

2011-2015



COMITÉ DE PILOTAGE DU 30 JUIN 2016

5^e Plan
départemental
d'action
logement
personnes défavorisées

BILAN DU 5^{ème} PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACTION
POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES
DÉFAVORISÉES

Les principales avancées

- **2 études** menées sur l'**adéquation revenus-loyers du parc public** (volet offre) et sur la **détermination du coût du loyer compatible avec les ressources des ménages** (volet demande) qui font ressortir des leviers d'actions communs :
 - agir dès la conception des opérations pour baisser les coûts et ainsi les loyers,
 - faire évoluer la politique des loyers (loyers accessoires et charges locatives, loyer défini à partir du public plutôt que du logement...).
- **Une production de PLAI (prêt le plus social du logement locatif social familial) en augmentation :**
 - **+ 30 % de PLAI produits entre 2011 et 2015.**
 - **721 PLAI financés** en 2015 (29 % de la production PLUS/PLAI)
 - **867 PLAI programmés en 2016** (29 % de la production PLUS/PLAI).

Les freins

Multiplicité des freins : rareté et coût du foncier, contraintes d'urbanisme, recyclage urbain

Plus difficile et donc plus coûteux, aides publiques non homogènes suivant les territoires, marges locales d'appréciation, capacités des bailleurs en fonds propres ...

... et des solutions toutes aussi nombreuses et spécifiques aux territoires et opérations concernées qui entraînent une complexité de mise œuvre

Les pistes d'amélioration et les orientations à suivre

De nouvelles dispositions nationales, à mettre en œuvre :

- Réforme des politiques d'attributions des logements (Conférences intercommunales du logement, plan partenarial de gestion de la demande...),
- Renouvellement des conventions d'utilité sociale et réforme de la politique des loyers (projet de loi égalité et citoyenneté),
- Intégration dans la programmation de logement social des produits PLAI adaptés,
- Mobilisation du bonus pour la production de petits logements (T1 / T2),
- ...

Les principales avancées

- Dépassement de l'objectif fixé par le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) 2010-2014 :
- sur les pensions de famille et résidences accueil : + 39.03 %
- sur les résidences sociales : + 38.43 %

Les freins

- Un délai de réalisation relativement long entre l'émergence du projet et la livraison des logements
- Une articulation entre les différents intervenants faible
- Une inadéquation entre les modes de financement :
La pluri-annualité pour les crédits d'investissement (BOP 135)
L'annualité pour les crédits de fonctionnement (BOP 177)

Les pistes d'amélioration et les orientations à suivre

- Renforcer le partenariat entre les différents services : délégués, DRJSCS, DREAL, DDTM, DDCS dans le cadre des réformes territoriales en cours
- Poursuivre le développement de ce type de logement permettant de loger des personnes en situation d'exclusion lourde ou rencontrant momentanément des difficultés sociales et/ou économiques

Action n°3

Renforcer la visibilité et la viabilité de l'AIVS pour développer le parc privé à loyer et gestion maîtrisés

Avancée : 201 logements gérés au 31/12/2015.

Un parc en augmentation depuis 2012(10%) malgré des départ de locataires et des résiliations de logement.

Frein : Les loyers proposés sur Montpellier sont plus élevés que ce que permet la capacité contributive des ménages prise en compte pour l'attribution du Fonds de Solidarité pour le Logement.

Orientation : D'où nécessité de développer l'offre de logement accessible sur les secteurs tendus en mobilisant le vacant du parc privé.

5^e Plan
départemental
d'action
logement
personnes défavorisées

2011-2015

Les principales avancées

- Elaboration d'une doctrine pour le relogement des publics sortant du dispositif AHI
- Généralisation de l'outil SYPLO aux sortants du dispositif AHI pour l'accès au contingent préfectoral
- Positionnement du SIAO en tour de contrôle : passage obligatoire de toutes les demandes en logement temporaire et adapté

Les freins identifiés

Insuffisance de la production de logements sociaux pour répondre à la demande

Cherté des logements neufs dont les charges locatives répercutent le coût des nouvelles normes de construction (BBC)

Faible mobilité des ménages entraînant des refus de proposition de relogement

Les pistes d'amélioration et les orientations à suivre

Optimiser la fluidité des parcours dans les structures :
meilleure structuration de l'accompagnement social
et simplification des modes d'accompagnement

Privilégier l'accès direct au logement :
expérimentation du maintien dans le logement
mené par un opérateur AHI en lien avec les
bailleurs sociaux et lancement d'un appel à projets
pour un accompagnement en zone non tendue

Les principales avancées

Mobilisation plus effective du contingent collectivité, avec près de 13% des MDES relogés.

Porter à connaissance de ce dispositif lors des rencontres collectivités / Etat sur des programmes neufs et création d'un document de communication à destination des collectivités (en PJ du mail)

Les freins identifiés

Absence de volonté des collectivités sollicitées dans le cadre d'un groupe de travail pour participer à la commission MDES ou à la réflexion sur la mise en commun des publics.

Méconnaissance du dispositif sur certaines communes ou non mobilisation dans les communes où la tension est plus faible et où l'accès au logement peut se faire par le droit commun

Sur les secteurs tendus, multiplicité des publics prioritaires, avec des indices de priorité supérieurs et la faiblesse du nombre de logements vacants (en PJ du mail carte sur les demandeurs de HLM éligibles à la MDES)

Fonctionnement des attributions dans les années d'avant 2010, où les collectivités avaient "la main" sur l'ensemble des contingents et nouveau fonctionnement où le contingent préfectoral est mobilisé pour le relogement des publics prioritaires.

Les pistes d'amélioration et les orientations à suivre

Poursuite du porter à la connaissance de ce dispositif auprès des collectivités avec la diffusion du document de communication (en PJ du mail)

Élargissement du secteur de recherche de relogement par les demandeurs - A travailler avec les services sociaux. (en PJ du mail : une carte sur les relogements des demandeurs de HLM éligibles à la MDES en 2015)

Mise en œuvre des dispositifs de la loi ALUR, avec la conférence intercommunale du logement, où, au niveau de l'EPCI, les partenaires (dont les collectivités) établissent les critères d'attribution, qui peuvent s'approcher de ceux des ménages en difficultés économiques et sociales.

Mise en place d'une bourse inter bailleurs et inter réservataires, avec mise en commun des logements, mais aussi des publics.

Action n°6

Organiser dans le parc privé, la prévention en amont de l'engagement des procédures

Avancées :

- Le règlement intérieur de la CCAPEX de l'Hérault (en PJ du mail)
- La charte de prévention des expulsions locatives de l'Hérault (en PJ du mail)

Freins : Contact difficile avec les agences immobilières et peu de connaissances des impayés de loyer en amont de la procédure juridique

Orientation : D'où l'importance de développer de nouveaux partenariats tels que barreau des avocats, les tribunaux....

Avancée : La rénovation thermique de plusieurs logements

Frein : Manque de disponibilité des crédits et au découragement des ménages face à la lenteur des travaux ou aux réticences de leur bailleur.

Orientation : Accès le travail sur la relation causale des investissements réalisés sur les charges et le bien être des occupants et accompagner les investissements des actions sur la maîtrise de fonctionnement du logement.

Les principales avancées

- DDTM et ARS co-animent le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
- Mise en place d'un groupe de travail en 2012 sur les actions pénales en relation avec le parquet composé de la DDTM, de l'ARS, du CD, des SCHS de Montpellier et de Sète et des forces de l'ordre. Il statue sur les dossiers de propriétaires indécents en vue de leur condamnation
- Prise en compte par quelques collectivités de la lutte contre l'habitat indigne (lors d'une OPAH, d'une opération de RHI-THIRORI, dans le cadre des appels à manifestation d'intérêt centre-bourgs)

Les freins

- Difficile mobilisation de certaines collectivités locales qui considèrent que les problématiques relatives à la qualité des logements relèvent du droit privé
- Transferts des polices spéciales des maires aux Présidents d'EPCI
- Pour les travaux d'office, les collectivités ne mettent pas en œuvre la procédure leur permettant de bénéficier de la subvention ANAH de 50% des travaux engagés

Les pistes d'amélioration et les orientations à suivre

- Mobilisation des élus avec la parution d'un guide relatif à l'habitat indigne
- Rencontres avec les Présidents d'EPCI ayant accepté le transfert des polices spéciales des maires

Les principales avancées

- Sur la ville de Montpellier, hausse du nombre de signalements grâce au travail de repérage du SCHS de la mairie et à une campagne de sensibilisation opérée conjointement par la CAF et l'ARS
- En cas de travaux d'office, les sommes engagées sont mises en recouvrement auprès de la DRFIP.

Les freins

- Baisse du nombre de signalements malgré le travail de sensibilisation local (PMI, SCHS)
- L'hébergement des occupants dans des conditions acceptables durant le chantier
- Le suivi de la plombémie des enfants fondé sur le volontariat des enfants

Les pistes d'amélioration et les orientations à suivre

- Développer les campagnes de sensibilisation
- Mettre en place des actions de formation des professions paramédicales (ex les sages femmes) auxquelles participe la PMI
- Rappel de l'obligation réglementaire auprès des professionnels de l'immobilier de produire les constats de risques d'exposition au plomb par les bailleurs

Action n°10

Donner priorité au maintien dans les lieux après
amélioration du logement

Les principales avancées

Depuis la mise en place de l'article 85 de la loi ALUR (décret n°2015-191 du 18/02/2015) relatif à la consignation pendant 18 mois des allocations logement, de plus en plus de propriétaires sont réactifs

et réalisent les travaux de mise aux normes des logements

5^e Plan
départemental
action
logement
personnes défavorisées

2011-2015

Action n°10

Donner priorité au maintien dans les lieux après
amélioration du logement

Les freins

Les impayés de loyers et les relations conflictuelles qui existent entre le locataire et le bailleur constituent des freins à la réalisation des travaux

5^e Plan
départemental
d'action
logement
personnes défavorisées

2011-2015

Action n°10

Donner priorité au maintien dans les lieux après
amélioration du logement

Les pistes d'amélioration et les orientations à suivre

- Distinguer la responsabilité des bailleurs et des locataires sur les causes de la non décence des logements
- Inciter davantage les bailleurs à recourir aux aides de l'ANAH pour remettre aux normes leur logement

5^e Plan
départemental
d'action
logement
personnes défavorisées

2011-2015