaliser un diagnostic énergétique avant les travaux.

4 *confer axe 2 : amélioration des conditions de logement des ménages défavorisés*

5 *confer axe 3 : renforcer et développer les aides et les services aux personnes*

L'AIVS et le SIRES

L'Etat et le Conseil Général entendent conforter les AIVS (PGH – SIRES) comme opérateurs centraux de gestion du parc privé :

- implanté en milieu rural, le SIRES pourrait constituer «l'AIVS en secteur rural du Plan», pendant le PGH, implantée sur la CUB.
- face aux difficultés rencontrées par le PGH au cours du précédent Plan, l'Etat et le Conseil Général (et le FSL) ont défini une démarche de « redressement » sur la durée du Plan.

Action prioritaire n°3 **Consolider et piloter l'action des AIVS**	
Objectif	Développer et qualifier son action auprès des bailleurs privés de la CUB
Priorité	2
Modalités	Recadrage des missions et des objectifs (moyens, résultats) des AIVS et renforcement de son suivi, Formation de l'équipe pour une professionnalisation de la gestion locative et un meilleur suivi des impayés, Renforcement des articulations avec les services sociaux (MDSI, FSL) et les dispositifs d'attribution. Pour le PGH, remise à niveau de son parc, avec un objectif de stabilisation autour de 360 logements en 2007 et 2008 et recentrage de son action sur l'agglomération bordelaise. Mise en réseau avec les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne (équipes opérationnelles PIG/OPAH, PST DDASS / SCHS) pour aider à la prospection. Réalisation d'un diagnostic de l'état du parc des AIVS, Travail avec le FSL pour le financement de la remise en état lorsque les problèmes sont liés au locataire, Travail avec le PACT et l'ANAH lorsque les problèmes sont liés à la vétusté : accompagnement des propriétaires dans l'amélioration de ces logements : conventionnement, Plan de patrimoine de mise à niveau progressive….
Objectifs quantifiés	360 logements en 2007-2008 A partir de 2009, l'augmentation est à définir
Pilote	Groupe de projet « développement de l'offre »
Chef de file	Conseil Général – Etat - FSL
Opérateur	Association Le Prado - SIRES
Partenaires associés	SIRES, PACT, équipes opérationnelles OPAH et PIG, 1%, DDASS, SCHS, CUB,
Financement	FSL, DDE, ACSÉ
Échéancier	Redressement de la situation sur 3 ans
Indicateurs de résultats	Nombre de logement gérés et répartition géographique du parc Nombre de locataires en impayé de loyer Nombre de logements en mauvais état – nombre de logements améliorés

Axe 2 Améliorer les conditions d'habitat des ménages du Plan

Les difficultés croissantes d'accès à un logement décent amènent l'Etat et le Conseil Général à définir l'amélioration de l'habitat des ménages défavorisés comme un axe structurant du Plan en traitant les situations d'habitat indigne et en visant une meilleure maîtrise des charges, souvent cause de la perte du logement.

La détection du logement indigne fait apparaitre des situations individuelles très contrastées, et dont certaines soulèvent des problématiques spécifiques. C'est par exemple le cas des gens du voyage en voie de sédentarisation.

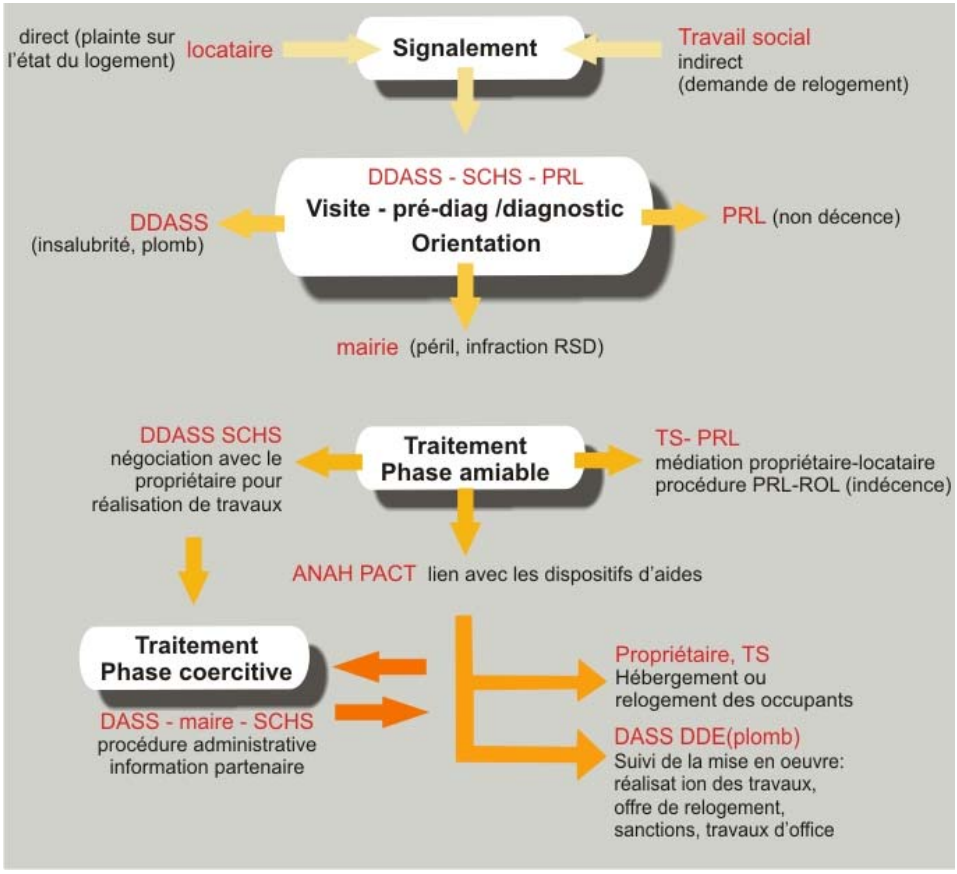
Fort du bilan du dernier Plan, le Plan entend poursuivre et renforcer les efforts qu'il a engagés en direction du logement de ces ménages.

Lutter contre l'habitat indigne

Constat

A la suite de signalements par les locataires ou lors de demandes de relogement par des travailleurs sociaux, ou encore lors des sollicitations du FSL sur des demandes d'aides à l'accès, ou à l'occasion de dettes d'énergie ou d'eau, la question de l'habitat indigne apparaît comme une question prégnante pour le Plan. Les difficultés d'accès des publics du Plan à un logement locatif à loyer compatible avec leurs revenus contribuent à mettre en lumière cette partie du parc locatif très dégradé mais accessible.

Pour répondre à cette question, le groupe Habitat indigne a produit un état des lieux identifiant les différentes étapes de prise en charge et les carences des procédures actuelles. Il a ensuite établi la procédure de traitement qui articule (dans l'idéal) les interventions des différents acteurs depuis le signalement jusqu'à l'aboutissement du traitement.



Objectifs

L'Etat et le Conseil Général se donnent pour objectif de faire effectivement fonctionner cette procédure de traitement de l'indignité du logement, visant cinq objectifs :

- développer sur les territoires particulièrement touchés par des situations d'insalubrité, des programmes animés (Programme d'Intérêt Général, OPAH Thématiques, PST …), ciblés sur l'objectif de lutte contre l'habitat indigne (intervention sur des logements occupés),
- renforcer l'accompagnement des propriétaires et des élus dans le traitement des situations en mobilisant les opérateurs locaux (PACT, PGH, SIRES, travail social),
- privilégier le traitement amiable des situations, lorsque le propriétaire est de bonne foi et fait montre de diligence dans la recherche de solutions.
- diversifier les modalités d'amélioration des logements (Plans de patrimoine, travaux accompagnés d'un conventionnement, ….),
- veiller à ce que toute opportunité de capter ces logements (mandat de mise en location, mandat de gestion, prise en sous location….) soit utilisée[6].

Stratégie d'action

La stratégie retenue est issue des travaux du Groupe Habitat Indigne. Elle repose sur trois orientations/actions :

- l'implication des territoires sur la question de l'indignité : information, formation, accompagnement en matière d'ingénierie…
- la mise en place d'un observatoire nominatif des logements indignes permettant d'assurer le suivi des situations et le partage de l'information entre les acteurs (connaissance territorialisée des besoins et des réponses apportées).
- la création d'un outil de coordination des acteurs, de suivi et de traitement des situations d'insalubrité (ou d'infractions au règlement Sanitaire Départemental) en dehors des territoires couverts par un programme animé traitant de lutte contre l'habitat indigne : la MOUS insalubrité. Son pilotage sera assuré par un comité technique à constituer à partir du groupe habitat indigne. Elle devra être coordonnée avec la MOUS départementale PST, et l'action du FSL sur la maîtrise des charges dans le parc privé.

6 *voir axe 1 : développement de l'offre accessible*

Action prioritaire n°4 **Mettre en place un outil opérationnel de traitement des situations d'insalubrité (Mous insalubrité)**	
Objectif	• Mettre en place un outil départemental permettant d'intervenir en secteur diffus en complément des programmes animés engagés sur certains territoires, • Coordonner les interventions des différents acteurs en matière de lutte contre l'habitat indigne, • Promouvoir les modes de faire qui utilisent conjointement le relogement et les aides financières dans la négociation des modalités de sortie d'insalubrité, veiller à la non relocation de logements insalubres libérés mais non traités, • Veiller à conserver au logement amélioré son caractère accessible (niveaux du futur loyer après travaux, prise en mandat de gestion par l'AIVS ou le SIRES, prise en sous location par une association ….), • Participer à la qualification des services des villes et opérateurs locaux, • Sensibiliser les territoires aux enjeux de situations spécifiques repérées par leurs conditions de logement indigne (saisonniers, personnes isolées vieillissantes….), • Améliorer la connaissance et le repérage du phénomène d'habitat indigne à travers notamment la mise en place d'un fichier départemental des logements indignes, • Proposer un mode d'intervention pour la non décence.
Priorité	2
Modalités	• Coordonner les démarches qui sont menées en direction du propriétaire et du locataire lors de prises en charge de situation d'insalubrité, mobiliser les services compétents (DDASS, SCHS, services sociaux…) : - sur les territoires non pourvus de programmes animés, proposer un accompagnement technique au propriétaire : diagnostic technique, programme de travaux, modalités de financement (ANAH, Plan de patrimoine….), médiation, recherche de solution de relogement si nécessaire…), - sur les territoires dotés d'un programme animé, coordonner l'intervention de la MOUS avec les équipes opérationnelles et avec l'équipe d'animation du PST • Mise en place d'un comité technique chargé du suivi de la mission et de la validation des propositions faites par l'opérateur de la MOUS
Objectifs quantifiés	A définir : le nombre de situations dont le traitement pourrait être prescrit par le groupe habitat indigne.
Pilote	Groupe de projet « amélioration des conditions d'habitat des ménages défavorisés »
Chef de file	DDE
Partenaires associés	FSL, CAF, MSA, collectivités locales, MDSI, CCAS, ANAH, animateurs PIG, OPAH, PST…
Opérateur	A choisir sur appel d'offre
Financement	Etat CG- Autres à définir (collecteurs du 1%, collectivités …)
Échéancier	Préfiguration 2008, mise en œuvre 2008-2009
Indicateurs de résultat	Nombre de situations repérées et traitées au titre des diverses réglementations Nombre de communes mobilisées Nombre de ménages relogés ou maintenus dans les lieux

Favoriser la maîtrise des charges d'énergie et d'eau

Trois préoccupations président à l'orientation forte du Plan sur la question des charges :

- **le budget charges qui peut, lorsqu'il n'est pas maîtrisé, conduire à la perte du logement,**
- **l'accessibilité au parc de logements privés et publics, qui peut s'avérer problématique voire impossible pour les publics du Plan, lorsque les loyers annexes (garage, jardin…) alourdissent le coût global du logement,**
- **enfin, la préservation des ressources naturelles et énergétiques et les enjeux liés au développement durable.**

Constat

L'année 2005 a été marquée par la constitution d'un nouveau GIP FSL, intégrant l'ancien FOCOPAS[7]. Cette modification s'est accompagnée de l'intégration de nouvelles missions par l'équipe de travailleurs sociaux du FSL relatives à la maîtrise des charges sur les champs du diagnostic technique, de l'accompagnement social individualisé et de l'action collective de prévention.

La conception et l'état de certains logements entraînent des surconsommations d'énergie et d'eau suite à des problèmes d'isolation, des installations de chauffage défectueuses ou insuffisantes, des installations électriques hors normes, des équipements sanitaires en mauvais état.

En complément des actions conduites par les services sociaux, le FSL et les bailleurs sociaux en direction des locataires pour les aider à maîtriser leurs consommations et à mieux gérer leur budget, il est important de mener des actions en direction des propriétaires occupants et des bailleurs privés. Il s'agira prioritairement de les alerter sur les dégradations repérées du bâti et de les informer sur les possibilités de financement et d'accompagnement à la réalisation de travaux de remise aux normes, d'isolation et d'hydro-économie.

Objectifs

L'Etat et le Conseil Général se donnent pour objectif de développer prioritairement leur action en direction des propriétaires privés pour :

- assainir le parc de logements repérés insalubres ou indécents et réduire le nombre de logements dégradés en traînant des surconsommations de charges d'énergie,
- sensibiliser les bailleurs privés au surcoût entraîné par des défauts d'isolation et les malfaçons, à la nécessité de remise aux normes du patrimoine dans le cadre du développement durable et de la maîtrise des énergies, en vue d'apporter un confort indispensable à leurs locataires,
- mobiliser les moyens financiers nécessaires pour la rénovation de l'habitat indigne.

Stratégie d'action

- Conduite et animation des actions de prévention sur la maîtrise de l'énergie et de l'eau par l'équipe accompagnement social du FSL, en lien avec le partenariat local : MDSI, CCAS, bailleurs, associations.
  - diagnostic des comportements concernant la consommation et repérage de certains logements indignes à partir de dossiers de demandes d'aide énergie déposés au FSL.
  - accompagnement social individuel centré sur la maîtrise des charges et l'organisation budgétaire après diagnostic ou à la demande des travailleurs sociaux des MDSI ou des CCAS.
- Installation par le FSL d'un groupe de travail en mobilisant les opérateurs locaux (PACT, ANAH, AIVS, SIRES, ADEME, fournisseurs d'énergie et d'eau…) afin de définir les actions à développer en direction des propriétaires privés à partir notamment des diagnostics énergie réalisés par les travailleurs sociaux du FSL faisant apparaître une surconsommation des familles due à des problèmes de bâti.

---

7 ***Fonds Commun des Politiques d'Action Sociale chargé des aides énergie et eau***

Ce groupe devra définir une procédure d'intervention auprès des propriétaires :

- établir avec eux un contact personnalisé,
- les conseiller,
- les convaincre de réaliser un diagnostic de performance énergétique et de procéder à des travaux d'amélioration de l'habitat en vue de réduire les coûts de surconsommation,
- les aider à réaliser les travaux et, pour les bailleurs, à modérer les loyers et à sécuriser les paiements de loyer (conventionnement, garantie locative).

Cette procédure sera articulée aux interventions menées dans le cadre des opérations animées sur l'habitat privé (OPAH, PIG, MOUS).

Action prioritaire n°5 **Renforcer les dispositifs de maîtrise des charges liées au logement**	
Objectif	Mobiliser les propriétaires privés sur la nécessité de disposer de logements à faible coût de fonctionnement, dans le parc existant et dans le neuf.
Priorité	2
Modalités	Poursuivre les actions individuelles et collectives auprès des ménages pour les aider à maîtriser leur consommation d'eau et d'énergie et la gestion de leur budget. Installer un groupe de travail pour : - définir la stratégie d'information de sensibilisation des propriétaires - mettre en œuvre l'action - suivre et évaluer la progression de l'action
Objectifs quantifiés	A définir
Pilote	Groupe de projet « amélioration des conditions d'habitat des ménages défavorisés »
Chef de file	FSL
Partenaires associés	ADEME, ALE, SMEGREG, ANAH, PACT, points info énergie, opérateurs PIG / OPAH / MOUS, fournisseurs d'énergie et d'eau, collectivités locales …
Opérateur	A définir
Indicateurs de résultat	Nombre de diagnostics performance énergétique réalisés Nombre de logements améliorés

Améliorer l'habitat des Gens du Voyage

Concernant le logement des gens du voyage en voie de sédentarisation, le dernier Plan avait inscrit le développement des réponses adaptées aux gens du voyage sédentaires dans son programme de priorités, en développant une ingénierie spécifique d'accompagnement des projets de sédentarisation et en mobilisant des outils adaptés pour l'aboutissement de ces projets. Fort des avancées réalisées, l'Etat et le Conseil Général entendent poursuivre et renforcer ces actions.

Cette orientation du PLAN vient décliner le volet « habitat adapté » du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Les réflexions et échanges engagés sur les territoires dans le cadre de la mise en œuvre de ce schéma ont montré la nécessité d'avancer parallèlement sur deux volets (aires d'accueil et habitat des sédentaires) pour apporter une réponse réellement adaptée aux besoins des familles et ne pas fragiliser le fonctionnement des premières aires mises en service.

L'identification des lieux de sédentarisation et le repérage des situations problématiques d'habitat des gens du voyage ont été réalisés par le diagnostic conduit en 2005 par le PACT.

Il a fait apparaitre trois types de situations récurrentes, identifiées par un diagnostic réalisé en 2003:

- sédentarisation de groupes familiaux cumulant difficultés économiques et sociales (95 à 100 ménages recensés)
- sédentarisation dans l'habitat insalubre (76 à 85 ménages)
- sédentarisation illégale (plus de 110 ménages)

Au total, 300 ménages ont été identifiés, hors communes de Blanquefort, du Taillan Médoc et de Mérignac.

La MOUS Gens du Voyage départementale

La MOUS départementale a été mise en place en 2005.
Ses deux opérateurs (PACT et ADAV 33) assurent une mission d'assistance au montage d'opérations d'habitat privé pour les gens du voyage.

L'association des Amis des Voyageurs (ADAV 33)

Elle est financée par le Conseil Général et le FSL. Elle assure notamment la gestion locative de 14 logements en sous location destinés à des familles de voyageurs en voie de sédentarisation.

Elle assure également une mission d'accompagnement spécifique des ménages à reloger dans le cadre des MOUS de Blanquefort et du Taillan Médoc.

Constat

des avancées certaines, des efforts à poursuivre

L'évaluation conduite en partenariat avec la CAF a permis de mesurer l'efficacité de la Mous départementale pour l'accompagnement des projets d'habitat privé des gens du voyage. Elle a également confirmé la place centrale que tient l'ADAV 33, Association Des Amis des Voyageurs, tant dans sa connaissance des ménages que dans le travail d'accompagnement qu'elle conduit auprès d'eux.

Par ailleurs, plusieurs communes ont engagé des démarches pour améliorer des conditions d'habitat précaire (MOUS du Taillan Médoc – 63 familles, MOUS de Blanquefort – 27 familles, MOUS d'Ambarès depuis octobre 2006).

L'utilisation d'une palette élargie de réponses pour traiter la diversité des projets de sédentarisation doit faciliter la résolution de nombreuses situations :

- Accession très sociale en mobilisant Loggia (acquisition de terrains, neuf, acquisition-amélioration)
- opérations en location-accession, locatif (mobilisation du PLAI adapté
- création de terrains familiaux locatifs publics).

Objectifs

- faire aboutir les démarches communales engagées, enclencher les premiers relogements et réaliser les programmes définis (logements PLAI, terrains familiaux…),
- mobiliser et accompagner les communes dans lesquelles des situations problématiques de sédentaires sont repérées, en vue de développer des réponses adaptées,
- pérenniser l'outil d'évaluation mis en place dans le cadre de la MOUS départementale (habitat privé) et étendre son utilisation pour l'ensemble des projets conduits, y compris pour les logements locatifs sociaux adaptés.
- en complémentarité du schéma départemental et de son action d'évaluation des aires d'accueil (en cours), prendre en compte les besoins d'habitat adapté exprimés par les familles accueillies sur ces aires.

Action prioritaire n°6 **Renforcer l'action du Plan en direction de l'habitat des gens du voyage**	
Objectif	• Faire aboutir et poursuivre les actions engagées par la MOUS départementale et les MOUS locales • Mobiliser et accompagner les collectivités où des situations difficiles sont repérées pour définir les réponses adaptées • Accompagner la démarche d'évaluation des aires d'accueil pour prendre en compte les besoins de sédentarisation exprimés sur les aires
Priorité	2
Objectifs quantifiés	A définir (nombre à rapprocher des situations résolues depuis 2003)
Pilote	Groupe de projet « amélioration des conditions d'habitat des ménages défavorisés »
Chef de file	DDE
Partenaires associés	Collectivités locales, associations, DDASS, services d'hygiène, CAF
Opérateur	PACT/ADAV33, autres opérateurs (organismes HLM …)
Financement	Financement de l'ingénierie des projets : MOUS (Etat, CG, Collectivités locales) Financement de l'offre : PLAI adapté, accession très sociale (LOGGIA CIP), PST, terrains familiaux
Échéancier	En continu
Indicateurs de résultat	Nombre de situations résolues

Axe 3 Renforcer et développer les aides et les services aux personnes

Les nouvelles dispositions définies par les lois ENL et DALO invitent à mettre en place un dispositif de prise en charge des demandes prioritaires afin de minimiser le nombre de recours à la commission de médiation. En même temps, il est nécessaire de simplifier le dispositif de saisine des bailleurs pour une demande de logements prioritaire, la multiplicité et la complexité des circuits actuels de demande aboutissant à la paralysie de l'action des travailleurs sociaux.

Les tensions sur l'accès au logement (raréfaction de l'offre et renchérissement des coûts) nécessitent de poursuivre l'effort sur le maintien dans leur logement des ménages logés.
Le FSL a, dans cette perspective, recentré une partie des missions de son équipe sur l'accompagnement au maintien. L'élaboration de la Charte de prévention de l'expulsion de Gironde, dans laquelle le Plan était fortement impliqué, est une seconde réponse.
Les dispositifs d'aide et d'accompagnement aux accédants en difficultés (actions de la CAF, de l'ADIL, FAAD, dispositif de « rachat ») constituent un troisième registre de réponse.
La poursuite des efforts visant à prévenir de l'expulsion reste un enjeu majeur pour le Plan.

Enfin, le durcissement de la précarisation des ménages et l'émergence de nouvelles situations de pauvreté et d'exclusion par le logement commandent d'adapter le règlement d'attribution des aides du FSL à la situation nouvelle.

Simplifier et coordonner la gestion des demandes prioritaires

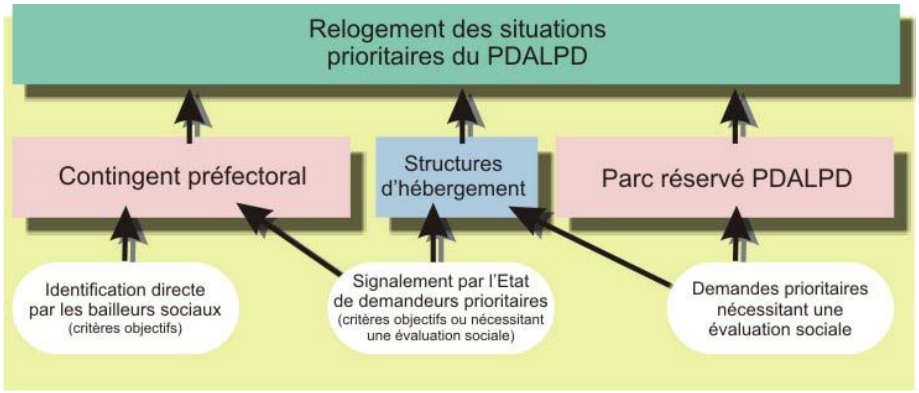
Constat

Pour assurer la satisfaction des besoins de logements prioritaires, l'Etat et les organismes HLM (Conférence Départementale) ont défini par convention un objectif annuel de relogements prioritaires.
Parallèlement, dans sa nouvelle politique du logement, le Conseil Général a renforcé le contingent de logements réservés aux personnes défavorisées en contrepartie d'un soutien accru au financement des opérations de logement social.
Dans ce contexte, l'Etat et le Conseil Général décident de mettre en place un dispositif coordonné de traitement des demandes de logement prioritaires afin de gagner en efficacité et de préparer l'application du droit au logement opposable. Par souci d'efficacité, une partie de la demande prioritaire, identifiée à partir de critères objectifs et vérifiables, pourra directement être prise en charge par les bailleurs sociaux.

Objectifs

Les dispositions mises en œuvre par le Plan visent dont à :

- éviter la multiplication des démarches des travailleurs sociaux pour le traitement des demandes de logements auprès des bailleurs sociaux
- obtenir une meilleure connaissance et un meilleur suivi de la demande prioritaire,
- préciser les objectifs quantitatifs et les responsabilités en matière de relogement des ménages prioritaires,
- effectuer un suivi des situations prioritaires du Plan et mettre en évidence les situations problématiques pour lesquelles le Plan peine à trouver les solutions de logement.



Stratégie d'action

Le parc de logements réservés du Plan

Rappel du dispositif existant :

- logements PLAI ou PLATS, PST et logements de l'AIVS, réservés dans le cadre de conventions entre les principaux financeurs (bailleur, Etat, Conseil Général, 1% le cas échéant)
- logements PLUS ou PLALM réservés au Conseil Général en contrepartie de ses aides à la production (subventions, garanties d'emprunt) et mis à disposition des ménages du Plan.

Une commission de pré-attribution réunissant les réservataires propose au bailleur ou à sa commission d'attribution des candidatures, classées par ordre de priorité.

Depuis le second semestre 2007, cette commission de pré-attribution a été ouverte, à titre expérimental, au maire et au bailleur concernés par le logement.

Pour mettre en œuvre ces objectifs, l'Etat et le Conseil Général travaillent à la mise en place d'un dispositif de prise en charge et de traitement prioritaire et coordonné de la demande de logement des publics du Plan, s'appuyant sur le contingent prioritaire et le parc réservé du Plan.

Cinq principes structurants encadrent cette démarche:

- la lisibilité et la simplicité du dispositif,
- l'uniformisation du mode de saisine du dispositif,
- la coordination du suivi, du traitement et de l'évaluation de la satisfaction des demandes de logement des publics prioritaires du Plan,
- l'adaptation des dispositifs d'attribution aux réalités locales (pression de la demande, équilibres sociaux ces quartiers…)
- l'adaptation des solutions proposées à l'autonomie des ménages, d'où la création d'une commission du logement accompagné qui reprend et élargit les missions de l'ancienne Commission des Situations Exceptionnelles (COSE)

Action prioritaire n°7 **Le dispositif de traitement des situations prioritaires**	
Objectif	Faciliter le traitement et le suivi de la demande prioritaires et la redistribuer sur les gestionnaire d'offre les mieux adaptés
Priorité	1
Modalités	▪ Mise au point du dispositif de coordination et d'échange Etat/Conseil Général : - imprimé unique - procédure de transmission des dossiers aux réservataires - échange d'information et alimentation d'une base de données des demandes prioritaires et attributions par les dispositifs du Plan (contingent préfectoral, parc réservé du Plan). ▪ Mise au point et expérimentation sur un an avec évaluation et adaptation éventuelle d'un fonctionnement rénové des commissions de pré-attribution des logements réservés Plan : - Organisation de commissions décentralisées, dans le cas des résidences mises en service, pour la première mise en location des logements. - Poursuite de l'expérimentation déjà engagée en 2007 de l'ouverture au maire et au bailleur du dispositif existant, lequel est maintenu pour les relocations. Ce fonctionnement rénové fera l'objet d'un protocole de fonctionnement entre l'Etat, le Conseil Général, le 1% et les bailleurs sociaux, en cohérence avec le protocole relatif aux modalités de gestion du PLAI. Il sera adapté si nécessaire à l'issue de l'expérimentation. ▪ Formation – information des travailleurs sociaux ▪ Définition et mise en œuvre du dispositif d'évaluation de la satisfaction de la demande, en lien avec la commission départementale de médiation.
Pilote	Groupe « aides et services aux personnes »
Chef de file	DDE – Conseil Général
Partenaires	Services de l'Etat et du Conseil Général, CUB, COBAS, 1%, organismes HLM, travailleurs sociaux, commission départementale de médiation, plateforme hébergement.
Échéancier	Mise en œuvre 2008
Indicateurs de résultats	Nombre de demandes traitées Nombre de demandes satisfaites

Action n° 8 La commission du logement accompagné	
Objectif	• Organisation de la prise en charge des situations prioritaires nécessitant un accompagnement spécifique avec ou sans logement adapté : choix du type de réponses logement et de l'opérateur de l'ASLL • Orientation des situations vers l'offre la plus adaptée : PLAI adapté, accession très sociale (Loggia), sous location, hébergement (CHRS…)
Priorité	1
Modalités	• Création d'une commission associant a minima le CG, le FSL, la DDASS et la DDE • Définition ces procédures de travail en CUB et hors CUB avec les opérateurs • Articulation avec la plateforme de production et de suivi de l'offre d'hébergement et de logements de transition
Pilote	Groupe « Aides et services aux personnes »
Chef de file	Conseil Général
Opérateur	Opérateurs HLM et associatifs du logement et de l'hébergement très sociaux, CAIO, MDSI, CCAS
Partenaires	DDE, DDASS, FSL, CAF, CUB, COBAS, collectivités locales
Financement	
Échéancier	Mise en œuvre 2008
Indicateurs de résultats	Nombre d'opérateurs mobilisés par la commission Nombre de demandes traitées Nombre de demandes satisfaites

***Mobiliser le parc d'hébergement et améliorer le traitement des* demandes d'hébergement : un enjeu de « fluidification » du parc**

Contexte

Un travail est déjà engagé avec le nouveau dispositif du contingent prioritaire pour favoriser la sortie vers le logement autonome des ménages hébergés dans les structures. Cet effort vise à libérer des places principalement sur les segments du parc d'hébergement temporaire (places de stabilisation, ALT, CHRS hors urgence, résidences sociales).

Deux éléments viennent aujourd'hui conforter la nécessité de poursuivre ce travail :

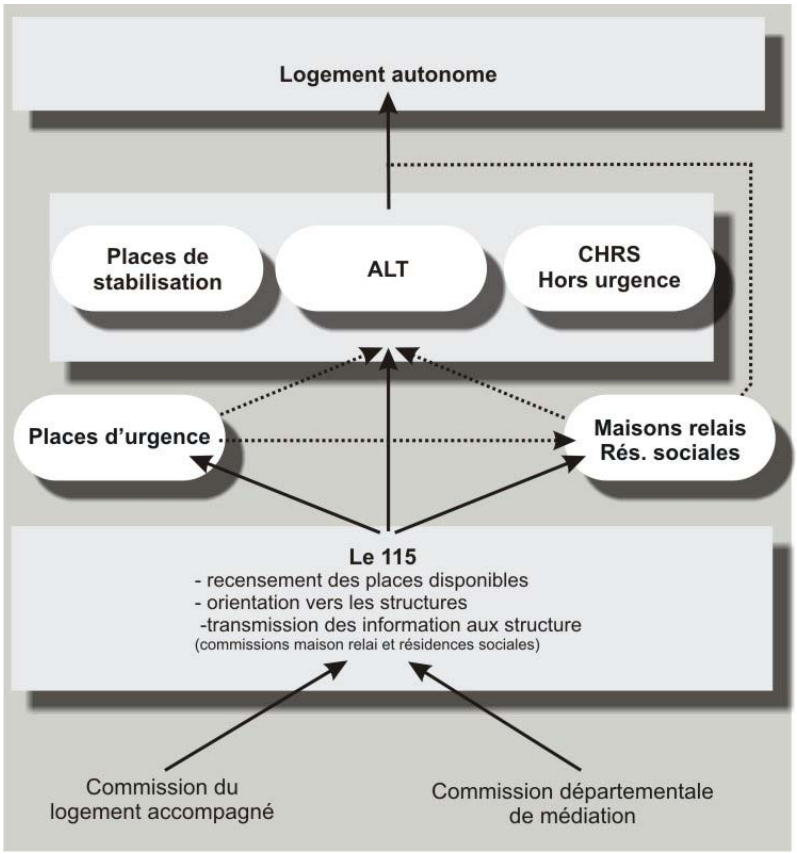
- la mise en place du droit à l'hébergement opposable (la commission de médiation pouvant être saisie pour des demandes d'hébergement non satisfaites)
- et localement le projet de commission du logement accompagné chargée de mettre en œuvre des solutions adaptées pour les ménages ne pouvant accéder à un logement autonome à travers notamment une orientation vers un hébergement.

Objectifs

- S'assurer que les marges de manœuvre dégagées par l'augmentation des sorties vers le logement autonome permettent de fluidifier et désengorger le parc d'urgence (avec la mise en place d'un véritable parcours au sein du parc : de l'urgence vers le temporaire)
- Mettre en relation la demande avec les places disponibles, disposer d'un système réactif, portant sur tous les segments du parc d'hébergement.

Stratégie

La réflexion sur les moyens à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs sera menée dans le cadre du nouveau Schéma Départemental Accueil, Hébergement, Insertion (SDAHI).
Sous réserve des conclusions de ces travaux, la réponse passe vraisemblablement par le renforcement du « 115 » dans son rôle de mise en relation de la demande et de l'offre d'hébergement.
Cela suppose d'étendre le champ de ses missions actuelles à l'ensemble des segments du parc d'hébergement pour en faire un outil de recensement de l'ensemble des places disponibles et d'orientation des candidatures vers les structures.



Adapter les aides du FSL à l'évolution de la pauvreté

Suite à la loi du 13 août 2004 confiant la resposabilité du FSL au Conseil Général en y intégrant les fonds energie, eau et téléphone, un nouveau GIP FSL a été créé.

L'année 2005 a permis l'élaboration d'un nouveau règlement intérieur qui a intégré l'ensemble de ces missions.

L'activité du FSL est confrontée aux évolutions du contexte socio-économique qui font basculer de nouvelles catégories de population vers la précarité voire la pauvreté, notamment :

- la très forte croissance des prix de l'immobilier et des loyers,
- la raréfaction des ressources énergétiques et l'augmentation des prix de l'énergie et de l'eau,
- l'insécurité croissante de l'emploi et le développement des temps partiels imposés...

Aussi le FSL est-il conduit à accorder de plus en plus fréquemment des aides dérogatoires à son règlement actuel afin de ne pas pénaliser des ménages en situation de précarité avérée.

Par ailleurs le dispositif de garantie locative du FSL doit être revisité au regard de l'évolution du contexte réglementaire, en particulier la mise en place de la Garantie du Risque Locatif (GRL), afin de vérifier, et d'ajuster si nécessaire, la complémentarité des dispositifs.

Aussi le Conseil Général et la CAF ont souhaité mettre à l'étude les besoins d'évolution de la réglementation du FSL . Un groupe de travail du PDALPD, animé par le FSL doit faire aboutir cette démarche.

Ces aides et leur adaptation contribueront au dispositif de prévention des expulsions locatives, en luttant contre l'endettement des ménages précaires confrontés à l'augmentation des prix de l'immobilier, de l'énergie et de l'eau.

Action n° 9 **Vers un nouveau règlement du FSL**	
Objectif	Mieux aider les publics du Plan à surmonter durablement leurs difficultés d'accès ou de maintien dans le logement Mettre en adéquation les critères d'éligibilité aux aides du FSL à l'évolution de la pauvreté en regard du budget du FSL
Priorité	1
Modalités	Etude préparatoire conduite par le Conseil Général, la CAF et le FSL : - analyse des accords, dérogations et rejets pour les aides individuelles au logement et au paiement des factures d'énergie - identification des besoins d'évolution des aides individuelles du FSL : publics cible, modalités de calcul du taux d'effort, niveaux et modalités de l'aide - appréciation de l'impact budgétaire Mise en place d'un groupe de travail pour approfondir ces pistes de travail, les compléter le cas échéant, et définir de nouvelles règles si nécessaire au premier semestre 2008 Expérimentation au second semestre 2008, pour adoption définitive du règlement en 2009
Pilote	Groupe « aides et services aux personnes »
Chef de file	CG - CAF
Partenaires	Travailleurs sociaux, MSA, UDCCAS, Etat, organismes HLM, représentants des bailleurs privés
Opérateur	FSL
Financement	Conseil Général / CAF
Échéancier	Mise en œuvre 2008
Indicateurs de résultats	Evolution des accords et des rejets

Mettre en œuvre la charte de prévention de l'expulsion

Constat

Un enjeu d'intervention en amont du conflit locatif

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

Un enjeu spécifique au parc privé

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

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

Des besoins différents selon le type de propriétaire

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

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

Objectif

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

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

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

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

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

Stratégie d'action

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

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

L'information

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

aux propriétaires, en amont lors de la signature du bail sur leurs droits (1/3 payant, FSL, garanties des risques locatifs, recours aux procédures de médiation…) et au stade du commandement de payer

aux locataires, dès le premier incident de paiement et dès le commandement de payer

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

La médiation et la gestion des conflits locatifs

La Charte envisage de développer la recherche de solutions négociées en proposant un service de médiation dans le parc privé permettrait d'éviter l'ouverture d'une procédure pour certaines situations. Éviter l'éviction du logement tout en veillant à la restauration des droits et protections respectifs du locataire et du propriétaire est un enjeu partagé par le Plan et la Charte de prévention. Pour cela, l'aide à l'élaboration des protocoles d'apurement (en cas de délais accordés ou de refus du concours de la force publique) pourrait s'accompagner d'une mise à disposition de services à la gestion locative, pour les propriétaires rencontrant des difficultés à assumer pleinement cette responsabilité.

Action prioritaire n°10 **Proposer un nouveau service aux propriétaires privés pour prévenir l'expulsion**	
Objectif	Offrir un service d'accompagnement à la gestion locative et de médiation locative
Priorité	2
Modalités	Mise au point des protocoles de prise de contact du propriétaire et du locataire avec l'UNPI 33, l'ADIL (signalement) et le futur opérateur de cette mission Négociation avec le propriétaire, médiation avec le locataire, mise en place d'un Plan d'apurement, saisine des dispositifs d'aides… Prise en gestion de certains logements par l'AIVS et le SIRES
Pilote	Groupe « aides et services aux personnes »
Chef de file	Préfecture
Partenaires	Préfecture, UNPI 33, MDSI, CCAS, associations, FSL (travailleurs sociaux), PACT
Opérateur	Appel à projet à réaliser
Financement	Etat-Conseil Général
Échéancier	Mise en œuvre 2008 à titre expérimental
Indicateurs de résultats	Nombre de propriétaires contactés Nombre dossiers traités Nombre d'expulsions évitées

3 un pilotage opérationnel renforcé

Des instances rénovées

PILOTAGE ET ANIMATION DU PLAN

1 - COMITE RESPONSABLE DU PLAN

Le comité responsable est chargé du suivi et de la mise en œuvre du Plan.
Pour répondre à l'objectif d'une meilleure association des collectivités locales, le présent Plan modifie et élargit la composition de cette instance.
Elle est coprésidée par le préfet et le président du Conseil Général. Les copilotes effectueront un bilan à mi année pour suivi et validation des financements du Plan. Ce bilan sera présenté au comité responsable du Plan.

Composition

Conseil Général, Etat (Préfet, DDE, DDASS) CUB et EPCI dotés d'un PLH un maire d'une ville en CUB, un maire hors CUB,	FSL, CAF, MSA, UDCCAS, CILG, Conférence HLM, UNPI, Chambre propriétaires, ADIL, PACT, CAIO, 2 opérateurs associatifs de l'hébergement	CDC, Banque de France (commission de surendettement) ACSE, Déléguée régionale aux droits de la femme

Missions

Etablissement du bilan annuel d'exécution du Plan
Evaluation des résultats obtenus au regard des objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés
Elaboration du programme des actions à conduire dans le cadre du Plan

2 - BUREAU DU PLAN (COMITE TECHNIQUE PERMANENT DU PLAN)

Le bureau du Plan est la cheville ouvrière du comité responsable. C'est lui qui prépare les réunions du comité et qui anime les actions du Plan

Composition

Conseil Général, FSL, DDE, DDASS, CAF, CUB, UDCCAS, représentant des organismes HLM, représentant des opérateurs associatifs de l'hébergement

Missions

Animation et le suivi des actions du Plan,
Préparation de l'évaluation des objectifs fixés en comité de pilotage et secrétariat du Plan
Préparation des réunions du comité responsable du Plan.
Installation et pilotage des instances techniques spécialisées

SUIVI ANIMATION DE LA MISE EN OEUVRE DES ACTIONS DU PLAN

Le suivi et l'animation de la mise en œuvre des actions du Plan repose sur trois groupes de projet en charge chacun d'un des axes du Plan. Chacun assurera l'animation et la coordination des actions du Plan relevant de son champ. Ces groupes regroupent les membres du bureau du Plan et associent les acteurs concernés par les différentes actions.

1 - GROUPE « DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT ET D'HEBERGEMENT POUR LES PUBLICS DU PLAN »

Composition

Conseil Général, DDE, DASS, CUB, COBAS
Un élu CUB et un élu hors CUB
Représentants des organismes HLM,
Représentants des opérateurs associatifs de l'hébergement

Priorités

Adaptation d'une partie de l'offre nouvelle aux besoins du Plan
- objectifs de programmation des PLAI dans les programme PLUS
- maîtrise des coûts des logements destinés aux publics du Plan
- production de grands logements (T5 et plus) et de petits logements accessibles (pour isolés)

Développement territorial de l'offre d'hébergement et de stabilisation
- définition et mise en œuvre des appels à projet sur le hors CUB
- mise en place de la plateforme hébergement
- suivi du parc et des structures existantes

Suivi et développement du parc privé accessible
- suivi de la MOUS PST
- pilotage de l'AIVS

2 - GROUPE « AMELIORATION DES CONDITIONS D'HABITAT DES MENAGES DEFAVORISE »

Composition Ce groupe sera constitué à partir du groupe départemental Habitat indigne créé en 2003, élargi à un élu de la CUB et un élu hors CUB

Priorités Favoriser la maîtrise des charges d'énergie et d'eau

- échange et partage de l'information, coordination des acteurs
- proposition d'orientations stratégiques aux instances du Plan
- soutien et accompagnement des démarches territoriales

Lutte contre l'habitat indigne

- installation et suivi de la mous insalubrité
- mobilisation des territoires

Poursuite de l'effort d'amélioration de l'habitat des gens du voyage

- suivi de la mous départementale « accompagnement des projets d'habitat privé »
- mobilisation des territoires

3 - GROUPE « AIDES ET SERVICES AUX PERSONNES »

Composition Conseil Général – Préfecture - DDE – FSL – CUB - un élu CUB et un élu hors CUB – CAF - ADIL

Priorités Organiser le dispositif de traitement des situations prioritaires définies par le Plan

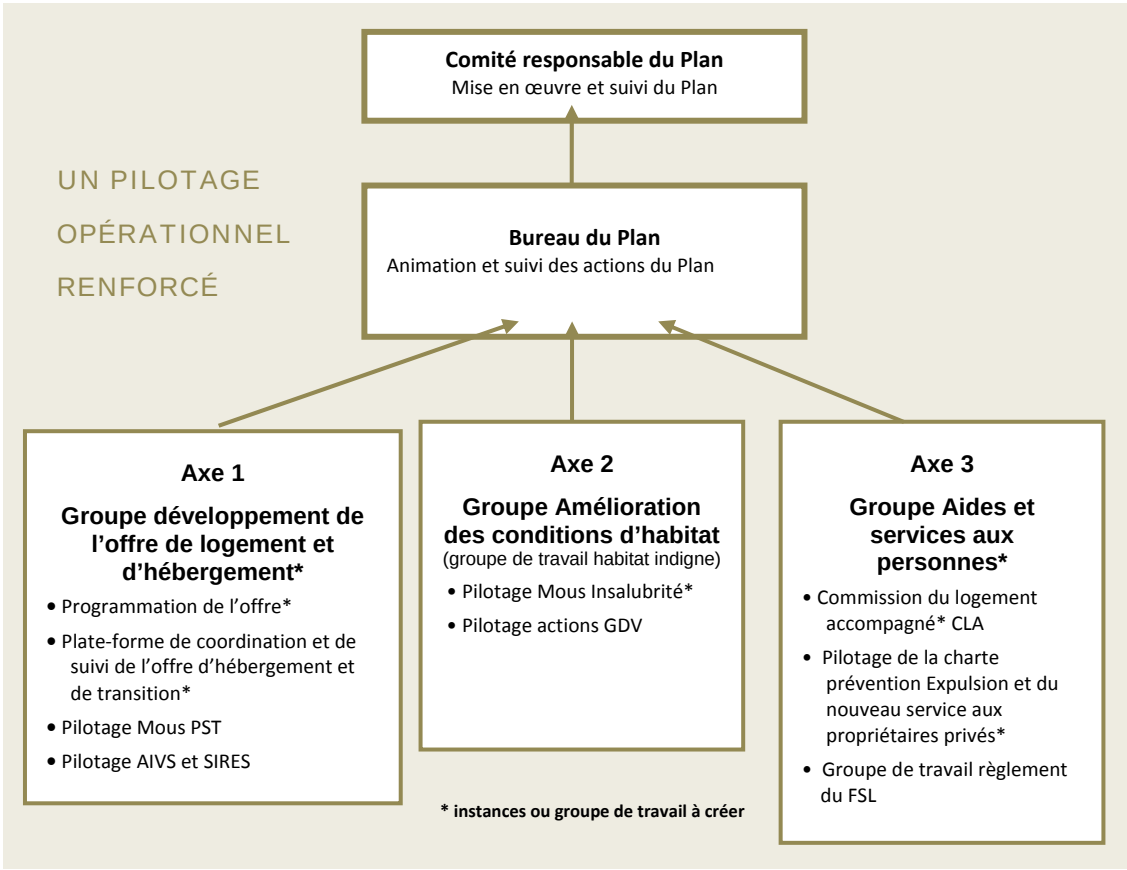
- installation du dispositif et de ses instances de fonctionnement

Développement de l'offre de service destinée aux propriétaires privés

- définition et mise en œuvre de l'appel à projet (action expérimentale)
- suivi de la mise en œuvre de l'action

Mise en œuvre de la charte de prévention de l'expulsion

- suivi de la mise en œuvre de la Charte de prévention des expulsions
- établissement du bilan annuel des actions engagées
- suivi de la MOUS ADIL « prévention de l'expulsion » (poste 10 et cellule juridique et d'orientation)



Un véritable observatoire du Plan

Deux observatoires ont été mis en place au cours des derniers Plans : celui de l'hébergement d'urgence (CAIO-115) et celui de la demande très sociale relayée par les travailleurs sociaux (ADIL-PRL).
Dans le cadre du PARSA, le 115 fait actuellement l'objet de réflexions pour envisager son extension à l'ensemble de l'offre disponible.
Plusieurs observatoires sont en projet : lutte contre habitat indigne, prévention de l'expulsion, demande prioritaire (en refonte de l'observatoire de la demande très sociale).
Le Plan entend participer activement à leur aboutissement afin de doter les partenaires d'outils performants permettant d'avoir une connaissance territorialisée des besoins et d'aider au suivi des actions du Plan.

Constat *un chantier en cours mais qui s'avère difficile*
L'avancement des observatoires est inégal. De nombreux obstacles techniques et législatifs entravent l'aboutissement de l'observatoire des expulsions et celui de l'habitat indigne.
Un travail de coordination sera également à réaliser entre les observatoires de l'habitat mis en place par les différents PLH et celui du Plan.

Objectifs

L'observatoire du Plan sera construit à partir de 4 volets:
- Offre et demande de logements très sociaux, à partir des situations prioritaires du Plan,
- Offre et demande d'hébergement temporaire et d'urgence, à partir de l'élargissement du champ d'observation du 115 à tous les segments du parc d'urgence et d'hébergement,
- Habitat indigne, à partir du travail engagé par le groupe habitat indigne, et de la MOUS insalubrité
- Expulsions, dans le cadre de la charte de prévention de l'expulsion.

Vers un « tableau de bord» du Plan partagé, permettant :
- le suivi de l'avancement des actions et la mesure de l'efficacité des prises en charge
- l'interpellation des partenaires du Plan sur des problématiques spécifiques identifiées par l'observatoire et peu ou mal prises en compte (logement des travailleurs saisonniers …)
- la participation du Plan à l'élaboration des Portés à Connaissance des PLH et des documents d'urbanisme pour orienter l'action des territoires.

Action prioritaire n°11 **Mettre en place et animer un observatoire du Plan**	
Objectif	Finaliser les différents observatoires thématiques du Plan Mettre en cohérence ces observatoires thématiques Animer un partenariat avec les territoires sur le suivi de la mise en œuvre du Plan
Priorité	1
Modalités	▪ lancer une étude de préfiguration de l'observatoire pour faire aboutir les outils techniques : contenu, dispositif d'alimentation, gestion ▪ clarifier les conditions d'un portage coordonné des observatoires Etat/CG/EPCI ▪ définir les modes de communication de la connaissance
Pilote	Bureau du Plan
Chef de file	DDE – Conseil Général
Opérateur s	A définir
Partenaires	DDASS - Préfecture – CUB – COBAS – Pays / EPCI compétents – Conférence HLM - a'urba – Observatoires locaux des EPCI
Échéancier	Préfiguration 2008 – mise en place 2009
Indicateurs de résultats	Réalisation de l'étude de préfiguration de l'observatoire

Un réseau territorial fort

La montée en régime des collectivités locales dans les politiques de l'habitat et la diversité des demandes et des besoins sur la Gironde invitent le Plan à associer plus étroitement les territoires, et notamment les EPCI compétents en matière de logement.
Cette association passe par la redéfinition et la consolidation des articulations entre le Plan et les territoires, leurs élus et leurs acteurs.

Dans cette perspective, le Plan entend privilégier trois actions cadres pour sa territorialisation :

- repositionner le dispositif des Points Relais Logement sur cet enjeu d'articulation opérationnelle Plan / PLH,
- élaborer, avec chaque territoire une convention Plan / PLH fixant les objectifs, les résultats attendus et les moyens,
- mettre en place et animer l'observatoire du Plan avec les territoires (action n°11).

Action prioritaire n°12 **Mettre en place un réseau territorial d'animateur**	
Objectif	Réformer l'outil pour une véritable territorialisation de son action, en charge de l'animation des réseaux locaux autour d'objectifs partagés : - l'impulsion et le suivi du développement de l'offre dédiée du Plan en appui aux élus et aux travailleurs sociaux - le suivi des PST locatifs, en lien avec le FSL et le PACT. - le repérage des logements indignes, insalubres, peu économes de l'eau et de l'énergie et la saisine des opérateurs compétents.
Priorité	1
Modalités	▪ formation des équipes d'animation ▪ élaboration des protocoles d'action d'animateurs territoriaux et de leur liaison avec le Plan ▪ aide à l'installation des animateurs dans leurs territoires
Pilote	Conseil Général
Chef de file	Conseil Général
Opérateur	Animateur territorial
Partenaires	Etat – CUB – Pays / EPCI
Financement	Conseil Général / CUB / Pays le cas échéant
Échéancier	Mise en œuvre 2008
Indicateurs de résultats	A définir

Une communication active auprès des territoires et des acteurs du Plan

Constat

Le dernier Plan s'est efforcé de développer les actions d'information et de communication auprès de ses partenaires et acteurs, par le biais du FSL notamment.

Objectif :

Face aux changements introduits par le Plan, la poursuite et l'intensification de cet effort reste nécessaire, en développant trois champs d'intervention :
-l'information des partenaires,
-l'institution d'échanges et de rencontres, avec les territoires notamment,
-la formation des acteurs de terrains, notamment en ce qui concerne les nouveaux dispositifs de traitement de la demande prioritaire.

Stratégie

La mise en œuvre de la politique de communication auprès de l'ensemble des partenaires sera pilotée par le Bureau du Plan, avec les animateurs territoriaux comme relais et opérateurs locaux.

Elle s'organisera autour de trois actions cadres complémentaires :

- Création d'un document de présentation synthétique du Plan : ses objectifs, sa stratégie et les moyens développés…
Ce document pourrait être complété, sur un rythme à définir, par un bulletin d'information à l'attention des élus locaux et des partenaires explicitant les démarches mises en place dans le cadre du Plan, les avancées constatées. Chaque numéro pourrait faire l'objet d'une thématique sur les « nouveautés » du Plan : le PARSA et les nouvelles définitions des modes d'accueil et d'hébergement, le dispositif de traitement de la demande prioritaire …. Il pourrait également présenter une ou deux actions exemplaires conduites par le Plan.
Cette communication pourra également être relayée par les sites internet du Conseil Général et de la DDE.
- Organisation régulière de réunions locales. Ces rencontres, à destination des élus locaux et des acteurs locaux du Plan, seront l'occasion d'échanger avec les territoires sur le Plan (les avancées et les difficultés rencontrées), sur les attentes des élus et sur les dispositifs existants (financement, instances, partenaires….).
- Mise en place de cycles de formation, à destination des acteurs de terrains (MDSI, CCAS, associations) sur les nouvelles procédures (gestion de la demande prioritaire, signalement des situations de logement indigne, des situations en risque d'expulsion, alimentation des observatoires….).

Révision_PDALPD(02)INTERCALLAIRE-4.pdf 11/06/08 10:01:38

GLOSSAIRE
Les sigles du PLan

GLOSSAIRE – Les sigles du PLan

A	A'urba	Agence d'Urbanisme de la CUB
	ACSÉ	Agence nationale pour la Cohésion Sociale et l' Égalité des chances
	ADAV 33	Association Départementale Les Amis des Voyageurs de la Gironde
	ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
	ADIL	Agence Départementale d'Information sur le Logement
	AGL	Aide à la Gestion Locative
	AIVS	Agence Immobilière à Vocation Sociale
	ALE	Agence Locale de l'Energie
	ALT	Allocation Logement Temporaire
	AML	Aide à la Médiation Locative
	ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
	AROSHA	Association Régionale des Organismes Sociaux pour l'Habitat
	ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement
C	CADA	Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile
	CAF	Caisse d'allocation Familiale
	CAIO	Centre d'Accueil, d'Information et d'Orientation
	CCAS	Centre Communal d'Action Sociale
	CDAPL	Commission départementale des aides publiques au logement
	CDC	Caisse des Dépôts et Consignations
	CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
	CHU	Centre d'Hébergement d'Urgence
	CILG	Comité Interprofessionnel du Logement de Guyenne et de Gascogne
	CLLAJ	Comité Local pour Le Logement Autonome des Jeunes
	COBAS	Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud
	COSE	Commission des Situations Exceptionnelles
	CUB	Communauté Urbaine de Bordeaux
D	DALO	Droit Au Logement Opposable
	DDASS	Direction Départementale des Affaires Sanitaire s et Sociales
	DDE	Direction Départementale de l'Equipement
E	ENL	(Loi portant) Engagement National pour le Logement
	EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
F	FAAD	Fonds d'Aide aux Accédants en Difficulté
	FJT	Foyer de Jeunes Travailleurs
	FOCOPAS	Fonds Commun des Politiques d'Action Sociale chargé des aides énergie et eau
	FSL	Fonds de Solidarité Logement

G	GDV	Gens du Voyage
	GIP	Groupement d'Intérêt Public
	GRL	Garantie du Risque Locatif
H	HLM	Habitations à Loyers Modérés
L	LRL	Loi sur les Libertés et Responsabilités Locales
M	MDSI	Maison Départementale de la Solidarité et de l'Insertion
	MOUS	Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
	MSA	Mutualité Sociale Agricole
O	OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
P	PARSA	Plan d'Action Renforcé en direction des Personnes Sans Abri
	PCS	Plan de Cohésion Sociale
	PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
	PIG	Programme d'Intérêt Général
	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
	PLALM	Prêt Locatif Aidé à Loyer Minoré
	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
	PLH	Programme Local de l'Habitat
	PLUS	Prêt locatif à Usage Social
	PRL	Point Relais Logement
	PST	Programme Social Thématique
R	ROL	Relevé d'Observation Logement
S	SCHS	Service Communal d'Hygiène et de Santé
	SDAHI	Schéma Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion
	SIPHEM	Syndicat Mixte du Haute Entre Deux Mers
	SIRES	Service Immobilier Rural Et Social
	SMEGREG	Syndicat Mixte d'Etudes pour la gestion de la Ressource en Eau du département de la Gironde
U	UDCCAS	Union Départementale des Centres Communaux d'Action Sociale
	UESL	Union d'Economie Sociale pour le Logement
	UNPI 33	Union Nationale de la Propriété Immobilière

Révision_PDALPD(02)INTERCALLAIRE-2.pdf 11/06/08 10:02:27

ANNEXES

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC ET DE BILAN DU PLAN 2003 à 2006

BILAN EN TROIS POINTS DU PLAN PRECEDENT (2003-2006)

UN PLAN ACTIF, QUI A OUVERT DES CHANTIERS MAJEURS….

La vie du PLAN de Gironde a régulièrement été scandée par l'ouverture de chantiers visant à renforcer son action, à répondre aux difficultés rencontrées.

Pas moins de 25 actions ont été mises en œuvre et examinées lors du bilan effectué en 2007. Dans leur ensemble, elles traduisent bien les volontés qui animent le Plan, les priorités qu'il se fixe.[1]

Parmi elles, plusieurs actions phare demandent à être prolongées :

- La charte de prévention des expulsions,
- La lutte contre l'habitat indigne, et notamment le dispositif de signalement et de traitement des situations
- Le schéma départemental de médiation locative avec comme enjeu central la couverture des territoires hors CUB, largement déficitaire actuellement en terme d'opérateurs et d'offre alternatives au logement autonome.
- La réforme du protocole de gestion du contingent prioritaire, à la lumière de l'expérimentation menée au cours du premier semestre 2007
- L'accompagnement d'opérations visant à l'amélioration des conditions d'habitat des gens du voyage sédentarisés.

MAIS DONT LES RESULTATS SONT LIMITÉS PAR LE DEFICIT D'OFFRE ….

Des difficultés d'accès accrues pour les publics du Plan

Le dispositif numéro unique comptabilisait en janvier 2007 environ 48 000 demandeurs en instance[2] en Gironde. Parmi ces demandeurs, 2 500 sont en attente depuis plus de 3 ans.

Parallèlement, le nombre d'attributions dans le parc HLM est en diminution :

(source : enquête attributions)	2003	2004	2005	2006
Nombre d'attributions HLM	8673	8592	7932	8362

Plusieurs facteurs conduisent à l'augmentation des files d'attente dans le parc social :

- l'augmentation des loyers du parc privé et du coût de l'accession
- le blocage du parcours résidentiel des locataires actuels du parc social
- sur certaines communes de la CUB, le relogement des ménages des opérations de construction-démolition.

La diminution constante depuis 2000 du nombre de ménages aidés par le FSL pour un accès illustre la difficulté d'accès au logement ; 3 036 ménages ont été aidés en 2006 pour leur relogement soit une baisse de 9 % de par rapport à 2002.

	2002	2003	2004	2005	2006
Nb interventions FSL accès	3333	3033	2928	3049	3036

Les demandes de logement très sociales enregistrées par les Points Relais Logement représentaient, au 31/12/06, près de 2 200 dossiers dont 40 % concernent la CUB.

Les familles nombreuses rencontrent des difficultés accrues pour accéder au logement ; alors qu'elles représentent 2,5 % de l'ensemble des demandes en instance[3], leur poids atteint 4 % des demandes en délai anormalement long.

---

1 L'annexe 2 reprend de façon synthétique les principales avancées du Précédent Plan sur chacune de ces 25 actions

2 Source : DDE / tableau de bord Numéro Unique (hors demandes obsolètes)

3 *source numéro unique sept 2007 - ménages composés de 6 personnes et plus*

Un parc de logements sociaux qui reste insuffisant, mais un Plan de Cohésion Sociale (PCS) ambitieux de développement de l'offre de logements:

PCS parc public

Objectif 2005-2009 (production en moyenne annuelle) 1 600 logements (PLUS, PLAI)	Bilan (logements financés) 2005 : 1478 logements : 2006 : 2 332 logements

Hébergement

Objectif 2005-2007:	Bilan 2005 – 2006
60 places de maison relais,	15 places de maison relais (bx)
115 places de CADA	50 places de CADA (CUB)
83 places de CHRS	10 places de CHRS (Libourne)

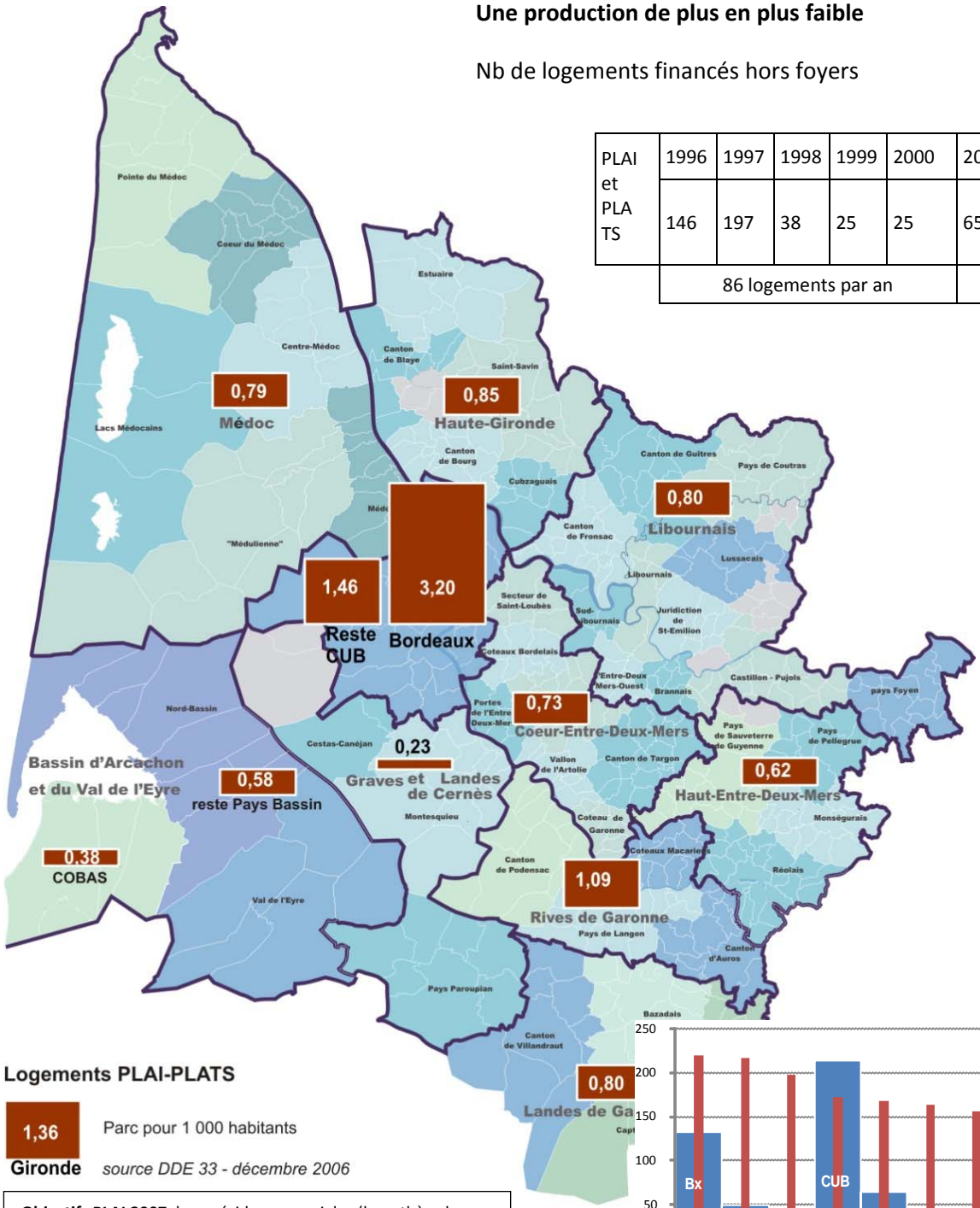
Au-delà de cette vision globale, un développement est effectué sur les segments de l'offre s'adressant spécifiquement aux ménages défavorisés : les PLAI, les PST et parc d'urgence et temporaire.

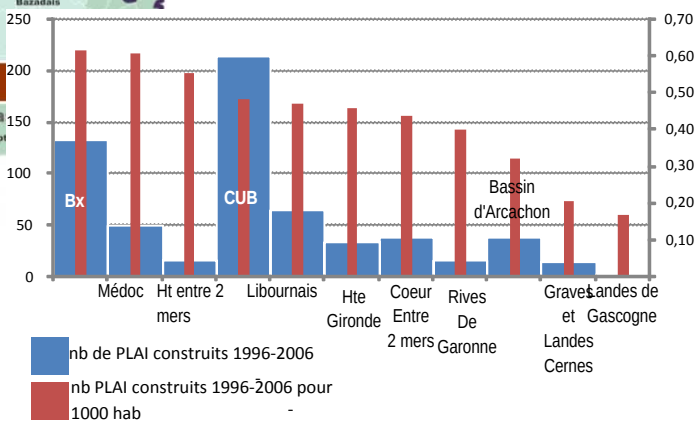
LES LOGEMENTS TRES SOCIAUX DU PARC PUBLIC (PLAI-TS) :
une réelle difficulté pour assurer son développement

Une production de plus en plus faible

Nb de logements financés hors foyers

PLAI et PLA TS	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
	146	197	38	25	25	65	30	16	28	41	16
	86 logements par an					32 logements par an					





Objectifs PLAI 2007, hors résidences sociales (hypothèse basse DALO) :

Financement de 127 logements (66 CUB, 61 hors CUB), sur une programmation globale PLUS PLAI de 1 694 logements (933 CUB, 761 hors CUB), soit 7 % de cette programmation.

LE PARC DE LOGEMENTS PST : un renouvellement non assuré

Fin 2006, le stock de logements PST en activité (PST produits – PST sortis du conventionnement) s'élevait à 1045 logements.

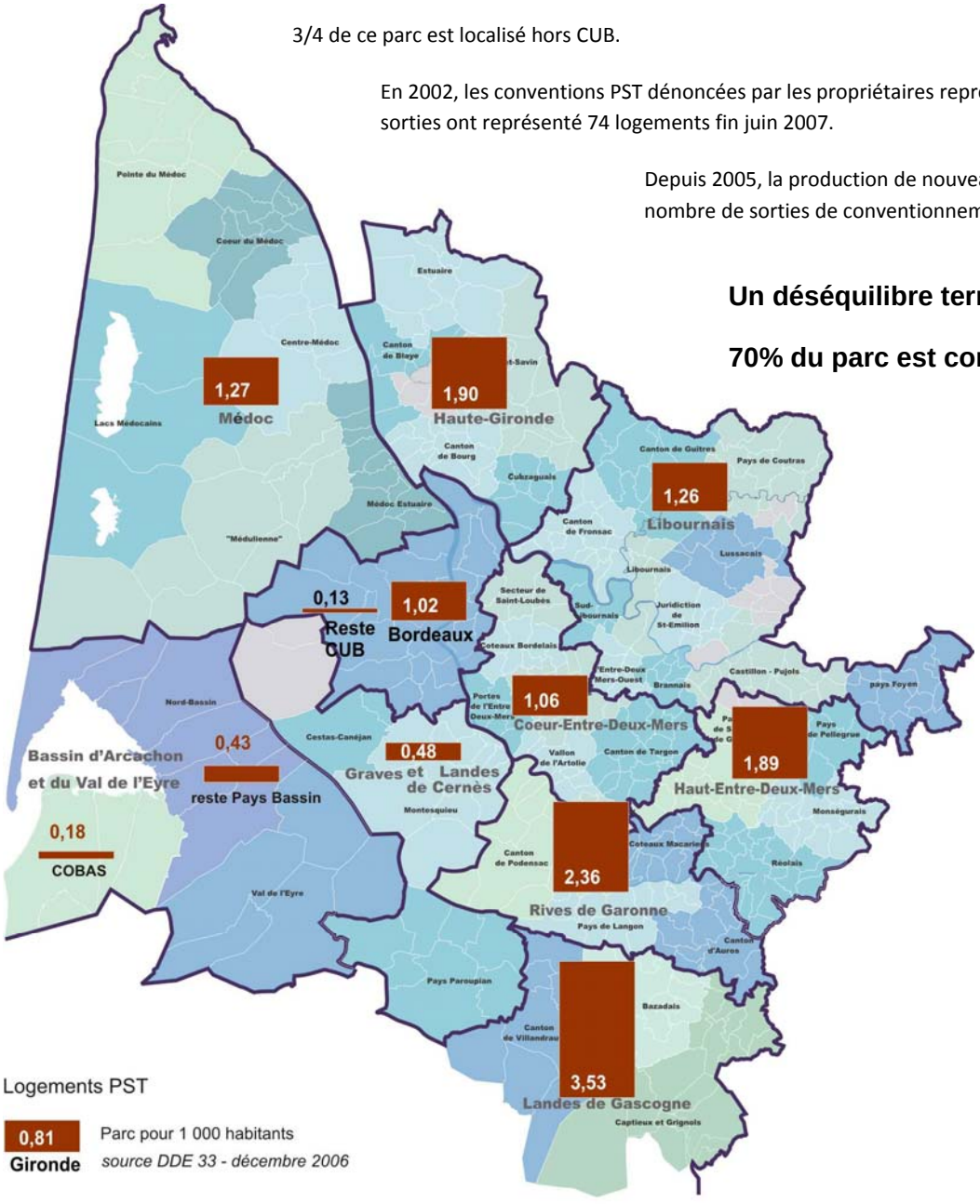
3/4 de ce parc est localisé hors CUB.

En 2002, les conventions PST dénoncées par les propriétaires représentaient 13 logements. Les sorties ont représenté 74 logements fin juin 2007.

Depuis 2005, la production de nouveaux PST ne compense plus le nombre de sorties de conventionnement des PST anciens.

Un déséquilibre territorial :

70% du parc est concentré sur la CUB

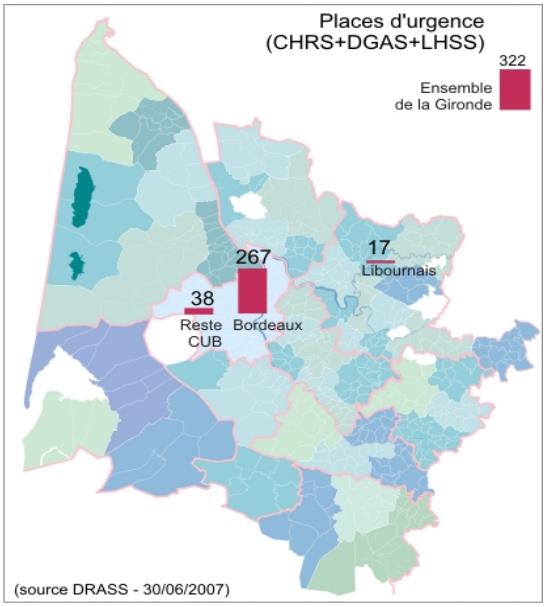


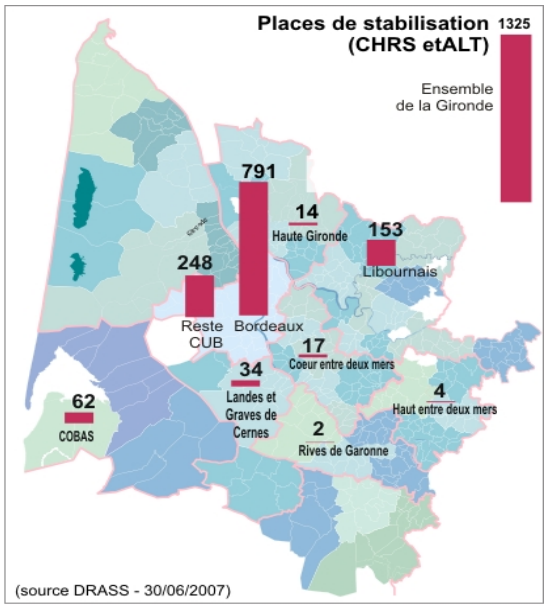
	2004	2005	2006	2007
Nb de logements PST dont la convention est dénoncée au 30 juin	39	70	91	74
Nb de logements PST financés	63	65	67	

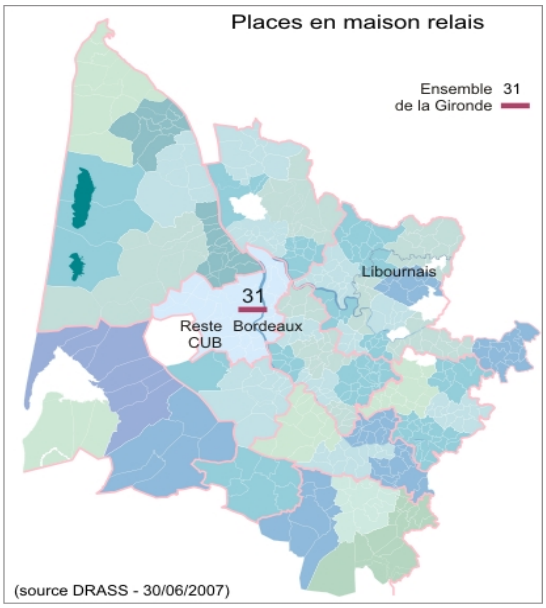
LOGEMENT D'URGENCE ET TEMPORAIRE : UN PARC VICTIME D'EMBOLIE

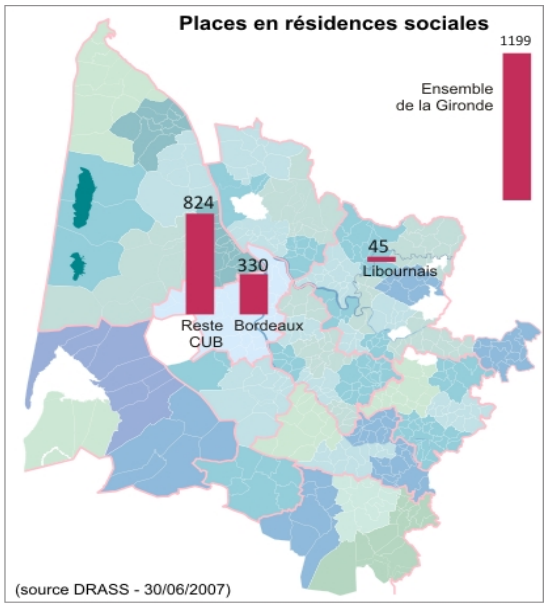
Bilan de l'offre d'hébergement

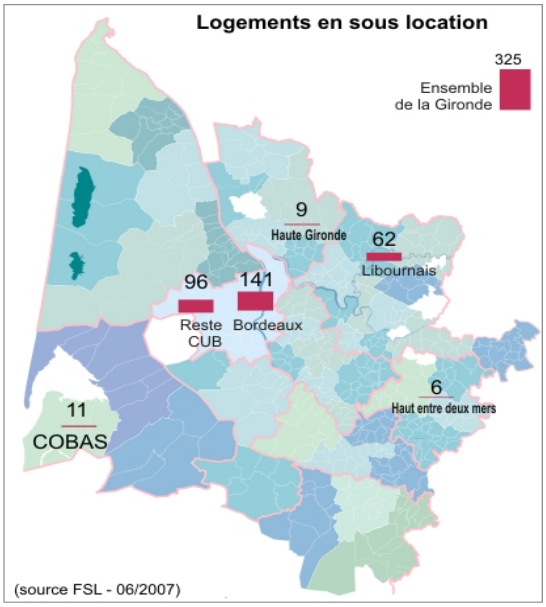
et de logements de transition











	Maison relais	Résidences sociales	CHRS insertion	CADA	ALT	Centre d'accueil d'urgence	ALT urgence (1)	CHRS urgence (2)
structures	1	16	13	3		1 (Leydet)		3
places	15	1054	296	317	1016	163	75	39

Etat des lieux de l'existant (avant le PARS)

- *Mamré – Diaconat - Bx (24) Noutary – Prado - Bègles (12) Le lien - Libourne (19)*
- *CHRS Jonas - Bordeaux (16) CHRS Apafed - Cenon (19) CHRS Revivre - Cenon (4)*
- *Hébergement d'urgence : 247 places (dont 28 logements ALT) en dispositif pérenne.*
- *Hébergement temporaire : plus de 900 places*
- *Maisons relais : 15 logements (DOMOFRANCE - gestion DIACONAT).*
  Le PCS a pour objectif est de créer en Gironde 60 places supplémentaires de maison relais sur la période 2005-2007.
- *42 associations et CCAS bénéficient de l 'ALT*
  En 2005, 619 ménages sont sortis du dispositif ALT (hors ALT urgence), soit une baisse de 33 % par rapport à 2002 (925 sorties ALT hors ALT urgence)[4]. (source : observatoire CAIO)

  34 % de ces ménages sortant d'ALT étaient présents dans le dispositif depuis plus de 6 mois.

- *343 logements en sous-location, bénéficiaient de l'AGL (FSL) en 2006 à travers 18 associations et CCAS.*

Difficultés identifiées:

Un double phénomène qui produit un réel engorgement de ce parc :

- la difficulté des ménages en hébergement à trouver un logement autonome

- l'accueil par défaut de ce parc de situations qui, faute de trouver un logement banalisé suffisamment rapidement, sont orientées vers le logement d'urgence, dont elles ont du mal à sortit ensuite.

Des handicaps à surmonter

- une mauvaise répartition géographique : plus de 70 % concentré sur Bordeaux.
- la raréfaction du parc mobilisable (hôtels de type pensions de familles par exemple)
- la trés faible offre en logement pour familles
- la saturation des structures réservées aux femmes.
- la faible capacité d'accueil pour les mineurs.

Objectif du PARSA

- transformation de 93 places d'urgence en places de stabilisation. Toutes ces places bénéficient d'un conventionnement APL.
- transformation de 59 places d'urgence en places de CHRS

[4] *Si on intégre l'ALT « urgence » (foyer Mamré à Bordeaux et le Lien à Libourne) : 1320 sorties ALT en 2005 contre 1 885 en 2002, soit une baisse de 43%;*

UN PLAN QUI N'A PAS PU PRENDRE EFFECTIVEMENT PIED SUR LE TERRITOIRE.

La territorialisation du PLAN est un des chantiers majeurs du Plan :

- une difficulté pour le Plan à faire valoir ses besoins et ses attentes dans les Programmes Locaux de l'Habitat,

- un déficit d'opérateurs et d'offre d'hébergement hors CUB très prononcé,

- un fonctionnement des instances du Plan (bureau, commission de pré attribution …) qui associe encore très peu les élus locaux

Mises à part les actions de sensibilisation et d'information initiées par le FSL, ce sont les Points Relais Logement, dispositif territorial couvrant la totalité du département (8 points relais animés par une équipe de 9 personnes), qui sont en charge d'assurer de façon continue le contact du Plan avec les territoires.

S'agissant de la connaissance de la demande très sociale et de sa mise en relation avec l'offre disponible, un certain nombre d'actions sont portées par les PRL et apportent une réelle plus-value (suivi du parc PST et de la demande très sociale) en donnant une grande lisibilité à ce parc.

Par contre, concernant l'articulation recherchée entre le Plan et le territoire, les PRL semblent éprouver des difficultés à jouer le rôle attendu d'initiateur, d'entraînement et d'assembleur sur les territoires, faute sans doute de légitimité institutionnelle.

BILAN DU PROGRAMME D'ACTIONS DU PLAN 2003 à 2006 :

Améliorer l'efficacité du plan : les action

n°	Intitulé	Pilote	
1	Adapter le fonctionnement du FSL	FSL	En 2005 : la responsabilité du FSL est confié au CG (loi du 13.08.04), intégration des dispositifs d'aides aux impayés d'énergie, d'eau et de téléphone, et d'une aide à la gestion locative pour les associations (suppression de l'AML). Constitution d'un GIP, approuvé le 08.03.05. 2 principaux chantiers 2006: élaboration du schéma de la médiation locative et redéfinition des missions des TS du FSL sur le maintien dans le logement
2	Piloter l'équipe opérationnelle Programme Social Thématique et augmenter les objectifs de production des PST	DDE – CG	* PST - locatifs : diminution en 2002 (60 contre 100 en 2001), en 2003 68 logts financés, 63 en 2004,65 en 2005 et 67 en 2006. Fin 2006, le stock de PST s'établit à 1045 logts - propriétaires occupants : 240 en 2005 et 174 en 2006 l'information des propriétaires et des locataires lors de la phase de sortie de conventionnement passe par les PRL qui organise les rencontres (participants : FSL, PACT, CILG et services sociaux) * le PACT mandaté pour l'animation du PST départemental a permis l'agrément de 46 logts pour 21 logts présentés par les équipes opérationnelles en OPAH ou PIG. L'objectif annuel de production est atteint sur l'OPAH RU Bordeaux et le PIG COBAS.
3	Étudier la création d'un mode de fonctionnement réactif pour la production de logements adaptés	DDE - CG	L'objectif concernait la mission confiée au PACT dans le cadre de la COSE, pour la recherche de foncier et l'étude de faisabilité pour la production de PLAI adaptés par un organisme HLM : dés janvier 2005, l'action de la COSE a été interrompue faute de résultats satisfaisants en terme de création d'offre adaptée.
4	La communication et la formation	DDE – CG	Au démarrage du Plan (courant 2002), action de communication auprès des services sociaux. Sur le terrain, les PRL participent avec les institutions aux réponses apportées aux besoins d'information des collectivités locales, des associations, des propriétaires bailleurs
5	Mettre en œuvre les conclusions de l'étude sur l'accompagnement social	CG - DDASS	* accompagnement social assuré par le service intégré au FSL, nombre de ménages suivis : 2004 : 783 – 2005 : 635 – 2006 : 507 * depuis 09/06, nouvelles missions pour l'équipe des TS sur l'accompagnement au maintien dans le logement * accompagnement social assuré par les associations : 20 en 2004, 18 en 2005 et 19 en 2006 + les5 CCAS, auprès des ménages hébergés en logement temporaire ou logés en qualité de sous locataires * veille sur les PST : commission technique de suivi mise en place en 2003

Prévenir de la précarité

n°	Intitulé	Pilote	
6	Informer les bailleurs privés sur la prévention des impayés de loyer	ADIL	l'outil « poste 10 » est conforté : action à renforcer dans la mise en oeuvre de la charte Expulsion. Cf action 8
7	Concentrer les efforts de la CDAPL sur les dossiers les plus lourds		* une moyenne de 5500 dossiers d'impayés sont examinés en commission annuellement * prévention des expulsions au sein de la CDAPL suivi des protocoles après résiliations de baux : 2004 2005 2006 protocoles signés 197 190 177 protocoles en cours 41 76 142 affaires classées 123 67 13 échecs 19 31 21
8	Evaluer le dispositif de prévention des expulsions et organiser le pilotage par la préfecture	Préf - DDE	* évaluation du dispositif de prévention de l'expulsion conduite en 2004/2005 : réalisation d'un diagnostic partagé et définition d'une stratégie d'action * formalisation des engagements à travers la charte de prévention des expulsions dont la signature devrait aboutir en 2007
9	Evaluer le dispositif de rachat des accédants en difficulté	DDE	Le dispositif a permis d'aboutir à 125 rachats effectifs, depuis 1993, après l'étude de 388 dossiers par l'ADIL. Sur les 263 familles restantes, plus de la moitié ont vendu leur bien (certains en restant dans leur maison) et 20 à 25 % ont pu se maintenir dans l'accession. Sur la période 2003-2006 : 7 rachats effectués. 67 communes de la Gironde ont été concernées par ce dispositif.
10	Prévenir, accompagner et traiter l'accession à risque	CAF	Intervention de la CAF développée essentiellement autour de 3 axes : * prévention de l'accession à risque, par la création de 2 espaces, à travers l'information du public, en partenariat avec l'ADIL * accompagnement social des ménages pendant l'accession * soutien aux projets d'amélioration de l'habitat (proposition de rencontre pour les familles allocataires concernées par un PIG ou une OPAH, sensibilisation des élus, actions collectives pour améliorer l'intégration des nouveaux arrivés) * bilan FAAD : nombre de prêts accordés: 2002 : 38 / 2003 : 16 / 2004 : 18 / 2005 : 18 / 2006 : 5 - En 2006, élargissement du champ d'intervention du FAAD aux souscripteurs de prêts bancaires remplissant certaines conditions de ressources pour l'éligibilité au PAS ou bénéficiant de l'APL ou de la AL.

11	Aider à la mise en place de dispositifs opérationnels territorialisés et partenariaux de lutte contre l'insalubrité et le saturnisme	DDE - DDASS	* les dispositifs opérationnels et la lutte contre l'insalubrité, depuis 2003 : - OPAH spécifique « traitement de l'insalubrité » : renouvellement urbain Bordeaux ; revitalisation rurale du Pays Haut Entre Mers – SIPHEM ; revitalisation rurale du Sud Gironde ; du canton de St-Ciers - PIG de lutte contre l'habitat indigne et de production de logements conventionnés des CC de Castillon/Pujols et du Pays Foyen ; PIG de production de logements à loyers maîtrisés et de lutte contre le mal logement de la COBAS * groupe de travail Habitat Indigne mis en place en 2003 : - meilleure connaissance des procédures, dispositifs de traitement existants, compétences exercées par chacun des partenaires,... - amélioration du repérage des situations : partage des informations liées aux signalements Plomb avec la DDASS et enrichi avec les partenaires et de l'exploitation fichier FILOCOM 2001 Gironde (PPPI) ; - création d'une fiche Relevé d'Observations Logement/PRL - journée formation sensibilisation à l'insalubrité animée par la DDASS et l'ANAH ; - portage d'un dispositif opérationnel territorialisé : PIG Castillon/Pujols et du Pays Foyen - engagement d'une démarche construction d'un observatoire de l'Habitat Indigne * renforcement de la lutte contre l'accessibilité au plomb et contre le saturnisme infantile
12	Revoir le protocole de gestion du contingent prioritaire notamment pour le relogement lié à l'insalubrité	DDE – bailleurs sociaux	* bilan de la « clause d'exception » du contingent prioritaire (ancien dispositif, qui s'est terminé en août 2006) : 35 relogements en 2004, 49 en 2005 (+6 bailleurs hors conférence HLM) et 30 en 2006 (+6 bailleurs hors conférence HLM) * en 2006, refonte du dispositif contingent suite à la résiliation par l'Etat du protocole de 1995 : protocole signé en janvier 2007 entre l'Etat et la Conférence Départementale HLM de la Gironde.

Promouvoir l'accès à un logement autonome en accompagnant le renouvellement urbain

13 et 14	Les PRL	DDE-CG	* mise en place des PRL CUB en 2004 : signature du protocole de fonctionnement des PRL le 1er décembre 2003 (9 correspondants territoriaux du logement sur l'ensemble du département) * bilan d'activité des PRL : - rencontres régulières avec les services sociaux instructeurs (MDSI, FSL, associations) - relations avec les bailleurs, interlocuteurs identifiés des intervenants PST - actions autour de l'insalubrité (fiche relevé d'observation logement) ; - nombre de demandes de logement très sociales par l'observatoire : en 2006, 1708 demandes (en 2005 : 1990 et 2004 : 2336), 653 pour les PRL CUB et 1055 hors CUB. Nbre de demandes actives (non archivées et non connues comme relogées) pour 2006 : 6655 pour la Gironde.
15	Analyser et formaliser les besoins, contractualiser	DDE – CG	* durant la période du Plan, les PLH en cours d'élaboration et mis en œuvre : CUB, CA du bassin d'Arcachon Sud, CC de Canéjan Cestas, du Pays Foyen, Pays Cœur, Entre Deux Mers, Pays du Libournais, Pays du Médoc

	avec les acteurs locaux		* la révision du PLAN permettra d'améliorer le volet territorialisation et de définir des objectifs précis à atteindre dans le cadre des politiques locales de l'habitat
16	Augmenter le parc de logements PLAI et PST	DDE - CG	* PLAI : nbre financés (hors résidences sociales) : 28 en 2004, 41 en 2005 et 16 en 2006 : les difficultés de production s'expliquent en partie par les réticences de certaines communes à accueillir ce type de parc sur leur territoire, ainsi que par les surcoûts à la gestion de PLAI adaptés * PST : cf action n° 2
17	Mettre en œuvre l'accord collectif	DDE - préf	Accord arrivé à échéance, à renouveler dans le cadre de la révision du Plan et en lien avec la réforme du contingent préfectoral. Objectif de relogements annuel : 350- Bilan sur 3 ans : 422 en 2002, 461 en 03 et 470 en 04.
18	Renforcer l'action de l'AIVS	DDE CG FASILD	* fin 2006 : l'AIVS gère 400 logts. Les personnes accueillies sont dans des situations précaires: leurs ressources proviennent du RMI (41 %) ou d'allocations chômage (18 %) * le Plan prévoit une action recentrée sur le nombre de logements gérés et la professionnalisation de l'outil
19	Faire fonctionner la nouvelle COSE	DDEFSL-CG	* mise en place de la nouvelle COSE en 2002 * après un bilan qualitatif et quantitatif, les partenaires du Plan ont décidé en 2005 de suspendre fonctionnement de la COSE
20	Faciliter l'accès au logement et le maintien pour les familles très nombreuses	CAF	* mise en place d'un groupe de travail en 2004 : - objectif annuel de production de grands logts (PLUS) : au minimum 70 logts (T5 et +) - amélioration dans le parc public de la mise en relation de l'offre et de la demande au moment des rotations - amélioration de l'évaluation sociale des demandes de logt afin d'évaluer la nécessité d'un accompagnement social qui pourra être exercé par le service accompagnement social du GIP/FSL dans le cadre de l'ASLL - détermination d'objectifs de production de grands logements dans le parc privé (OPAH, PST, PIG) - mobilisation des élus (PLH, OPAH) et soutien des projets de construction d'acquisition de terrain - aides à l'accession sociale des familles nombreuses (ex. majoration des prêts amélioration) - mise en place d'une veille sur la problématique du logt pour ces familles
21	Actions en faveur du logement des ménages sédentaires et semi-sédentaires	DDE - CG	* Accompagnement de démarches globales et partenariales conduites par les collectivités locales - Blanquefort : engagement d'une MOUS en 2004 pour 43 ménages recensés - le Taillan Médoc : engagement d'une MOUS en 2004 pour 63 ménages recensés - Mérignac : engagement d'une étude fin 2004 pour état des lieux et proposition de différents scénariii, nombre de ménages identifiés : 81 - Ambarés : engagement d'une MOUS en octobre 2006 (en 2 phases) * MOUS départementale, engagée en 2005, confiée à l'ADAV et au PACT : - objectifs : développer un outil départemental et expérimental d'opération d'habitat privé pour les GDV et accompagner à l'installation et à la sédentarisation des ménages dont le projet à abouti (notamment avec l'intervention du Crédit Immobilier des Prévoyants) - bilan global : 108 familles ont bénéficié du dispositif ; 17 familles sont installées

Apporter une réponse adaptée aux ménages ou personnes ne pouvant momentanément ou durablement être autonomes dans leur logement

N°	Intitulé	Pilote	
21	Poursuivre l'observatoire de l'hébergement d'urgence et temporaire pour développer l'offre (gestion CAIO)	CG DDASS DDE	* maintien et consolidation de l'outil * analyse globale (pour l'année 2005) des demandes d'hébergement d'urgence et temporaire auprès du n° 115 : 2634 situations, et des sorties d'ALT : 1320 situations * productions d'études à la demande (collectivités, associations)
22	Avoir une meilleure connaissance des CHRS	DDASS	Le référentiel qualité d'auto évaluation a été mis en place en 2004
23	Mobiliser les partenaires sur la sortie des structures	DDASS DDE	Les personnes et familles hébergées dans des CHRS, centres d'hébergement d'urgence, CADA, parc ALT,... sont identifiées comme un public prioritaire, l'un des enjeux du contingent prioritaire.
24	Augmenter les places CHRS/ALT et trouver des solutions novatrices	DDASS	- CHRS : 496 places sur le département - CADA : 317 places - 119 logements d'urgence financés sur la Ligne d'Urgence entre 2002 et 2006 - financement de logts ALT : 537 en 2004, 544 en 2005, 576 en 2006 (géré par 28 associations et 8 CCAS) - création d'une maison relais à Bordeaux en 2004 : 15 logements
25	Informer les opérateurs sur les sous-locations	DDASS	Depuis le 01.01.05, suppression de l'AML versée par l'Etat, remplacée par l'aide destinée à financer les suppléments de dépenses de gestion en cas de sous-location ou de gestion immobilière, versée par le FSL : - parc en sous location aidé par le FSL (hors AIVS) : 400 logts en 2005 et 343 en 2006. Réflexion engagée par le FSL en 2006 pour mettre en place un schéma directeur de la médiation locative, dont les objectifs visent à clarifier et simplifier le mode de financement des associations et à couvrir l'ensemble du département en matière de sous-location (cahier des charges et lancement de l'appel à projet lancé auprès des opérateurs à fin 2006).

Révision_PDALPD(02)INTERCALLAIRE-3.pdf 11/06/08 10:02:09

ANNEXES

FICHES TERRITORIALES : LES ENJEUX HABITAT AU REGARD DU PLAN

Dans le cadre de la révision du PDALPD, ce document propose une approche territorialisée visant un double objectif :

- offrir au plan un état des lieux synthétique de chaque territoire, au regard de la mise en œuvre du droit au logement et des lois qui le cadrent, pour les différents territoires de Gironde,
- constituer un outil de travail pour le plan et les territoires pour l'élaboration d'actions communes visant l'association des territoires dans la mise en œuvre de la politique de solidarité logement portée par le Plan départemental.

L'échelle territoriale retenue est celle des 10 Pays de la Gironde. Concernant la CUB et la Pays Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre un découpage plus fin permet d'isoler Bordeaux des autres communes de la CUB et la COBAS des autres Communautés de Communes constituant le Pays Bassin.

Ce document est constitué de fiches de territoires présentant :

- un diagnostic de cadrage du territoire,
  - bilan de l'offre actuelle et de la position dans le département concernant le logement autonome (parc conventionné public et privé) et les alternatives au logement (sous location, urgence et logement temporaire)
  - indicateurs de précarité de la CAF
  - niveau de la demande très sociale enregistrée par les PRL
  - bilan d'activité du FSL enregistrée sur le territoire
  - principales problématiques habitat au regard du Plan

- une confrontation des enjeux pour le Plan et des orientations habitat développés par les territoires via leur PLH

- un énoncé des objectifs du Plan sur le territoire

- une proposition d'organisation de la démarche à engager avec le territoire.

Ces fiches territoriales, dans leur forme actuelle, constituent un point d'appui pour l'engagement du partenariat Plan/territoire. En ce sens, elles proposent une photographie à un temps «*t*» et visent à faire émerger les principales problématiques et ne visent pas l'exhaustivité.

Par contre, elles pourraient constituer aussi un référentiel partagé, et pourraient faire l'objet d'actualisation au fur et à mesure de l'avancement des actions sur les différents territoires.

Pays Bassin d'Arcachon et Val de L'Eyre
Com. d'Agglo. Sud Bassin Pôle Atlantique
CDC du Val de l'Eyre
CDC du Bassin d'Arcachon Nord Atlantique

Pays Libournais
CDC du Libournais
CDC Castillon - Pujols
CDC de la Juridiction de St-Emilion
CDC du Sud-Libournais
CDC de Saint-Savin
CDC du canton de Guîtres
CDC du Fronsadais
CDC du Lussacais
CDC du Pays de Coutras
CDC du Pays Foyen
CDC du Brannais

Pays Haute-Gironde
CDC du Canton de Blaye
CDC du Canton de Bourg-sur-Gironde
CDC de l'Estuaire - Canton de St-Ciers-sur-Gironde
CDC du Cubzaguais

Pays Médoc
CDC de la Pointe du Médoc
CDC Médoc Estuaire
CDC "Médulienne"
CDC des Lacs médocains
CDC Coeur de Médoc
CDC du Centre-Médoc

Pays Coeur-Entre-Deux-Mers
CDC du Secteur de Saint-Loubès
CDC du Vallon de l'Artolie
CDC des Coteaux de Garonne
CDC de l'Entre-Deux-Mers-Ouest
CDC des Coteaux bordelais
CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers
CDC du Canton de Targon
CDC du Créonnais

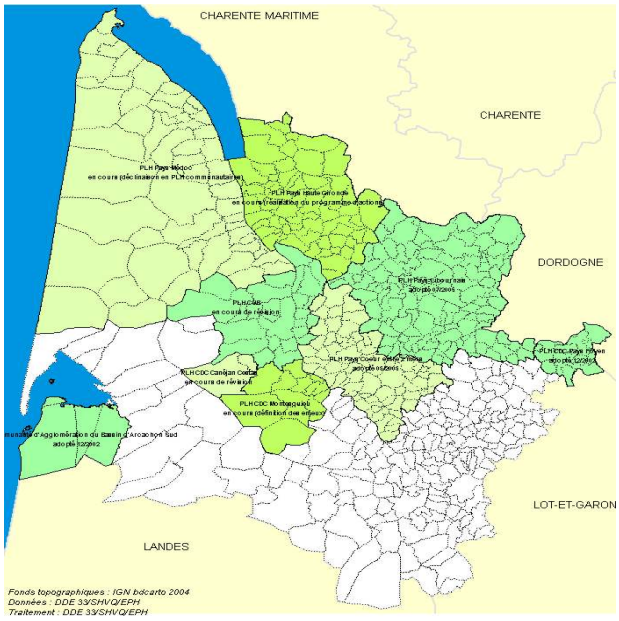
Pays Haut-Entre-Deux-Mers
CDC de Monségurais
CDC du Pays de Pellegrue
CDC du Pays de Sauveterre-de-Guyenne
CDC du Réolais

Pays Rives de Garonne
CDC du Pays de Langon
CDC du Canton d'Auros
CDC du Canton de Podensac
CDC des Coteaux macariens

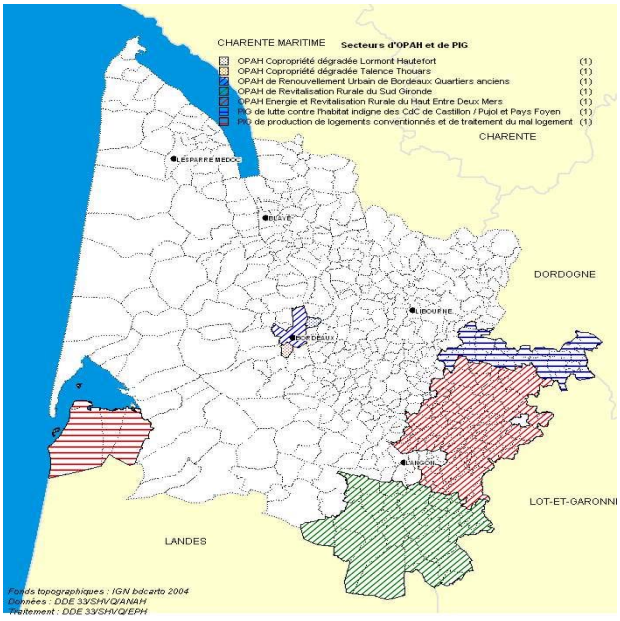
Pays des Graves et Landes de Cernès
CDC de Montesquieu
CDC du Pays Paroupian
CDC de Cestas-Canéjan

Pays des Landes de Gascogne
CDC du Canton de Villandraut
CDC du Bazadais
CDC de Captieux-Grignols

Communes Hors CDC : Berson - Cars - Saint-Paul - Saint-Jean-d'Illac - Sainte-Terre - Mérignas - Ruch - Saint-Philippe d'Aiguille- Saint-Genès de Castillon Saint-Martin-Lacaussade - Martignas-sur-Jalle - -Saint-Seurin-sur-l'isle-Saint-Sauveur-Puynormand



Les PLH de Gironde en 2006
Source DDE 33



Les OPAH et PIG de Gironde en 2006
Source DDE 33

Communauté Urbaine de Bordeaux 65

Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre 72

Pays du Libournais 77

Pays Haute Gironde 81

Pays Médoc 84

Pays Cœur Entre deux mers 87

Pays Haut Entre Deux Mers 90

Pays Rives de Garonne 93

Graves et Landes de Cernès 96

Pays Landes de Gascogne 99

Communauté Urbaine de Bordeaux

1 - Éléments de diagnostic

	Gironde	CUB		Bordeaux		Reste CUB	
Nombre de communes	541	27					
Intercommunalités	45						
Population 2004 estimée	1 339 749	674 507	50,3%	230 600	17,2%	443 907	33,1%
Logement - Hébergement Source DDE, DRASS, FSL							
Parc conventionné (hors foyers) - Ecolo 2007	88 505	68 622	77,5%	19 834	28,9%	48 788	71,1%
dont locatif public	77 301	*60 521*	*78,3%*	*16 223*	*26,8%*	*44 298*	*73,2%*
dont locatif privé	8 661	*6 780*	*78,3%*	*3 122*	*46,0%*	*3 658*	*54,0%*
dont autres logements (communaux, CCAS, ...)	2 543	*1 321*	*51,9%*	*489*	*37,0%*	*832*	*63,0%*
Logements PST - 2006	1 077	275	25,5%	219	20,3%	56	5,2%
Logements PLAI PLATS - 2006	1 796	1 340	74,6%	690	38,4%	650	36,2%
Logements en sous location - 2006	325	237	72,9%	141	43,4%	96	29,5%
Places en maison relais - juin 2007	31	31	100,0%	31	100,0%		0,0%
Places en résidences sociales -juin 2007	1 199	1 154	96,2%	824	68,7%	330	27,5%
Places de stabilisation (CHRS + ALT) - 06/07	1 325	1 039	78,4%	791	59,7%	248	18,7%
Places d'urgence (CHRS+DGAS+LHSS) 06-07	322	305	94,7%	267	82,9%	38	11,8%
Demandes de logement en 2006 source PRL	2 146	675	31,5%	347	16,2%	328	83,8%
Activité du FSLen 2006 Source FSL							
Aides à l'accés	2 966	1 413	*48%*	820	*28%*	593	*20%*
Aides au maintien	1 578	1 019	*65%*	330	*21%*	689	*44%*
Mise en jeu de garantie	818	509	*62%*	285	*35%*	224	*27%*
Aides Eau	2 370	768	*32%*	352	*15%*	416	*18%*
Aides Energie	5 481	2 085	*38%*	419	*8%*	1 666	*30%*
Indicateurs de précarité Source CAF 31-12-2006							
Ensemble des Allocataires CAF	247 636		151 597				
Allocataires de minima sociaux	48 419		30 244				
Nombre et taux d'alllocataires du RMI		52,5%	16 813	*56%*			
Nombre et taux d'alllocataires de l'AAH		39,3%	11 141	*37%*			
Nombre et taux d'alllocataires de l'API		8,4%	2 290	*8%*			
Nombre et taux d'alllocataires à Bas Revenus	65 661	37,6%	41 547	*42%*			
Nombre et taux d'alllocataires bénéficiaires d'une Aide au Logement ayant un taux d'effort > 33% (1)	47 105	31,0%	31 257	*35%*			
Nombre et taux d'alllocataires bénéficiaires d'une Aide au Logement ayant de bas revenus et grand taux d'effort (1)	30 043	19,8%	20 468	*23%*			

(1) hors allocataires étudiants, personnes âgées de plus de 65 ans et ménages non renseignés

Activité du FSL Source FSL 2004-2006	Gironde	CUB			Bordeaux		Reste CUB	
	2006		**2006**	2004	**2006**	2004	**2006**	2004
Accès	**2 966**	48%	**1 413**	1 457	**820**	810	**593**	647
évolution 2004/2006	*4,0%*		*-3,0%*		*1,2%*		*-8,3%*	
Accès dans le parc privé	**2 039**	40%	**809**	847	**558**	554	**251**	293
Part du privé dans l'accés	*69%*		*57%*	*58%*	*68%*	*68%*	*42%*	*45%*
Accès dans le parc public	**927**	65%	**604**	610	**262**	256	**342**	354
Part du public dans l'accés	*31%*		*43%*	*42%*	*32%*	*32%*	*58%*	*55%*
Maintien	**1 578**	65%	**1 019**	1 190	**330**	385	**689**	805
évolution 2004/2006	*-7,2%*		*-14,4%*		*-14,3%*		*-14,4%*	
Maintien dans le parc privé	**871**	81%	**703**	900	**147**	195	**556**	705
Part du privé dans la maintien	*55%*		*69%*	*76%*	*45%*	*51%*	*81%*	*88%*
Maintien dans le parc public	**707**	45%	**316**	290	**183**	190	**133**	100
Part du public dans la maintien	*45%*		*31%*	*24%*	*55%*	*49%*	*19%*	*12%*
MJG	**818**	62%	**509**	509	**285**	248	**224**	261
évolution 2004/2006	***4,3%***		***0,0%***		***14,9%***		***-14,2%***	
MJG dans le parc privé	**448**	51%	**230**	179	**189**	131	**41**	48
Part du privé dans la MJG	*55%*		*45%*	*35%*	*66%*	*53%*	*18%*	*18%*
MJG dans le parc public	**370**	75%	**279**	330	**96**	117	**183**	213
Part du public dans la MJG	*45%*		*55%*	*65%*	*34%*	*47%*	*82%*	*82%*

Aides à l'accès

- Très léger fléchissement du nombre de ces aides entre 2004 et 2006 (baisse de 44 ménages aidés) dû à une baisse d'activité sur les communes hors Bordeaux.
- Les aides à l'accès dans le parc privé sur Bordeaux représentent 68% des aides, contre 42% sur les autres communes de la CUB.

Aides au maintien : Fléchissement sensible des aides au maintien entre 2004 et 2006 (-171 ménages)

- Une activité plus importante sur le secteur privé que sur le secteur public, avec un fléchissement de tendance entre 2004 et 2006
- Sur-représentation au regard du poids de la population de la CUB dans la Gironde (51% de la population de Gironde et 65% des aides au maintien)

Mise en jeu de garantie : une inversion de géographie entre 2004 et 2006

- Globalement une stabilité du nombre de mises en jeu de garantie, mais avec une nette augmentation sensible en secteur privé entre 2004 et 2006 et un fléchissement dans le parc public.

Le logement locatif pour les publics du Plan

Une pénurie d'offre, qui s'accentue depuis les années 2000, dans le parc public comme dans le parc privé

Les parcs conventionnés
Un déficit cumulé depuis plusieurs années et qui semble difficile à combler

Avec 68 222 logements sociaux (Filocom 2003), la CUB concentre plus de 77% du parc conventionné de la Gironde.

18 communes sont en dessous du taux de 20% de logements locatifs conventionnés et le PLH évalue à 11 000 logements sociaux le manque dans les communes déficitaires au regard de la Loi SRU.
La réactualisation du PLH de 2007 fixe un objectif territorialisé de 2 000 logements locatifs conventionnés par an[1].

Le locatif public : un retard de plus en plus considérable dans la production de logements très sociaux

Avec plus de 1 300 logements PLAI et PLATS, la Cub concentre 75% des logements publics très sociaux de la Gironde, répartis pour un peu plus d' 1/3 à Bordeaux.

Entre 1996 et 2000, 229 PLAI ont été financés sur la CUB, soit 46 logements par an. Sur la période 2001-2006, ce chiffre est tombé à 119 logements (20 logements/an), correspondant à une baisse de plus de 50%.

La convention de délégation des aides à la pierre à la CUB fixe un objectif de 70 PLAI par an (30 en diffus et 40 en maison relais ou résidence sociale).

Le locatif privé : un rôle social et très social de plus en plus mis en question

80% des ménages logés dans le locatif privé ont des revenus inférieurs au plafond PLUS et 21% des revenus inférieur à 30% de ces plafonds. En même temps, le loyer de relocation a augmenté de 35% entre 1998 et 2005.

Le parc de logements PST de la CUB est relativement faible au regard de la population (25% de l'ensemble des PST de Gironde), essentiellement localisé sur Bordeaux (80% des PST de la CUB).
Hors Bordeaux, ce parc est réparti sur 25 communes de la CUB, avec de très forts décalages : 5 communes rassemblent plus de 55% de cette offre.

Délégataire des aides de l'ANAH, la CUB a signé une convention pour la mise en œuvre du PST sur son territoire, fixant un objectif de 75 logements locatifs 2006/2008
Le lancement d'un PIG «loyers maîtrisés » devra permettre d'étendre l'action de réhabilitation du parc privé sur le territoire communautaire, dont on peut attendre un effet levier sur le parc locatif privé accessible aux publics du Plan.

Le parc de logements gérés par l'AIVS, outil du Plan, est principalement situé sur la CUB. Il représente environ 80 % du parc de logements gérés (360 logements au 30/06/07).

Logements en mauvais état : un effort important en cours

C'est essentiellement sur le centre ancien Bordeaux que se cristallise la question des logements indignes : on estime à 23 000 le nombre de logements occupés de mauvaise qualité (dont de la moitié sont situés à Bordeaux). 70% des occupants de ce parc sont locataires.

L'OPAH RU Centre Bordeaux est l'outil de remise à niveau du parc ancien du centre de Bordeaux : en

[1] **Près d'1/4 de cette production étant dédiée à la reconstitution de l'offre sociale démolie, réduisant à 700 logements l'offre supplémentaire réellement mise sur le marché.**

2005, elle a aidé 40 logements pour des travaux de sortie d'insalubrité (sur 135 logements aidés) et 50 ménages ont été reçus par l'opérateur de l'OPAH pour une demande de relogement liée à l'insalubrité de leur logement. Au bilan 2003/2005, 260 logements avaient été aidés, dont 50 conventionnés et 20 en PST.

L'inconfort et la dégradation du parc ancien est également significative dans certaines copropriétés de la CUB. En 2001, le PLH avait identifié 28 copropriétés « à risque » et une étude en cours vise à actualiser cette identification et à proposer une stratégie d'action pour leur requalification.
Deux OPAH copropriétés dégradées de Talence Thouars et celle de Lormont Hautefort, ont été engagées.

L'hébergement et le logement temporaire

un rôle de substitution au logement autonome de plus en plus affirmé

La CUB concentre l'essentiel du dispositif d'accueil et d'hébergement d'urgence du département, très largement concentré sur la ville de Bordeaux, en terme d'opérateurs comme en terme de places et de logements :
91 % des places d'urgence (hors ALT), 84 % des logements financés en ALT et 73% des logements en sous location de Gironde sont sur la CUB.
Plus de 80% de l'offre d'urgence et d'ALT de la CUB est à Bordeaux et 60% des sous location.

Deux maisons Relais devraient être ouvertes début 2008, venant compléter le dispositif actuel (une maison relais ouverte en 2005)

Un dispositif de plus en plus complexe dans son rôle et sa fonction

La difficulté croissante d'accès au logement autonome dans la CUB pour les publics du Plan produit deux effets déstabilisants sur ce parc à vocation spécifique :
- une embolie des filières et des parcs (allongement des durées de séjour, orientation par défaut sur le parc d'urgence)
- une perte de lisibilité des rôles distinctifs des différentes composantes de ce parc

La sédentarisation des Gens du Voyage :

une demande de plus en forte pour la sédentarisation

Plusieurs communes sont particulièrement concernées par cette question sur la CUB : le Taillan, Blanquefort, Eysines, Mérignac et Ambarès et Lagrave.

Avec le soutien des partenaires du Plan, la plupart de ces communes ont engagé des démarches (diagnostics, mise en place de MOUS –maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) pour mettre fin à des conditions de logements indigne en élaborant des réponses adaptées à chaque situation.
Ces réponses mobilisent différents outils : terrains familiaux, logement locatif adapté (PLAI) , accession très sociale, location accession… Des moyens d'accompagnement social sont également mobilisés et le FSL a apporté un financement spécifique en 2006 permettant la création d'un poste de travailleur social pour les MOUS du Taillan Médoc et de Blanquefort.

La mission d'assistance au montage d'opération d'habitat privé des gens du voyage (MOUS Gens du Voyage sédentaires ADAV33 et PACT HD Gironde) a, dans son bilan 2006, identifié 12 familles sur la CUB réparties sur 10 communes, soit 10 % des familles ayant bénéficié du dispositif en Gironde.

2 - Complémentarités - convergences PDALPD/ PLH

Enjeux pour le PDALPD	*Orientations du PLH et rôle de la CUB*
Axe 1 Développer l'offre accessible aux ménages défavorisés	
1-1 Soutenir et orienter le développement de l'offre logement social public	**Thème 1 Dynamiser la production de logements locatifs sociaux** ▪ Encourager la production de PLUS et de PLA-I - définition grille de critère d'intervention de la CUB - mise en place garantie d'emprunt -création instance des financeurs
1-2 Développer l'offre d'hébergement et de logements de transition	**Thème 6 : accompagner les parcours résidentiels de l'hébergement à l'autonomie** ▪ Intégrer PLAI dans les opérations de logements sociaux - programmation triennale opérateurs/communes - financement sur fonds propres et crédits délégués
1-3 Augmenter l'offre de logements privés à bas loyers et améliorer sa gestion	**Thème 6 : accompagner les parcours résidentiels de l'hébergement à l'autonomie** ▪ Améliorer la connaissance des besoins : - participation communautaire aux instances décisionnelles - intégrer la connaissance des besoins dans l'observatoire PLH ▪ Mailer la CUB en hébergement d'urgence et en maisons relais - financement sur fonds propres et crédits délégués
	Thème 6 accompagner les parcours résidentiels de l'hébergement à l'autonomie ▪ Développer l'action des AIVS - modalités de travail à convenir avec les AIVS
Axe 2 Améliorer les conditions d'habitat des ménages défavorisés	
2-1 Lutter contre l'habitat indigne	**Thème 4 Maintenir et développer un parc privé abordable** ▪ Mettre en place un PIG « loyer maîtrisés » - financement sur fonds propres et crédits délégués ▪ Créer un dispositif de veille de sortie de conventionnement - mise en réseau des opérateurs OPAH-PIG-PST - définir les modalités de fonctionnement de l'outil
2-2 Favoriser la maîtrise des charges d'énergie et d'eau	**Thème 4 Maintenir et développer un parc privé abordable** ▪ Repérer le parc de logements indignes ou insalubres - assurer relais interface entre les acteurs - soutien financier PACT et ADIL ▪ Accompagner requalification copropriétés dégradées - modalité d'accompagnement à définir - animer dispositif d'observation et de veille des copropriétés ▪ Initier réflexion sur lotissements Étude de repérage des lotissements fragiles
Axe 3 - Renforcer et développer les aides et les services aux personnes	
3-1 Simplifier et coordonner la gestion des demandes prioritaires 3.2 Mettre en œuvre de la charte de prévention de l'expulsion	**Thème 4 Maintenir et développer un parc privé abordable** ▪ Coordonner actions et soutenir innovation - permettre innovation - soutien au développement durable
	Thème 6 accompagner les parcours résidentiels de l'hébergement à l'autonomie ▪ Mettre en cohérence l'utilisation des contingents réservation - élaborer un protocole d'accord sur la définition des publics - promouvoir une instance de coordination des contingents

3 - Les objectifs du Plan et les attentes vis à vis du territoire

Axe 1- Développer l'offre accessible aux ménages défavorisés

Soutenir et orienter le développement du logement social public.

Objectif de production de PLAI :

- *PLAI « banalisés » : l'objectif défini par le Plan est d'aboutir sur 3 ans à une programmation de PLAI représentant 10 % de la programmation totale PLUS-PLAI.*

En 2007, la programmation PLAI pour la CUB (66 logements) représente 7% de l'ensemble de la programmation PLUS-PLAI

- *Augmenter la production de PLAI « adaptés » pour les ménages en cumul de difficultés économiques et sociales*

Objectif qualitatif : augmenter la part dans la production actuelle des petits logements (T2) et des très grands (T5 et plus).

Pour la réalisation de ces objectifs, la contribution de la CUB reposera sur :

- le repérage des opportunités foncières et immobilières susceptibles d'accueillir les opérations en PLAI diffus (DIA, droit de préemption)
- le portage foncier (outil existant permettant l'achat de terrains nus et le portage pendant 2 ans)
- une réflexion sur la mise à disposition du Plan d'immeuble préemptés sans affectation immédiate
- une réflexion sur la mise en place d'un outil partenarial spécifique permettant d'assurer cette production de logements très sociaux

Développer l'offre d'hébergement et de logements de transition

Les objectifs quantitatifs restent à déterminer en fonction des besoins du territoire. La CUB est soumise à l'article 2 de la loi « DALO » qui prévoit que chaque commune de plus de 3 500 habitants appartient à l'EPCI doit disposer d'une place d'hébergement pour 1 000 habitants. A l'échelle de la CUB, cela représente une offre minimum de 675 places.

Pour la réalisation de ces objectifs, la contribution de la CUB reposera sur :

- la mobilisation des outils et l'engagement des réflexions cités ci-dessus pour la production de PLAI
- sa participation à l'instance de pilotage du développement et du suivi de l'offre « alternative » au logement autonome (logements d'urgence, résidence sociales, maisons relais…)

Augmenter l'offre de logements privés à bas loyers et améliorer sa gestion

- envisager à mi-parcours du Plan, un accompagnement de l'action de l'AIVS par la CUB (élargissement du partenariat actuel), notamment pour développer la prospection et augmenter son parc (actuellement stabilisé autour de 360 logements)
- assurer la prise en charge du PST (animation et objectifs) dans le cadre du PIG.

Axe 2 - Améliorer les conditions d'habitat des ménages défavorisés

Lutter contre l'habitat indigne

Objectifs quantitatifs du PCS en matière de logements financés (crédits délégués ANAH) en sortie d'insalubrité-saturnisme: 39 logements en 2008, 46 logements en 2009

La contribution de la CUB à l'action de lutte contre l'habitat indigne reposera sur :

- la prise en compte de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne par le PIG « production de logements à loyers maîtrisés »

    - établir les modalités d'articulation du PIG avec la future MOUS insalubrité départementale (dont le champ d'intervention sera plus large que celui des dossiers avec recours aux subventions ANAH)

    - la participation au dispositif de veille et de signalement des logements indignes (notamment : contribution à l'alimentation de l'observatoire PDALPD des logements indignes)

Favoriser la maîtrise des charges d'énergie et d'eau

Poursuivre l'effort d'amélioration de l'habitat des gens du voyage

- contribution de la CUB aux MOUS communales (sortie de l'insalubrité et relogement)
-

Axe 3 - Renforcer et développer les aides et les services aux personnes

Simplifier et coordonner la gestion des demandes prioritaires

- *réflexion sur la contribution du contingent de la CUB au relogement des publics du Plan y compris dans le cadre de la loi DALO*
- *participation de la CUB à la recherche de solutions adaptées dans le cadre de la future Commission du logement accompagné (cf axe 1 sur la production de PLAI adaptés)*

Adapter les aides du Fond de Solidarité Logement à l'évolution de la pauvreté

Mettre en œuvre de la charte de prévention de l'expulsion

Observatoire

Contribution de la CUB à la connaissance des besoins des publics du Plan à travers :

- l'observatoire du PLH
- l'étude de besoins prévues en 2008
- l'évolution de la plate forme de l'observation de l'habitat de l'A'Urba

Réseau locaux

Réflexion sur la contribution de la CUB à la constitution des relais locaux du Plan (en lien avec la réflexion précitée sur l'outil partenarial de production de l'offre très sociale).

4 - Modalités d'organisation PDALPD - CUB

1 Signature d'une convention de partenariat CUB-PDALPD autour des objectifs partagés identifiés dans le tableau précédent

2 Mise au point des modalités de pilotage de la convention : pilotage et suivi assuré par un atelier thématique du PLH

3 Mobilisation des instances techniques PLH et Plan pour le suivi animation de la convention

Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre

1 - Éléments de diagnostic

	Gironde		Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre		COBAS		Reste Pays Bassin	
Nombre de communes	541		17					
Intercommunalités	45		3					
Population 2004 estimée	1 339 749		120 478	9,0%	59 933	4,5%	60 545	4,5%
Logement - Hébergement Source DDE, DRASS, FSL								
Parc conventionné (hors foyers) - Ecolo 2007	88 505		3 923	4,4%	1 595	40,7%	2 328	59,3%
dont locatif public	77 301		*3 636*	*4,7%*	*1 470*	*40,4%*	*2 166*	*59,6%*
dont locatif privé	8 661		*86*	*1,0%*	*68*	*79,1%*	*18*	*20,9%*
dont autres logements (communaux, CCAS, ...)	2 543		*201*	*7,9%*	*57*	*28,4%*	*144*	*71,6%*
Logements PST - 2006	1 077		37	3,4%	11	1,0%	26	2,4%
Logements PLAI PLATS - 2006	1 796		58	3,2%	23	1,3%	35	1,9%
Logements en sous location - 2006	325		11	3,4%	11	3,4%		0,0%
Places en maison relais - juin 2007	31							
Places en résidences sociales -juin 2007	1 199							
Places de stabilisation (CHRS + ALT) - 06/07	1 325		62	4,7%	62	4,7%		
Places d'urgence (CHRS+DGAS+LHSS) 06-07	322							
Demandes de logement en 2006 source PRL	2 146		156	7,3%	74	47,4%	82	52,6%
Activité du FSLen 2006 Source FSL								
Aides à l'accés	2 966		159	*5%*	85	*3%*	74	*2%*
Aides au maintien	1 578		71	*4%*	51	*3%*	20	*1%*
Mise en jeu de garantie	818		22	*3%*	14	*2%*	8	*1%*
Aides Eau	2 370		182	*8%*	90	*4%*	92	*4%*
Aides Energie	5 481		411	*7%*	242	*4%*	169	*3%*
Indicateurs de précarité Source CAF 31-12-2006								
Ensemble des Allocataires CAF	247 636		17 704		8 159		9 545	
Allocataires de minima sociaux	48 419		2 902		1 544		1 358	
Nombre et taux d'alllocataires du RMI		52,5%	1 379		779	*50%*	600	*44%*
Nombre et taux d'alllocataires de l'AAH		39,3%	1 278		643	*42%*	635	*47%*
Nombre et taux d'alllocataires de l'API		8,4%	245		122	*8%*	123	*9%*
Nombre et taux d'alllocataires à Bas Revenus	65 661	37,6%	4 109		2 164	*35%*	1 945	*26%*
Nombre et taux d'alllocataires bénéficiaires d'une Aide au Logement ayant un taux d'effort > 33% (1)	47 105	31,0%	3 328		1 735	*34%*	1 593	*25%*
Nombre et taux d'alllocataires bénéficiaires d'une Aide au Logement ayant de bas revenus et grand taux d'effort (1)	30 043	19,8%	1 825		999	*19%*	826	*13%*

(1) hors allocataires étudiants, personnes âgées de plus de 65 ans et ménages non renseignés

Indicateur habitat indigne - Parc privé potentiellement indigne (FILOCOM 2003) :

	PPPI en volume	% PPPI dans les RP privée
Pays	4 207	8%
COBAS	2 132	8%

Le Pays Bassin d'Acachon regroupe 9% de la population de Gironde, répartie à part égale entre la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) et les deux autres communautés de communes.

Il se caractérise par une population en moyenne plus aisée que la moyenne départementale, notamment sur le territoire de la COBAS.

Activité du FSL Source FSL 2004-2006	**Gironde**	**Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre**			**COBAS**		**Reste Pays Bassin**	
	2006		**2006**	2004	**2006**	2004	**2006**	2004
Accès	**2 966**	5%	**159**	151	**85**	78	**74**	73
évolution 2004/2006	*4,0%*		*5,3%*		*9,0%*		*1,4%*	
Accès dans le parc privé	**2 039**	5%	**103**	94	**56**	48	**47**	46
Part du privé dans l'accés	*69%*		*65%*	*62%*	*66%*	*62%*	*64%*	*63%*
Accès dans le parc public	**927**	6%	**56**	57	**29**	30	**27**	27
Part du public dans l'accés	*31%*		*35%*	*38%*	*34%*	*38%*	*36%*	*37%*
Maintien	**1 578**	4%	**71**	76	**51**	47	**20**	29
évolution 2004/2006	*-7,2%*		*-6,6%*		*8,5%*		*-31,0%*	
Maintien dans le parc privé	**871**	3%	**26**	26	**23**	18	**3**	8
Part du privé dans la maintien	*55%*		*37%*	*34%*	*45%*	*38%*	*15%*	*28%*
Maintien dans le parc public	**707**	6%	**45**	50	**28**	29	**17**	21
Part du public dans la maintien	*45%*		*63%*	*66%*	*55%*	*62%*	*85%*	*72%*
MJG	**818**	3%	**22**	23	**14**	12	**8**	11
évolution 2004/2006	***4,3%***		***-4,3%***		***16,7%***		***-27,3%***	
MJG dans le parc privé	**448**	2%	**11**	9	**5**	4	**6**	5
Part du privé dans la MJG	*55%*		*50%*	*39%*	*36%*	*33%*	*75%*	*45%*
MJG dans le parc public	**370**	3%	**11**	14	**9**	8	**2**	6
Part du public dans la MJG	*45%*		*50%*	*61%*	*64%*	*67%*	*25%*	*55%*

Une activité du FSL relativement réduite au regard de la population :

La population du bassin représente 9% de la population du département, et le bassin enregistre entre 3% et 5% du volume des aides.

Une stabilité du volume des aides entre 2004 et 2006 avec des différences marquées entre le parc privé et le parc public

Une répartition équilibrée entre les aides à l'accès et les mises en jeu de garantie aux ménages de la COBAS et les ménages des deux autres CC.

En accès, une part des aides au logement privé supérieure au logement public dans un rapport de 65% - 35%.

En maintien, une aide au parc public bien supérieure à celle du parc privé (63% - 37%)

Le logement pour les publics du Plan

une offre très réduite dans le parc public comme dans le parc privé

Le parc conventionné représente moins de 6% du parc des résidences principales du Pays.
Ce déficit est davantage prononcé sur la COBAS que sur les deux autres Communautés de Communes.

Avec 38 PST actifs en 2007 (dont 11 sur la COBAS), le parc privé conventionné très social est pratiquement inexistant. Le parc communal conventionné tente de palier à ce manque mais cette réponse est loin d'être suffisante pour répondre à elle seule à ce déficit très prononcé.
Pour répondre à cet enjeu, la COBAS a lancé un PIG « lutte contre le mal logement et production de logements à loyers maîtrisés » en 2006.

L'hébergement et le logement temporaire

une offre insuffisante et une pénurie d'opérateurs problématique

	Arcachon	Gujan Mestras	La Teste	Total
Places d'hébergement (ALT) au 31/10/07	12	8	33	53

Il n'existe aucune place d'urgence sur le Bassin
L'offre de logements d'insertion est faible, elle est concentrée sur la COBAS :

- 17 logements ALT (53 places) ; 9 des 17 logements ALT sont gérés par Habitat Jeune (ex CLAJJ). Les 8 logements ALT restants sont partagés entre les CCAS d'Arcachon et de la Teste et le Prado (4 logements familiaux à La Teste).
- 12 logements en sous-location

Habitat Jeunes et le Prado sont les deux opérateurs « locaux » intervenant sur le bassin. Habitat Jeunes enregistre une croissance constante de la demande, qui dépasse les publics auxquels il est initialement destiné.

2 - Complémentarités - convergences PDALPD/ PLH COBAS

Trois axes directeurs vis-à-vis des enjeux du Plan:
1 - La désignation de situations prioritaires
2 - Le soutien au développement de l'offre accessible
3 - Création d'une Conférence Intercommunale du Logement

Enjeux pour le PDALPD

Axe 1 Développer l'offre accessible aux ménages du Plan

1-1 Soutenir et orienter le développement de l'offre en logement social public

1-2 Développer l'offre d'hébergement et de logements de transition

1-3 Augmenter l'offre de logements privés à bas loyers et améliorer sa gestion

Axe 2 Améliorer les conditions d'habitat des ménages défavorisés

2-1 Lutter contre l'habitat indigne

Observatoire

Orientations du PLH COBAS

Le soutien au développement de l'offre accessible

- Création d'un EPFL
- Soutien à la construction de logement public
- PIG 2006/2008 : abondement des aides de l'ANAH pour production de logements conventionnés.
- Le logement des jeunes: créer un centre d'hébergement
- PIG « lutte contre le mal logement et production de logements à loyers maîtrisés »
- Le logement des personnes relevant du PDALPD : améliorer la connaissance locale et mettre en réseau les responsables des services habitat et des CCAS.

Programmation PLH COBAS

	Nb de logements locatifs sociaux en 2001	Taux de logements sociaux en 2001	Nb de logements locatifs sociaux en 2006	Taux de logements sociaux en 2006	Déficit SRU au 01/01/06	Objectif SRU triennal 2004-2007
Arcachon	516	7,20%	601	8,16%	871	142
La Teste-de-Buch	986	9,80%	1010	9,06%	1219	175
Gujan Mestras	180	2,70%	183	2,39%	1350	193
Le Teich	293	14,90%	289	12,74%	164	21
COBAS	1975		2083		3604	531

3 - Les objectifs du Plan et les attentes vis à vis du territoire

Axe 1- Développer l'offre accessible aux ménages défavorisés

Soutenir et orienter le développement du logement social public.

Objectif quantitatif de création de PLAI « banalisés »

Programmation 2007:

- *sur la COBAS : 9 logements, soit 5% de la programmation totale PLUS-PLAI.*
- *Sur le reste du Pays : 1 logement sur 14 programmés (7 %)*

L'objectif affiché par le Plan est de passer à un taux de 10% sur la durée du Plan.

Développer l'offre d'hébergement et de logements de transition

Les objectifs quantitatifs restent à déterminer en fonction des besoins des territoires. A titre indicatif, le ration défini par la loi « DALO » (nombre de place d'hébergement dont un territoire doit disposer, calculé au prorata du nombre d'habitant – soit 1 place pour 2 000 habitants) appliqué au Pays représente 30 places d'hébergement sur la COBAS .

- réalisation d'un diagnostic préalable pour la quantification et la qualification des besoins en terme d'accueil d'urgence et de résidences sociales / maisons relais
- évaluer les capacités de prise en compte de ces besoins par les opérateurs locaux.
- participation à l'instance de pilotage du développement et du suivi de cette offre « alternative » au logement autonome.

Reste du pays : l'application du « ratio DALO » conduit à un objectif de 30 places d'hébergement

Sous location : Le Prado est l'opérateur retenu dans le cadre du Schéma de Médiation Locative pour développer le parc en sous-location sur le bassin.
L'objectif fixé sur le bassin est de mobiliser 10 logements supplémentaires en sous location par rapport au parc existant d'Habitat Jeunes.

Axe 2 - Améliorer les conditions d'habitat des ménages défavorisés

Lutter contre l'habitat indigne

Objectifs quantitatifs du PCS en matière de logements financés par l'ANAH en sortie d'insalubrité-saturnisme: 19 logements en 2008 dont 10 sur la COBAS

- réalisation d'un diagnostic habitat indigne
- préciser l'articulation du PIG avec la MOUS insalubrité départementale
- prise en charge du PST départemental dans le cadre du PIG.
- veille et signalement des logements indignes

Favoriser la maîtrise des charges d'énergie et d'eau

Poursuivre l'effort d'amélioration de l'habitat des gens du voyage

- contribution de la COBAS à la MOUS départementale ?

Axe 3 - Renforcer et développer les aides et les services aux personnes

Simplifier et coordonner la gestion des demandes prioritaires

- contribution des contingents communaux / COBAS au relogement des publics du Plan

Adapter les aides du Fond de Solidarité Logement à l'évolution de la pauvreté

Mettre en œuvre la charte de prévention de l'expulsion

Observatoire

- contribution de la COBAS à la connaissances des connaissance des besoins des publics du Plan (observatoire du PLH)

Réseaux locaux

- contribution de la COBAS à la constitution des animateurs locaux du Plan ?

4 - Modalités d'organisation PDALPD - COBAS

1 Signature d'une convention de partenariat COBAS-PDALPD autour des objectifs partagés identifiés dans le tableau précédent
2 Modalités de pilotage de la convention : dans le cadre du groupe de travail « habitat / solidarité » du PLH
3 Mobilisation des instances techniques du PLH et du Plan pour le suivi animation de la convention

Pays du Libournais

1 - Éléments de diagnostic

	Gironde	Pays du Libournais	
Nombre de communes	541	128	
Intercommunalités	45	10	
Population 2004 estimée	1 339 749	137 664	10,3%
Logement - Hébergement Source DDE, DRASS, FSL			
Parc conventionné (hors foyers) - Ecolo 2007	88 505	5 498	6,2%
dont locatif public	77 301	*4 806*	*6,2%*
dont locatif privé	8 661	*527*	*6,1%*
dont autres logements (communaux, CCAS, ...)	2 543	*165*	*6,5%*
Logements PST - 2006	1 077	173	16,1%
Logements PLAI PLATS - 2006	1 796	110	6,1%
Logements en sous location - 2006	325	62	19,1%
Places en maison relais - juin 2007	31		
Places en résidences sociales -juin 2007	1 199	45	3,8%
Places de stabilisation (CHRS + ALT) - 06/07	1 325	153	11,5%
Places d'urgence (CHRS+DGAS+LHSS) 06-07	322	17	5,3%
Demandes de logement en 2006 source PRL	2 146	257	12,0%
Activité du FSLen 2006 Source FSL			
Aides à l'accés	2 966	438	*15%*
Aides au maintien	1 578	149	*9%*
Mise en jeu de garantie	818	109	*13%*
Aides Eau	2 370	511	*22%*
Aides Energie	5 481	1 110	*20%*
Indicateurs de précarité Source CAF 31-12-2006			
Ensemble des Allocataires CAF	247 636	19 840	
Allocataires de minima sociaux	48 419	4 432	
Nombre et taux d'alllocataires du RMI	52,5%	2 094	*47%*
Nombre et taux d'alllocataires de l'AAH	39,3%	1 909	*43%*
Nombre et taux d'alllocataires de l'API	8,4%	429	*10%*
Nombre et taux d'alllocataires à Bas Revenus	65 661	37,6%	5 678	*36%*
Nombre et taux d'alllocataires bénéficiaires d'une Aide au Logement ayant un taux d'effort > 33% (1)	47 105	31,0%	3 605	*31%*
Nombre et taux d'alllocataires bénéficiaires d'une Aide au Logement ayant de bas revenus et grand taux d'effort (1)	30 043	19,8%	2 297	*20%*

(1) hors allocataires étudiants, personnes âgées de plus de 65 ans et ménages non renseignés

Activité du FSL Source FSL 2004-2006	Gironde	Pays du Libournais		
	2006		2006	2004
Accès	**2 966**	15%	**438**	368
évolution 2004/2006	*4,0%*		*19,0%*	
Accès dans le parc privé	**2 039**	16%	**334**	252
Part du privé dans l'accés	*69%*		*76%*	*68%*
Accès dans le parc public	**927**	11%	**104**	116
Part du public dans l'accés	*31%*		*24%*	*32%*
Maintien	**1 578**	9%	**149**	162
évolution 2004/2006	*-7,2%*		*-8,0%*	
Maintien dans le parc privé	**871**	6%	**53**	58
Part du privé dans la maintien	*55%*		*36%*	*36%*
Maintien dans le parc public	**707**	14%	**96**	104
Part du public dans la maintien	*45%*		*64%*	*64%*
MJG	**818**	13%	**109**	88
évolution 2004/2006	***4,3%***		***23,9%***	
MJG dans le parc privé	**448**	14%	**61**	50
Part du privé dans la MJG	*55%*		*56%*	*57%*
MJG dans le parc public	**370**	13%	**48**	38
Part du public dans la MJG	*45%*		*44%*	*43%*

Un territoire très sollicitant pour le FSL

Représentant 10% de la population de la Gironde, le Pays Libournais regroupe 15% de l'ensemble des ménages aidés par le FSL en 2006. Il pesait 13% des ménages aidés en 2004.

Un partenariat local qui fait référence en Gironde

35 % des 696 ménages aidés par le FSL en 2006 concernent le parc public. Ce chiffre était de 41% en 2004. En 2006, 1 demande sur 4 à l'accès portait sur l'entrée dans le parc public, cette proportion était de 1 sur 3 en 2004.

Cette tendance s'explique par l'ouverture du logement public au public du plan, fruit du travail collectif de prévention, d'accompagnement et de sécurisation réalisé par les MDSI, le PRL et les bailleurs HLM concernant l'accès et le maintien dans le parc public des publics du Plan.

Le logement pour les publics du Plan

- Déficit d'offre locative publique, notamment sur la partie sud du Pays (CC Brannais et de l'Entre Deux Mers Ouest).
- PST : un parc largement présent sur le territoire
- PLAI : concentration sur la CC du Libournais (59%) du parc du Pays
- ALT : une offre conséquente à Libourne, mais plus faiblement développée sur les autres villes relais du Pays
- Déficit marqué de l'offre d'hébergement d'urgence hors Libourne

Insalubrité, indignité des logements

Indicateur habitat indigne - Parc privé potentiellement indigne (FILOCOM 2003) : 6 496 logements (classement cadastral 6, 7 et 8) soit 14% du parc privé

Ce phénomène touche plus particulièrement les secteurs Est (Castillon, Sainte-Foy) et le Nord du Pays (Coutras et Guîtres)

Sédentarisation des Gens du Voyage

4 communes particulièrement concernées : St Denis de Pile, Arveyres, St Martin du Bois et Eglisottes

2 - Complémentarités - convergences PDALD/ PLH

L'ensemble du Pays est couvert par deux PLH

PLH du Pays Libournais : procédure d'élaboration en phase de reprise de la Communauté de Communes du Pays Foyen

PLH (CDC Pays Foyen) : adopté en décembre 2002

Enjeux pour le PDALPD	*Orientations du PLH du Pays Foyen*
Axe 1 Développer l'offre accessible aux publics du Plan 1-1 Soutenir et orienter le développement de l'offre de logements sociaux 1-2 Organiser la mobilisation du parc privé accessible	▪ Constitution de réserves foncières et programmation triennale en réponse au déficit en logements sociaux de Pineuilh ▪ Réalisation de petites opérations de locatif social en rural opérations d'acquisition-amélioration en centres bourgs ▪ Production de logements privés conventionnés
Axe 2 Améliorer les conditions d'habitat des ménages défavorisés 2-1 Lutter contre l'habitat indigne	▪ PIG de lutte contre l'habitat indigne des CC de Castillon/Pujol et Pays Foyen
Axe 3 - Simplifier et coordonner la gestion des demandes prioritaires 3-1 Mettre en place un dispositif commun pour coordonner la gestion des contingents 3-2 Coordonner les dispositifs d'accompagnement spécifique	▪ Mise en place d'un observatoire de la demande sociale

3 - Les objectifs du Plan et les attentes vis à vis du territoire

Axe 1- Développer l'offre accessible aux ménages défavorisés

Soutenir et orienter le développement du logement social public.

Objectif quantitatifs de création de PLAI : programmation 2007 : 6 logements, soit 12,7% de l'ensemble de la programmation (PLUS- PLAI).

Développer l'offre d'hébergement et de logements de transition

Les objectifs quantitatifs restent à déterminer en fonction des besoins des territoires. A titre indicatif, le ration défini par la loi « DALO » (nombre de place d'hébergement dont un territoire doit disposer, calculé au prorata du nombre d'habitant – soit 1 place pour 2 000 habitants) appliqué au Pays représente 69 places sur le Pays Libournais .

- soutien au développement et à la gestion de l'offre alternative au logement autonome (notamment sur Sainte Foix, Coutras, Castillon et Fronsac).
- sous location : Le Lien et le CLLAJ sont deux acteurs solidement implantés sur le territoire. Le schéma de Médiation Locative devrait permettre au Diaconat de soutenir Le Lien Libournais dans le développement et la gestion de l'offre alternative. L'objectif retenu est la création de 20 logements supplémentaires en sous location.

Augmenter l'offre de logements privés à bas loyers et améliorer sa gestion

Axe 2 - Améliorer les conditions d'habitat des ménages défavorisés

Lutter contre l'habitat indigne

Objectifs quantitatifs du PCS en matière de logements financés par l'ANAH en sortie d'insalubrité-saturnisme: 40 logements en 2008

- lutte contre l'habitat indigne., en relais du PIG du pays Foyen et du Castillon/Pujols, notamment à travers les services aux propriétaires et aux locataires.

4 - Modalités d'organisation PDALPD – Pays Libournais

1 Signature d'une convention de partenariat Pays libournais-PDALPD autour des objectifs partagés identifiés dans le tableau précédent

2 Mise au point des modalités de pilotage de la convention :
Quel rôle du Copil Plan et des COPIL PLH dans ce pilotage

3 Mobilisation des instances techniques des PLH et du Plan pour le suivi animation de la convention

Pays Haute Gironde

1 - Éléments de diagnostic

	Gironde	Pays Haute Gironde	
Nombre de communes	541	65	
Intercommunalités	45	5	
Population 2004 estimée	1 339 749	73 813	5,5%
Logement - Hébergement Source DDE, DRASS, FSL			
Parc conventionné (hors foyers) - Ecolo 2007	88 505	1 528	1,7%
dont locatif public	77 301	*1 266*	*1,6%*
dont locatif privé	8 661	*204*	*2,4%*
dont autres logements (communaux, CCAS, ...)	2 543	*58*	*2,3%*
Logements PST - 2006	1 077	140	13,0%
Logements PLAI PLATS - 2006	1 796	63	3,5%
Logements en sous location - 2006	325	9	2,8%
Places en maison relais - juin 2007	31		
Places en résidences sociales -juin 2007	1 199		
Places de stabilisation (CHRS + ALT) - 06/07	1 325	14	1,1%
Places d'urgence (CHRS+DGAS+LHSS) 06-07	322		
Demandes de logement en 2006 source PRL	2 146	221	10,3%
Activité du FSLen 2006 Source FSL			
Aides à l'accés	2 966	232	*8%*
Aides au maintien	1 578	99	*6%*
Mise en jeu de garantie	818	47	*6%*
Aides Eau	2 370	254	*11%*
Aides Energie	5 481	394	*7%*
Indicateurs de précarité Source CAF 31-12-2006			
Ensemble des Allocataires CAF	247 636	11 300	
Allocataires de minima sociaux	48 419	2 453	
Nombre et taux d'alllocataires du RMI	52,5%	1 129	*46%*
Nombre et taux d'alllocataires de l'AAH	39,3%	1 065	*43%*
Nombre et taux d'alllocataires de l'API	8,4%	259	*11%*
Nombre et taux d'alllocataires à Bas Revenus	65 661	37,6%	3 307	*35%*
Nombre et taux d'alllocataires bénéficiaires d'une Aide au Logement ayant un taux d'effort > 33% (1)	47 105	31,0%	1 842	*28%*
Nombre et taux d'alllocataires bénéficiaires d'une Aide au Logement ayant de bas revenus et grand taux d'effort (1)	30 043	19,8%	1 187	*18%*

(1) hors allocataires étudiants, personnes âgées de plus de 65 ans et ménages non renseignés

Activité du FSL Source FSL 2004-2006	Gironde	Pays Haute Gironde		
	2006		**2006**	2004
Accès	**2 966**	8%	**232**	220
évolution 2004/2006	*4,0%*		*5,5%*	
Accès dans le parc privé	**2 039**	10%	**199**	185
Part du privé dans l'accés	*69%*		*86%*	*84%*
Accès dans le parc public	**927**	4%	**33**	35
Part du public dans l'accés	*31%*		*14%*	*16%*
Maintien	**1 578**	6%	**99**	73
évolution 2004/2006	*-7,2%*		*35,6%*	
Maintien dans le parc privé	**871**	3%	**22**	20
Part du privé dans la maintien	*55%*		*22%*	*27%*
Maintien dans le parc public	**707**	11%	**77**	53
Part du public dans la maintien	*45%*		*78%*	*73%*
MJG	**818**	6%	**47**	58
évolution 2004/2006	***4,3%***		***-19,0%***	
MJG dans le parc privé	**448**	8%	**38**	40
Part du privé dans la MJG	*55%*		*81%*	*69%*
MJG dans le parc public	**370**	2%	**9**	18
Part du public dans la MJG	*45%*		*19%*	*31%*

Comme dans le Pays Libournais, les acteurs locaux (MDSI, PRL et bailleurs sociaux) ont développé un travail partenarial permettant de consolider le maintien dans le parc des publics du Plan et de faciliter leur accès à ce parc.

Le logement pour les publics du Plan

- Une offre de logements sociaux publics relativement développée et bien répartie sur tout le territoire : 23 des 50 communes disposent d'au moins 5 logements HLM. Mais des demandes difficiles à satisfaire : le logement des jeunes et le rapprochement des personnes âgées isolées des services
- Déficit de PLAI sur les cantons de Blayes et de St Ciers
- Déficit d'offre alternative (ALT, sous-location, urgence) : le besoin de logements d'urgence a été identifié à hauteur d'un ou deux par canton. Le Prado a quelques ménages en sous location.
- Insalubrité, indignité des logements:

  Le Pays Haute Gironde est particulièrement marqué par ce phénomène, notamment dans le secteur nord du Pays (St Ciers) : 500 à 700 logements inconfortables dans le Pays et 180 logements indécents au moins sont occupés de façon récurrente par des personnes défavorisées.

  Indicateur habitat indigne - Parc privé potentiellement indigne (FILOCOM 2003) : 4 987 logements (classement cadastral 6,7 et 8) soit 19 % du parc privé

- Sédentarisation des Gens du Voyage : une question importante pour le Pays

  3 communes particulièrement concernées : St Christoly de Blaye, Cubzac les Pont et Cavignac.

2 - Complémentarités - convergences PDALPD/ PLH

Objectifs partagés PLH Haute Gironde (en cours de mise en œuvre) /plan

- Développer l'offre de logement d'urgence
- Répondre aux demandes des populations spécifiques (jeunes et personnes âgées)

  Logement des jeunes : Création d'un CLLAJ ?
- Relogement et suppression de l'habitat indécent

3 - Les objectifs du Plan et les attentes vis à vis du territoire

Axe 1- Développer l'offre accessible aux ménages défavorisés

Soutenir et orienter le développement du logement social public.

Objectif quantitatifs de création de PLAI : programmation 2007 : 3 logements, soit 10 % de la programmation PLUS-PLAI.

Développer l'offre d'hébergement et de logements de transition

Les objectifs quantitatifs restent à déterminer en fonction des besoins des territoires. A titre indicatif, le ration défini par la loi « DALO » (nombre de place d'hébergement dont un territoire doit disposer, calculé au prorata du nombre d'habitant – soit 1 place pour 2 000 habitants) appliqué au Pays représente 37 places sur le Pays Haute Gironde.

Sous location : Le Schéma de Médiation Locative devrait permettre de soutenir le Prado Modil dans le développement et la gestion de l'offre alternative. L'objectif retenu est la création de 15 logements supplémentaires en sous-location.

Augmenter l'offre de logements privés à bas loyers et améliorer sa gestion

Axe 2 - Améliorer les conditions d'habitat des ménages défavorisés

Lutter contre l'habitat indigne

Objectifs quantitatifs du PCS en matière de logements financés par l'ANAH en sortie d'insalubrité-saturnisme: 24 logements en 2008
- lutte contre l'habitat indigne, en prolongement de l'inventaire réalisé : Le Pays Haute Gironde pourrait être un site test pour le Plan pour la mise en place de sa politique de lutte contre l'insalubrité

Favoriser la maîtrise des charges d'énergie et d'eau

Poursuivre l'effort d'amélioration de l'habitat des gens du voyage

Axe 3 - Renforcer et développer les aides et les services aux personnes

Simplifier et coordonner la gestion des demandes prioritaires

Adapter les aides du FSL à l'évolution de la pauvreté

Mettre en œuvre la charte de prévention de l'expulsion

4 - Modalités d'organisation PDALPD – Haute Gironde

1 Signature d'une convention de partenariat Pays Haute Gironde-PDALPD autour des objectifs partagés identifiés dans le tableau précédent
2 Mise au point des modalités de pilotage de la convention :
  Quel rôle du Copil Plan et du COPIL PLH dans ce pilotage
3 Mobilisation des instances techniques du PLH et du Plan pour le suivi animation de la convention

Pays Médoc

1 - Éléments de diagnostic

	Gironde	Pays Medoc	
Nombre de communes	541	54	
Intercommunalités	45	6	
Population 2004 estimée	1 339 749	83 781	6,3%
Logement - Hébergement Source DDE, DRASS, FSL			
Parc conventionné (hors foyers) - Ecolo 2007	88 505	1 939	2,2%
dont locatif public	77 301	*1 400*	*1,8%*
dont locatif privé	8 661	*174*	*2,0%*
dont autres logements (communaux, CCAS, ...)	2 543	*365*	*14,4%*
Logements PST - 2006	1 077	106	9,8%
Logements PLAI PLATS - 2006	1 796	66	3,7%
Logements en sous location - 2006	325		
Places en maison relais - juin 2007	31		
Places en résidences sociales -juin 2007	1 199		
Places de stabilisation (CHRS + ALT) - 06/07	1 325		
Places d'urgence (CHRS+DGAS+LHSS) 06-07	322		
Demandes de logement en 2006 source PRL	2 146	210	9,8%
Activité du FSLen 2006 Source FSL			
Aides à l'accés	2 966	219	*7%*
Aides au maintien	1 578	53	*3%*
Mise en jeu de garantie	818	47	*6%*
Aides Eau	2 370	202	*9%*
Aides Energie	5 481	411	*7%*
Indicateurs de précarité Source CAF 31-12-2006			
Ensemble des Allocataires CAF	247 636		11 637	
Allocataires de minima sociaux	48 419		2 306	
Nombre et taux d'alllocataires du RMI		52,5%	1 214	*53%*
Nombre et taux d'alllocataires de l'AAH		39,3%	861	*37%*
Nombre et taux d'alllocataires de l'API		8,4%	231	*10%*
Nombre et taux d'alllocataires à Bas Revenus	65 661	37,6%	3 190	*34%*
Nombre et taux d'alllocataires bénéficiaires d'une Aide au Logement ayant un taux d'effort > 33% (1)	47 105	31,0%	1 928	*26%*
Nombre et taux d'alllocataires bénéficiaires d'une Aide au Logement ayant de bas revenus et grand taux d'effort (1)	30 043	19,8%	1 212	*16%*

(1) hors allocataires étudiants, personnes âgées de plus de 65 ans et ménages non renseignés

Activité du FSL Source FSL 2004-2006	Gironde	Pays Medoc		
	2006		2006	2004
Accès	**2 966**	7%	**219**	191
évolution 2004/2006	*4,0%*		*14,7%*	
Accès dans le parc privé	**2 039**	9%	**192**	151
Part du privé dans l'accés	*69%*		*88%*	*79%*
Accès dans le parc public	**927**	3%	**27**	40
Part du public dans l'accés	*31%*		*12%*	*21%*
Maintien	**1 578**	3%	**53**	69
évolution 2004/2006	*-7,2%*		*-23,2%*	
Maintien dans le parc privé	**871**	2%	**21**	23
Part du privé dans la maintien	*55%*		*40%*	*33%*
Maintien dans le parc public	**707**	5%	**32**	46
Part du public dans la maintien	*45%*		*60%*	*67%*
MJG	**818**	6%	**47**	40
évolution 2004/2006	***4,3%***		***17,5%***	
MJG dans le parc privé	**448**	9%	**39**	30
Part du privé dans la MJG	*55%*		*83%*	*75%*
MJG dans le parc public	**370**	2%	**8**	10
Part du public dans la MJG	*45%*		*17%*	*25%*

Le logement pour les publics du Plan

- Un déficit d'offre locative publique, notamment sur la CC Médoc Estuaire.

Des besoins différentiés selon les Communautés de Communes :

- la Médullienne et l'Estuaire : un déficit structurel dans les communes au contact de l'agglomération bordelaise.
- Pôles urbains du Centre et du Cœur Médoc : un enjeu autour de la requalification de l'habitat.
- Secteur des Lacs : nécessité de préserver l'accessibilité à ses habitants (jeunes, jeunes ménages, personnes âgées …), face à la pression immobilière et la rareté de l'offre.
- Secteur de la Pointe Médoc : besoin de répondre à une demande locative à faible solvabilité des ménages. Le mode de développement du territoire génère également des besoins spécifiques (logement des travailleurs saisonniers notamment).

PST : concentration de 80% de l'offre sur Lesparre et Pauillac

PLAI : offre diffuse sur tout le territoire

Pas d'offre en ALT, ni de places d'urgence

- Logements en mauvais état
  Phénomène qui touche fortement le Nord Médoc (CC Pointe du Médoc)
  Indicateur habitat indigne - Parc privé potentiellement indigne (FILOCOM 2003) : 3858 logements (classement cadastral 6,7 et 8) soit 12% du parc privé
- Sédentarisation des Gens du Voyage **:** 3 sites sur Lesparre, 1 site à Gaillan et 1 au Pian Médoc

2 - Complémentarités - convergences PDALPD/ PLH

Le programme Local de l'Habitat est en phase de déclinaison par Communautés de Communes.

Enjeux pour le PDALPD	*Axes du PLH du Médoc*
Axe 1- Développer l'offre accessible aux ménages défavorisés Soutenir et orienter le développement du logement social public. Développer l'offre d'hébergement et de logements de transition Augmenter l'offre de logements privés à bas loyers et améliorer sa gestion	1 - Développement du parc locatif à loyers maîtrisés : production de 1 200 logements locatifs à loyers maîtrisés pour les six prochaines années . • animation et coordination de la programmation du parc public • OPAH multi site Pays : conventionnement, remobilisation du parc vacant et lutte contre l'habitat indigne. 2 - Captation d'une part du parc de résidences secondaires (dispositif expérimental) : besoin de sécurisation du risque locatif et de moyens de médiation permettant de gérer les conflits locatifs.
Axe 2 - Améliorer les conditions d'habitat des ménages défavorisés	3 - La prise en compte des publics vulnérables face au logement : • réalisation d'un diagnostic et élaboration du programme d'actions
Axe 3 - Renforcer et développer les aides et les services aux personnes	4 - L'animation de la Politique Habitat : vers une Maison de l'Habitat ?

3 - Les objectifs du Plan et les attentes vis à vis du territoire

Axe 1- Développer l'offre accessible aux ménages défavorisés

Soutenir et orienter le développement du logement social public.

Objectif quantitatifs de création de PLAI : programmation 2007 : 25 logements, soit 8.8 % de la programmation PLUS-PLAI. L'objectif est d'atteindre 10% à l'issue du Plan

Développer l'offre d'hébergement et de logements de transition

Les objectifs quantitatifs restent à déterminer en fonction des besoins des territoires. A titre indicatif, le ration défini par la loi « DALO » (nombre de place d'hébergement dont un territoire doit disposer, calculé au prorata du nombre d'habitant – soit 1 place pour 2 000 habitants) appliqué au Pays représente 42 places sur le Pays Médoc.

Sous location : Le Schéma de Médiation Locative devrait permettre de soutenir le CDAFAL dans le développement et la gestion de l'offre alternative. L'objectif retenu est la création de 25 logements supplémentaires en sous location.

Augmenter l'offre de logements privés à bas loyers et améliorer sa gestion

Axe 2 - Améliorer les conditions d'habitat des ménages défavorisés

Lutter contre l'habitat indigne

Objectifs quantitatifs du PCS en matière de logements financés par l'ANAH en sortie d'insalubrité-saturnisme : 18 logements en 2008

Favoriser la maîtrise des charges d'énergie et d'eau

Poursuivre l'effort d'amélioration de l'habitat des gens du voyage

En transversal :

soutien à la constitution d'un outil local de connaissance et d'animation (maison de l'Habitat) , futur animateur local du Pays Médoc ?

4 - Modalités d'organisation PDALPD – Médoc

1 Signature d'une convention de partenariat Pays Médoc-PDALPD autour des objectifs partagés identifiés dans le tableau précédent

2 Mise au point des modalités de pilotage de la convent

Pays Cœur Entre deux mers

1 - Éléments de diagnostic

	Gironde	Cœur entre deux mers	
Nombre de communes	541	71	
Intercommunalités	45	7	
Population 2004 estimée	1 339 749	86 195	6,4%
Logement - Hébergement Source DDE, DRASS, FSL			
Parc conventionné (hors foyers) - Ecolo 2007	88 505	1 821	2,1%
dont locatif public	77 301	*1 633*	*2,1%*
dont locatif privé	8 661	*139*	*1,6%*
dont autres logements (communaux, CCAS, ...)	2 543	*49*	*1,9%*
Logements PST - 2006	1 077	91	8,4%
Logements PLAI PLATS - 2006	1 796	63	3,5%
Logements en sous location - 2006	325	6	1,8%
Places en maison relais - juin 2007	31		
Places en résidences sociales -juin 2007	1 199		
Places de stabilisation (CHRS + ALT) - 06/07	1 325	17	1,3%
Places d'urgence (CHRS+DGAS+LHSS) 06-07	322		
Demandes de logement en 2006 source PRL	2 146	216	10,1%
Activité du FSLen 2006 Source FSL			
Aides à l'accés	2 966	120	*4%*
Aides au maintien	1 578	77	*5%*
Mise en jeu de garantie	818	31	*4%*
Aides Eau	2 370	169	*7%*
Aides Energie	5 481	341	*6%*
Indicateurs de précarité Source CAF 31-12-2006			
Ensemble des Allocataires CAF	247 636	11 920	
Allocataires de minima sociaux	48 419	1 817	
Nombre et taux d'alllocataires du RMI	52,5%	794	*44%*
Nombre et taux d'alllocataires de l'AAH	39,3%	894	*49%*
Nombre et taux d'alllocataires de l'API	8,4%	129	*7%*
Nombre et taux d'alllocataires à Bas Revenus	65 661	37,6%	2 367	*26%*
Nombre et taux d'alllocataires bénéficiaires d'une Aide au Logement ayant un taux d'effort > 33% (1)	47 105	31,0%	1 617	*19%*
Nombre et taux d'alllocataires bénéficiaires d'une Aide au Logement ayant de bas revenus et grand taux d'effort (1)	30 043	19,8%	915	*11%*

(1) hors allocataires étudiants, personnes âgées de plus de 65 ans et ménages non renseignés

Activité du FSL Source FSL 2004-2006	Gironde		Cœur entre deux mers	
	2006		**2006**	2004
Accès	**2 966**	4%	**120**	118
évolution 2004/2006	*4,0%*		*1,7%*	
Accès dans le parc privé	**2 039**	4%	**91**	88
Part du privé dans l'accés	*69%*		*76%*	*75%*
Accès dans le parc public	**927**	3%	**29**	30
Part du public dans l'accés	*31%*		*24%*	*25%*
Maintien	**1 578**	5%	**77**	52
évolution 2004/2006	*-7,2%*		*48,1%*	
Maintien dans le parc privé	**871**	2%	**21**	21
Part du privé dans la maintien	*55%*		*27%*	*40%*
Maintien dans le parc public	**707**	8%	**56**	31
Part du public dans la maintien	*45%*		*73%*	*60%*
MJG	**818**	4%	**31**	17
évolution 2004/2006	***4,3%***		***82,4%***	
MJG dans le parc privé	**448**	6%	**29**	14
Part du privé dans la MJG	*55%*		*94%*	*82%*
MJG dans le parc public	**370**	1%	**2**	3
Part du public dans la MJG	*45%*		*6%*	*18%*

Offre de logements accessibles
Une forte sous-représentation du parc social (3.5% des résidences principales), notamment dans la Communauté de Communes la plus peuplée (Saint Loubes)

PST : déficit dans la CC de Saint Loubes .

Offre ALT, sous-location, urgence : une très faible offre (8 ALT sur 3 communes : Cadillac, Tabanc et Beguey et 6 logements en sous-location)

Insalubrité, indignité des logements:
Un phénomène qui affecte surtout le Sud du Pays (CC Coteaux de Garonne et CC Vallon de l'Artolie)

Indicateur habitat indigne - Parc privé potentiellement indigne (FILOCOM 2003) : 3 328 logements (classement cadastral 6,7 et 8) soit 11 % du parc privé

2 - Complémentarités - convergences PDALPD/ PLH

PLH adopté en 2005. Il a développé un axe spécifique « développer une offre de logements adaptée aux publics spécifiques » axe 3 :

Principaux constats

- Un manque de logements d'urgence et temporaire sur l'ensemble du territoire
- Un manque de coordination entre offre et demande de logements spécifiques
- L'arrêt de la maison du logement de Cœur Entre-deux-mers fait sentir le besoin de traitement de problématiques liées au logement de publics spécifiques.

Enjeux pour le PDALPD	*Axes du PLH du Cœur Entre Deux Mers*
Axe 1- Développer l'offre accessible aux ménages défavorisés Soutenir et orienter le développement du logement social public. Développer l'offre d'hébergement et de logements de transition Augmenter l'offre de logements privés à bas loyers et améliorer sa gestion Axe 3 - Renforcer et développer les aides et les services aux personnes	▪ Favoriser l'adéquation entre offre et demande de logements très sociaux ▪ Prévoir, à l'échelle du Pays, des programmes de logements adaptés aux publics spécifiques : personnes âgées et handicapées, personnes nécessitant un logement d'urgence ou temporaire, saisonniers, gens du voyage, jeunes en difficulté, grandes familles ▪ Assurer une gestion du parc de logements spécifiques ▪ Coordination d'un partenariat sur l'habitat spécifique à l'échelle du Pays ▪ Appui sur les points relais logement, les CMS et la Maison de l'Habitat à La Réole pour la gestion et le suivi des publics spécifiques ▪ Partenariat PLAN-Maison de l'habitat de la Réole

3 - Les objectifs du Plan et les attentes vis à vis du territoire

Axe 1- Développer l'offre accessible aux ménages défavorisés

Soutenir et orienter le développement du logement social public.

Objectif quantitatifs de création de PLAI : programmation 2007 : 5 logements , soit 5.3 % de la programmation PLUS-PLAI L'objectif est d'atteindre 10% à l'issue du Plan

Développer l'offre d'hébergement et de logements de transition

Les objectifs quantitatifs restent à déterminer en fonction des besoins des territoires. A titre indicatif, le ration défini par la loi « DALO » (nombre de place d'hébergement dont un territoire doit disposer, calculé au prorata du nombre d'habitant – soit 1 place pour 2 000 habitants) appliqué au Pays représente 43 places sur le Pays cœur Entre-deux-mers.

Sous location : Le Schéma de Médiation Locative devrait permettre de soutenir Habitat et Humanisme dans le développement et la gestion de l'offre alternative. L'objectif retenu est la création de 15 logements supplémentaires en sous location sur l'Entre deux Mers / Sud Gironde.

Axe 2 - Améliorer les conditions d'habitat des ménages défavorisés

Lutter contre l'habitat indigne

Objectifs quantitatifs du PCS en matière de logements financés par l'ANAH en sortie d'insalubrité-saturnisme: 15 logements en 2008

En transversal :
Partenariat avec la maison de l'Habitat de La Réole.

4 - Modalités d'organisation PDALPD – Cœur Entre-deux-mers

1 Signature d'une convention de partenariat Pays Cœur Entre-deux-mers - PDALPD autour des objectifs partagés identifiés dans le tableau précédent
2 Mise au point des modalités de pilotage de la convention :
Quel rôle du Copil Plan et du COPIL PLH dans ce pilotage
3 Mobilisation des instances techniques du PLH et du Plan pour le suivi animation de la convention

Pays Haut Entre Deux Mers

1 - Éléments de diagnostic

	Gironde	Pays Haut entre deux mers	
Nombre de communes	541	64	
Intercommunalités	45	4	
Population 2004 estimée	1 339 749	30 709	2,3%
Logement - Hébergement Source DDE, DRASS, FSL			
Parc conventionné (hors foyers) - Ecolo 2007	88 505	1 013	1,1%
dont locatif public	77 301	*586*	*0,8%*
dont locatif privé	8 661	*298*	*3,4%*
dont autres logements (communaux, CCAS, ...)	2 543	*129*	*5,1%*
Logements PST - 2006	1 077	58	5,4%
Logements PLAI PLATS - 2006	1 796	19	1,1%
Logements en sous location - 2006	325		
Places en maison relais - juin 2007	31		
Places en résidences sociales -juin 2007	1 199		
Places de stabilisation (CHRS + ALT) - 06/07	1 325	4	0,3%
Places d'urgence (CHRS+DGAS+LHSS) 06-07	322		
Demandes de logement en 2006 source PRL	2 146	170	7,9%
Activité du FSLen 2006 Source FSL			
Aides à l'accés	2 966	125	*4%*
Aides au maintien	1 578	28	*2%*
Mise en jeu de garantie	818	19	*2%*
Aides Eau	2 370	86	*4%*
Aides Energie	5 481	157	*3%*
Indicateurs de précarité Source CAF 31-12-2006			
Ensemble des Allocataires CAF	247 636	3 347	
Allocataires de minima sociaux	48 419	1 014	
Nombre et taux d'alllocataires du RMI	52,5%	372	*37%*
Nombre et taux d'alllocataires de l'AAH	39,3%	558	*55%*
Nombre et taux d'alllocataires de l'API	8,4%	84	*8%*
Nombre et taux d'alllocataires à Bas Revenus	65 661	37,6%	1 085	*40%*
Nombre et taux d'alllocataires bénéficiaires d'une Aide au Logement avant un taux d'effort > 33% (1)	47 105	31,0%	725	*40%*
Nombre et taux d'alllocataires bénéficiaires d'une Aide au Logement ayant de bas revenus et grand taux d'effort (1)	30 043	19,8%	454	*25%*

(1) hors allocataires étudiants, personnes âgées de plus de 65 ans et ménages non renseignés

Activité du FSL Source FSL 2004-2006	Gironde		Pays Haut entre deux mers	
	2006		**2006**	2004
Accès	**2 966**	4%	**125**	105
évolution 2004/2006	*4,0%*		*19,0%*	
Accès dans le parc privé	**2 039**	5%	**103**	83
Part du privé dans l'accés	*69%*		*82%*	*79%*
Accès dans le parc public	**927**	2%	**22**	22
Part du public dans l'accés	*31%*		*18%*	*21%*
Maintien	**1 578**	2%	**28**	23
évolution 2004/2006	*-7,2%*		*21,7%*	
Maintien dans le parc privé	**871**	1%	**6**	5
Part du privé dans la maintien	*55%*		*21%*	*22%*
Maintien dans le parc public	**707**	3%	**22**	18
Part du public dans la maintien	*45%*		*79%*	*78%*
MJG	**818**	2%	**19**	9
évolution 2004/2006	***4,3%***		***111,1%***	
MJG dans le parc privé	**448**	3%	**13**	5
Part du privé dans la MJG	*55%*		*68%*	*56%*
MJG dans le parc public	**370**	2%	**6**	4
Part du public dans la MJG	*45%*		*32%*	*44%*

Un pays marqué par une certaine précarité de sa population : 68.4% des ménages imposables éligibles à un logement HLM (dont 60% ayant des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM).

Un outil local performant de gestion de l'habitat : **la Maison de l'Habitat du SIPHEM** (Pays Haut Entre Deux Mers et Pays Rives de Garonne)

Offre de logements accessibles
Un déficit marqué d'offre locatif social
Pas places en ALT, en sous-location et d'urgence (1 logement ALT à Blasimon)

Insalubrité, indignité des logements:
Une problématique marquée dans le secteur Nord Ouest du Pays (Blasimon, Mérignas, Ruch). Depuis 2005, le Pays met en œuvre une OPAH Energie et Revitalisation Rural .

Indicateur habitat indigne - Parc privé potentiellement indigne (FILOCOM 2003) : 1 304 logements (classement cadastral 6,7 et 8) soit 17% du parc privé

2 - Complémentarités - convergences Plan/PLH

Il n'existe pas à l'heure actuelle de PLH sur les communes de ce Pays. Le pays envisage de lancer une étude de réalisation

3 - Les objectifs du Plan et les attentes vis à vis du territoire

Axe 1- Développer l'offre accessible aux ménages défavorisés

Soutenir et orienter le développement du logement social public.

Objectif quantitatifs de création de PLAI : programmation 2007 : 2 logements (sur 6 logements programmés PLUS-PLAI).

Développer l'offre d'hébergement et de logements de transition

Les objectifs quantitatifs restent à déterminer en fonction des besoins des territoires. A titre indicatif, le ration défini par la loi « DALO » (nombre de place d'hébergement dont un territoire doit disposer, calculé au prorata du nombre d'habitant – soit 1 place pour 2 000 habitants) appliqué au Pays représente 15 places sur le Pays Haut Entre-deux-mers.

Sous location : Le Schéma de Médiation Locative devrait permettre de soutenir Habitat et Humanisme dans le développement et la gestion de l'offre alternative. L'objectif retenu est la création de 15 logements supplémentaires en sous location sur l'Entre deux Mers / Sud Gironde.

Axe 2 - Améliorer les conditions d'habitat des ménages défavorisés

Lutter contre l'habitat indigne

Objectifs quantitatifs du PCS en matière de logements financés par l'ANAH en sortie d'insalubrité-saturnisme : 6 logements en 2008

4 - Modalités d'organisation PDALPD - Haut Entre Deux Mers

1 Signature d'une convention de partenariat Pays Haut Entre-deux-mers - PDALPD autour des objectifs partagés identifiés dans le tableau précédent
2 Mise au point des modalités de pilotage de la convention
3 Définition des articulations et des complémentarités Maison de l'Habitat/animateur local du PLAN

Pays Rives de Garonne

1 - Éléments de diagnostic

	Gironde	Pays Rives de Garonne	
Nombre de communes	541	54	
Intercommunalités	45	4	
Population 2004 estimée	1 339 749	42 301	3,2%
Logement - Hébergement Source DDE, DRASS, FSL			
Parc conventionné (hors foyers) - Ecolo 2007	88 505	1 432	1,6%
dont locatif public	77 301	*1 083*	*1,4%*
dont locatif privé	8 661	*245*	*2,8%*
dont autres logements (communaux, CCAS, ...)	2 543	*104*	*4,1%*
Logements PST - 2006	1 077	100	9,3%
Logements PLAI PLATS - 2006	1 796	46	2,6%
Logements en sous location - 2006	325		
Places en maison relais - juin 2007	31		
Places en résidences sociales -juin 2007	1 199		
Places de stabilisation (CHRS + ALT) - 06/07	1 325	2	0,2%
Places d'urgence (CHRS+DGAS+LHSS) 06-07	322		
Demandes de logement en 2006 source PRL	2 146	116	5,4%
Activité du FSLen 2006 Source FSL			
Aides à l'accés	2 966	147	*5%*
Aides au maintien	1 578	52	*3%*
Mise en jeu de garantie	818	12	*1%*
Aides Eau	2 370	115	*5%*
Aides Energie	5 481	331	*6%*
Indicateurs de précarité Source CAF 31-12-2006			
Ensemble des Allocataires CAF	247 636	7 243	
Allocataires de minima sociaux	48 419	1 549	
Nombre et taux d'alllocataires du RMI	52,5%	808	*52%*
Nombre et taux d'alllocataires de l'AAH	39,3%	621	*40%*
Nombre et taux d'alllocataires de l'API	8,4%	120	*8%*
Nombre et taux d'alllocataires à Bas Revenus	65 661	37,6%	2 010	*35%*
Nombre et taux d'alllocataires bénéficiaires d'une Aide au Logement ayant un taux d'effort > 33% (1)	47 105	31,0%	1 305	*30%*
Nombre et taux d'alllocataires bénéficiaires d'une Aide au Logement ayant de bas revenus et grand taux d'effort (1)	30 043	19,8%	822	*19%*

(1) hors allocataires étudiants, personnes âgées de plus de 65 ans et ménages non renseignés

Activité du FSL Source FSL 2004-2006	Gironde		Pays Rives de Garonne	
	2006		**2006**	2004
Accès	**2 966**	5%	**147**	130
évolution 2004/2006	*4,0%*		*13,1%*	
Accès dans le parc privé	**2 039**	6%	**123**	102
Part du privé dans l'accés	*69%*		*84%*	*78%*
Accès dans le parc public	**927**	3%	**24**	28
Part du public dans l'accés	*31%*		*16%*	*22%*
Maintien	**1 578**	3%	**52**	30
évolution 2004/2006	*-7,2%*		*73,3%*	
Maintien dans le parc privé	**871**	1%	**7**	4
Part du privé dans la maintien	*55%*		*13%*	*13%*
Maintien dans le parc public	**707**	6%	**45**	26
Part du public dans la maintien	*45%*		*87%*	*87%*
MJG	**818**	1%	**12**	25
évolution 2004/2006	***4,3%***		***-52,0%***	
MJG dans le parc privé	**448**	2%	**11**	22
Part du privé dans la MJG	*55%*		*92%*	*88%*
MJG dans le parc public	**370**	0%	**1**	3
Part du public dans la MJG	*45%*		*8%*	*12%*

Un territoire marqué par une certaine précarité économique (62.6% des ménages imposables éligibles à un logement HLM, dont la moitié a des revenus inférieurs à 60% des plafonds), notamment dans la CC d'Auros.

Offre de logements accessibles

Un déficit global d'offre de logements locatifs publics (4% du parc des RP) particulièrement marqué sur la CC d'Auros (12 logements HLM)

Une offre de PST et de PLAI répartie sur l'ensemble du territoire

Pas d'offre en ALT, sous-location et urgence (2 ALT à Portets)

Insalubrité, indignité des logements:

Une problématique essentiellement concentrée sur la CC du canton de Podensac

Indicateur habitat indigne - Parc privé potentiellement indigne (FILOCOM 2003) : 2 644 logements (classement cadastral 6,7 et 8) soit 15 % du parc privé

Sédentarisation des Gens du Voyage

Une question importante pour le Pays qui touche principalement 5 communes : Castets, Fargues Preignac, St Pierre de Mons et Toulenne.

2 - Complémentarités - convergences Plan/PLH

Il n'existe pas à l'heure actuelle de PLH sur les communes de ce Pays.

3 - Les objectifs du Plan et les attentes vis à vis du territoire

Axe 1- Développer l'offre accessible aux ménages défavorisés

Soutenir et orienter le développement du logement social public.

Objectif quantitatifs de création de PLAI : programmation 2007 : 2 logements en 2007, soit 5 % de la programmation PLUS-PLAI. L'objectif est d'atteindre 10% à l'issue du Plan.

Développer l'offre d'hébergement et de logements de transition

Les objectifs quantitatifs restent à déterminer en fonction des besoins des territoires. A titre indicatif, le ration défini par la loi « DALO » (nombre de place d'hébergement dont un territoire doit disposer, calculé au prorata du nombre d'habitant – soit 1 place pour 2 000 habitants) appliqué au Pays représente 21 places sur le Pays Rives de Garonne.

Sous location : Le Schéma de Médiation Locative devrait permettre de soutenir Habitat et Humanisme dans le développement et la gestion de l'offre alternative. L'objectif retenu est la création de 15 logements supplémentaires en sous-location sur l'Entre deux Mers / Sud Gironde.

Axe 2- Améliorer les conditions d'habitat des ménages défavorisés

Lutter contre l'habitat indigne

Objectifs quantitatifs du PCS en matière de logements financés par l'ANAH en sortie d'insalubrité-saturnisme : 13 logements en 2008
- élaboration d'un diagnostic logement indigne sur Podensac ?

4 - Modalités d'organisation PDALPD – Rives de Garonne

1 Signature d'une convention de partenariat Pays Rives de Garonne-PDALPD autour des objectifs partagés identifiés dans le tableau précédent

2 Mise au point des modalités de pilotage de la convention

3 Définition des articulations et des complémentarités Maison de l'Habitat/animateur local du PLAN

Graves et Landes de Cernès

1 - Éléments de diagnostic

	Gironde	Graves et Landes de Cernès	
Nombre de communes	541	24	
Intercommunalités	45	3	
Population 2004 estimée	1 339 749	72 720	5,4%
Logement - Hébergement Source DDE, DRASS, FSL			
Parc conventionné (hors foyers) - Ecolo 2007	88 505	2 143	2,4%
dont locatif public	77 301	*2 020*	*2,6%*
dont locatif privé	8 661	*82*	*0,9%*
dont autres logements (communaux, CCAS, ...)	2 543	*41*	*1,6%*
Logements PST - 2006	1 077	35	3,2%
Logements PLAI PLATS - 2006	1 796	17	0,9%
Logements en sous location - 2006	325		
Places en maison relais - juin 2007	31		
Places en résidences sociales -juin 2007	1 199		
Places de stabilisation (CHRS + ALT) - 06/07	1 325	34	2,6%
Places d'urgence (CHRS+DGAS+LHSS) 06-07	322		
Demandes de logement en 2006 source PRL	2 146	82	3,8%
Activité du FSLen 2006 Source FSL			
Aides à l'accés	2 966	48	*2%*
Aides au maintien	1 578	17	*1%*
Mise en jeu de garantie	818	4	*0%*
Aides Eau	2 370	52	*2%*
Aides Energie	5 481	134	*2%*

Indicateurs de précarité Source CAF 31-12-2006				
Ensemble des Allocataires CAF	247 636		9 605	
Allocataires de minima sociaux	48 419		976	
Nombre et taux d'alllocataires du RMI		52,5%	447	*46%*
Nombre et taux d'alllocataires de l'AAH		39,3%	444	*45%*
Nombre et taux d'alllocataires de l'API		8,4%	85	*9%*
Nombre et taux d'alllocataires à Bas Revenus	65 661	37,6%	1 359	*21%*
Nombre et taux d'alllocataires bénéficiaires d'une Aide au Logement avant un taux d'effort > 33% (1)	47 105	31,0%	926	*12%*
Nombre et taux d'alllocataires bénéficiaires d'une Aide au Logement ayant de bas revenus et grand taux d'effort (1)	30 043	19,8%	478	*6%*

(1) hors allocataires étudiants, personnes âgées de plus de 65 ans et ménages non renseignés

Activité du FSL Source FSL 2004-2006	Gironde		Graves et Landes de Cernès	
	2006		**2006**	2004
Accès	**2 966**	2%	**48**	41
évolution 2004/2006	*4,0%*		*17,1%*	
Accès dans le parc privé	**2 039**	2%	**31**	25
Part du privé dans l'accés	*69%*		*65%*	*61%*
Accès dans le parc public	**927**	2%	**17**	16
Part du public dans l'accés	*31%*		*35%*	*39%*
Maintien	**1 578**	1%	**17**	10
évolution 2004/2006	*-7,2%*		*70,0%*	
Maintien dans le parc privé	**871**	1%	**8**	2
Part du privé dans la maintien	*55%*		*47%*	*20%*
Maintien dans le parc public	**707**	1%	**9**	8
Part du public dans la maintien	*45%*		*53%*	*80%*
MJG	**818**	0%	**4**	8
évolution 2004/2006	***4,3%***		***-50,0%***	
MJG dans le parc privé	**448**	0%	**2**	4
Part du privé dans la MJG	*55%*		*50%*	*50%*
MJG dans le parc public	**370**	1%	**2**	4
Part du public dans la MJG	*45%*		*50%*	*50%*

Une population en moyenne plus aisée que celle de Gironde, mais avec de fortes disparités :
Au nord (Cestas, Canéjan) une population relativement aisée (51>% des ménages imposables éligibles au logement social)
Au sud, des territoires précarisés (68% des ménages éligibles)

Offre de logements accessibles
Un déficit d'offre locative publique
Une faible offre de PST et de PLAI
Aucune offre de place ALT, en sous-location ou d'urgence

Insalubrité, indignité des logements:
Une problématique essentiellement concentrée sur la CC du Pays Paroupian
Indicateur habitat indigne - Parc privé potentiellement indigne (FILOCOM 2003) : 1 409 logements (classement cadastral 6,7 et 8) soit 7% du parc privé

Sédentarisation des Gens du Voyage :
Essentiellement sur la commune de Saint Médard d'Eyran

2 - Complémentarités - convergences PDALPD/ PLH

Deux PLH sont en cours: le PLH de Cestas-Canéjan et celui de Montesquieu (La Brède et 13 communes associées)

Le PLH de la Communauté de Communes de Canéjan-Cestas (en cours de révision)

Enjeux pour le PDALPD

Axe 1 Développer l'offre accessible aux ménages défavorisés
1 .1 Soutenir et orienter le développement du logement social public.
1.2 Développer l'offre d'hébergement et de logements de transition

Axe 2 - Améliorer les conditions d'habitat des ménages défavorisés
2.1 Poursuivre l'effort d'amélioration de l'habitat des gens du voyage

Axe 3 - Simplifier et coordonner la gestion des demandes prioritaires
3.1 Simplifier et coordonner la gestion des demandes prioritaires

Axes du PLH de Canéjan Cestas

Limiter le départ des populations modestes

- Favoriser le développement du parc social pour répondre notamment aux objectifs de la loi SRU
- Développer l'offre de logement d'urgence et temporaire
- Développer une politique d'accession sociale à la propriété
- Gérer et assurer l'accompagnement social sur l'aire d'accueil des gens du voyage de Cestas
- Mettre en place un dispositif de gestion de la demande

Le PLH de la CC de Montesquieu : en cours d'élaboration

3 - Les objectifs du Plan et les attentes vis à vis du territoire

Axe 1- Développer l'offre accessible aux ménages défavorisés

Soutenir et orienter le développement du logement social public.

Objectif quantitatifs de création de PLAI : programmation 2007 : 10 logements soit 6.7% de la programmation PLUS PLAI. L'objectif est d'atteindre 10% à l'issue du Plan.

Développer l'offre d'hébergement et de logements de transition

Les objectifs quantitatifs restent à déterminer en fonction des besoins des territoires. A titre indicatif, le ration défini par la loi « DALO » (nombre de place d'hébergement dont un territoire doit disposer, calculé au prorata du nombre d'habitant – soit 1 place pour 2 000 habitants) appliqué au Pays représente 36 places sur le Pays Graves et Landes de Cernès.

Sous-location : Le Schéma de Médiation Locative devrait permettre de soutenir Habitat et Humanisme dans le développement et la gestion de l'offre alternative. L'objectif retenu est la création de 15 logements supplémentaires en sous location sur l'Entre deux Mers / Sud Gironde.

Axe 2 - Améliorer les conditions d'habitat des ménages défavorisés

Lutter contre l'habitat indigne

Objectifs quantitatifs du PCS en matière de logements financés par l'ANAH en sortie d'insalubrité-saturnisme : 7 logements en 2008

4 - Modalités d'organisation PDALPD – Graves et Landes de Cernès

1 Signature d'une convention de partenariat Pays Graves et Landes de Cernès -PDALPD autour des objectifs partagés
2 Mise au point des modalités de pilotage de la convention

Pays Landes de Gascogne

1 - Éléments de diagnostic

	Gironde	Pays Landes de Gascogne	
Nombre de communes	541	37	
Intercommunalités	45	3	
Population 2004 estimée	1 339 749	17 581	1,3%
Logement - Hébergement Source DDE, DRASS, FSL			
Parc conventionné (hors foyers) - Ecolo 2007	88 505	586	0,7%
dont locatif public	77 301	*350*	*0,5%*
dont locatif privé	8 661	*126*	*1,5%*
dont autres logements (communaux, CCAS, ...)	2 543	*110*	*4,3%*
Logements PST - 2006	1 077	62	5,8%
Logements PLAI PLATS - 2006	1 796	14	0,8%
Logements en sous location - 2006	325		
Places en maison relais - juin 2007	31		
Places en résidences sociales -juin 2007	1 199		
Places de stabilisation (CHRS + ALT) - 06/07	1 325		
Places d'urgence (CHRS+DGAS+LHSS) 06-07	322		
Demandes de logement en 2006 source PRL	2 146	43	2,0%
Activité du FSLen 2006 Source FSL			
Aides à l'accés	2 966	65	*2%*
Aides au maintien	1 578	13	*1%*
Mise en jeu de garantie	818	18	*2%*
Aides Eau	2 370	31	*1%*
Aides Energie	5 481	107	*2%*
Indicateurs de précarité Source CAF 31-12-2006			
Ensemble des Allocataires CAF	247 636	2 535	
Allocataires de minima sociaux	48 419	526	
Nombre et taux d'alllocataires du RMI	52,5%	256	*49%*
Nombre et taux d'alllocataires de l'AAH	39,3%	226	*43%*
Nombre et taux d'alllocataires de l'API	8,4%	44	*10%*
Nombre et taux d'alllocataires à Bas Revenus	65 661	37,6%	720	*37%*
Nombre et taux d'alllocataires bénéficiaires d'une Aide au Logement ayant un taux d'effort > 33% (1)	47 105	31,0%	412	*27%*
Nombre et taux d'alllocataires bénéficiaires d'une Aide au Logement ayant de bas revenus et grand taux d'effort (1)	30 043	19,8%	279	*18%*

(1) hors allocataires étudiants, personnes âgées de plus de 65 ans et ménages non renseignés

Activité du FSL Source FSL 2004-2006	Gironde		Pays Landes de Gascogne	
	2006		**2006**	2004
Accès	**2 966**	2%	**65**	70
évolution 2004/2006	*4,0%*		*-7,1%*	
Accès dans le parc privé	**2 039**	3%	**54**	59
Part du privé dans l'accés	*69%*		*83%*	*84%*
Accès dans le parc public	**927**	1%	**11**	11
Part du public dans l'accés	*31%*		*17%*	*16%*
Maintien	**1 578**	1%	**13**	16
évolution 2004/2006	*-7,2%*		*-18,8%*	
Maintien dans le parc privé	**871**	0%	**4**	6
Part du privé dans la maintien	*55%*		*31%*	*38%*
Maintien dans le parc public	**707**	1%	**9**	10
Part du public dans la maintien	*45%*		*69%*	*63%*
MJG	**818**	2%	**18**	7
évolution 2004/2006	***4,3%***		***157,1%***	
MJG dans le parc privé	**448**	3%	**14**	7
Part du privé dans la MJG	*55%*		*78%*	*100%*
MJG dans le parc public	**370**	1%	**4**	
Part du public dans la MJG	*45%*		*22%*	*0%*

Offre de logements accessibles
Un déficit de locatif public et une faible offre de PLAI
Absence d'offre ALT, en sous-location et accueil d'urgence

Insalubrité, indignité des logements:
Une problématique essentiellement concentrée sur la CC de Captieux Grignols
OPAH de revitalisation rurale du Sud Gironde en cours

Indicateur habitat indigne - Parc privé potentiellement indigne (FILOCOM 2003) : 1 370 logements (classement cadastral 6,7 et 8) soit 19 % du parc privé

2 - Complémentarités - convergences PDALPD/PLH

Il n'existe pas à l'heure actuelle de PLH sur les communes de ce Pays.

3 - Les objectifs du Plan et les attentes vis à vis du territoire

Axe 1- Développer l'offre accessible aux ménages défavorisés

Soutenir et orienter le développement du logement social public.

Objectif quantitatifs de création de PLAI : aucun PLAI programmé en 2007 (8 PLUS programmés). L'objectif est d'atteindre 10% de PLAI dans la programmation totale (PLUS-PLAI) à l'issue du Plan..

Développer l'offre d'hébergement et de logements de transition

Les objectifs quantitatifs restent à déterminer en fonction des besoins des territoires. A titre indicatif, le ration défini par la loi « DALO » (nombre de place d'hébergement dont un territoire doit disposer, calculé au prorata du nombre d'habitant – soit 1 place pour 2 000 habitants) appliqué au Pays représente 9 places sur le Pays Landes de Gascogne.

Sous location : Le Schéma de Médiation Locative devrait permettre de soutenir Habitat et Humanisme dans le développement et la gestion de l'offre alternative. L'objectif retenu est la création de 15 logements supplémentaires en sous location sur l'Entre deux Mers / Sud Gironde.

Axe 2-Améliorer les conditions d'habitat des ménages défavorisés

Lutter contre l'habitat indigne

Objectifs quantitatifs du PCS en matière de logements financés par l'ANAH en sortie d'insalubrité-saturnisme : 7 logements en 2008

4 - Modalités d'organisation PDALPD – Landes de Gascogne

1 Signature d'une convention de partenariat Pays Landes de Gascogne-PDALPD autour des objectifs partagés.
2 Mise au point des modalités de pilotage de la convention.

Conseil Général de la Gironde
Direction Générale Adjointe chargée du Développement
Direction du Développement Territorial
Service Urbanisme, Habitat, Logement social, Politique de la Ville

Esplanade Charles de Gaulle 33074 Bordeaux Cedex
Tél. 05 56 99 33 33 - poste 3926 - Fax 05 56 99 93 49
e-mail : habitat-gironde@cg33.fr

www.gironde.fr

Préfecture de la Gironde
Direction Départementale de l'Équipement
Cité Administrative
33090 Bordeaux cedex

www.gironde.equipement.gouv.fr

Direction de la communication - Octobre 2008 - Imprimerie Départementale