

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE LA COHESION SOCIALE DE LA GIRONDE

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA GIRONDE

**BILAN DU PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT  
DES PERSONNES DEFAVORISEES 2010-2014**



## SOMMAIRE

### AXE I – DÉVELOPPER L’OFFRE ACCESSIBLE AUX MÉNAGES DÉFAVORISÉS

**Objectif** : Soutenir et orienter le développement du logement social public P. 3

*Action n° 1 : Augmenter la production de logements adaptés aux besoins des personnes défavorisées*

**Objectif** : Développer l’offre d’hébergement et de logements de transition P. 8

*Action n° 2 : Développer l’offre d’hébergement et de logements de transition*

**Objectif** : Augmenter l’offre de logements privés à bas loyers et en améliorer la gestion P.15

*Action n° 3 : Consolider et piloter l’action de l’AIVS*

### AXE II – AMELIORER LES CONDITIONS D’HABITAT DES MENAGES DU PLAN

**Objectif** : Lutter contre l’habitat indigne P.22

*Action n° 4 : Mettre en place un outil opérationnel de traitement de l’insalubrité (MOUS)*

**Objectif** : Favoriser la maîtrise des charges d’énergie et d’eau P.27

*Action n° 5 : Renforcer les dispositifs de maîtrise des charges liées au logement*

**Objectif** : Améliorer l’habitat des gens du voyage P. 32

*Action n° 6 : Renforcer l’action du Plan en direction de l’habitat des gens du voyage*

### AXE III – RENFORCER ET DEVELOPPER LES AIDES ET LES SERVICES AUX PERSONNES

**Objectif** : Simplifier et coordonner la gestion des demandes prioritaires P. 37

*Action n° 7 : Le dispositif de traitement des situations prioritaires*

**Objectif** : Répondre aux demandes de logement des ménages en cumul de difficultés économiques et sociales P. 43

*Action n° 8 : La commission du logement accompagné)*

**Objectif** : Adapter les aides du FSL à l’évolution de la pauvreté P. 47

*Action n° 9 : Vers un nouveau règlement du FSL*

**Objectif** : Mettre en œuvre la charte de prévention de l’expulsion P. 52

*Action n° 10 : Proposer un nouveau service aux propriétaires privés pour prévenir l’expulsion*

**Objectif** : Un véritable observatoire du plan P. 58

*Action n°11 : Mettre en place et animer un observatoire du plan*

**Objectif** : Un réseau territorial fort P. 62

*Action n°12 : Mettre en place un réseau territorial d’animateur*

## AXE I – DÉVELOPPER L’OFFRE ACCESSIBLE AUX MÉNAGES DÉFAVORISÉS

### Objectif : Soutenir et orienter le développement du logement social public

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 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 de :

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

<b>Action prioritaire n°1</b>	
<b>Augmenter la production de logements adaptés aux besoins des personnes défavorisées</b>	
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 les 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 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 créés par type d’offre et par territoire.

## Quel bilan ?

### 1. La production de logements adaptés aux besoins prioritaires et spécifiques

#### ❖ La production de logements sociaux dont PLAI

Selon les données du fichier RPLS, le département comptait 90 700 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2014, dont 77% localisés sur le territoire de la CU de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole.

Ce parc est à la hausse ces dernières années. En 2014, 5 202 nouveaux agréments « logement social » ont été délivrés :

- 3 958 agréments pour Bordeaux Métropole, logements localisés à 73% dans des communes déficitaires (3 276 en 2011, 3 126 en 2012 et 3 646 en 2013) ;
- 1 244 agréments pour le Département, logements localisés à 77% dans des communes déficitaires.

Territoires	ILM-ILN	HLM-PSR	PLA	PLAI-PLATS	PLUS	PLS-PLI	Total	% PLAI/PLATS
CU de Bordeaux	1 530	29 289	15 430	4 574	12 727	6 079	69 629	7%
Département hors CU	35	5 025	5 730	2 258	6 806	1 218	21 072	11%
<b>Total département de la Gironde</b>	<b>1 565</b>	<b>34 314</b>	<b>21 160</b>	<b>6 832</b>	<b>19 533</b>	<b>7 297</b>	<b>90 701</b>	<b>8%</b>

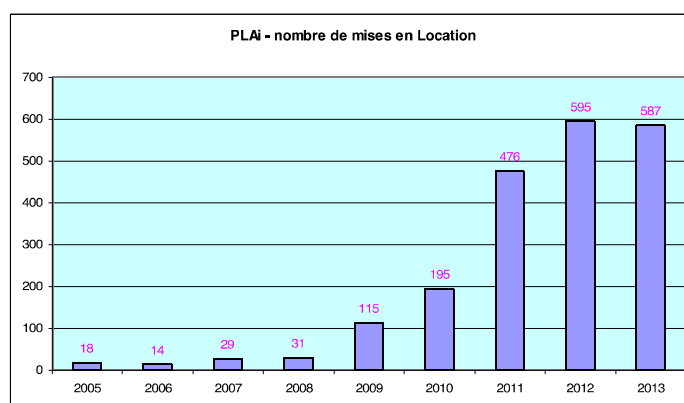
Source : RPLS 2014

Le parc de PLAI et PLATS représentait 6 832 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2014, soit 8% de l'ensemble du parc social. Ces logements sont localisés à 67% sur le territoire de Bordeaux Métropole. Le nombre de PLAI et leur part dans l'offre globale sont en augmentation.

En 2014, 1 559 agréments PLAI ont été délivrés :

- 1 288 pour Bordeaux Métropole (dont 539 en structure), soit 42% de la production PLUS-PLAI (29% hors structure) ; dont 4 opérations de logements adaptés représentant 7 logements.
- 271 pour le Département dont 5 fléchés urgence sociale et solidaire, soit 33% de la production PLUS-PLAI.

De 2008 à 2013, près de 2 000 logements PLAI ont été mis en location dans le département. Le volume a très nettement augmenté ces dernières années : 195 PLAI mis en location en 2010, 476 en 2011 et environ 590 en 2012 et en 2013. Le diagnostic à 360° réalisé en 2014 relevait que « l'offre la plus sociale PLAI a doublé en 5 ans ».



Source : PPT DDCS 33 – 18/03/2015

#### Perspectives :

La livraison attendue de PLAI est à la hausse : de 600 unités en 2014 à 800 à courte échéance compte-tenu des délais de livraison de logements.

Le programme d'action du PDH fixe un objectif de production de logements locatifs sociaux de 4 500 logements par an dont 1 530 PLAI, soit 34%.

### ❖ La production de petits logements

Dans l'offre récente de PLAI (2 526 logements construits de 2008 à 2013 selon RPLS 2014), on compte 37% de T1/T2 et 3% de T5.

Selon les données de DDCS de la Gironde, on relève une nette inflexion de la production en termes de typologie de logement avec une part de petits logements en forte augmentation : 40% de T1/T2 dans les PLAI mis en service en 2012 et 2013 (27% pour les autres financements).

## 2. Les actions des partenaires et modalités de financements

### ❖ Bilan 2014

Bordeaux Métropole : en 2014, la subvention moyenne Etat des PLAI était de 6 489€ (enveloppe PLAI/nombre de PLAI hors PIA). Le bilan des aides à la pierre de la collectivité souligne « des bouclages de financement compliqués et des interrogations sur les taux PLAI à venir ».<sup>1</sup>

En 2010, un Chef de projet a été recruté dans le cadre du PDALPD pour une mission particulière (1/2 poste). Il s'agissait de développer l'animation et la coordination nécessaire à la mise en œuvre du programme de production de 30 à 50 PLAI adaptés par an, ainsi que de contribuer à la mise en œuvre des actions contribuant au PDALPD et au DALO. Le financement prévu était de 90 000€ dont 50% AROSHA, 25% Etat et 25% CG. Trois avenants ont permis le prolongement de la mission, qui s'est finalement terminée en 2012.

### Indicateurs de résultats

Nombre de collectivités impliquées dans l'action	De 2008 à 2013, 33 EPCI sur 45 ont construit au moins 1 PLAI. Parmi ceux-ci, 17 en ont construit 10 ou + .
Nombre de logements créés par type d'offre	Dans l'offre récente, soit 2 526 logements PLAI/PLATS construits de 2008 à 2013 selon RPLS : 37% de T1/T2 (947) et 3% de T5 (76).

### Documents de référence / sources d'information :

- Fichier RPLS 2014
- Bilan Délégation des Aides à la Pierre 2014 – Bordeaux Métropole
- Bilan du Département Délégation des Aides à la Pierre 2014
- Compte rendu PLAI – DDCS 18 février 2015
- PLAI diapo GT quadripartite 18/02/15
- Prévisions livraisons CUS

## INFORMATIONS ET DONNEES DE REFERENCE

<sup>1</sup> Bilan DAP 2014 – Bordeaux Métropole

## Le parc social en Gironde

Nombre de logements par type de financement et par EPCI (Source : RPLS 2014)

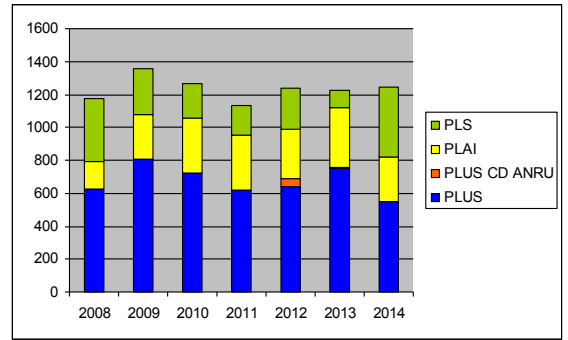
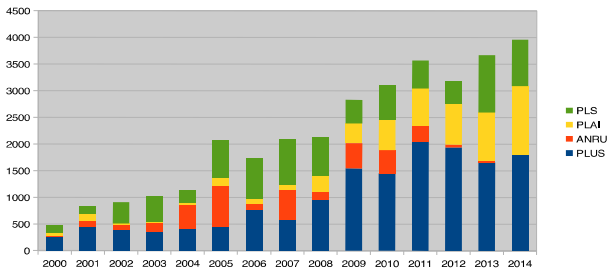
EPCI	IML-ILN - Prêts CFF	HLM/O- PLR/PSR -HBM	PLA - PLUS	PLAI- PLATS	PLS /PCL	PLI	Autres finance- ments av. 77	Autres finance- ments ap.77	Total	% PLAI/PLATS
CA du Bassin d'Arca- chon Sud (COBAS)	75	764	1 504	168	299	1	0	433	3 244	5,18%
CA du Libournais		1 496	1 895	160	137		22	62	3 772	4,24%
CC Castillon-Pujols		188	124		6				318	0,00%
CC Coeur du Médoc		60	180	19					259	7,34%
CC de la Pointe du Médoc		73	88	30	5				196	15,31%
CC de l'Estuaire		33	139	10	66				248	4,03%
CC de Montesquieu		73	726	101	42			44	986	10,24%
CC de Podensac		57	157	17	8				239	7,11%
CC des Coteaux Bor- delais			390	40	48				478	8,37%
CC des Coteaux de Garonne		25	189	16	15			10	255	6,27%
CC des Coteaux Maca- riens		7	87	18	10				122	14,75%
CC des Lacs Médo- cains		27	225	17			1		270	6,30%
CC des Portes de l'Entre-Deux-Mers			214	17	23				254	6,69%
CC du Bassin d'Arca- chon Nord Atlantique (COBAN)		253	1 083	147	194	6		41	1 724	8,53%
CC du Bazadais		102	199	6					307	1,95%
CC du Brannais		19	24	11	10				64	17,19%
CC du Canton de Blaye		162	141	4	45			14	366	1,09%
CC du Canton de Bourg sur Gironde		4	89	18					111	16,22%
CC du Canton de Fronsac		61	57	8					126	6,35%
CC du Canton de Saint Savin		79	90	33				1	203	16,26%
CC du Canton de Tar- gon		7	32	6					45	13,33%
CC du Centre Médoc	10	264	144	51	13				482	10,58%
CC du Créonnais		11	305	40	7				363	11,02%
CC du Cubzaguais		56	534	75	11				676	11,09%
CC du Grand Saint- Emilionnais		142	48	4					194	2,06%
CC du Pays Foyen		198	323	11			1		533	2,06%
CC du Réolais en Sud- Gironde		167	143	23	22				355	6,48%
CC du Sauveterrois		4	126	19					149	12,75%
CC du secteur de Saint-Loubes		4	620	83	42			3	752	11,04%
CC du Sud-Gironde	35	316	509	87	20				967	9,00%
CC du Sud-Libournais			125	24	25				174	13,79%
CC du Val de L'Eyre		72	427	85	42		1		627	13,56%
CC du Vallon de l'Ar- tolie		31	20	5			1		57	8,77%
CC Jalle-Eau Bourde		86	984	105	28	20	20	65	1 308	8,03%
CC Médoc Estuaire			273	36					309	11,65%
CC Médullienne		53	113	22	24				212	10,38%
CU de Bordeaux	3 293	25 285	28 366	2 395	5 535	593	2 241	2 248	69 956	3,42%
<b>Gironde</b>	<b>3 413</b>	<b>30 179</b>	<b>40 693</b>	<b>3 911</b>	<b>6 677</b>	<b>620</b>	<b>2 287</b>	<b>2 921</b>	<b>90 701</b>	<b>4,31%</b>

## Le développement de l'offre

Logements financés ces dernières années (Source : Bilans 2014 des délégations des aides à la pierre)

Bordeaux Métropole

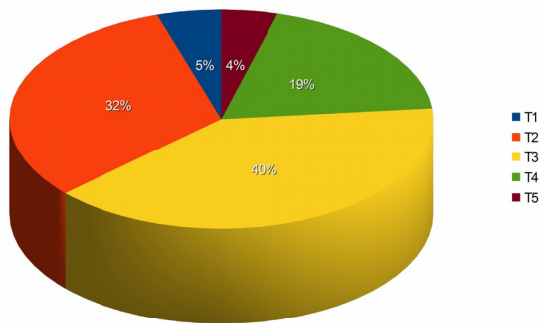
Département (hors BM)



A noter : La production de logements sociaux 2014 dépasse les objectifs du projet métropolitain.

### Typologie des logements familiaux financés en 2014 (Source : Bilans 2014 des délégations des aides à la pierre)

Bordeaux Métropole - PLUS/PLAI/PLS



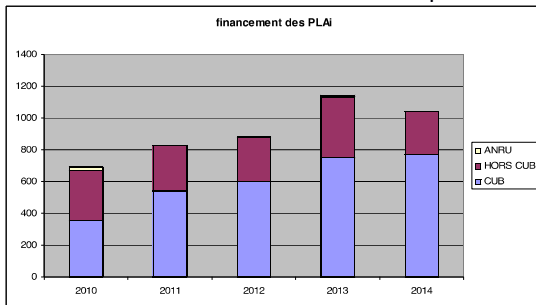
Département (hors BM) - PLUS/PLAI

Type	Nombre	%
T1	22	2.7 %
T2	249	30.3 %
T3	325	39.5 %
T4	204	24.8 %
T5	22	2.7 %
TOTAL	822	100 %

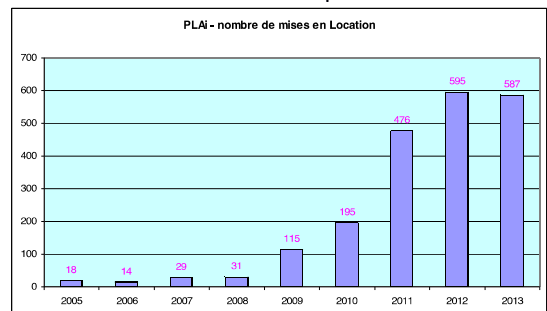
### Les PLAII

Logements financés et livrés ces dernières années (Source : DDTM 33)

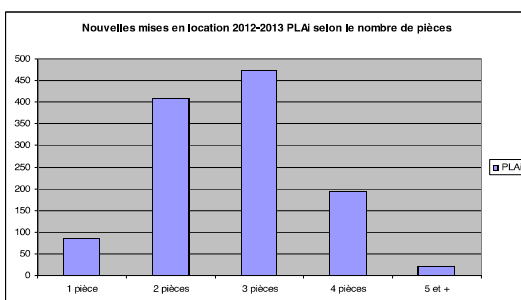
Financements PLAII familiaux depuis 2010



Livraisons PLAII depuis 2010



Typologie des PLAII 2010-2013



## AXE I – DEVELOPPER L'OFFRE ACCESSIBLE AUX MENAGES DEFAVORISES



## Objectif : Développer l'offre d'hébergement et de logements de transition

- 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).

<b>Action prioritaire n°2</b> <b>Lancer des appels à projet pour développer l'offre d'hébergement et de logements de transition dans tout le département</b>																					
Constat	<p>Les besoins sont particulièrement sensibles hors CUB.</p> <p>Peu de territoires hors CUB sont outillés pour répondre à cette demande (à l'exception du Libournais et de la COBAS)</p> <p>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.</p>																				
Modalités	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Concertation entre la DDE, la DDASS ( SAHI/PARSA), le Conseil Général (Schéma médiation locative), les EPCI (PLH),</li> <li>▪ Lancement d'appels à projet pour susciter une réponse globale sur l'ensemble de l'offre alternative, en prenant en compte les démarches existantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>sous location (schéma départemental de gestion locative)</li> <li>projets émergents</li> <li>programmation à inscrire dans les PLH</li> </ul> </li> </ul> <p>Lieux prioritaires : villes relais du territoire : agglomération d'Arcachon, Libourne, Blaye, La Réole, Langon. territoires sans offre et à forte demande: Médoc.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mise en place de la plate forme de production et de suivi</li> </ul>																				
Objectifs quantifiés	<p>Objectifs à déterminer en fonction des besoins des territoires.</p> <p>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.</p> <p>Premiers indicateurs de référence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les agglomérations</li> </ul> <p>Nombre de places d'hébergement en application de la loi DALO  CUB : 675 places (dont Bordeaux : 220 places)  COBAS : 30 places</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les Pays</li> </ul> <p>Nombre de places d'hébergement calculé au prorata du nombre d'habitants.</p> <table border="0"> <tr> <td>Reste Pays Bassin</td> <td>30</td> <td>Graves et Landes de Cernès</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>Cœur entre deux mers</td> <td>43</td> <td>Pays Haut entre deux mers</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Pays Rives de Garonne</td> <td>21</td> <td>Pays du Libournais</td> <td>69</td> </tr> <tr> <td>Pays Landes de Gascogne</td> <td>9</td> <td>Pays Haute Gironde</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>Pays Médoc</td> <td>42</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>(méthode d'estimation : 1place/2 000 habitants)</p>	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		
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																				
Pilote	Groupe de projet « développement de l'offre »																				
Chef de file	DDASS																				
Partenaires associés	EPCI, PRL, CAIO-115, opérateurs de l'accompagnement social lié au logement																				
Opérateur	Baillleurs 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	<p>Nombre de collectivités impliquées dans l'action</p> <p>Nombre de places créées par type d'offre et par territoire</p>																				



## Quel bilan ?

Au moment de l'élaboration du PDALPD en 2008, « le droit au logement était porté par le Plan et le Schéma d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (SAHI) ». Conformément aux obligations de la loi MLLE (loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion de 2009), un plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile (PDAHI) a été réalisé au cours de l'année 2010 pour programmer l'évolution de l'offre d'hébergement et de logement d'insertion dans le département. Afin d'assurer la continuité des parcours d'insertion des personnes vers le logement, le PDAHI a été inclus dans le PDALPD en 2012.

Depuis 2014, la Gironde est en phase de renouvellement de ses deux documents cadre que sont le PDALPD et le PDAHI. Les acteurs ont ainsi engagé la démarche d'élaboration du futur PDALHPD. Rappelons que le PDH de la Gironde, en phase de finalisation, intègre aussi des enjeux de territorialisation du PDALPD et du PDAHI.

### 1. L'offre d'hébergement et d'insertion

Le PDAHI de 2010 faisait état d'un sous-équipement du département de la Gironde en offre d'hébergement généraliste, offre par ailleurs très concentrée sur le territoire de la CUB (devenue Bordeaux Métropole). Ce constat était repris dans le diagnostic à 360° de 2014.

#### ❖ Le développement de l'offre d'hébergement et de logement de transition

Hébergement d'urgence généraliste (cf. tableau ci-dessous)<sup>2</sup> :

L'OFFRE AHI	PDAHI 2010			ETAT DES LIEUX 31.12.2014		
	Parc 31/12/2009	Besoins	Objectifs évolués	Parc existant 31/12/2012	Parc 31/12/2014	Evolution
Accueil de jour						
<b>HEBERGEMENT GENERALISTE</b>						
CHU sans financement ALT	7	7	0	HU pérennes hors	150	+ 143
ALT	51	51	0	HU pérennes hors	120	+ 69
Hébergement d'urgence	227	327	100	CHRS urgence	120	- 107
Hébergement stabilisation	51	51	0	Stabilisation hors	42	- 9
Hébergement de	69	69	0	CHRS stabilisation	69	0
Hébergement insertion	359	402	50	CHRS insertion	363	+ 4
<b>Sous-total</b>	<b>764</b>	<b>907</b>	<b>150</b>			
Hébergement hôtel (places	65	65	0	Places d'hôtel (Bop	61	- 4
Hébergement hôtel ALT	45	45	0			
Etat)	0	20	20	servation Etat RHVS	20	+ 20
<b>Total places hébergement</b>	<b>874</b>	<b>1 03</b>	<b>170</b>			
<b>HEBERGEMENT DEMANDEURS D'ASILE</b>						
Centre d'accueil	317	367	50	CADA	357	+ 40
Accueil urgence				AUDA	40	+ 40
Hébergement en hôtel	144	144	0	Places d'hôtel (Bop	392	
<b>Total places demandeurs</b>	<b>461</b>	<b>511</b>	<b>50</b>			
<b>LOGEMENTS INTERMEDIAIRES ET ADAPTES</b>						
Places financées ALT (sans	918	968	50	Places financées ALT	915	- 3
Maisons-relais	66	216	150	Maisons relais	202	+ 136
Résidences sociales	1 083	1 41		Résidences sociales	775	
FJT			330			+ 543
Résidence sociale Claj				FJT (7)	851	
ADOMA						
Autre résidence sociale				FTM	172	0
Logements foyers FTM	172	172	0			
<b>Total places log.</b>	<b>2 239</b>	<b>2 76</b>	<b>530</b>			
<b>LOGEMENTS ACCOMPAGNES</b>						
Sous-locations FSL	466			Sous-locations FSL	455	- 11
Intermédiation locative	0	240	240	Sous-loc. DDCS	81	+ 81
AVDL	118	418	300	AVDL	180	+ 62
<b>Total places logements</b>	<b>584</b>	<b>658</b>	<b>540</b>			
<b>AUTRES</b>						
Lits Halte Soins Santé (LHSS)				Lits Halte Soins Santé	14	+14

\* personnes hébergées \*\* 280 places d'hôtels conventionnés, le reste convention de gré à gré

<sup>2</sup> Source : PDAHI 2010 et état des lieux DDCS 33 septembre 2015

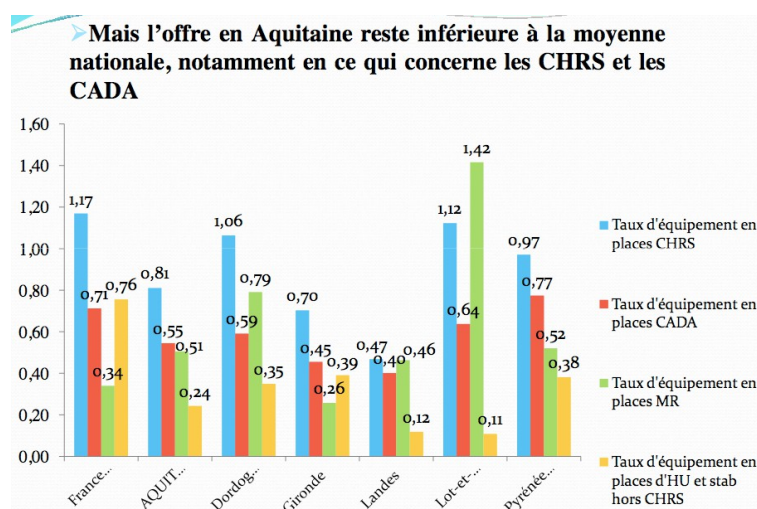
Concernant les places de mise à l'abri : jusqu'à 437 places pendant l'hiver 2013-2014, représentant 73% d'augmentation saisonnière de la capacité totale (hors ALT)<sup>3</sup>.

Globalement, on constate une augmentation de l'offre d'hébergement généraliste dans le département : hébergement d'urgence hors CHRS (compensant la diminution de l'offre d'urgence en CHRS) et offre pour les demandeurs d'asile (+ 80 places), mais surtout une augmentation de l'offre en logements adaptés (+ 136 places en maisons relais et environ + 500 places en résidences sociales dont FJT) et de logements accompagnés (+ 81 IML et + 62 AVDL).

À l'échelle de l'Aquitaine, « l'enveloppe financière globale pour le dispositif AHI a progressé de +13% entre 2010 et 2014. L'offre AHI s'est renforcée ces dernières années (+20% depuis 2010) suite à la mise en place de différents plans et appels à projets thématiques, notamment sur l'urgence (+360%) et le logement adapté (+29%) »<sup>4</sup>.

Ces constats ne signifient pas pour autant que l'offre d'hébergement en Gironde est à la hauteur des besoins.

- le niveau d'équipement des départements aquitains et particulièrement de la Gironde reste inférieur à la moyenne nationale.



- La demande en urgence a progressé de + 39,6% en 1 an à l'échelle régionale, sachant que la Gironde représente 63% des appels. 56% des demandes n'ont pas abouti (à 80% faute d'offre).
- Plus de 8 600 demandes d'hébergement d'insertion et logement adapté aux SIAO en 2014, déposées par 6 300 personnes différentes mais 34% ont « seulement » ont abouti (pour les autres, problème d'offre dans 20% des cas).

### **Perspectives :**

Dans le cadre de la 3e année du plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale était affirmé la « nécessité de sortir de la gestion saisonnière pour permettre au plus grand nombre d'accéder à un logement digne et adapté en bénéficiant de l'accompagnement nécessaire ». L'objectif était de développer les offres de places pérennes : 2 000 places dès le 1er avril 2015.

L'enveloppe financière 2015 a encore progressé : + 601 378 € par rapport à 2014 ; avec deux enveloppes complémentaires en avril et mai pour un total de 1 537 528 € destinées à renforcer la veille sociale et l'hébergement d'urgence.

### **❖ La répartition de l'offre de logements d'urgence et d'insertion**

En 2013, l'offre d'hébergement d'urgence est très fortement concentrée sur la CUB, et principalement à Bordeaux. Le territoire du Libournais est relativement bien équipé mais dans le reste du département, on recense peu d'offres, principalement des logements financés par l'ALT et quelques logements en sous-location. L'offre de logements adaptés de type maisons relais est moins concentrée car le public est globalement plus réticent à une affectation hors

<sup>3</sup> Diagnostic à 360° p. 49

<sup>4</sup> Bilan 2014 de la mise en œuvre de la politique « accueil, hébergement, insertion » en Aquitaine, CRHH 09/09/2015

agglomération »<sup>5</sup>.

En 2013, on identifiait néanmoins les projets hors CUB suivants<sup>6</sup> : projet de création de 30 places d'urgence sur le Bassin d'Arcachon ; financement de mesures AVDL et IML sur le Libournais ; livraison de projets de maisons-relais à St-Sulpice et Cameyrac (Sysdau), Bazas (Sud Gironde), Braud Saint-Louis (Haute Gironde).

Dans le cadre de l'élaboration du PDAHI de 2010, deux démarches partenariales de territorialisation de l'offre d'hébergement ont été conduites pour définir une programmation : Bassin d'Arcachon et Territoire de la Haute Gironde. Ces missions ont permis une réflexion sur l'offre mais pas de traduction en objectifs faute d'une « bonne appropriation de la démarche par les acteurs locaux mais surtout faute d'un cadre politique mobilisé et compétent »<sup>7</sup>.

### **Perspectives :**

Une révision des objectifs de programmation de l'offre et territorialisés ?

Des besoins qui restent difficiles à évaluer en raison de l'absence de données fiables et/ou actualisées, idem sur l'offre existante.<sup>8</sup>

## **2. Les appels à projets**

Aucun appel à projet n'a été lancé au niveau local. Les acteurs locaux du champ de l'hébergement et du logement social ont pu néanmoins participer à des appels à projets nationaux.

Le plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale reconnaît la nécessité de soutenir l'innovation sociale dans le champ de l'hébergement et de l'accès au logement : réponses nouvelles à des besoins sociaux nouveaux ou mal satisfaits ; participation et coopération des acteurs concernés, dont celles des personnes accueillies ou accompagnées ; nouvelles approches d'accompagnement et d'intervention sociale fondées sur des logiques "d'aller vers", d'accès aux droits et de développement social territorial. Pour ce faire, un appel à projets a été lancé en 2013, 2014 et 2015 en Gironde. Au global, 6 projets ont été déposés de la part d'acteurs locaux pour être étudiés au niveau national.

En 2014, un appel à projet national a été lancé visant la mise en place de 10 000 logements HLM accompagnés pour faciliter l'accès au logement des ménages rencontrant des difficultés particulières. L'objectif était de soutenir des projets associant un logement locatif dans le neuf ou l'existant, une gestion locative adaptée et un accompagnement ajusté en durée et intensité à la situation des ménages. Dans ce cadre, deux sessions ont été lancées en Gironde et 2 projets ont été déposés de la part d'opérateurs locaux. Le projet de CILOGIS en partenariat avec CILEA a par ailleurs été retenu et a reçu une subvention de 35 476 € pour une action logement solid-R.

## **3. La plateforme de production et de suivi**

Rappel de la stratégie d'action définie par le PDALPD : « *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* ».<sup>9</sup>

Il n'y a pas de véritable programmation et le suivi de l'offre nouvelle s'avère difficile<sup>10</sup>. Une des missions de la Plateforme hébergement était justement de faciliter et piloter le développement de l'offre AHI : si celle-ci se réunit 2 à 3 fois par an, elle ne permet ni d'encadrer ni de suivre le développement de l'offre faute d'une véritable programmation et d'un positionnement de la plateforme clairement affirmé.

---

<sup>5</sup> Diagnostic à 360° p.50

<sup>6</sup> Rapport PDAHI 1 p.22

<sup>7</sup> Ibid. p 23

<sup>8</sup> Diagnostic à 360° p.50

<sup>9</sup> PDALPD p.19

<sup>10</sup> Rapport PDAHI 1. p 46

#### 4. La programmation dans les PLH

Le PDAHI de 2010 soulignait la faible prise en compte de l'hébergement dans les PLH existants (sachant que peu de PLH ont été approuvés depuis 2010). Quelques PLH sont en cours : CUB, CALI, Val de l'Eyre.

Le PLH de la CUB doit intégrer cette programmation, les objectifs ne sont pas encore définis mais la convention de délégation des aides à la pierre fixe l'objectif de deux nouvelles structures par an.<sup>11</sup>

Le PLH de la COBAS 2010-2015 programme la création d'une structure d'accueil de type résidence sociale, FJT ou CHRS ; et la production de nouveaux logements locatifs adaptés à la sortie de l'urgence et du temporaire en diffus ou dans le cadre d'une pension de famille (ex-maison relais)<sup>12</sup>.

##### Indicateurs de résultats

Nombre de collectivités impliquées dans l'action	NR
Nombre de places créées par type d'offre	Selon les derniers chiffres (2010/2014) : + 96 places en hébergement généraliste sur l'urgence + 80 places pour les demandeurs d'asile + 136 places en maisons relais + 500 places environ en résidences sociales + 143 places en logements accompagnés IML, AVDL + 14 places halte soin santé

##### Documents de référence / sources d'information :

- PDAHI Gironde 2010-2014
- Bilan intermédiaire du PDAHI 2010-2014 (24 juin 2013)
- Actualisation du diagnostic du PDAHI de la Gironde (8 juillet 2013)
- Diagnostic à 360° du sans-abrisme au mal-logement – Juillet 2014
- PLH de la COBAS 2010-2014
- Les chiffres clés AHI 2014 DRJSCS
- Bilan 2014 de la mise en œuvre de la politique AHI en Aquitaine – CRHH du 09/09/2015
- Capacités hébergement 31/12/2014

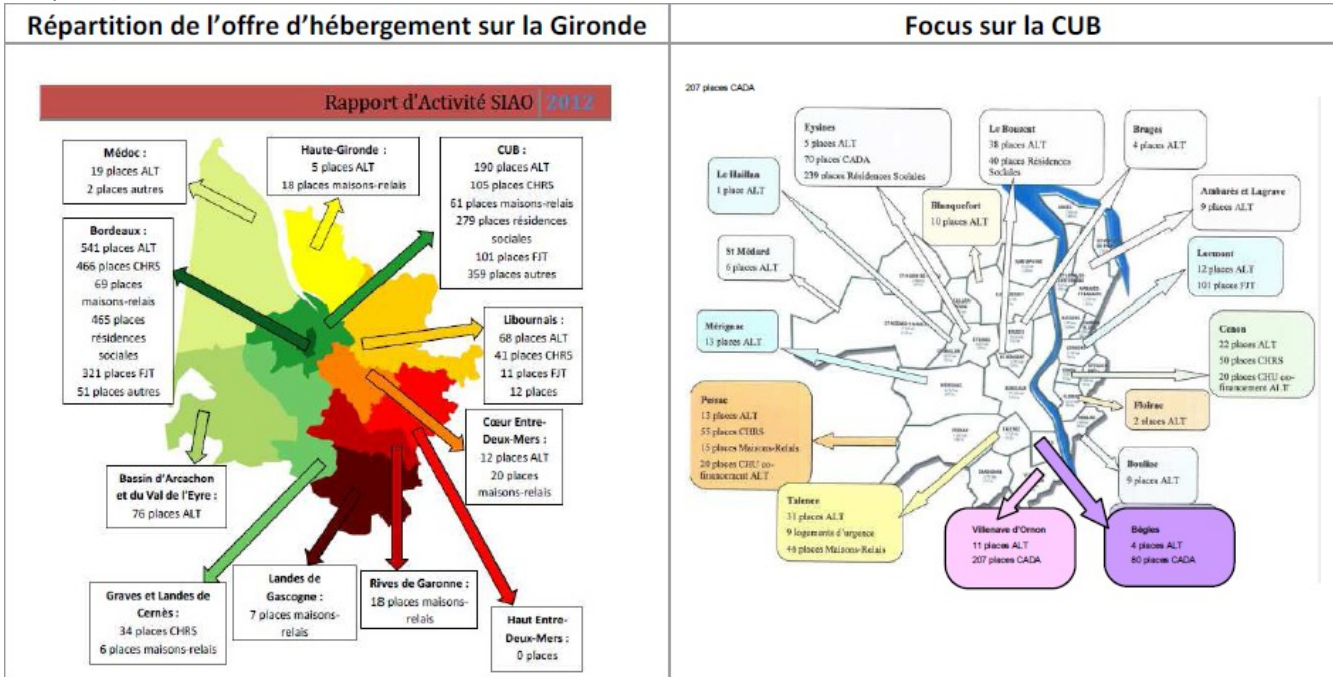
<sup>11</sup> Ibid. p. 46

<sup>12</sup> PLH COBAS 2010-2015 p. 203

## INFORMATIONS ET DONNEES DE REFERENCE

### L'offre AHI

Répartition géographique de l'offre d'hébergement sur la Gironde (source : Rapport d'activité SIAO 2012, Diagnostic à 360° p. 49)



### Diagnostic de l'offre et des besoins

Fiches territoires PDAHI (Source : PDAHI 2010)

Territoires	Offre d'hébergement					Besoins quantitatifs		Orientations existantes
	Pourcentage / département	CHRS, CHU, CADA	RS, FJT, MR	ALT	Sous-location	Obligation loi MLE	Nb de ménages ayant fait appel au 115 en 2009	
CUB	87	1 001	1 235	739	325	710	5 319 (+35%)	Projet développement de l'offre : 109 MR, 99 RS, 51 RHVS, 315 FJT, 22 places d'urgence, 30 CADA
Pays du Bassin d'Arcachon	2			66	23	56	55 (+41%)	PDALPD : Atteindre les objectifs loi MLE, renforcer sous-location, quantifier les besoins de places d'urgence/Maisons-Relais
Pays Cœur Entre-Deux-Mers				12		20	31 (+72%)	PDALPD : 15 places sous-location
Pays des Graves et des Landes de Cernès		34			5	25	11 (+38%)	PDALPD : 15 places sous-location, projet de développement de l'offre 27 places en Maison-Relais
Pays des Landes de Gascogne					2		12 (+33%)	PDALPD : 15 places en sous-location
Pays des Rives de Garonne			18	2	6		19 (-32%)	PDALPD : 15 places en sous-location, projet de développement de l'offre ; 8 places Maison-Relais
Pays Haut Entre-Deux-Mers					3		11 (-31%)	PDALPD : 15 places en sous-location (secteur Entre-Deux-Mers/ Sud Gironde), projet de développement de l'offre : 18 places Maison-Relais
Pays de Haute-Gironde	2			56	23		25 (+9%)	PDALPD : 1 à 2 places par canton (ALT ou sous-location), schéma de médiation locative: 25 places sous-location, projet de développement de l'offre : 18 places maison-relais
Pays du Libournais	6	52	34	88	66	7	188 (+12%)	PDALPD : développer une offre hors Libourne et 20 places en sous-location, Projets : 35 places Maison-Relais
Pays du Médoc					13	5	17 (+55%)	PDALPD & SDHD : 25 places sous-location

## Les places en CADA et HUDA

Nb de places et évolution (source : Diagnostic à 360° p. 41)

- Occupation des CADA et HUDA

2013	CADA	HUDA
Nombre de places	357 (vs en 2012 : 327, + 30 places)	410 (vs en 2012 : 298, + 112 places)
Durée moyenne de séjour	404 jours (vs en 2012 : 350 jours)	ND
Taux d'occupation	97% (vs 2012 : 94%)	100%

## Les financements

### Financements apportés par le Conseil Départemental de la Gironde

Pour l'ensemble des projets référencés de 2009 à 2014, le financement du Conseil Départemental s'élève à 5 134 200€ pour 532 logements (467 CUB et 65 Hors CUB).

Année	Localisation	Nombre de places	Montant Subvention
<b>Résidences Sociales</b>			
2009	Paulo Freire Bordeaux	15	165 000,00 €
2011	St Médard en Jalles	72	600 000,00 €
2012	L'artigon Pessac	38	176 000,00 €
2014	RS Mechti Bordeaux		300 000
		<b>125</b>	<b>1 241 000,00 €</b>
<b>Foyer jeunes travailleurs</b>			
2009	28 rue Paul Louis lande Bordeaux	17	187 000,00 €
2010	64 rue Paul Louis Lan de Bordeaux	37	407 000,00 €
	Mérignac Bourran	26	286 000,00 €
2011	Blanguefort	70	600 000,00 €
2012	Mérignac La Glacière	78	600 000,00 €
2014	Foyer Campus		300 000,00 €
		<b>228</b>	<b>2 380 000,00 €</b>
<b>Maisons Relais</b>			
2010	83 rue Lachassaigne Bordeaux	24	272 000,00 €
	Braud Saint Louis	18	90 000,00 €
	St Sulpice et Cameyrac	20	220 000,00 €
	Rue de Pessac Bordeaux	15	50 432,00 €
2011	Crespy Talence	17	308 000,00 €
2012	Saint Morillon	25	275 000,00 €
2013	Rue du Treuil Bordeaux	18	90 000,00 €
2013	Galilée à Bordeaux	18	85 000,00 €
		<b>155</b>	<b>1 390 432,00 €</b>
<b>Logements d'urgence</b>			
2008	Talence	9	28 950,00 €
2011	Pessac	3	11 817,00 €
	Chalets Bordeaux	10	45 000,00 €
2012	Saint Morillon	2	37 000,00 €
		<b>24</b>	<b>122 767,00 €</b>



## AXE I – DEVELOPPER L’OFFRE ACCESSIBLE AUX MENAGES DEFAVORISES

### Objectif : Augmenter l’offre de logements privés à bas loyers et en améliorer la gestion

Poursuivre et amplifier la mobilisation du parc locatif privé, sur le territoire de la CUB comme 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 ALP<sup>13</sup> ou SIRES), ou encore de le confier en location à une association en vue de mettre en place une sous-location,
- En exploitant les gisements que représentent les logements signalés pour leur qualité médiocre et les logements victimes de contentieux locatifs.

<b>Action prioritaire n°3 Consolider et piloter l’action de l’AIVS</b>	
Objectif	Développer et qualifier son action auprès des bailleurs privés de la CUB
Priorité	2
Modalités	<p>Recadrage des missions et des objectifs (moyens, résultats) de l’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.</p> <p>Remise à niveau de son parc, avec un objectif de stabilisation du parc de l’AIVS autour 360 logements en 2007 et 2008            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.</p> <p>Réalisation d’un diagnostic de l’état du parc de l’AIVS,            Travail avec le FSL pour le financement de la remise en état lorsque les problèmes sont liés au locataire,            Travail avec PACT-SIRES et l’ANAH lorsque les problèmes sont lié à la vétusté naturelle : accompagnement des propriétaires dans l’amélioration de ces logements : conventionnement, Plan de patrimoine de mise à niveau progressive....</p>
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
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

<sup>13</sup> Association Laïque du Prado



## Quel bilan ?

Pour la mise en œuvre du PDALPD, plusieurs dispositifs visant la mobilisation du parc privé ont été mis en place :

- Le Programme Social Thématique départemental dont les 4 priorités sont définies dans la convention de 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 et renforcer les liens entre le PST et les programmes animés (OPAH et PIG), notamment PIG de la CUB. A cela s'ajoutaient des dispositions nouvelles : le conventionnement sur 12 ans des logements loués, la sécurisation des propriétaires et les économies d'énergie.
- **La prise en gestion de logements privés à loyers « accessibles » par les opérateurs AIVS ALP et SIRES.**  
Le Service Immobilier Rural et Social est un outil du PACT H&D. Il a pour mission la gestion d'un parc privé en zone rurale. L'antenne de la Gironde s'inscrit dans la philosophie de l'ensemble des SIRES, à savoir l'accompagnement des propriétaires et locataires<sup>14</sup>.  
L'AIVS ALP participe à la mise en œuvre du droit au logement grâce à la gestion de logements privés pour des familles à faibles revenus. Elle est adhérente à la FAPIL<sup>15</sup>, bénéficiant ainsi du label « AIVS », et est soumise à un cahier des charges précis<sup>16</sup>.
- Autres dispositifs de « captation » de logements privés :  
Le dispositif de sous-location du FSL qui s'adresse à des personnes qui ne sont pas encore prêtes à accéder au logement (difficultés d'autonomie, ayant connu des problèmes importants d'impayés, mode de vie présentant des risques d'insertion sans accompagnement préalable)<sup>17</sup>. Au 31.12.2012, l'offre représente 496 logements (stable depuis 2011, correspondant aux objectifs du Schéma Directeur de la Médiation et Gestion locative 2013-2016), gérés par 12 associations, localisés à 65% sur la CUB<sup>18</sup>.  
Le programme de développement de l'intermédiation locative (IML), mis en place en 2009. Deux types de mesures : la location en vue de sous-location et le mandat de gestion<sup>19</sup>. L'intermédiation locative vise à développer une offre accessible aux ménages à faibles revenus, en mobilisant le parc privé et apportant des garanties aux propriétaires. En 2011, l'URPACT se voit confier la mission de captation de logements dans le parc privé, partiellement réalisée : 17 logements captés pour un objectif de 36 fin 2013. Il s'agissait d'une mission d'ingénierie sur la communication et les outils de prospection à déployer, la coordination et la captation pour les associations (appel à projet IML de la DDCS). La mission n'a pas rempli ses objectifs notamment en raison de difficulté de captation<sup>20</sup>. En 2012, le SIRES avait une mission de captation de 7 logements T2 sur la CUB à prix très bas, mission expérimentale de captation de logements dans le parc privé pour des publics en attente de sortie de structures (CHRS en priorité), public orienté par le SIAO et DALO. Il n'a pas été donné suite à la mission au regard des difficultés de captation rencontrées par l'opérateur. Fin 2012, 62 logements étaient captés pour de l'intermédiation locative sur les 82 financés et pour un objectif de 240. Ils étaient gérés par 10 associations et localisés sur la CUB et le Libournais<sup>21</sup>.  
Le dispositif girondin « Louez Solidaires » mis en œuvre par le PACT HD Aquitaine.

### 1. Les missions et le fonctionnement de l'AIVS ALP et du SIRES

#### ❖ AIVS ALP

- Recadrer les missions et les objectifs  
En 2008-2009, un important travail de réorganisation de l'agence est engagé, ayant pour objectif une meilleure définition des objectifs poursuivis et une amélioration des moyens mis en œuvre.

<sup>14</sup> Site <http://www.louer-responsable.fr/fr/departement/33-gironde>

<sup>15</sup> Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement

<sup>16</sup> Bilan d'activité 2014

<sup>17</sup> Source : PDAHI Rapport 2 (p. 19)

<sup>18</sup> Source : PDAHI Rapport 2 (p. 19-20)

<sup>19</sup> Ibid.

<sup>20</sup> Phase 1 : 50 logements captés et Phase 2 : 50 logements captés. La mission a mis presque 2 ans pour démarrer. Phase 1 : paiement 95 000 euros et phase 2 : 11 250 euros. Publics ciblés : sortants de structures et DALO

<sup>21</sup> PDAHI Rapport 1

#### Nombre de logements gérés

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
357	NC	320	336	330	361	351

En 2014, le nombre de captations est en baisse : 27 (60 en 2012 et 2013)

#### Part des logements sur la CUB

2011	2012	2013	2014
70%	68%	64%	65%

Des moyens de communication sont développés comme la réalisation d'une plaquette diffusée à 500 exemplaires (en 2008), partenariat avec l'ADIL et la Chambre des propriétaires pour information des bailleurs privés.

**Perspectives :** Le COPIL 2008 (doc. 10) souligne des difficultés de prospection : manque de moyens et rareté des logements en bon état avec un loyer compatible avec les ressources du public AIVS ALP. Le bilan 2014 fait état d'une conjoncture défavorable et de difficultés concernant la captation.

#### - Suivi de l'activité

Celui-ci a été renforcé avec la production de bilans d'activité annuels et des comités de pilotage chaque année.

#### - Former l'équipe pour une professionnalisation de la gestion locative et un meilleur suivi des impayés

Dès 2008-2009, des actions sont menées : suivi des impayés (créances douteuses suivies, mise en place d'une procédure de relance) ; finalisation d'un outil informatique ; partenariat avec les bailleurs (plus de transparence sur les impayés et procédures d'expulsion engagées) ; mise en place progressive d'une visite annuelle des logements ; afin de conserver les logements dégradés, mise en place d'une politique d'accompagnement des propriétaires pour la réalisation de travaux (ANAH) et le conventionnement des logements ; travail réalisé sur les logements et les locataires sur les dépenses liées aux dépenses énergétiques. Pas de prise de bail sur les logements énergivores.

**Perspectives :** Depuis 2011, le suivi des impayés permet de constater une évolution favorable : de 8% en 2008 à 5,82% en 2014 (source : bilans d'activité 2008 et 2014).

Depuis 2012, « l'harmonisation des pratiques professionnelles en interne » fait partie des objectifs de l'AIVS ALP, par le biais de formations et journées thématiques afin de permettre le travail en équipe pour avoir un meilleur suivi des actes et procédures.

Autres actions : participation à des formations (chaque année, une ou plusieurs personnes de l'équipe participent à des formations notamment autour de la loi ALUR<sup>22</sup> ; partenariat avec l'ADIL pour la formation juridique des agents).

#### ❖ SIREs

#### - Recadrer les missions et objectifs

#### Nombre de logements gérés

2009	2010	2011	2012	2013	2014
201	216	222	220	239	231

L'objectif étant le maintien autour de 225/230 logements. Moyens mis en œuvre : prospection à partir de différents outils : partenaires, supports plaquettes, blog, pancartes d'affichage « A LOUER » etc. (source : rapports d'activité).

**Perspectives :** L'augmentation du parc ne peut être envisagée en raison du nombre limité de logements garantis par le FSL et par les difficultés de captation.

#### - Suivi de l'activité : production de bilans d'activité annuels et tenue de comités de pilotage chaque année.

Mise en place progressive d'une visite annuelle des logements. De plus, afin de conserver les logements dégradés, et comme pour l'AIVS ALP, une politique d'accompagnement des propriétaires pour la réalisation de travaux (ANAH) et le conventionnement des logements est mise en place.

<sup>22</sup> Source : bilan 2013-2014

## 2. L'articulation avec services sociaux et dispositifs d'attribution

- Renforcement des articulations avec les services sociaux (MDSI, FSL)  
AIVS ALP : dès 2011, mise en place d'une convention avec le FSL mais aussi la MACIF de garantie et assurance contre les risques d'impayés.  
Renforcement des liens avec les services sociaux : les gestionnaires AIVS ALP sont en relation avec le référent social de la personne ou avec le FSL s'il n'en a pas.  
SIREs : le FSL est un des financeurs. Il finance 207 mandats en 2014 (source COPIL 2014). Il intervient concernant les dégradations liées aux locataires et les impayés. Le SIREs entretient des partenariats avec différents services (ADIL, MDSI, MSA, travailleurs sociaux et chambre des propriétaires UNPI, Anah) sur la base de réunions de travail ou d'information.
- Renforcement des articulations avec les dispositifs d'attribution  
De manière générale, l'attribution des logements est réalisée sur propositions de la Commission du Service Habitat du Conseil général pour les PST, et en lien avec les services instructeurs du Département pour les autres logements<sup>23</sup>.  
Pour l'AIVS ALP, en 2008-2009 est mis en place un système plus réactif avec le secrétariat des commissions de pré-attribution du CG. Mais l'AIVS ALP répond d'abord aux besoins de mutations internes dans son parc avant d'informer le CG d'une libération de logement. La collaboration avec le CG ne semble pas totalement satisfaisante : selon le CG le système de listes ne fonctionne pas, notamment car les demandes de mutations internes sont importantes. Par ailleurs, les logements captés ne correspondent pas aux besoins (source : DOC 9, COPIL CG 2008). Une nouvelle procédure d'attribution est mise en place en 2012 : communication directe entre l'AIVS ALP et les prescripteurs (MDSI, CCAS, partenaires associatifs). Tous les quinze jours, l'AIVS envoie par mail la liste des logements vacants. Les travailleurs sociaux envoient le dossier de demande de logement ainsi qu'une évaluation sociale du candidat. Après étude du dossier, l'AIVS reçoit la personne et fait une visite : si le candidat accepte, il doit instruire un dossier FSL avec le travailleur social et l'entrée des lieux se fait dès réception de l'accord (source : bilan d'activité à partir de 2012).

## 3. Le développement du parc de logements des agences à vocation sociale

- Une MOUS captation de logements, non prévue dans le PDALPD de 2008, a été lancée en 2012 avec pour objectif d'augmenter la capacité de logements (en mandat de gestion) pour les sortants de structures d'hébergement et les ménages DALO (ménages orientés par le SIAO).  
En juillet 2013, le SIREs avait capté 4 mandats sur l'agglomération bordelaise et les communes proches.  
**Perspectives :**  
Listings de propriétaires via l'ANAH et DDTM ; Portage par les collectivités territoriales avec mesures incitatives ; Dispositif global proposé aux propriétaires (source : Bilan 2013).
- Mise en réseau avec les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne pour aider à la prospection :  
L'AIVS ALP compte sur ce travail de réseau pour la prospection : en 2014, 20 logements sur 27 sont issus de nouveaux propriétaires (source : Rapport d'activité 2014).  
Le SIREs affirme que la captation de logements à loyers intermédiaires pour la mission « d'intermédiation locative » a été facilitée par le PIG de la CUB (Doc 3, COPIL 2012). Par le biais des rencontres avec l'Anah, le SIREs renforce ses relations dans le cadre du conventionnement sans travaux.

## 4. L'état du parc de logements des agences à vocation sociale

Réalisation de diagnostics de l'état du parc de logements par les agences : visite annuelle et fiche par logement ; concours du PACT dans le cas du SIREs.

En 2014, un état du parc de l'AIVS révélait que 64% des logements étaient en très bon voir bon état, 28% dans un état moyen et « seulement » 8% en mauvais état.

<sup>23</sup> Source : PDAHI Rapport 2 (p. 42)

Un travail avec le FSL est élaboré pour le financement de la remise en état des lieux lorsque les problèmes sont liés au locataire :

- Convention entre le FSL et le SIREs en 2011 concernant l'aide à la remise en état des lieux suite aux dégradations des locataires. Le nombre d'interventions est en hausse : 1 intervention en 2012, 2 en 2013 et 4 en 2014 (source : Bilans d'activité).
- AIVS ALP : « Accentuer la vigilance sur les dégradations locatives » est un objectif de l'Agence depuis 2012 (source : bilans d'activité) via une sensibilisation du locataire et remise d'un document à l'entrée dans les lieux (« Guide d'entrée dans mon logement » intégrant la Charte de l'Agence AIVS et des locataires<sup>24</sup>) et la mise en place éventuelle d'un accompagnement social (gestion locative adaptée).

Dans le cas de problèmes liés à la vétusté « naturelle » du logement :

- Pour l'AIVS ALP, l'objectif est de maintenir les logements dans le parc conventionné, et « Encourager les propriétaires à rénover leurs logements » (source : Bilans d'activité). Quand le propriétaire est favorable aux travaux l'AIVS sollicite le PACT (Doc 10, COPILS AIVS 2008). L'AIVS s'appuie « si nécessaire » sur les dispositifs d'aide type ANAH, sur lesquels ils diffusent l'information pour faire avancer les situations difficiles (source : Bilan 2014).
- Le SIREs s'assure d'avoir un parc réhabilité et gère les problèmes de vétusté de plusieurs manières : concernant les propriétaires bailleurs en fin de conventionnement et dont le logement est vétuste, le SIREs propose de repartir sur du conventionnement avec travaux avec l'Anah (source : COPIL 2014) ; le SIREs refuse la gestion de certains logements de mauvaise qualité et énergivore et redirige les propriétaires vers les partenaires (source : COPIL 2013).

### Indicateurs de résultats

Nombre de logements gérés et répartition géographique du parc	En 2014 : 351 logements pour l'AIVS ALP à 65% sur la CUB 231 logements pour le SIREs à 64% en zone rurale
Nombre de locataires en impayés de loyer	5,82% de situations d'impayés en 2014 (pour l'AIVS ALP)
Nombre de logements en mauvais état – nombre de logements améliorés	NR

### Documents de référence / sources d'information :

AIVS ALP :

- Bilans d'activité 2011, 2013, 2014
- COPIL CG 31/07/08
- COPIL AIVS 06/05/08
- COPIL AIVS mars 2009 / janvier 2010 / novembre 2011 / juillet 2012 / janvier 2013 / décembre 2013
- Bilan intermédiaire 1er semestre 2014
- Guide d'entrée dans mon logement

SIREs :

- Bilans d'activité 2011, 2012, 2013, 2014
- COPIL SIREs février 2010 / mai 2012 / mai 2013 / mai 2014
- Pré bilan SIREs 2014

MOUS captation :

- Document présentant la mise en place de la MOUS captation de 100 logements supplémentaires dans le parc privé en mandat de gestion par le SIREs PACT HD
- Bilan fin de mission année 1 – Juillet 2013

<sup>24</sup> Ce document énonce les engagements du locataire et de l'AIVS.

## INFORMATIONS ET DONNEES DE REFERENCE

### Activité du SIRES

Tableau de synthèse des bilans d'activité

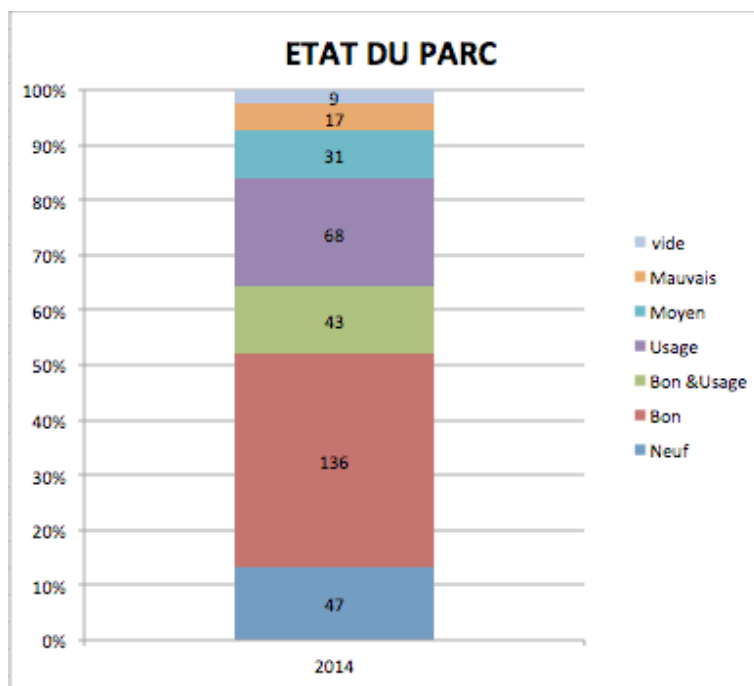
		2011	2012	2013	2014	
Données globales	Nombre de mandats	222	220	239	231	
	Dont agglomération (%)	41	37	35	36	
	Dont zone rurale (%)	59	63	65	64	
	Part de T3 (%)	38		40	41	
	Nombre de personnes logées	455	480			
Typologie des logements	LCTS	Total	111	118	121	118
		Part dans l'agglo. (%)	44	45	43	44
	LCS	Total	23	30	38	36
		Part zone rurale (%)	87	87	79	75
	Logements communaux		26	27	37	35
	LI		7	9	9	9
	PLS				2	2
LL	Total	52	32	32	31	
	Part dans l'agglo. (%)	62	45	44	45	
Typologie des ménages	Personnes isolées (%)	39	36	37	35	
	Isolée avec enfants (%)	35	38,5	37,5	39,5	
Typologie des ressources	RSA (%)	20	29	32	34	
	CDI (%)	27	33	29	29	
	Contrats précaires (%)	32	21	22	21	
Prises de mandats	Total	35	23	27	12	
	Zone rurale (%)	71	57	78	67	
	Agglomération (%)	29	43	22	33	
	Prospection	Partenaires, supports divers	Partenaires, supports divers	Partenaires, supports divers	Partenaires, supports divers	
1ère mise en location	Total	23	22	16	7	
	Cause première	Logements non adaptés	Logements non adaptés	Logements non adaptés, séparation		
	Typologie ressources majoritaire	Actifs, bénéficiaires RSA et prestations familiales		Bénéficiaires RSA et prestations familiales	Bénéficiaires RSA et prestations familiales	
Relocations	Total	30	26	29	27	
	Cause	Personnes hébergées	Logements non adaptés	Logements non adaptés, séparation	Personnes hébergées, séparation	
	Typologie ménages	Personnes isolées			24%	48%
		Monoparentales			48%	30%
Typologie ressources			Revenus précaires (86%)	Revenus précaires (37%)		
Les départs	Total	26	34	28	43	
	Motif	Logements non adaptés	Logements non adaptés	Logements non adaptés	Logements non adaptés	
Mandats dénoncés		6	25	4	20	
Vacance (%)	Aucune	56	22	34	41	
	1 mois	9	39	28	23	
	1-3 mois	26	31	14	18	
	> 3 mois	8	8	24	18	
FSL	Caution de garantie	92	99	102	88	
	Demande de mise en jeu	18	23	23	27	
	Dont acceptées	12			15	
	FSL dégradations	3	1	2	4	
	Maitien dans logement	1	1	2	0	
Garantie des Risques Locatifs (nombre de dossiers propriétaires)	20		35	29		

## Activité de l'AIVS

### Tableau de synthèse des bilans d'activité

		2011	2012	2013	2014	
Données globales	Nombre de locataires	337	370	366	470	
	Nombre de logements	336	330	361	351	
Gestion locative	Entrées	58	84	106	74	
	Motifs	Personnes hébergées	Personnes hébergées	Personnes hébergées / séparation	Personnes hébergées / séparation	
	Sorties	45	50	54	68	
	Motifs	Vacance		Vente / vacance	Changement situation familiale	
Le public	Situation : isolées (avec ou	72%	67%	80%	84%	
	Ressources	RSA	41%	32%	31%	32%
		Actifs			24%	26%
Accompagnement	Acteurs partenaires	Services sociaux, département,	Services sociaux, département,	Services sociaux, département,	Services sociaux, département,	
	Procédure d'attribution		Nouvelle procédure : travailleurs sociaux envoient demande, réception de la personne par			
	Impayés	28			5,82%	
	Expulsions	4	2	0		
	Contentieux		20	14	10	
Parc locatif	CUB (%)	70	68	64	65	
	Hors CUB (%)	30	32	36	35	
	Captations	43	61	63	27	
	Logements sortis		29		37	
	Typologie majoritaire	studios (48%)	studios/T1 (55%)	studios	studios (34%)	
Les conventions		Tripartite, FSL, MACIF		Tripartite, FSL, MACIF	Tripartite, FSL, MACIF, MOUS,	
Perspectives		. Amélioration procédure d'attribution . Captation de nouveaux logements	. Captation nouveaux logements . Accentuer vigilance dégradation . Harmonisation des pratiques professionnelles	. Captation neuf ou rénové sur Métropole . Encourager la rénovation . Accentuer vigilance dégradation . Harmonisation des pratiques	. Captation neuf ou rénové sur Métropole . Encourager la rénovation . Accentuer vigilance dégradation . Harmonisation des pratiques	

### Etat du parc AIVS en 2014 : 351 logements



## AXE II – AMELIORER LES CONDITIONS D’HABITAT DES MENAGES DU PLAN

### Objectif : Lutter contre l’habitat indigne

L’État et le Conseil Général se donnent pour ambition de lutter contre l’habitat indigne à travers 5 objectifs :

- Développer sur les territoires particulièrement touchés par des situations d’insalubrité des programmes animés (PIG, OPAH, 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, PRL, AIVS, SIRES, travail social)
- Privilégier le traitement amiable des situations lorsque le propriétaire est de bonne foi et fait preuve 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, prises-en sous location...) soit utilisée.

Action prioritaire n°4	
Mettre en place un outil opérationnel de traitement des situations d’insalubrité (Mous insalubrité)	
Objectif	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un outil départemental permettant d’intervenir en secteur diffus en complément des programmes animés engagés sur certains territoires,</li> <li>• Coordonner les interventions des différents acteurs en matière de lutte contre l’habitat indigne,</li> <li>• 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,</li> <li>• 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 ...),</li> <li>• Participer à la qualification des services des villes et opérateurs locaux,</li> <li>• Sensibiliser les territoires aux enjeux de situations spécifiques repérées par leurs conditions de logement indigne (saisonniers, personnes isolées vieillissantes...),</li> <li>• 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,</li> <li>• Proposer un mode d’intervention pour la non décence.</li> </ul>
Priorité	2
Modalités	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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...) :</li> <li>- 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...),</li> <li>- 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</li> <li>• 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</li> </ul>
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, PRL...
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



## Quel bilan ?

Sur la période 2001-2007, le nombre de logements PPPI avait globalement diminué sur le département. Il restait cependant de nombreuses situations préoccupantes, notamment aux franges du département, sachant par ailleurs que les logements les plus dégradés n'étaient plus recensés comme PPPI car « abandonnés ». On constatait alors que la part des PPI était plus faible en milieu urbain (5% sur la CUB, soit le taux le plus faible), contrairement aux zones rurales. Les Pays Haute Gironde et Sud Gironde étaient particulièrement concernés avec un parc dégradé conséquent. Les logements PPPI sont majoritairement des logements individuels anciens en propriété simple.

Les derniers chiffres statistiques révèlent que le parc potentiellement indigne représente plus de 9 000 logements en catégories 7 et 8 en 2011. On note une augmentation significative du parc potentiellement indigne toutes catégories (6, 7 et 8) entre 2011 et 2013 : + 8 677 logements à l'échelle du département.

### Données LHI (fichier Majic et PPPI)

Territoires	Nb communes	MAGIC 2011 6-7-8	dont 7-8	MAGIC 2013	EVOL. 2011/2013	PPPI (6-7-8) 2011	dont 7-8	PPPI 2013	EVOL. 2011/2013
Arr. Blaye	65	29 787	4 073	30 467	680	3 826	1 458	3 998	172
Arr. Lesparre	54	48 822	4 502	49 560	738	3 044	830	3 336	292
Arr. Libourne	129	50 520	6 356	51 285	765	5 776	1 836	6 153	377
Arr. Langon	196	45 312	5 861	46 055	743	5 456	1 964	5 190	-266
Arr. Bordeaux	79	214 358	8 796	218 542	4 184	15 953	2 601	23 688	7 735
Arr. Arcachon	19	47 906	3 073	48 980	1 074	2 857	665	3 224	367
<b>TOTAL</b>	<b>542</b>	<b>436 705</b>	<b>32 661</b>	<b>444 889</b>	<b>8 184</b>	<b>36 912</b>	<b>9 354</b>	<b>45 589</b>	<b>8 677</b>

Source : DDTM 33

### 1. La MOUS insalubrité

En mars 2009, lancement d'une MOUS Insalubrité : le CG est maître d'ouvrage et le PACT prestataire ; la MOUS est cofinancée par l'Etat et le CG (230 500€) ; et un comité de suivi est mis en place.

Objectif : 60 logements à traiter sur une période expérimentale de 17 mois, renouvelable 1 an. Au final, 90 logements seront traités.

Diagnostic des situations	
Accompagnement social	30
Aspect juridique	23
Aspect technique	22
Traitement des situations	
Études de faisabilité technique, financière	8
Suivi des travaux	1
Recherche relogement	2
Médiation	27
Contact et Implication des élus	
Assistance pour travaux d'office	3

La MOUS s'est terminée le 10 mars 2011. Elle n'a pas été reconduite mais un groupe de réflexion s'est alors formé pour envisager la mise en place d'un nouvel outil. Depuis 2011 :

- Expérimentation de la CAF avec la Ville de Bordeaux, inscrite dans le cadre du Projet Social de la Ville : signature d'une convention partenariale « Vivre dans un logement décent », reconduite annuellement.
- Signature fin 2012 d'une Mission Mal Logement (MML) avec l'ARS suite au travail de réflexion dans le cadre du PDLHI 33 et du GTML 33. Financement phase 1 (hors programmes animés) : 30 000€ ARS et 50 000€ État ; phase 2 (en programmes animés) : 60 000€ État.

La MML réalise 4 prestations : Visite de logement avec ROL<sup>25</sup> et rapport de visite ; Estimation sommaire des travaux en cas d'insalubrité ; Repérage des logements PPI pour ROL et rapport de visite sur 3 secteurs (Médoc, Sud Gironde et Libournais) ; AMO auprès des maires en cas de situations complexes

Sources : Bilan PDLHI Actions du PLDALPD 2011-2012 + Bilan V0

<sup>25</sup> Relevés d'Observation Logement

## 2. Les programmes animés

Entre 2009 et 2013 : 11 programmes animés sont lancés en Gironde dont 3 PIG (CUB, CG et CALI) et 8 OPAH. Aujourd'hui, 10 de ces programmes sont encore en cours (hors PIG CG33) : 3 sur la CUB, 2 dans le Libournais, 2 dans le Cœur entre deux Mers, 1 pour la Haute Gironde, les Landes de Gascogne, le Haut entre deux Mers. Territoires non pourvus : le Médoc, le Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre, les Graves et Landes de Cernes et les Rives de Garonne.

### **Perspectives :**

Le projet 2015 du futur PDH de la Gironde prévoit des actions concernant la lutte contre l'habitat indigne adaptées aux divers territoires (cf. données de références)

## 3. Renforcer les moyens d'action des acteurs : connaissance, qualification, coordination des actions

Les outils de connaissance et de suivi des situations se sont peu à peu structurés :

- 1) La base Ariane, mise en place en Gironde en janvier 2013 : utilisée systématiquement par l'ARS (administrateur) et 2 des 3 SCHS ; mais constat d'une base qui reste limitée.
- 2) La base de données ORTHI, qui se déploie en Gironde depuis 2013. La DDTM en est l'administrateur, mais manque de moyens humains pour la déployer.
- 3) Depuis le 1er janvier 2014, la DDTM a activé sa propre base de données de suivi de l'activité du Pôle : suivi et repérage des situations difficiles ; centralisation des plaintes des occupants ou partenaires.
- 4) Création d'un outil de représentation graphique des logements potentiellement indignes (outil du CETE/CEREMA SUD-OUEST à partir du SIG Cartélie). L'outil est destiné aux maires et acteurs de terrain, partenaires de la lutte contre l'habitat indigne. Il permet de hiérarchiser et qualifier des secteurs prioritaires d'intervention. La représentation de secteurs d'habitat potentiellement indignes, à la parcelle cadastrale, sert de support à :
  - des échanges avec les maires pour conforter les informations retenues,
  - une vérification de visu par un opérateur pour une appréciation extérieure générale,
  - une actualisation des données PPPI après le repérage sur le terrain,
  - la définition d'un plan d'actions de lutte contre l'habitat indigne.

Le GTML 33 a succédé au comité de suivi de la MOUS insalubrité. Il s'est tenu tous les 2 mois jusqu'à la création officielle du Pôle, en avril 2012<sup>26</sup>. Sa mission est de coordonner les administrations de l'État, les collectivités territoriales et les partenaires impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne et le mal logement, ainsi que d'évaluer la politique départementale entreprise dans ce cadre. Il contribue à la rénovation des logements (financièrement, médiation, mise en place de mesures restrictives). L'animation du Pôle est assurée par la DDTM33 qui réalise un bilan annuel. Le GT ML33 avait aussi pour mission « d'acculturer » les partenaires<sup>27</sup> : réunion d'information avec les acteurs sociaux et associatifs de Gironde.

En 2013, un guichet unique de signalement a été mis en place et des commissions de qualification et d'hébergement-relogement ont été activées :

- La Commission de qualification se réunit 1 fois par mois (112 situations ayant fait l'objet d'un ROL et d'un rapport de visite étudiées).
- La Commission Hébergement-Relogement se réunit quand cela est nécessaire.

Source : Bilan PDLHI- Actions du PLDALPD 2011-2012

<sup>26</sup> Étape transitoire du GTML 33 : « Afin de formaliser le groupe départemental LHI installé depuis 2008 dans le cadre de la Charte interservices LHI signée en 2010 et en prévision de la création du PDLHI et de la mise en place de modalités de fonctionnement opérationnelles, le GTML33 est officialisé comme lieu de traitement des situations de mal logement repérées, signalées et traitées par l'ensemble des acteurs et partenaires du futur PDLHI. Création du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et le mal-logement (PDLHImI) le 15 avril 2012.

<sup>27</sup> Source : Bilan V0

## Indicateurs de résultats

Nombre de situations repérées et traitées au titre de diverses réglementations	90 dans le cadre de la MOUS 2009-2011 98 signalements avec ROL en 2013, 201 signalements en 2014.
Nombre de communes mobilisées	A priori, ensemble des communes couvertes par le dispositif : Mous insalubrité, programmes animés, PIG 33.
Nombre de ménages relogés ou maintenus dans les lieux	NR

### Documents de référence / sources d'information :

- Bilan des actions du PDALPD 2011-2012 et objectifs 2013-2014
- Bilan V0 PDALPD

## INFORMATIONS ET DONNEES DE REFERENCE

### Programmes animés lancés en Gironde entre 2009 et 2013

Période	Opération	Objectifs		Suivi	Bilan
2009-2014	OPAH Développement Durable SIPHEM	7 PO LHI dont 5 PST	13 PB LHI dont 6 LCTS	190 000€ dont 130 000€ État	Meilleure réussite girondine après l'OPAH du Pays de Haute Gironde
2011-2016	OPAH Pays de Gironde	15 PO LHI dont 10 PST	24 PB LHI dont 6 LCTS	200 000€ dont 110 000€ État/ ANAH	Réussite au niveau du traitement des situations HI
2011-2016	OPAH RU de Bordeaux	12 PO LHI dont 3 PST	15 PB LHI dont 12 LCTS	200 000€ par an dont 125 000€ État	Bilan mitigé / LCTS imposés sinon rien
2012-2017	OPAH CDC Créonnais	10 PO LHI dont 4 PST	8 PB LHI dont 4 LCTS	60 000€ par an, dont 45 000€ État	Très peu de LCTS, en fonction sur la 3 <sup>e</sup> année. ½ PO sont des publics PDALPD et souvent en HI très lourds
2012-2017	OPAH Castillon-Pujols / Pays-Foyen	5 PO LHI dont 2 PST	8 PB LHI dont 2 LCTS	80 000€ par an dont 40 000€ État	Idem Créonnais. Production de plus de 50% de logements « très, très modestes », insalubrité lourde. LCTS produits si communes en accord
2012-2015	PIG du CG 33	9 PO PST LHI	10 PB LHI LCTS	300 000€ par an dont 120 000 € État/ANAH	Programme atteignant chaque année ses objectifs, notamment depuis que le CG a majoré ses aides concernant les LCTS, Belle réussite malgré sa restriction géographique
2013-2018	OPAH du Sud Gironde – Pays des Landes de Gascogne	30 PO «très très» modestes	13 PO LHI et 24 Indignes 6 LCTS	80 000€ par an (en régie) dont 55 000€ État	Montée en puissance après première année difficile Secteur avec nombreux LCTS
2013-2018	OPAH RU-ORI Lormont	8 PO LHI dont 4 PST	7 PB LHI dont 4LCTS	95 000€ par an dont 55 000€ État/ANAH	Engagement lent sur première année, aucun LCTS sorti et 1/3 propriétaires très modestes
2013-2018	PIG PHN de la CALI	5 PO LHI dont 4 PST		80 000€HT par an dont 68 000€ État	Beaucoup plus PO « très modestes » et beaucoup plus de dossiers LHI
2013-2018	OPAH RU-ORI de Cadillac	2 PO LHI / PST	6 PB LHI dont 3 LCTS	35 000€ par an dont 30 000€ État	Petit programme qui commence bien. Opérateur PACT ok
2013-2018	PIG de la CUB	20 PO LHI dont 5 très modestes CG	40 PB LHI 15 LCTS	300 000€ par an dont 140 000€ État	Aucun LCTS engagé, explosion PO, moins de PO PDALPD que prévus

Source : Bilan V0

## Rappel de la procédure de traitement des signalements par le Guichet unique du Pôle

En ce qui concerne les plaintes, signalements relevés d'observation du logement, la fiche/ROL a été revue et validée par le GTML en 2013, avec un danger imminent identifié, le Guichet Unique adresse le signalement soit à l'ARS-DT33, soit au SIHS, soit au SCHS compétent (danger sur le CSP), ou au maire (péril) pour traitement.

Pour les plaintes ne relevant pas de danger imminent, signalements et ROL, le Guichet unique sollicite la mairie pour réaliser la visite du logement en lui fournissant un rapport type de constat de désordres. Si la mairie ne peut effectuer la visite faute de personnel qualifié, la mission MML est missionnée pour la réalisation de la visite et du rapport. Les rapports de visite sont étudiés lors de la commission de qualification pour qualifier les désordres et indiquer à quelle réglementation ces désordres sont soumis (RSD/CSP/Code de l'Environnement...)

La Commission Hébergement-Logement a pour vocation l'étude de situations individuelles de ménages vivant dans un habitat indigne, et pour lesquels l'hébergement temporaire ou le relogement définitif est défini par les textes réglementaires et requis en fonction de la situation exposée.

Comme spécifié dans le protocole de fonctionnement du Pôle, les acteurs ont pris des engagements spécifiques. En ce qui concerne la DDCS, compte tenu de la thématique « amélioration de l'habitat des personnes défavorisées » et de **la lutte contre l'habitat indigne et le mal logement** qui représente un des 3 axes prioritaires du PDALPD, ses engagements sont les suivants :

- participation aux comités de pilotage stratégique, GTML33, commissions thématiques et groupes de travail, lorsque son domaine d'expertise est concerné,
- aide au repérage des situations relevant de cette thématique (fiche de Relevé d'Observation du Logement révisée cette année en GTML) et transmission au Pôle des éléments pertinents,
- contribution à la recherche de solutions de relogement temporaire ou définitif des ménages occupant un logement indigne (notamment par des propositions de solutions adaptées sur le CP, MOUS captation de logements dans le parc privé, IML, DALO).

Source : Bilan VO

## Plan d'actions du PDH (document de travail 05/05/2015) : éléments de synthèse sur LHI

**Objectif 2 : Articuler des dispositifs « toile de fond » et des interventions ciblées d'amélioration de l'habitat dans les centres-bourgs en difficulté où les conditions de réussite font appel à une action sur les causes de la déqualification et de la perte d'attractivité.**

Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

Médoc	Initier une démarche impliquant les élus et les partenaires en prenant appui sur les projets de programmes animés et sur la revitalisation des pôles de l'armature.
Libournais	Initier un dispositif local de Lutte contre l'habitat indigne articulé avec la plateforme de rénovation énergétique de la CALL et les projets de revitalisation des centres-anciens.
Haute Gironde	Initier un dispositif local de Lutte contre l'habitat indigne articulé avec l'OPAH portée par le Pays et les projets de revitalisation des centres-anciens.
Sud Gironde	Conforter le pôle local de lutte contre l'habitat indigne de La Réole et initier une démarche en appui des projets de revitalisation des centres-anciens de Langon et Cadillac.
BAVL <sup>28</sup>	
Aire métropolitaine bordelaise	Contribuer à la constitution d'un dispositif de lutte contre l'habitat indigne à l'échelle de Bordeaux Métropole.

Source : Extrait PDH p. 8 Feuille de route des territoires concernant l'action sur le parc privé

## Statistiques récentes sur l'habitat indigne

Constat : Développement de petits pôles locaux sur des communes très sollicitées par des occupants sur les centres bourgs (Langon, Castillon-la-Bataille, Lesparre) et de plus grands pôles locaux comme à Libourne. Volonté des Maires de créer un service dédié soutenu par les sous-préfets (Langon, Libourne). Accompagnement par le PDLHImI.

<sup>28</sup> Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

## AXE II – AMELIORER LES CONDITIONS D’HABITAT DES MENAGES DU PLAN

### Objectif : Favoriser la maîtrise des charges d’énergie et d’eau

L’État 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 traitant les 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.

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, PRL, 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

## Quel bilan ?

Cette action est fortement liée à :

- L'action prioritaire n°1 sur la production de logements adaptés aux besoins des personnes défavorisées, étant donné qu'elle vise à « assainir le parc de logements repérés insalubres ou indécents et réduire le nombre de logements dégradés en traitant les surconsommations de charges d'énergie ».
- L'action prioritaire n°4 relative à la MOUS Insalubrité, car elle souhaite « mobiliser les moyens financiers nécessaires pour la rénovation de l'habitat indigne ».

### 1. L'organisation départementale

L'objectif était d'installer un groupe de travail pour définir la stratégie d'information et de sensibilisation des propriétaires, la mettre en œuvre et assurer un suivi et une évaluation. Cette action n'a pas été menée<sup>29</sup>.

### 2. Les actions conduites auprès des propriétaires

#### ❖ Les actions individuelles

- Les diagnostics : En 2014, 210 diagnostics Énergie/Eau ont été prescrits (débutés ou en stock) ; un chiffre en baisse par rapport à 2013 (-104). Cette baisse peut s'expliquer en partie par l'amélioration de la complétude et la qualité des informations recueillies sur les logements lors de l'instruction des demandes (justifiant 33% de la diminution).

Les demandes Énergie/Eau représentent 32% des demandes de diagnostics en 2014 et on ne relève pas de différence particulière entre les territoires. La CUB représente 38% de ces diagnostics. Les diagnostics augmentent pour les propriétaires occupants (de 6,4% à 15%) et les locataires du parc privé (de 43% à 56%) par rapport à 2013.

Ces diagnostics permettent d'affirmer que la surconsommation est due principalement aux défauts d'isolation (53%) et problèmes d'équipement du logement (21%).

- Les accompagnements : 35% des diagnostics ont débouché sur un accompagnement social ou budgétaire (ASL, MASP...) ou/et une orientation vers un dispositif d'amélioration de l'habitat (contact avec le bailleur, PACT, programme animé ...). Cependant, cet accompagnement ne s'opère qu'en cas d'accord du locataire. Pour les Propriétaires Occupants, l'aide à l'amélioration de l'habitat est plus aisée<sup>30</sup>.

Le règlement FSL prévoit également une intervention pour compléter un plan de financement de maintien dans les lieux pour les PO très démunis, avec réduction importante des coûts de l'énergie => 10 à 15 interventions par an dans ce cadre<sup>31</sup>.

Notons que le DPE est obligatoire pour tous les dossiers « accès » à des logements du parc privé depuis 2010.

#### **Perspectives :**

La maîtrise des charges et la lutte contre la précarité énergétique sont des préoccupations du PDH de la Gironde (cf. données de référence)

<sup>29</sup> Source : Contribution du FSL (Mme DUROURE)

<sup>30</sup> Ibid.

<sup>31</sup> Ibid.

#### ❖ Les actions collectives

69 actions collectives organisées en 2014 avec les partenaires du FSL : +60% par rapport à 2013. Une réflexion a été menée pour évaluer ces actions qui intègrent désormais un projet d'évaluation visant à associer les familles à leurs « résultats » en termes d'économies de fluides.

→ Exemple: Atelier de quartier de Lormont – Animations collectives sur la maîtrise des énergies et de l'eau (cf. données de référence)<sup>32</sup>

Des réunions d'information ont été organisées fin 2014 par la CAF à destination des propriétaires => résultats décevants (moins de 30 personnes se sont déplacées).

#### **Perspectives :**

La CAF s'était engagée à organiser, en associant le FSL et la MSA, des réunions territorialisées => cela n'a pas été fait à ce jour (cf. contribution FSL)

#### ❖ Autres actions récentes en faveur de la maîtrise de l'énergie

Le Conseil Départemental de la Gironde a lancé fin 2013 un appel à projet Précarité Énergétique (DPLE) - cinq structures sont retenues sur la Gironde et plus particulièrement sur le couloir de la pauvreté : Compagnons Bâisseurs sur le Médoc, CREAQ sur le Libournais, CLCV sur le Nord Gironde, la MPS sur le Sud Gironde et l'association Apprentissa'jeu sur l'ensemble de ce territoire.

Objectifs : développer la prévention en matière de précarité énergétique, améliorer les pratiques de consommation d'énergie, permettre aux personnes les plus isolées d'avoir accès à l'information, simplifier les relais entre les ménages et les systèmes opérationnels d'aides existantes, ancrer les projets dans une dynamique territoriale.

Au total 111 diagnostics et 22 ateliers effectués.

L'action de l'association CREAQ Aquitaine : dispositifs mis en place dont l'espace info énergie mars 2014. Le dispositif Allo énergie : Lancé par la ville de Bordeaux depuis février 2015, ce service est animé par le PACT Habitat et Développement de la Gironde et la CLCV (consommation, logement et cadre de vie) en association avec de nombreux partenaires. Il s'inscrit dans le plan national de rénovation énergétique de l'habitat (PREH). <http://www.bordeaux.fr/p89437/allo-energie>

#### **Indicateurs de résultats**

Nombre de diagnostics performance énergétique réalisés	NR
Nombre de logements améliorés	Absence de suivi des travaux suite aux diagnostics réalisés.

#### **Documents de référence / sources d'information :**

- Bilan PDALPD - Contribution du FSL, 2015
- Rapport d'activité 2014 du FSL (p. 82 à 100)

<sup>32</sup> Source : Bilan d'activité du FSL 2014 p. 82-100



## INFORMATIONS ET DONNEES DE REFERENCE

### Exemple d'action collective menée par le FSL et partenaires sur la maîtrise des énergies et de l'eau

Source : Bilan d'activité FSL 2014 p. 96-97

#### Exemple 1

##### Atelier de quartier de Lormont Animations collectives sur la maîtrise des énergies et de l'eau

#### Contexte :

A l'initiative du projet : La Ville de Lormont. Une action d'auto-réhabilitation a été mise en place en 2014, avec l'association des Compagnons Bâisseurs Aquitaine et coordonnée par le CCAS de Lormont. Le projet s'est accompagné d'un volet de prévention sur la précarité énergétique.

#### Objectifs et public :

Lutter contre la précarité énergétique à travers :

- La sensibilisation des participants aux éco-gestes,
- La compréhension des factures et des moyens de paiement,
- L'installation d'équipements favorisant les économies d'énergie.

Pour cela, des réunions d'information sont proposées aux habitants de Lormont qui intègrent l'action d'auto-réhabilitation.

#### Partenariat :

Le CCAS et les Compagnons Bâisseurs Aquitaine mobilisent le public et se chargent de l'installation du matériel économe. Le FSL, EDF, la Lyonnaise des Eaux s'inscrivent dans l'animation des réunions. Les kits d'économie d'énergie sont fournis par EDF, les kits Mac eau seront installés en fonction des équipements existants.

#### Déroulement :

L'atelier de quartier se déroule sur une période de 3 ans, le rythme des réunions s'établit alors en fonction de l'entrée des nouveaux participants. Une visite peut être organisée à la Maison de l'Eau à Bordeaux. Une Co-animation est prévue avec EDF.

#### Bilan 2014 :

- 2 animations ont été réalisées pour aborder la maîtrise des énergies,
- Une visite de la Maison de l'Eau et une réunion ont eu lieu pour aborder la maîtrise de l'eau,
- La pose des kits a été effectuée par l'animateur technique de l'association à chaque fin de chantier.

Sur les 15 familles participantes, 9 ont participé à une ou à plusieurs réunions.

#### Evaluation :

Un questionnaire a permis d'évaluer les différentes animations. Dans l'ensemble, les participants ont pu indiquer quelles habitudes de consommation avaient été modifiées et ils comprennent mieux leurs factures.

Lors de la pose des kits, l'index des compteurs a été relevé. Une relève à 6 mois a pu être réalisée auprès des premiers habitants mais cela ne permet pas de mettre en évidence une évolution des consommations à une échéance si courte.

D'autre part de nombreux paramètres sont à prendre en compte pour ce type d'évaluation comme par exemple le climat, l'évolution du nombre de personnes présentes dans le logement.

### Programme d'actions du PDH (document de travail du 05/05/2015)

#### **Objectif 1 : Initier, développer, consolider les stratégies d'amélioration de l'habitat à l'échelle des grands territoires**

- Le développement et le renforcement des programmes animés :

Médoc	Soutenir l'élaboration d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH sur la façade estuarienne
Libournais	<b>Consolider la démarche opérationnelle de rénovation énergétique de l'habitat portée par la CALI</b>
Haute Gironde	Consolider le programme animé à l'échelle du Pays (ciblage centres-bourgs, lutte contre l'habitat indigne, maintien à domicile, <b>précarité énergétique...</b> )
Sud Gironde	Contribuer à la définition d'une stratégie d'intervention sur le parc privé pour la vallée de la Garonne autour de Langon en prenant appui sur l'élaboration du PLUi de la CdC du Sud-Gironde
BAVL	
Aire métropolitaine bordelaise	<b>Contribuer à la structuration d'un volet transition énergétique en lien avec les SCOT et la Région</b>

Source : Extrait PDH p. 8 : Feuille de route des territoires concernant l'action sur le parc privé

## AXE II – AMELIORER LES CONDITIONS D’HABITAT DES MÉNAGES DU PLAN

### Objectif : Améliorer l’habitat des gens du voyage

- 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.

<b>Action prioritaire n°6</b> <b>Renforcer l’action du Plan en direction de l’habitat des gens du voyage</b>	
Objectif	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire aboutir et poursuivre les actions engagées par la MOUS départementale et les MOUS locales</li> <li>• Mobiliser et accompagner les collectivités où des situations difficiles sont repérées pour définir les réponses adaptées</li> <li>• Accompagner la démarche d’évaluation des aires d’accueil pour prendre en compte les besoins de sédentarisation exprimés sur les aires</li> </ul>
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, PRL, 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

## Quel bilan ?

Le PDALPD de 2008 déclinait le volet « habitat adapté » du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGDV) avec l'objectif de répondre aux besoins des familles sédentarisées se trouvant souvent dans des situations de précarité de logement. 700 familles dans des situations précaires et pour lesquelles il fallait mettre en place des solutions adaptées étaient ainsi identifiées par le SDAGDV. Situations précaires relevant de problématiques d'habitat en zone inconstructible, d'occupation illicite de terrain ou d'ancrage sur les aires d'accueil.

Les actions du nouveau Plan s'inscrivaient dans la lignée des actions entreprises les années précédentes en termes de développement de projets de sédentarisation et d'accompagnement des familles.

S'agissant du bilan de l'évaluation des aires d'accueil et des aires de grands passages, il sera effectué au travers du bilan du SDAGV qui interviendra en 2017.

---

### Rappel des acquis

1° Un diagnostic réalisé en 2003 a permis d'identifier les situations récurrentes concernant la sédentarisation des gens du voyage :

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

2° Une MOUS départementale « sédentarisation » mise en place dès 2005. L'ADAV 33 et le PACT HD sont les opérateurs dont l'objectif est d'accompagner les projets d'habitat privé des gens du voyage.

3° Des actions communales complètent la MOUS départementale pour améliorer les conditions d'habitat précaires comme la MOUS du Taillan-Médoc, de Blanquefort ou d'Ambarès.

Source : PDALPD

## 1. Les outils MOUS

### ❖ MOUS départementale

Depuis 2005 une mission d'accompagnement à la sédentarisation des gens du voyage, décidée conjointement par le Département de la Gironde et l'État, a été mise en place. Cette mission est confiée à l'ADAV33 sur le volet social et au PACT Habitat et Développement de la Gironde sur le volet technique. Ces équipes sont intervenues sur le traitement d'une centaine de situations. Si, dans un premier temps, cette mission était essentiellement orientée vers des projets d'accession à la propriété, elle a évolué en 2009 vers l'accompagnement des territoires et des familles autour de projets d'habitat en locatif.

Un bilan à mi parcours a été fait en 2014 mais rien depuis. L'ADAV 33 et le PACT HD doivent faire le bilan de la MOUS Départementale, dans laquelle sera aussi intégrée le suivi du projet du Chemin des Limites de la CDC Montesquieu.

### ❖ MOUS communales

4 MOUS se sont terminées pendant l'application du PDALPD.

Réalisations : 47 PLAI pour des relogements ; adaptation d'un terrain sur lequel vivent plus de 80 familles (réseau électrique, assainissement, alimentation d'eau).

Depuis 2013, il n'y a plus de MOUS communales financées par l'État. Sont relevées les difficultés à faire émerger des solutions et la complexité des démarches.

Il reste 2 projets dont la phase finale du relogement est en cours en 2015 :

- MOUS d'Eysines, dont l'objectif est la construction de 10 logements adaptés par Aquitanis (Avenant technique en 2014 pour le financement de la MOUS). La compétence Habitat est désormais confiée à Bordeaux Métropole.
- MOUS de Blanquefort : 4 logements « super PLAI adapté ». Cette phase finale de relogement de la MOUS n'a pas fait l'objet d'un financement par l'État.

Source : Note 2015

### Perspectives :

- En 2014 la commune de Saint Jean d'Illac a lancé une MOUS Communale pour traiter de la sédentarisation des GVD installés chemin de la Princesse et Chemin du Blayais. Le PACT HD a rendu son bilan/diagnostic à l'été 2015.
- Un traitement est aussi en cours sur le Chemin des Limites à Castres sur Gironde avec la création d'une aire de sédentarisation. Projet CDC Montesquieu qui a mandaté Emmaüs et Gironde Habitat pour assurer l'opération

avec un appui du Conseil départemental dans le cadre de son nouveau règlement Logement d'Urgence Sociale et Solidaire.

- Enfin, un projet d'extension de l'aire d'accueil de Sèves à Toulonne afin de créer des terrains familiaux pour les GDV sédentarisés sur l'aire d'accueil, la capacité d'accueil serait diminuée. Un premier COPIL a eu lieu le 30/06/2015 pour présenter ce projet.

## 2. Le développement de réponses adaptées dans les communes concernées

Une diversité de réponses apportées, notamment via les MOUS :

- Accès à du logement ordinaire, logement social, accès au contingent préfectoral, DALO
- CLA
- Les terrains familiaux
- Les PLAI + Projets PLAI adaptés
- L'accession à la propriété

De nombreux partenaires mobilisés : ADAV, PACT, Aquitanis, SACICAP Les Prévoyants (partenaire financier pour 4 « super PLAI » adaptés à Blanquefort)

Des échecs également : 3 projets non aboutis d'habitat adapté pour des familles sédentarisées :

- Libourne (environ 10 familles concernées) → MOUS non lancée
- Communes de Castres et Portets (150 personnes : relogement des familles sur le camp du « chemin des limites » en vue de son démantèlement) → projet non retenu par la DIHAL pour financement (motif : relève d'un RHI). Une solution partielle est en train d'émerger pour une dizaine de ménages maximum (terrain familiaux communaux), CD, Emmaüs et Gironde habitat. La CC Montesquieu réfléchit à la continuité du relogement.
- Haute Gironde → projet de sédentarisation non abouti.

### **Perspectives :**

Limites : des délais trop longs qui ont pour effet de décourager les familles ou bien de les pousser à trouver eux-mêmes des solutions pas toujours satisfaisantes (cf. exemple Le Taillan).

Engager une réflexion pour réorienter les interventions des acteurs sur des projets de sédentarisation et les outils disponibles.

### **Indicateurs de résultats**

Nombre de solutions résolues	Etude LERIS en cours, commandée par la DIHAL, relative à l'habitat adapté pour les gens du voyage. L'Aquitaine a été retenue comme territoire d'étude.
------------------------------	--

### **Documents de référence / sources d'information :**

- Note « Gens du Voyage » - Mars 2015
- Bilan d'étape du SDAGDV – 2013
- « PDH et Gens du Voyage » - Note préparatoire pour atelier de 2012

## INFORMATIONS ET DONNEES DE REFERENCE

### Bilan habitat adapté

#### MOUS

MOUS	Date	Réalisations	Coût
Blanquefort « Le Petit Lacanau » 1 <sup>ère</sup> tranche	2004-2013	30 PLAI sous forme de lotissement	77 740€
Le Taillan Médoc Chemin du Chay Chemin des Arpillers	2004-2015	17 maisons + accompagnement des familles par l'ADAV Prolongation en 2016 sur 7 logements en ce qui concerne l'attribution.	
Ambarès et Lagrave	2006-2011	Relogement de 68 familles (mais 40% hors GDV)	61 000€
Mérignac- Site Bellevue	2010-2013	80 familles en sédentarisation illégale, mais situation finalement rendue légale et solutions d'assainissement, alimentation d'eau et réseaux électriques	
Eysines Plateau de Cares (en cours)	2008-2015	14 PLAI sur 3 sites	60 000€
Blanquefort 2 <sup>ème</sup> tranche (Multi-sites)	2014-	12 PLAI et 3 terrains familiaux	
St Jean d'Illac	2015 -	Phase diagnostic terminée en juillet 2015, réalisé par PACT HD et CATHS 68 familles en grandes majorité propriétaires de terrains non constructibles sur 2 sites	Pas de financement de la MOUS communale

#### Hors MOUS

SITES	Date	Réalisations	Coût
Saint Ciers d'Abzac	?	6 maisons individuelles en accession sociale à la propriété pour reloger des familles installées dans l'insalubrité	Modification PLU Implication commune Prêts SACICAP Appui MOUS départementale pour accompagnement
Pessac – Bourghail	2009	3 PLAI par Aquitanis	
St Pierre de Mons « Peyronnins »		6 PLAI par Aquitanis	
Bordeaux Bastide		17 familles relogées 3 terrains familiaux	
Cenon-Artigues	2008-2011	2 terrains familiaux : 6 constructions pour 12 familles issues de 2 groupes familiaux (50 personnes installées sur 1 parcelle à Artigues, propriété de Cenon)	Implication des communes Interventions CAF, ADAV, CCAS Révision du PLU Coût : 764 400€ Ville 41%, Etat 33%, CUB 10%, CG 8%, CAF 8%
Coutras	2015	Terrains familiaux 24 places, portage CALI et création d'une aire d'accueil de 24 places	

#### Autres

Super PLAI	2013	2 logements Ambarès et Bordeaux 5 adultes et 10 enfants	
"	2014	2 logements Bordeaux 3 adultes et 4 enfants	

Source : Note GDV 2015

## Limite des outils : exemple de l'expérience du Taillan

LE TAILLAN – chemin du Chay et chemin des Ardilliers  
Démarrage 2004  
Ménages sédentarisés dans la précarité  
63 familles, une réactualisation, quelques années plus tard, a recensé 54 familles  
Projet initial de 21 PLAI (Aquitanis), puis de 17 maisons qui permettront de loger 14 familles  
+ 3, soit 17 familles.

---

Projet localisé Chemin du Chai, à l'horizon 1<sup>er</sup> second semestre 2015

Actuellement en phase de mise en œuvre.  
Pour différentes raisons, les délais de prise de décision sur cette commune sont longs  
concernant ce projet (urbanisme, accès aux réseaux, environnement, etc...)

Les incidences des délais longs :

- 18 des 54 familles recensées ont trouvé des solutions
- Les autres familles ne croient plus au projet. Il existe des tensions dues à leurs conditions de vie et aux délais. Les incidents et accidents actuellement se multiplient.

L'accompagnement par l'ADAV :

- Accompagnement des familles – Projet et conditions de vie actuelles
- Gestion de leur impatience et des délais
- Travail avec les services sociaux du département MDSI pour cohérence et articulation

Projet Habitat des familles et leur implication valorisée dans le CER (Contrat d'Engagement Réciproque) du RSA (droits et obligations)

- Projets avec les enfants (6-11 ans) autour d'un projet créatif (arts plastiques) « Habiter autrement » en vue d'une participation des enfants, avec réalisation à partir de supports d'arts plastiques et d'une exposition pour permettre expression et participation des enfants et des familles, et accompagner le processus de changement de mode d'habiter.

Au titre de la MOUS, l'Etat a financé (avant 2010) la 1<sup>ère</sup> phase relative aux diagnostics sociaux et la définition des scénarios possibles. Le financement de la 2<sup>ème</sup> phase concernant

Source : Note GDV 2015



## AXE III – RENFORCER ET DEVELOPPER LES AIDES ET LES SERVICES AUX PERSONNES

### Objectif : Simplifier et coordonner la gestion des demandes prioritaires

Les dispositions mises en œuvre par le Plan visent à :

- Eviter la multiplication des démarches des travailleurs sociaux pour le traitement des demandes de logement 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 des solutions de logement.

<b>Action prioritaire n°7</b>	
<b>Le dispositif de traitement des situations prioritaires</b>	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mise au point du dispositif de coordination et d'échange Etat/Conseil Général :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- imprimé unique</li> <li>- procédure de transmission des dossiers aux réservataires</li> <li>- 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).</li> </ul> </li> <li>▪ 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 :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Organisation de commissions décentralisées, dans le cas des résidences mises en service, pour la première mise en location des logements.</li> <li>- 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.</li> </ul> </li> </ul> <p>Ce fonctionnement rénové fera l'objet d'un protocole de fonctionnement entre l'Etat, le Conseil Général, le 1% et les bailleurs sociaux. Il sera adapté si nécessaire à l'issue de l'expérimentation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Formation – information des travailleurs sociaux</li> <li>▪ Définition et mise en œuvre du dispositif d'évaluation de la satisfaction de la demande, en lien avec la commission départementale de médiation.</li> </ul>
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	Nombre de demandes traitées

## Quel bilan ?

Afin de mieux répondre aux besoins des ménages prioritaires, l'Etat et les organismes Hlm ont défini par convention un objectif annuel de relogements prioritaires : dispositif « contingent prioritaire ». Ce dispositif a évolué au fil du temps, en lien avec les textes législatifs et l'augmentation des besoins. Les lois ENL de 2006 et DALO 2007 ont notamment réaffirmé la nécessité de mettre en place un dispositif de prise en charge des demandes prioritaires notamment pour réduire le nombre de recours à la commission de médiation.

D'autre part, le Conseil Général de Gironde a renforcé son contingent de logements réservés, en contrepartie d'un soutien au financement des opérations de logement social.

Dans ce contexte, l'Etat et le Conseil Général souhaitent mettre en place un dispositif coordonné de traitement des demandes prioritaires, préciser leurs objectifs de relogement, mieux suivre la demande et les situations<sup>33</sup>,

Les publics reconnus comme prioritaires du Plan sont les suivants<sup>34</sup> :

- Les ménages reconnus prioritaires et urgents par la COMED
- Les personnes hébergées dans des structures ou logement non autonome
- Les ménages de bonne foi menacés d'expulsion du parc privé
- Les familles nombreuses en situation significative de mal-logement
- Les ménages dont le logement est insalubre et le propriétaire défaillant
- Les ménages en l'absence de logement pérenne ou significativement inadapté (sur-occupation lourde, habitat précaire, taux d'effort >40%)
- Lorsque les logements sont inadaptés à la situation familiale (violences conjugales)
- Lorsque les logements sont inadaptés au handicap.

### 1. Elaborer un dispositif de traitement des situations prioritaires

#### ❖ Dispositif de coordination et d'échange Etat-Conseil général

Ce dispositif de coordination, avec notamment l'imprimé unique pour les situations prioritaires et la procédure de transmission des dossiers aux réservataires, n'a pas été mis en place.

#### *Perspectives :*

Pour les acteurs du Plan, cela reste donc un objectif pour le prochain Plan en incluant les contingents de Bordeaux Métropole et Intercommunaux/communaux.

#### ❖ Le dispositif Contingent prioritaire Etat

En Gironde, le dispositif de gestion du contingent est un dispositif contractuel depuis 1991, construit et partagé entre l'Etat, les adhérents de la Conférence départementale HLM de Gironde et les partenaires du PDALPD. Il a évolué au fil du temps : 8 protocoles de gestion ont été signés. Sur la période 2007-2014, une refondation du protocole de gestion du Contingent prioritaire préfectoral a été réalisée, en lien avec la mise en place du DALO, pour répondre aux nouveaux besoins : fluidifier les sorties de structures d'hébergement et reloger les ménages dont le relogement est déclaré prioritaire et urgent.

Le dispositif CP repose sur un objectif global d'attributions aux publics prioritaires, objectif décliné par bailleurs. Il est géré en flux et l'identification des ménages est réalisée pour partie par les acteurs sociaux (saisines Etat) et pour partie par les bailleurs sociaux. Le dernier protocole portant sur la période 2012-2014 fixe l'objectif à 2 226 accès.

Le dispositif CP se traduit dans différents protocoles :

- Le protocole « bailleurs » (CD Hlm) de 2012 intègre un bilan exhaustif du protocole précédent (modalités de gestion du contingent prioritaire), établit des objectifs en matière d'attribution de logements (5 250 contre 4 050 pour 2009-2011), définit les délais de relogement de référence, acte l'utilisation de l'application SYPLO pour la gestion dématérialisée des échanges entre services de l'Etat et bailleurs. En 2014, l'objectif était de 1 750 relogements à réaliser par les bailleurs Hlm.
- Le protocole Action Logement de 2013 en faveur des salariés et demandeurs d'emplois fixe un objectif de 389 attributions de logement par an, revu en 2014 à 448 relogements.

<sup>33</sup> PDALPD p. 30

<sup>34</sup> Actualisation du diagnostic du PDAHI de la Gironde – 8 juillet 2013 (p39)

- Le protocole sur les modalités de gestion du contingent prioritaire (2012-2014) avec les EPL fixe un objectif global annuel de relogement de 87 logements.

Les points de vue des acteurs sont nuancés sur le dispositif tant sur son fonctionnement (double saisine et recours DALO) que sur ces résultats : les uns sont plutôt satisfaits (fonctionnant plutôt en lien direct avec certains organismes Hlm), les autres soulignant les délais de traitement des dossiers (DDCS), les délais trop longs de réponse des bailleurs voire leur remise en cause de certains dossiers et évaluation sociale. Au final, constat d'un dispositif qui reste peu lisible dans ses résultats du fait de la double saisine et d'outils de suivi ne permettant pas de croiser les informations (double bilan), jugé plutôt « complexe » par les acteurs sociaux toujours du fait du double circuit, et qui reste globalement source d'insatisfaction pour les acteurs sociaux (MDSI/CCAS, associations) pour qui les résultats ne sont toujours pas à la hauteur des besoins<sup>35</sup>.

Les limites du dispositif sont aussi soulignées par la proportion de demandes DALO relevant du CP : certains ménages déposent des recours à défaut ou en doublon d'une demande « contingent », faute de réponse du dispositif CP dans un délai acceptable, notamment pour les situations urgentes.

#### ❖ **Expérimentation des commissions de pré-attribution des logements réservés du Plan**

Depuis 2006, le Conseil Départemental a conditionné ses aides financières et ses garanties d'emprunt à la formalisation d'un contingent de logement réservés (20 % des logements hors Métropole et 10 % des PLAI sur la Métropole). Ce parc de logements destiné aux ménages très modestes identifiés par les services sociaux est localisé. Le Département réserve également les logements de propriétaires bailleurs en contrepartie des subventions du PST (12 ans).

La gestion de ce parc est assurée par des commissions de pré-attribution associant l'Etat (DDCS<sup>36</sup>), le FSL, le Département, le bailleur et le maire :

- commissions centralisées pour tous les logements remis en location et les livraisons neuves de la Métropole;
- décentralisées pour la livraison de logements publics neufs hors Métropole.

Ces commissions permettent le dialogue et la concertation entre les différents acteurs confrontés à la demande en logement. Elles permettent de définir conjointement un ordre de priorité en fonction de l'urgence de la situation et de s'assurer de l'autonomie des ménages. Elles renforcent également le partenariat local. « Lors de l'atelier, les acteurs du travail social ont témoigné de l'utilité des dispositifs du contingent préfectoral et du parc réservé PDALPD pour l'accès au logement des ménages les plus défavorisés tout en soulignant l'importance de l'accompagnement social »<sup>37</sup>.

#### **Perspectives :**

La mise en place des pôles de solidarité sur 9 territoires amène le Conseil Départemental à repenser ses modalités d'intervention suite à l'élaboration et au vote du PDH.

---

Les objectifs du Conseil Départemental :

- Améliorer la connaissance des besoins des ménages très modestes pris en charge par les services sociaux, afin de rapprocher le plus possible l'offre de la demande.
- Accompagner la dématérialisation des pièces justificatives qui interviendra progressivement avec la mise en place des nouveaux dispositifs d'enregistrement de la demande unique de logement.
- Sur les territoires des EPCI avec PLH, mettre en place les dispositifs de gestion partagée de la demande facilitant la mise en commun des dossiers de demandes et des pièces (Loi ALUR)
- Mettre en place de Péléhas-Web qui devra être expérimentée afin de faciliter la saisie des demandes par les services sociaux. Programme pluriannuel à compter de 2015.
- Dans le cadre de la révision du PDALHPD, redéfinir l'articulation entre les différents contingents afin de favoriser l'accès des ménages très modestes au parc locatif social. Ces articulations seront également abordées localement par les Commissions Intercommunales du Logement.
- Renforcer les liens avec le pôle départemental et les pôles locaux de lutte contre l'habitat indigne.
- Généraliser l'utilisation des Relevés d'Observation Logement.

<sup>35</sup> Actualisation Diagnostic PDAHI. p 40

<sup>36</sup> Rôle d'observation seulement : pas possible d'orienter les ménages « Etat » vers le contingent CD. L'inverse est par contre possible.

<sup>37</sup> Ibid

- Améliorer le lien avec le parc privé. Dans la mesure du possible, maintien dans les lieux favorisés. Si relogement pour motif de sur-occupation, mobilisation du bailleur privé privilégiée.

Source : CD 33

### ❖ La formation et l'information des travailleurs sociaux

La mise en place de formations - moyens d'information pour les travailleurs sociaux était attendue. Pour le Conseil départemental, des cycles d'échange en continu entre les MDSI et les services du siège (DGAS, DHU) ont été mis en place.

### Perspectives :

Compte tenu de l'évolution rapide des effectifs de travailleurs sociaux et des perspectives d'évolutions réglementaires, un nouveau cycle d'information des travailleurs sociaux devra être programmé en 2016.

## 2. Améliorer la connaissance et le suivi des situations prioritaires

L'objectif était d'élaborer un dispositif d'évaluation de la satisfaction de la demande prioritaire, en lien avec la commission départementale de médiation.

Concernant la connaissance des demandes prioritaires et des attributions par les dispositifs du Plan, des outils de suivi ont été mis en place par les partenaires. Un suivi précis des dossiers DALO est réalisé, idem pour les commissions de pré-attributions ; par contre, les éléments de bilan du CP ne sont pas partagés (l'État et la Conférence départementale Hlm disposant chacun de leur outil de suivi et éléments de bilan). La mise en place de Syplo devrait faciliter le partage d'information entre les différents gestionnaires de contingents ; fichier PELEAS au Conseil Départemental.

### Indicateurs de résultats

#### Bilan Conseil Départemental 33 Contingent Prioritaire

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Demandes traitées	1 606	1 639	1 685	1 750	1 328	1 802	1 634
Demandes satisfaites	262	357	351	406	331	391	339

#### Bilan Etat Contingent Prioritaire (source bilan CDHLM 2014)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Demandes traitées	3 897	4 203	4 191	4 407	5 448	5 349	5 595
Demandes satisfaites	1 299	1 401	1 397	1 469	1 816	1 783	1 865

Hors chiffres SEM

### DALO <sup>38</sup>

Nombre de demandes traitées	DALO : 1 287 recours en 2014 (702 en 2008), dont 515 caractérisés de « prioritaire et urgent » logement et hébergement / 173 en 2008. 37% de décisions sont favorables
Nombre de demandes satisfaites	En 2014, 231 ménages reconnus prioritaires DALO ont été relogés dans le cadre du contingent préfectoral. 18 refus de propositions adaptées. 154 ménages orientés vers une structure d'hébergement. 206 ménages restent en attente de relogement (dont 95 hors délais)

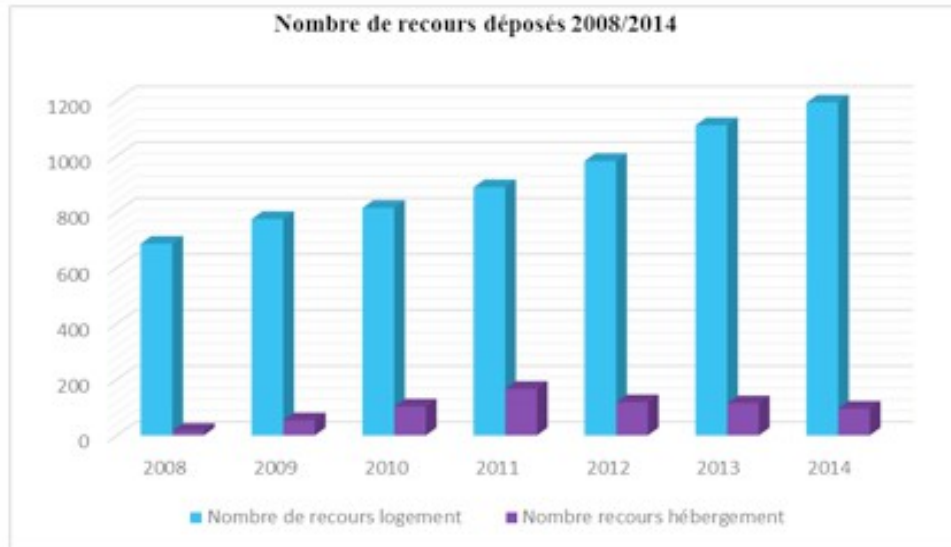
<sup>38</sup> Rapport d'activité 2014 de la Commission de Médiation de la Gironde DALO

**Documents de référence / sources d'information :**

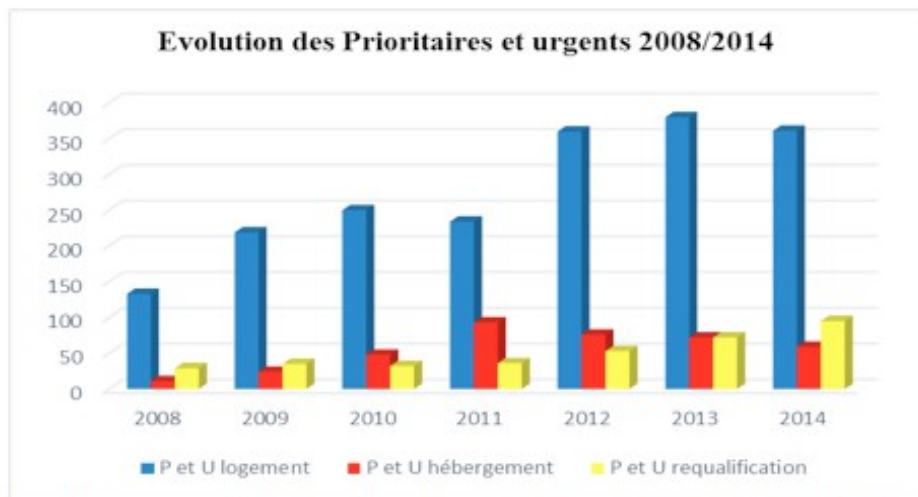
- Rapport d'activité 2014 de la Commission de Médiation DALO de la Gironde
- Statistiques DALO sur la Région Aquitaine – DREAL – Réunion Régionale des présidents de COMED (2015)
- Document A'Urba Novembre 2011 – La demande en logement social en Gironde
- Actualisation du Diagnostic du PDAHI de la Gironde 8 juillet 2013
- Bilan des actions du PDALPD 2011-2012
- Diagnostic à 360° du sans-abrisme au mal-logement
- Bilan 2014 CDHLM
- Conseil Départemental 33 – Direction de l'habitat et de l'urbanisme

## INFORMATIONS ET DONNEES DE REFERENCE

### Les recours DALO



### Les ménages/dossiers reconnus prioritaires et urgents



1 536 offres de logements et d'hébergement, soit 57% des décisions favorables (53% au niveau national).  
264 propositions de logement refusées, soit 18% (12% moyenne nationale).

Principaux motifs :

- localisation géographique du logement proposé : éloignement par rapport au lieu de travail, absence de transport en commun à proximité
- montant trop élevé du loyer par rapport aux ressources du ménage
- superficie du logement : trop petite
- accessibilité du logement (ascenseur ou rez-de-chaussée)
- solution trouvée par le requérant ou abandon de la recherche.

Source : Rapport d'activité DALO 2014

## AXE III – RENFORCER ET DEVELOPPER LES AIDES ET LES SERVICES AUX PERSONNES

**Objectif :** Répondre aux demandes de logement des ménages en cumul de difficultés économiques et sociales

<b>Action n° 8</b>	
<b>La commission du logement accompagné</b>	
Objectif	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• Orientation des situations vers l'offre la plus adaptée : PLAI adapté, accession très sociale (Loggia), sous location, hébergement (CHRS...)</li> </ul>
Priorité	1
Modalités	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'une commission associant a minima le CG, le FSL, la DASS et la DDE</li> <li>• Définition ces procédure de travail en CUB et hors CUB avec les opérateurs et les relais locaux du Plan (PRL)</li> <li>• Articulation avec la plateforme de production et de suivi de l'offre d'hébergement et de logements de transition</li> </ul>
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, PRL, 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



## Quel bilan ?

La Commission du Logement Adapté (CLA) a été créée en 2011. Le dispositif vient en complément des dispositifs de relogements que sont le Contingent réservé au PDALHPD géré par le Département, le Contingent Préfectoral et la Commission de Médiation DALO (COMED). Son rôle est d'organiser la prise en charge des situations pour lesquelles les dispositifs de droit commun n'ont pas permis de trouver une solution.

### 1. Le dispositif CLA

La commission propose une solution de logement (PLAI adapté, relogement dans le parc existant) et un mode d'accompagnement social lié au logement (généraliste ou spécifique). Elle assure le suivi de la solution préconisée.

La CLA prend en charge les situations de ménages relevant d'un ou plusieurs des critères suivants :

- grandes familles, en général 6 enfants et plus, pour lesquelles le relogement dans le parc existant est très compliqué compte tenu du faible volume de typologies adaptées.
- ménage dont le comportement ne permet pas l'occupation d'un logement dans les conditions habituelles, compte tenu des difficultés causées avec le voisinage.
- ménage dont le mode de vie ne permet pas l'occupation d'un logement dans les conditions habituelles (besoin d'espace extérieur par exemple.)

Dans le premier cas, il s'agit d'adapter la taille du logement à la composition familiale. Dans les deux autres cas, la notion de logement adapté englobe celle d'environnement adapté. Un logement sera ainsi adapté à la situation s'il se situe dans un environnement qui répond aux besoins du ménage et que celui-ci bénéficie d'un accompagnement adapté. Cet environnement adapté est très souvent lié au niveau de promiscuité souhaitable pour le ménage. La mise en œuvre d'une solution par la CLA est conditionnée par l'adhésion du ménage aux orientations préconisées.

La CLA ne répond pas aux situations relevant de l'adaptation au handicap, sauf si le ménage entre dans l'une des trois catégories ci-dessus. En effet, les problèmes d'adaptation au handicap peuvent se résoudre dans le parc classique, par l'adaptation des logements aux difficultés spécifiques de chaque ménage. L'offre développée ces dernières années sous l'impulsion du Département permet donc de répondre en partie à cette demande.

### 2. Le fonctionnement

Les partenariats et outils mis en place par le Département ont permis une saisie élargie de la CLA par les partenaires du PDALHPD tels que les bailleurs sociaux, la MSA et la CAF (avant 2012, seules les MDSI pouvaient saisir la CLA).

Composée de représentants des services du Conseil Départemental – DHU et DIDS – de ceux de l'Etat (DDCS) et du Fonds Solidarité Logement, la CLA se réunit tous les mois et demi. Elle examine les nouveaux dossiers présentés par les travailleurs sociaux et assure le suivi des dossiers en cours. Un relevé de décision est envoyé à la structure ayant saisi la CLA et au bailleur lorsque le ménage est logé dans le parc public. La Direction Habitat et Urbanisme assure le suivi et la mise en œuvre des préconisations de la commission.

Dans le cas d'un accompagnement spécifique, un contrat d'accompagnement entre le bénéficiaire et l'opérateur est signé. Le ménage s'engage à adhérer à l'accompagnement social en contrepartie du logement proposé. Ce dispositif fait l'objet d'un suivi et d'une évaluation trimestrielle.

Le Contingent préfectoral peut orienter vers la CLA des dossiers répondant aux critères d'éligibilité. La Commission de Médiation DALO (COMED), mise en place par la Loi DALO du 5 mars 2007, peut également être amenée à orienter certains dossiers vers la CLA. Pour les dossiers qualifiés de Prioritaires et Urgents, le délai de 6 mois dans lequel un logement doit être proposé, ne s'impose pas à la CLA en raison de la complexité du dossier. La Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX) peut orienter des dossiers vers la CLA lorsque le maintien dans les lieux n'est pas souhaitable et que la situation nécessite un relogement adapté, le cas échéant avec accompagnement spécifique. Lorsque des dossiers sont présentés en CLA pour un relogement, mais que le maintien dans les lieux semble souhaitable, la CLA peut également réorienter le dossier vers la CCAPEX.

### 3. L'articulation avec la production et la mobilisation de l'offre adaptée : PLAI

Même si une partie des relogements peut se faire dans le parc existant des bailleurs sociaux, la majorité des situations requiert la mise à disposition d'un PLAI adapté, c'est-à-dire un logement individuel en diffus avec faible

loyer. Ainsi, le PDALPD prévoit la création de 30 à 50 PLAI adaptés par an à l'échelle départementale, dont une majorité sur le territoire métropolitain, en fonction des opportunités foncières qui se présentent et sans préjuger des ménages qui les occuperont. Cette mesure devrait permettre de répondre plus rapidement aux besoins de la CLA. Cette production doit s'orienter prioritairement vers les grands logements pour répondre aux besoins des familles nombreuses et vers les logements de type 2 en diffus.

### **Perspectives :**

Des pistes de travail sont identifiées :

- Poursuivre la démarche engagée par le Service Logement Social, Politiques de l'Habitat du Conseil départemental avec Bordeaux Métropole pour développer la production de PLAI adaptés, comme prévu dans le cadre du PDALHPD. Il s'agit d'inscrire les objectifs partagés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) pour acter le principe d'une production répartie sur le territoire. Il s'agit également de mobiliser les outils dont dispose Bordeaux Métropole pour accompagner la production par les bailleurs sociaux. La mise en œuvre de cette production est d'autant plus nécessaire que la majorité des situations traitées par la CLA se situe dans la Métropole. Les ménages relogés ont bénéficié de relogement dans le parc existant. Cependant, la mobilisation seule du parc existant ne suffit pas et 15 ménages sont en attente d'un logement adapté.
- Développer le partenariat avec les collectivités dans les zones rurales. La recherche d'une solution de relogement limitée à la commune d'origine du ménage est insuffisante en secteur rural, notamment compte tenu de la taille des communes. Ainsi, avant de mandater un bailleur social pour une recherche de logement ou de terrain à réaliser sous forme de PLAI adapté, il est important d'obtenir l'implication des communes environnantes.
- Prendre en compte les enseignements tirés de ces 3 premières années de fonctionnement dans le cadre de la préparation de la révision du PDALHPD, qui démarrera en 2015, notamment travailler le partenariat avec les bailleurs sociaux et la Conférence Départementale HLM, pour favoriser le développement de l'offre adaptée.

## **4. Le partenariat**

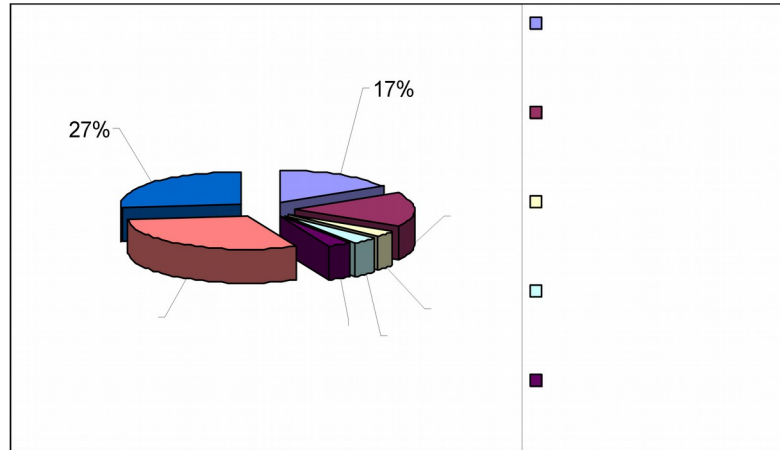
- Le Département est chargé d'animer le dispositif CLA. Le Bureau de la Demande de Logement assure la coordination et la mobilisation des acteurs associés au projet.
- La Conférence HLM : Un partenariat a été mis en place avec la Conférence HLM, pour que celle-ci désigne le bailleur chargé de reloger chaque ménage, en veillant à une bonne répartition de l'effort entre ses membres.
- Le MODIL PRADO : Le MODIL, service du PRADO assure les mesures d'accompagnement social lié au logement. La prise en charge peut s'effectuer avant l'entrée dans le logement, et se poursuit durant les premières semaines pour aider le ménage à s'approprier le logement, s'intégrer dans son environnement et effectuer les démarches d'installation<sup>39</sup>.
- La convention entre l'opérateur et le ménage est signée pour une durée de 6 mois. Elle est renouvelable sur demande motivée du MODIL. Le Centre Départemental de l'Enfance et de la Famille (CDEF) peut également être mobilisé, notamment lorsqu'il s'agit de familles présentant une problématique éducative.
- Bordeaux Métropole : Afin de produire des PLAI adaptés sur un territoire où la demande est forte, un partenariat s'est engagé avec Bordeaux Métropole et la Conférence HLM. Il s'agit pour la Métropole de repérer, par le biais des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), des logements ou des terrains qui peuvent répondre aux situations CLA. La Métropole a en outre inscrit dans son Programme Local de l'Habitat (PLH) un objectif partagé entre les communes.
- Elle peut également mobiliser son patrimoine pour la production de PLAI adaptés par le biais de baux emphytéotiques signés avec un bailleur social. Une première opération a été réalisée en 2014 pour une situation traitée par la CLA (T2 individuel à Talence avec Aquitanis) et une autre est en cours (T4 à Bordeaux Caudéran par Clair-sienne).
- Les communes : La priorité est de le reloger les ménages dans la commune de résidence, c'est pourquoi elle est associée dès le départ. En zone rurale, l'échelle géographique de recherche du bien peut être élargie à l'intercommunalité, pour améliorer les chances de trouver un produit adapté au besoin.

### Indicateurs de résultats

Nombre d'opérateurs mobilisés	7 bailleurs sociaux mais principalement 1
Nombre de demandes traitées	170 jusqu'au 31/12/2014
Nombre de demandes satisfaites	44 ménages relogés par l'action directe de la CLA au 31/12/2014

### INFORMATIONS ET DONNEES DE REFERENCE

#### Les solutions mobilisées



#### La contribution des bailleurs sociaux

Bailleurs	2010-2012	2013	2014
Aquitanis	7	4	7
Domofrance	4	1	0
Coligny	3	0	0
Gironde Habitat	3	0	2
Mesolia	3	1	1
Soliance	0	1	0
Clairsienne	0	0	1
ICF	0	0	0
Logevie	0	0	0

## AXE III – RENFORCER ET DEVELOPPER LES AIDES ET LES SERVICES AUX PERSONNES

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

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

- Revisiter le dispositif de garantie locative au regard de l'évolution du contexte réglementaire (notamment la mise en place de la GRL), afin d'assurer la complémentarité des dispositifs
- Mettre à l'étude les besoins d'évolution de la réglementation du FSL
- Prévenir les expulsions locatives

<b>Action n° 9</b>	
<b>Vers un nouveau règlement du FSL</b>	
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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- analyse des accords, dérogations et rejets pour les aides individuelles au logement et au paiement des factures d'énergie</li> <li>- 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</li> <li>- appréciation de l'impact budgétaire</li> </ul> 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

## Quel bilan ?

Le Fonds de Solidarité Logement vise, depuis 1990, à la mise en œuvre du droit au logement pour les ménages les plus démunis. En Gironde, le FSL a été constitué en 1998 dans un Groupement d'Intérêt Public formé par l'Etat, le Conseil Général, la Caisse d'Allocations Familiales et les communes.

Depuis la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, le FSL est de la responsabilité du Conseil Général. Ainsi, un nouveau GIP a été créé avec la CAF pour la gestion du FSL, intégrant aussi les fonds mutualisés d'aide aux impayés d'énergie et d'eau. Le Département est le premier financeur et des contributions sont apportées par la CAF, la Mutualité Sociale Agricole, certaines communes, les bailleurs sociaux adhérents à la Conférence départementale HLM et des fournisseurs d'énergie ou d'eau. Un nouveau règlement du FSL avait donc été élaboré en 2005 pour prendre en compte ces changements.

Le nouveau règlement du FSL prévu en 2008 visait à faire face aux évolutions socio-économiques et à l'augmentation de la précarité.

### 1. Les aides du FSL

#### Aider les publics du Plan à surmonter durablement leurs difficultés d'accès et de maintien dans le logement

D'après le bilan d'activité 2014 du FSL, on note une augmentation de la demande globale entre 2011 et 2013 mais une diminution en 2014 : 26 188 demandes traitées en 2011, 28 228 en 2013 et 27 741 en 2014 (soit baisse de 1,7%). Le nombre d'aides accordées diminue de 15% en 2014 : de 16 296 aides (financières + garanties) en 2013 à 13 784 aides (financières + garanties) en 2014. Principales causes identifiées de la baisse du taux d'accord : niveau trop élevé des dettes ; indécence ou indignité des logements.

#### ❖ Aides à l'accès au logement

Le nombre d'aides financières (assurance, déménagement, frais d'agence) a beaucoup augmenté jusqu'en 2013 : 704 en 2011 à 2 556 en 2013<sup>40</sup> ; mais la demande et le nombre d'aides diminuent en 2014 : -1,7% et -6%<sup>41</sup>. Cette tendance à la baisse se retrouve au niveau du volume d'aides financières accordées (cf. données de références).

#### ❖ Aides au maintien

Diminution de 18% du nombre d'aides accordées et de 15% du montant moyen des aides par rapport à 2013<sup>42</sup>.

	2011	2012	2013	2014
Nb demandes	2 955	3 275	3 296	3 329
Nb d'accords	1 562	1 584	1 275	1 051
Taux d'accords %	53%	48%	39%	32%

#### ❖ Mise en jeu de la garantie

Augmentation du nombre de signalements de 12% et de la dépense totale de 14,5% par rapport à 2013, mais le nombre d'interventions reste stable :

Parcs	2011	2012	2013	2014
Public	685	720	672	725
Privé	782	800	693	627
Total	1 467	1 520	1 365	1 352

#### ❖ Fonds énergie

Les demandes par rapport à 2013 baissent de 4% et le nombre d'accords de 20,4%.

Le taux d'accord est de 48%, soit une baisse de 10%. Le montant moyen des aides augmente de 5,1%.

	2011	2012	2013	2014
Total aides accordées	9 154	8 358	8 494	6 763

<sup>40</sup> Bilan 2011 et bilan 2013.

<sup>41</sup> Bilan d'activité FSL 2014

<sup>42</sup> Ibid.

#### ❖ Fonds eau

Augmentation de la demande de 2,9%, diminution du nombre d'aides accordées de 16,4% par rapport à 2013. Diminution globale des dépenses de 14,3% mais augmentation du montant moyen des aides de 5,1%.

	2011	2012	2013	2014
Total aides accordées	2 256	2 269	2 186	1 828

#### ❖ Téléphone

En baisse, de 50% pour les aides accordées et de 49% pour le montant total des aides par rapport à 2013.

#### 4. L'évolution des critères d'aides pour une meilleure adaptation aux besoins

Dès 2008, le règlement du FSL est ouvert à de nouveaux publics afin de répondre plus largement aux besoins des ménages démunis : ouverture aux travailleurs pauvres, augmentation des quotients familiaux.

La question de l'impact budgétaire : évolution en dent de scie car en 2009, suite à l'ouverture des critères et le contexte de crise sociale, la demande a explosé, mettant en danger la stabilité financière du FSL. En 2010, le règlement resserre les critères pour diminuer la demande et en 2011 le CG augmente sa dotation pour retrouver l'équilibre. Un nouveau règlement est adopté en 2013.

Le FSL revient à un budget excédentaire en 2014<sup>43</sup> et un groupe de travail a été formé pour élaborer de nouvelles propositions et orientations.

#### Indicateurs de résultats

Evolution des accords et des rejets

Evolution des taux d'accords entre 2011 et 2014 :

- Accès : de 63,62% à 54,8%
- Maintien : de 52,85% à 33%
- Mise en jeu de garantie : de 98,12% à 98,27%
- Energie : de 66,06% à 48,36%
- Eau : de 68,03% à 54,13%
- Téléphone : de 18,40% à 23%

La comparaison des taux d'accord entre 2011 et 2014 est à relativiser : en 2012, suite à un audit, le FSL a intégré dans ses statistiques de décision les ajournements (seuls les accords et les rejets étaient pris en considération jusqu'à cette date).

#### Documents de référence / sources d'information :

- Bilan et perspectives FSL 2011-2012
- Bilan et perspectives FSL 2013-2014
- Règlement FSL projet MAJ 12/2012
- Règlement FSL 2013
- Bilan d'activité FSL 2014
- Projet CR AG du FSL 09/06/15
- Liste de propositions FSL
- Bilan FSL

<sup>43</sup> Zoom sur le FSL Gironde Ville et Habitat

## INFORMATIONS ET DONNEES DE REFERENCE

### Bilan d'activité FSL 2014 : les demandes et les accords depuis 2011

#### Demands enregistrées

	2011	2012	2013	2014
Accès	5212	5728	5 460	5 368
Maintien	2941	3275	3 258	3 385
Mise en jeu de garantie	1501	1533	1 402	1 385
Energie	13322	13716	14 808	14 216
Eau	3174	3532	3 284	3 378
Téléphone	38	30	16	9
<b>Total</b>	<b>26 188</b>	<b>27 814</b>	<b>28 228</b>	<b>27 741</b>

#### **Annexe 1** - Répartition des accords par objet de la demande/demandes passées en commission -

	2011	2012	2013	2014	Variation
Accès	63,62%	59,22%	56,30%	54,8%	-1,5
Maintien	52,85%	49,84%	38,62%	33%	-5,6
Mise en jeu de garantie	98,12%	98,19%	97,57%	98,27%	0,7
Energie	66,06%	62,82%	58,04%	48,36%	-9,7
Eau	68,03%	78,86%	66,64%	54,13%	-12,5
Téléphone	18,40%	23,33%	25,00%	23,00%	-2

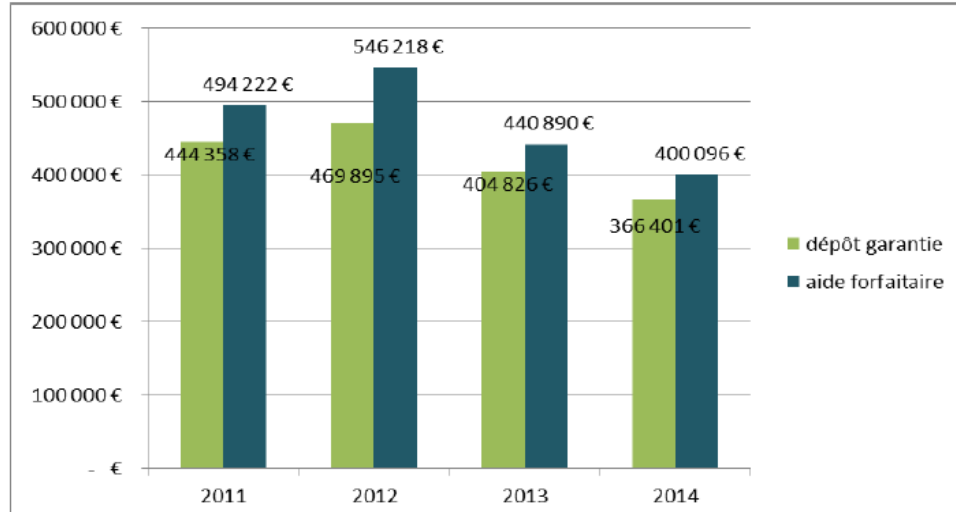
#### Les propositions de l'AG du FSL de juin 2015

- Augmentation du QF pour mieux prendre en considération les personnes isolées
- Accès à la garantie
- Suppression de l'aide forfaitaire
- Augmenter le plafond de l'assurance locative
- Améliorer le financement des déménagements (généraliser le prêt)
- Instaurer une aide au double-loyer
- Accélérer les mutations solvabilisatrices dans le parc social
- Intervention partielle pour dette dans logement inadapté privé après acceptation du dossier par le contingent
- Fusion FSL-FAAD
- Amélioration aides au PO très pauvres
- Extension des abandons de créances téléphoniques
- Améliorer la sous-location
- Simplifier les procédures (appel, suivi des dossiers, lisibilité parole des usagers, clarification mode de calcul QF...)



## Evolution du montant des aides « Accès au logement » accordées depuis 2011

Evolution du montant des aides



Source : Bilan d'activité FSL 2014

## Place et rôle des FSL dans la politique sociale du logement : état des lieux et perspectives

### Synthèse des éléments clés :

- Les atouts du fonctionnement en GIP : partenariat et transparence
  - Un fonctionnement partenarial poussé dans un cadre qui reste celui des politiques habitats et insertion du Conseil général
- Une pression de la demande qui oblige à des repositionnements constants
  - Fort impact de la hausse des aides énergie et des mises en jeu de garantie
  - Un budget et des critères d'accès en dent de scie : un FSL aujourd'hui « très social » qui limite parfois la volonté de se repositionner sur une approche préventive et d'aide durable (importance des diagnostics sociaux et énergie réalisés en interne)
- Une approche spécifique de l'accompagnement logement
  - Appuyé sur les travailleurs sociaux de secteur pour ce qui relève de l'accès
  - Internalisés au FSL pour l'ASLL maintien et précarité énergétique
- Une orientation forte sur la médiation locative et l'offre temporaire
  - Portage, animation et financement d'un « Schéma de la médiation locative » pour structurer une offre en sous-location avec bail glissant
  - Co-financement de l'ALT

Note sur le FSL de Gironde (Évaluation nationale des FSL 2015) – Ville et Habitat

## AXE III – RENFORCER LES AIDES ET LES SERVICES AUX PERSONNES

### Objectif : Mettre en œuvre la charte de prévention de l'expulsion

Mettre en œuvre la charte de prévention en mettant l'accent sur la prise en charge et les services aux locataires :

- des interventions le plus en amont possible
- un accompagnement des locataires aux différentes phases de la procédure : en phase assignation, dans la phase post-jugement
- une coordination entre les acteurs
- le suivi des situations individuelles

Développer l'information/sensibilisation des propriétaires privés pour notamment tenter de maintenir la relation entre le locataire et son bailleur, condition nécessaire à la résorption du conflit locatif.

<b>Action prioritaire n°10</b>	
<b>Proposer un nouveau service aux propriétaires privés pour prévenir l'expulsion</b>	
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

## Quel bilan ?

La prévention des expulsions était un axe prioritaire du PDALPD de 2008. Une Charte de prévention des expulsions avait déjà été signée au moment de l'élaboration du Plan (2008). Celle-ci constituait un engagement commun des signataires pour renforcer les dispositifs et les pratiques de prévention des expulsions liées à des impayés de loyers, aux différents stades de la procédure.

La Charte de 2008 identifiait les grands enjeux suivants :

- 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 tant aux propriétaires qu'aux locataires,
- 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.

### 1. La mise en œuvre de la Charte de prévention des expulsions

La Charte de 2008 a fait l'objet d'un bilan en 2013 et, à la suite, une démarche de réécriture a été engagée par les partenaires. La nouvelle Charte signée par les partenaires début 2015 s'est appuyée sur la démarche LEAN engagée par l'Etat (2013-2014) et a permis d'intégrer la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (Ccapex mise en place en février 2011 en Gironde). Elle s'est traduite par de nouveaux engagements des acteurs pour améliorer la prévention à toutes les phases de la procédure (cf. perspectives).

#### ❖ Agir en amont (art.3) et développer les négociations amiables

Différentes actions ont été menées :

- Des actions d'informations : plaquette CAF envoyée aux propriétaires 2010 ; outils d'info. de l'ADIL ; « Guide du bailleur 2012 » CAF/MSA ; informations des propriétaires via l'UNPI ; courriers des acteurs impliqués dans la procédure aux locataires... Mais sentiment partagé d'une lisibilité encore insuffisante de la procédure et du dispositif de prévention tant pour les locataires que pour les propriétaires privés ; constat d'une diffusion d'informations limitée (dans son contenu) par certains acteurs directement en contact avec les locataires notamment les huissiers, les acteurs sociaux.
- Des actions pour développer la médiation : MOUS médiation (cf. 2.) ; réunions partenariales mais ne couvrant pas tous les territoires/bailleurs et des pratiques non encadrées ; des bailleurs sociaux engagés dans la recherche de solutions amiables mêmes si des pratiques non homogènes et pas toujours lisibles pour les autres acteurs ; des mutations réalisées pour une meilleure adéquation loyer/ressources dans la gestion courante suite aux réunions partenariales, dossiers maintien-accès. Des résultats qui restent mitigés et des marges de progrès identifiées notamment pour le fonctionnement des réunions partenariales, pour lever les freins aux mutations.
- Pour le signalement, la procédure de saisine du FSL est systématiquement suivie par les bailleurs sociaux, et de mieux en mieux suivie par les autres propriétaires. Mais une procédure qui reste encore à affirmer, en intégrant le rôle de la CAF.

#### *Perspectives / engagements :*

- Renforcement de la communication auprès des locataires et bailleurs privés via des outils de communication dédiés, via une meilleure connaissance des bailleurs privés et mobilisation.
- Travail sur la lisibilité des actions des bailleurs sociaux : accords amiables, mutations.
- Amplification du partenariat social : réunions partenariales, contacts directs.
- Conforter le dispositif de saisine pour parc privé.
- Suivi du parcours locatif : « Afin d'assurer l'articulation de certains dispositifs avec l'accompagnement social des publics cibles du Plan, la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme du Conseil Départemental, a décidé de dédier, au sein du Bureau des Politiques de l'Habitat, un agent chargé du suivi des parcours locatifs intégrant la problématique des expulsions et de mener une réflexion sur un dispositif pour une aide à l'attention des propriétaires bailleurs conventionnés, avec le Bureau de la Demande de Logements Sociaux, le FSL et les Pôles Territoriaux. »<sup>44</sup>

<sup>44</sup> Source : Conseil Départemental 33

#### ❖ **Accompagner le locataire en phase assignation (article 4)**

- Pour rappel : suppression de la CDAPL et transfert des compétences à la CAF/MSA suite à la loi MLE.
- Réorganisation : coordination à la DDCS. Des procédures suivies, mais des délais importants et faible retour des enquêtes assignations (17%). Des manques sont relevés notamment : service téléphonique ; outils de connaissance partagés ; formation des travailleurs sociaux.
- Constat d'une faible mobilisation des locataires en phase assignation soulignant la nécessité de renforcer l'accompagnement des ménages pour assurer leur présence à l'audience : teneur et format des courriers, articulation travailleurs sociaux (MDSI/CCAS et CAF), réunions partenariales.

#### **Perspectives / engagements :**

- Optimisation de la procédure (LEAN) : retours des enquêtes, réduction des délais, fiche d'évaluation sociale revue pour bonne information du Tribunal d'Instance.
- Évaluation des situations et accompagnement des ménages renforcés pour assurer leur présence à l'audience.

#### ❖ **Accompagner le locataire en phase post-jugement (art. 5)**

- Des retours aléatoires des jugements et des délais importants.
- Absence de visibilité sur l'accompagnement social post-jugement.
- Des protocoles Borloo mis en place dans le parc public mais un enjeu important d'accompagnement social des familles en difficulté maintenues dans leur logement du point de vue des bailleurs sociaux. Quid du parc privé ?
- Des solutions de relogement via les dispositifs prioritaires et réservations mais quel niveau des réponses par rapport aux besoins ?

#### **Perspectives / engagements :**

- Optimisation de la procédure (LEAN).
- Mise en place de mesures AVDL pour l'accompagnement social.
- Augmentation des objectifs globaux du contingent prioritaire (relogement); mise en place d'un tableau de bord de suivi des relogements.

#### ❖ **Coordonner les acteurs et assurer le suivi des situations (art. 6)**

- La Charte s'est traduite par une réorganisation Préfecture/DDCS.
- Constats d'absence de bilans formalisés, partagés et réguliers.

#### **Perspectives / engagements :**

- Mise en place d'outils de connaissance et de suivi partagés.

#### ❖ **Animation, évaluation et diffusion de la Charte (art. 8 et 9)**

- Une animation et un suivi restant à renforcer.
- Des moyens d'accompagnement non mis en place dans le cadre de la Charte mais des actions conduites par chacun des acteurs concernés.
- Faible diffusion de la Charte et pas d'action suivie à destination du grand public (plaquette 2010).

#### **Perspectives :**

Renforcement du pilotage et de l'animation de la Charte : bilans, acteurs référents, actions d'information et de formation.

## **2. La MOUS médiation**

Rappel : L'objectif de la MOUS est d'offrir aux propriétaires privés un accompagnement à la médiation locative évitant la procédure contentieuse. La mission lancée en mars 2011, cofinancée par les deux copilotes du PDALPD (Etat et Conseil général), a été confiée au CAIO (Centre d'Accueil d'Information et d'Orientation) et mobilise l'UNPI et l'ADIL. La MOUS s'est achevée en septembre 2013.

Les publics visés par cette action :

- les propriétaires bailleurs privés en gestion directe avec leurs locataires, gérant moins de 5 logements.
- les locataires relevant du PDALPD.
- des publics en situation de conflit ou de blocage, nécessitant l'intervention d'un tiers « médiateur ».
- des publics qui méconnaissent très souvent leurs droits et obligations en matière de logement et se trouvent démunis face aux démarches à effectuer.

Objectifs quantitatifs :

- 90 logements sur une durée de 14 mois et sur tout le département.
- Répartition géographique : 70% des situations à repérer sur la CUB et 30% sur le secteur hors CUB.

#### ❖ **Élaboration d'un protocole avec l'UNPI 33, l'ADIL et l'opérateur**

Difficultés de mise en œuvre du protocole avec l'ADIL et l'UNPI : 7 situations seulement orientées en 8 mois (juin 2011 à janvier 2012).

Décision en janvier 2012 de poursuivre la mission avec élargissement des prescripteurs : outre l'ADIL, la CAF, les services sociaux MDSI, la commission de suivi des PST, la CCAPEX, le FSL.

#### ❖ **Négociations avec le propriétaire, médiation avec le locataire, plan d'apurement, saisine des dispositifs d'aides**

Du point de vue de l'opérateur :

- des prescriptions de situations peu adaptées à une médiation et irrégulières dans le temps de la mission ;
- des situations d'impayés fortement dégradées, repérées trop tardivement, pas assez en amont (plus de 90% > 2 mois d'impayés) avec conflit entre le propriétaire et le locataire installé ;
- constat d'un besoin d'informations et d'accompagnement plus important dans le secteur hors CUB que dans le secteur CUB.

### **3. La MOUS Prévention des expulsions, des impayés de loyers, et de l'aide aux accédants en difficulté.**

Depuis 2011, L'État conventionne avec l'ADIL 33 à hauteur de 32 000 € par an pour la mise en œuvre d'actions concernant :

- la prévention des expulsions, impayés de loyers : intervention aux différents stades du processus d'impayés et d'expulsion par le développement de l'information générale en amont, le conseil aux ménages en situation d'impayés, auprès des personnes en procédure d'expulsion, notamment au stade de l'assignation.

**Objectif : 400 conseils dont 200 accompagnés locataires / propriétaires par an**

- le conseil aux accédants en difficulté : faire bénéficier les ménages en difficulté dans leur accession à la propriété d'un conseil accompagné et d'une aide au montage de dossier sur les différents dispositifs d'aide.

**Objectif : 200 dont 100 conseils accompagnés /an**

#### **Bilan 2014 :**

En 2014, 25 428 consultations de PO, PB, locataires, candidats à l'accession ou à la location sur l'ensemble du département ont été dispensées par les conseillers de l'ADIL 33, dont 20 403 consultations concernaient les rapports locatifs.

#### **➔ Questions relatives impayés de loyer et expulsion locative : 7,74 % de l'ensemble des consultations.**

- 2012 : 2 092 consultations
- 2013 : 1 963
- 2014 : 1 968

#### **➔ Questions relatives au mauvais état du logement (non décence, insalubrité, péril) : 2,67 % de l'ensemble.**

- 2012 : 630 consultations
- 2013 : 631
- 2014 : 680

#### **➔ Questions relatives à un congé du propriétaire : 4,70 % de l'ensemble.**

- 2012 : 1 427 consultations

- 2013 : 1 332
- 2014 : 1 195

→ **Questions relatives à des travaux d'amélioration : 0,2% de l'ensemble.**

- 2012 : 102 consultations
- 2013 : 83
- 2014 : 49

**Soit au total : 15, 31% de l'ensemble des consultations.**

- 2012 : 4 251 consultations
- 2013 : 4 009
- 2014 : 3 892

**Indicateurs de résultats**

Nombre de propriétaires contactés	NR
Nombre de dossiers traités CCAPEX	62 situations traitées 53% sur la CUB et 47% hors CUB
Nombre d'expulsions évitées	6 situations avec une issue favorable + 3 situations résolues avant et 7 encore en cours fin 2013 22 réorientations

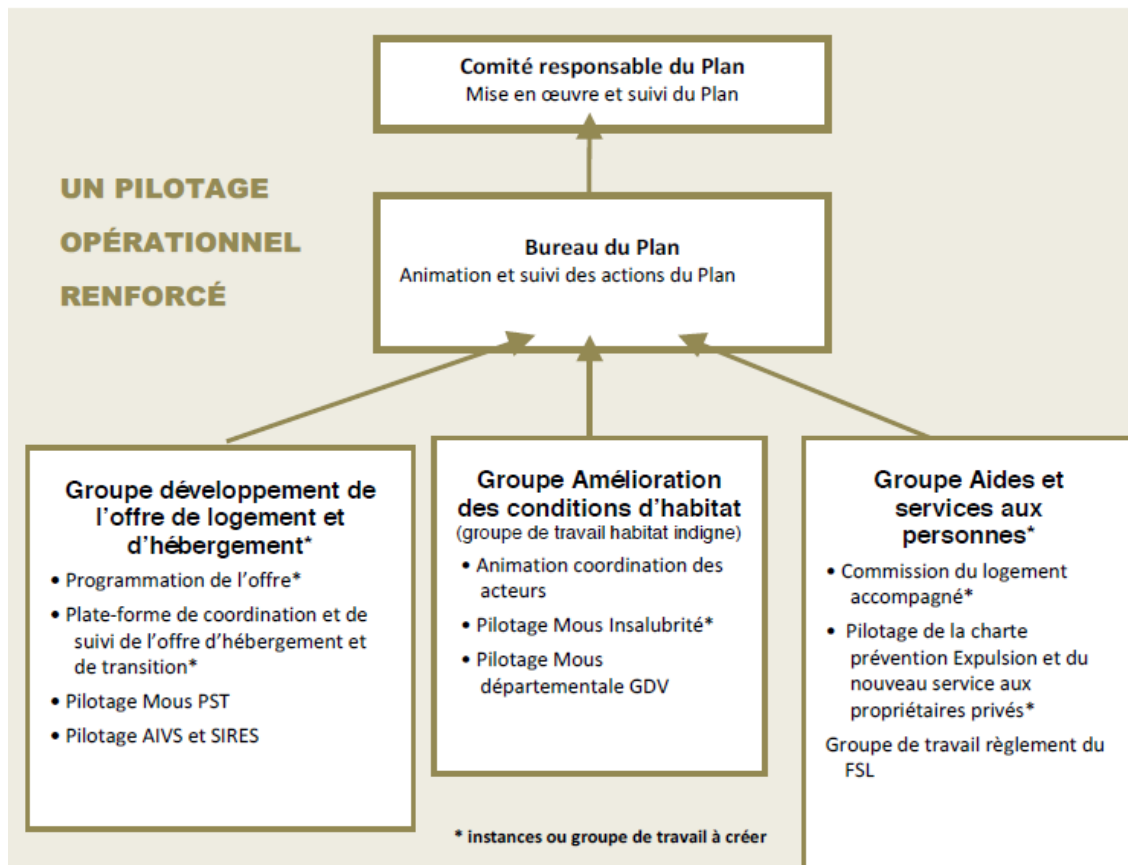
Source : Bilan CAIO avril 2013

**Documents de référence / sources d'information :**

- Charte départementale de prévention des expulsions de la Gironde 2008
- Bilan de la Charte de prévention des expulsions de 2008 (PPT Ville et Habitat du 19/07/2013)
- Bilan de la MOUS CAIO avril 2013
- Charte de prévention des expulsions de la Gironde 2015
- Rendu de la mission 2014 Mous prévention des expulsions, les impayés de loyers, et les accédants en difficulté ADIL 33

## UN PILOTAGE OPERATIONNEL RENFORCE

Objectif : Des instances rénovées



### Quel bilan ?

*Les instances thématiques ont été créées et se sont réunies régulièrement. Elles ont assuré de manière effective l'animation et la vie du Plan.*

*Le Comité Responsable du Plan a assumé son rôle et complètement ses compétences le temps de l'élaboration du Plan. En revanche, le Bureau du Plan dont les missions n'étaient fixées dans aucun texte réglementaire n'a pu trouver sa place. Les membres du CRP, une fois le Plan adopté se sont rencontrés dans les différents groupes thématiques.*



## UN PILOTAGE OPERATIONNEL RENFORCE

### Objectif : Un véritable observatoire du Plan

L'objectif est d'obtenir 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
- la participation du Plan à l'élaboration des Portés à Connaissance des PLH et documents d'urbanisme pour orienter l'action des territoires.

<b>Action prioritaire n°11</b>	
<b>Mettre en place et animer un observatoire du Plan</b>	
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	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ lancer une étude de préfiguration de l'observatoire pour faire aboutir les outils techniques : contenu, dispositif d'alimentation, gestion</li><li>▪ clarifier les conditions d'un portage coordonné des observatoires Etat/CG/EPCI</li><li>▪ définir les modes de communication de la connaissance</li></ul>
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

## Quel bilan ?

Dans l'ébauche de bilan du PDALPD datant 2011-2012, on notait la poursuite de la réflexion sur le cahier des charges d'un tel observatoire : lien entre l'observatoire du CIAO, Observatoire Girondin de la Précarité et de la Pauvreté et observatoire de l'Habitat ; avec la volonté d'adapter l'observatoire pour prendre en compte les évolutions du territoire et des outils du Plan (territoires, évolution du champ d'action du 115 etc.)<sup>45</sup>

Il n'existe pas à l'heure actuelle d'observatoire du Plan à proprement parler mais, à l'échelle du département, plusieurs outils permettent un suivi de la demande et de l'offre

### - Les fichiers statistiques sur l'hébergement et le logement social : offre et demande

**Vue de synthèse sur les sources existantes, le taux de disponibilité des informations et leur qualité**

Type de données	Outil de traitement de l'information utilisé dans le département	Qualité actuelle des données disponibles
Suivi et qualification des demandes – volet Urgence	ProGdis	Faible
Suivi des orientations – volet Urgence	ProGdis	Bonne
Suivi et qualification des demandes – volet Insertion	ProGdis	Suivi possible sur cohorte Qualification relativement précise
Suivi des orientations – volet Insertion	ProGdis	Bonne
Demandes de logement social	SNE	Bonne concernant la gestion des demandes et faible concernant la gestion des radiations
Demandes de logement social prioritaires	Syplo (mais uniquement sur un tiers du contingent préfectoral)	Outil qui n'est pas utilisé de façon optimale pour permettre un pilotage efficient
Capacités d'hébergement et niveau d'occupation	Rapports d'activité inégalement renseignés – indicateurs CHRS inégalement renseignés – tableau trimestriel de suivi des sorties de structures (CHRS et CHU seulement)	Faible
Capacités de logement – parc social	RPLS	Bonne
Capacités de logement – parc privé	Filocom	Moyenne. Le manque d'actualisation des bases cadastrales sur-estime les effectifs du parc privé et sous-estime sa qualité d'usage
Capacités de logement adapté et accompagné	Rapports d'activité	Faible

Source : Cf. diagnostic à 360°, p. 23-30

Le SIAO et l'**outil ProGdis** : permet d'avoir des données « basiques » (tranche d'âge, composition familiale) mais pas de vision claire des profils des publics et de leurs parcours. Il comporte trois volets : urgence, insertion, logement.

En 2014, il était relevé que l'outil devait évoluer pour mieux repérer les profils, développer la connaissance et suivi du volet logement, améliorer la fiabilité des informations. En effet :

- le logiciel ProGdis n'était pas encore utilisé dans toutes les structures (CHRS et CHU), beaucoup étaient encore en cours de formation et tous les partenaires n'en faisaient pas usage avec la même rigueur (ils ne la renseignent pas toujours).
  - les données statistiques relatives au nombre d'appels, par motifs, nombre de demandeurs uniques, taux d'orientation étaient disponibles mais la base n'était pas stable dans le temps. La différence entre taux d'orientation et taux d'admission n'était pas disponible, tout comme la situation administrative et juridique du demandeur.
- **Les bilans des dispositifs d'attribution aux publics prioritaires et DALO** (cf. fiche action n°7)
- ⇒ Bilans annuels du CP
  - ⇒ Bilans COMED

<sup>45</sup> Bilan des actions du PDALPD 2011-2012

#### - **L'Observatoire Girondin de la Précarité et de la Pauvreté (OGPP)**

L'Observatoire de la Précarité et de la Pauvreté a été créé en 2009 par le Département de la Gironde et porté conjointement avec l'État. La composition de la Conférence girondine Précarité-Pauvreté, Instance de Pilotage de l'Observatoire, répond au souci de coordination et de décloisonnement nécessaires pour lutter contre les inégalités sociales. Il a pour vocation d'apporter de la connaissance transversale, précise et dynamique sur les phénomènes d'inégalités et de décrochages sociaux au sein des territoires girondins.

Les travaux et les rapports de l'Observatoire, élaborés avec l'institut d'Études Démographique de l'Université Bordeaux IV (IEDUB), rendent visibles, localisent et explicitent les mouvements de la pauvreté en Gironde en vue d'améliorer l'impact des politiques d'action sociale qui leur sont dévolues. L'objectif est d'éclairer et d'orienter l'ensemble des politiques d'insertion et de lutte contre l'exclusion menée par les institutions.

Les rapports annuels de l'OGPP sont basés sur des analyses statistiques et cartographiques et des ateliers qualitatifs :

- ⇒ Rapports annuels 2010, 2011, 2013 : observations, hypothèses, connaissances nouvelles avec des analyses statistiques et cartographiques ; les enseignements d'ateliers d'échanges, etc.
- ⇒ La dimension logement-hébergement est désormais intégrée de manière transverse à l'ensemble des données et réflexions qui, dans le cadre de la nouvelle organisation interne Solidarité 2013 du Conseil Départemental, est centré sur l'observation sociale.

#### - **L'observatoire Habitat animé par l'A'urba**

L'observatoire de l'Habitat animé par l'A'urba, en partenariat avec le Conseil Départemental, la CUB (devenue Bordeaux Métropole), la Conférence départementale HLM et la CAF, constitue un outil d'observation et de connaissance riche, bénéficiant à de nombreux acteurs locaux de l'habitat.

Deux objectifs : partage, exploitation et diffusion de données aux partenaires, et réalisation d'études thématiques.

- ⇒ Restitution des études lors d'ateliers débats avec élus et techniciens.
- ⇒ Mission annuelle d'observation des loyers à l'échelle de la CUB, etc.
- ⇒ Élaboration de différents tableaux de bord

De plus, après lui avoir confié l'élaboration du schéma départemental de l'habitat durable (SDHD), le Département a souhaité que soit élargi le périmètre de l'Observatoire à l'ensemble du département afin de disposer d'un outil de connaissances des marchés locaux de l'habitat et d'animation et de suivi du SDHD. Et ce afin d'accompagner les communes, les EPCI et les SCOT girondins dans la définition et l'animation de leur politique locale de l'habitat

## Recommandations concernant une meilleure connaissance et plus de coordination

Thèmes	Connaissance des besoins	Coordination des partenaires / dispositifs
Sur les situations de vie et les ruptures de parcours	Finaliser le déploiement de ProGDis	Saisir l'opportunité de la loi ALUR pour engager un travail avec les bailleurs sur la prévention et les signalements
Sur l'adéquation offre / besoins : parc de logements ordinaires	Mise en place d'un observatoire des loyers Améliorer le repérage de l'habitat indigne dans les zones rurales en lien avec le développement des pôles locaux de lutte contre l'habitat indigne et approfondir le rôle de délégataire de compétences en matière de lutte contre l'habitat indigne	Mise en place de PELEHASweb pour favoriser l'actualisation de la demande locative très sociale par les MDSI
Sur l'adéquation offre / besoins : hébergement et logement accompagné adapté	Finaliser le déploiement de ProGDis Fiabiliser les systèmes d'information et d'observation pour une véritable appréciation des besoins et leur évolution	Travailler à une meilleure coordination des contingents préfectoraux, communaux et CD
Sur l'accompagnement sanitaire et médico-social		Travailler avec approche infra-départementale sur le décloisonnement des dispositifs Développer les partenariats, le travail en réseau et les conventionnements Organiser la référence pour mieux coordonner les interventions en associant systématiquement le droit commun Expérimenter, à l'échelle infra-départementale, des lieux d'échanges techniques/opérationnels entre acteurs sociaux pour les cas complexes

## UN PILOTAGE OPERATIONNEL RENFORCE

**Objectif :** Mettre en place des animateurs du réseau territorial

<b>Action prioritaire n°12</b> <b>Vers des Points Relais Logement animateurs d'un réseau territorial</b>	
<b>Objectif</b>	Réformer l'outil pour une véritable territorialisation de son action, en charge de l'animation des réseaux locaux autour d'objectifs partagés : <ul style="list-style-type: none"><li>- l'impulsion et le suivi du développement de l'offre dédiée du Plan en appui aux élus et aux travailleurs sociaux</li><li>- le suivi des PST locatifs, en lien avec le FSL et le PACT.</li><li>- le repérage des logements indignes, insalubres, peu économes de l'eau et de l'énergie et la saisine des opérateurs compétents.</li></ul>
<b>Priorité</b>	1
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ formation des équipes d'animation des PRL</li><li>▪ élaboration des protocoles d'action des PRL et de leur liaison avec le Plans</li><li>▪ aide à l'installation des PRL dans leurs territoires</li></ul>
<b>Pilote</b>	Conseil Général
<b>Chef de file</b>	Conseil Général
<b>Opérateur</b>	PRL
<b>Partenaires</b>	Etat – CUB – Pays / EPCI
<b>Financement</b>	Conseil Général / CUB / Pays le cas échéant
<b>Échéancier</b>	Mise en œuvre 2008
<b>Indicateurs de résultats</b>	A définir

## Quel bilan ?

### L'intégration des PRL dans les instances du Plan :

L'élaboration des protocoles d'actions s'est avérée complexe à négocier avec les différents partenaires. Eu égard, à l'enjeu du Plan, en 2009, le Département a internalisé les missions et l'équipe d'animation des Points Relais Logement (PRL). Cette équipe, aujourd'hui intégrée à la Direction Habitat et Urbanisme, contribue à la gestion et à l'animation de différentes instances opérationnelles contributives du Plan : Commission Locale d'attribution, PST, Commissions territoriale et centralisée de réservation.

### Les instances opérationnelles existantes :

Commission	Réunions	Echelle	Animation
CCAPEX	Mensuelles	Départementale	DDCS + CD
CHRS (SIAO)	Mensuelle	Départementale	SIAO + DDCS
IML		Départementale	SIAO + DDCS
Sous-location		CUB	SIAO + FSL
Attribution logement social	Variable	Périmètre du bailleur	
CLA	Tous les mois et demi	Départementale	CD
Réservation CG	2/mois en centralisé 3-4/mois territorialisé	Départementale	CD
Médiation DALO	Mensuelle	Départementale	DDCS + Président Comed
Commission surendettement	Bi mensuelle	Départementale	Préfecture + DGFIP + BdF
Commission FSL	Hebdomadaire	Déconcentré CUB pour maintien Centralisée pour le reste	GIP FSL 33
FAAD	4 / an	Départementale	CD + CAF + FSL
PST	1 / 3 mois	Départementale	CD
Comité Dép. Mal Logement		Départementale	DDTM

### Les perspectives pour le Département :

#### 1. Conjonction des cadres de référence : PDH-PDALHPD

La mise en œuvre du Plan va s'inscrire dans une approche globale car les objectifs respectifs du PDH et du PDALHPD sont liés voire partagés à l'instar du développement de l'offre de Logement ou d'Hébergement sur le Département.

#### 2. Préfiguration d'un réseau référents Habitat

En 2014, dans le cadre de la réorganisation des services de la Solidarité, le Département a territorialisé l'ensemble de ses missions sociales avec la création de 9 Pôles Territoriaux de Solidarité qui associent les unités en charge de l'insertion, de l'autonomie des PA-PH, de la santé, de l'accueil familial des enfants confiés à l'Aide Sociale à l'Enfance. Un réseau d'animateur territorial est actuellement en cours de préfiguration : mise en place d'un Référent Habitat par Pôle Territorial.

## UN PILOTAGE OPERATIONNEL RENFORCE

### Objectif : Une communication active auprès des territoires et des acteurs du Plan

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.

**Objectifs :**

Face aux changements introduits par le Plan, la poursuite et l'intensification de cet effort restent nécessaires, en développant 3 champs d'intervention :

- L'information des partenaires ;
- L'institution d'échanges et de rencontres ;
- La formation des acteurs de terrains, notamment en ce qui concerne les nouveaux dispositifs de traitement de la demande prioritaire.

**Quelle stratégie ?**

- Création d'un document synthétique du Plan : objectifs, stratégie, moyens...
- Organisation régulière de réunions locales (élus et acteurs locaux)
- Mise en place de cycles de formation pour les acteurs de terrains sur les nouvelles procédures.