



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)
Agen/Nérac du 7 octobre 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, Mme Catherine PEYRECAVE,
Mme Anaële BURGOT (service Inclusion Sociale)

DDT : M. Bernard VERA, M. Alain DUMEAUX

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

Mme Peggy MONROY (Direction Soutien aux territoires/Service Logement)
Mme Brigitte CARIOLI, Mme Audrey ITIER, Mme Virginie MAZERAND (CMS Agen Louis Vivent), Mme Séverine BAILLY (CMS Agen Montanou), Mme Muriel LAURAY (CMS Agen Tapie), Mme Corinne BRUNETEAU, Mme Marie-Hélène LE SAUX, Mme Alexia PANCHERI (CMS de Nérac)

Communauté d'agglomération d'Agen (service Habitat) : Mme Aurélie DUS

Commune de Nérac : M. Sébastien CARION

CCAS de Boé : Mme Catherine MANDEIX

CCAS d'Agen : Mme Alexia LABONNE

Commune du Passage d'Agen : Mme Houria ZEKHNINI

CAF : Mme Anne BEYRIERE

ADIL : Mme Virginie LEVIGNAC

Banque de France : Mme Dominique MARC-RASSIN

HABITALYS : Mme Carine MERCADAL, M. Olivier MEGRAT

CILIOPEE habitat : M. Alain ANGELY

Agen Habitat : Mme Gyslaine FAURIE-DUTOUR

Mission locale Agenais, Albret et Confluent : M. Stéphane CHENOU

Délégation départementale de l'ARS : Mme Florence ARHANCET

CHD La Candélie : Mme Justine MARSALEIX

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.

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 PLALHPD (plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, nouvelle appellation du 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 d'Agen et le Néracais (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 que les ménages aux revenus les plus faibles sont à l'Est du territoire d'étude dans la communauté de communes Porte d'Aquitaine en pays de Serres ainsi qu'à l'Ouest dans le Mézinois et au Nord sur la communauté de communes du Confluent.

On retrouve aux extrémités Est et Ouest du territoire d'étude une sur-représentation des personnes âgées et des ménages propriétaires occupants dont les logements nécessitent des travaux de maîtrise de l'énergie.

L'examen des demandes de logements à bas loyer et de la part des locataires du parc privé qui entre dans les plafonds de revenus du PLAII en comparaison de l'offre de logements à bas loyer sur le territoire montre que des besoins ne sont pas satisfaits pour les ménages précaires sur l'Albret ainsi que sur le Confluent.

La moyenne départementale de logements vacants représente 10,5% des résidences principales. Sur l'agglomération d'Agen, ce taux est relativement faible contrairement à la commune d'Agen, où celui-ci est supérieur à 15%. Il est également élevé sur la commune de Nérac (16%).

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 relève qu'il existe une tension sur le Néracais en termes de demandes de logement social (au regard du nombre de demandes enregistrées dans le SNE).

Le CMS de Nérac mentionne qu'en zone rurale, les logements sont anciens et énergivores. La population est pauvre, âgée et peu de logements sont accessibles financièrement.

Agen Habitat fait part d'équations de plus en plus complexes auquel il est confronté, avec d'une part, une paupérisation des locataires et d'autre part, des demandeurs qui aspirent à la mixité sociale. Ainsi, le taux de refus est de plus en plus important (plus d'un refus sur deux).

Selon Habitays, en tant que bailleur ayant une compétence départementale, il convient de privilégier la construction de logements sociaux sur les centres des bassins de vie.

Sur les communes de Mézin et de Sos, il existe une offre diversifiée de bonne qualité avec des loyers attractifs. Or, lorsque ces logements se libèrent, il n'y a pas de demandes, qui s'explique selon Habitays par le fait que certains ménages ne disposent pas de moyens de locomotion.

La DDT relève qu'une offre de logements sociaux pourrait être envisagée sur la commune de Nérac ainsi que sur les pôles structurants dotés de services.

Concernant la mise en œuvre des dispositifs prévus par l'article 97 de la loi ALUR (réforme de la gestion de la demande et des attributions), la communauté d'agglomération d'Agen précise que la Conférence intercommunale sur le logement (CIL) est en cours de création.

Celle-ci doit définir des orientations en matière d'attribution de logements sociaux ainsi que les modalités de coopération entre les bailleurs et les réservataires.

Une étude démarrera avant la fin de l'année, afin de mieux connaître l'occupation du parc social et du parc privé, analyser les dysfonctionnements et définir les orientations pour plus de mixité et d'équilibre.

Le chantier du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGD) est moins avancé. Ce plan doit définir les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information du demandeur en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales.

- Solutions logement adaptées aux jeunes

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. Ce dernier s'engage également auprès du bailleur sur toute la durée du bail.

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

- 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.**

- 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.

La DDT informe qu'elle dispose d'une enveloppe importante de crédits afin de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ; or, peu de dossiers ont été déposés en 2016 (50 dossiers alors que 140 auraient pu être financés).

- 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 précise 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.

Le projet de loi Egalité et Citoyenneté prévoit en effet que ce schéma départemental englobe les problématiques de sédentarisation.

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

- FSL

Le montant des aides FSL énergie sur le territoire de l'agglomération d'Agen représente 55% du montant du département en 2015. Ce pourcentage élevé s'explique par la précarité des ménages et des ménages ancrés dans le dispositif sur l'Agenais.

3/ Quelles actions pour prévenir les expulsions locatives ?

- CCAPEX

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.

L'ADIL informe les participants qu'une instruction de la CNAF devrait paraître en novembre 2016.

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 ?

Une OPAH de renouvellement urbain est prévue fin 2017 sur la ville centre et l'agglomération d'Agen. Sur le territoire de cette OPAH, l'habitat indigne y est diffus, rendant plus difficile son identification.

La DDT constate qu'actuellement peu de dossiers sont déposés par des propriétaires occupants. Une piste intéressante de financement par la fondation Abbé Pierre, en complément des subventions de l'ANAH, permettrait d'aider les propriétaires à effectuer les travaux de rénovation.

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

Le PIG Habiter ++ s'est achevé en mai 2016. L'Etat dispose de financements pour aider les propriétaires occupants à réaliser des travaux d'économie d'énergie et essaie de coupler, dans le cadre des OPAH, des financements de l'ANAH avec un financement des collectivités territoriales (EPCI).

La DDT envisage de refaire une information concernant ces aides au travers des CMS et des CCAS.

L'ADIL relève que les propriétaires occupants sollicitent leur service afin de se renseigner sur les aides financières pouvant être apportées. Le fait de devoir prendre en charge au départ le coût de l'étude (qui est ensuite remboursée) constitue un frein pour les ménages.

Selon l'ADIL, un partenariat avec l'espace info énergie d'Agen pourrait être mobilisé pour informer 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 d'Agen/Nérac, de Marmande/Tonneins et de Villeneuve-sur-Lot/Fumel 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.