

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

Comité responsable PDALHPD – 27 septembre 2019



PREFET DE L'HERAULT
Direction Départementale de la
Cohésion Sociale



DEPARTEMENT DE L'HERAULT
Direction Générale Adjointe des
Solidarités Départementales

Ouverture

- Introduction de M. le directeur général des services du conseil départemental de l'Hérault M. PERRISSIN

Le contexte départemental justifie l'engagement du département, aux côtés de l'Etat, en direction des publics en difficultés : de forts indicateurs de précarité – une faible part de logements sociaux – des familles monoparentales au dessous du seuil de pauvreté.

Le PDALHPD 2017-2022 et le Plan pauvreté 2019-2021 permettent une action concertée entre les services de l'État et du département

- Introduction de M. le secrétaire général de la préfecture de l'Hérault M. OTHEGUY

Un territoire contrasté: à la fois jeune et attractif avec une croissance démographique, source de dynamisme mais des problèmes d'emplois perdurent, les loyers sont élevés et la tension sur le logement locatif social augmente.

La mobilisation de tous les acteurs locaux et outils disponibles est nécessaire pour accompagner les ménages les plus fragiles vers l'accès durable à un logement.

1. Présentation des dispositifs de prise en compte des publics prioritaires pour l'attribution d'un logement social dans l'Hérault
 - Relogement des publics prioritaires 2018
2. Présentation des Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA) pour avis du COREP
3. Bilan annuel et contribution des Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) à la réalisation des objectifs du PDALHPD
4. Bilan territorialisé de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX)
5. Questions diverses

1. Présentation des dispositifs de prise en compte des publics prioritaires pour l'attribution d'un logement social dans l'Hérault - M. NICOLET Chef du Pôle Logement Accès et Maintien DDCS
 - Relogement des publics prioritaires en 2018

PRIORISATION DES PUBLICS PRIORITAIRES dans l'HÉRAULT

L'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) prévoit:

- en plus des ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation DALO, 13 critères de priorité pour l'accès au logement social
- que le PDALHPD, la CIA et les accords collectifs déterminent les conditions dans lesquelles les critères de priorité sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux. »

PDALHPD DE L'HÉRAULT

Cette priorisation des critères du CCH dans le PDALHPD de l'Hérault est répartie en 4 niveaux de priorité à savoir :

priorité 1 : ménages DALO reconnus prioritaires et urgents;

priorité 2 : ménages sortants de structures AHI et publics devant être relogés dans le cadre d'une opération ANRU;

priorité 3 : ménages reconnus en difficultés économiques et sociales ;

priorité 4 : autres critères de priorité du PDALHPD et/ou des CIL.

PRIORITE 1 : MÉNAGES RECONNUS DALO PRIORITAIRES ET URGENTS

Ménages concernés

Personnes ou familles de bonne foi, en demande d'un logement social dont la situation relève d'un des 6 critères fixés par la loi et devant être relogés de manière urgente :

Labellisation :

Commission de médiation DALO

Relogement : Les ménages reconnus prioritaires et urgent DALO sont:

- inscrits sous SYPLO, outil informatique dédié et accessible à tous les bailleurs et Action Logement
- désignés à un bailleur par le préfet
- et proposés au relogement
 - par la DDCS pour le contingent préfectoral sur les livraisons de logements sociaux neufs dont elle assure la gestion en direct
 - par les bailleurs ou réservataires sur leur contingent ou celui dont ils ont la délégation

PRIORITE 2 : PUBLICS SORTANT DE DISPOSITIFS « AHI » ET PUBLICS ANRU

Ménages concernés

Publics AHI : Personnes ou Ménages en capacité d'accéder à un logement autonome sortant de structures ou de dispositifs d'Accueil, d'Hébergement ou d'Insertion conventionnés ou relevant de l'aide sociale à l'enfance (ASE) et sans solution de relogement à l'issue de leur prise en charge

Publics ANRU : Personnes ou Ménages impactés par une opération de renouvellement urbain

Labellisation :

- par le SIAO pour les publics AHI
- par la DDCS lorsque le bail glisse en faveur des publics du logement d'abord ou provenant des espaces de transition et sortants de l'ASE ;
- par le comité de relogement mis en place par le porteur du projet de renouvellement urbain

Relogement : - Les ménages AHI sont Inscrits sous SYPLO, outil informatique dédié et accessible à tous les bailleurs et Action Logement et proposés au relogement

- par la DDCS pour le contingent préfectoral sur les livraisons de logements sociaux neufs dont elle assure la gestion en direct
- par les bailleurs ou réservataires sur leur contingent ou celui dont ils ont la délégation

- Pour les ménages impactés par une opération de renouvellement urbain, les propositions de relogement sont faites par le comité de relogement réunissant tous les bailleurs et réservataires du territoire.

PRIORITE 3 :

PUBLICS MDES (Ménages en Difficultés Économiques et Sociales) :

Ménages concernés

Les publics MDES sont les ménages cumulant des difficultés économiques (faibles revenus (RFR < 60% du plafond PLUS)) et une situation sociale identifiée par rapport à 10 critères issus du CCH

Labellisation :

Commission d'examen des demandes pour le logement des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales

Relogement :

- Les ménages reconnus MDES sont Inscrits sous SYPLO, outil informatique dédié et accessible à tous les bailleurs et Action Logement
- et proposés au relogement dans le cadre d'un accord collectif signé entre l'État, le Conseil départemental et les bailleurs

PRIORITE 4 :

AUTRES CRITERES DE PRIORITE DU PDALHPD ET/OU DES CIL

Ménages concernés par les critères du PDALHPD

- Il s'agit de ménages rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier et se trouvant dans une situation sociale identifiée par rapport à 6 critères issus du CCH

Ménages concernés par les critères de priorité des CIL

- Dans le cadre des dispositions de l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et dans les conditions prévues par le PDALHPD de l'Hérault, les critères de la priorité 4 tels que prévus ci dessus, peuvent être modifiés par les Conférences Intercommunales du Logement (CIL) pour tenir compte des spécificités de leur territoire.

Labellisation :

- actuellement par la DDCS lorsque le relogement est prévu sur le contingent préfectoral.
- selon les dispositions prévues par la conférence intercommunale du logement sur les territoires concernés.

Relogement : selon les dispositions prévus par les CIL

DISPOSITIFS de PRIORISATION dans l'HÉRAULT des PUBLICS PRIORITAIRES du CCH

Priorité 3 Publics MDES RFR < 60%PLUS

- * sortant d'Appartement de Coordination Thérapeutique (ACT) ;
- * ménage en habitat précaire en capacité d'accéder à un logement autonome ;
- * loyer inadapté/chutes de ressources ;
- * victime de violence infra familiale ;
- * sortie de prostitution ;
- * victime de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
- * victime d'agression physique

Critères communs DALO/MDES

- * Habitat indigne (dangereux, insalubre ou impropre) ;
- * Logement indécent et enfant mineur ou personne à charge handicapée ;
- * Suroccupation et enfant mineur ou personne à charge handicapée ;
- * Menacé d'expulsion sans relogement.

Priorité 1 Publics reconnus PU DALO

- * Dépourvu(e) de logement/Hébergé(e) chez un particulier ;
- * Délai > 36 mois + critère d'urgence ;

Critères communs DALO/AHI

- * Hébergé(e) de façon continue depuis plus de 6 mois dans une structure d'hébergement ou une Résidence Hôtelière à Vocation Sociale
- * Logé(e) temporairement et depuis plus de 18 mois dans un logement de transition, ou un logement-foyer, en IML ou sous location sans bail glissant ;

- * Personnes ou ménages en espace de transition après l'évacuation d'un squat ou d'un bidonville
- * Personnes ou ménages réfugiés accompagnés.

Priorité 2 - Publics AHI - Publics ANRU

Priorité 4 RFR < 60%PLUS

- * Logement inadapté à un handicap reconnu
- * Jeune en situation de précarité
- * Décohabitation/parents/couple/tiers avec problèmes importants
- * personne mal logée et reprenant une activité après chômage longue durée
- * personne avec loyer > 65 % des ressources
- * Gens du voyage en voie de sédentarisation

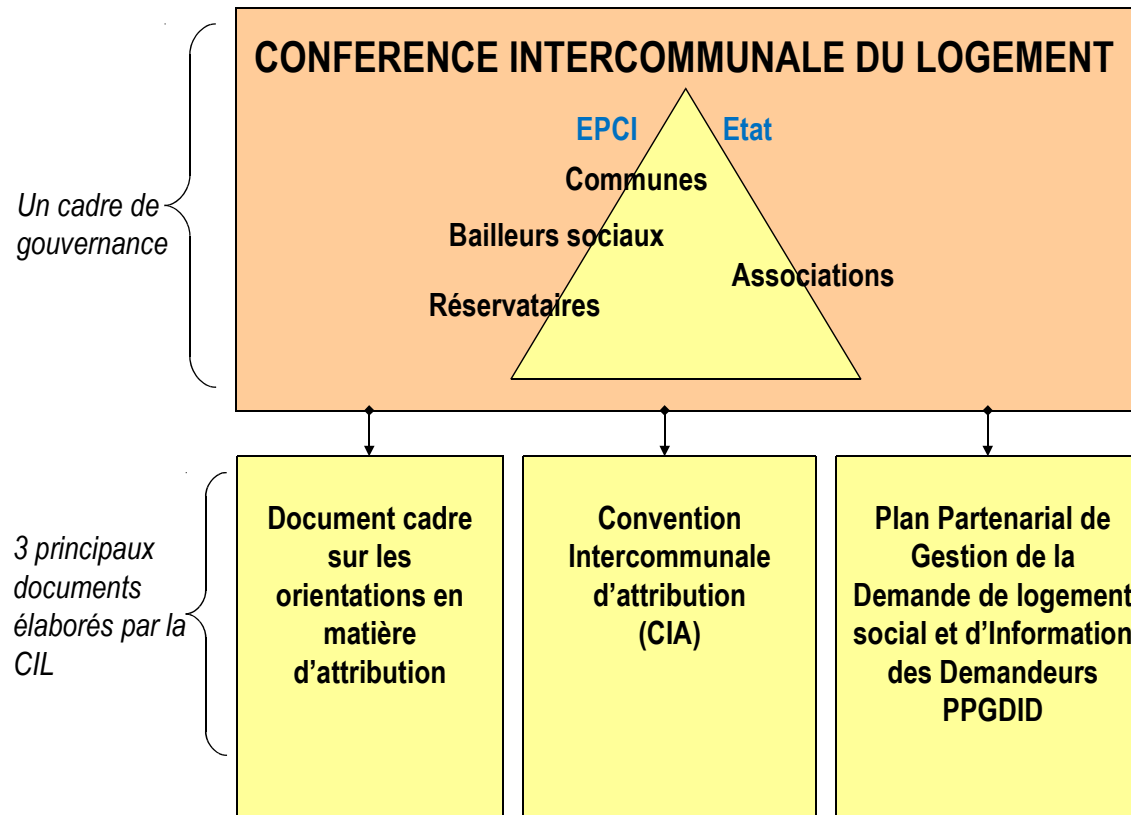
- Critères locaux de Priorité / L441-1 du CCH définis par la CIL

2. Présentation des Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA) pour avis du COREP

Comité responsable PDALHPD – 27 septembre 2019

Les conférences intercommunales du logement

Une instance obligatoire pour les EPCI dotés d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV



Les conférences intercommunales du logement

La **CIL** est une **instance multi-partenariale** qui adopte des **orientations** concernant :

- les attributions et les mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire ;
- les modalités de relogement des ménages prioritaires, des ménages dont les ressources sont inférieures au seuil du premier quartile ou relevant des projets de renouvellement urbain ;
- Les modalités de coopération entre les bailleurs et les titulaires de réservation.

La **CIA** constitue une convention opérationnelle de mise en œuvre des orientations de la politique intercommunale d'attribution visant à :

- répartir entre les bailleurs, les réservataires et les secteurs géographiques (communes) les objectifs quantifiés d'attribution de logements sociaux et en particulier ceux concernant les ménages prioritaires et du premier quartile.
- La CIA est présentée pour avis au COREP du PDALHPD

Le **PPGDID** définit des **orientations** destinées à :

- assurer une gestion partagée des demandes de logement social ;
- satisfaire le droit à l'information du demandeur ;
- traiter les demandes des ménages en difficultés.
- Sa mise en œuvre se traduit par des **conventions** signées entre l'EPCI et les partenaires associés

PRÉSENTATION
de la
Convention Intercommunale d'Attribution
de
Montpellier Méditerranée Métropole

M. LEROY Directeur de l'Urbanisme et de l'Habitat

Mme BRUNEL Chargée d'études/Direction de l'Habitat et des Parcours résidentiels

MÉTHODE ET MODALITÉS D'ÉLABORATION DE LA CIA



Accompagné par

Octobre à
décembre
2018

Janvier à
mars 2019

Avril à juin
2019

Été 2019

Mobilisation des partenaires

Réalisation d'entretiens :

- avec les professionnels (Etat, principaux bailleurs et associations)
- avec les communes (par le bureau d'étude pour les communes SRU et par la Métropole pour les communes non SRU)

Mise en place d'un groupe de travail représentatif des collèges de la CIL

(Etat, bailleurs, communes et associations) :

- Éléments de diagnostic
- Analyse de la demande et de l'occupation du parc social
- Organisation « traitement des ménages en difficulté »
- Etc.

Réunions inter-bailleurs (qualification du parc, relogement ANRU, etc.) Réunions « référents communes » + Conférences des Maires

4 juillet 2019 : Séance plénière CIL (avis sur le projet de CIA)

Travaux en lien

-Collecte données : RPLS et OPS
2018

-GT « accueil et gestion de la
demande », etc. (élaboration PPGDID)

-29 janvier 2019 : Document Cadre
des orientations de la CIL

-Création d'un Atlas du parc social et
de l'occupation (en cours)

-1er avril 2019 : lancement Comité
de Suivi « Relogement ANRU »

-4 juillet 2019 : avis CIL sur le projet
de PPGDID

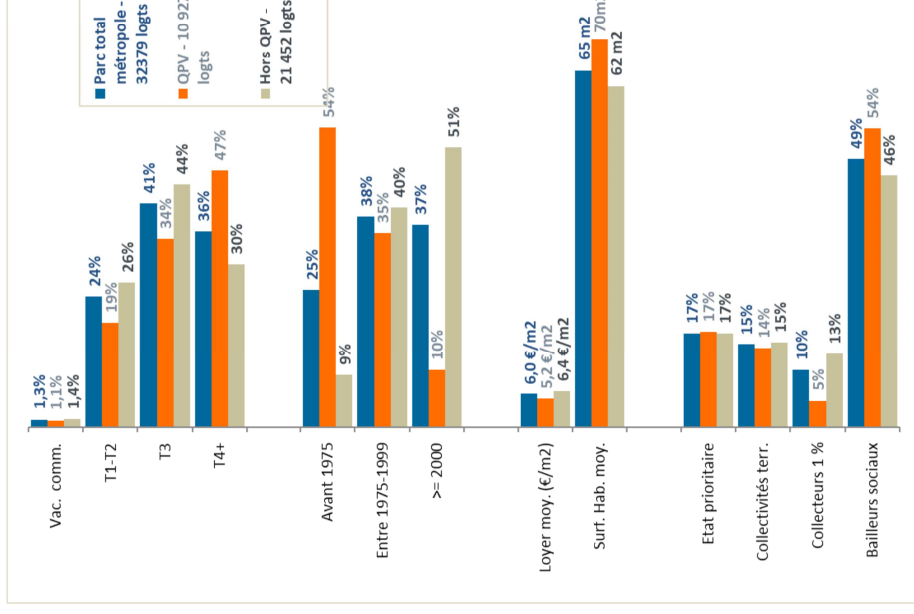
SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL : ENJEUX ET SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE

UNE TRÈS FORTE CONCENTRATION DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LA VILLE CENTRE, ET EN QPV

- Le parc en dehors de Montpellier a été développé récemment (2/3 après 2000),
- 1/3 du parc métropolitain est situé en QPV (situés sur la ville centre), où la part de logements sociaux est de 42%,
- Un parc en QPV qui se distingue par : son ancienneté, de grande typologie, son prix (1,20€ de moins au m2 en moyenne), une mobilité faible et peu de vacance.

ET UNE FORTE PRESSION DE LA DEMANDE

- 24 331 demandes actives dans Montpellier Méditerranée Métropole au 31/12/18, 1/3 de mutation (24 744 demandes en juin 2019)
- 3 291 demandes satisfaites dans Montpellier Méditerranée Métropole au cours de l'année 2018 (1 393 attributions en juin 2019)
- Pression plus forte pour les communes de la première couronne, les T1/T2 et les T4 et +, familles nombreuses, personnes âgées, les chômeurs et sans emplois, ainsi que les ménages déjà logés en Hlm (demande de mutation)



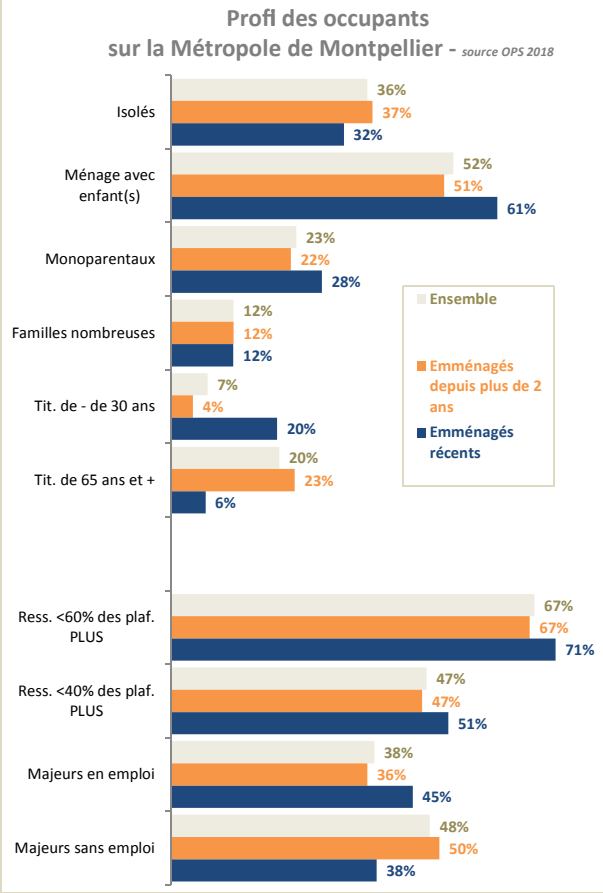
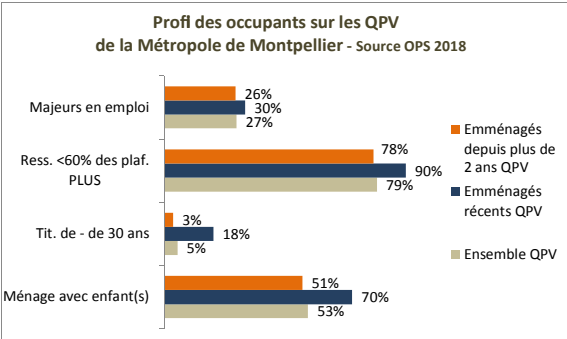
SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL : ENJEUX ET SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE

UNE OCCUPATION DE PLUS EN PLUS FAMILIALE ET QUI TEND À RAJEUNIR

- Davantage de ménages avec enfant(s) parmi les emménagés récents (ER), au détriment des personnes seules
- Des familles monoparentales davantage représentées parmi les ER
- Les moins de 30 ans sont 5 fois plus représentés parmi les ER
- Une évolution du profil familial comparable au sein des QPV

UNE TENDANCE À LA PAUPÉRISATION

- Des emménagés récents aux capacités financières plus faibles
- Mais davantage de majeurs en emploi parmi les emménagés récents (ER)
- Une paupérisation plus marquée en QPV, avec 90% de ménages éligibles au PLAI parmi les ER, contre 78% pour les occupants de longue durée



GRANDES ORIENTATIONS DU DOCUMENT CADRE

ORIENTATION 1 – ORGANISER UN ACCUEIL PLUS ÉQUILIBRÉ DES POPULATIONS À L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE DE MANIÈRE CONCERTÉE AVEC TOUS LES PARTENAIRES

Des objectifs chiffrés imposés par la loi Egalité et Citoyenneté et ELAN :

•En quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV selon définition loi ELAN) : consacrer au moins 50% des attributions à des ménages des 2, 3 et 4èmes quartiles

•Sur toutes les communes, hors QPV (QPV selon définition loi ELAN) : consacrer au moins 25% des attributions à des ménages du 1er quartile et aux ménages à reloger dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain (PRU), ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées

Attributions totales au 24 juin 2019 1 393 dont 126 non renseignées						
Attribution en QPV 272 soit 19,5%				Attribution hors QPV 995 soit 71%		
	50% des attributions au 1er quartile	50% des attribution aux 2ème, 3ème, et 4ème quartiles			25% des attributions au 1er quartile	75% des attribution aux 2ème, 3ème, et 4ème quartiles
Objectif attendu	136	136	50%	Objectif attendu	249	25%
Résultat	79	193	70,96%	Résultat	151	15,18%
dont relogement ANRU		2		dont relogement ANRU	4	

Objectif dépassé

Manque 98 ménages du 1^{er} quartile et/ou ANRU à loger hors QPV

Source : SNE 2019

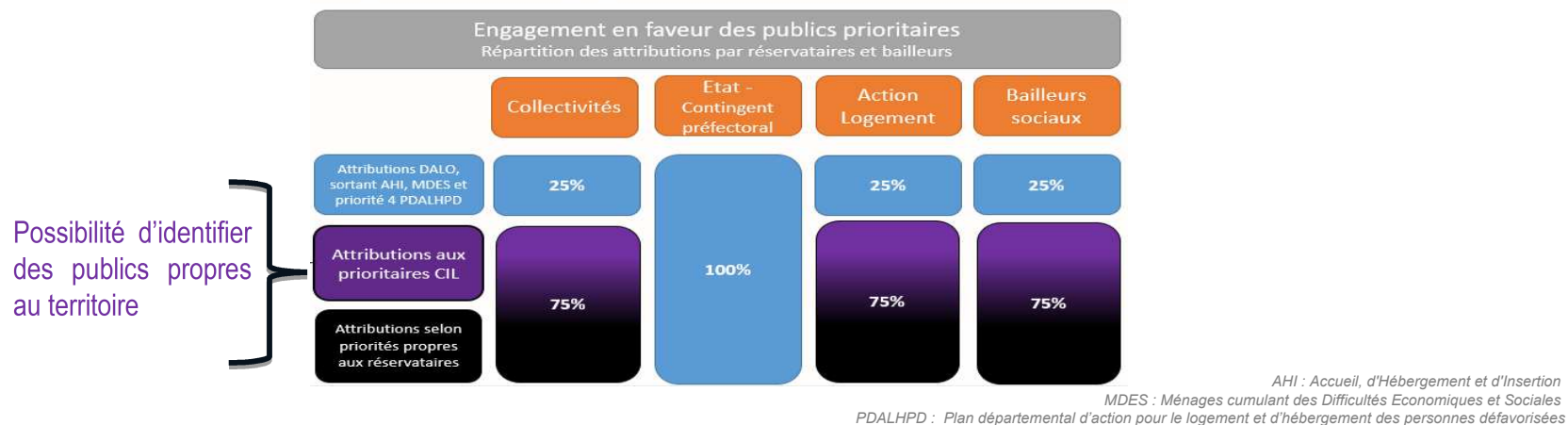
GRANDES ORIENTATIONS DU DOCUMENT CADRE

ORIENTATION 2 – FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES MÉNAGES PRIORITAIRES, DES MÉNAGES RELOGÉS DANS LE CADRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN ET DES MÉNAGES EN SITUATION DE MUTATION

Un objectif chiffré imposé par la loi Egalité et Citoyenneté :

- Les réservataires et les bailleurs sociaux réservent aux ménages prioritaires* au moins **25%** des attributions réalisées sur leurs contingents propres

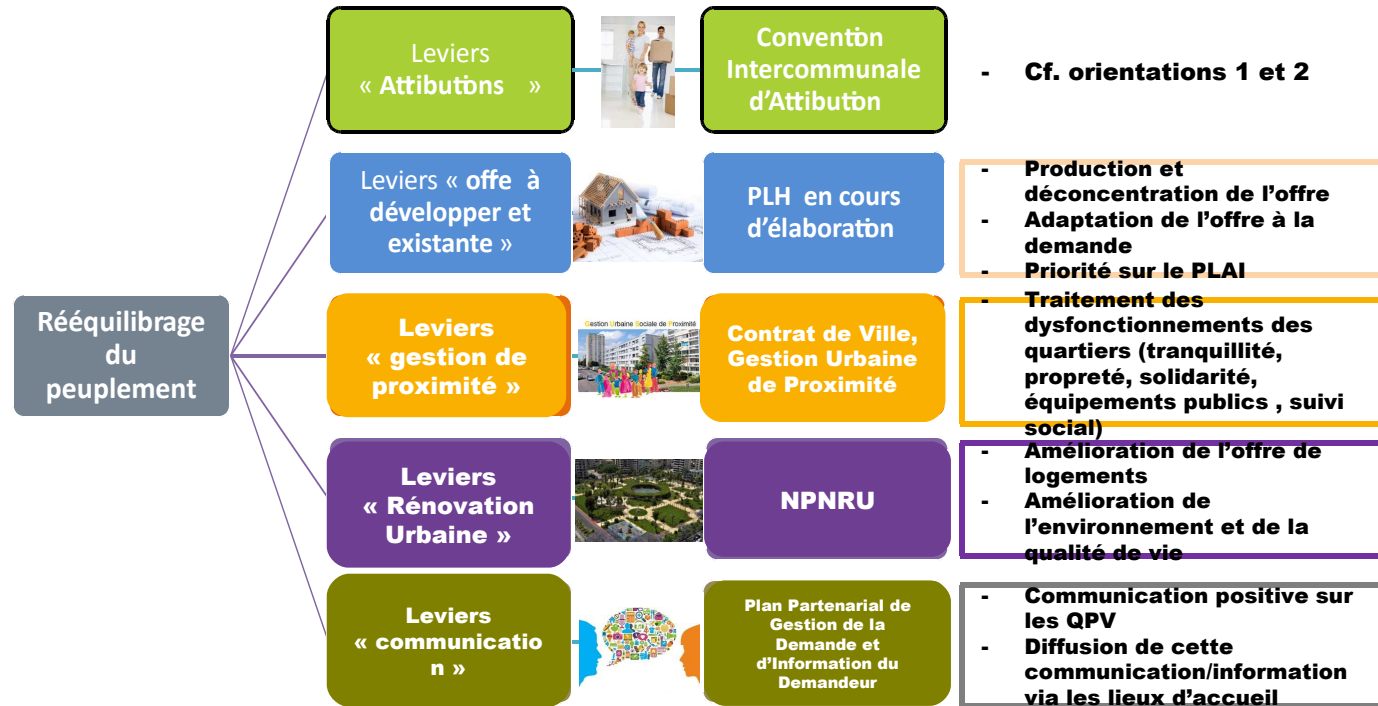
* Ménages prioritaires selon les critères du Code de la Construction et de l'Habitat (L441-1) et DALO



GRANDES ORIENTATIONS DU DOCUMENT CADRE

ORIENTATION 3 – ACCOMPAGNER LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION EN TRAVAILLANT SUR L'ATTRACTIVITÉ DU PARC ET LE CADRE DE VIE

Des mesures d'accompagnement à mobiliser :



CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION

APPLICATION ORIENTATION 1 DU DOCUMENT CADRE

EXPOSÉ DES MOTIFS

- **Objectif non atteint en 2018** : 15% (au lieu de 25%) des attributions hors QPV ont été réalisés en faveur des demandeurs du 1^{er} quartile
- **Problème de fiabilisation des données en 2018** : une part importante d'attributions non géolocalisées par le Système National d'Enregistrement (990 logements non renseignés). Ainsi, il est nécessaire de consolider cet outil pour assurer le suivi des objectifs.
- Besoin de développer une **réflexion partagée sur la politique des loyers** pour formaliser des objectifs différenciés par bailleur (et donc géographique) des ménages du 1er quartile

Projet CIA

Attributions de logements	Bailleurs	Collectivités	Action Logement	Etat
Demandeurs à bas revenus (1^{er} quartile), et/ou relogés dans le cadre d'un NPRU ou d'une opération de requalification de copropriétés	25% des attributions hors QPV (et hors ex ZUS)* dont : 5 % minimum à consacrer aux relogements ANRU Pas de distinction entre bailleurs jusqu'à mi-parcours	Contribution à l'atteinte de 25% des attributions hors QPV (et hors ex ZUS)* dont : 5 % minimum à consacrer aux relogements ANRU		

* Attributions suivies de baux signés

Attributions de logements	Bailleurs	Collectivités	Action Logement	Etat
Autres demandeurs : 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles	50% des attributions en QPV (et ex ZUS)	Contribution à l'atteinte de 50% des attributions en QPV (et ex ZUS)		

FOCUS RELOGEMENT ANRU

Stratégie de relogement

Éléments de cadrage (estimation besoin relogement)
 11 avril 2019 : Lancement comité de suivi relogement
 Elaboration Charte partenariale de relogement
 Lancement Mission Relogement

2019-2022 : Phase 1

Enquête Sociale
 Plan de relogement
 Mise en œuvre

2023-2028 : Phase 2

Enquête Sociale
 Plan de relogement
 Mise en œuvre



Phase 1

455 logements à démolir
 (dont 98 déjà démolis)



Sur les 357 logements restant à démolir, **260 sont occupés** en avril 2019



+ 35% de décohabitation



352 relogements



50% ACM
 50% autres bailleurs

Commission de coordination de la Convention Intercommunale d'Attribution : suivi des objectifs d'attributions aux publics prioritaires et pour le rééquilibrage territorial, avec un focus sur les objectifs en et hors QPV

Comité de suivi du relogement

Instance stratégique du relogement

Définit les orientations stratégiques du relogement au regard du projet urbain
 Valide le plan de relogement et suit les objectifs fixés (appréciation de l'état d'avance des relogements)

Pilotage : Montpellier Méditerranée Métropole et Etat

Composition : État, Conseil Départemental, bailleurs sociaux, Action Logement et SA3M

Périodicité : 2 fois/an

Orientations stratégiques

Etat d'avancement des relogements

Cellule de coordination du relogement

Instance opérationnelle du relogement

Assure la coordination de l'offre de logements avec le besoin de relogement (suivi du plan de relogement, mesure d'accompagnement)
 Mobilise l'ensemble des partenaires pouvant contribuer aux relogements des ménages.

Pilotage : SA3M – coordinateur(trice) relogement

Composition : bailleurs sociaux, réservataires (Montpellier Méditerranée Métropole, Action Logement, Conseil Départemental) et autres partenaires qualifiés (CAF, CCAS, etc.)

Périodicité : 1 fois/mois

Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements

APPLICATION ORIENTATION 2 DU DOCUMENT CADRE

EXPOSÉ DES MOTIFS

Consolider la priorité 4 du PDALHPD pour d'avantage de mixité et une ouverture aux publics reçus dans les communes (personnes âgées, actifs précaires)

Besoin d'une **procédure souple pour la reconnaissance des publics de la priorité 4**

Forte pression de la demande sur les mutations, avec 11 demandes pour 1 attribution.

Besoin de fluidifier les mutations dans un objectif de parcours résidentiel et de prévention des expulsions (identification des mutations prioritaires)

Projet CIA

Projet CIA

Ressources inférieures à 60% des plafonds HLM

Logement inadapté techniquement à un handicap reconnu **ou à une maladie grave reconnue**

Décohabitation car :

- Hébergé par des parents avec risques avérés de dégradation de la situation de l'hébergé ou de l'hébergeant
- Hébergé par des tiers
- Séparation conjugale

Jeunes en situation de précarité

Gens du voyage engagés dans un processus de sédentarisation

Personnes mal logées et reprenant une activité après une période de chômage de longue durée **ou personnes dont le logement actuel est un frein à leur reprise d'activité**

Personnes avec loyer élevé, jusqu'à 65% des ressources

Les personnes âgées (+ 65 ans) précaires rencontrant des difficultés de maintien dans leur logement

Les actifs précaires rencontrant des difficultés d'ordre financier pour se loger dans le privé

Sans condition de ressource

Les demandes de mutation prioritaires :

- **Personnes âgées (+ 65 ans) rencontrant des difficultés de maintien dans leur logement**
- **Ménages en sous ou sur occupation (nombre de pièce habitable hors cuisine supérieur de plus d'un au nombre d'occupant)**
- **Ménages ayant un taux d'effort trop important**

Attributions de logements	Bailleurs	Collectivités	Action Logement	Etat
Publics prioritaires : priorités 1, 2, 3 et 4 du PDALHPD	25% des attributions effectuées sur le contingent de chaque bailleur, dont : au moins 5 % pour les priorités 1, 2 et 3	25% des attributions effectuées sur le contingent de réservation, dont : au moins 5 % pour les priorités 1, 2 et 3		100% des attributions effectuées sur le contingent de réservation

GOVERNANCE ET INSTANCES

Conférence Intercommunale du Logement

Instance de gouvernance de la politique d'attribution communautaire

Commission de coordination

Instance chargée du suivi des objectifs de la CIA (attributions aux publics prioritaires et pour le rééquilibrage territorial, avec un **focus sur les objectifs en et hors QPV**)

Commission « situations complexes »

Instance technique de travail visant à étudier en partenariat des situations complexes

Commission « résidences à enjeu »

Instance technique de préparation des CAL visant à assurer un bon équilibre de peuplement sur les résidences neuves et celles identifiées comme fragiles

Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements

FEUILLE DE ROUTE DE LA CIA

Action 1 : Mise en place et alimentation d'un Atlas du logement social et de son occupation

Action 2 : Travail sur la fiabilisation de la donnée

Action 3 : Mise en œuvre de la charte de relogement du NPRU Mosson

Action 4 : Elaboration d'une charte des bonnes pratiques des CAL

Action 5 : Mise en place des nouvelles instances opérationnelles de suivi et réunions régulières

Action 6 : Travail avec les bailleurs et les réservataires sur la gestion en flux des contingents

Action 7 : Travail avec les bailleurs sur la question des loyers

Action 8 : Bilan de mi-parcours et ré-interrogation des objectifs par la CIL

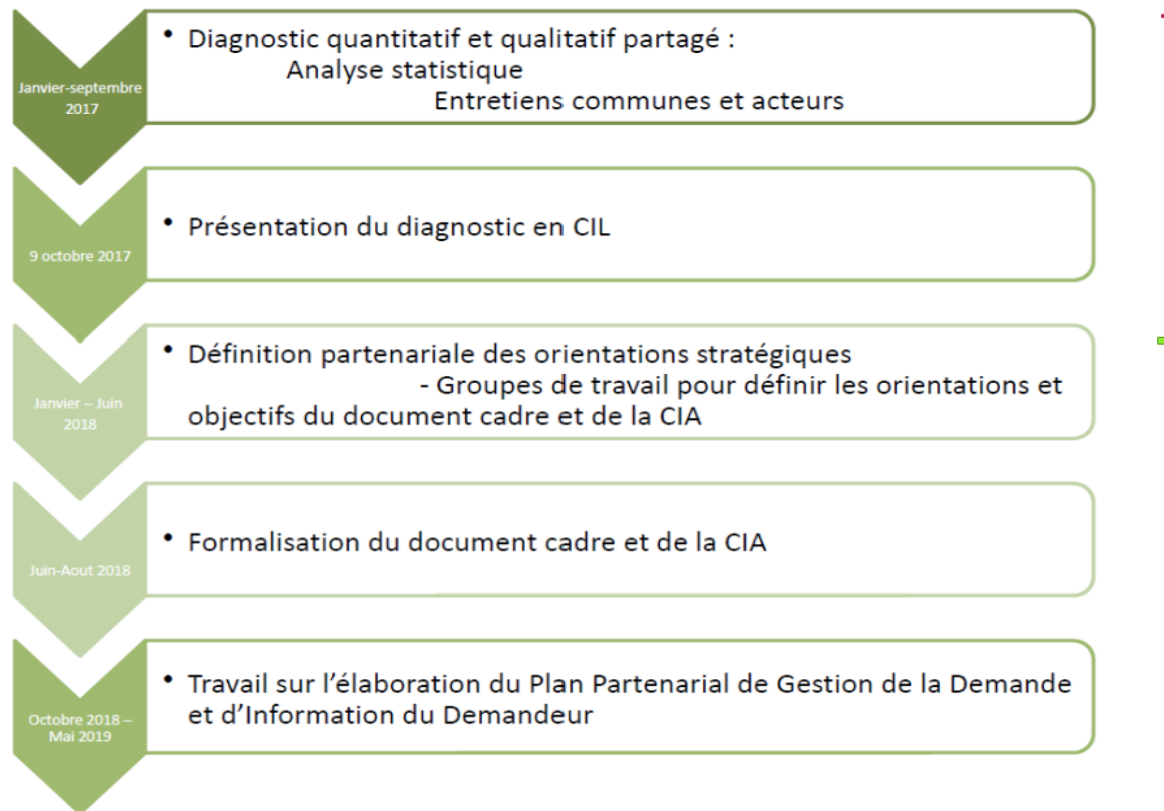
Les conférences intercommunales du logement

PRÉSENTATION
de la
Convention Intercommunale d'Attribution
de la
Communauté d'Agglomération de Béziers Méditerranée

M. LOUP Vice-président CABM

M. BOUSQUET Chef du Service Habitat et Gestion sociale du logement CABM

Démarche territoriale



Synthèse du diagnostic territorial

- ⇒ Un parc locatif social concentré sur la ville centre et ses QPV
 - ▶ Une offre en logements sociaux concentrée à 90% sur la ville centre
 - ▶ Une vacance faible (3%) concentrée sur Béziers et les QPV
 - ▶ Une mobilité élevée (10%)
 - ▶ L'offre à bas loyer et le parc ancien concentrés sur Béziers et les QPV

- ⇒ Une demande sociale importante et des attributions réalisées principalement sur Béziers
 - ▶ Une forte pression de la demande sur territoire (7,2 demandes pour une attribution)

- ⇒ Un peuplement fragile, qui tend à se paupériser sur l'agglomération
 - ▶ Une occupation de plus en plus familiale
 - ▶ Un rajeunissement de l'occupation
 - ▶ Une occupation qui tend à se paupériser

Les grandes orientations du document cadre

Prise en compte des publics prioritaires et des publics spécifiques au territoire

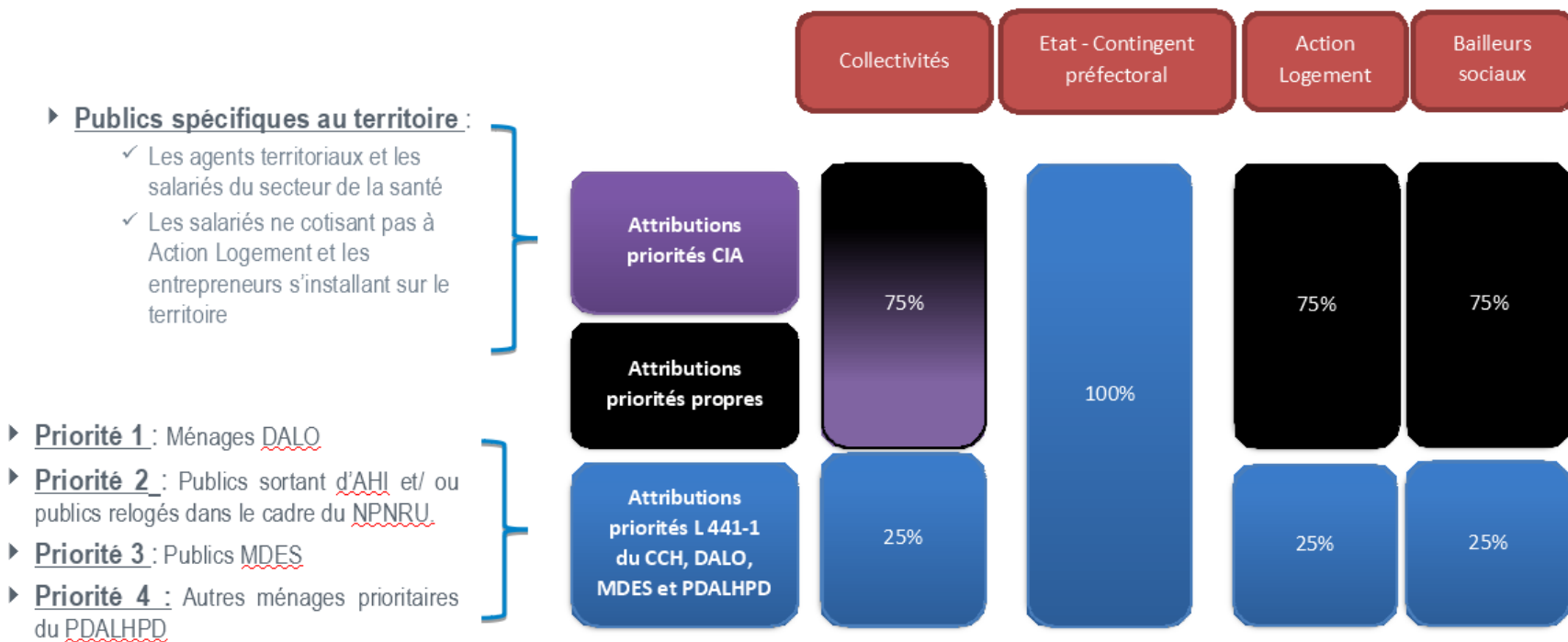
- ⇒ **: Prendre en compte le contexte local en définissant un public spécifique au territoire**
 - ▶ Les agents territoriaux et les salariés du secteur de la santé
 - ▶ Les salariés ne cotisant pas à Action Logement et les entrepreneurs s'installant sur le territoire

- ⇒ **: S'appuyer sur la liste des situations prioritaires définies dans le cadre du PDALHPD de l'Hérault, à savoir :**
 - ▶ Priorité 1 : Ménages bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO, dans le cadre de la gestion du contingent préfectoral et/ou des accords collectifs intercommunaux ou départemental
 - ▶ Priorité 2 : Publics sortant d'AHI et/ ou publics à reloger dans le cadre du NPNRU
 - ▶ Priorité 3 : Publics prioritaires définis par la Commission MDES, cumulant des difficultés économiques et sociales
 - ▶ Priorité 4 : Autres ménages prioritaires du PDALHPD

- ▶ Il appartiendra à chacun des bailleurs, en lien avec les réservataires, d'identifier dans les outils à disposition, comme le SNE ou SYPLO, les demandes de logement relevant des différentes priorités

Les grandes orientations du document cadre

Engagement en faveur des publics prioritaires et spécifiques du territoire.
 Répartition des attributions par réservataires et bailleurs.



⇒ : **Appliquer les objectifs de la loi E&C pour les attributions en QPV et hors QPV**

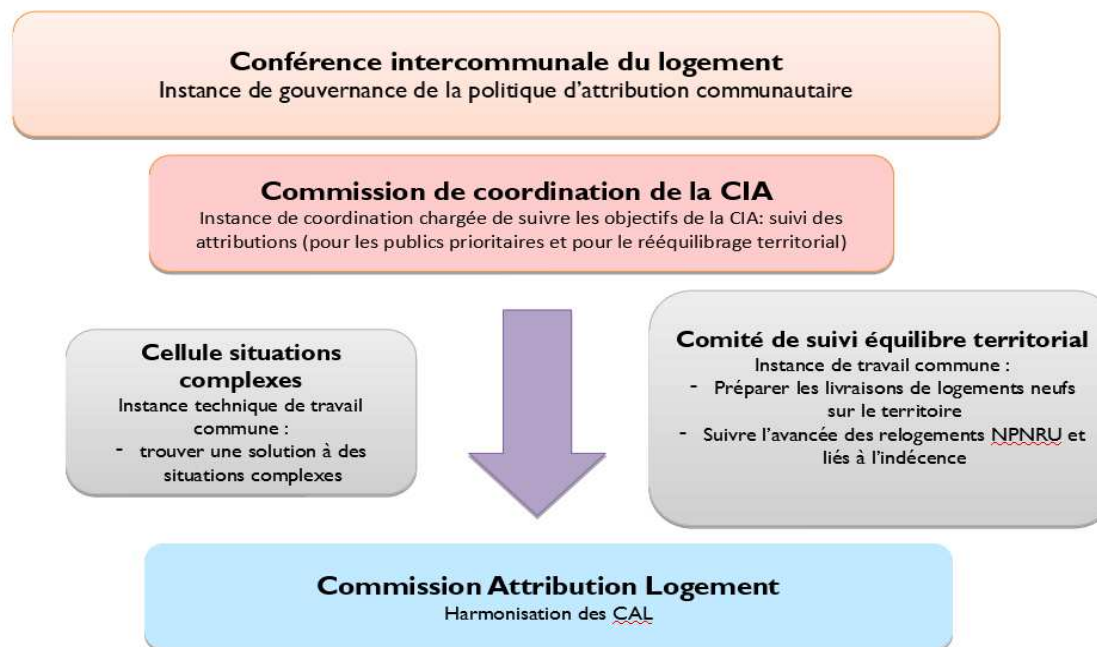
- ▶ Consacrer au moins 50% des attributions à des ménages dont les ressources sont supérieures au 1^{er} quartile, à l'échelle du QPV
- ▶ Atteindre 25% d'attributions aux ménages avec des ressources inférieures au 1^{er} quartile ou relogés dans le cadre d'opérations NPNRU en dehors des QPV

⇒ : **Appréhender le rééquilibrage territorial à travers des critères plus qualitatifs**

- ▶ Veiller aux attributions réalisées dans les secteurs (quartiers, résidences...) ayant une fragilité plus marquée, dans l'optique de ne pas les fragiliser davantage
- ▶ Maintenir une vigilance sur des critères plus qualitatifs afin d'assurer une mixité au-delà du seul critère des ressources (âge, profil familial...)

- ⇒ **: Favoriser le parcours résidentiel choisi des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain**
 - ▶ Se fixer pour objectif d'atteindre 25% des relogements hors quartiers fragiles
 - ▶ Renforcer la solidarité intercommunale dans l'accueil des ménages les plus fragiles
 - ▶ Établir une « Charte de relogement des locataires » à l'échelle de Béziers Méditerranée en se basant sur l'expérience du PNRU
 - ✓ Cette charte précisera les moyens spécifiques (diagnostic social, accompagnement des ménages...) consacrés pour l'atteinte de l'objectif de 25%

- ⇒ **: Répondre aux demandes de mutations**
 - ▶ Pas d'objectifs chiffrés, mais une harmonisation des critères de priorités en matière de mutations inter-bailleurs
 - ✓ Situations de violences familiales
 - ✓ Les problèmes liés à un handicap (perte de mobilité au cours du bail)
 - ✓ Les situation de surpeuplement
 - ✓ Les cas de sous occupation (logement trop grand pour le ménage qui l'occupe souvent des personnes âgées ou concernés par un veuvage ou cas de séparation / divorce)
 - ✓ Les situation d'impayés de loyer
 - ✓ Les situations de mobilité professionnelle (rapprochement domicile travail)
 - ✓ Troubles de voisinage



PRÉSENTATION
de la
Convention Intercommunale d'Attribution
de
Sète Agglopôle Méditerranée

Mme CLERGET Chef du Service Politique de la Ville et Habitat

LES CONSTATS

- **Des déséquilibres géographiques de l'offre locative sociale**
 - Recentrée en QPV : 1/3 du parc
 - Inégalement répartie: 87% sur Sète et Frontignan
 - **Des tensions fortes sur la parc locatif social...pour certains types de ménages**
 - Les montants des loyers
 - Les revenus des ménages et leur taux d'efforts
 - Une demande locative en augmentation: 1 attribution/8 demandes en 2015
 - **Des résidences fragiles en QPV, mais aussi des résidences attractives**
 - 60% en QPV
 - 51% sont attractives ou intermédiaires
- ...mais peu de marges de manœuvre**

LES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Rééquilibrer le peuplement entre les communes et entre les quartiers :

- Par l'accélération du développement d'une offre neuve, l'amélioration du parc existant fragile, en particulier dans les quartiers prioritaires en mobilisant les outils existants (contrat de ville, OPAH, PRQAD, etc.) ; enfin, la politique d'attributions et la mobilisation de l'ensemble des réservataires.

S'assurer de ne pas déséquilibrer des résidences déjà fragiles ou intermédiaires par le biais d'attributions trop peu diversifiées.

- En travaillant à une meilleure connaissance partagée de l'occupation des résidences

Favoriser les mutations au sein du parc social :

- Compte tenu de la faiblesse des taux de rotation, un travail sur les mutations en particulier dans les résidences fragiles sera à mener, en s'appuyant sur les pratiques mises en place au sein de certains bailleurs, mais aussi en développant des pratiques inter-bailleurs inexistantes aujourd'hui.

S'appuyer sur les interventions de la politique de la ville :

LES MISSIONS ET LES CONTENUS DE LA CIA

Il est proposé d'élaborer un seul document regroupant le document-cadre et la CIA,

La feuille de route de Sam en matière de politique des attributions:

- **Fixer pour chaque bailleur un engagement annuel quantifié et territorialisé des attributions et des engagements sur des actions à mettre en œuvre pour tendre vers la mixité sociale**
- **Les engagements seront pris en cohérence avec le contrat de ville en cours**
- **Sa composition : les bailleurs sociaux, les réservataires, Action Logement, l'Etat, l'EPCI**
- **Sa durée : 6 ans**
- **Son périmètre : l'ensemble du parc locatif social du territoire**
- **La CIA créera une commission de coordination des attributions**

LA METHODE

- **Définir des règles collectives de fonctionnement et adopter le règlement intérieur de la CIL de Sam à l'OJ de la CIL du 18/10/18**
- **Engager prioritairement la réflexion sur les orientations en matière d'attributions de logements qui devront permettre la formalisation de la convention intercommunale des attributions**
- **Ateliers mis en place entre mars et juillet 2018 autour de deux thèmes :**
 - *La définition des publics prioritaires*
 - *Mixité, Mutations, Refus et contingents*
- **Des propositions de contenus validés par la CIL**

LA PRISE EN COMPTE DES PUBLICS PRIORITAIRES

Priorité 1 : DALO

Priorité 2 : sortie d'hébergement et relogements ANRU

Priorité 3 : MDES, cumul des difficultés économiques (<60 % des plafonds) et sociales : ménages privés de logements, Insalubrité, précarité (expulsion), insertion sociale (CHRS, handicap, victimes de violence, sur-occupation)

Priorité 4 : autres publics PDALHPD (priorités locales)

C'est l'ensemble des ménages relevant de ces 4 priorités qui constitueront les publics prioritaires et qui devront représenter 25% des attributions par bailleurs et par réservataires.

LES PUBLICS PRIORITAIRES

Sète agglomération méditerranéenne identifie 5 publics qui localement connaissent des difficultés particulières sur le territoire :

- Les jeunes en non logement, en 1er emploi ou en recherche d'emploi active.
- Les seniors (+de 65 ans) et les personnes en situation de handicap avec un logement inadapté, mais qui pour autant ne sont pas dans le cas des priorités 2 ou 3. Par exemple : les personnes isolées et les personnes se retrouvant (accident, décès,...) dans un logement inadapté.
- Les demandeurs hébergés chez un tiers (dont familles), les situations où le locataire se retrouve en situation d'héberger un membre de sa famille (suite à une perte de travail, divorce,...) et où la cohabitation est particulièrement conflictuelle (violence, situation à risque financier, médical,..)
- Les personnes se trouvant dans un logement dont le loyer représente plus de 65% des revenus du foyer.
- Le relogement de personnes occupant un logement indigne ou très indigne.

REPARTITION DES ENGAGEMENTS DES BAILLEURS ET DES RESERVATAIRES

1^{er} quartile: 7649€

Maintien des objectifs inscrits dans la loi : 25% et 50%

OBJECTIFS	ÉCHELLE	ÉVALUATION
25% d'attributions à des ménages prioritaires	Par bailleur et réservataire	Nombre de propositions faites en CAL (ensemble des attributions, y compris celles suivies de refus)
25% d'attributions à des ménages aux ressources < au 1 ^{er} quartile (soit 7480€ / an / UC) ou relogements ANRU	Hors QPV	Nombre de baux signés
50% d'attributions à des ménages aux ressources > au 1 ^{er} quartile (soit 7480€ / an / UC)	En QPV	Nombre de propositions faites en CAL (ensemble des attributions, y compris celles suivies de refus)

rappel des attributions sur Thau Agglo (périmètre 2016 (source DREAL)	hors QPV				en QPV				total attributions suivies d'un bail		
	<1er quartile	>1er quartile	total hors QPV	% hors QPV <1er quartile	<1er quartile	>1er quartile	total en QPV	% QPV <1er quartile			
2016 (sne 1er janv 2017)	93	364	457	20%	42	74	116	64%	573	573	573
2017(sne 1er janv 2018)	78	256	334	23%	37	64	101	63%	435	435	524

La Convention Intercommunale d'Attribution de SAM

ORIENTATION 1 : Agir sur les équilibres territoriaux et les équilibres de peuplement par le développement d'une offre diversifiée

ORIENTATION 2 : Garantir l'accès au logement ou le relogement des publics prioritaires

ORIENTATION 3 : Renforcer le rôle de Sam et engager une démarche partenariale de suivi et d'évaluation qui contribue à l'atteinte des objectifs d'équilibre social et territorial

ORIENTATION 4 : Mettre en place un service d'Accueil, d'Information et d'accompagnement des demandeurs de Logement social

PRÉSENTATION
de la
Convention Intercommunale d'Attribution
de la
Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or

Mme BERTHOMIEU Chef du Service Planification du territoire
et Développement durable

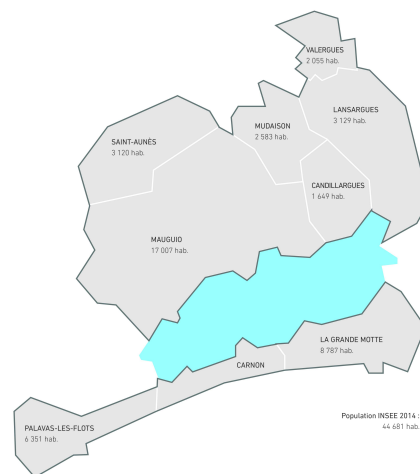
PRESENTATION CIA AGGLOMERATION DU PAYS DE L'OR

ELEMENTS CLES SERVICE HABITAT

Service créé le 1^{er} janvier 2012 avec la constitution en Agglomération

PLH approuvé en avril 2016

Actuellement, 1 seule commune SRU : Mauguio Carnon. En 2020, 3 communes supplémentaires : La Grande-Motte, Palavas-les-Flots et Saint-Aunès



Aucun QPV

8 communes

45 000
habitants

- **Installation de la CIL le 24 janvier 2019**
 - Approbation du règlement intérieur
 - Présentation du diagnostic territorial
 - Enjeux et orientations

- **2 groupes de travail CIA :**
 - en février 2019;
 - en mai 2019.

- **CIL PLENIERE DU 06 septembre 2019 :**
 - Présentation document cadre => grandes orientations
 - Approbation CIA (à l'unanimité)

- **COREP du 27 septembre 2019**
 - Présentation document cadre et CIA

Une offre de logements locatifs sociaux problématique :

Un poids de parc social très faible (4,8%) et concentré sur les communes les plus importantes (Mauguio Carnon, Palavas-Les-Flots et La Grande-Motte). **Toutefois, on peut noter une réelle accélération de la production (+60% en 5 ans)**
4 bailleurs sociaux fortement implantés sur le territoire (FDI, Hérault Habitat, Un Toit pour Tous et CDC Habitat Social);
Un parc très récent et insuffisant.

Une demande locative sociale sclérosée :

Un niveau de tension important : en 2017, 1401 demandes pour 93 attributions;
Une demande en hausse;
Peu de demandes de mutation qui obtiennent difficilement satisfaction par manque d'offre (251 demandes pour 6 attributions);

Un 1er quartile très haut (8956 € en 2019) et seulement 14,8 % d'attributions en sa faveur;

Des habitudes partenariales très disparates entre les communes et les autres partenaires (bailleurs, CD34...).

GRANDES ORIENTATIONS DU DOCUMENT CADRE ET MISE EN ŒUVRE



Agir sur les équilibres territoriaux et les équilibres de peuplement dans le parc social :

Mieux répartir l'offre locative sociale sur le territoire => [poursuivre les objectifs du PLH avec la création de 142 LLS par an et mobiliser le parc privé;](#)

Améliorer l'accessibilité des plus modestes => [25% d'attributions aux demandeurs du 1^{er} quartile à l'échelle de l'Agglomération, création d'une commission « livraison des logements neufs », création 30% PLAI](#)

Diversifier le profil des demandeurs => [offre séniors, jeunes...](#)

Garantir l'accès au logement ou le relogement des publics prioritaires :

Identifier les publics prioritaires et [atteindre 25% d'attribution à des ménages prioritaires définis règlementairement;](#)

Poursuivre la coopération entre bailleurs et réservataires => [création d'une commission « cas complexes ».](#)

Promouvoir les mutations dans le parc social des bailleurs :

Accompagner les bailleurs pour améliorer la satisfaction des mutations;

Développer le parcours résidentiel dans le parc social => [travail inter bailleurs lors de la commission « cas complexes ».](#)

Suivre et évaluer la stratégie de peuplement :

Partager la connaissance et mettre en place des outils de suivi et d'aide à la décision : [suivi des attributions, de l'évolution et de l'occupation du parc](#)

Evaluer et faire évoluer la convention.

LES OBJECTIFS RETENUS EN LIEN AVEC LES OBLIGATIONS DE LA LOI EGALITÉ ET CITOYENNETÉ

Objectif	Échelle	Rappel situation actuelle	Évaluation
Atteindre les 25% d'attributions à des ménages prioritaires définis réglementairement	Par bailleur et réservataire	A priori 10 à 12% des attributions du territoire en 2017	Nombre de propositions faites en CAL (ensemble des attributions, y compris celles suivies de refus)
Atteindre 25% d'attributions à des ménages aux ressources < au 1 ^{er} quartile	À l'échelle de l'EPCI	en 2018 seulement 14,8%	Nombre de baux signés

Seuil de 8 841 € premier quartile en 2017
9 084 € premier quartile en 2018
8 954 € premier quartile en 2019

En complément des priorités 1,2 et 3 définis dans le PDALHPD, il est proposé de retenir les publics suivants pour la priorité 4 :

Jeunes en situation de précarité (CDD, temps partiel...);
Personnes ayant un loyer élevé (supérieur à 60% des ressources);
Sénior en difficulté financière suite au décès du conjoint;
Logement inadapté techniquement à un handicap reconnu ou à un degré de dépendance;
Cohabitation conflictuelle.

Un groupe de travail adhoc formalisera :
La liste des pièces justificatives;
Le process de labellisation;
Le process de diffusion de cette liste à tous les partenaires.

Mise en place d'une commission de livraison des logements neufs

Seulement dans les opérations neuves.

Mise en place d'un process partenarial pour préparer les attributions et aboutir à un peuplement partagé :

En amont lors de la programmation de l'opération : travail sur la typologie, les niveaux de loyer, les financements...

6 mois avant la livraison : identification des candidats;

1 à 2 mois avant la livraison, réunion permettant de sélectionner les candidats.

Moment d'échange entre les différents acteurs et les réservataires visant un équilibre des attributions et du peuplement.

Périodicité : en fonction des opérations,

Pilotage : EPCI – Commune – Bailleur – Etat – Département et Action Logement,

Mise en place d'une commission des cas complexes (commission de coordination)

Poursuivre la collaboration entre bailleurs et réservataires notamment dans le cadre des mutations (définition d'un objectif de mutation par bailleur);

Traiter l'accès au logement des publics prioritaires notamment dans le cas de situations bloquées;

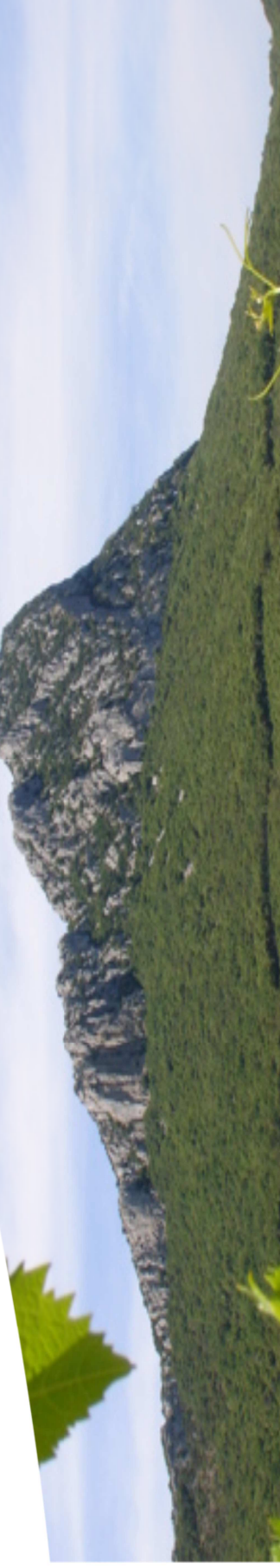
Périodicité : Réunion trimestrielle

Pilotage : EPCI – Communes (et CCAS le cas échéant) – Bailleurs – SIAO – Action Logement

**AVIS FAVORABLE A L'UNANIMITE
DES MEMBRES DU COREP SUR
les 4 Conventions Intercommunales d'Attribution
présentées**

Bilan annuel et contribution des Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) à la réalisation des objectifs du PDALHPD

- **Bilan 2018 du FSL du Conseil Départemental**
Intervention de M. PRIETO-PEREZ, Directeur de l'Action sociale et du Logement
- **Bilan 2018 du FSL de la métropole**
Intervention de M. LEROY Directeur de l'Urbanisme et de l'Habitat



Activité des services logement de la
direction de l'action sociale et du
logement

BILAN 2018 DU FSL DEPARTEMENTAL
herault.fr

1. Les recettes du Fonds de Solidarité pour le Logement

La situation financière au 31 Décembre 2018

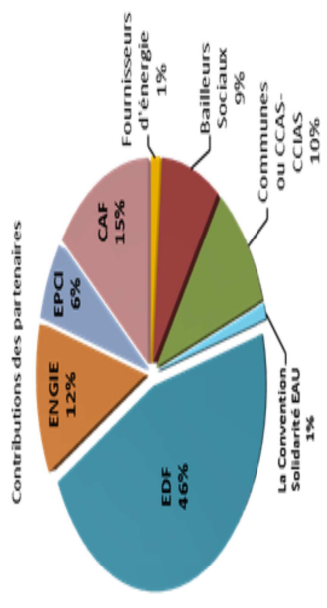
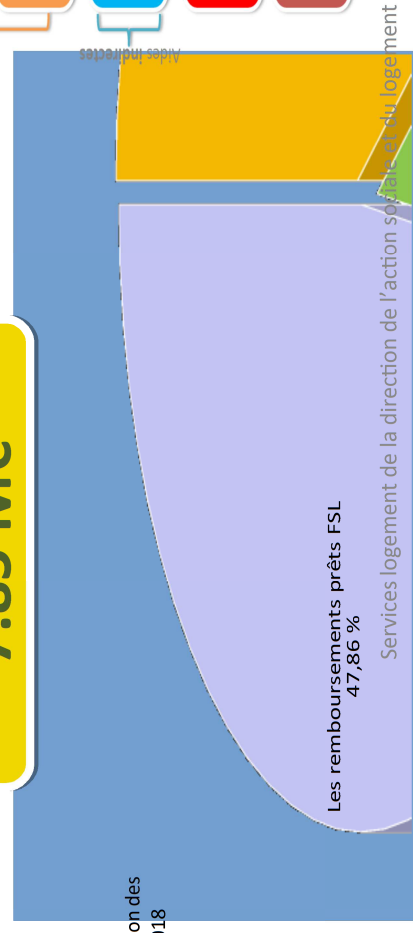
Contribution Département de l'Hérault
3.11M€

Contributions volontaires
La C.A.F.,
Les Communautés d'agglomérations
Les Communes
Les Bailleurs Publics
Les Fournisseurs d'Énergie
0.98M€

Les remboursements de prêts
3.76 M€

Total des recettes
7.85 M€

Taux de répartition des ressources en 2018



Total des dépenses



Dépenses 2018
5 974 046 €

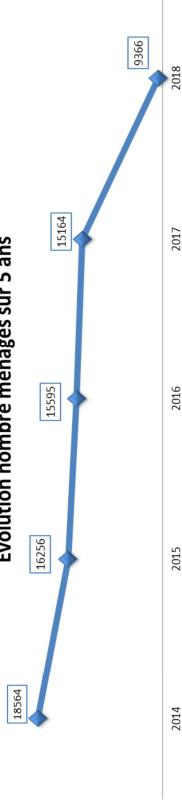


2. LES AIDES DIRECTES : évolution des demandes d'aides individuelles

Nombre de dossiers traités sur la période 2016-2018



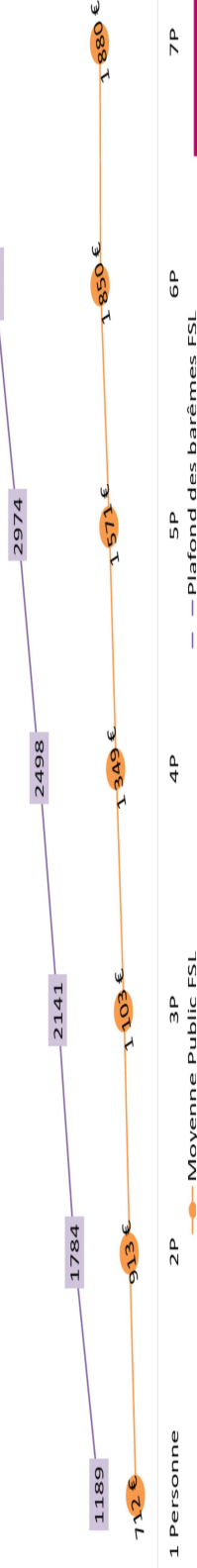
Evolution nombre ménages sur 5 ans



Origine des ressources des ménages

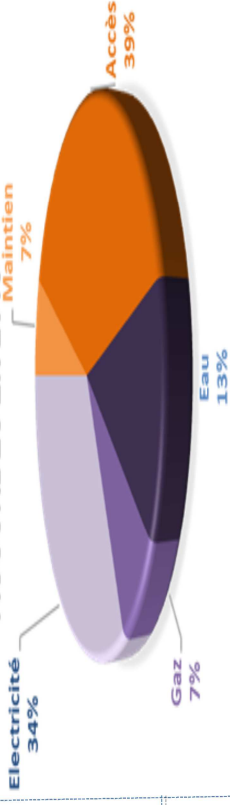


COMPARAISON ENTRE LES DIFFERENTS PLAFONDS DE RESSOURCES MENSUELS

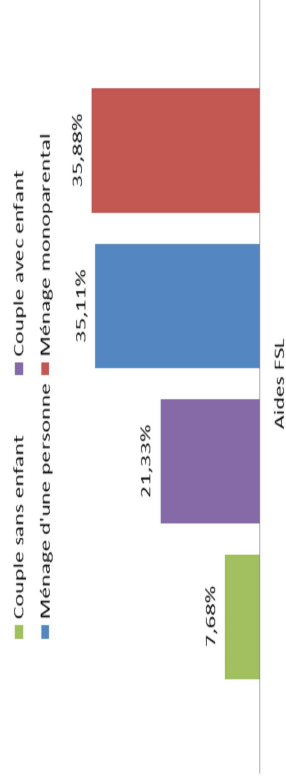


Services logement de la direction de l'action sociale et du logement

RÉPARTITION DES DOSSIERS ACCORDÉS EN 2018

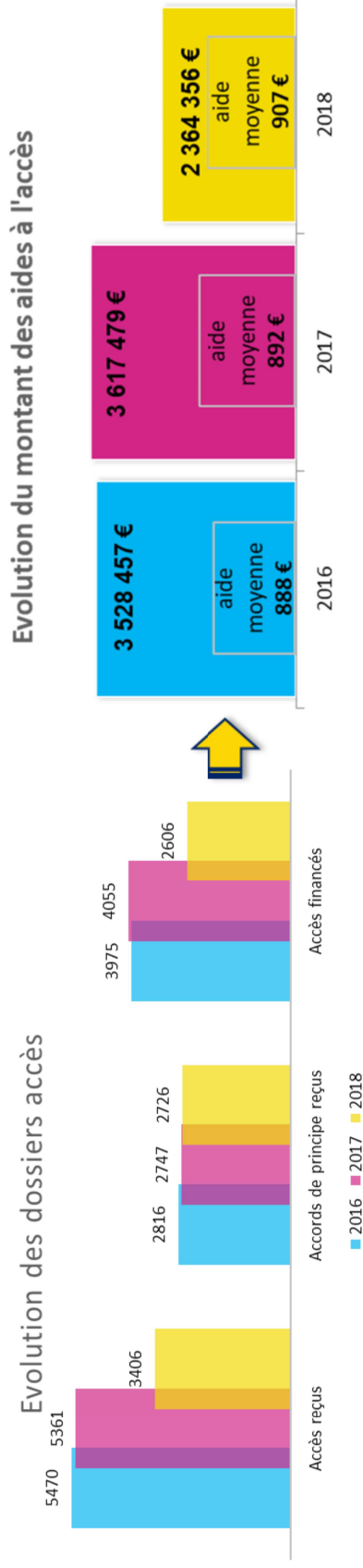


Composition des ménages aidés

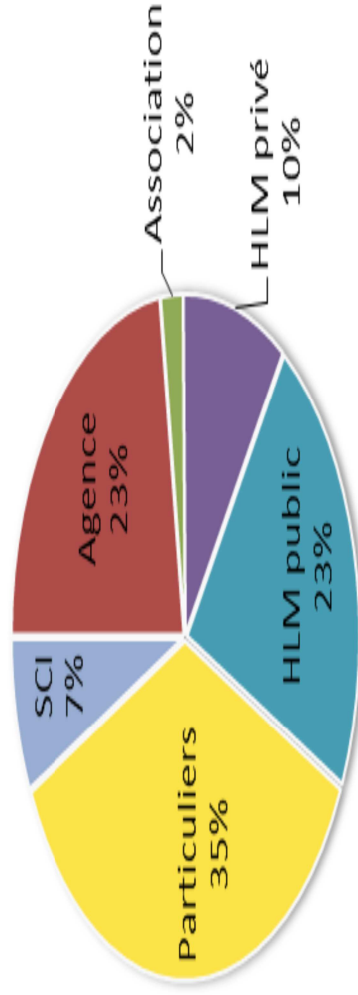


3. LES AIDES DIRECTES : les aides à l'accès dans le logement

➤ Evolution en nombre et en montant :



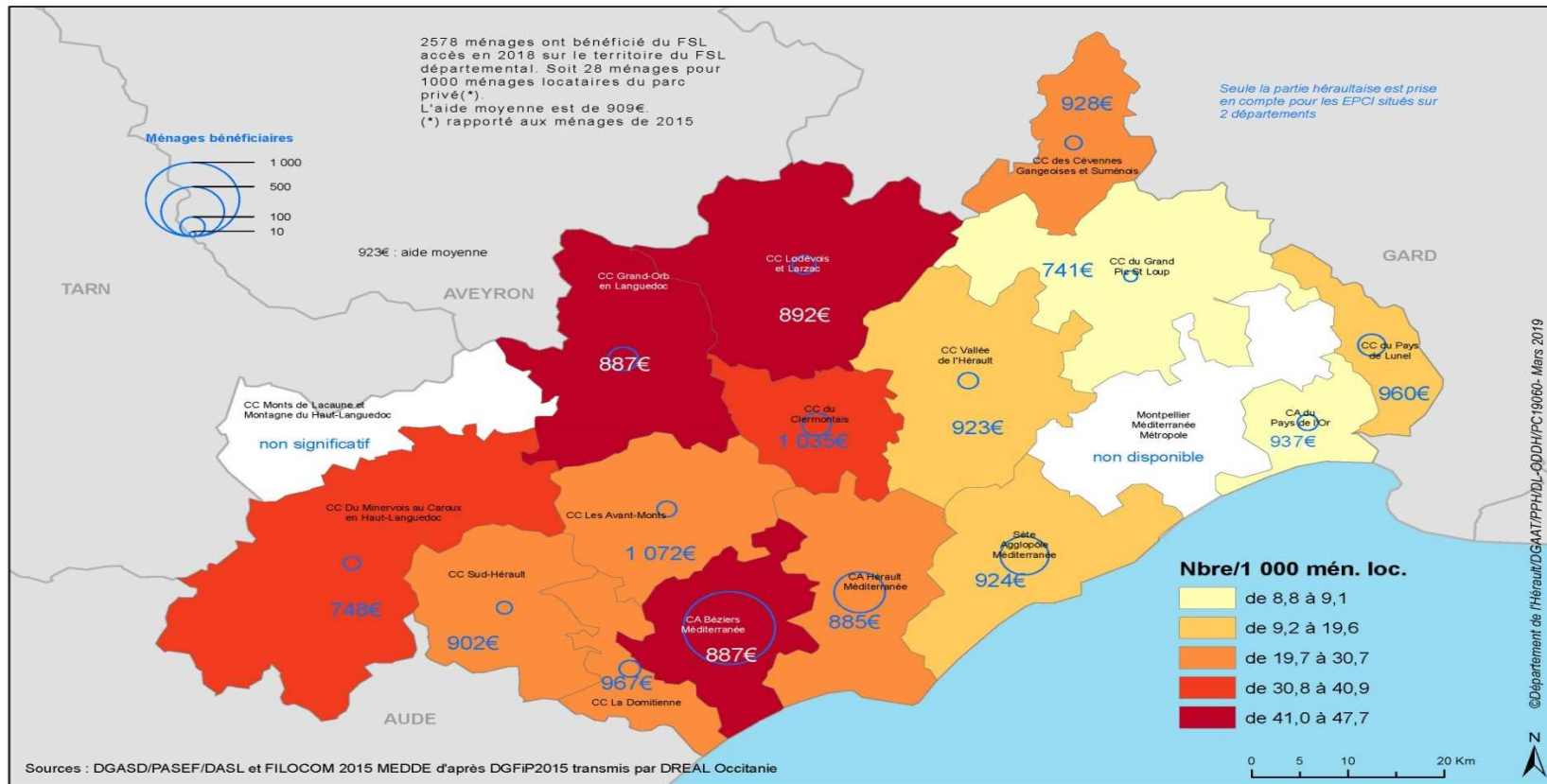
Ventilation des accès selon le bailleur



Services logement de la direction de l'action sociale et du logement

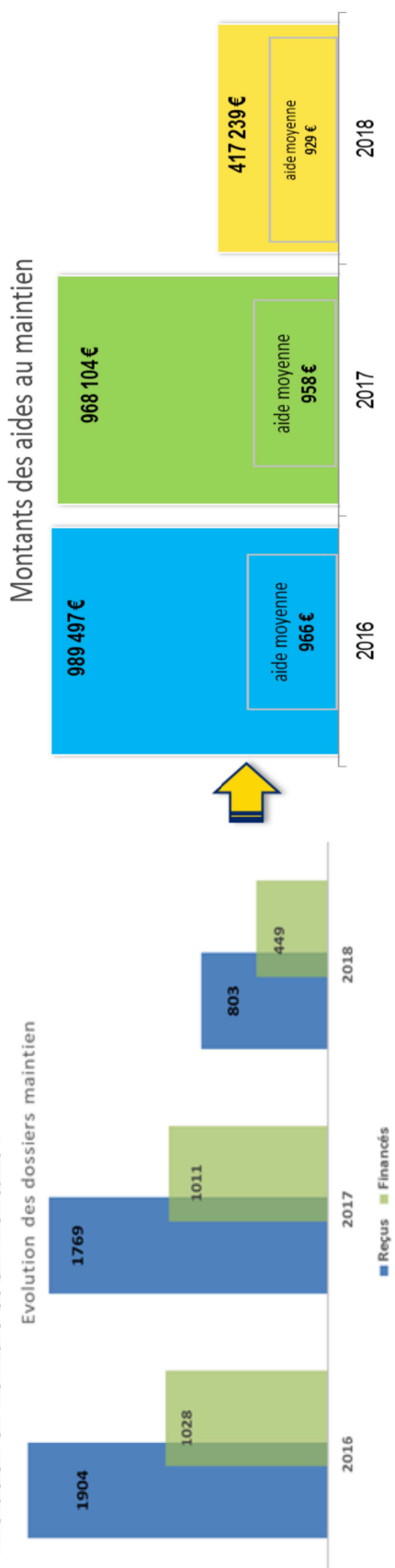
LES MENAGES BENEFICIAIRES DU FSL ACCES EN 2018

Nombre de ménages bénéficiaires et aide moyenne par EPCI

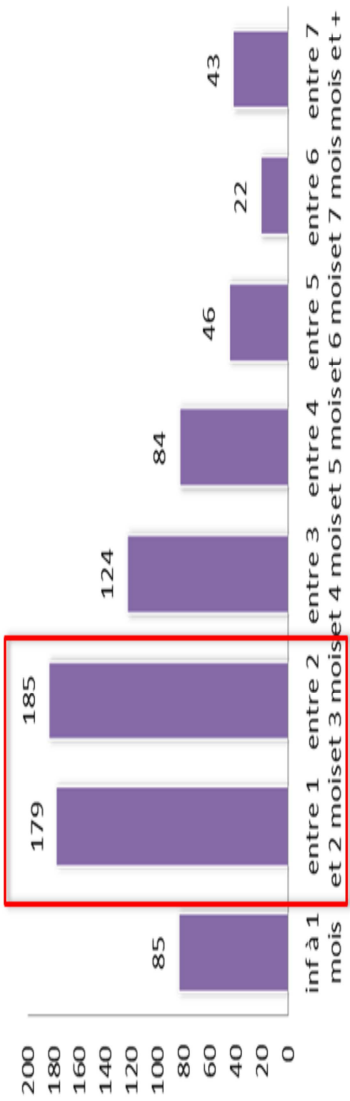


4. LES AIDES DIRECTES : les aides au maintien dans le logement

➤ Evolution en nombre et en montant :



Nombre dossiers et montant dette en équivalent "mois de loyer"



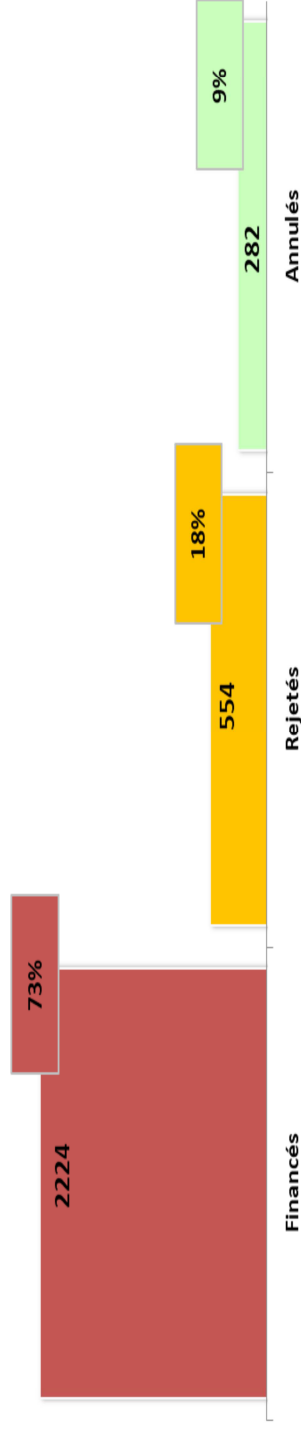
5-1 : Électricité :

1/ Evolution en nombre et en montant :



2/ Décisions des dettes d'électricité :

Les décisions sur les demandes d'électricité



5. LES AIDES DIRECTES : les impayés Électricité, Gaz et Eau

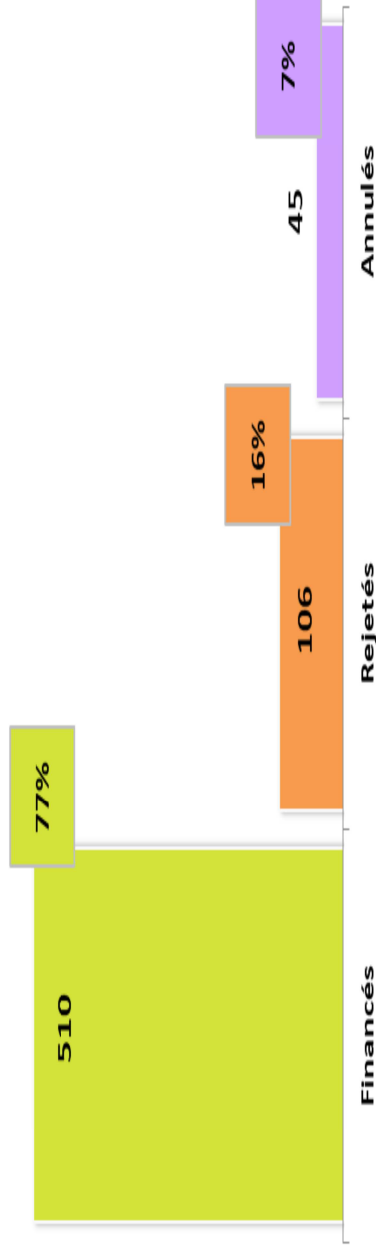
5-2 : Gaz

1/ Evolution en nombre et en montant :



2/ Décisions des dettes de gaz :

Les décisions sur les demandes d'aide pour le Gaz



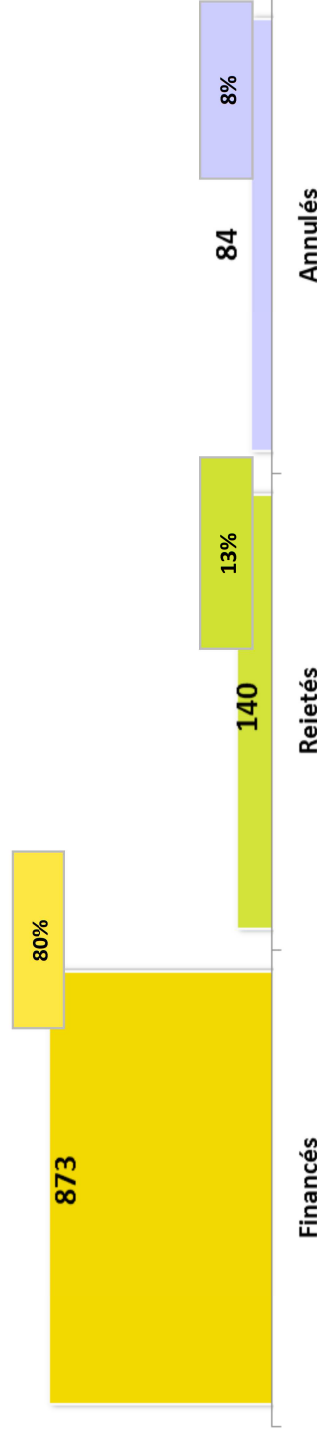
Services logement de la direction de l'action sociale et du logement

1/ Evolution en nombre et en montant :



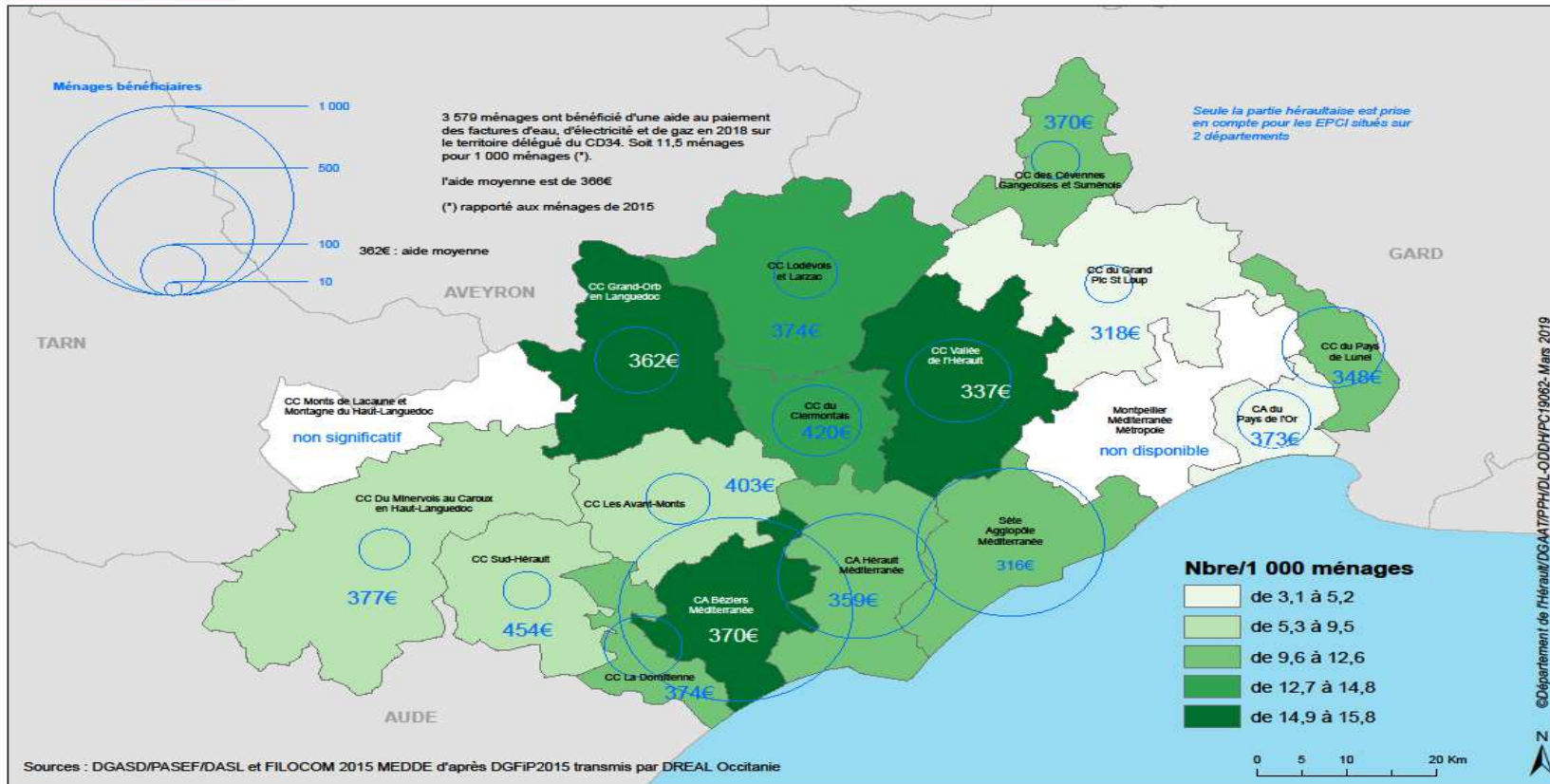
2/ Décisions des dettes d'eau :

Les décisions sur les demandes d'eau



L'AIDE AU PAIEMENT DES FACTURES D'EAU, D'ELECTRICITE ET DE GAZ EN 2018

Nombre de ménages bénéficiaires et aide moyenne par EPCI



5 types d'actions



ATELIER DE RECHERCHE DE LOGEMENT

1

MESURES D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL LIÉ AU LOGEMENT

2

ACTION DE RÉNOVATION

3

ACTION DE MÉDIATION

4

ACCÈS À UN HEBERGEMENT D'INSERTION ET DE LOGEMENT ADAPTÉ

5

1 656 225€

(engagements 2018, 1 960 189 euros)

➤ FSL (Fonds de Solidarité pour le Logement) : 88 % du budget total.

1

Les ateliers de recherche de logement

123 245 €

L'information collective :

- Porte sur le marché immobilier, les droits et devoirs des locataires et des propriétaires et les dispositifs liés au logement,
- Permet la mobilisation du ménage autour de la recherche de logement.

3

Les actions de rénovation

303 901 €

Réhabilitation du logement et/ou aide à la maîtrise de la consommation d'énergie

112 nouvelles familles ont bénéficié d'une action de rénovation au cours de l'année 2018.

4

Les actions de médiation

24 232 €

Conciliation entre un bailleur et un locataire autour de l'indépendance et des conditions d'habitation.

La durée moyenne d'une médiation est de 2 ans.
105 ménages ont bénéficié d'un suivi dans le cadre d'une action de médiation en 2018 dont 54 nouvelles situations.

2

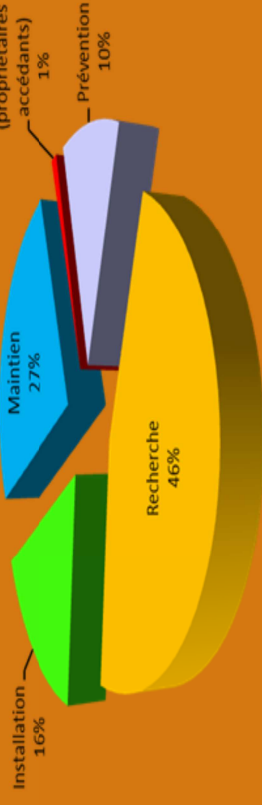
Les mesures d'accompagnement social lié au logement

618 902 €

Entretiens individuels

1 227 mesures exercées pour 1 119 ménages accompagnés.

Taux de répartition par type de mesure



6-2. Répartition des logements temporaires subventionnés

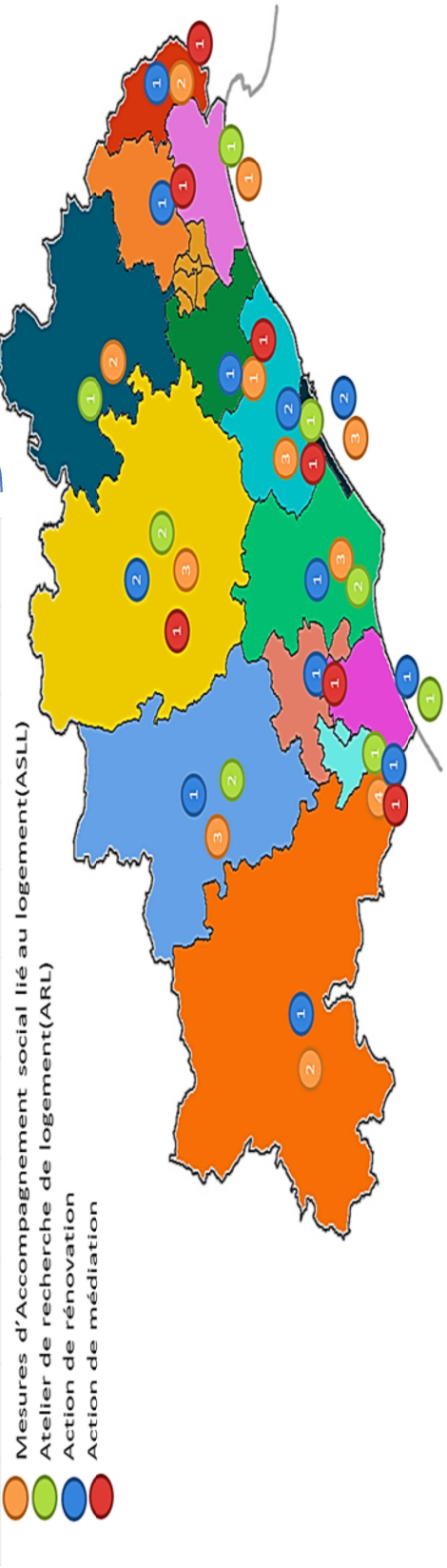
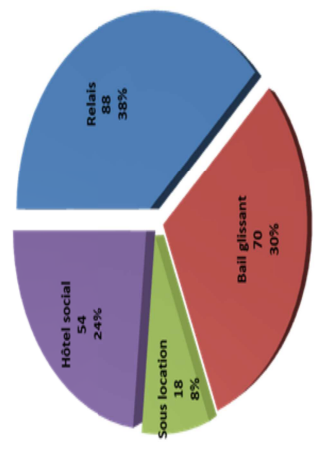
5 L'accès à un hébergement d'insertion ou à un logement adapté 585 945 €

Location de logements par des opérateurs auprès du parc public ou privé

230 logements financés en 2018

Répartition par catégorie de logement

Par dispositif et par EPCI	Hérault méditerranée	BEZIERS méditerranée	Clermontais	Sète agglo pôle méditerranée	Pays de l'Or	Pays de Lunel	Cévennes Gangeois et Suménoises	Grand Orb (Bedarieux)	Grand Pic St Loup	TOTAL
Relais	24	27	15	18	1	2	1			88
Bail glissant	9	32	14	5	8			2		70
Sous location	1	17								18
Hôtel social								54		54
Total EPCI	34	76	29	23	1	10	1	54	2	230
% par EPCI	14,78%	33,04%	12,61%	10,00%	0,43%	4,35%	0,43%	23,48%	0,87%	100%



Autres actions logement financées

- **Le département développe d'autres actions sur ses propres crédits de Développement social local, soit 251 000 €, permettant le financement de :**
 - L'ADIL (association départementale d'information sur le logement) qui assure notamment des permanences juridiques : 12 300 consultations en 2018,
 - L'AIVS (Agence immobilière à vocation sociale), pour la captation de logements dans le parc privé : 38 nouveaux logements captés en 2018,
 - Face Hérault qui apporte un accompagnement aux démarches administratives,
 - Gammes pour la médiation départementale des gens du voyage.



Comité de Pilotage du Fonds de Solidarité pour le Logement

Service Gestion sociale du
Logement DHaPaR



Année 2018

Sommaire



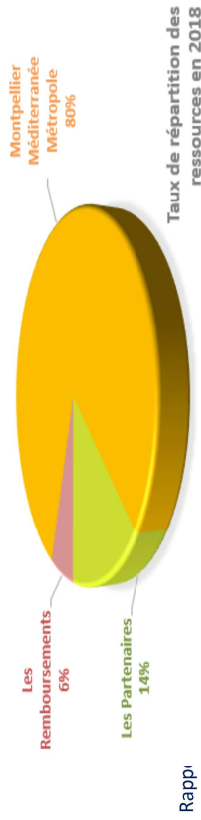
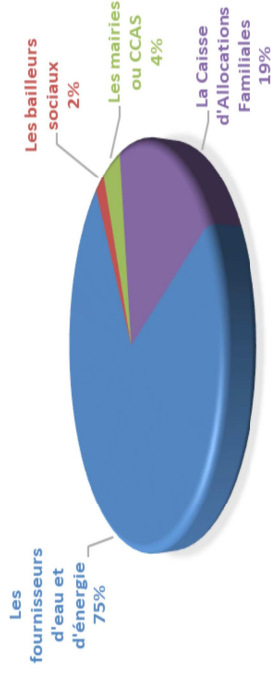
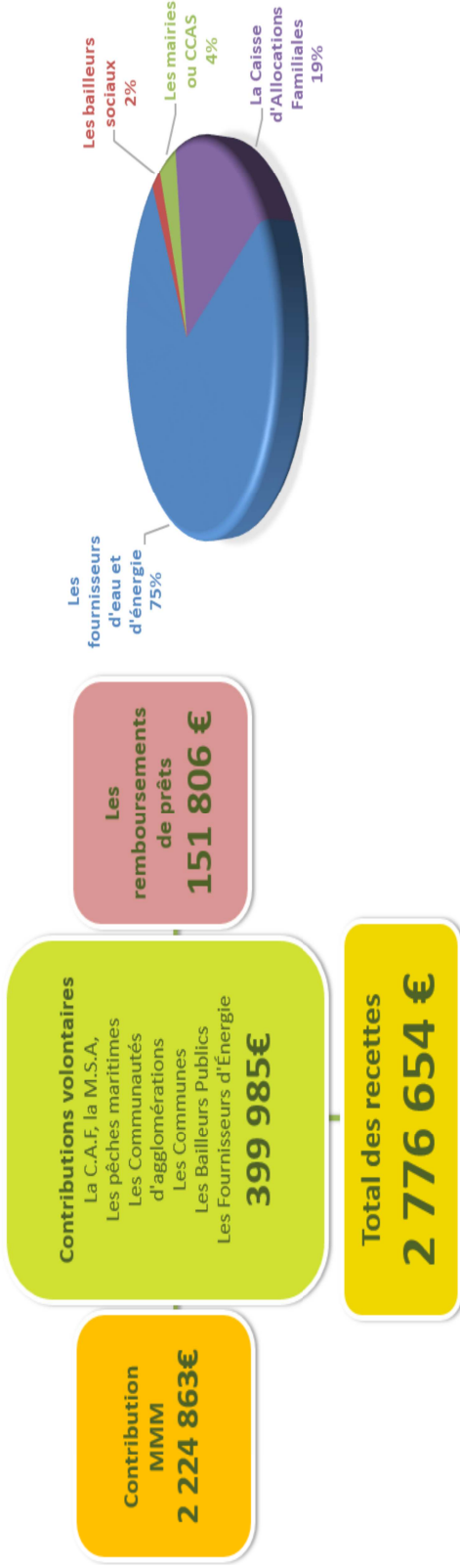
1. Le budget 2018 du Fonds de Solidarité pour le Logement
2. FSL aides directes
3. Les aides indirectes du FSL

Rappel du titre/nom présentation

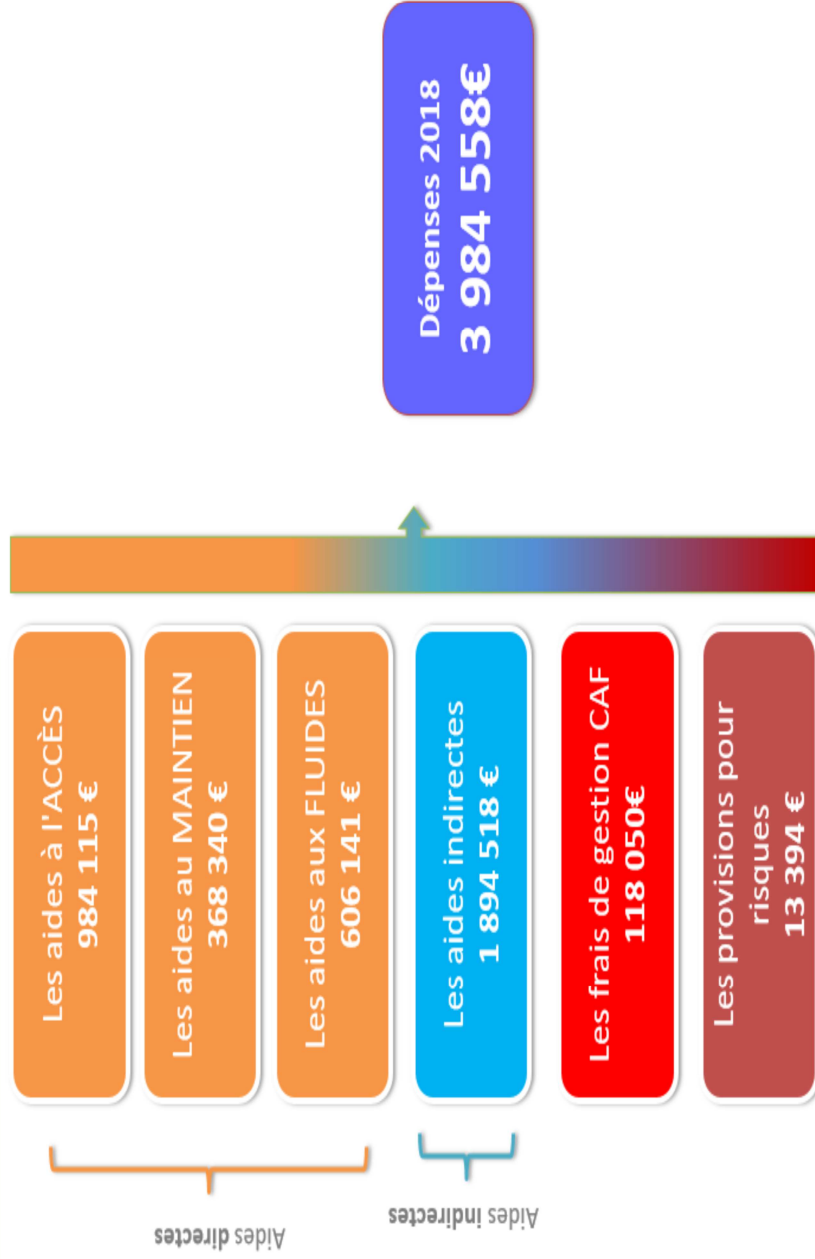
1

RECETTES ET DEPENSES DU FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT

La situation financière au 31 décembre 2018



1. RECETTES & DEPENSES DU FSL 3M 2018



Rappel du titre/nom présentation

71

2

LES AIDES DIRECTES DU FSL 2018

Nombre de demandes reçues



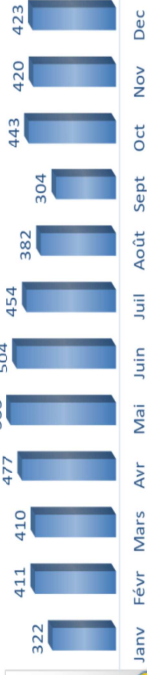
dont 3376 dossiers financés

Total des dépenses financées

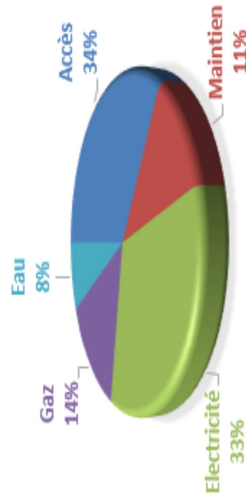


dont 1 168 388 € de prêts et 790 207 € de subventions

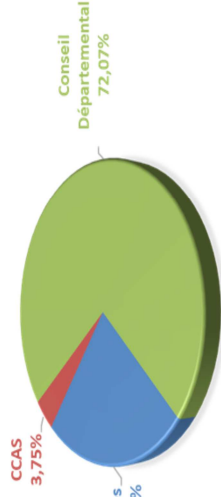
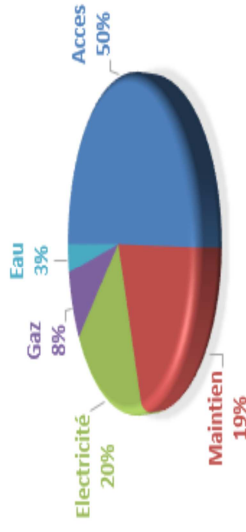
Répartition mensuelle des dossiers FSL reçus en 2018



RÉPARTITION DES DOSSIERS FSL EN 2018



RÉPARTITION DES DÉPENSES FSL EN 2018



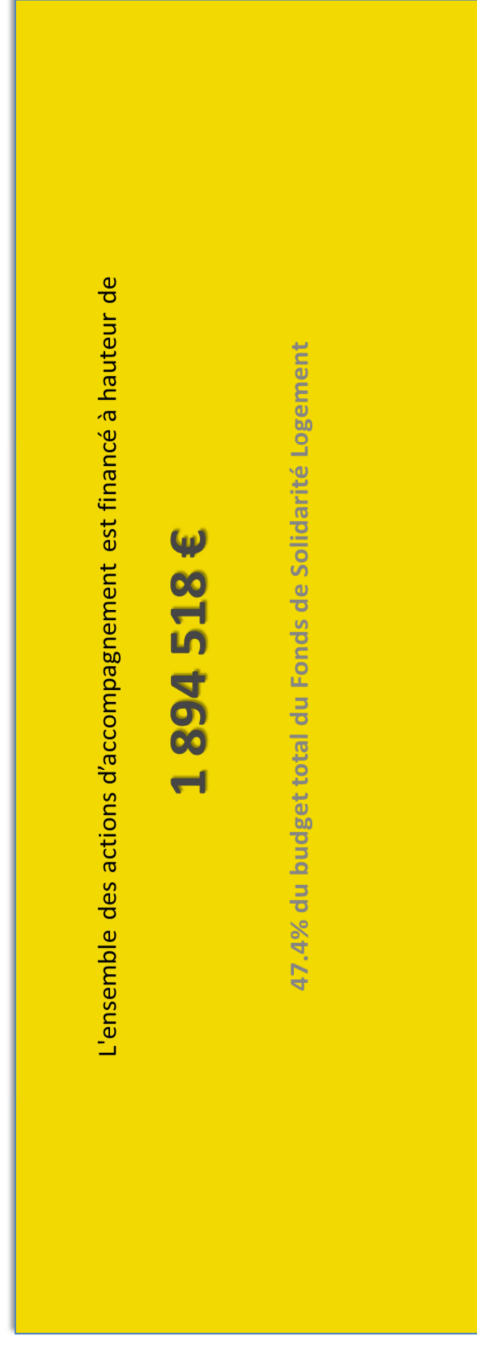
Taux de répartition des dossiers

Rappel du titre/nom présentation

3

LES AIDES INDIRECTES

2699 ménages ont été accompagnés au cours de l'année 2018.



Rappel du titre/nom présentation

1

Les ateliers de recherche de logement 57 372 €

Information collective

portant sur le marché immobilier, les droits et devoirs des locataires et des propriétaires, les dispositifs liés au logement.

Formation et mobilisation du ménage autour de la recherche de logement.

Associations conventionnées Nombre de ménages ayant participé

ADAGES 126

AMICALE DU NID 16

ATU 62

CLCV 105

HABITAT JEUNE 728

Les mesures d'accompagnement social lié au logement

Associations conventionnées	Nombres de mesures effectuées
AERS	56
AMICALE DU NID	28
TOTAL	1093
ATU	199
AVITARELLE	58
BOUISSONADE CCAS	304
HABITAT HUMANISME	28
HABITAT JEUNES	58
ISSUE	204
LA CLAIRIERE	5
RENAISSANCE 34	62
SOLIDARITE DOM TOM	96
UDAF	153
TOTAL	1251

Rappel du titre/nom présentation

2

Les mesures d'accompagnement social lié au logement

536 867 €

Entretiens individuels

Divers types de mesures se succèdent en fonction de la situation du ménage: recherche, installation, maintien, prévention des expulsions locatives, accédants et propriétaires.

1251 mesures exercées pour 1053 ménages accompagnés.

Les actions de rénovation

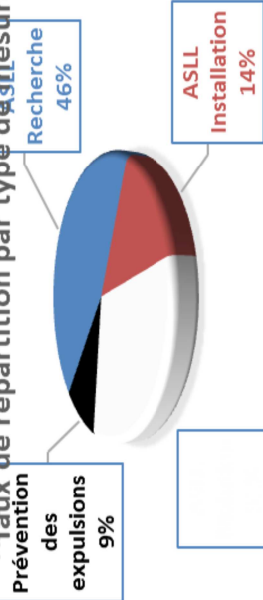
131 993 €

Réhabilitation du logement et/ou aide à la maîtrise de sa consommation d'énergie

63 nouvelles familles ont bénéficié d'une action de rénovation au cours de l'année 2018.

3

ASLL de répartition par type de mesure



4

Les actions de médiation

20 970 €

Conciliation entre un bailleur et un locataire autour de l'indécence et des conditions d'habitation.

La durée moyenne d'une médiation est de 2 ans.

90 ménages ont bénéficié d'un suivi dans le cadre d'une action de médiation en 2018.

74

5

L'accès à un hébergement d'insertion et au logement adapté

1 061 616 €

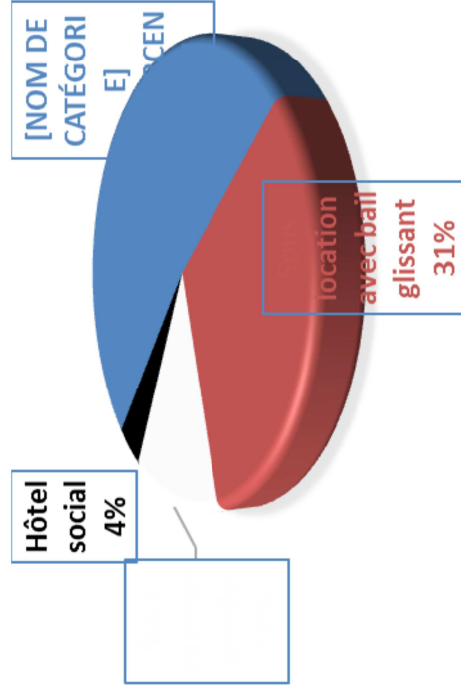
Location de logements par des opérateurs auprès du parc public ou privé (14 opérateurs)

Appartement relais & Hôtel social

Sous location avec bail glissant

Répartition du nombre de logements financés par catégorie

406 logements financés en 2018



Rappel du titre/nom présentation

Avec nos remerciements



Rappel du titre/nom présentation



Ordre du jour

4. Bilan 2018 de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX)

Intervention de M. NICOLET Chef du Pôle Logement Accès et Maintien - DDCCS

Intervention de Mme MONTEIL Adjointe au Directeur de l'Action sociale et du Logement Chef du service logement Ouest Héraultais - CD

La CCAPEX instance co-pilotée par l'État et le Conseil départemental

La CCAPEX intervient à deux stades :

Stade de la prévention c'est-à-dire avant la réquisition de la force publique

Stade de la réquisition de la force publique

2 types fiches de saisine CCAPEX prévention

- Fiche « *signalement impayé de loyer* » qui permet au bailleur d'informer la CCAPEX de l'impayé de loyer et à la CCAPEX d'amorcer un travail de prévention.
- Fiche « *Examen du dossier en prévention des expulsions* » qui a pour but d'intervenir le plus en amont possible notamment en mobilisant les dispositifs disponibles au moment où ils sont le plus efficaces (FSL, aide des associations, accompagnement du TS, mise place d'un plan d'apurement ...), tout en limitant le montant de la dette et les frais engagés par le bailleur.

Comité responsable PDALHPD – 27 septembre 2019

Bilan territorialisé de la CCAPEX

Bilan 2018 des actes de procédure- Évolution 2017 2018				
	Assignations	CQL	CFP demandés (réquisitions)	CFP Accordés
Montpellier / Sète	1590/1634 -2.7%	1044/1012 +3.16%	768/811 -5.3%	463/457 +1.3%
Lodève	144/169 -14.8%	101/84 +20.2%	70/66 +6%	31/39 -20.5%
Béziers	647/601 +7.6%	383/348 +10%	254/285 -10.8	220/225 -2.2%
Total Hérault :	2381/2404 -0.9%	1528/1444 +5.8%	1092/1162 -6%	714/747 -4.4%

2018/2017

CQL : commandement de quitter les lieux
CFP : concours force publique

**Dossiers examinés en commission
(prévention / réquisition)**

	Nbre de dossiers examinés en commission	Nbre de dossiers examinés au stade de la prévention	Nbre de dossiers examinés au stade de la réquisition	Nbre de mesures AVDL	Nbre de dossiers classés : dette soldee ou mesures en cours (MASP ou curatelle)
Montpellier / Sète	1915	539	1376	56	289
Lodève	178	50	128	11	36
Béziers	211	66	145	10	19

Les mesures d'accompagnement en 2018

- **Les mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement**
 - 2478 mesures exercées pour 2172 ménages accompagnés
 - 46 % pour la recherche , 29% pour le maintien et 10% pour la prévention des expulsions

- **Les mesures d'Accompagnement Vers et Dans le Logement**
 - 77 mesures prescrites par les commissions CCAPEX sur les 3 arrondissements

Le travail à poursuivre:

- Finalisation des plaquettes d'information (une pour les locataires au stade du commandement de payer et une à destination des propriétaires)
- Rencontre bailleurs privés (FNAIM, UNPI)
- Harmonisation des pratiques et engagements réciproques des partenaires suite au Cotec CCAPEX départementale du 06/04/2018
- Renouveler les moments de formation à destination des travailleurs sociaux institutionnels et associatifs sur la thématique du droit du logement, à l'instar du colloque organisé par le Conseil Départemental d'Accès au Droit le 22 février 2019, à destination des travailleurs sociaux institutionnels et associatifs sur la thématique du droit du logement.
- Actions logement dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie nationale de lutte contre la pauvreté

5. Questions diverses - Echanges en séance et perspectives

1) Questionnement de la Fondation Abbé Pierre sur l'ANRU

A- t'on une estimation du nombre de ménages du parc privé devant être relogés dans le cadre du programme ANRU de la Mosson à Montpellier ?

Réponse de la métropole: probablement autant que de logements à démolir mais la priorité est actuellement à la démolition du parc HLM (Tour d'Assas) et les copropriétés seront examinées dans une phase ultérieure, à partir de 2022.

Il faudra néanmoins d'abord les acquérir avant toute démolition.

2) Questionnement d'Occitanie Méditerranée Habitat (OMH) sur les refus de propositions de logements_

Face au volume important des refus de logements par les demandeurs (1 logement sur 2), OMH propose qu'un chantier soit mis en œuvre dans le cadre de la priorité 4 et des critères de labellisation des demandes. OMH s'interroge sur les motifs des refus qui ne sont pas toujours recevables et rappelle que 42% des attributions sont dédiées aux publics prioritaires.

Lancement d'un nouveau chantier

3) Questionnement de la FAP sur le FSL

Le FSL départemental dégagant un excédent, pourquoi ne pas augmenter le montant des aides attribuées?

Réponse du CD/Direction de l'Action sociale et du Logement: le FSL départemental doit anticiper les baisses liées au remboursement des prêts et un comité technique est prévu sur les éventuelles perspectives.

5. Questions diverses - échanges et perspectives – Suite

4) Questionnement de la FAP sur les mutations inter-bailleurs

Quand est-il des groupes de travail avec les bailleurs sociaux sur cette thématique?

Réponse **du CD/Direction de l'Action sociale et du Logement**: Les services ont été mobilisés par la création des CIL dans lesquelles la question des mutations a été posée. Il est prévu de relancer ces groupes de travail en 2020 dans le cadre de la CCAPEX.

5) Questionnement de la Ligue des Droits de l'Homme sur le relogement des personnes en bidonville ou en squat

Constat : sur Sète et Montpellier, peu de familles ont été relogées.

Réponse de M. le secrétaire général:

une démarche d'appui à l'accès au logement a été engagée pour les Roms du campement Martelli.

Concernant les squats, ils sont la résultante d'un territoire en sous-capacité de logements.

Les expérimentations sont compliquées à mener mais Il faut néanmoins mobiliser les dispositifs de la Loi ELAN en travaillant avec l'appui des associations.

Il fait également observer que les dispositifs sont parfois saturés par des demandeurs d'asile qui ont été déboutés de leurs droits alors que des familles sont hébergées à l'hôtel en attente de solutions.

6) Questionnement de l'Association Habitat Jeunes de Sète sur la non prise en charge de jeunes couples avec enfants dont l'un des parents est mineur

Constat partagé par l'État et par le département qui sont prêts à travailler de manière concertée sur cette question.

Clôture

M. le secrétaire général de la préfecture remercie les collectivités pour la présentation de leur projet de convention intercommunale du logement qui constitue une première étape dans l'élaboration d'une politique de peuplement à la fois adaptée à la diversité de leur population et aux enjeux de leurs territoires respectifs.

Il prend acte des avis requis en séance..

Il remercie les participants, acteurs et partenaires du plan pour leur investissement dans les différents travaux présentés, la qualité de leur écoute et la richesse des échanges qu'il les invite à poursuivre dans les instances techniques.