



PRÉFET DE LOT-ET-GARONNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE LA COHESION SOCIALE
ET DE LA PROTECTION DES POPULATIONS
DE LOT-ET-GARONNE

Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

Compte-rendu du groupe de travail « accès et maintien dans le logement » (GT n°2)
Villeneuve-sur-Lot/Fumel du 7 juillet 2016 à 14 h

Ouverture du groupe de travail par Mme CASTRO, directrice départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations

Participants :

DDCSPP : Mme Véronique CASTRO

Mme Géraldine LORET, Mme Christine PAINSONNEAU, M. Jean-Louis GALDIN, Mme Maryse BERTRAND, Mme Catherine PEYRECAVE (service Inclusion Sociale)

DDT : M. Bernard VERA, M. Alain DUMEAUX

Conseil départemental : Mme Nathalie NOYE (Direction Solidarité), Mme Peggy MONROY (Direction Soutien aux territoires/Service Logement), Madame Marie BROQUERE (CMS de Villeneuve-sur-Lot), Madame Marie-France BOUTIRA (CMS de Nérac)

Communauté d'agglomération du grand Villenuevois (service Habitat) : Mme Camille CHASSAGNOUX

CCAS Villeneuve-sur-Lot : Mme Adeline JENNEQUIN

CAF : Mme Reine DARQUE COUSIN

ADIL : Mme Virginie LEVIGNAC

Groupe CILIOPEE : Mme Emmanuelle GAUVILLE

SOLIHA : M. Denis CARAIRE, Mme Emilie BELLIVEAU, M. Florent ROCHER

Association SOLINCITE : Mme Valérie GAYDON SERRES

Habitat Jeunes Villenuevois : Mme Evelyne LATOUCHE

Mission locale Pays Villenuevois/Habitat Jeunes Villenuevois : Mme Virginie LE CORRE
STEINBACH

UNPI : M. Jean-Louis JONQUIERES

Délégation départementale de l'ARS : Mme Florence ARHANCET

CHD La Candélie : Mme Françoise VIALARD

Introduction

La directrice de la DDCSPP rappelle le calendrier prévisionnel de l'élaboration du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) : rédaction fin 2016 et phase d'approbation au cours du 1^{er} trimestre 2017.

Il est prévu des groupes de travail territoriaux sur chacun des arrondissements, dont les premiers se réunissent aujourd'hui à Villeneuve-sur-Lot, portant cet après-midi sur l'accès et le maintien dans le logement.

Cette réunion comprendra trois phases :

- Présentation de la synthèse de l'évaluation du PDALPD/PDAHI
- Présentation du diagnostic territorial
- Rappel des pistes de travail prioritaires résultant du diagnostic à 360°.

(cf. diaporama ci-joint)

A partir de ces éléments et de ses connaissances du territoire, le groupe de travail devra proposer des orientations et actions prioritaires qui pourront être intégrées dans le PDALHPD.

I Présentation des éléments préalables à la réflexion

1/ Synthèse de l'évaluation PDALPD/PDAHI

L'évaluation du PDALPD est prévue par le décret du 29 novembre 2007.

Le PDALPD 2010-2015 comprend 5 axes stratégiques (17 actions) et inclut le PDAHI (plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion).

L'équipe projet du plan (DDCSPP/DDT/Conseil départemental) s'est appuyée sur le guide national du Ministère du Logement 2012 pour effectuer cette évaluation.

Est exposée au présent groupe de travail la synthèse de l'évaluation des axes suivants du PDALPD :

- Axe 1 : « renforcer l'efficacité du PDALPD par la mise en place d'outils de coordination, d'animation, d'observation et de suivi » (axe transversal),
- Axe 2 : « développer la prévention et renforcer le parcours résidentiel des ménages »
- Axe 3 : « Repérer et traiter les situations d'indignité dans le logement »
- Axe 4 : « améliorer l'accès à l'offre locative sociale et très sociale »
- Axe 5 : « développer l'offre de logement prévue dans le cadre du PDAHI ».

2/ Diagnostic territorial

Sont remis en séance et présentés par la DDT des cartographies et un graphique afin d'appréhender l'offre et les besoins en matière de logement sur le territoire de l'arrondissement de Villeneuve-sur-Lot (indicateurs analysés) :

- taux de personnes de 60 et plus,
- taux de ménages non imposables,
- taux de ménages propriétaires occupants très modestes (éligibles à l'ANAH),

- pourcentage de ménages locataires du parc privé éligibles au PLAI et au parc public bas loyer,
- taux de demandes 1^{er} quartile par rapport au parc public bas loyer,
- taux de logements vacants, logements anciens et logements sociaux (localisation).

Ces analyses montrent des taux de logements élevés au Nord du territoire ainsi qu'un vieillissement de la population plus marquée.

Les revenus des ménages sont faibles sur les parties Nord et Est.

L'approche de la pression de la demande de logements HLM formulée par les ménages les plus pauvres mise en relation avec l'offre de logements à bas loyer montre une certaine tension sur les communautés de communes Bastides en Haut agenais Périgord et de Penne d'Agenais.

Sur l'agglomération du Grand Villeneuvois le ratio est proche de celui de Val de Garonne Agglomération et reste nettement inférieur à celui de l'agglomération d'Agen.

Il faut cependant relativiser cette tension au regard du nombre de demandes qui reste assez réduit.

Il n'en demeure pas moins qu'il apparaît nécessaire de produire une offre de logements en PLAI sur les deux territoires concernés dans des opérations mixtes (avec du financement PLUS) de petite taille, localisées dans les centres urbains.

Ce besoin est corroboré par le nombre de ménages locataires du parc privé dont les ressources sont dans les plafonds PLAI.

Il y a près de 800 ménages sur le territoire Bastide en Haut agenais Périgord et près de 300 sur la communauté de communes de Penne d'Agenais.

3/ Diagnostic à 360° : pistes de travail prioritaires

Concernant les thématiques abordées ce jour, six pistes prioritaires ont été mises en exergue dans le diagnostic réalisé en 2015 :

- Privilégier la rénovation du bâti existant qui permettrait de réduire la vacance et de limiter l'étalement urbain
- Développer l'accompagnement des collectivités territoriales sur la problématique de l'habitat indigne
- Réaliser des diagnostics sociaux et financiers sur l'ensemble du département pouvant faire émerger des publics « invisibles »
- Faciliter les circuits d'accompagnement et de communication entre les différents acteurs
- Réactiver la MOUS pour l'accès au logement des gens du voyage souhaitant se sédentariser
- Développer l'articulation entre les champs social et sanitaire pour des publics cumulant notamment une grande précarité et des problèmes de santé.

II Définition des orientations et actions prioritaires

Un tableau reprenant les éléments précités pour chacune des questions suivantes est remis en séance aux participants, en tant que document de travail.

1/ L'offre en matière de logement répond-elle aux besoins identifiés sur le territoire ?

- Améliorer l'accès à l'offre locative sociale et très sociale

Au-delà du PIG habiter ++ qui s'est achevé en mai 2016, SOLIHA reste présent par le biais de contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage permettant d'accompagner les ménages dans le cadre de leurs projets, de leur conception jusqu'à la fin des travaux. Une communication publique doit être effectuée pour faire connaître cette action.

Concernant des modes nouveaux à privilégier ou à relancer (ex. bâtiments communaux, conventionnement sans travaux), l'association SOLINCITE qui gère l'agence immobilière à vocation sociale (AIVS) précise qu'elle travaille avec les collectivités (mandat de gestion commencé en 2015).

SOLIHA mentionne le programme « Réno'Aqt » (dispositif d'animation du programme de la rénovation énergétique de l'habitat aquitain) qui vise à aider les communes à rénover leur parc locatif en région Aquitaine.

- Renforcer l'action de la COPALIS en direction des publics les plus fragiles

L'ADIL souhaite connaître le taux de ménages qui ne rentre pas dans le champ de la COPALIS ou ne trouve pas de solution. La DDCSPP précise qu'une vingtaine de ménages sont sans solution de logement au terme d'une période de 18 mois.

Il convient d'avoir une analyse partenariale partagée avec les bailleurs publics et les travailleurs sociaux pour orienter ces ménages, qui ont besoin d'un accompagnement, vers d'autres dispositifs (ex. DALO). Sinon, ces ménages peuvent devenir des « publics invisibles ».

L'ADIL demande également des précisions concernant l'état d'avancement de la procédure de l'article 97 de la loi ALUR. La communauté d'agglomération de Villeneuve-sur-Lot et la DDT informent qu'une première réunion s'est tenue avec les bailleurs sociaux le 15 juin 2016. Le premier travail qui sera effectué est l'élaboration d'un diagnostic sur l'agglomération de Villeneuve-sur-Lot afin d'avoir une connaissance de l'offre et des besoins en matière de logement social, avant de lancer la procédure.

- Solutions logement adaptées aux jeunes

La Mission locale de Villeneuve relève qu'elle a perdu 12 000 euros de financement sur un poste. Une réunion est prévue avec le Conseil départemental pour trouver de nouveaux axes concernant l'accompagnement global des jeunes et le volet budgétaire.

Habitat Jeunes Villeneuvois fait part d'un projet d'extension de la Résidence située en cœur de bastide dans le quartier prioritaire de la ville. Ce projet est conduit par le service de l'urbanisme de l'agglomération et Habitalys. Le regroupement sur un site (10 logements supplémentaires) permettra de favoriser le programme socio-éducatif et professionnel. Il répond à un double objectif : besoin au regard du taux d'occupation (liste d'attente aujourd'hui) et équilibre budgétaire à atteindre.

- Accueil adapté personnes âgées

Le PDALHPD devra être en concordance avec le Schéma départemental de l'autonomie des personnes âgées et en situation de handicap 2016-2020 en cours d'élaboration par le Conseil départemental.

- Sédentarisation des gens du voyage

SOLIHA informe qu'il a bénéficié de la donation d'un terrain d'une superficie de 700 à 800 m² sur la commune de Villeneuve-sur-Lot par la fondation Abbé Pierre. Ce terrain pourrait être utilisé pour la sédentarisation des gens du voyage.

La DDCSPP propose qu'une réunion sur ce sujet soit envisagée entre les partenaires concernés.

2/ Quels sont les besoins en matière d'accompagnement pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement ?

- ASLL

Le bilan 2015 de la prestation confiée à SOLIHA par le Conseil départemental montre une accélération des demandes (file active la plus importante depuis 5 ans).

Certains ménages sortent rapidement du dispositif lors de la première phase d'accompagnement; pour la deuxième phase, période d'accompagnement de 8 à 10 mois, 90% des ménages trouvent une solution de logement.

- FSL

Le décret du 6 juin 2016 renforce le rôle du FSL en cas d'impayés signalés à la CAF ou à la MSA.

L'ADIL demande à la CAF si elle a défini une position au regard des options proposées par le décret. La CAF n'a pas encore étudié en interne ce sujet.

Au regard de la date d'entrée en vigueur de cette nouvelle disposition prévue le 1^{er} septembre 2016, une réunion serait à prévoir entre les différents partenaires de la prévention des expulsions locatives : CCAPEX/DDCSPP, CAF, MSA.

3/ Quelles actions pour prévenir les expulsions locatives ?

- CCAPEX

Concernant le Plan national de prévention des expulsions locatives, il convient de s'appuyer sur les ADIL pour sensibiliser les publics à la prévention des expulsions locatives. L'ADIL 47 pourrait orienter les ménages vers les partenaires concernés le plus en amont possible.

- Médiation et information

L'ADIL informe qu'un texte à venir prévoit de renforcer le rôle des conciliateurs de justice concernant les petits litiges visés par les procédures de déclaration au greffe.

Dans le cadre de la prévention des impayés, les conciliateurs de justice pourraient être associés sur ce point ainsi que le Conseil départemental de l'accès aux droits et le Point d'accès aux droits de Villeneuve aux réflexions du PDALHPD.

4/ Comment agir pour favoriser la lutte contre l'habitat indigne ?

SOLIHA mentionne le travail de repérage effectué dans le cadre de l'OPAH de Villeneuve-sur-Lot auprès des propriétaires retraités grâce à un partenariat du Conseil départemental et des caisses de retraites (au titre du vieillissement).

Le CMS de Fumel énonce une action lancée fin 2014 et achevée en juin 2016, « un bon toit pour moi », visant à conseiller en amont le public pour qu'il puisse choisir en toute connaissance de cause son futur logement, et/ou connaître en cours de location et à son départ, les droits et devoirs du locataire et du bailleur. Des ateliers et des plaquettes thématiques, travail partenarial auquel l'ADIL a participé, ont également été réalisés en mai et juin 2016 avec l'idée de créer un parcours du logement.

5/ Quelles actions pourraient être menées contre la précarité énergétique ?

L'espace info énergie de Villeneuve-sur-Lot sensibilise tout public (conseils gratuits). Des actions pourraient être menées en lien avec les CCAS et les CMS.

SOLIHA s'inscrit dans ce programme de lutte contre la précarité énergétique. Il a ainsi développé des protocoles d'intervention avec les bailleurs sociaux et ENGIE concernant l'éducation aux économies d'énergie et la mise aux normes des logements.

6/ Comment développer l'articulation entre les champs social et sanitaire ?

Le CHD de la Candélie propose de dispenser une formation pour les partenaires.

L'idée de mettre en place un référent de santé mentale (ex. de l'expérience menée dans la Sarthe) pouvant répondre à l'urgence a été émise dans le groupe de travail relatif à « l'hébergement, au logement adapté et accompagné » réuni ce matin.

Une fiche action commune à l'hébergement et au logement pourrait être envisagée dans le cadre du PDALHPD.