



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)
Marmande du 15 septembre 2016 à 14 h

Participants :

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

DDT : M. Bernard VERA, M. Alain DUMEAUX

Conseil départemental : Mme Nathalie NOYE, Mme Marie-France BOUTIRA (Direction Solidarité)

Mme Anne MADZIARSKI, Mme Peggy MONROY (Direction Soutien aux territoires/Service Logement)

Mme Katia FRANCOLON, Mme Nathalie VANGREVENINGE (CMS de Tonneins)
Mme Laurence LESPINE, Mme Claire PARIS, Mme Katia CHEMINADE (CMS de Marmande)

Val de Garonne Agglomération (service Habitat) : M. Clément INFANTI

Mairie de Marmande : M. Christophe LAPERCHE

CCAS de Marmande : Mme Véronique BOULIN

Direction Départementale de l'ARS : Mme Florence ARHANCET

Banque de France : M. Thierry BLOT, Mme Marie-Thérèse IROZ

HABITALYS (agence de Marmande) : M. Jean-Claude CHAPOLARD

ADIL : Mme Virginie LEVIGNAC

CAF : Mme Cathy FLEURY DEBOS, Mme Nathalie ADJADJ

SOLIHA : Mme Cécile CHARBONEL

Association SOLINCITE : Mme Aline COUTURIER

Mission locale de Marmande : Mme Amina KHALDI

CHD La Candélie : Mme Claudine TASSIE

EDF : M. Philippe BENICHOU

UNPI : M. Jean-Louis JONQUIERES, M. Jean GILLES

FNAIM : M. Florian FAUX

Introduction

La DDCSPP précise que la réunion du groupe de travail relatif à l'accès et au maintien dans le logement 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 PLALHPD (plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées remplaçant l'appellation 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 Marmande et du secteur de Casteljaloux (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 la présence d'une population âgée de plus de 60 ans accentuée sur les parties Nord et Sud du territoire d'étude, correspondant à la localisation des communes présentant le taux le plus élevé de ménages non imposables.

Les ménages propriétaires occupants très modestes (éligibles à l'ANAH) sont répartis sur les franges du territoire d'étude.

Concernant le taux de demandes de logements dans le parc public, la pression est moins forte sur l'agglomération de Marmande que sur celle d'Agen ; en revanche, la situation en milieu rural est plus compliquée car il n'y a pas d'offre de logements à bas loyer sur certains secteurs(ex. sur la communauté de communes du Pays de Duras : 271 ménages sont éligibles au PLAI mais il n'existe actuellement aucune offre de logement à bas loyer).

Il serait intéressant de produire une offre de ce type dans le cadre d'opérations mixtes PLUS/PLAI de petite taille uniquement dans les centres urbains comme sur le territoire de la ville de Duras par exemple.

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

La DDT rappelle que le PLALHPD doit comporter une analyse territoriale. Celle-ci constitue un élément de réflexion pour permettre d'identifier des objectifs en termes de production de logements par territoire : objectifs chiffrés de production de PLAI ainsi que dans le parc privé. La localisation des logements sociaux est à privilégier sur les communes de Marmande, de Tonneins et dans les centre-bourgs.

Le CMS de Marmande fait état de la problématique de mobilité de certains ménages : il convient de faciliter les moyens de transport, le transport à la demande n'étant pas toujours adapté.

Selon l'association SOLINCITE, produire du logement très social sur la communauté de communes du Pays de Duras risque de mettre en difficulté des publics déjà fragiles.

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

La COPALIS relogé 150 ménages par an. Néanmoins, 10% des ménages n'ont pas de proposition de logement dans le cadre de cette commission au terme d'une période de 18 mois. **L'objectif est donc d'assurer une veille concernant ces ménages.**

- Solutions logement adaptées aux jeunes

Le CCAS de Marmande gère 12 logements (dont 10 logements ALT) pour les jeunes en lien étroit avec La Mission Locale Moyenne Garonne.

La Mission Locale reçoit tous les jeunes recherchant une information sur le logement. La mise en relation est réalisée par un conseiller référent de la Mission Locale.

Le service Médiation logement participe à l'accès des jeunes au logement autonome. Un engagement sous la forme d'un contrat est signé entre le jeune et le service. Celui-ci s'engage également auprès du bailleur sur toute la durée du bail (60 bailleurs en 2015).

La Mission Locale fait part de son inquiétude concernant le financement du service Médiation logement pour lequel l'Etat ne participera plus en 2017.

Les associations La Sauvegarde et Solincité évoquent la problématique des jeunes majeurs. Un travail est effectué en lien avec la Mission locale. Se pose un problème de logement pour ces jeunes.

La DDT mentionne que les financements sont majorés en opération de renouvellement urbain (ORU) pour produire des logements bas loyers et une réflexion est également menée concernant la taille des logements.

- Accueil adapté personnes âgées

Le PLALHPD 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.

La DDT précise qu'un montant important de crédits de l'ANAH est prévu afin de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Ces crédits peuvent compléter d'autres aides.

Val de Garonne agglomération ajoute qu'elle apporte une aide majorée de 15% aux crédits de l'ANAH concernant les travaux pour permettre l'autonomie des personnes âgées.

- Sédentarisation des gens du voyage

Le marché confié en 2011 par le Conseil départemental à SOLIHA concernant la MOUS relative à la sédentarisation des gens du voyage est aujourd'hui caduc.

La DDT relève que la poursuite de la réflexion engagée pourra s'effectuer dans le cadre de la révision du schéma départemental des gens du voyage prévue en 2017 : actualisation des besoins des gens du voyages souhaitant se sédentariser, recherche de foncier et d'un opérateur pour la construction (terrain familial), accompagnement des familles.

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

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

3/ Quelles actions pour prévenir les expulsions locatives ?

- CCAPEX

La CAF relève que les difficultés auxquelles sont confrontés les locataires sont de plus en plus complexes pour trouver un dispositif en matière d'accompagnement. C'est pourquoi, il convient en CCAPEX de mieux travailler en amont entre intervenants.

Par ailleurs, il existe une inquiétude concernant la nouvelle réglementation applicable depuis juillet 2016 introduisant une dégressivité des aides au logement en fonction des ressources et la prise en compte du patrimoine des ménages.

Plusieurs questions sont posées faisant ressortir un besoin de coordonner les actions entre partenaires en matière de prévention des expulsions locatives :

- Comment traiter les saisines directes CAF/MSA de la CCAPEX : comment oriente-on ?
- Comment mutualiser les connaissances des situations individuelles et l'accompagnement des ménages dans les CCAPEX et sur le terrain ?

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.

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

Val de Garonne agglomération évoque les difficultés rencontrées par les propriétaires occupants modestes pour effectuer des travaux : celles-ci résultent du reste à charge concernant le financement et de la nature de ces travaux, les propriétaires ne pouvant tous les réaliser.

L'agglomération va mener une réflexion sur ce point. La DDT est favorable à examiner la possibilité de coupler les subventions de l'ANAH et les subventions de la Fondation Abbé Pierre, afin de lever ces freins.

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

La DDT informe que la rénovation énergétique des logements reste une priorité nationale pour 2017 (objectif relevé à 70 000 logements).

La lutte contre la précarité énergétique constitue un enjeu pour le territoire du département, en raison du pourcentage élevé de grands logements construits avant 1946 et 1975 qui sont énergivores.

Suite à l'achèvement du PIG Habiter ++ en mai 2016, il convient de revoir les partenariats financiers mobilisables.

Par ailleurs, des sessions d'information pourraient être organisées afin de sensibiliser les ménages.

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

La DDCSPP mentionne qu'il a été évoqué lors du groupe de travail sur l'hébergement réuni ce matin un projet de conseil local de santé mentale.

Ce projet, déposé par le CHD La Candélie sur les territoires de Marmande/Tonneins, de Villeneuve-sur-Lot/Fumel et d'Agen/Nérac s'inscrit dans le cadre de la réponse à un appel à projets de l'ARS.

Le conseil local de santé mentale est un lieu de concertation et de coordination entre les services de psychiatrie publics, les élus locaux du territoire concerné, les usagers et les aidants.