



Réunion

Actualisation des connaissances en matière de logement des élus locaux



4 novembre 2014

Actualisation des connaissances en matière de logement - Plan

- **Les conditions d'accès au logement social**
 - Les conditions d'attribution d'un logement HLM
 - La demande de logement
- **Les outils départementaux du logement des défavorisés**
 - Le PDALPD
 - Le FSL
 - L'ASLL
 - Le conseiller logement
- **Le DALO**

Les outils départementaux du logement des personnes défavorisées

La politique logement menée par le Conseil général

- Une action qui s'organise autour de 3 axes :
 - Animation du réseau de partenaires,
 - Développement de l'offre,
 - Accompagnement des usagers dans leur projet logement.
- Un Plan départemental de l'habitat 2014-2020 avec 7 enjeux identifiés dont : « *La prise en compte des besoins en logements plus spécifiques : une offre adaptée et une répartition territoriale équilibrée* ».
et 3 grandes orientations :
 1. Adapter l'offre d'habitat neuf et ancien aux besoins et ambitions des territoires
 2. Mieux prendre en compte l'impact de l'habitat sur son environnement
 3. Favoriser l'accès et le maintien dans un logement

Le Plan départemental pour le logement des personnes défavorisées

- **Loi « Besson » du 31 mai 1990** : le PDALPD est le cadre institutionnel de définition et d'harmonisation des initiatives en direction du logement des familles en situation précaire => vise à garantir le droit au logement.
- **Loi ALUR du 24 mars 2014** pour l'accès au logement et un urbanisme rénové transforme le PDALPD en PDALHPD pour inclure la dimension hébergement.
- Co-élaboré par le Préfet et le Président du Conseil Général, sur la base d'un diagnostic territorialisé des besoins, en association avec les partenaires locaux du logement.
- Le plan définit les catégories de personnes défavorisées avec une priorité accordée aux personnes et familles sans aucun logement ou menacées d'expulsion sans relogement ou logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune.

Le PDALPD du Finistère

Plan 2009-2013 signé le 9 novembre 2010, prolongée en 2014 d'une année.

Son objectif principal : améliorer la connaissance des publics et l'articulation des dispositifs existants.

Il comprend 4 enjeux :

- Augmenter l'offre en logements sociaux, notamment adaptés;
- Construire un dispositif partenarial de lutte contre l'habitat indigne;
- Animer les dispositifs mis en place;
- Poursuivre la territorialisation pour que le territoire finistérien se maille d'instances locales qui permettront d'apporter des solutions adaptées aux situations des ménages.

Le PDALPD du Finistère

Les 3 axes du PDALPD 2009-2014 :

- AXE 1 : Améliorer la connaissance des situations, des publics et de leur besoin en logement, suivre leur prise en charge par les dispositifs.
- AXE 2 : Améliorer les dispositifs et assurer leur articulation
- AXE 3 : Assurer l'adéquation des structures et de l'offre aux besoins

Ils se déclinent en 21 actions...

La gouvernance du PDALPD 2009-2014

- Un Comité Responsable co-présidé par le représentant de l'Etat et le Président du Conseil général :
 - suit l'élaboration du plan
 - veille à la poursuite des objectifs
 - définit les orientations et les actions à mener
 - coordonne les instances locales,
 - contribue à l'évaluation du plan et à sa révision.

- Un Comité Technique composé des représentants du comité responsable :
 - Prépare les travaux et décision du comité responsable
 - Veille à la mise en oeuvre des actions
 - Traite et diffuse les données et informations sur la situation du logement des plus démunis

La gouvernance du PDALPD 2009-2014

➤ Des instances locales :

- Identifient les besoins des ménages du territoire
- Mettent en relation les besoins et l'offre de logements
- Suivent les attributions des logements et ont un rôle de proposition auprès des organismes bailleurs;
- Élaborent des solutions adaptées aux cas des ménages les plus en difficulté;
- ...

Le conseiller logement

Participe à la mise en œuvre de la politique logement menée par le Conseil général au sein des territoires d'action sociale et des instances locales du plan portées par les EPCI.

Principales missions :

- 1. Conseiller et informer** les professionnels sur les dispositifs existants, apporter un **soutien technique** aux professionnels pour la qualification et le traitement de situations individuelles, ...
- 2. Coordonner le traitement des situations complexes** en orientant vers les dispositifs adéquates, en recherchant des solutions adaptées avec les acteurs locaux...
- 3. Participer** à la mise en œuvre de la politique logement du Conseil général et au Projet social du territoire (actions collectives, participations aux réunions partenariales locales...)
- 4. Observer et participer à la mise en œuvre des dispositifs**

Priorités de l'axe 1

- **Création d'un outil de repérage géré par le Conseil général (action 1)**

Objectif : animer un outil de repérage de parcours résidentiels des ménages prioritaire du Plan

- **Animation et formation des acteurs du plan (action 2)**

Objectif : former, informer les acteurs locaux du Plan.

Priorités de l'axe 2

➤ **Lutter contre l'habitat indigne (action 5)**

Objectif : mettre en place un « pôle départemental et un comité technique de lutte contre l'habitat indigne

➤ **Améliorer la prévention des expulsions locatives (action 11)**

Objectif : créer une commission spécialisée de la coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

Priorité de l'axe 3

La refondation, stratégie nationale pour un service public de l'hébergement et de l'insertion (action 12) :

1) Mise en place d'un service public de l'hébergement et de l'accès au logement : **le SIAO**

2) Objectif : la priorité accordée à l'accès au logement y compris pour les publics les plus vulnérables.

Le futur PDALHPD

2 étapes :

- l'évaluation de l'actuel plan et le diagnostic
- L'élaboration du prochain plan (enjeux, orientations, actions...)

Des réunions territoriales prévues dans chacune des phases

Un nouveau plan finalisé fin 2015.

Le Fonds de solidarité pour le logement (FSL)

Le Fonds de solidarité logement

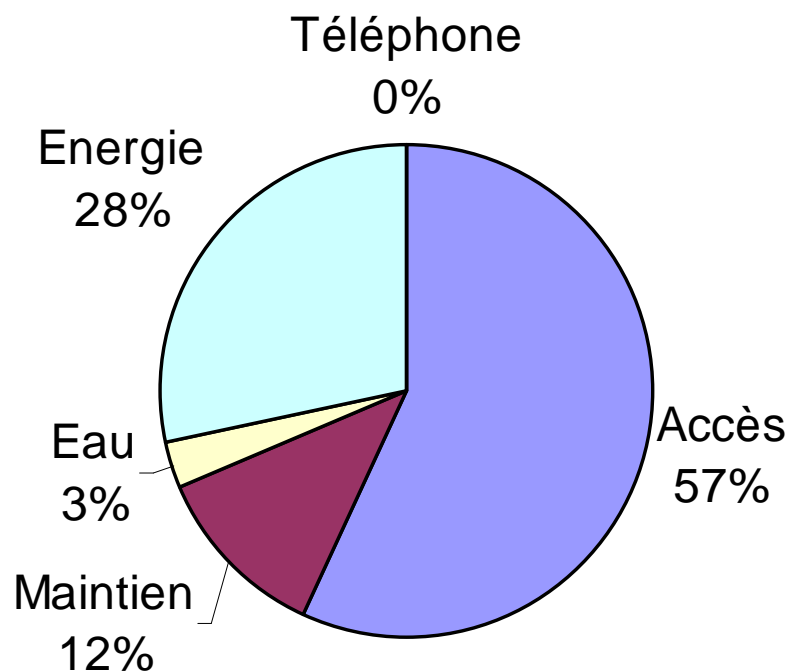
- La mise en place d'un FSL dans chaque département a été rendue obligatoire par la loi du 31 mai 1990. Il s'inscrit dans le cadre du PDALPD.
- Ce fonds est destiné à *“aider les personnes et familles défavorisées à accéder à un logement indépendant ou à se maintenir dans les lieux et à maintenir les fournitures d'eau, d'énergie et de service téléphonique”*.
- Plusieurs formes d'intervention :
 - Les aides financières directes aux ménages
 - Des aides pour maîtriser les consommations d'eau et d'énergie (visite eau-énergie, kits éco eau-énergie, aides financières...)
 - Les mesures d'accompagnement social lié au logement
 - Le soutien d'associations ou CCAS qui relogent des ménages ne pouvant accéder au parc locatif classique = l'intermédiation locative adaptée.

Bilan 2013 du FSL

- Un budget total de 3 785 503 € en 2013
- Géré par la CAF dans le cadre d'un marché public
- Financé le Département (62%) et des partenaires volontaires :
 - la Caisse d'allocations familiales et la Caisse Maritime d'Allocations Familiales
 - des fournisseurs d'énergie : EDF et GDF Suez
 - des distributeurs d'eau : Véolia, la SAUR, la Lyonnaise des Eaux, Eau du Ponant
 - Orange
 - des collectivités territoriales : Brest Métropole, la COCOPAQ, Morlaix agglomération, les villes de Carhaix et d'Érgué-Gabéric, Milizac
 - les organismes HLM

Les aides financières individuelles en 2013

Environ 1 900 000 € accordés par les 11 Commissions locales de lutte contre les exclusions:



Un enjeu fort sur la précarité énergétique et pour le maintien dans le logement

L'accompagnement social lié au logement ASLL

- Accompagnement social destinée aux personnes rencontrant des difficultés à accéder à un logement ou à s'y maintenir
- Objectif : favoriser l'accès ou le maintien dans le logement de ces ménages en difficulté, dans une perspective d'insertion durable
- Intervention spécifique, de durée limitée, subordonnée à l'adhésion des ménages concernés
- Elle est exercée par un travailleur social d'un opérateur agréé par le Président du Conseil général

L'Accompagnement social lié au logement

- 10 opérateurs sur le département agréés pour effectuer 684 mesures annuelles :
 - Les CCAS de Brest, Concarneau, Morlaix et Quimper
 - La Communauté de communes du Pays de Landerneau Daoulas
 - Des associations : l'AGEHB, l'AFTAM, la Fondation Massé Trévidy, l'ASAD et Emergence.
- 1 110 ménages accompagnés en 2013
- Un budget de 943 587 €

L'aide à la gestion locative et la contre-garantie

- 8 organismes bénéficient de l'aide à la gestion locative pour un montant total de 411 590 €
- 1 169 logements mobilisés en 2013 sur l'ensemble du territoire finistérien (66 % logements publics, 34 % dans le parc privé)
- 924 ménages logés au 31/12/2013
- 3 associations bénéficient d'une contre-garantie (69 194 €) pour des impayés irrécouvrables (logements du parc privé)
- Ménages relogés : 63 % de personnes isolées, 23 % de familles monoparentales.

La maîtrise des consommations d'eau et d'énergie

La visite eau-énergie

- permet de rechercher des gisements d'économies pour les ménages relevant du FSL
- Un diagnostic à domicile par un technicien d'une agence locale de l'énergie partenaires du Département, sur préconisation d'un travailleur social
- Une analyse, avec le ménage:
 - Des habitudes/comportements
 - Des équipements
 - Du bâti

La maîtrise des consommations d'eau et d'énergie

- 80 visites eau-énergie accordées par les CLLE en 2013
- 1/3 pour des locataires du parc privé, 1/3 pour des locataires du parc public, 1/3 pour des propriétaires occupants.
- 2/3 des visites sur le Pays de Cornouaille et le Centre Ouest Bretagne
- Une visite qui peut donner lieu à l'octroi d'une **aide à la maîtrise des consommations** : 350 € pour une personne seule + 75 € par personne supplémentaire (max : 610 €)

La maîtrise des consommations d'eau et d'énergie

- Des formations des travailleurs sociaux sur la précarité énergétique
- Des actions collectives sur les économies d'eau et d'énergie
- Des permanences dans les CDAS...

Le Service Intégré d'accueil et d'orientation SIAO :

***Un dispositif départemental de coordination
incontournable en matière d'hébergement et
d'accès au logement des personnes sans domicile***

Historique la politique de « refondation » du dispositif d'hébergement

***Le SIAO : l'une des 20 mesures de la Stratégie
nationale de la prise en charge des personnes des
personnes sans abri ou mal logés 2009-2012***

***- 2010 : les circulaires du 8 avril et 7 juillet définissent
les modalités de mise en place des SIAO***

***- 2014 : la loi ALUR consacre juridiquement le SIAO (
art 30)***

***- des missions et un cadre d'intervention inscrits dans
le CASF L 345-2-4 à L 345-2-10***

SIAO:

- Objectifs :

- ***Simplifier les démarches d'accès à l'hébergement ou au logement pour les personnes sans domicile***
- ***Traiter avec équité toutes les demandes et orienter les personnes en fonction de leurs besoins et non plus des places disponibles***
- ***Coordonner les différents acteurs de la veille sociale jusqu'au logement- améliorer la fluidité hébergement/ logement***
- ***Constituer des observatoires locaux , afin de mieux évaluer les besoins et les réponses apportées***

- ***2 niveaux de prise en charge : l'urgence et l'insertion***
2 SIAO par département admis dans un premier temps
mais 1 SIAO désormais **unique** à compétence départementale
répondant aux deux niveaux de prise en charge et gestionnaire du 115 (principe posé par la loi ALUR)

SIAO dans le Finistère

2010 : création du SIAO urgence

- 2011 : création du SIAO insertion

- 2014 : création d'un SIAO unique

SIAO urgence/115 : Association gestionnaire l'AGEHB

**Centralisation quotidienne des disponibilités des places au sein du dispositif d'hébergement d'urgence (chrs urgence ALT urgence- nuitées d'hôtel)– centralisation de l'intégralité des demandes d'hébergement au niveau départemental-
Coordination de l'orientation et suivi des demandes- Mission d'observation de l'hébergement d'urgence**

SIAO Insertion : Gestionnaire 1 association

d'associations et de CCAS - « SIAO insertion 29 »

Centralisation des places disponibles en CHRS Insertion , ALT insertion, pensions de familles -Centralisation de toutes les demandes d'accès à ces dispositifs- coordination de l'Orientation et suivi des demandes - Mission d'observation de l'hébergement d'insertion et du logement

SIAO dans le Finistère

Vers un SIAO unique

- Refondation des statuts de l'association SIAO insertion 29 qui devient « association SIAO 29 »
- Arrêté préfectoral de mars 2014 : Création du SIAO unique dont la gestion est confiée à l'association SIAO 29
- l'association SIAO 29 devient l'organe politique du dispositif
- Au niveau opérationnel la mission urgence est exercée pour le compte de l'association SIAO 29 par l'AGEHB et la mission insertion par la Fondation Massé Trévidy

SIAO dans le Finistère

- **des lieux d'accueil chargés d'évaluer les besoins des personnes sollicitant les dispositifs relevant de son champ et de lui transmettre les demandes d'hébergement**
- **3 commission territoriales chargées d'orienter les personnes vers les structures (volet insertion)**
- **des structures d'hébergement chargées de mettre en œuvre les propositions d'orientation du SIAO(volet urgence) ou des commissions territoriales (volet insertion)– seules les structures d'hébergement d'urgence sont autorisées à accueillir et héberger directement les personnes et à informer le SIAO a posteriori**

SIAO: éléments de bilan 2013

-Volet Urgence : 6302 demandes (+ 4,2 % 2012)

81% des demandes obtiennent 1 réponse hébergement

2197 personnes différentes

81 % de personnes isolées -↑ des familles et femmes seules

36,4 % des personnes âgées de 18-25ans

-Volet Insertion : 927 demandes 80 commissions

75,5% des demandes bénéficient d'une orientation vers un dispositif d'insertion

1463 personnes différentes

68 % de personnes isolées

52,5 % moins de 35 ans 26 ,6 % moins de 25 ans

SIAO: éléments de bilan 2013

- ▣ **Centralisation effective des demandes, des places et coordination des orientations vers les dispositifs d'hébergement d'urgence, d'insertion et pensions de familles, résidence accueil**
- ▣ **Renforcement des coordinations d'acteurs**
- ▣ **Production de données d'Observation du dispositif AHI et des publics accueillis- Participation à l'observation sociale-**
- ▣ **Création effective d'un SIAO unique regroupant les missions urgence et insertion**

DALO

Le Droit Au Logement Opposable
(loi 2007-290 du 05 mars 2007)

Sa mise en œuvre sur le Finistère

Loi Droit Au Logement Opposable (DALO)

Le droit à un logement décent et indépendant, est garanti par l'Etat, à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.

Ménages bénéficiaires sans condition de délai

- Personnes de bonne foi :

- dépourvues de logement ;
- menacées d'expulsion sans relogement ;
 - hébergées de façon continue depuis plus de 6 mois dans des structures collectives ou logées depuis plus de 18 mois dans un logement de transition.
 - logées dans des locaux impropres à l'habitation et personnes logées dans des logements à caractère insalubre ou dangereux
- handicapées ou avec un enfant mineur lorsqu'elles sont logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent

Ménages bénéficiaires avec condition de délai

➤ Personnes de bonne foi :

- Personnes n'ayant reçu aucune proposition adaptée dans un délai anormalement long (24 mois dans le Finistère)

Composition de la commission

- Président, Monsieur Jean-François Thery
- Collège Etat
 - Préfecture, DDTM, DDCS
- Collège Collectivités
 - CG, Communes
- Collège Bailleurs
 - Parc public, structures d'hébergement, parc privé
- Collège Associations
 - Locataires, insertion ou logt. des personnes défavorisées

Organisation

- Le secrétariat de la commission est assuré par la DDCS (direction départementale de la cohésion sociale).
- Le secrétariat et les membres de la commission sont tenus au secret professionnel.

Saisine de la commission

La commission est saisie par le demandeur qui doit fournir les éléments suivants :

- **Le formulaire type (arrêté du 12 novembre 2009)**
 - L'objet du recours (logement ou hébergement) et motif (à quel titre le droit est sollicité)
 - Qui : identité, nationalité
 - Conditions de logement ou d'hébergement
 - Situation : ressources, nombre de personnes

- **Toutes pièces justificatives de sa situation personnelle (demandes de logement ou d'hébergement antérieures, arrêté d'insalubrité ou de péril, ..)**

Rôle de la commission

- Reçoit des bailleurs chargés de la demande, les éléments d'information sur la qualité du demandeur et les motifs justifiant l'absence de proposition
- La commission peut entendre toute personne dont elle juge l'audition utile
- Délai pour statuer : 3 mois, à partir de la réception du dossier,
- Le secrétariat transmet au préfet la liste des demandeurs auxquels un logement doit être attribué en urgence

Organisation (phase préfet)

- Le secrétariat transmet au préfet la liste des ménages reconnus prioritaires auxquels un logement doit être attribué en urgence
- Le Préfet sollicite l'avis du maire (15 jours)
- Désignation des ménages prioritaires par le préfet à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande : périmètre, type, délai
- Imputation sur les droits à réservation
- Désignation parc privé (L 321-8 et L 321-10)

RECOURS CONTENTIEUX AU TA

Deux types de recours :

- recours pour excès de pouvoir : ménages qui n'ont pas été reconnus prioritaires par la commission.**
- recours pour injonction de relogement: ménages prioritaires qui n'ont pas reçu d'offre de logement dans les trois mois.**

BILAN 2013
COMMISSION DE MEDIATION
du Finistère

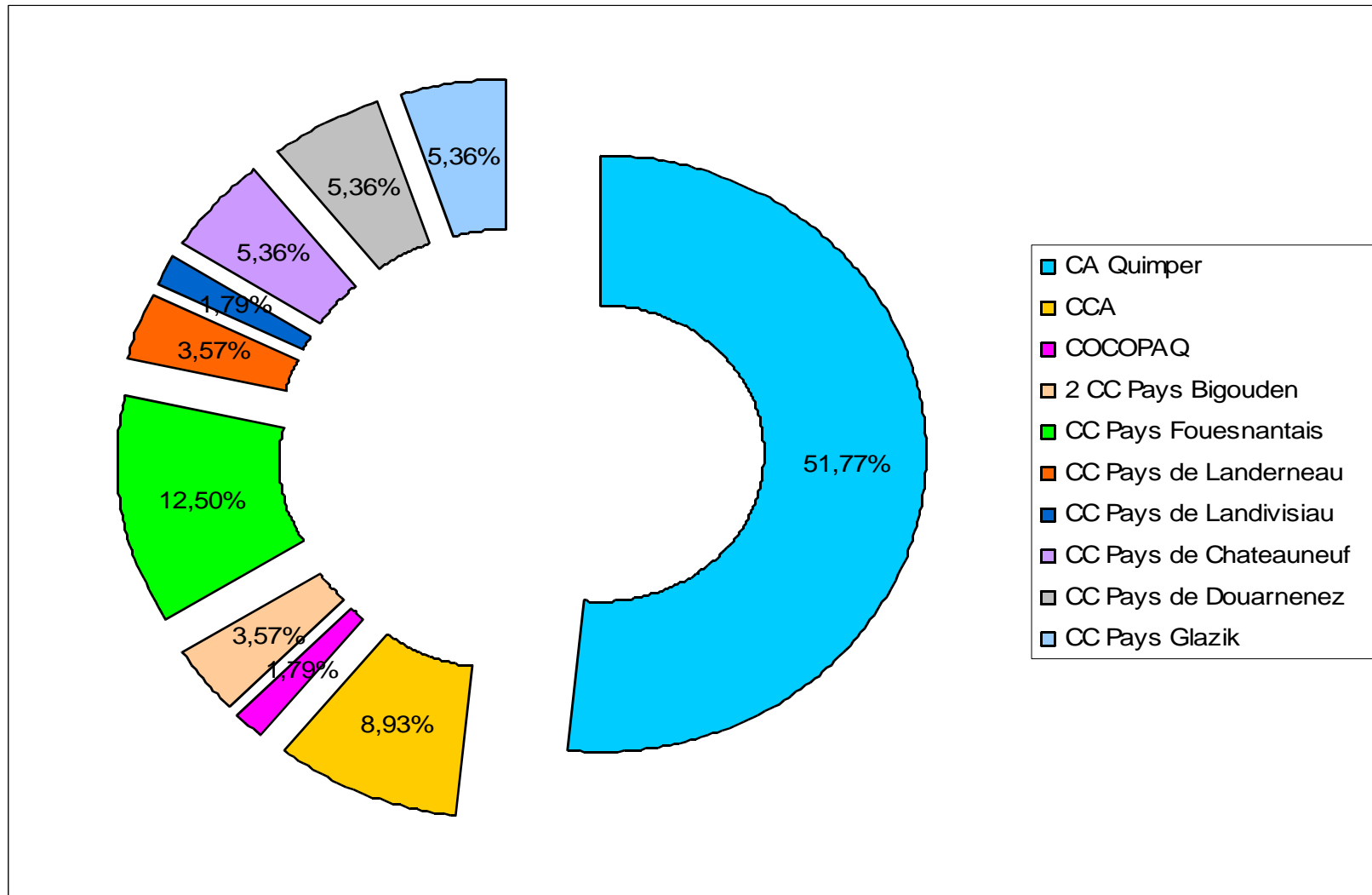
DALO, commission de médiation, BILAN 2013

- Nombre de dossiers « recours logement »
 - 126 dossiers déposés : (+ 24,7 % 2012/2013)
 - 111 dossiers examinés : (+ 15,6 % 2012/2013)
- Décisions :
 - 56 ménages prioritaires (46 en 2012 / +21,7%)
- Nombre de dossiers « recours hébergement »
 - 6 dossiers examinés : (- 25% 2012/2013)

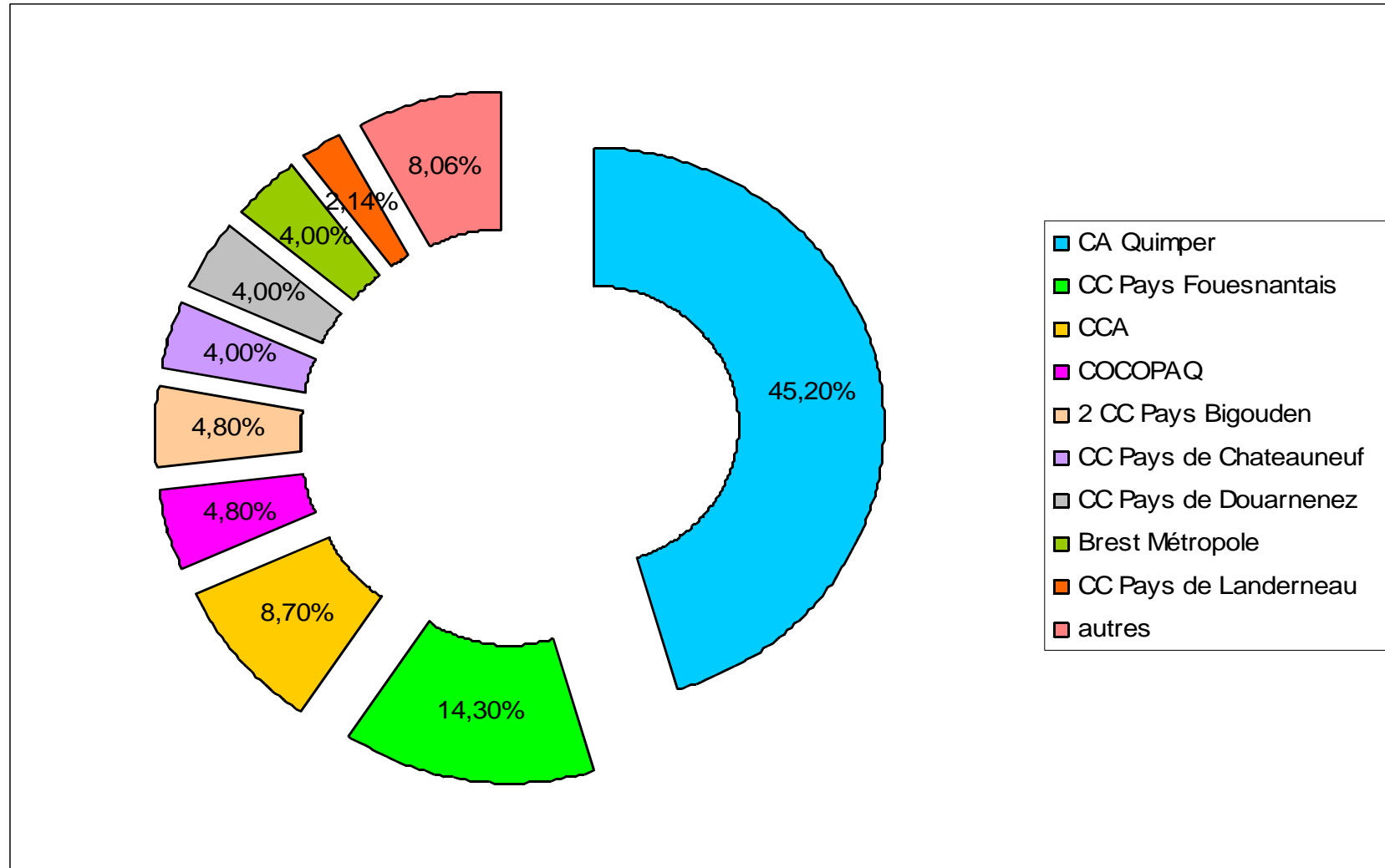
DALO, commission de médiation, BILAN 2013 – les motifs de recours

Motif recours	2011	2012	2013	Part en%
Dépourvu de logement	31	25	33	23,6%
Menacé d'expulsion	40	33	51	36,4%
Hébergé en structure	30	19	10	7,2%
Logement de transition	8	9	13	9,3%
Logement indécent	14	15	14	10%
Sur occupation + enfant ou handicap	5	3	3	2,1%
Délais dépassés	16	11	16	11,44%

Répartition géographique des ménages prioritaires en 2013



Origine géographique des recours logement en 2013



DALO, commission de médiation

BILAN 2013

- Relogement :
 - 64,3% des ménages prioritaires ont été relogés au 31 décembre
 - 30,3% ont refusé la proposition
 - 3,6% des ménages relogés dans le privé
 - 1,8% reste à reloger sur 2014

- - Délai moyen de relogement = 3 mois
- Recours contentieux :
 - 0 recours en excès de pouvoirs et 1 en injonctions de logement.

Loi N°2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

- Renforce l'existence juridique du SIAO (art30)
- Un représentant du SIAO peut assister aux commissions de médiation à titre consultatif
- La commission et le Préfet dans le cadre de son obligation de relogement peuvent préconiser un logement en sous-location avec bail glissant (art41)
- Possibilité de requalifier des recours hébergement en recours logement si le demandeur remplit les conditions d'éligibilité

LOI ALUR

- Possibilité pour la commission de saisir le juge pour les ménages menacés d'expulsion et déclarés prioritaires dans le but d'obtenir des délais afin d'organiser leur relogement
- Recours DAHO possible pour un ménage ne remplissant pas les conditions de régularité et de séjour sur le territoire,
La commission peut déclarer le ménage prioritaire uniquement pour un hébergement (urgence ou insertion)

Merci de votre attention