



**PLAN DEPARTEMENTAL  
D'ACTION POUR LE LOGEMENT  
DES PERSONNES DEFAVORISEES  
DE LA CHARENTE-MARITIME  
2012 - 2015**

## PREAMBULE

Le logement représente pour chacun un facteur indéniable de sécurisation et d'insertion. Il est la condition première de l'autonomie personnelle et de l'intégration dans la vie sociale et professionnelle.

Il est aussi devenu le premier poste du budget des ménages.

Les actions menées dans le Département en faveur du logement des personnes défavorisées ont pour cadre de référence le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées instauré par la loi Besson, qui a été mis en place en Charente Maritime le 31 mai 1991.

Les situations d'exclusion nécessitent une politique de logement toujours plus solidaire de la part des pouvoirs publics.

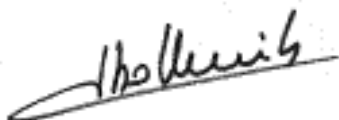
Aussi, un nouveau plan, dans le prolongement du plan 2008-2010 prorogé jusqu'au 31 décembre 2011 a été élaboré. Il confirme la politique partenariale engagée en faveur du logement des personnes défavorisées avec les Caisses d'allocations familiales par le Département et l'Etat.

Il prévoit de poursuivre les objectifs suivants : faciliter l'accès au logement, aider au maintien et développer la qualité du logement.

Les commissions locales de l'habitat remplissent un rôle de coordination à la satisfaction de tous les acteurs, toutefois, le prochain plan propose des améliorations en terme de cohérence et de complémentarité des interventions.

Il prend, par ailleurs, en compte l'évolution réglementaire de ces dernières années en matière de logement et d'hébergement.

La Préfète,



**Béatrice ABOLIVIER**

Le Président du Conseil général,



Pour le Président du Conseil Général,  
Le Vice-Président  
Carinne IMBERT

## SOMMAIRE DU DOCUMENT

### PREMIERE PARTIE

#### LE CONTEXTE D'INTERVENTION DU PLAN ..... 5

I - Cadre réglementaire et institutionnel.....	6
A - Un plan qui s'inscrit dans un cadre réglementaire dédié .....	6
B - Le lien avec les autres schémas départementaux.....	7
C - Les publics du plan.....	11
II – Gouvernance et fonctionnement du plan .....	12
A - L'instance de pilotage départementale.....	12
B - L'instance de suivi et d'animation départementale .....	12
C - Les instances locales : les commissions locales de l'habitat .....	13
III - Les enjeux du mal logement en Charente-Maritime – Le contexte départemental.....	15
A - Une structure du parc de logements qui a tendance à limiter les possibilités d'accueil des ménages les plus défavorisés.....	16
B - Les situations de précarité vis-à-vis du logement .....	19
B.1 - Des situations de précarité qui sont très concentrées dans les principaux pôles urbains, mais qui connaissent une diffusion dans les zones rurales .....	19
B.2 - Des ménages pauvres très présents dans le parc locatif privé .....	20
B.3 - Un parc social qui accueille environ 15% des ménages pauvres.....	21
B.4 - Une forte représentation des propriétaires occupants modestes et pauvres.....	23
B.5 - Une présence importante du logement indigne et indécent.....	24
B.6 - Les principales situations d'exclusion vis-à-vis du logement repérées dans le département.....	25
C - Présentation des territoires des commissions locales de l'habitat au regard des situations de mal logement .....	27
IV - Enjeux et orientations pour le plan 2012-2015 .....	37
A - La méthodologie d'élaboration du plan .....	37
B - Les objectifs et axes d'action .....	38

### DEUXIEME PARTIE

#### LES DISPOSITIFS ET OUTILS..... 39

I - Des outils au service des orientations du plan .....	40
A - Le fonds de solidarité pour le logement .....	40
B - Le programme social thématique.....	43
C - Les logements à loyer minoré dans le parc public.....	45
II - Les dispositifs et les outils au service du public du plan.....	46
A - L'accès au logement.....	46
A.1 - Clarifier les procédures de la demande prioritaire .....	46
A.1.1 - Le fichier partagé de la demande locative sociale.....	48
A.1.2 - Le contingent préfectoral .....	50
A.1.3 - La commission de médiation .....	52
A.1.4 - L'attribution des logements à loyer minoré dans le parc public par le biais du dispositif du Département.....	54

A.2 - Développer et rééquilibrer les solutions de logements temporaires.....	56
A.2.1 - Les logements d'extrême urgence .....	56
A.2.2 - Les Logements temporaires .....	58
A.2.3 - Les résidences sociales.....	59
A.3 - Développer les outils d'aide à l'accès vers le logement autonome.....	61
A.3.1 - Le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO).....	61
A.3.2 - L'agence immobilière à vocation sociale, Alizes 17 .....	63
A.3.3 - L'intermédiation locative.....	65
A.3.4 - Le bail glissant.....	67
B - Le maintien dans le logement.....	69
B.1 - Prévenir les expulsions.....	70
B.1.1 - La commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et la charte de prévention des expulsions locatives.....	70
B.1.2 - Mettre en œuvre le dispositif de traitement de l'impayé en location et en accession : par la CAF et la MSA.....	72
B.1.3 - Prévenir et accompagner l'impayé locatif.....	74
B.1.4 - La prévention des expulsions dans le parc social.....	76
B.2 - Aider au maintien dans un logement en accession à la propriété : le fond d'aide aux accédants en difficulté .....	78
C - La qualité de l'habitat.....	81
C.1 - Lutter contre l'habitat indigne : le pôle départemental de l'habitat indigne .....	81
C.2 - Lutter contre la précarité énergétique : le diagnostic de consommation énergétique.....	84
C.3 - La précarité énergétique : le programme « Habiter Mieux » .....	86

### **TROISIEME PARTIE**

#### **RENFORCER L'EFFICACITE DU PLAN ET LA COORDINATION DES ACTEURS .....**

I - Groupe de travail « Clarifier les besoins et pratiques en matière d'accompagnement social » .....	90
II - Groupe de travail « Faire évoluer les commissions locales de l'habitat » .....	91
III - Groupe de travail « Partager les modalités d'attributions de logement social ».....	92
IV - Groupe de travail « Optimiser l'utilisation du bail glissant » .....	93
V - Groupe de travail « Logement indigne » .....	94
VI - Groupe de travail « Camping » .....	95

#### **ANNEXES.....**

I - Synthèse des principaux éléments évaluatifs partagés en amont de la réécriture du plan .....	97
II - Bilan du plan 2008 –2011 action par action.....	98
III - Le schéma de la gouvernance .....	110
IV - Le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion de Charente-Maritime.	111
V - Le cahier des charges de l'accompagnement social lié au logement .....	134
VI - Glossaire .....	141

## **Première partie**

### **Le contexte d'intervention du plan**

### **I - CADRE REGLEMENTAIRE ET INSTITUTIONNEL**

Les plans départementaux en faveur du logement des personnes défavorisées ont été instaurés par la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, dite « Loi Besson ». Ils s'accompagnent alors de l'obligation de créer un fonds de solidarité pour le logement (FSL).

#### **A - Un plan qui s'inscrit dans un cadre réglementaire dédié**

Le cadre réglementaire dans lequel se construisent les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées n'a cessé d'évoluer et de se préciser au fil des années.

- La loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville a introduit l'obligation de prise en compte des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées par les programmes locaux de l'habitat (PLH).
- La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998, relative à la lutte contre les exclusions, précise les contenus des plans pour leur garantir une meilleure efficacité. Ces documents doivent reposer sur un diagnostic quantitatif et qualitatif obligatoire, et doivent définir des objectifs de production de logements au regard des besoins identifiés. Par ailleurs, ils doivent être évalués.
- La loi n°2004-809 du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales, confie aux départements la responsabilité du financement et de la gestion des fonds de solidarité pour le logement et maintient le co-pilotage du plan entre l'Etat et le Département. Les aides du fonds de solidarité pour le logement sont élargies aux impayés d'eau, d'électricité et de services téléphoniques.
- La loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale met en place trois programmes concernant le logement, qui ont pour objet de renforcer les solutions de logement à destination des ménages modestes : rattraper les retards en matière de logement locatif social ; mobiliser le parc privé ; développer l'offre d'urgence et d'insertion. La prévention des expulsions locatives et la lutte contre l'habitat indigne sont réaffirmées comme axes fondamentaux du plan départemental.
- La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) renforce le rôle des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées. Elle donne une définition plus complète de ces actions en termes de coordination des dispositifs d'attributions prioritaires de logement, de définition de la contribution du fonds de solidarité pour le logement aux actions du plan, de prévention des expulsions locatives, de lutte contre l'habitat indigne, notamment par la création d'un observatoire nominatif des logements indignes. En outre, les plans doivent s'appuyer sur

une analyse des besoins pour définir les objectifs à atteindre et les actions à mettre en œuvre. Il veille à la cohérence entre le schéma d'organisation sociale et médico-sociale du département et les besoins des personnes hébergées.

- La loi n° 2007-290 du 05 mars 2007 instituant un droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (DALO) confère à l'Etat une obligation de résultats en matière de droit au logement et non plus de moyens. Elle garantit le droit au logement à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions permanentes, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.

La loi ouvre la possibilité de saisir une commission de médiation qui désignera les demandeurs déclarés prioritaires et dont la demande doit être satisfaite en urgence. Elle impacte également la gestion des fonds de solidarité pour le logement dans la mesure où les Départements doivent veiller à un accompagnement des bénéficiaires, tout en permettant à ces derniers de recourir au fonds de solidarité pour le logement.

- Le décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées réorganise l'élaboration, la révision et la mise en œuvre du plan.

- La circulaire du Premier ministre en date du 22 février 2008, relative au grand chantier prioritaire 2008-2012 présente les six grands axes du chantier prioritaire visant à la facilitation de l'accès des personnes sans-abri à l'hébergement et/ou au logement (prévention des expulsions, lutte contre l'habitat indigne, prévention de l'errance pour les jeunes, sortants de détention ou de centres de soins, recherche de solutions d'hébergement, mobilisation du parc locatif social).

- La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MLLE) demande à intégrer dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI). La loi rappelle également que les plans doivent avoir comme objectif la mobilisation de logements dans le parc privé, et doit donc préciser les actions à mettre en œuvre, dont le recours aux actions d'intermédiation locative. Une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) doit être constituée dans chaque département.

### **B - Le lien avec les autres schémas départementaux**

Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion qui y est inclus s'inscrit dans un ensemble de documents de planification et de programmation qui définit les politiques de l'habitat sur un territoire et qui comprend principalement le plan départemental de l'habitat (PDH) et les programmes locaux de l'habitat (PLH).

## LE CONTEXTE D'INTERVENTION DU PLAN

### - Le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion

Le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile est élaboré pour une période maximale de cinq ans par le préfet, en concertation avec les acteurs locaux (collectivités territoriales, organismes hlm, associations, organismes payeurs des aides au logement).

Il a pour objet :

- d'apprécier la nature, le niveau et l'évolution des besoins en hébergement, en logement adapté et en nourriture, en accueil de jour, en aide médicale d'urgence de la population sans domicile ou en situation de grande précarité,
- de dresser le bilan qualitatif et quantitatif de l'offre existante en hébergement et en logement social ou adapté,
- de déterminer les besoins en logement social ou adapté des personnes prises en charge dans l'ensemble du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion,
- de déterminer les perspectives et les objectifs de développement ou de transformation de l'offre.

Le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion est inclus dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, mais ne se confond pas avec ce dernier, dans la mesure où le champ de compétences de chacun des deux plans ne se superpose qu'en partie :

- Le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion porte sur l'hébergement et ne traite du logement que pour éviter les passages inutiles ou trop durables par l'hébergement (stratégie nationale « Logement d'abord »).  
Le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion définit les besoins et les solutions en termes d'accès et de construction de logement social ou de logements adaptés qui doivent permettre l'accès direct au logement avec un accompagnement lorsqu'il est nécessaire, ou la sortie rapide des hébergés vers le logement. Il définit des objectifs de réalisation, sur la base d'une évaluation des besoins de ceux qui recourent, à un titre ou à un autre, à un hébergement en urgence. Cette évaluation est facilitée par la création du service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), qui centralise la demande et l'attribution des places d'hébergement.
- Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées organise le suivi général de la situation en matière de logement des personnes défavorisées, fait le point sur les résultats obtenus en la matière et sur les obstacles rencontrés. Il s'attache à organiser des programmations et des dispositifs propres à faire progresser la réponse aux besoins d'accès ou de maintien dans un logement correspondant aux besoins des ménages, autant que possible sur la période visée.



## LE CONTEXTE D'INTERVENTION DU PLAN

Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées doit intégrer les objectifs de réalisation prévus dans le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion et dans les autres documents programmant de l'offre en structure (schéma gérontologique, plan départemental pour l'accès au logement des jeunes, par exemple), ou de l'hébergement temporaire et programmer le logement adapté.

Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées organise l'articulation entre le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) prévu dans le cadre du plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion et les dispositions prises pour s'assurer de l'accès au logement des ménages prioritaires.

Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées organise la sortie des dispositifs d'hébergement, en mobilisant une fraction suffisante de logements en accès direct ou accompagné, dans le cadre des dispositions prises en matière de relogement prioritaire.

En matière de programmation, il appartient :

- au plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion d'analyser les besoins d'hébergement d'urgence et de logements adaptés et de programmer l'hébergement. Les instances du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, le comité responsable et le comité technique, seront destinataires d'une information sur l'avancement du plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion. Les fiches actions communes seront visées par les instances des deux plans.
- au plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées de programmer les logements adaptés.

### - Le schéma départemental de l'habitat

La loi Engagement National pour le Logement impose l'élaboration d'un plan départemental de l'habitat, conjointement par l'État, le Département et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat ou ayant délibéré pour élaborer un tel document.

Par anticipation à l'élaboration de ce plan, le Conseil général de la Charente-Maritime a décidé de réaliser en 2011 un schéma départemental de l'habitat, afin de définir une politique départementale de l'habitat en collaboration avec l'ensemble des collectivités locales et des acteurs de l'Habitat, dans une démarche d'aménagement du territoire.

Celui-ci prévoit :

- la modulation et l'adaptation des aides du Département en fonction des particularités locales, dans une logique d'équilibre et d'aménagement de la Charente-Maritime,
- la recherche de cohérence avec les programmes locaux de l'habitat,
- la promotion de la qualité urbaine et environnementale des projets.

## LE CONTEXTE D'INTERVENTION DU PLAN

Par ailleurs, l'élaboration du schéma prend également en compte :

- les besoins en logement de populations spécifiques : personnes bénéficiaires des minimas sociaux, jeunes, personnes âgées, personnes handicapées, salariés à bas revenus et saisonniers,
- la réhabilitation et l'entretien du patrimoine existant notamment les travaux liés aux économies d'énergie,
- la recherche d'une articulation étroite des aides du Département avec ses autres politiques dans les domaines social, économique, environnemental et des transports.

### - Les programmes locaux de l'habitat

Un programme local de l'habitat définit la politique de l'habitat sur un territoire intercommunal. Il vise à répondre aux besoins en logements (social ou non, locatif ou non), à favoriser la mixité sociale en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements et indique les moyens pour y parvenir. Sa procédure spécifique implique qu'il n'est porté que par un établissement public de coopération intercommunale ayant la compétence. Un programme local de l'habitat est signé pour une durée de six ans. La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 modifie la portée du programme local de l'habitat en le rendant beaucoup plus opérationnel. Le programme engage l'État, les communes, les intercommunalités et le cas échéant les Départements en cas de conventions de délégations des aides à la pierre.

Les programmes locaux de l'habitat doivent tenir compte des objectifs du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées en matière de logements adaptés et de logements très sociaux.

Fin 2011, six programmes locaux de l'habitat sont adoptés en Charente-Maritime par :

- la communauté d'agglomération de La Rochelle,
- la communauté d'agglomération du pays rochefortais,
- la communauté d'agglomération Royan-Atlantique,
- la communauté de communes de l'île d'Oléron,
- la communauté de communes du bassin de Marennes,
- la communauté de communes du pays santonnais.

## LE CONTEXTE D'INTERVENTION DU PLAN

### - Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

La Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage impose l'élaboration d'un schéma départemental, signé pour une durée de 6 ans.

Un premier diagnostic a été établi dès 1996 dans le département, et un premier schéma a été signé. Un deuxième schéma l'a prolongé (2003 – 2009). En 2010, a été signé le troisième schéma départemental d'accueil des gens du voyage, pour la période 2010 – 2016.

Le Schéma est co-piloté par l'État et le Département. Deux instances permettent ce co-pilotage :

- la commission consultative départementale,
- le comité de pilotage, instance créée au niveau du département de la Charente-Maritime. Afin de permettre une meilleure articulation des responsabilités, il s'ouvre aux représentants des communes et des établissements publics de coopération intercommunale.

Le schéma 2010 – 2016 précise qu'en matière d'accès au logement et à l'habitat adapté, la diversité des situations et des besoins des voyageurs devra être prise en compte dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées : « *Le partenariat dans ce domaine doit être structuré, non seulement pour soutenir les familles du voyage, mais aussi les collectivités locales au titre de l'amélioration de l'habitat, du relogement, de l'accès à la propriété et de la location de terrains familiaux.* »

Par ailleurs, le schéma 2010 – 2016 prévoit qu'un groupe de travail soit réuni dans le cadre de la mise en œuvre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, afin de proposer des actions concrètes dans l'objectif d'améliorer les conditions d'habitat sur les terrains familiaux.

### **C - Les publics du plan**

Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées de la Charente-Maritime s'adresse à un public en difficulté au sens des éléments de définition issus de la loi Besson de 1990 :

« Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques. »

Ce plan doit accorder une priorité aux personnes et familles qui sont confrontées à un cumul de difficultés d'insertion, notamment qui sont sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, logées dans des

## LE CONTEXTE D'INTERVENTION DU PLAN

locaux indécents ou impropres à l'habitat, insalubres ou dangereux, ainsi qu'à celles disposant d'un logement décent mais trop exigü eu égard à la composition familiale ou inadapté eu égard à la nature de ses occupants.

### II – GOVERNANCE ET FONCTIONNEMENT DU PLAN

#### A - L'instance de pilotage départementale

##### - Le comité responsable du plan

###### *Sa mission :*

Le comité responsable assure le pilotage du plan au niveau départemental. Il est chargé de la mise en œuvre et du suivi des bilans annuels d'exécution. Il peut être réuni en tant que de besoin.

###### *Sa composition :*

- neuf représentants des pays (communautés d'agglomération, communautés de communes, syndicats mixtes),
- sept présidents et sept vice-présidents des commissions locales de l'habitat,
- deux représentants des bailleurs publics,
- les présidents et directeurs de la Caisse d'Allocations Familiales et de la Mutualité Sociale Agricole,
- un représentant de la chambre syndicale des propriétaires,
- un représentant de la fédération nationale des associations d'accueil et d'insertion sociale et un représentant d'une association en charge du logement des jeunes,
- un représentant d'EDF, de GDF Suez et des distributeurs d'eau,
- un représentant du comité interprofessionnel du logement.

#### B – L'instance de suivi et d'animation départementale

##### - Le comité technique du plan

###### *Sa mission :*

Le comité a une fonction globale de suivi et d'animation. Concrètement ses missions se déclinent ainsi :

- assurer une coordination d'ensemble des actions du plan et des instances de travail et de concertation,
- proposer des améliorations pour suivre l'évolution de la réglementation et s'assurer de la qualité et de l'adaptation des outils aux besoins des ménages,
- organiser et s'assurer de la rédaction des bilans annuels des actions,
- produire un bilan annuel de l'action du plan.

## LE CONTEXTE D'INTERVENTION DU PLAN

*Sa composition :*

Les techniciens des services :

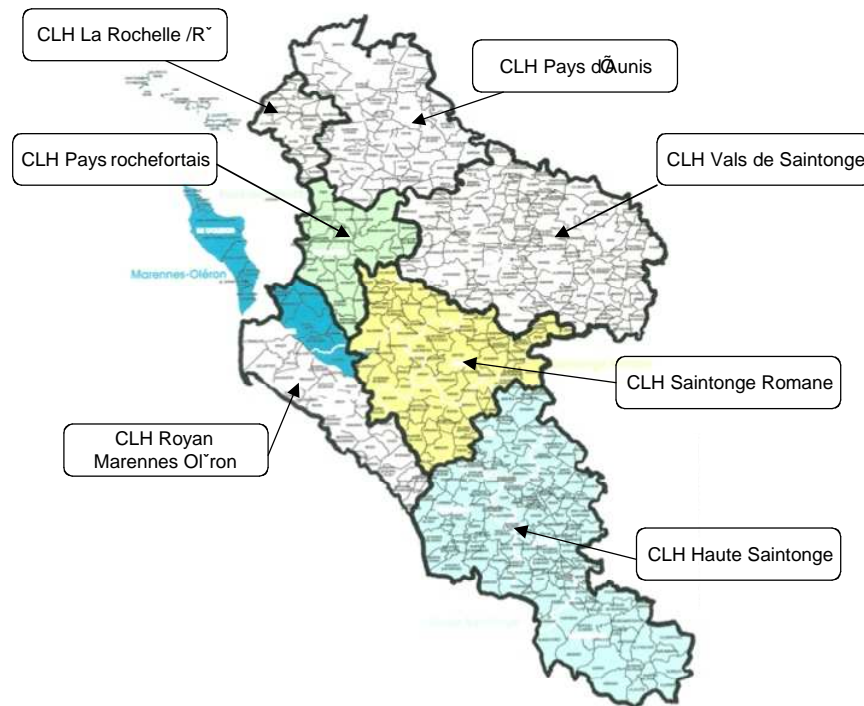
- du Département : direction de l'habitat et du logement, direction de l'enfance, de la famille et de l'action sociale,
- de l'Etat : direction départementale de la cohésion sociale, direction départementale des territoires et de la mer, préfecture,
- de l'agence régionale de santé,
- de la Caisse d'allocations familiales et de la Mutualité sociale agricole,
- de l'agence départementale d'information sur le logement,
- de l'association régionale des organismes sociaux pour l'habitat de Poitou-Charentes.

### **C - Les instances locales : les commissions locales de l'habitat**

Les sept commissions sont les instances territorialisées du plan. La zone d'intervention est celle des pays avec un regroupement pour Marennes-Oléron et Royan et l'agglomération de La Rochelle et l'île de Ré, correspondant au regroupement opéré à l'échelle des délégations territoriales du Département

L'évolution des regroupements intercommunaux qui interviendra fin 2011 dans le cadre du schéma de coopération intercommunale est susceptible de faire évoluer quelque peu les contours des commissions tels que représentés ci-dessous.

### Les commissions locales de l'habitat



#### Le rôle et la composition des commissions locales de l'habitat :

Créées en 2003, les commissions ont pour objectifs de favoriser les partenariats de proximité, d'optimiser la mobilisation des outils de traitement de situation de mal logement et de mieux prendre en compte la globalité des situations du public visé par le plan.

Elles ont permis d'unifier en une seule commission les diverses procédures qui renvoyaient à des traitements spécifiques : attribution des aides du fonds de solidarité pour le logement, attribution de logements adaptés et de logements d'urgence, examen de dossiers d'expulsion locative et de situations de logement indigne.

L'objectif des commissions est aussi, au travers des situations individuelles, d'évoquer les problématiques habitat avec les acteurs locaux, notamment les élus : par exemple, zoom sur les niveaux des loyers, sur la pénurie de logements sociaux ou sur les besoins en structures pour les jeunes, informations sur le parc social par les bailleurs et présentations des opérations en cours (programme de renouvellement urbain), état d'avancement et contenu des programmes locaux de l'habitat, réflexions sur les problématiques d'indécence et d'insalubrité...

### Composition :

Présidence :

- le sous-préfet d'arrondissement ou son représentant,
- un représentant du Conseil général, désigné par l'Assemblée Départementale,

Membres :

- les représentants des collectivités locales (élus, centres communaux ou intercommunaux d'action sociale),
- les représentants des services départementaux : délégations territoriales du Département service expulsion de la sous-préfecture,
- les représentants des bailleurs publics présents sur le territoire,
- un représentant des bailleurs privés : l'union nationale des professionnels de l'immobilier,
- deux représentants de la Caisse d'allocations familiales, un administrateur et un travailleur social, et un représentant de la Mutualité Sociale Agricole,
- les représentants des associations œuvrant dans le domaine de l'insertion par le logement,
- un représentant d'EDF,
- un représentant de GDF- Suez,
- un représentant des distributeurs d'eau.

Participent en tant que de besoin, des membres du comité technique du plan : préfecture, direction départementale de la cohésion sociale, direction de l'habitat et du logement, agence départementale d'information sur le logement.

### Secrétariat :

Il est assuré par les délégations territoriales du Département.

### **III - LES ENJEUX DU MAL LOGEMENT EN CHARENTE-MARITIME – LE CONTEXTE DEPARTEMENTAL**

La Charente-Maritime est le département le plus peuplé de la région Poitou-Charentes (34,7% de la population régionale). Il se caractérise notamment :

- par un contexte démographique en forte croissance : avec 629 612 habitants en 2008<sup>1</sup> et 297 712 résidences principales en 2007, la Charente Maritime enregistre une progression de population supérieure à la moyenne nationale (4%), fruit d'une forte attractivité migratoire.

---

1- Insee – population légale 2008

Ce dynamisme démographique a contribué à tendre les marchés locaux du logement notamment la frange littorale, mais aussi, par capillarité, les communes de l'arrière pays (pays d'Aunis, Saintonge Romane...).

- par la co-existence de territoires contrastés. Les zones de développement et d'attractivité, notamment autour du tourisme sur le littoral, sont concentrées sur l'île de Ré, La Rochelle, Rochefort, Royan, Marennes-Oléron, ainsi que sur la Saintonge Romane.

A l'est et au sud du département, les pays des Vals de Saintonge et de la Haute Saintonge forment des zones rurales peu denses, avec des marchés du logement peu tendus.

### **A - Une structure du parc de logements qui a tendance à limiter les possibilités d'accueil des ménages les plus défavorisés**

- La forte présence du parc de résidences secondaires (22% des logements) a un impact important sur le fonctionnement du marché du logement. Le faible taux de vacance (6%) témoigne ainsi des tensions du marché du logement.
- Le parc locatif (31% des résidences principales) reste insuffisant de manière générale. Notamment, il représente moins de 30% dans la plupart des zones du département, à l'exception de la communauté d'agglomération de la Rochelle et de celle du pays rochefortais.
- Le parc locatif social concerne environ 8% des résidences principales en 2009 - avec une répartition très inégale : 4,5% des résidences principales en pays royannais, 19% sur l'agglomération de La Rochelle, 24% à Saintes <sup>1</sup>Très insuffisant, il est également très tendu, avec 2,1% de taux de vacance en janvier 2009 et le taux de mobilité le plus faible de la région <sup>2</sup>(7,8% contre 12,7% au niveau régional).

Le besoin annuel de création de logements sociaux est chiffré à 836 logements ; la production annuelle entre 2005 et 2009 a été de 237 logements sociaux en moyenne. Le retard pris dans la construction du parc locatif social a des conséquences importantes sur le logement des personnes les plus démunies.

---

1 \_ Données Filocom 2007

2 \_ Données Insee 2009



## LE CONTEXTE D'INTERVENTION DU PLAN

Un redémarrage de la production de logements sociaux est cependant réel notamment dans les agglomérations de la Rochelle, de Rochefort et Royan. Néanmoins, la production neuve reste encore insuffisante et surtout, ne peut, à ce jour, compenser l'insuffisance de l'offre ainsi que son inégale répartition dans le département.

En mai 2011, on recense en Charente-Maritime 12.797 ménages en attente d'un logement social contre 10.519 en 2009<sup>1</sup>, soit une augmentation significative de 22% en deux ans. Si l'attractivité du secteur littoral explique en partie cette montée en puissance, la tempête Xynthia a eu également un impact fort dans le courant de l'année 2010. En effet les bailleurs sociaux ont relogé un grand nombre de ménages sinistrés, ces derniers étant généralement prioritaires dans les attributions.

L'observatoire régional de la demande et des attributions notait par ailleurs que dès 2009, la tension sur les logements sociaux (mesurée par le rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions) a baissé ou est restée stable dans toute la région, sauf en Charente-Maritime.

La livraison de programmes neufs a cependant permis, dès 2009, d'attribuer davantage de logements qu'en 2008 (+19,1%, en un an, avec une augmentation de 23% dans l'agglomération de la Rochelle, mais une stabilité à Royan). Mais les zones les plus tendues au regard de la demande locative sociale, en 2009 comme en 2008, restent les suivantes :

- l'agglomération Royan Atlantique,
- l'agglomération de La Rochelle, avec 6,6 demandes pour une attribution.

Cette faiblesse du parc locatif social explique que le parc locatif privé joue un rôle de plus en plus social :

- 61% de ses locataires perçoivent une aide au logement,
- 48,4% des locataires du parc privé ont des ressources inférieures à 60% des plafonds hlm,
- 18,4% d'entre eux ont des ressources inférieures à 30% des plafonds hlm et font partie des ménages pauvres. Selon les données FILOCOM 2007, ce sont 12.032 ménages pauvres (aux ressources inférieurs à 30% des plafonds hlm) qui sont locataires dans le parc privé, contre 6.196 qui sont locataires dans le parc social.

En outre, une partie importante du parc de logement reste de qualité médiocre : 26% des résidences principales manquent d'un élément de confort ; le nombre de logements potentiellement indignes est évalué à 10,5% des résidences principales.

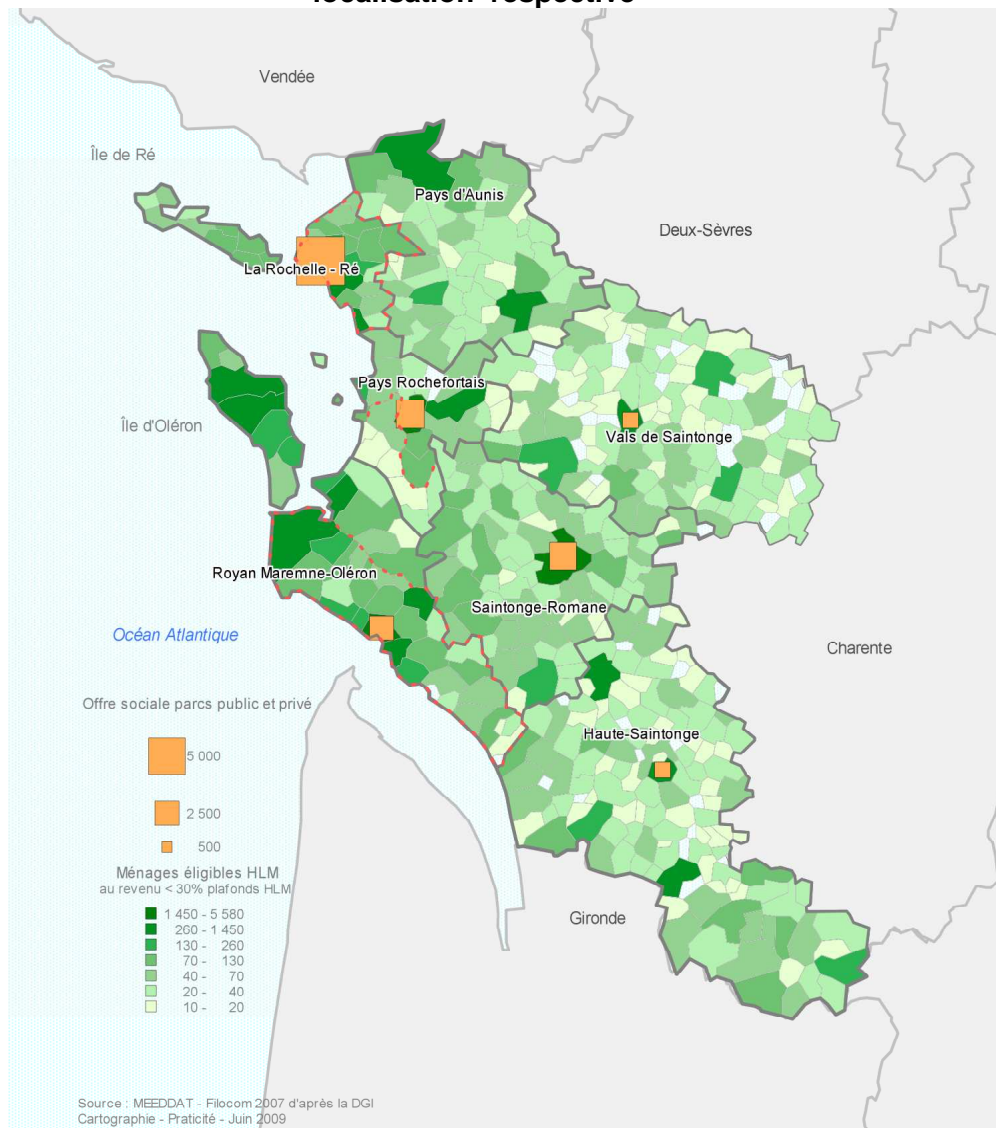
---

<sup>1</sup> - Les données 2009 provenaient de l'Observatoire Régional de la Demande et des Attributions (ORDA). Les données 2011 proviennent du fichier partagé de la demande.

## LE CONTEXTE D'INTERVENTION DU PLAN

C'est ainsi, structurellement que la demande apparaît inadaptée à l'offre et réciproquement : trop chères, mal situées et surtout peu fluides, les opportunités de logement (que l'on peut obtenir sans prescription sociale et sans aides financières) se réduisent sans cesse.

### L'offre de logements sociaux et les besoins des ménages pauvres : localisation respective



### **B - Les situations de précarité vis-à-vis du logement**

L'analyse et l'évolution des situations de précarité dans le logement ont fait l'objet d'une étude en 2009<sup>1</sup>. Cette étude met en évidence, pour l'ensemble du département, les points suivants :

#### ***B.1 - Des situations de précarité qui sont très concentrées dans les principaux pôles urbains, mais qui connaissent une diffusion dans les zones rurales***

L'approche de la précarité à partir de la répartition des ménages ayant un revenu inférieur à 30% des plafonds hlm (39 112 ménages) fait apparaître les tendances suivantes :

- une augmentation de la précarité : 39.012 ménages (soit 13,1% des ménages du département) ont des revenus inférieurs à 30% des plafonds hlm en 2007 (le précédent plan en comptabilisait 23.800 en 2004),
- une concentration des ménages ayant un revenu inférieur à 30% des plafonds hlm dans les grands pôles urbains - La Rochelle, puis Rochefort, Royan, Saintes et Oléron,
- l'existence de « poches de pauvreté » dans les petites et moyennes villes : Surgères, Tonnay-Charente, Saint-Jean-d'Angély, Pons, Jonzac,
- une forte représentation du milieu rural en part relative dans la carte de la grande pauvreté : Haute Saintonge et Vals de Saintonge.

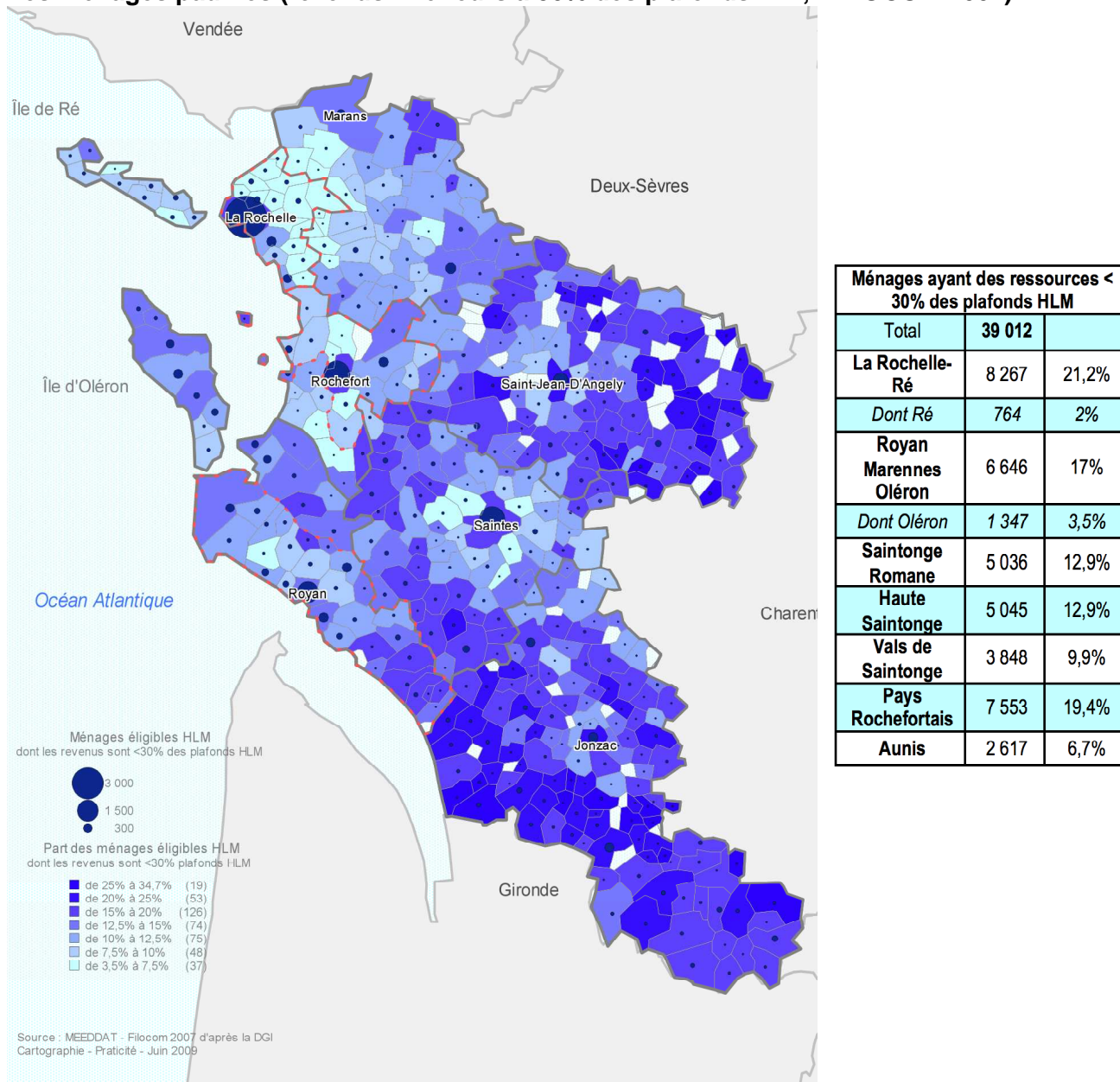
Les données 2008 de la CAF confirment cette tendance : 19 communes de la Haute Saintonge et des pays des Vals de Saintonge accueillent plus de 20% d'allocataires CAF « précaires » (bénéficiaires de minima sociaux, de contrat d'avenir, de prime de retour à l'emploi) contre 12,9% en moyenne départementale.

---

1 - Mission d'étude relative à l'analyse et à l'évolution des situations de précarité dans le logement dans le cadre du PDALPD en Charente-Maritime, FORS-Recherche sociale, PratiCité, décembre 2009.

## LE CONTEXTE D'INTERVENTION DU PLAN

### Les ménages pauvres (revenus inférieurs à 30% des plafonds hlm, FILOCOM 2007)



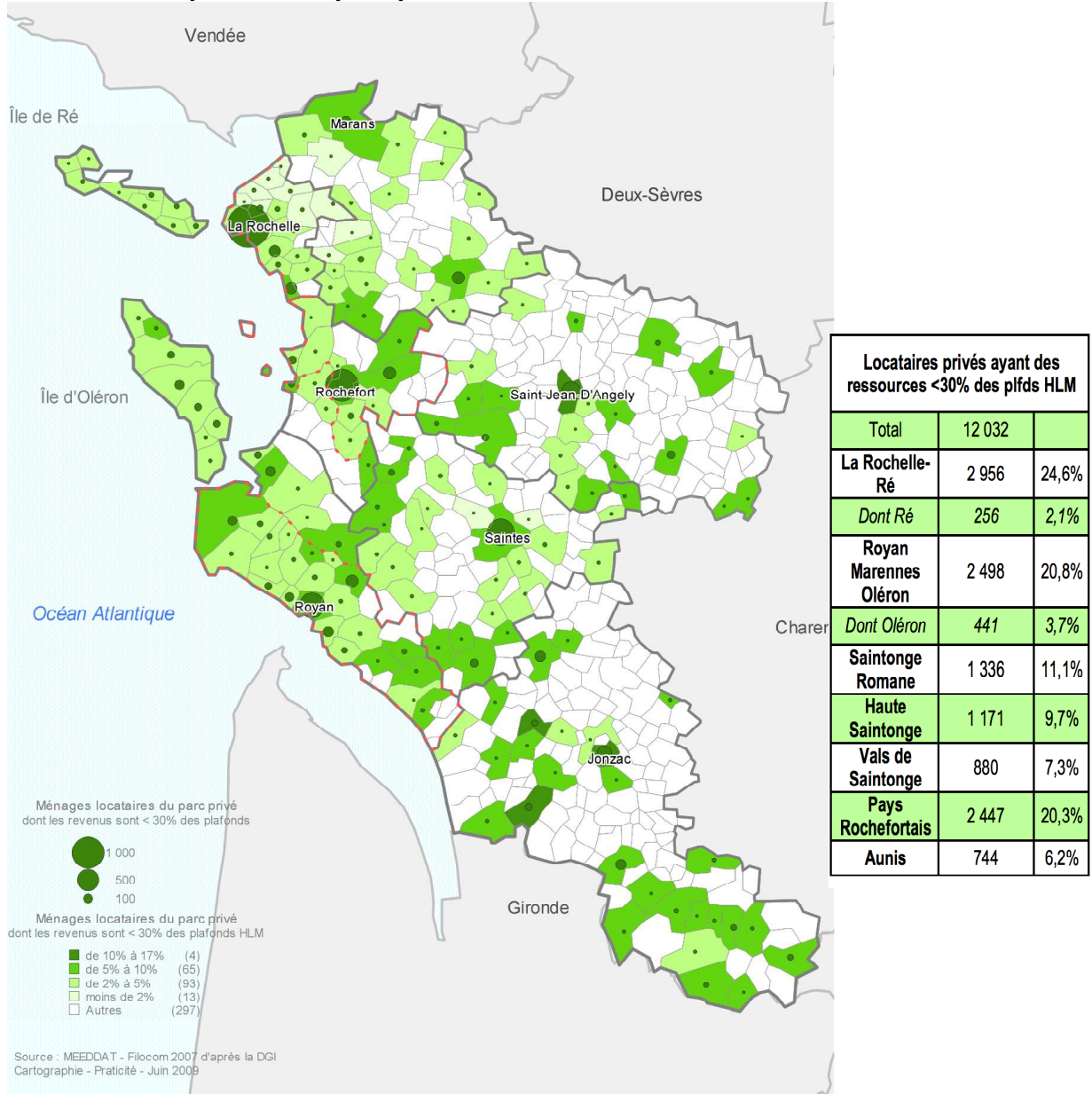
### B.2 - Des ménages pauvres très présents dans le parc locatif privé

Conséquence de l'insuffisance de l'offre locative sociale, les ménages défavorisés sont fortement représentés dans le parc locatif privé dans les principales villes et agglomérations.

## LE CONTEXTE D'INTERVENTION DU PLAN

Les locataires du parc privé dont les revenus sont inférieurs à 30% des plafonds hlm représentent 12.032 ménages en 2007, soit 18,4% des locataires privés (moyenne nationale 18,8%).

### Les locataires pauvres du parc privé



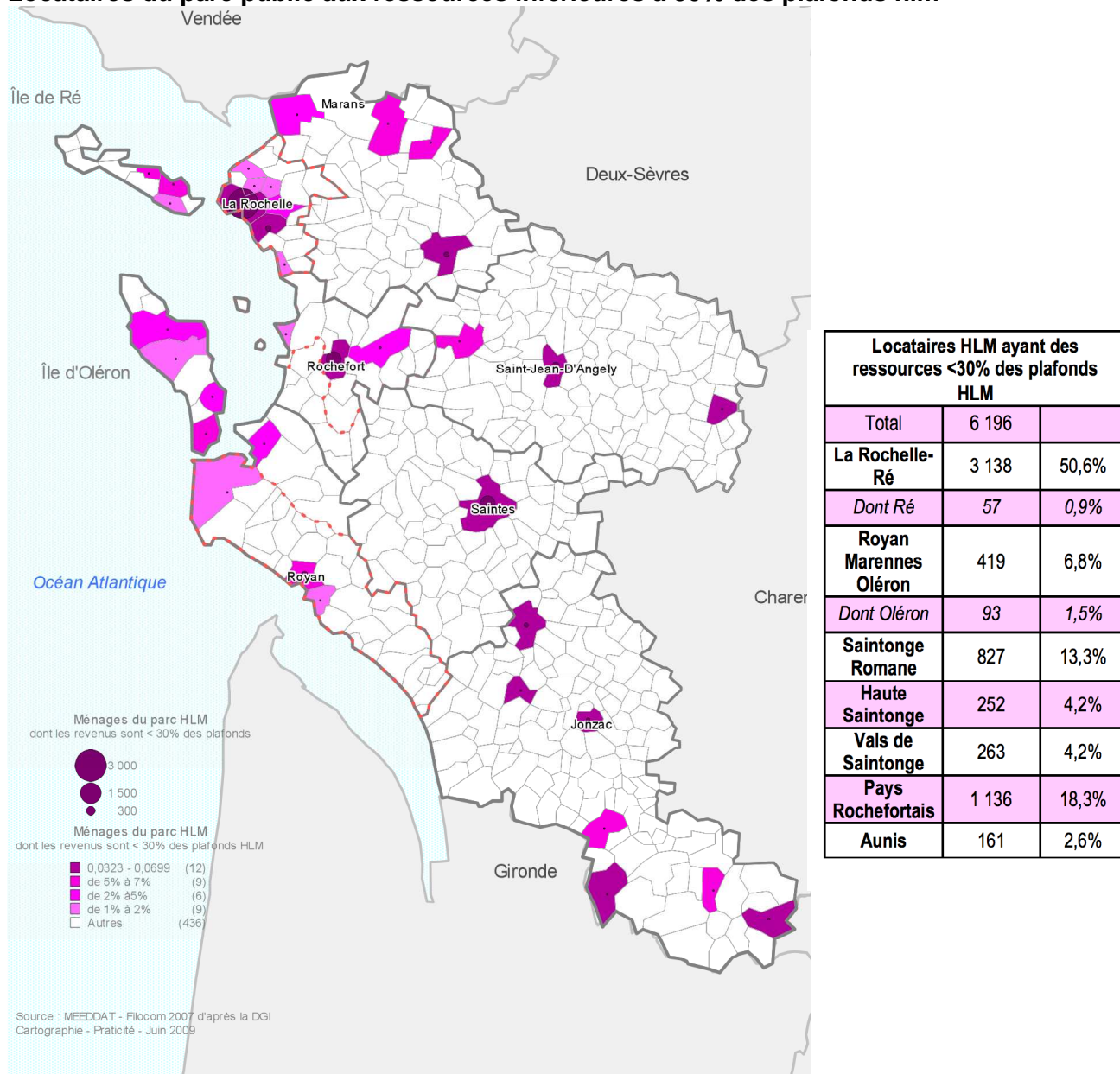
### B.3 - Un parc social qui accueille environ 15% des ménages pauvres

Le parc social accueille des ménages pauvres, mais il remplit moins cet objectif dans le département qu'au niveau national : 15,8% des ménages pauvres sont logés dans le parc social en Charente-Maritime, contre 26% sur la France entière.

## LE CONTEXTE D'INTERVENTION DU PLAN

Cela s'explique à la fois par l'insuffisance d'une offre locative sociale adaptée aux ressources des ménages les plus précaires et par la présence de nombreux propriétaires occupants modestes et pauvres répartis dans l'ensemble des secteurs ruraux.

### Locataires du parc public aux ressources inférieures à 30% des plafonds hlm



### ***B.4 - Une forte représentation des propriétaires occupants modestes et pauvres.***

Le statut de propriétaire occupant est dominant en Charente-Maritime : il concerne 65,1% des résidences principales (59,5% en moyenne nationale hors Ile-de-France).

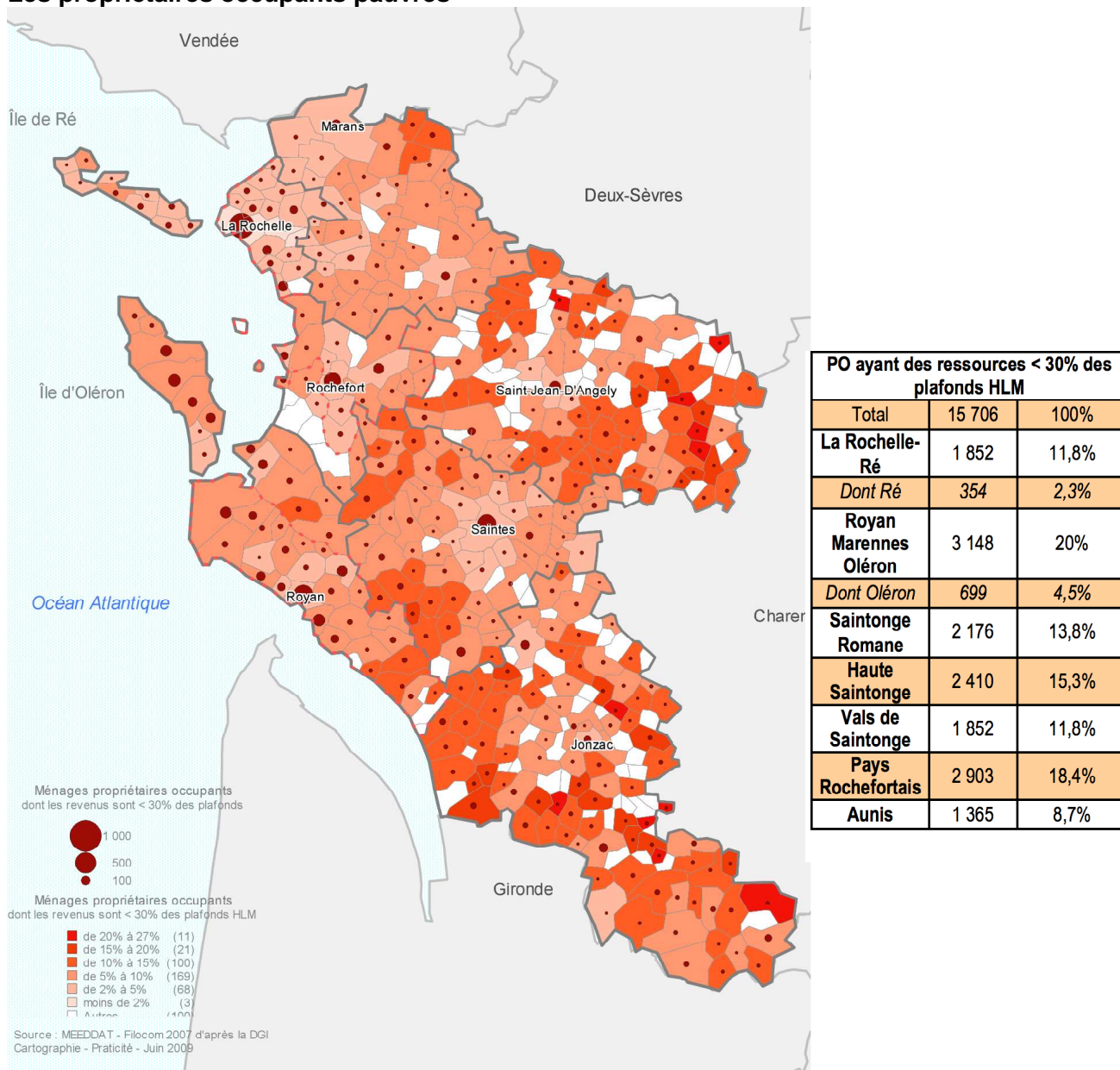
Près de 9% des propriétaires occupants (un peu plus de 6.000 ménages) du département ont des ressources inférieures à 30% des plafonds hlm.<sup>1</sup> Ils sont fortement concentrés à La Rochelle et dans le Pays rochefortais, ainsi qu'en zone littorale (Royan).

Par ailleurs, leur répartition sur l'ensemble du territoire marque une diffusion de la grande pauvreté sur l'ensemble du secteur rural.

---

<sup>1</sup> Rappelons que 30,5% des propriétaires occupants de Charente-Maritime ont des ressources faibles (<60% des plafonds HLM), soit 60.666 ménages (FILOCOM 2007).

## Les propriétaires occupants pauvres



### B.5 - Une présence importante du logement indigne et indécent

Le parc potentiellement indigne du département était estimé à un peu plus de 26.000 logements en 2007, soit 10,8% des résidences principales du parc privé (dans une proportion équivalente à la moyenne nationale).



### Parc privé potentiellement indigne et classes cadastrales

Le parc privé potentiellement indigne correspond à un fichier croisant deux critères, le niveau de ressources des ménages du parc privé (locataires et propriétaires) et la qualité de l'habitat ; il regroupe les logements classés en classe cadastrale 6 (ordinaire) dont les occupants ont des ressources inférieures à 30% des plafonds hlm et les logements en classes cadastrales 7 et 8 (médiocre, délabré) dont les occupants ont des ressources inférieures à 60% des plafonds hlm. Le parc privé potentiellement indigne permet un pré-repérage du logement indigne et indécent.

La classe cadastrale 6 : qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduite et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens.

La classe cadastrale 7 : qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigü en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène.

La classe cadastrale 8 : aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabrée, ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité.

En Charente-Maritime, l'habitat potentiellement indigne est plus marqué en zone rurale qu'en zone urbaine. Les villes de Rochefort, Saintes, La Rochelle sont également très concernées.

Le parc privé potentiellement indigne du département est majoritairement occupé par des propriétaires occupants (52,43%) ; la part de locataires est de 38,9%.

### ***B.6 - Les principales situations d'exclusion vis-à-vis du logement repérées dans le département***

L'état des lieux 2008 sur les situations de précarité dans le logement distingue qualitativement quatre grandes situations d'exclusion et/ou de précarité vis-à-vis du logement :

- Les situations de non logement. Cela concerne :
  - o les personnes vivant durablement sans domicile fixe, estimées à environ 200 par le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion, dont des jeunes « en errance », accueillis dans le dispositif d'hébergement et de logement temporaire (22% du public d'hébergement d'urgence),
  - o les personnes ou ménages vivant dans un habitat de fortune (baraquements, caves, garages, véhicules...),
  - o ou en camping (la seule estimation réalisée dans les campings date de 2000, la délégation territoriale de La Rochelle avait alors comptabilisé 300 situations de ce type).

## LE CONTEXTE D'INTERVENTION DU PLAN

- Les hébergés dans des structures d'accueil temporaire : si le nombre total de personnes accueillies dans ces structures est difficile à comptabiliser sans double compte (la mise en place du service intégré d'accueil et d'orientation permettra de mieux suivre ces populations), le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion comptabilise 1207 places dans le département, allant de l'hébergement d'urgence aux centres d'hébergement et de réinsertion sociale, des logements d'urgence aux résidences sociales et à l'intermédiation locative.
- Les ménages logés dans des conditions très difficiles (habitat dégradé ou inconfortable, voire insalubre). Cette catégorie recouvre :
  - o des personnes isolées en grande difficulté vivant dans de l'habitat indigne, pour beaucoup en zone rurale, en tant que locataires,
  - o des propriétaires occupants impécunieux en milieu rural,
  - o des saisonniers logés dans des logements souvent peu confortables,
  - o mais aussi des gens du voyage sédentarisés dans des conditions de logement précaires (en 2008, l'estimation est de 70 terrains occupés non équipés en électricité et eau potable sur une centaine de terrains occupés situés le plus souvent en zone non constructible).
- Les populations fragilisées par rapport au logement, c'est-à-dire logées mais fragilisées par des difficultés diverses (financières, personnelles, sanitaires...) :
  - o des ménages modestes logés dans le parc locatif des zones tendues avec des taux d'effort très importants, qui engendre très vite des difficultés de maintien dans le logement ; qui sont très touchés par les impayés de factures énergétiques et le recours à des modes de chauffage de fortune et dangereux. Le nombre de jugements d'expulsion pour impayés ne cesse de croître : 584 en 2007, 678 en 2008, 752 en 2009,
  - o des personnes présentant des pathologies psychologiques voire psychiatriques, des problèmes d'hygiène ou des conduites addictives, fragilisées dans la mesure où leurs troubles du comportement peuvent compromettre leur maintien dans le logement comme leur relogement.

### C - Présentation des territoires des commissions locales de l'habitat au regard des situations de mal logement

#### La Rochelle / Ré

*Agglomération de la Rochelle et communauté de communes de l'île de Ré, 18 communes, 164.160 habitants, 78.618 logements.*

*Un secteur très attractif – arrivée régulière de ménages retraités attirés par la qualité de vie, notamment sur le littoral. Une concentration de la précarité dans la ville centre (population à bas revenus, jeunes ménages aux ressources inférieures au seuil de pauvreté...).*

*Un déficit de production sociale important dans les années 2000, mais un programme local de l'habitat 2008 – 2013, qui se donne un objectif de production annuelle de 330 logements sociaux et très sociaux (25% de très sociaux) et une production qui a repris depuis 2009.*

*Une opération de renouvellement urbain en cours.*

---

#### 1/ Données de cadrage au regard du logement et de l'hébergement

##### • Offre de logements sociaux :

Parc public :

- 17.7 % des résidences principales, 29% des résidences principales de la ville de La Rochelle, 13 908 logements financés au 31/12/2010
- 240 logements sociaux à loyer minoré fin 2010

Parc privé :

- un rôle de parc social de fait : 65% des locataires perçoivent une aide au logement
- 14 logements à loyer minoré

##### • L'offre d'hébergement / logement temporaire :

- un accueil de jour et un accueil de nuit de 27 places
- 2 centres d'hébergement et de réinsertion sociale (Altéa, l'Escale) : 163 places insertion, 8 places de stabilisation
- un centre d'accueil de demandeurs d'asile : 125 places réparties dans le département
- 13 logements d'extrême urgence (gérés par le CCAS de La Rochelle, L'Escale, Altéa, le CLLAJ)
- 10 places d'hébergement d'urgence pour femmes et enfants
- 47 logements conventionnés au titre de l'allocation logement temporaire (hors LEU)
- 1 foyer de jeunes travailleurs : 100 places
- 1 résidence sociale : 25 places
- 3 maisons relais : 46 places
- sous-location et baux glissants : 35 logements
- intermédiation locative : 40 logements
- l'agence immobilière à vocation sociale : 41 logements en mandat de gestion au 15 octobre 2011

### **2/ Problématiques spécifiques du territoire au regard du logement des personnes défavorisées**

- Une offre importante en solution d'hébergement, mais qui malgré tout ne répond pas à l'ensemble des besoins (fort taux d'occupation, durées de séjour longues...).
- Une offre locative sociale importante quantitativement, mais avec une insuffisance de petits logements au regard des besoins : les sorties d'hébergement des personnes isolées se font surtout dans le parc privé, qui propose un parc de petits logements.
- Malgré ces possibilités, le parc privé reste très tendu, notamment du fait de la forte attractivité du territoire.
- Les passerelles vers le logement social fonctionnent plutôt bien, le problème réside essentiellement dans un déficit d'offre adaptée aux situations et revenus des ménages défavorisés et sans logement.
- La solution du camping est mobilisée par défaut par certains publics : saisonniers, travailleurs pauvres, étudiants en mobilité...
- Les acteurs de l'hébergement et du logement temporaire identifient les publics suivants pour lesquels manquent des solutions adaptées :
  - o ménages hébergés en centre d'hébergement et de réinsertion sociale avec des problématiques psychologiques voire psychiatriques importantes,
  - o public en errance, à la rue (squats...),
  - o travailleurs pauvres sans domicile du fait d'un accident de vie,
  - o personnes surendettées, pour lesquelles la sollicitation du fonds de solidarité pour le logement est trop tardive.

### Royan Marennes Oléron

1 communauté d'agglomération (31 communes), 2 communautés de communes (15 communes), 108.904 habitants, 53.695 résidences principales.

Des territoires très attractifs, à la fois pour le tourisme – taux de résidences secondaires autour de 48% dans la communauté d'agglomération Royan Atlantique, et 55% dans l'île d'Oléron – et pour des retraités aisés. D'où une tension très forte sur le marché immobilier et un accès au logement abordable presque impossible pour nombre d'habitants – jeunes notamment. Un parc locatif privé conséquent, mais insuffisant pour répondre à la demande ; un parc locatif public très insuffisant (3% des résidences principales).

Le programme local de l'habitat de l'agglomération de Royan Atlantique 2008 – 2012 a un objectif total de production de 375 logements sociaux et de 175 logements conventionnés. Les programmes locaux de l'habitat des communautés de communes de l'île d'Oléron et du Bassin de Marennes viennent d'être adoptés en 2010 avec un objectif annuel respectif de 28 et 25 logements locatifs sociaux.

---

#### 1/ Données de cadrage au regard du logement et de l'hébergement

##### • Offre de logements sociaux :

Parc public :

- 4,46% du parc global pour l'agglomération Royan Atlantique, 1257 logements financés au 31/12/2010
- 2,91% du parc pour Marennes Oléron, 718 logements financés au 31/12/2010
- un taux de vacance très faible
- 110 logements à loyer minoré dans le parc public fin 2010

Parc privé :

- 90 logements à loyer minoré dans le parc privé et communal fin 2010

##### • L'offre d'hébergement / logement temporaire :

- un accueil de jour, un accueil de nuit (6 places)
- 1 logement d'extrême urgence géré par Le Tremplin 17
- 1 centre d'hébergement et de réinsertion sociale, (Tremplin 17) : 35 places insertion, 9 places de stabilisation
- 6 logements temporaires conventionnés au titre de l'allocation logement temporaire
- maison relais (12 places) Le Tremplin( ouverture prévue fin 2011)

### **2/ Problématiques spécifiques du territoire au regard du logement des personnes défavorisées**

- Une insuffisance très affirmée du parc social et une production faible. Structurellement, une inadéquation de l'offre et de la demande pour des revenus modestes et pauvres. Or, 91% des demandeurs de logements sociaux de la communauté d'agglomération de Royan Atlantique ont des ressources inférieures à 60% des plafonds hlm contre 81% dans le département (données observatoire de la demande et des attributions).
- Une insuffisance de l'offre d'hébergement : 2 logements d'extrême urgence à créer, une maison relais qui doit ouvrir fin 2011 mais des projets qui ont du mal à se concrétiser.
- Des sorties d'hébergement qui se font à 80% dans le parc privé, avec des risques sur le maintien du fait du coût du logement et des charges. D'où l'intérêt de développer des solutions favorisant un accueil à coût maîtrisé dans le parc privé (agence immobilière à vocation sociale, intermédiation locative, conventionnement...).
- Une problématique importante du « camping à l'année ».

### Saintonge Romane

*5 communautés de communes, 70 communes, 90.193 habitants, 37.447 résidences principales.*

*Un territoire attractif, avec un vieillissement de la population. Une offre plutôt conséquente de logements sociaux, mais très peu fluide et localisée à 90% à Saintes.*

*Un programme local de l'habitat en révision en 2011 par la communauté de communes du pays santon.*

*Une opération de renouvellement urbain en cours.*

---

#### **1/ Données de cadrage au regard du logement et de l'hébergement**

##### **• Offre de logements sociaux :**

Parc public :

- 7.8 % des résidences principales, 3.079 logements financés au 31/12/2010
- un taux de vacance très faible
- 61 logements à loyer minoré fin 2010

Parc privé :

- 215 logements conventionnés et intermédiaires
- 55 logements à loyer minoré dans le parc privé et communal fin 2010

##### **• L'offre d'hébergement / logement temporaire :**

- un accueil de jour, un accueil de nuit (12 places)
- 10 logements d'extrême urgence gérés par Le Logis
- 1 foyer de jeunes travailleurs : 52 logements
- 1 maison relais (Le Logis) à Saintes : 14 places
- 45 logements en sous-location

#### **2/ Problématiques spécifiques du territoire au regard du logement des personnes défavorisées**

- Un parc social relativement abondant à Saintes, mais en partie vieilli et qui comprend 70% de grands logements (T3 / T4). Or les trois quarts de la demande s'expriment sur des T1 / T2.
- Des besoins d'une offre de logement adaptée : petits logements sociaux très sociaux.
- Existence de solutions précaires type « camping à l'année ».
- La problématique de personnes en errance semble augmenter, particulièrement concernant les jeunes.

## Haute Saintonge

*2 communautés de communes de Jonzac et de Pons, 133 communes, 65.446 habitants, 28.228 résidences principales.*

*Au sud du département, un pays rural, aux dynamiques contrastées.*

*Une progression de la précarité appréciée au regard du nombre d'allocataires précaires (12,5% des allocataires en 2008) et d'une proportion plus importante de bénéficiaires du RMI/RSA et CMU que dans les autres secteurs du département.*

*Le territoire n'est pas doté d'un programme local de l'habitat.*

---

### **1/ Données de cadrage au regard du logement et de l'hébergement**

#### • Offre de logements sociaux :

Parc public :

- 3,3 % des résidences principales, 926 logements financés au 31/12/2010
- 34 logements sociaux à loyer minoré fin 2010

Parc privé :

- 106 logements à loyer minoré dans le parc privé et communal fin 2010

#### • L'offre d'hébergement / logement temporaire :

- 2 logements d'urgence, géré par l'UDAF 17 et le CCLAJ
- convention avec des hôteliers pour des nuitées d'hôtel

### **2/ Problématiques spécifiques du territoire au regard du logement des personnes défavorisées**

- Les mesures d'accompagnement social portent principalement sur la recherche de logements financièrement abordables et de bonne qualité.
- La faiblesse de l'offre sociale : pas de besoins quantitativement très importants, mais une nécessité de produire du logement peu cher.
- Les problématiques d'indécence et d'insalubrité existent en locatif privé, mais surtout pour les propriétaires occupants.
- L'objectif de déplacer le logement d'extrême urgence de Bussac-Forêt vers des communes plus attractives (Jonzac, Pons) reste d'actualité.



### Pays rochefortais

*Communauté d'agglomération du pays rochefortais, communauté de communes Sud Charente, 27 communes, 61.500 habitants, 27.212 résidences principales.*

*Pôle secondaire sur le littoral, avec une réelle attractivité, le territoire a été très touché par la crise industrielle et connaît une situation de l'emploi difficile. Il compte une présence importante de ménages modestes et précaires, 70% des bénéficiaires du RMI/RSA habitent la ville de Rochefort.*

*Un marché immobilier tendu. Le programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération du pays rochefortais (CAPR) adopté en 2010 a un objectif de 670 logements sociaux en 6 ans. La production, relancée, atteint désormais ces objectifs. Une opération de renouvellement urbain en cours.*

---

#### **1/ Données de cadrage au regard du logement et de l'hébergement**

##### • Offre de logements sociaux :

Parc public :

- 11.8% des résidences principales, 3207 logements financés au 31/12/2010
- un taux de vacance très faible
- 141 logements à loyer minoré fin 2010

Parc privé :

- 43 logements à loyer minoré dans le parc privé et communal fin 2010
- 16% de logements potentiellement indignes dans la ville de Rochefort : un parc social de fait conséquent

##### • L'offre d'hébergement / logement temporaire :

- un accueil de jour, un accueil de nuit
- 5 logements d'urgence gérés par le CCAS de Rochefort
- 1 centre d'hébergement et de réinsertion sociale, Le Cabestan : 60 places
- 8 logements jeunes (allocation logement temporaire, sous-location), géré par le CLLAJ
- 1 maison relais (Le Cabestan) : 20 places
- 1 résidence sociale : la communauté d'Emmaüs : 23 places
- 1 résidence accueil (Accompagnement 17) : 12 places

### **2/ Problématiques spécifiques du territoire au regard du logement des personnes défavorisées**

- Un dispositif d'hébergement qui semble satisfaisant, quantitativement comme qualitativement : une certaine fluidité des sorties, un bon partenariat associations / bailleurs.
- Une production sociale neuve qui n'a pas encore permis de rattraper le retard accumulé et souvent trop chère pour les ménages du plan.
- Le parc privé est essentiel dans l'accueil des ménages précaires, d'où le besoin de renforcer les dispositifs de mobilisation du parc (programme social thématique, bail glissant, mandat de gestion...).
- Des situations d'indécence de logements locatifs sont repérées notamment dans le centre de Rochefort.
- Une problématique diffuse de petits propriétaires retraités pauvres dans des logements sans confort.

### Pays d'Aunis

4 communautés de communes, 52 communes, 61.000 habitants, 20.916 résidences principales.

Territoire de transition entre milieu rural et milieu urbain, très attractif : arrière-pays rochelais avec un fort dynamisme démographique (+2,6% de population annuelle entre 1999 et 2006).

Des poches de précarité, notamment dans la communauté de communes de Surgères. Le programme local de l'habitat adopté en 2002 est caduc.

---

#### 1/ Données de cadrage au regard du logement et de l'hébergement

• Offre de logements sociaux :

Parc public :

- 3,4% des résidences principales, 727 logements financés au 31/12/2010
- 31 logements à loyer minoré en 2010

Parc privé :

- 46 logements à loyer minoré fin 2010

• L'offre d'hébergement / logement temporaire :

- 4 logements conventionnés au titre de l'allocation logement temporaire (hors LEU)
- 1 logement d'extrême urgence géré par l'UDAF
- 136 logements foyers pour personnes âgées

#### 2/ Problématiques spécifiques du territoire au regard du logement des personnes défavorisées

- Structurellement, sont constatés une inadéquation entre le niveau de l'offre de logements abordables et les ressources de ménages, ainsi qu'un manque de logements de taille intermédiaire.
- Le parc locatif public est concentré dans les bourgs, mais reste peu important, malgré une production relancée récemment. Le programme local de l'habitat notait le besoin de produire une offre peu chère, très social, adaptée aux ressources.
- Des difficultés notables à maintenir le parc à loyer minoré dans le parc privé (nombreux déconventionnements).
- Un parc potentiellement indigne important. Les problématiques de situations d'indécence et d'insalubrité concernent principalement les propriétaires-occupants.
- Le territoire ne dispose que d'un logement d'extrême urgence : l'objectif du précédent plan et du plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion de création de deux logements d'extrême urgence n'est pas atteint.

### Vals de Saintonge

*117 communes, 7 communautés de communes, 53.436 habitants, 23.798 résidences principales.*

*Situé au nord-est du département, un territoire très peu dense, à dominante rurale et agricole, dont la ville principale est Saint-Jean d'Angély.*

*Un nouveau programme local de l'habitat du Pays des Vals de Saintonge 2010 – 2016 se donne des objectifs en matière d'augmentation de l'offre locative et de logement pour les populations spécifiques.*

---

#### **1/ Données de cadrage au regard du logement et de l'hébergement**

##### • Offre de logements sociaux :

Parc public :

- 3,2% du parc de logement, 774 logements financés au 31/12/2010
- une très faible proportion (8%) de petits logements
- 16 logements à loyer minoré dans le parc HLM fin 2010

Parc privé :

- 91 logements à loyer minoré dans le parc privé et communal

##### • L'offre d'hébergement / logement temporaire :

- un accueil de jour, un accueil de nuit (4 places)
- 3 logements d'extrême urgence gérés par l'UDAF 17
- 1 foyer de jeunes travailleurs : 40 places

#### **2/ Problématiques spécifiques du territoire au regard du logement des personnes défavorisées**

- Le problème relève avant tout de l'inadéquation des logements avec les ressources et la taille des ménages - un manque de petits logements dans le parc social (58% des demandeurs sur du T1/T2).
- Des problématiques de gîtes et camping municipal à l'année repérées par la délégation territoriale.
- En prévision pour 2012 : la transformation du foyer de jeunes travailleurs de St Jean d'Angély en résidence sociale.
- Un objectif de 4 logements d'extrême urgence toujours pas atteint.

### IV – ENJEUX ET ORIENTATIONS POUR LE PLAN 2012-2015

#### A - La méthodologie d'élaboration du plan

Ce plan prend en compte l'ensemble des travaux (diagnostics, études...) réalisés, l'évaluation des actions du plan 2007 – 2011 et les échanges partenariaux qui ont eu lieu dans des groupes de travail préalables à la réécriture du plan.

##### - Une connaissance actualisée

Pendant toute la durée du plan 2007 – 2010, des études et diagnostics ont été réalisés permettant d'actualiser la connaissance d'un certain nombre d'enjeux :

- évaluation du fonds d'aide aux accédants en difficulté,
- étude sur le logement des jeunes,
- analyse et évolution des situations de précarité dans le logement,
- élaboration du plan départemental d'accueil d'hébergement et d'insertion.

##### - Une réflexion partenariale en amont de la réécriture du plan

Les pilotes des actions du plan ont réalisé un bilan de chacune des actions fin 2010 (voir une synthèse de ces résultats en annexe). Ce bilan fait apparaître une relative satisfaction face au plan actuel, dont le fonctionnement est jugé globalement satisfaisant. Il montre que toutes les fiches actions ont été « traitées » (à l'exception de la problématique des résidents en camping), et peuvent produire des réalisations. Les commissions locales de l'habitat en particulier sont des outils utiles et appréciés.

Il ressort de la série d'entretiens et de l'animation des groupes de travail autour des orientations futures du plan :

- l'apparition de nouveaux dispositifs réglementaires qui ont été développés et qu'il faut intégrer au nouveau plan: fichier commun de la demande, commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, création d'un pôle habitat indigne...,
- ceux-ci incitent à rechercher une meilleure complémentarité des interventions et à rendre plus lisible l'ensemble du système d'action,
- la volonté de faire du plan un lieu de formalisation de l'existant, de clarification du rôle de chacun. L'objectif est de renforcer le partage des connaissances et l'expertise afin d'accroître l'efficacité des actions du plan,
- un accord pour faire apparaître des actions ciblées qui permettraient soit d'améliorer des modes de travail communs, soit d'expérimenter des solutions.

Enfin, les pilotes ont souhaité aller vers une animation et un fonctionnement plus partenarial, en confortant les outils de pilotage et d'animation pour une meilleure efficacité des actions mises en œuvre. Par exemple, en impliquant davantage les établissements publics de coopération intercommunale à la réflexion sur les enjeux du logement des personnes défavorisées ainsi qu'à la gouvernance du plan, ou en déléguant aux partenaires du plan le pilotage d'actions ciblées.

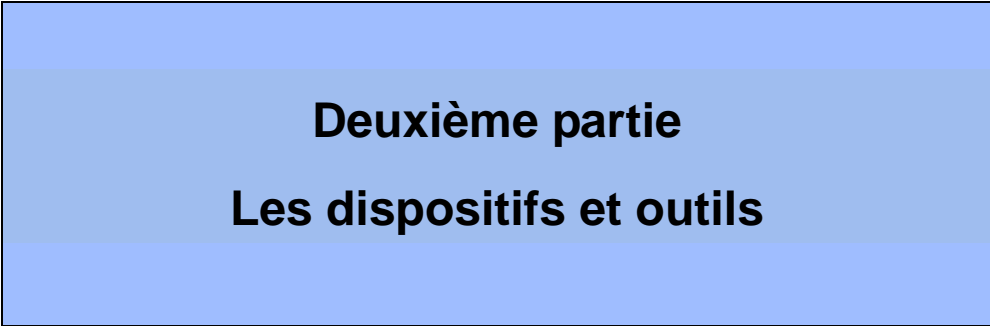
### **B - Les objectifs et axes d'action**

Au vu des constats exposés ci-dessus, le plan s'articule autour d'un principe qui concilie :

- le besoin de formalisation des pratiques existantes,
- le besoin de renforcer l'échange, la coopération, l'expérimentation partagée et d'avoir une animation plus dynamique du plan.

Pour répondre aux enjeux soulevés, le plan 2012 – 2015 décline son intervention en quatre axes d'action :

- 1- l'accès au logement
- 2- le maintien dans le logement
- 3- la qualité du logement
- 4- l'efficacité des actions et la coordination des acteurs



**Deuxième partie**  
**Les dispositifs et outils**

### **I - DES OUTILS AU SERVICE DES ORIENTATIONS DU PLAN**

Sont présentés ici des outils permettant à la fois aux ménages d'accéder au logement ou de s'y maintenir, par le biais d'aides financières ou d'accompagnement social ou par la production d'une offre adaptée à leurs besoins, dans le parc public ou le parc privé.

Ces outils sont donc transversaux aux trois axes du plan : l'accès au logement, le maintien dans le logement et l'amélioration de la qualité du logement.

#### **A - Le fonds de solidarité pour le logement**

Le financement et la gestion du fonds de solidarité pour le logement ont été transférés au Département à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales qui en définit l'objet.



## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

Aides à l'accès, au maintien dans un logement et aux impayés d'énergie, eau, et téléphone	
<b>Objectifs stratégiques/ finalités</b>	Aider les ménages à faibles ressources à accéder ou pouvoir se maintenir dans un logement décent, indépendant et compatible avec leur situation familiale et financière.
<b>Descriptif de l'action</b>	<p>Le fonds de solidarité pour le logement intervient sous la forme :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) d'aides financières individuelles pour permettre aux ménages à faibles ressources d'accéder à un nouveau logement ou à honorer une dette locative, d'énergie, d'eau ou de téléphone ;</li> <li>2) de mesures d'accompagnement social lié au logement exercées par des travailleurs sociaux ;</li> <li>3) d'une aide forfaitaire destinée à financer les suppléments de dépenses de gestion aux organismes qui sous-louent des logements destinés à des personnes défavorisées ou qui en assurent la gestion immobilière pour le compte de propriétaires.</li> </ol>
<b>Rappel des éléments de bilan et diagnostic</b>	<p>En 2010, le Département a enregistré 10 925 demandes d'aides financières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 615 pour l'accès au logement (24 %),</li> <li>- 1 418 pour le maintien dans les lieux (13 %),</li> <li>- 6 938 pour les impayés d'énergie, d'eau et de téléphone (63 %).</li> </ul> <p>Après une forte hausse des demandes d'aide à l'énergie en 2009 (1 000 dossiers et 270 000 € de plus qu'en 2008), on assiste, en 2010 à une augmentation importante des dossiers d'aide à l'accès (+152 dossiers) essentiellement dans le parc public et dans les agglomérations de la zone littorale.</p> <p>496 mesures d'accompagnement social ont été financées par le fonds de solidarité pour le logement et réalisées par les prestataires.</p> <p>Enfin, 119 aides à la médiation locative ont été apportées aux associations réalisant de la sous-location (parc privé et public).</p>
<b>Origine des financements</b>	Département / État / CAF / CNAFPM / EDF / GDF- Suez / RESE et France Télécom
<b>Pilote(s)</b>	Département

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<b>Partenaires principaux</b>	Etat, CAF, MSA, CCAS, associations oeuvrant dans le domaine du logement, EDF, GDF- Suez, France Télécom, RESE et autres fournisseurs d'eau, UNPI, ADIL,
<b>Instances de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commission spécialisée logement du Conseil général, commissions locales de l'habitat</li> <li>- Comité responsable du plan</li> </ul>
<b>Objectifs opérationnels (quantitatifs et qualitatifs)</b>	<p>Les conditions d'octroi des aides, les modalités de fonctionnement et de gestion du fonds de solidarité pour le logement sont définies par son règlement intérieur arrêté par le Conseil général par délibération n°826 du 16 décembre 2005</p> <p>1) - <u>Toutes les demandes d'aide financières</u> sont appréciées au regard des capacités financières réellement disponibles et du quotient familial du foyer.</p> <p>2) - <u>Les mesures d'accompagnement social lié au logement</u> sont réalisées par les organismes sociaux autorisés par le président du Conseil général. Ils emploient pour ce faire des travailleurs sociaux. Avant décision, les demandes d'accompagnement font l'objet d'un examen concerté en commissions locales de l'habitat. Cette activité est rémunérée selon la procédure de tarification depuis 2010.</p> <p>3) - <u>L'aide forfaitaire à la gestion locative</u> attribuée aux associations qui réalisent de la sous-location ou des baux glissants – le financement repose sur une allocation forfaitaire au prorata du nombre de logements gérés.</p>
<b>Calendrier de réalisation</b>	Durée du plan
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	<p>Indicateur des bilans d'activité trimestriels et annuels pour chacun des pays où est présente la commission locale de l'habitat</p> <p>Bilan annuel départemental présenté chaque année au comité responsable du plan</p>

### B – Le programme social thématique

Des outils au service des orientations du plan	
<b>Objectifs stratégiques / finalités</b>	<p>Produire un parc locatif privé abordable financièrement et destiné aux publics du plan.</p> <p>Améliorer l'habitat des propriétaires à faibles ressources et occupant leur logement.</p>
<b>Descriptif de l'action</b>	<p>La convention, dite « programme social thématique » signée entre l'Etat, l'Agence nationale de l'habitat et le Département a régulièrement été renouvelée depuis 1991, date de signature du premier programme. Prolongée par avenant en 2010, elle est renouvelée dans le cadre du plan 2012-2015.</p> <p>Ce programme répond à un double objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>développer un parc locatif à loyer dit « très social » dans le parc privé.</u></li> </ul> <p>Depuis plus de 15 années, il a permis de créer des logements à loyer conventionné dans les zones en manque de logements locatifs à faible loyer et disposant de tous les services de proximité.</p> <p>L'attribution en commissions locales de l'habitat donne lieu à un accompagnement social des locataires et donc à une insertion facilitée par le logement. Au cours du dernier plan, ce sont près de 60 bailleurs qui ont pu recevoir des subventions de l'Anah et du Département.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>améliorer l'habitat des propriétaires qui occupent leur logement.</u></li> </ul> <p>Les propriétaires occupants sont aidés pour la réalisation de travaux de première nécessité ou de sortie d'insalubrité.</p>
<b>Rappel des éléments de bilan et diagnostic</b>	<p>Habitat et Développement s'est vu attribuer le marché visant le logement des personnes défavorisées.</p> <p>Le PACT 17 a été chargé par le Département de la mission de suivi des travaux pour les propriétaires occupants.</p> <p>Le parc locatif ainsi créé compte, fin 2010, 445 logements. Les deux tiers des logements nouvellement conventionnés se situent en zone tendue, principalement de petits logements, afin de correspondre à la demande.</p>

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<b>Rappel des éléments de bilan et diagnostic</b>	<p>Ce programme, depuis sa mise en place, a ainsi permis à 1 347 propriétaires de rester dans leur logement dans des conditions décentes. Des solutions de maintien à domicile peuvent être apportées puisque 46% de ces propriétaires ont plus de 64 ans. Les sorties d'insalubrité concernent 18% des logements aidés. Pour l'année 2010, ce sont 100 propriétaires-occupants qui ont pu recevoir une subvention de l'Anah et du Département.</p>
<b>Origine des financements</b>	<p>Département Anah Propriétaires bailleurs</p>
<b>Pilote(s)</b>	<p>Département</p>
<b>Partenaires principaux</b>	<p>L'Anah, collectivités locales développant une politique de l'habitat (PLH), SACIPAP Procvivis</p>
<b>Instances de suivi</b>	<p>Commission « logement » du Conseil général pour l'attribution des subventions aux propriétaires occupants ou bailleurs</p> <p>Les sept commissions locales de l'habitat pour l'attribution des logements locatifs (propositions des locataires aux propriétaires bailleurs)</p>
<b>Objectifs opérationnels (quantitatifs et qualitatifs)</b>	<p>Afin de maintenir l'offre et la qualité de logements pour les personnes défavorisées dans le parc privé, un nouveau programme social thématique pour la période 2012-2013 est proposé avec pour objectifs quantitatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 logements aidés de propriétaires bailleurs ;</li> <li>- 200 logements aidés de propriétaires occupants.</li> <li>- prévenir les déconventionnements, par un accompagnement renforcé des propriétaires et la réactivité des intervenants (prestataire et services sociaux) en cas de litige entre propriétaires et locataires</li> <li>- développer l'accompagnement social des locataires.</li> </ul>
<b>Calendrier de réalisation</b>	<p>2 ans – 2012 -2013</p>
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de logements produits annuellement</li> <li>- nombre de logements (propriétaires occupants) réhabilités annuellement par territoire du plan</li> <li>- nombre de demandes annuelles et nombre de logements attribués / par commissions locales de l'habitat</li> <li>- nombre de déconventionnements</li> </ul>

### C – Les Logements à loyer minoré dans le parc public

Les logements à loyer minoré dans le parc public	
<b>Objectifs stratégiques / finalités</b>	Produire une offre de logements publics financièrement abordables par le public du plan.
<b>Descriptif de l'action</b>	Depuis le 1 <sup>er</sup> plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées de la Charente-Maritime signé en 1991, le Département contribue au développement de l'offre de logements sociaux en Charente Maritime. Il participe au financement de nouvelles opérations (construction, acquisition et amélioration) et plus particulièrement à la production de logements très sociaux (PLAI).
<b>Rappel des éléments de bilan et diagnostic</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 149 logements aidés par le Département en 2009 au titre du plan : 95 en prêts locatifs aidés d'intégration, 22 en prêt locatif à usage social, 32 en résidence sociale</li> <li>- 136 logements aidés par le Conseil général en 2010 au titre du plan : 98 en prêts locatifs aidés d'intégration, 26 en prêts locatifs aidés d'intégration, 12 en résidence sociale</li> <li>- 633 logements sont conventionnés avec le Département.</li> </ul>
<b>Origine des financements</b>	Département
<b>Pilote(s)</b>	Département
<b>Partenaires principaux</b>	L'Etat, les bailleurs hlm, les collectivités locales et leur groupement
<b>Instances de suivi</b>	Commission « logement » du Conseil général pour l'attribution des subventions
<b>Objectifs opérationnels (quantitatifs et qualitatifs)</b>	Poursuivre la production de logements locatifs sociaux en Charente-Maritime.
<b>Calendrier de réalisation</b>	La durée du plan
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	Nombre de logements produits annuellement par territoire du plan et par bailleurs sociaux

### II - LES DISPOSITIFS ET LES OUTILS AU SERVICE DU PUBLIC DU PLAN

#### A - L'accès au logement

Le plan doit prendre en compte les difficultés économiques et sociales à accéder à un logement et apporter des solutions adaptées à des situations de mal logement rencontrées. Il développe à ce titre des réponses sur l'ensemble de la chaîne du logement très social allant des structures d'accueil et d'orientation pour les personnes sans domicile jusqu'aux produits de logement à loyers très sociaux en passant par des structures d'hébergement d'urgence, de logement temporaire ou encore de logement d'insertion.

Le rôle du plan comme outil de coordination entre les principaux acteurs du logement et de l'hébergement a été renforcé par l'article 69 de la loi du 25 mars 2009. Désormais, un plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) est élaboré dans chaque département sous la responsabilité du préfet et inséré dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

A la lumière de l'analyse des besoins en logements des publics du plan, le développement et la mobilisation d'une offre de logements abordables et adaptés aux ménages à faibles ressources constituent une priorité.

Cela nécessite au préalable un dispositif de prise en charge des ménages ne trouvant pas une solution satisfaisante de logement dans le cadre d'un traitement ordinaire, qui conforte l'égalité des chances dans l'accès au logement, avec une clarification des procédures de traitement de la demande prioritaire.

Cela nécessite la mise à disposition d'une gamme complète de solutions de logements pour répondre au mieux aux besoins du public du plan et à sa diversité, en favorisant la fluidité et la cohérence des parcours résidentiels :

- avec le développement d'une offre de logements temporaires,
- et en améliorant les garanties à l'accès.

#### ***A.1 - Clarifier les procédures de la demande prioritaire***

En Charente-Maritime, bien que l'ensemble des acteurs soit mobilisé, il n'existe pas à ce jour de coordination formalisée entre les dispositifs, ce qui a pu parfois avoir des effets non désirés dans la gestion de la demande de logement social des ménages les plus démunis.

Afin d'optimiser le parcours « logement » des publics défavorisés et dans un souci d'équilibre social et territorial, il est apparu nécessaire de redéfinir les missions et les modalités des dispositifs existants. Il s'agit également de trouver les moyens d'éviter les effets de concentration induits par les caractéristiques du marché local (tension/détente) et la typologie des logements (réservations, niveaux de loyers...).

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

La poursuite de ces objectifs passe notamment par la mise en lisibilité à la fois :

- des pratiques des organismes en matière de gestion de la demande et d'attributions ainsi que les contraintes réglementaires afférentes,
- des dispositifs dont disposent les pouvoirs publics en matière de réservation de logements notamment et leurs limites.

Sur la base de constats partagés et de référentiels communs, il s'agit de développer une concertation durable entre les acteurs concernés et la mise en place d'actions concrètes.

Les fiches actions déjà mises en œuvre à poursuivre et/ou améliorer sont :

- le fichier partagé de la demande locative sociale : utilisation de ce nouvel outil,
- le contingent préfectoral,
- la commission de médiation,
- l'attribution des logements à loyer minoré dans le parc public par le biais du dispositif du Département.

Les actions à mettre en œuvre sous forme de groupes de travail portent sur deux thèmes :

- les modalités d'attributions du logement social,
- le bail glissant.

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<i>Clarifier les procédures de la demande prioritaire</i>	
<b>A.1.1 - Le fichier partagé de la demande locative sociale</b>	
<b>Objectifs stratégiques / finalités</b>	<p>Disposer d'une meilleure visibilité et d'une meilleure connaissance de la demande en Charente-Maritime.</p> <p>Simplifier la démarche pour les demandeurs.</p> <p>Améliorer la gestion partenariale des contingents.</p>
<b>Descriptif de l'action</b>	<p>Dans le cadre de la réforme de l'enregistrement de la demande (décret du 2 mai 2010), les bailleurs sociaux de la région ont mis en place un système de gestion partagée de la demande de logement dans les quatre départements de la région Poitou-Charentes. Le système est opérationnel dans les organismes hlm depuis avril 2011.</p> <p>Il doit être un outil :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de facilitation des démarches des demandeurs : un seul dossier de demande à déposer au niveau départemental, un seul renouvellement de la demande au niveau départemental, attribution d'un numéro unique départemental,</li> <li>- de transparence dans le traitement de la demande : information partagée,</li> <li>- de meilleure connaissance de la demande.</li> </ul>
<b>Rappel des éléments de bilan et diagnostic</b>	<p>Le fichier fonctionne depuis le 18 avril 2011.</p> <p>Sa mise en place a nécessité de nombreux échanges entre les bailleurs, et avec les collectivités territoriales (Conseil général, communes, établissements publics de coopération intercommunale).</p>
<b>Origine des financements</b>	<p>Association régionale des organismes sociaux pour l'habitat de Poitou-Charentes avec le soutien du Feder</p> <p>Membres utilisateurs du fichier par une cotisation annuelle</p>



## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<p><b>Pilote(s)</b></p>	<p>Le projet politique est porté par l'association qui représente les bailleurs sociaux de la région.</p> <p>Sur le plan technique le fichier partagé de la Charente-Maritime est géré par l'AFIPADE (Association des Fichiers Partagés de la Demande de logement social en Poitou-Charentes) qui est le gestionnaire du dispositif au sens du décret. L'AFIPADE a obtenu l'agrément de l'État lui permettant d'assurer cette mission.</p>
<p><b>Partenaires principaux</b></p>	<p>L'AFIPADE dispose d'instances de concertation départementales où l'ensemble des acteurs du département sont représentés (qu'ils soient ou non lieux d'enregistrement).</p> <p>Les lieux d'enregistrement de la demande peuvent également être représentés au sein du Conseil d'Administration.</p>
<p><b>Instances de suivi</b></p>	<p>Instance de concertation départementale</p>
<p><b>Objectifs opérationnels (quantitatifs et qualitatifs)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre aux collectivités adhérentes un suivi et une connaissance de la demande de logement social.</li> <li>- Dans le cadre de leurs missions, les services de l'État ont accès à ce fichier.</li> <li>- Ils pourront ainsi suivre l'état des demandes prioritaires au titre du plan ou du droit au logement opposable, ils auront également connaissance de l'historique des demandes.</li> </ul>
<p><b>Calendrier de réalisation</b></p>	<p>Un travail partenarial concernant la gestion des contingents par le biais de cet outil, sera mis en œuvre dans le premier semestre 2012.</p>
<p><b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b></p>	<p>Un module permettra aux pilotes du plan tout comme aux autres partenaires d'établir des tableaux statistiques en continu sur la demande et les attributions sur l'ensemble du territoire départemental.</p>

<i>Clarifier les procédures de la demande prioritaire</i>	
<b>A.1.2 - Le contingent préfectoral</b>	
<b>Objectifs stratégiques / finalités</b>	Assurer un accueil des publics du plan, ainsi que ceux relevant du droit au logement opposable, dans le parc social.
<b>Descriptif de l'action</b>	<p>Conformément à l'article R441-5 du code de la construction et de l'habitation, et de l'arrêté préfectoral du 30 juin 1988, les bailleurs publics doivent réserver 25% de logements aux personnes démunies. Cette réservation constitue la contrepartie à la participation de l'État au financement de leur parc.</p> <p>L'offre permet de loger sur le contingent préfectoral les familles qui répondent aux critères du plan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- personnes privées de logement,</li> <li>- personnes logées dans des logements insalubres,</li> <li>- ménages avec enfants mineurs ne disposant pas d'un logement décent ou étant dans un logement en sur-occupation,</li> <li>- personnes disposant d'un logement temporaire,</li> <li>- les personnes menacées d'expulsion sans relogement,</li> </ul> <p>ET qui bénéficient des minima sociaux ou dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds des ressources HLM.</p> <p>Le contingent est géré en stock. Dès connaissance d'une vacance de logement, le bailleur prévient les services de l'État 3 ménages sont proposés aux bailleurs, avec un ordre de priorité.</p>

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<b>Rappel des éléments de bilan et diagnostic</b>	<p>On comptabilisait 3.824 logements au titre du contingent préfectoral au 31/12/09 (sur 22 517 logements soumis à réservation soit 842 logements en plus en 2 ans). Le droit de réservation moyen est de 16,98%, il reste inégal mais augmente.</p> <p>Evolution du parc contingenté :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 01/01/2008 : 2 933</li> <li>- 31/12/2008 : 3 943</li> <li>- 31/12/2009 : 3 824</li> <li>- au 31/12/2010 : 300 familles ont été relogées dans l'année.</li> </ul>
<b>Origine des financements</b>	Mobilisation des services des bailleurs et de l'État
<b>Pilote(s)</b>	État (direction départementale de la cohésion sociale)
<b>Partenaires principaux</b>	Organismes hlm
<b>Instances de suivi</b>	Comité responsable du plan
<b>Objectifs opérationnels (quantitatifs et qualitatifs)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- parvenir à l'objectif réglementaire de réservation de 25%, et particulièrement, équilibrer l'effort entre les bailleurs en assurant une bonne répartition sur le département.</li> <li>- suivre les conventions de réservation signées en octobre 2011 avec l'ensemble des bailleurs.</li> <li>- optimiser la gestion du contingent en coordination avec les autres dispositifs existants.</li> </ul> <p>Cela passe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une articulation entre le contingent préfectoral et le dispositif du Département,</li> <li>- une mobilisation des logements très sociaux pour le contingent préfectoral.</li> </ul>
<b>Calendrier de réalisation</b>	Durée du plan
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- évolution du nombre de logements réservés</li> <li>- évolution du droit de réservation moyen</li> <li>- équilibre de l'effort entre les bailleurs</li> </ul>

<i>Clarifier les procédures de la demande prioritaire</i>	
<b>A.1.3 - La commission de médiation</b>	
<b>Objectifs stratégiques / finalités</b>	Garantir le droit au logement.
<b>Descriptif de l'action</b>	<p>La Loi du 5 mars 2007 a institué un droit au logement opposable pour les personnes de bonne foi, qui satisfont aux conditions d'accès au logement social, et qui ne sont pas en mesure d'accéder par leur propre moyen à un logement décent et indépendant, ou de s'y maintenir.</p> <p>Lorsque la demande est jugée prioritaire et urgente par la commission, le préfet relogé le ménage dans le cadre du contingent préfectoral ou lui propose un hébergement.</p> <p>La loi 2009-323 du 25 mars 2009 a élargi les possibilités d'attribution des logements au public prioritaire lorsque le demandeur est salarié ou demandeur d'emploi. Ainsi, 25% des droits à réservation des organismes collecteurs associés de l'Union d'Economie Sociale du Logement (UESL), ou de la fraction réservée des attributions de logements appartenant à l'association Foncière Logement ou à l'une de ses filiales seront attribués à ce public prioritaire.</p> <p>La commission a été mise en place en février 2008. Elle se réunit une fois par mois.</p> <p>Elle est composée d'élus, de représentants d'associations, de représentants des bailleurs publics et privés et de représentants de l'État.</p>

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<p><b>Rappel des éléments de bilan et diagnostic</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- février 2008 – septembre 2010 : 315 dossiers examinés</li> <li>- 49 demandeurs ont reçu un avis favorable pour un relogement d'urgence</li> <li>- 41 demandeurs ont reçu un avis favorable pour un hébergement d'urgence</li> </ul> <p>Le volume de dossiers examinés est limité. Les solutions de logement, de relogement ou d'hébergement sont travaillées en amont par les partenaires et par les instances territorialisées du plan.</p> <p>L'un des obstacles au relogement est la faiblesse du nombre de petits logements adaptés aux ressources et à la taille des ménages. En effet, les personnes seules représentent plus d'un tiers des requérants reconnus prioritaires pour un relogement en urgence.</p>
<p><b>Origine des financements</b></p>	<p>Sans objet</p>
<p><b>Pilote(s)</b></p>	<p>État (direction départementale de la cohésion sociale)</p>
<p><b>Partenaires principaux</b></p>	<p>Membres de la commission de médiation</p> <p>Bailleurs hlm</p> <p>Associations en charge de l'hébergement</p>
<p><b>Instances de suivi</b></p>	<p>Comité responsable du plan</p>
<p><b>Objectifs opérationnels (quantitatifs et qualitatifs)</b></p>	<p>Il conviendra également d'établir un bilan des décisions de la commission et d'échanger sur les éléments de doctrine mis en place.</p>
<p><b>Calendrier de réalisation</b></p>	<p>Durée du plan</p>
<p><b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b></p>	<p>Nombre de requêtes</p> <p>Nombre de relogements</p>

<i>Clarifier les procédures de la demande prioritaire</i>	
<b>A.1.4 - L'attribution des logements à loyer minoré dans le parc public par le biais du dispositif du Département</b>	
<b>Objectifs stratégiques/ finalités</b>	Faciliter pour des ménages relevant du plan leur accès à un logement adapté à leurs ressources.
<b>Descriptif de l'action</b>	<p>Aujourd'hui le Département mobilise les logements sociaux qu'il a financés. L'attribution des logements, à la première mise en location ou lors d'une relocation, est effectuée de façon concertée, au sein d'une commission composée du bailleur, du maire de la commune d'implantation des logements et du représentant de la délégation territoriale dont relèvent les logements, sur proposition de candidats par ces derniers.</p> <p>Il n'existe pas, à ce jour, d'articulation formalisée entre le dispositif du Département exclusivement composé de prêt locatif aidé d'intégration – (PLAI) et le contingent préfectoral.</p> <p>Cela a deux conséquences :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une absence de logements très sociaux disponibles pour le contingent préfectoral,</li> <li>- l'impossibilité pour les organismes de mobiliser les logements très sociaux pour leur propre stratégie de peuplement notamment dans les programmes neufs.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la pression de la demande de logement social qui s'est reportée sur les services sociaux du département a contribué à une évolution de ce dispositif. Elle crée un effet de filière qui permet simplement d'accélérer l'attribution d'un logement.</p> <p>Le cumul du dispositif du Département et du contingent préfectoral concerne de ce fait près de 50% des logements, rendant difficile pour les bailleurs la recherche d'une stratégie d'équilibre de peuplement.</p>
<b>Rappel des éléments de bilan et diagnostic</b>	<p>Le parc aidé par le département est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 444 logements à loyer minoré en décembre 2009 (résidences sociales et parc hlm),</li> <li>- 633 logements à loyer minoré au 31 décembre 2010, soit une relance forte de la production (+42%).</li> </ul>

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<b>Partenaires principaux</b>	Département, État, Organismes hlm
<b>Instance de suivi</b>	Comité responsable du plan
<b>Objectifs opérationnels</b>	<p>Il s'agit d'optimiser la gestion du dispositif du Département en coordination avec les autres dispositifs existants.</p> <p>Cela passe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une redéfinition des modalités de concertation et de partenariat entre les organismes hlm et les délégations territoriales,</li> <li>- une articulation entre ce dispositif et le contingent préfectoral,</li> <li>- une mobilisation limitée des logements très sociaux dans les opérations neuves permettant d'en mobiliser pour le contingent préfectoral et d'autres en gestion directe aux organismes, et éviter les effets de concentration.</li> </ul>
<b>Calendrier de réalisation</b>	<p>1<sup>er</sup> semestre 2012 : groupe de travail chargé de mettre en œuvre cette formalisation</p> <p>Mi-mars 2012 : expérimentation sur un territoire</p>
<b>Indicateurs de suivi</b>	Mise en place du nouveau dispositif : oui / non

A.2 - Développer et rééquilibrer les solutions de logements temporaires

<i>Développer et rééquilibrer les solutions de logements temporaires</i>	
<b>A.2.1 - Les logements d'extrême urgence</b>	
<b>Objectifs stratégiques/ finalités</b>	Accueillir des ménages soudainement confrontés à une absence de logements ou d'hébergement et ne disposant pas de ressources leur permettant d'accéder à un logement autonome.
<b>Descriptif de l'action</b>	L'accueil est prévu pour une durée de 6 mois. Une mesure d'accompagnement social lié au logement est systématiquement accordée à chaque entrée dans le logement d'extrême urgence.  Les logements sont attribués par les commissions locales de l'habitat.  35 logements d'extrême urgence sont répartis dans le département fin 2010.
<b>Rappel des éléments de bilan et diagnostic</b>	Le dispositif est très sollicité, avec une durée moyenne de séjour supérieure à 6 mois dans les secteurs tendus, notamment Royan et La Rochelle.  Le rééquilibrage territorial souhaité depuis plusieurs années a du mal à se réaliser.
<b>Origine des financements</b>	État : La location est financée par l'allocation de logement temporaire, aide mensuelle et forfaitaire ( loyers et charges) versée aux associations, financée par l'État et versée par la CAF.  L'accompagnement social est financé par le fonds de solidarité pour le logement.
<b>Pilote(s)</b>	État (direction départementale de la cohésion sociale)
<b>Partenaires principaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- CAF (Allocation logement temporaire)</li> <li>- Département (fonds de solidarité pour le logement)</li> <li>- Associations et CCAS en charge de la gestion et de l'accompagnement social lié au logement</li> </ul>
<b>Instances de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commissions locales de l'habitat (attribution et rapport d'activité annuel )</li> <li>- Comité responsable du plan</li> </ul>



## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<b>Objectifs opérationnels (quantitatifs et qualitatifs)</b>	Poursuivre le rééquilibrage départemental : 5 logements restent à mettre en service dans les Pays d'Aunis (1), Rochefortais (1), Royan Marennes Oléron (2) et Vals de Saintonge (1).
<b>Calendrier de réalisation</b>	Durée du plan
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- durée moyenne de séjour</li><li>- nombre de logements créés et territoires d'installation</li><li>- utilisation des logements dans l'accueil des publics ciblés : nombre, durées de séjour, types de sortie</li></ul>

*Outil partagé du plan et du plan départemental d'accueil d'hébergement et d'insertion*

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<i>Développer et rééquilibrer les solutions de logements temporaires</i>	
<b>A.2.2 - Les Logements temporaires</b>	
<b>Objectifs stratégiques / finalités</b>	Héberger des ménages privés de logement et ne disposant pas de ressources leur permettant d'accéder directement à un logement autonome.
<b>Descriptif de l'action</b>	Les logements temporaires sont attribués pour 6 mois. Ils sont gérés par des associations. L'accompagnement social n'est pas systématique.
<b>Rappel des éléments de bilan et diagnostic</b>	81 logements au 31 décembre 2010 contre 89 en juillet 2007. Un dispositif qui vient compléter l'offre d'hébergement mais qui reste insuffisant.
<b>Origine des financements</b>	État : la location est financée par l'allocation de logement temporaire.
<b>Pilote(s)</b>	État (direction départementale de la cohésion sociale)
<b>Partenaires principaux</b>	CAF : versement de l'allocation logement temporaire Associations et CCAS en charge de la gestion
<b>Instances de suivi</b>	Comité responsable du plan
<b>Objectifs opérationnels (quantitatifs et qualitatifs)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- améliorer la répartition territoriale.</li> <li>- utiliser le dispositif (et celui de logements d'urgence) pour des publics ciblés: sortants de prison, personnes en grande précarité souffrant de pathologies lourdes, en complément des lits halte soins santé (10 à La Rochelle), jeunes et femmes victimes de violence.</li> </ul>
<b>Calendrier de réalisation</b>	Durée du plan
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- durée moyenne de séjour</li> <li>- nombre de logements temporaires créés et territoires d'installation</li> <li>- utilisation des logements temporaires dans l'accueil des publics ciblés : nombre, durées de séjour, types de sortie</li> </ul>

*Outil partagé du plan et du plan départemental d'accueil d'hébergement et d'insertion*

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<i>Développer et rééquilibrer les solutions de logements temporaires</i>	
<b>A.2.3 - Les résidences sociales</b>	
<b>Objectifs stratégiques / finalités</b>	Accueillir, en structure collective et temporairement des publics ayant des revenus limités ou qui rencontrent des difficultés d'accès au logement ordinaire pour des raisons économiques ou sociales et pour lesquelles un accompagnement social peut s'avérer nécessaire.
<b>Descriptif de l'action</b>	<p>Des formules adaptées à des problématiques et publics spécifiques sont développées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le foyer de jeunes travailleurs (FJT) accueille des jeunes entre 18 et 26 ans en mobilité et/ou en insertion professionnelle (stagiaires, apprentis, en formation...), pour une période de 6 mois renouvelable une fois ;</li> <li>- la pension de famille / maison relais, est destinée à des personnes à faibles ressources, en situation d'isolement ou d'exclusion lourde dont la situation sociale, psychologique voire psychiatrique rend impossible, à échéance prévisible, leur accès à un logement ordinaire – mais qui peuvent être stabilisées dans un habitat durable en semi-collectif. Les pensions de famille bénéficient de la présence d'un hôte ;</li> <li>- la résidence accueil est une forme de pension de famille accueillant des personnes en situation de précarité ayant un handicap psychique, dont l'état est suffisamment stabilisé pour vivre en habitat semi-collectif.</li> </ul>
<b>Rappel des éléments de bilan et diagnostic</b>	<p>Historiquement, le département compte 3 foyers de jeunes travailleurs. Deux résidences sociales, cinq pensions de famille et une résidence accueil ont été ouvertes pendant la durée du dernier plan, dans une logique de diversification de l'offre adaptée.</p> <p>Descriptif de l'offre au 31/12/10 (334 places) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 foyer de jeunes travailleurs (La Rochelle, 102 places / Saintes, 52 places / Saint-Jean d'Angély, 40 places) : 194 places</li> <li>- 2 résidences sociales (résidence Jean Bart à La Rochelle, 25 places / résidence Emmaüs à Saint-Agnant, 23 places) : 48 places. En 2011, ouverture de la résidence sociale « Les Compagnons du devoir à La Rochelle (70 places)</li> <li>- 5 pensions de famille (La Rochelle, 15 et 13 places / Aytré, 18 places / Saintes, 14 places / Rochefort, 20 places) : 80 places</li> <li>- 1 résidence accueil (Rochefort) : 12 places</li> </ul>

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<b>Origine des financements</b>	État/ Département/CAF/Collectivités
<b>Pilote(s)</b>	État (direction départementale de la cohésion sociale)
<b>Partenaires principaux</b>	Associations gestionnaires des structures Département CAF État (direction départementale des territoires et de la mer)
<b>Instances de suivi</b>	Comité responsable du plan
<b>Objectifs opérationnels (quantitatifs et qualitatifs)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- poursuivre le développement et la diversification de l'offre : concrétiser le projet de pension de famille du Tremplin 17 à Royan (15 places).</li> <li>- assurer de bonnes conditions d'accueil : transformation du foyer de jeunes travailleurs de Saint-Jean d'Angély en résidence sociale.</li> <li>- étudier la faisabilité de création d'une maison relais sur chaque pays non pourvu pour compléter le maillage départemental (Vals de Saintonge – Haute Saintonge) si les besoins sont avérés.</li> </ul>
<b>Calendrier de réalisation</b>	Durée du plan
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- réalisation des travaux et création de la pension de famille à Royan</li> <li>- durées de séjour moyennes et types de sorties dans les différentes structures</li> </ul>

*Outil partagé du plan et du plan départemental d'accueil d'hébergement et d'insertion*

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

### **A.3 - Développer les outils d'aide à l'accès vers le logement autonome**

<b>Développer les outils de l'aide à l'accès vers le logement autonome</b>	
<b>A.3.1 - Le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO)</b>	
<b>Objectifs stratégiques / finalités</b>	Mettre en place un service public de l'hébergement et de l'accès aux logements renouvelé, dans le cadre de la circulaire du 8 avril 2010 relative au service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO).
<b>Descriptif de l'action</b>	<p>Choix d'un service unique pour l'urgence et l'insertion avec des relais territoriaux.</p> <p>1 - une organisation à deux niveaux : départemental et territorial            2 - des principes et objectifs communs d'action            3 - des missions complémentaires et en cohérence            4 - un portage institutionnel garantissant la cohérence du service            5 - des modalités de travail partagées et des moyens à mutualiser</p>
<b>Rappel des éléments de bilan et diagnostic</b>	<p>Principes retenus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- adapter le service au contexte départemental</li> <li>- créer un service chargé des dispositifs d'urgence et d'insertion</li> <li>- maintenir sur les territoires la fonction accueil-évaluation-orientation</li> <li>- analyser au niveau départemental uniquement les cas complexes ou sans réponse</li> <li>- améliorer la connaissance de l'offre disponible et des besoins notamment les demandes en attente</li> </ul> <p>Objectifs communs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- favoriser le travail coordonné des acteurs de la veille sociale, de l'hébergement et du logement</li> <li>- construire une réponse adaptée aux besoins des personnes</li> <li>- contribuer à l'amélioration de l'offre</li> </ul>
<b>Origine des financements</b>	État - Département
<b>Pilote(s)</b>	Association Altéa et co-animation des acteurs de l'urgence et de l'insertion

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<b>Partenaires principaux</b>	État, Département, collectivités locales, associations, Établissement public départemental « les 2 Monts »
<b>Instances de suivi</b>	Le comité de pilotage du service Une instance de concertation pour les cas complexes notamment mais aussi pour toute autre question, et de suivi
<b>Objectifs opérationnels (quantitatifs et qualitatifs)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- signature et mise en œuvre d'un protocole de travail : modalités des accompagnements, référent personnel ou de parcours, articulation des parcours vers le logement et principes partagés (tout relogement ne se vaut pas, priorité à l'adéquation entre la situation de ménage et la solution de relogement...)</li> <li>- mise en place de l'observatoire : aller vers un guichet unique de l'offre et de la demande</li> <li>- faire vivre l'articulation entre les deux plans au niveau des territoires : articulation commissions locales de l'habitat/ service d'intégration, d'accueil et d'orientation</li> </ul>
<b>Calendrier de réalisation</b>	Consolidation du dispositif en 2012
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- élaboration, puis signature d'un protocole de travail</li> <li>- réalisation de l'observatoire</li> </ul>

*Outil partagé du plan et du plan départemental d'accueil d'hébergement et d'insertion*

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<i>Développer les outils de l'aide à l'accès vers le logement autonome</i>	
<b>A.3.2 – L'agence immobilière à vocation sociale, Alizes 17</b>	
<b>Objectifs stratégiques / finalités</b>	Mobiliser et gérer un parc de logements locatifs privés décents, à loyers modérés, pour les personnes qui n'ont pas accès au logement social (problème de ressources, d'adéquation de l'offre locale...).
<b>Descriptif de l'action</b>	<p>Alizés 17 est une agence immobilière, créée en 2010, répondant aux obligations de la loi Hoguet du 2 juillet 1970, qui propose une gestion locative sécurisée et de proximité. Elle répond au cahier des charges du réseau de la fédération des associations et des acteurs pour la promotion et l'insertion par le logement. Elle propose les services suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prospection et mobilisation de logements à un prix inférieur au prix du marché,</li> <li>- aide à l'attribution, à la mise en location,</li> <li>- gestion locative adaptée, avec un suivi de proximité et durable des locataires,</li> <li>- suivi technique du logement,</li> <li>- médiation locative entre locataires, propriétaires et partenaires de la structure.</li> </ul> <p>Au 15 octobre 2011, l'agence immobilière à vocation sociale gère environ 41 logements en mandat de gestion.</p>
<b>Rappel des éléments de bilan et diagnostic</b>	<p>La création de l'agence est un objectif partagé des deux plans afin de pallier l'insuffisance notoire de logements sociaux dans les zones tendues du département.</p> <p>La première année, les logements ont surtout été captés sur La Rochelle et Rochefort.</p>
<b>Origine des financements</b>	Financement propre par taux d'honoraires (5% TTC) État- Département – collectivités locales
<b>Pilote(s)</b>	Groupement PROMU 17 (ALTEA/CLLAJ/APAPAR)
<b>Partenaires principaux</b>	Département - associations
<b>Instances de suivi</b>	Comité responsable du plan Comité technique du plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<p><b>Objectifs opérationnels (quantitatifs et qualitatifs)</b></p>	<p>Objectifs quantitatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 35 logements en gestion fin 2011</li> <li>- 65 logements en gestion fin 2012</li> <li>- 100 logements en gestion fin 2013</li> </ul> <p>Objectifs qualitatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- développer l'activité dans les zones tendues en repérant des relais locaux</li> <li>- diversifier les sources de financement pour permettre le développement : solliciter et intéresser les collectivités à cet effet</li> </ul>
<p><b>Calendrier de réalisation</b></p>	<p>Durée du plan</p>
<p><b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de logements captés par rapport aux objectifs</li> <li>- part de logements captés dans les zones tendues du littoral</li> <li>- capacité de développement : part de financement des collectivités locales</li> </ul>

*Outil partagé du plan et du plan départemental d'accueil d'hébergement et d'insertion*



## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<i>Développer les outils de l'aide à l'accès vers le logement autonome</i>	
<b>A.3.3 - L'intermédiation locative</b>	
<b>Objectifs stratégiques / finalités</b>	Favoriser l'accès de personnes défavorisées en voie d'insertion à un logement décent, autonome et de droit commun, tout en assurant une sécurité et des garanties au bailleur.
<b>Descriptif de l'action</b>	<p>Mobilisation du parc privé par une association agréée ou un bailleur social, afin de loger des ménages rencontrant des difficultés d'accès au logement, selon deux modalités possibles : mandat de gestion ou sous-location (cette dernière pouvant donner lieu ou pas à glissement de bail).</p> <p>Le public : des ménages en difficulté, mais autonomes dans leur logement. Par exemple : personnes sortant de centres d'hébergement et de réinsertion sociale ou d'hôtel, public éligible au droit au logement opposable, en situation d'expulsion locative, ou relogés dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.</p>
<b>Rappel des éléments de bilan et diagnostic</b>	<p>La façade littorale connaît une situation de tension qui a justifié l'ouverture d'un service d'intermédiation locative à La Rochelle. Le service est ouvert depuis octobre 2009 et est porté par ALTEA.</p> <p>Les résultats obtenus au bout de la première année de montée en charge sont encourageants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 44 ménages ont intégré le dispositif,</li> <li>- 18 sont sortis vers un logement dans le parc public ou privé.</li> </ul>
<b>Origine des financements</b>	État - Plan de relance 2009
<b>Pilote(s)</b>	État (direction départementale de la cohésion sociale)
<b>Partenaires principaux</b>	Associations ALTEA, bailleurs privés et publics, collectivités
<b>Instances de suivi</b>	Comité technique du plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion Comité responsable du plan
<b>Objectifs opérationnels (quantitatifs et qualitatifs)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- articulation du service d'intermédiation locative avec l'existant (et notamment l'agence immobilière à vocation sociale)</li> <li>- évaluation de l'opportunité d'étendre ce service à d'autres parties du territoire départemental</li> </ul>

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<b>Calendrier de réalisation</b>	Durée du plan
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- nombre de logement captés</li><li>- durée de séjour moyenne</li><li>- type de sortie : logement autonome, hébergement...</li><li>- élargissement du dispositif aux autres territoires tendus du département notamment sur le littoral</li></ul>

Outil partagé du plan et du plan départemental d'accueil d'hébergement et d'insertion

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<i>Développer les outils de l'aide à l'accès vers le logement autonome</i>	
<b>A.3.4 - Le bail glissant</b>	
<b>Objectifs stratégiques / finalités</b>	Favoriser l'accès et l'insertion durable dans le logement de certaines catégories de ménages en voie d'autonomie.
<b>Descriptif de l'action</b>	<p>Une période transitoire de sous-location et d'accompagnement social est proposée à certains ménages avant de bénéficier d'un bail à leur nom, en logement social ou logement privé. Un organisme (association d'insertion par le logement, CCAS, agence immobilière à vocation sociale...) est locataire en titre et assure une gestion locative adaptée. Une convention tripartite bailleur – association – sous-locataire peut encadrer la sous-location.</p> <p>La loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a cherché à développer ce dispositif. Le décret n° 2010-1564 du 15 décembre 2010 « relatif aux conditions d'examen périodique contradictoire de la situation des sous-locataires » concerne les sous-locataires de logements loués par les organismes hlm à des structures exerçant des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Il fixe à 6 mois la mise en place d'un examen périodique contradictoire visant à évaluer la capacité du ménage, qui est sous-locataire, à devenir locataire en titre dans le cadre d'un bail glissant. Cet examen a pour objet d'évaluer la capacité des sous-locataires à assumer les obligations résultant d'un bail à leur nom.</p>
<b>Rappel des éléments de bilan et diagnostic</b>	<p>Le bail glissant est utilisé par certaines associations et bailleurs, notamment pour permettre une sortie de centre d'hébergement et de réinsertion sociale à des catégories de ménages qui ont une certaine autonomie dans leur logement mais ne remplissent pas les conditions d'un accès au logement autonome.</p> <p>Il est utilisé également dans le cadre de l'intermédiation locative et l'aide forfaitaire à la médiation locative.</p> <p>Les groupes de travail préalables à la réécriture du plan ont montré que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'outil du bail glissant était utilisé plus particulièrement à La Rochelle et Saintes, aussi bien dans le parc social que privé. Il n'est pas nécessaire de le développer sur l'ensemble du département, dès lors que les bailleurs pratiquent des entrées directes en logement autonome ;</li> </ul>

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<p><b>Rappel des éléments de bilan et diagnostic</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les bailleurs signent des conventions bilatérales avec les associations pour encadrer le bail glissant. Chaque organisme hlm a une pratique particulière, et chaque association utilise aussi cet outil de façon spécifique ;</li> <li>- l'outil est jugé plutôt intéressant par les associations utilisatrices, au sens où la plupart des baux finissent par « glisser » au nom du ménage occupant. Sur certains territoires (Saintes...), le glissement du bail est actuellement ralenti par la difficulté des associations à capter un autre logement destiné à remplacer celui qui va passer au nom du sous-locataire.</li> </ul>
<p><b>Origine des financements</b></p>	<p>Département - État</p>
<p><b>Pilote(s)</b></p>	<p>Bailleurs - Associations</p>
<p><b>Partenaires principaux</b></p>	<p>Bailleurs sociaux publics et privés Associations agréées</p>
<p><b>Instances de suivi</b></p>	<p>Groupe de travail du plan comité responsable du plan</p>
<p><b>Objectifs opérationnels (quantitatifs et qualitatifs)</b></p>	<p>Construire un cadre de référence partagé (même si non uniforme) entre les associations et organismes hlm sur le recours au bail glissant, notamment dans le cadre du décret du 15 décembre 2010.</p> <p>Cet objectif fera l'objet d'un groupe de travail co-piloté par l'association régionale des organismes pour l'habitat et la fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale.</p>
<p><b>Calendrier de réalisation</b></p>	<p>Durée du plan</p>
<p><b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- élaboration d'un cadre de référence départemental associations / bailleurs hlm sur les modalités de pratique du bail glissant</li> <li>- suivi du nombre annuel de « glissements » de bail (sur le nombre total de baux glissants de chaque structure)</li> </ul>

Outil partagé du plan et du plan départemental d'accueil d'hébergement et d'insertion

### **B – Le maintien dans le logement**

Le dispositif de prévention des expulsions locatives est prévu par la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 et la circulaire du 9 février 1999 relative à la prévention des expulsions locatives pour impayés.

Il a été complété par la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 qui réaffirme la prévention des expulsions comme axe fondamental du plan et par la loi MLE du 25 mars 2009 qui transfère aux organismes payeurs (CAF/MSA) les missions assurées jusqu'à présent par la commission départementale des aides publiques au logement et renforce la coordination des actions de prévention des expulsions locatives avec la mise en place de la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives. La commission a été installée le 14 décembre 2010 à l'occasion de la réunion annuelle du comité responsable du plan.

Parallèlement, la charte départementale de prévention des expulsions locatives a été signée le 14 octobre 2011.

L'un des objectifs prioritaires du plan est donc de renforcer le dispositif de prévention des expulsions locatives en privilégiant le traitement le plus en amont possible (avant assignation) pour contribuer au maintien dans les lieux des ménages défavorisés, de bonne foi.

Le plan doit mobiliser tous les dispositifs permettant d'apporter des réponses à des situations difficiles susceptibles de faire basculer des familles déjà fragilisées : traitement de l'impayé et accompagnement des ménages, charte de prévention des expulsions locatives, commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, fonds d'aide aux accédants en difficulté, fonds de solidarité pour le logement ( fiche déjà présentée).

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

### B.1 - Prévenir les expulsions

<i>Prévenir les expulsions locatives</i>	
<b>B.1.1 - La commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et la charte de prévention des expulsions locatives</b>	
<b>Objectifs stratégiques / finalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer le dispositif départemental de prévention des expulsions.</li> <li>- Partager une stratégie départementale de prévention des impayés de loyer.</li> </ul>
<b>Descriptif de l'action</b>	<p>La commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives est créée suite aux transferts de compétences de la Commission Départementale des Aides Publiques au Logement aux CAF et à la MSA. Elle se réunira dès 2011, 2 fois par an minimum.</p> <p>La charte de prévention des expulsions locatives a été signée le 14 octobre 2011. C'est un document contractuel définissant les actions et les liens des partenaires autour de l'action de prévention des expulsions locatives.</p>
<b>Rappel des éléments de bilan et diagnostic</b>	<p>Les situations d'impayés locatifs traitées en 2010 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le parc public : 787</li> <li>- dans le parc privé : 548</li> </ul> <p>Nombre d'expulsions locatives accordées en 2010 : 228</p>
<b>financements</b>	Sans objet
<b>Pilote(s)</b>	<p>Commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives : co-pilotage Etat, Département</p> <p>Secrétariat : État (direction départementale de la cohésion sociale)</p>
<b>Partenaires principaux</b>	<p>Pour la commission spécialisée : La CAF et la MSA, l'ADIL, les bailleurs publics et privés, (UNPI, FNAIM), les associations de consommateurs</p> <p>Pour la charte de prévention : les mêmes partenaires, et les huissiers et les juges d'instance</p>
<b>Instances de suivi</b>	Comité responsable du plan

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<b>Objectifs opérationnels (quantitatifs et qualitatifs)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- donner la possibilité aux ménages de bonne foi, en difficulté, d'être pris en charge par un partenaire avant que leur situation ne se dégrade et ne devienne complexe</li><li>- traiter la situation d'impayé de loyer rapidement</li><li>- proposer, aux ménages en difficulté d'impayés de loyer, des solutions concertées</li></ul>
<b>Calendrier de réalisation</b>	Durée du plan La charte de prévention est reconduite annuellement et tacitement
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	Situations d'impayés, d'expulsion Nombre d'avis et d'actions impulsés par la commission

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

Cette action de prévention se trouve confirmée par le transfert des compétences de l'Etat vers les organismes payeurs.

<i>Prévenir les expulsions</i>	
<b>B.1.2 – Mettre en œuvre le dispositif de traitement de l'impayé en location et en accession : par la CAF et la MSA</b>	
<b>Objectifs stratégiques / finalités</b>	Traiter l'impayé et par voie de conséquence prévenir les familles d'une expulsion du logement, dans le parc privé et public ou d'une saisie vente en accession.
<b>Descriptif de l'action réalisée</b>	Fin 2010, début 2011, les organismes payeurs ajustent leur dispositif de traitement pour absorber les nouvelles situations d'impayé de loyer du parc public ; l'impayé doit être signalé très rapidement (l'impayé est constitué dès que 3 mois consécutifs, de loyers et charges diminués des aides au logement, ne sont pas réglés ou lorsque 2 mois de loyers et charges ne sont pas réglés) aux organismes payeurs, afin d'éviter la dégradation des situations. Dès lors, une phase amiable est proposée au locataire et au bailleur pour la mise en place d'un plan d'apurement, phase au cours de laquelle l'aide au logement est maintenue.
<b>Rappel des éléments de bilan et diagnostic</b>	<p>En 2010, les situations en impayé de loyer traitées par les organismes payeurs CAF et MSA concernaient le logement locatif privé et le logement en accession privé. Depuis 2011, le suivi et le traitement des situations concernent également, les familles logeant dans le parc public.</p> <p>En 2010, la CAF comptait 56 723 bénéficiaires d'allocation et d'aide au logement (3 allocataires sur 5) et elle estimait pour 2011 à 2.2% le pourcentage de familles fragilisées et concernées par un impayé logement.</p> <p>En 2010, la MSA comptait 3716 bénéficiaires d'allocation et d'aide au logement (3 allocataires sur 5). Malgré 16 % d'allocataires en situation de précarité, très peu de cas d'impayés de logement sont constatés.</p>
<b>Pilote(s)</b>	CAF et MSA



## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<b>Partenaires principaux</b>	Les membres de la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et de la charte de prévention.
<b>Instances de suivi</b>	CAF et MSA Comité responsable du plan
<b>Objectifs opérationnels (quantitatifs et qualitatifs)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sensibiliser les partenaires afin que cette action soit engagée le plus en amont et de façon préventive à la mesure d'expulsion de l'impayé de loyer.</li> <li>- Intervenir avant la résiliation du bail locatif.</li> <li>- En dernier recours, pour les ménages en situation d'expulsion, permettre la mise en place d'un protocole d'accord de prévention de l'expulsion locative.</li> </ul>
<b>Calendrier de réalisation</b>	Procédure permanente
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	Bilan annuel avec éléments statistiques : nombre de signalements d'impayés; nombre de plans d'apurement mis en place, nombre de suspensions, nombre de protocoles...

<i>Prévenir l'expulsion</i>	
<b>B.1.3 - Prévenir et accompagner l'impayé locatif</b>	
<b>Objectifs stratégiques / finalités</b>	Prévenir les procédures d'expulsion dans le parc public et privé.
<b>Descriptif de l'action réalisée</b>	<p>Le Département a organisé son service public départemental d'action sociale au sein de sept délégations territoriales dont le périmètre est coordonné avec les territoires des pays. Les travailleurs sociaux sont à la disposition des habitants de la Charente-Maritime au siège de chacune des délégations territoriales et dans 133 points d'accueil de proximité où sont offerts : accueil, écoute, information, orientation, aide à l'accès aux droits, soutien et accompagnement pour faire face aux difficultés de leur vie quotidienne dans les domaines, administratif, éducatif, budgétaire, d'habitat et de santé et dans leur insertion sociale et professionnelle.</p> <p>Le Département a également mis en place un service d'accompagnement social personnalisé destiné aux personnes majeures dont la santé ou la sécurité est menacée par les difficultés qu'elles éprouvent à gérer leurs ressources.</p> <p>Depuis 2009, la CAF propose une offre d'accompagnement social qui s'adresse aux familles monoparentales en impayé de loyer dans le parc privé. Cet accompagnement permet aux familles de bénéficier d'un travail social individualisé axé sur l'accueil, l'évaluation, l'information et l'orientation. Il articule un traitement administratif respectueux de la réglementation et une prise en compte spécifique des situations sociales des familles.</p> <p>La MSA, par ses 17 travailleurs sociaux en polyvalence de catégorie dans le département, accompagne les ressortissants du régime agricole sur toutes les problématiques et notamment celle du logement.</p>

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<b>Rappel des éléments de bilan et diagnostic</b>	Pour la CAF : Les familles monoparentales représentent 21% des situations en impayé locatif, leur nombre est en évolution constante. Ces familles apparaissent plus particulièrement vulnérables aux changements familiaux. 4 assistantes sociales spécialisées couvrent le territoire départemental. Sur la période de septembre 2010 à mars 2011, 80 familles sont repérées par le dispositif.
<b>Origine des financements</b>	Financement de fonctionnement propre aux services
<b>Pilote(s)</b>	Département, CAF et MSA
<b>Partenaires principaux</b>	Les membres de la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et de la charte de prévention, notamment les bailleurs sociaux et bailleurs privés
<b>Instances de suivi</b>	Département, État, CAF et MSA Comité responsable du plan
<b>Objectifs opérationnels (quantitatifs et qualitatifs)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- faciliter l'accès aux dispositifs d'aide au logement tout au long de la procédure de traitement de l'impayé, en menant notamment une action concertée avec les partenaires des aides au logement pour l'accès et le maintien</li> <li>- permettre la prise en charge rapide d'une situation avant que la dette ne se creuse. Prévenir la procédure d'expulsion</li> <li>- proposer un soutien social ; garantir le maintien du versement de l'aide au logement</li> </ul>
<b>Calendrier de réalisation</b>	Action permanente
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	Bilan annuel, point intermédiaire semestriel

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<i>Prévenir l'expulsion locative</i>	
<b>B.1.4 - La prévention des expulsions dans le parc social</b>	
<b>Objectifs stratégiques/ finalités</b>	Prévenir les situations d'impayés dans le parc social afin de limiter les procédures contentieuses pouvant conduire à l'expulsion du logement.
<b>Descriptif</b>	Les bailleurs sociaux s'organisent collectivement et en interne pour prévenir les impayés de loyers et les expulsions locatives.
<b>Rappel des éléments de bilan et diagnostic</b>	<p>Les organismes de logement social :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- produisent du logement social et très social pour améliorer la fluidité résidentielle,</li> <li>- veillent à la maîtrise des charges locatives (réhabilitation énergétique des bâtiments,...),</li> <li>- développent leur accompagnement social, qui permet aujourd'hui de résoudre près de 80% des difficultés rencontrées par leurs locataires,</li> <li>- renforcent leur coopération avec les partenaires institutionnels et associatifs en matière de prévention des expulsions pour permettre le maintien dans le logement des ménages fragiles et à bas niveau de ressources qui font l'objet d'un accueil croissant dans son parc,</li> <li>- contribuent au bon fonctionnement et/ou à la mise en place sur le territoire des politiques et outils d'aide à l'accès et au maintien dans le logement.</li> </ul>
<b>Origine des financements</b>	Bailleurs sociaux (moyens internes)
<b>Pilotes</b>	Bailleurs sociaux
<b>Partenaires principaux</b>	État- CAF - Département
<b>Instance de suivi</b>	Bailleurs sociaux - commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, commissions locales de l'habitat – CAF- MSA
<b>Objectifs opérationnels</b>	Améliorer la prévention des impayés et limiter les expulsions dans le parc social, dans le cadre de la mise en œuvre de la charte de prévention des expulsions locatives

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<b>Calendrier de réalisation</b>	Action permanente
<b>Indicateurs de suivi</b>	Bilan annuel dans les instances du plan (comité responsable, commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives...) Suivi en continu dans chaque organisme

### ***B.2 - Aider au maintien dans un logement en accession à la propriété : le fond d'aide aux accédants en difficulté***

Ce fonds a été créé le 22 juillet 1988 par convention entre les partenaires, État, Département, Caisse d'Allocations Familiales (CAF), Caisse de la Mutualité Sociale Agricole (CMSA), des communes et des organismes prêteurs.

Ce dispositif a été constitué par les apports financiers des organismes signataires de la convention. Les conditions restrictives de mobilisation des aides accordées par le fonds ne permettaient plus, dans le cadre de l'ancien plan de répondre aux situations des nouveaux accédants à la propriété en difficulté.

La circulaire du Ministère du Logement et de la ville du 19 décembre 2007 relative aux nouvelles conditions d'utilisation des ressources disponibles des fonds d'aide aux accédants prévoit la reprise de la gestion du fonds par les Départements avec création d'un fonds local ou extinction du fonds, avec reversement de la trésorerie aux financeurs initiaux.

Pour faire suite à la loi de décentralisation de 2004, le Conseil Général a décidé le 16 septembre 2005 de la reprise de sa gestion. Il a clôturé son transfert le 6 juillet 2007 par l'encaissement des sommes correspondant à la trésorerie du fonds suite à la clôture du compte de l'association Entraide Logement, précédent gestionnaire.

Une étude sur l'accession à la propriété en Charente Maritime a été sollicitée en 2009 afin d'envisager la création d'un fonds local adapté ou l'extinction de ce fonds.

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<i>Aider au maintien dans un logement en accession à la propriété</i>	
<b>B.2.1 - Le fonds d'aide aux accédants en difficulté</b>	
<b>Objectifs stratégiques / finalités</b>	Redéfinir une politique d'aide adaptée aux besoins de la Charente-Maritime, qui prenne appui sur les dispositifs réglementaires existants ou pouvant être élaborés ou développés en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés.
<b>Descriptif de l'action</b>	<p>Sur la base des données de l'étude réalisée portant sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un diagnostic descriptif de la typologie des accédants en Charente-Maritime,</li> <li>- des entretiens avec les partenaires du fonds et les professionnels de l'immobilier, afin de mettre en lumière les modes de fonctionnement actuels de l'accession et mesurer les limites du dispositif,</li> <li>- la concertation avec les partenaires.</li> </ul> <p>Il est proposé, pour l'année 2011-2012, une phase expérimentale de réactivation de ce fonds, ouvert à tous les prêts sur la base d'un nouveau règlement intérieur en définissant les modalités d'intervention.</p>
<b>Rappel des éléments de bilan et diagnostic</b>	<p>Les principaux éléments :</p> <p>Depuis 2000, près de 7000 ménages ont accédé à la propriété dans le département. Les accédants en difficulté se caractérisent ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.500 ménages pauvres ou modestes accèdent chaque année à la propriété en Charente Maritime,</li> <li>- ces ménages ont une moyenne d'âge plus jeune (38,1 ans) que la moyenne des accédants à la propriété,</li> <li>- ils disposent d'un revenu moindre : 25.9 K €,</li> <li>- le coût de l'accession est en moyenne de 171.3 K €.</li> </ul> <p>Trois « profils-type » d'accédants en difficulté :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le ménage fragile avant accession,</li> <li>- le ménage fragilisé par une analyse de son projet d'accession peu approfondi,</li> <li>- le ménage fragilisé par un accident de la vie qui entraîne une perte de revenus.</li> </ul>

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<b>Rappel des éléments de bilan et diagnostic</b>	<p>Le diagnostic met en avant la nécessité d'aborder l'accès en difficulté par deux types de mesures complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'une préventive : étude financière personnalisée par l'Adil ; réactivité dans la détection des situations ; information et accompagnement vers les dispositifs d'aides existants,</li> <li>- l'autre curative : possibilité d'intervention du fonds quelque soient les prêts et d'un accompagnement social et budgétaire.</li> </ul>
<b>Pilote(s)</b>	Département
<b>Partenaires principaux</b>	Banques, Banque de France, services sociaux, CAF, MSA, CIL « mieux se loger », Procivis les Prévoyants, ADIL
<b>Instances de suivi</b>	Comité responsable du plan
<b>Objectifs opérationnels (quantitatifs et qualitatifs)</b>	Faire le bilan de l'expérimentation au dernier trimestre 2012
<b>Calendrier de réalisation</b>	A partir du 1 <sup>er</sup> novembre 2011 à titre expérimental pendant un an
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	<p>Production :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un rapport trimestriel d'activité (nombre d'aides accordées, leurs montants, le profil des ménages, la localisation des ménages aidés, les noms des établissements prêteurs..)</li> <li>- d'un bilan financier</li> <li>- et d'un budget prévisionnel</li> </ul>



### **C – La qualité de l’habitat**

Le plan est le cadre institutionnel de définition et d’harmonisation des initiatives en direction du logement des familles en situation précaire.

La lutte contre l’habitat indigne (insalubrité, saturnisme, amiante, péril ...) et contre la précarité énergétique, constituent deux priorités des pouvoirs publics, en raison des enjeux fondamentaux qu’elles recouvrent en matière de santé publique et de lutte contre les exclusions.

Le constat est connu: les logements dégradés abritent généralement les populations les plus fragiles.

L’objectif du plan est de mobiliser l’ensemble des outils disponibles pour résorber l’habitat indigne ou non décent, pour aider à la maîtrise des dépenses en énergie, pour aider à la rénovation thermique des logements.

#### ***C.1 – Lutter contre l’habitat indigne : le pôle départemental de l’habitat indigne***

L’article 84 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions (MLLE) définit en droit l’habitat indigne : « Constituent un habitat indigne, les locaux ou installations utilisés aux fins *d’habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements* dont l’état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

L’habitat indigne recouvre des situations de non décence, de manquement aux règles d’hygiène, de péril, d’insalubrité des logements (exposition au plomb, immeubles menaçants de tomber en ruine, hôtels meublés dangereux, habitat précaire).

Les caractéristiques d’un logement décent sont décrites dans le décret 2002-120 du 30 Janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent - pris pour l’application de l’article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<i>Lutter contre l'habitat indigne</i>	
<b>C.1 - Le pôle départemental de l'habitat indigne</b>	
<b>Objectifs stratégiques / finalités</b>	Repérer les situations de l'habitat non décent à l'habitat insalubre. Traiter ces situations dans le cadre d'un partenariat de lutte contre l'habitat indigne.
<b>Descriptif de l'action</b>	Réalisation d'un guide « prévention et traitement de l'habitat indigne en Charente-Maritime » en 2008 Création d'un pôle départemental de l'habitat indigne
<b>Rappel des éléments de bilan et diagnostic</b>	En Charente Maritime on évalue à 8,5% du parc privé (8,9% au plan national) le parc potentiellement indigne. En 2011, les constats suivants sont faits : - nécessité d'identifier les logements insalubres, - nécessité de mettre en place un processus de traitement concerté du repérage à la réalisation de travaux. Mise en œuvre du volet Habitat Indigne dans le Plan Régional Santé Environnement 2 Réalisation d'une «opération de contrôle» à Saint-Jean d'Angély et à Jonzac par la CAF en 2009 : 168 logements visités dont 6,6% non décents. Réalisation de diagnostic habitat indigne (agence régional de santé) Réalisation de diagnostic saturnisme (direction départementale des territoires et de la mer)
<b>Origine des financements</b>	État, Département, Anah, collectivités
<b>Pilote(s)</b>	Le Pôle Départemental de l'Habitat Indigne de Charente-Maritime créé au deuxième semestre 2011 par la direction des territoires et de la mer
<b>Partenaires principaux</b>	ADIL, ARS, CAF, Département, État, MSA, Anah
<b>Instances de suivi</b>	Comité responsable du plan

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<b>Objectifs opérationnels (quantitatifs et qualitatifs)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- assurer la mise en place du pôle habitat indigne et amplifier le processus</li><li>- favoriser le repérage en mettant en commun les sources des différents partenaires et améliorer la transmission des informations</li><li>- mettre en œuvre et partager les procédures de traitement des situations des cas de non décence à l'insalubrité</li><li>- aider et accompagner les communes, notamment dans les cas de péril</li><li>- sensibiliser et informer les collectivités et les particuliers</li></ul>
<b>Calendrier de réalisation</b>	Durée du plan
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	Outils réalisés, situations repérées et traitées

### ***C.2- Lutter contre la précarité énergétique : le diagnostic de consommation énergétique***

Cette action a été initiée dans le cadre du Fonds de Solidarité pour le logement suite à l'augmentation du nombre et du montant des aides sollicitées pour des dettes d'énergie.

<b><i>Lutter contre la précarité énergétique</i></b>	
<b>C.2 – Le diagnostic de consommation énergétique</b>	
<b>Objectifs stratégiques / finalités</b>	Aider les ménages à gérer et maîtriser leur dépense en énergie.
<b>Descriptif de l'action réalisée</b>	<p>Cette action s'adresse aux familles dont les consommations d'électricité, de gaz et de chauffage ont généré des dettes d'énergie, importantes et celles dont les demandes d'aides financières pour dettes d'énergie sont récurrentes. Le Conseil général, la CAF et la MSA ont proposé la réalisation d'une évaluation sous forme de diagnostic de consommation énergétique du lieu d'habitation et de préconisations pour remédier aux dysfonctionnements relevés.</p> <p>Ces diagnostics ont permis de définir trois axes d'intervention à mener auprès des familles, pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– permettre une meilleure gestion des équipements du logement,</li> <li>– adapter son mode d'habiter aux besoins d'énergies,</li> <li>– gérer son budget de consommation d'énergie.</li> </ul>
<b>Rappel des éléments de bilan et diagnostic</b>	<p>Période expérimentale de décembre 2010 à mai 2011 qui a permis de réaliser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 90 diagnostics à la demande du Conseil général, (facture élevée, interventions récurrentes du fonds de solidarité pour le logement sur l'année précédente),</li> <li>- 14 pour la MSA,</li> <li>- 20 pour la CAF.</li> </ul> <p>Ces diagnostics ont été réalisés par le même opérateur.</p>
<b>Origine des financements</b>	EDF, Département, CAF, MSA
<b>Pilote(s)</b>	Département, CAF, MSA

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<b>Partenaires principaux</b>	EDF, État (direction départementale des territoires et de la mer), ADIL
<b>Instances de suivi</b>	Comité responsable du plan
<b>Objectifs opérationnels (quantitatifs et qualitatifs)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- développer les diagnostics de consommation énergétique afin d'identifier le motif de surconsommation.</li> <li>- développer les actions de préconisations et accompagner les ménages pour une maîtrise de leur consommation.</li> </ul>
<b>Calendrier de réalisation</b>	<p>Action renouvelée par les pilotes</p> <p>Conseil général : nouveau marché 2012 pour la réalisation des objectifs opérationnels précités</p> <p>CAF et MSA : renouvellement de la convention pour 2011 et 2012</p>
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	Rapport intermédiaire semestriel, bilan annuel

### **C.3 - La précarité énergétique : le programme « Habiter Mieux »**

A partir de l'enquête nationale logement 2006, le nombre de ménages qui consacrent plus de 10% de leurs ressources à payer leurs factures d'énergie est estimé à 3 400 000, dont 87% logés dans le parc privé et 62% propriétaires de leur logement. Il s'agit pour l'essentiel de ménages défavorisés, mais aussi de ménages modestes.

Dans le cadre des Investissements d'avenir, l'Etat a créé le programme national d'aide à la rénovation thermique des logements privés. Baptisé « Habiter mieux », ce programme vise à aider la réalisation de travaux de rénovation thermique pour les ménages modestes de sorte à améliorer leur logement, leur qualité de vie et leur pouvoir d'achat. L'objectif national consiste à aider 300 000 ménages à améliorer leur logement par des travaux de rénovation thermique efficaces, afin de gagner en confort, en qualité de vie et en pouvoir d'achat.

<i>Lutter contre la précarité énergétique</i>	
<b>C.3 - Le programme « Habiter Mieux »</b>	
<b>Objectifs stratégiques / finalités</b>	<p>Participer à la lutte contre la précarité énergétique dans le parc privé.</p> <p>Le programme « Habiter Mieux » vise les <b>propriétaires occupants modestes</b> en situation de <b>forte précarité énergétique</b>.</p>
<b>Descriptif de l'action</b>	<p>Le programme apporte une aide de solidarité écologique aux propriétaires occupants modestes en situation de précarité énergétique. Il s'agit d'une prime forfaitaire de 1100 € (majoration possible jusqu'à 1600 € si la ou les collectivités participent) pour une amélioration d'au moins 25 % de la performance énergétique du logement pour les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah avec obligation d'assistance du propriétaire par un opérateur. Pour l'ingénierie sociale, financière et technique, une aide de 300 € par logement en opérations programmées (en plus du financement du suivi-animation) et 430 € par logement en secteur diffus (hors opérations programmées).</p> <p>Le Contrat départemental local d'engagement de lutte contre la précarité énergétique, signé le 7 septembre 2011, assure la déclinaison locale du programme et forge les partenariats locaux.</p>

## LES DISPOSITIFS ET OUTILS

<b>Rappel des éléments de bilan et diagnostic</b>	<p>D'après l'étude conduite par l'AREC (Agence Régionale d'évaluation Environnement et Climat) sur la précarité énergétique en Poitou-Charentes, en Charente-Maritime :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 73 730 logements – soit 126 000 personnes - sont potentiellement exposés à la précarité énergétique (27.2% du parc de résidences principales),</li> <li>– 28 150 logements représentant 48 000 personnes sont potentiellement « aux portes » de la précarité énergétique.</li> </ul>
<b>Origine des financements</b>	Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART), Anah, Département, EDF, CARSAT Centre Ouest, GDF SUEZ Poitou-Charentes, CAF de la Charente-Maritime, MSA des Charentes, SACICAP Procivis Poitou-Charentes, SACICAP PROCIVIS les Prévoyants, Collectivités
<b>Pilote(s)</b>	Département, Anah, État (direction départementale des territoires et de la mer)
<b>Partenaires principaux</b>	Les partenaires du contrat local départemental
<b>Instances de suivi</b>	Le comité de pilotage, co-présidé par l'État et le Département
<b>Objectifs opérationnels</b>	Les objectifs annuels en terme de repérage et de financement sont détaillé dans le contrat local d'engagement.
<b>Calendrier de réalisation</b>	<p>Durée du plan</p> <p>Durée d'intervention du programme Habiter : 2010-2017</p>
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>	Nombre de dossiers financés

## **Troisième partie**

### **Renforcer l'efficacité du plan et la coordination des acteurs**



## RENFORCER L'EFFICACITE DU PLAN ET COORDONNER LES ACTEURS

Un des objectifs du plan 2012 – 2015 est le renforcement de la coopération entre les différents acteurs de l'habitat et du logement, par un travail sur des projets partagés et une concentration du suivi de ces projets au niveau des instances de suivi et de pilotage.

Six groupes de travail sont définis au moment de la signature du plan : leur contenu et la définition de leurs objectifs font l'objet des fiches projet présentées dans cette troisième partie et correspondent aux grands enjeux partagés en amont de l'écriture du plan dans la phase de diagnostic / évaluation.

Ils n'ont pas nécessairement tous vocation à être opérationnels sur l'ensemble de la durée du plan, dans la mesure où leur fonctionnement relève d'un mode projet, avec les objectifs suivants :

- développer des espaces de travail partenariaux sur des enjeux propres au département,
- mener des réflexions et diagnostics partagés,
- construire des solutions de manière partenariale.

Le pilotage des groupes de travail est réparti entre les principaux acteurs du plan, membres du comité technique et autres acteurs en fonction des thématiques. Chaque groupe rend compte régulièrement de ses avancées en comité technique et annuellement au comité responsable.

Les six groupes de travail :

- clarifier les besoins et pratiques en matière d'accompagnement social,
- faire évoluer les commissions locales de l'habitat,
- partager les modalités d'attribution de logement social,
- optimiser l'utilisation du bail glissant,
- structurer le traitement de la problématique habitat indigne,
- élaborer une stratégie d'action pour mieux connaître et combattre l'hébergement durable en camping.

### **I- GROUPE DE TRAVAIL « CLARIFIER LES BESOINS ET PRATIQUES EN MATIERE D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL »**

#### - Finalité

Revoir et clarifier les modalités et les objectifs de l'accompagnement social lié au logement.

#### - Constats à l'origine de la réflexion

Les prestations d'accompagnement social se sont multipliées ces dernières années (accompagnement social lié au logement du fonds de solidarité pour le logement, accompagnement vers et dans le logement, mesure d'accompagnement social personnalisée, accompagnement social de la CAF...), et il est difficile de s'y repérer dans les divers contenus, objectifs, contenu des prestations.

Il semble par ailleurs que certains publics ne reçoivent pas toujours une proposition d'accompagnement, soit faute de repérage, soit par défaut de prescription, soit par difficulté de mobilisation d'une prestation. Les premières réflexions évoquent là le cas des publics du droit au logement et du contingent préfectoral, mais aussi des ménages en procédure d'expulsion (cas d'endettements de longue durée, de comportements problématiques en matière d'occupation du logement).

De leur côté, les bailleurs regrettent souvent un défaut d'accompagnement, et peuvent se sentir isolés face à aux comportements de certains ménages.

Le Conseil général a engagé démarré une réflexion autour des prestations d'accompagnement social, qui peut servir de base au groupe de travail.

#### - Pilote

Département / CAF

#### - Feuille de route prévisionnelle

- travailler sur les attentes réciproques des bailleurs et des travailleurs sociaux en matière d'accompagnement
- clarifier la notion et les pratiques d'accompagnement existantes, leurs objectifs (prévention des expulsions, aide à l'accès...), leurs publics cible, les accompagnateurs : accompagnement social lié au fonds de solidarité pour le logement, accompagnement vers et dans le logement, les outils : baux glissants, mesures d'accompagnement social personnalisées, « droit commun » du Conseil général, droit commun et actions de la CAF.

- clarifier le maillage et les articulations entre l'accompagnement généraliste et celui proposé par les spécialistes (associations, AIVS...)

### **II - GROUPE DE TRAVAIL « FAIRE EVOLUER LES COMMISSIONS LOCALES DE L'HABITAT »**

#### - Finalité

Améliorer le fonctionnement des commissions locales de l'habitat tout en maintenant un cadre général.

Rapprocher les collectivités locales du plan.

#### - Constats à l'origine de la réflexion

Les commissions ont favorisé les partenariats de proximité.

Le bilan établi en 2010 par les principaux partenaires a montré la pertinence de la territorialisation et la volonté de maintenir ces instances.

Toutefois le niveau de représentation de certains partenaires est inégal suivant les territoires et une meilleure connaissance des publics et de leurs parcours logement est souhaitable.

#### - Pilote

État- Département

#### - Feuille de route prévisionnelle

- proposer à des commissions volontaires d'expérimenter une « commission thématique » autour d'une problématique importante du territoire et réunissant les acteurs de l'habitat, du logement et du travail social autour d'un objectif (production de connaissances et de solutions)
- et/ou d'introduire des moments réguliers de présentation et d'échanges autour de problématiques habitat pertinentes sur le territoire (information sur l'offre et la demande de logement social, problématiques marquantes en hébergement, état d'avancement des programmes locaux de l'habitat et leur prise en compte des problématiques de mal logement ainsi que les solutions à développer pour les publics du plan, traitement de la problématique du logement indigne...)
- améliorer l'information de chacun des partenaires en présence, dans l'accompagnement et la recherche de solutions pour les situations les plus délicates et améliorer le suivi dans le temps.

### **III - GROUPE DE TRAVAIL « PARTAGER LES MODALITES D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAL »**

#### - Finalité

Construire une vision partagée (entre organismes hlm, Etat, Département, collectivités...) sur l'attribution des logements sociaux.

Parvenir à l'objectif réglementaire de réservation de 25 % et, particulièrement, équilibrer l'effort entre les bailleurs en assurant une bonne répartition dans le département.

#### - Constats à l'origine de la réflexion

L'État dispose d'un stock de logements réservés dans le cadre du contingent préfectoral. Le Département finance du logement à destination des ménages les plus démunis. Les modes d'attributions de ces logements ne sont pas coordonnés, aussi les bailleurs, l'Etat et le Département font état de la nécessité d'éclaircir les circuits d'attribution.

#### - Pilote

Association régionale des organismes sociaux pour l'habitat

#### - Feuille de route prévisionnelle

- mettre à jour les attentes et enjeux de l'attribution des logements sociaux aux publics du plan pour chacun (État, bailleurs, réservataires...)
- redéfinir les missions et modalités des dispositifs existants
- utiliser la révision des conventions de réservation du contingent préfectoral pour poser des procédures et principes partagés (toute solution de logement ne se vaut pas, priorité à l'adaptation de la réponse pour une solution durable...)
- articuler le système d'attribution par le contingent préfectoral et le dispositif du Département.

### **IV - GROUPE DE TRAVAIL « OPTIMISER L UTILISATION DU BAIL GLISSANT »**

#### - Finalité

Renforcer le partenariat et l'interconnaissance entre bailleurs et associations.  
Développer – dans des proportions raisonnables – la solution du bail glissant pour accélérer les sorties d'hébergement lorsque toutes les conditions d'accès au logement social ne sont pas remplies.

#### - Constats à l'origine de la réflexion

Les groupes de travail préalables à la réécriture du plan ont montré que :

- l'outil du bail glissant était utilisé plus particulièrement à La Rochelle et à Saintes, aussi bien dans le parc social que privé. Il ne semble *a priori* pas utile de le développer sur l'ensemble du département, dès lors que les bailleurs pratiquent des entrées directes et ne bloquent pas certains ménages dans leur accès au logement autonome,
- les bailleurs signent des conventions bilatérales avec les associations pour encadrer le bail glissant. Chaque organisme hlm a une pratique particulière, et chaque association utilise aussi cet outil de façon spécifique. Il n'y a pas de cadre de référence partagé pour le recours au bail glissant. Cet exemple est jugé assez symptomatique du mode de fonctionnement du partenariat entre associations et bailleurs dans le département, qui privilégie plutôt les relations bilatérales.
- l'outil est jugé plutôt intéressant par les associations utilisatrices, au sens où la plupart des baux finissent par « glisser » au nom du ménage occupant. Sur certains territoires (Saintes...), le glissement du bail est actuellement ralenti par la difficulté des associations à capter un autre logement destiné à remplacer celui qui va passer au nom du sous-locataire.

#### - Pilote

Association régionale des organismes sociaux pour l'habitat /Fédération nationale des association de réinsertion sociale

#### - Feuille de route prévisionnelle

- mettre à plat les procédures et conventions existantes sur le bail glissant
- apprécier les modes de recours actuels à cet outil, quantifier et qualifier son utilisation
- poser des principes partagés sur les procédures d'accès et de sortie (publics cibles, modalités de suivi ou de partenariat avant le glissement du bail, conditions de réussite repérées, attentes réciproques de chacune des parties, y compris le ménage...)

- élaborer un « cahier des charges » / un « guide » départemental du bail glissant (cadre de référence partagé), en se référant notamment au décret du 15 décembre 2010.

### **V - GROUPE DE TRAVAIL « LOGEMENT INDIGNE »**

#### - Finalité

Structurer le traitement de la problématique du logement indigne, du repérage au traitement, des problématiques d'inconfort et indécence à l'insalubrité.

#### - Constats à l'origine de la réflexion

Le besoin reconnu est celui de la structuration du traitement de la problématique, de l'indécence à l'insalubrité. Il est important d'aller vers plus de lisibilité afin de mobiliser davantage les politiques locales.

Un guide de prévention et de traitement de l'habitat indigne a été produit en 2008 à l'intention des maires, c'est un outil intéressant, d'autant plus qu'il a été accompagné d'une campagne d'information au niveau des pays.

Les groupes de travail préalables à l'écriture du plan ont mis en évidence qu'un des points à améliorer est le repérage, car de nombreux acteurs sont susceptibles de repérer la non décence ou l'insalubrité : les travailleurs sociaux, qui peuvent le signaler en commissions locales de l'habitat, les associations prestataires du programme social thématique, l'ADIL, la CAF, la MSA... La question est alors celle du relais : qui va visiter pour vérifier la présomption d'insalubrité, voir si cela relève de la décence ou de l'habitat indigne.

#### - Pilote

État (direction départementale des territoires et de la mer) / CAF

#### - Feuille de route prévisionnelle

- identifier les défaillances dans la chaîne du traitement de l'habitat indigne et proposer des solutions
- clarifier le rôle respectif de chacun des acteurs
- réfléchir à la poursuite du travail de communication et de sensibilisation auprès des acteurs.

### **VI - GROUPE DE TRAVAIL « CAMPING »**

#### - Finalité

Mettre en place une stratégie d'action pour mieux connaître et combattre l'hébergement durable subi en camping.

#### - Constats à l'origine de la réflexion

L'insuffisance d'offre locative adaptée aux moyens des ménages a contribué, depuis de nombreuses années, au développement d'un habitat durable en camping pour certaines familles précaires.

La situation est connue, mais peu diagnostiquée et appréciée, aussi bien dans son ampleur quantitative que dans une approche plus qualitative (type de ménages qui recourt à cette solution, les motifs de cette installation et de cette pérennisation de ces conditions de logement...).

Des éléments épars de connaissance parviennent aux acteurs du plan, par exemple lorsque les commissions locales de l'habitat sont sollicitées pour fournir une aide financière à un ménage logé en camping (à titre informatif, il est important de rappeler qu'à la suite de la tempête Xynthia, 80 ménages habitant en camping ont été relogés dans le parc social).

Une fiche action du précédent plan proposait déjà d'améliorer la connaissance et la recherche de solution sur la problématique de l'hébergement en camping.

#### - Pilote

État (direction départementale de la cohésion sociale)/ Département

#### - Feuille de route prévisionnelle

- repérer, compiler et analyser l'ensemble des indicateurs de connaissance mobilisables : données de la CAF, de l'office du tourisme, enquêtes diverses, situations portées à connaissance dans les commissions locales de l'habitat,
- faire un diagnostic pour mieux cerner le recours à cet hébergement et les besoins des ménages durablement inscrits dans un type d'habitat palliatif,
- repérer des modes d'action et proposer un plan d'action.

## **Annexes**



### **I – SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS ÉVALUATIFS PARTAGÉS EN AMONT DE LA REECRITURE DU PLAN**

---

Lors des groupes de travail, les partenaires se sont mis d'accord sur quelques constats :

- les acteurs du secteur public du logement « jouent le jeu » dans l'ensemble, en accueillant une part importante des ménages en situation de précarité vis-à-vis du logement,
- pourtant l'insuffisance de la production, et surtout l'insuffisance de la production de logements financièrement abordable pour le plus grand nombre, ont figé les itinéraires résidentiels et ont créé de loin en loin une embolie des systèmes traditionnels de prise en charge des ménages en difficulté,
- il est important d'actualiser le plan rendu obsolète par une évolution réglementaire très rapide ces dernières années, pour mieux formaliser les champs de compétences des intervenants et permettre à chacun de mieux se repérer dans l'existant : plusieurs actions récentes (agence immobilière à vocation sociale, intermédiation locative, service intégré d'accueil et d'orientation, commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, charte de prévention des expulsions locatives, fichier partagé de la demande locative sociale, création du pôle départemental contre l'habitat indigne...) n'étaient même pas prévues dans l'ancien plan,
- le fonctionnement du plan est jugé globalement satisfaisant. Les commissions locales de l'habitat en particulier sont des outils utiles et appréciés. Le bilan des actions du plan montre que toutes les fiches actions ont été « traitées » (à l'exception de la problématique des personnes en camping), et peuvent produire des réalisations.

En décembre 2010, les acteurs du plan ont réalisé un bilan de l'ensemble des actions menées dans le département au titre de la politique du logement en faveur des personnes défavorisées, que les actions aient été ou non inscrites dans l'ancien document. Les tableaux ci-dessous synthétisent les éléments de ce bilan, réalisé action par action.

**II – BILAN DU PLAN 2008 – 2011 ACTION PAR ACTION**

**A - Faciliter l'accès au logement**

<b>LES LOGEMENTS A LOYERS ADAPTES DANS LE PARC PRIVE : LE PROGRAMME SOCIAL THEMATIQUE</b>	
<p>Les constats du plan 2008 – 2011 :</p> <p>Une action née en 1991 : produire un parc locatif privé financièrement abordable permettant l'insertion par le logement de personnes en difficulté.</p> <p>Une convention de programme social thématique n°5 liant l'État, l'Anah et le Département, maître d'ouvrage et chargé d'organiser une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale financée par le Département et l'Anah.</p> <p>- 475 logements fin 2006, surtout en secteur rural, mais une production qui s'essouffle et des déconventionnements en cours (82 en 3 ans)</p> <p>Les objectifs du plan 2008 – 2010 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- consolider le parc existant,</li> <li>- sécuriser les propriétaires,</li> <li>- développer une offre dans les zones à marché tendu.</li> </ul>	<p>Le bilan des réalisations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prestataire retenu dans le cadre du marché lancé par le Département : Habitat et Développement Océan ;</li> <li>- on comptabilise 445 logements fin 2010, une vingtaine de nouveaux logements conventionnés au cours de l'année 2011, soit un parc de 465 logements en fin de programme social thématique n°5 ;</li> <li>- 70% des nouveaux logements sont situés en zone tendue définies par la convention de programme social thématique ;</li> <li>- des déconventionnements qui se sont poursuivis, essentiellement motivés par des dégradations ou des impayés de loyer et de charges.</li> </ul>
<b>LE PARC LOCATIF PUBLIC A LOYER MINORE (non inscrit dans les fiches actions du plan)</b>	
<p>Le dispositif bilan du plan 2008 – 2011 :</p> <p>Depuis 1991 le Département apporte une subvention complémentaire à celle de l'Etat pour la construction ou l'acquisition-réhabilitation de logements sociaux (PLAI) destinés aux ménages à faibles ressources en difficulté ainsi qu'à la construction de résidences sociales.</p>	<p>Le bilan des réalisations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 401 logements familiaux (PLAI et PLUS) ont été aidés par le Département de 2009 à 2011 et 85 logements en résidence sociale.</li> </ul>

## ANNEXES

LE CONTINGENT PREFECTORAL	
<p>Les constats du plan 2008 – 2011 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- objectif de réservation de 25% du parc de chaque organisme aux ménages proposés par le préfet,</li><li>- les logements du contingent sont identifiés en stock pour chaque bailleur.</li><li>- un droit de réservation trop aléatoire selon les organismes : 13,46% en 2006 en moyenne,</li><li>- 2.982 logements comptabilisés au 30/09/07,</li><li>- liste d'attente : 995 ménages 30/09/07.</li></ul> <p>Les objectifs du plan 2008 – 2011 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- obtenir 25% de réservation sur les opérations neuves,</li><li>- uniformiser les procédures des propositions aux bailleurs pour l'attribution des logements dont les situations difficiles sont signalées par les travailleurs sociaux.</li></ul>	<p>Le bilan des réalisations :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- plusieurs bailleurs se sont engagés dans une démarche de régularisation en 2008, et le nombre de logements conventionnés a augmenté jusqu'à 3 943 logement fin 2008. Une baisse est observée en 2009, du fait de la reprise de logements sur Saintes dans le cadre du programme de rénovation urbaine,</li><li>- 3.824 logements au 31/12/09, soit 842 logements supplémentaires en 2 ans,</li><li>- un droit de réservation moyen de 16,98%, qui reste inégal mais augmente,</li><li>- 794 demandes de réservation en 2009.</li></ul> <p>L'attribution de 25% du parc neuf semble réalisée.</p> <p>La signature en 2011 des conventions de réservation avec les bailleurs va être l'occasion de revenir sur les procédures d'attribution.</p>

## ANNEXES

<b>LES LOGEMENTS D'URGENCE ET TEMPORAIRES</b>	
<p>Logements d'urgence, les constats du plan 2008 – 2011 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 32 logements d'urgence dans le département fin 2006,</li> <li>- dispositif très sollicité, durée moyenne de séjour supérieur à 6 mois (2006).</li> </ul> <p>Logements d'urgence, les objectifs du plan 2008 – 2011 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 40 logements d'urgence, un minimum de 2 par pays ,</li> <li>- création de 8 logements supplémentaires, dont 2 en pays d'Aunis, 2 à Royan-Marennes Oléron, 2 à La Rochelle Ré, 1 en Haute-Saintonge et 1 en pays rochefortais.</li> </ul>	<p>Le bilan des réalisations :</p> <p>34 logements d'urgence sont comptabilisés au 31/12/2010.</p> <p>Un objectif de rééquilibrage départemental qui n'a pas été atteint : 7 logements restent à mettre en service, et pour 2 secteurs (Aunis, Royan) l'objectif de 2 logements d'urgence n'a pas été atteint.</p>
<p>Logements temporaires, les constats du plan 2008 – 2011 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 89 logements loués par des associations et CCAS en bail glissant et sous-location en juillet 2007,</li> <li>- 50 dans le parc public,</li> <li>- 25 dans le parc privé,</li> <li>- 14 logements sont propriétés des associations.</li> </ul> <p>Logements temporaires, les objectifs du plan 2008 – 2011 :</p> <p>60% des logements temporaires sont situés à La Rochelle, l'objectif est d'aller vers un rééquilibrage territorial.</p>	<p>Le bilan des réalisations :</p> <p>- 81 logements au 01/12/10.</p> <p>Un dispositif qui vient compléter l'offre d'hébergement, mais qui est jugé insuffisant par le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion qui envisage d'utiliser cette solution pour trois types de public :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sortants de prison,</li> <li>- personnes en grande précarité souffrant de pathologies lourdes, en complément des lits halte soins santé,</li> <li>- jeunes et femmes victimes de violence.</li> </ul>

LES RESIDENCES SOCIALES	
<p>Les constats du plan 2008 – 2011 :</p> <p>Le dispositif en 2008 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 foyers de jeunes travailleurs (La Rochelle, Saintes, Saint-Jean d'Angély) : 188 logements,</li> <li>- 2 maisons relais, 3 sites (La Rochelle, Aytré) : 43 places.</li> </ul> <p>Les objectifs du plan 2008 – 2010 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mener à bien les projets de développement,</li> <li>- une étude sur le logement des jeunes en cours en 2007, dont les conclusions seront intégrées au plan,</li> <li>- 3 projets de résidence sociale :               <ul style="list-style-type: none"> <li>. Emmaüs : Saint-Agnant, 23 places</li> <li>. Les Compagnons du devoir (La Rochelle) 70 places</li> <li>. CLLAJ – ALTEA La Rochelle, 8 places</li> </ul> </li> <li>- 4 projets de maisons relais :               <ul style="list-style-type: none"> <li>. extension de 3 places de la maison relais Louise Magnan</li> <li>. 14 places à saintes (Le Logis)</li> <li>. 20 places à Rochefort (Le Cabestan)</li> <li>. 12 places en résidence accueil à Rochefort (Accompagnement 17)</li> </ul> </li> <li>- assurer à terme un maillage départemental sous réserve de vérification des besoins, un objectif souhaitable : 15 à 20 places dans chacun des pays.</li> </ul>	<p>Bilan des réalisations (fin 2010) :</p> <p>L'offre a augmenté entre 2007 et 2010</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 194 places en foyer de jeunes travailleurs Projet de transformation du foyer de Saint-Jean d'Angély,</li> <li>- 48 places en résidence sociale, 25 places à la Rochelle, 23 à Saint-Agnant (Emmaüs).</li> </ul> <p>En cours de réalisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 70 places de la résidence sociale Les Compagnons du Devoir en 2011 à La Rochelle,</li> <li>- maisons relais : 37 places supplémentaires soit :               <ul style="list-style-type: none"> <li>. 3 places en plus à la résidence Louise Magnan</li> <li>. 14 places ouvertes à Saintes (Le Logis)</li> <li>. 20 places ouvertes à Rochefort (Le Cabestan)</li> </ul> </li> <li>- résidence accueil : 12 places à Rochefort.</li> </ul> <p>Non réalisé :</p> <p>un projet de maison relais de 15 places à Royan (Tremplin 17)</p>

## ANNEXES

### Les actions non répertoriées dans le plan : de nouveaux outils pour l'aide à l'accès au logement

Les actions nouvelles, qui n'étaient pas prévues dans le plan en cours, sont nombreuses du fait de l'évolution de la réglementation. Plusieurs sont encore en train de se structurer (intermédiation locative, agence immobilière à vocation sociale, fichier partagé de la demande locative sociale, service intégré d'accueil et d'orientation...).

LA COMMISSION DE MEDIATION	
<p>La commission traite les recours des personnes qui ne sont pas en mesure d'accéder par leur propre moyen à un logement décent et indépendant.</p> <p>Elle a été mise en place en février 2008 et se réunit une fois par mois.</p>	<p>Bilan des réalisations :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- février 2008 – septembre 2010 : 298 dossiers examinés,</li><li>- 49 demandeurs ont reçu un avis favorable pour un relogement d'urgence,</li><li>- 41 demandeurs ont reçu un avis favorable pour un hébergement d'urgence.</li></ul> <p>L'activité de la commission reste peu importante. Les solutions de logement, relogement ou hébergement sont recherchées en amont par les acteurs et dans le cadre des instances territorialisées.</p>
L'INTERMEDIATION LOCATIVE	
<p>Le dispositif a été mis en place dans le cadre du plan de relance. Il s'agit de la mobilisation du parc privé par des associations, afin de loger des ménages en difficulté d'accès au logement, soit en mandat de gestion, soit en sous-location.</p> <p>Le dispositif a été mis en place en Charente-Maritime sur les zones tendues (La Rochelle).</p>	<p>Bilan des réalisations :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- un service a été mis en place en octobre 2009 à La Rochelle, porté par ALTEA et le CLLAJ,</li><li>- 30 logements sont pris en gestion directe par les associations (sous-location), et 10 autres par l'agence immobilière à vocation sociale (mandat de gestion) au titre de l'intermédiation locative,</li><li>. 44 ménages ont intégré le dispositif,</li><li>. 18 ménages sont sortis vers un logement dans le parc privé ou public.</li></ul> <p>A voir : la possibilité d'étendre le dispositif notamment à Royan où les possibilités de sortie d'hébergement sont plus difficiles du fait du manque d'offre locative sociale.</p>

## ANNEXES

<b>CREATION D'UNE AGENCE IMMOBILIERE A VOCATION SOCIALE</b>	
<p>L'agence immobilière à vocation sociale a été créée en 2010 à l'initiative des associations ALTEA et Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes de La Rochelle. Elle a pour objet de prospecter et gérer en mandat de gestion des logements pour le compte de propriétaires privés.</p>	<p>Bilan des réalisations :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 18 mandats de gestion en cours (La Rochelle et Rochefort).</li></ul> <p>Les objectifs pour l'avenir :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 35 mandats de gestion fin 2011, 65 fin 2012,</li><li>- 100 fin 2013.</li></ul> <p>Les conditions de réalisation de ces objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- développer des relais locaux pour développer l'agence sur des secteurs à ce jour non couverts (Royan, Saintonge),</li><li>- solliciter financièrement les collectivités au nom de la politique d'habitat du secteur.</li></ul>
<b>MISE EN PLACE D'UN FICHER PARTAGE DE LA DEMANDE</b>	
<p>Un fichier partagé de la demande est en cours d'installation en 2011. Il doit être un outil :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de facilitation des démarches des demandeurs : un seul dossier de demande à déposer au niveau départemental, un seul renouvellement de la demande au niveau départemental, attribution d'un Numéro Unique Départemental,</li><li>- de transparence dans le traitement de la demande,</li><li>- de meilleure connaissance de la demande.</li></ul>	<p>Bilan des réalisations :</p> <p>Le fichier sera opérationnel en 2011.</p> <p>La mise en place a nécessité de nombreux échanges entre bailleurs, avec les collectivités territoriales (Département, communes, établissements publics de coopération intercommunale) qui peuvent devenir lieu d'enregistrement de la demande.</p>

## ANNEXES

<b>CREATION EN COURS D'UN SERVICE INTEGRE D'ACCUEIL ET D'ORIENTATION</b>	
<p>Dans le cadre de la mise en place du Chantier national prioritaire pour les personnes sans abri et mal logées, a été préconisée la création dans chaque département d'un Service Intégré d'Accueil et d'Orientation.</p> <p>Fiche action dans le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion.</p>	<p>Bilan des réalisations :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- un opérateur, ALTEA a été nommé au niveau du département. Il est assisté d'opérateurs relais dans 4 zones du département,</li><li>- SIAO urgence : une harmonisation des règles de gestion de l'accueil,</li><li>- SIAO insertion : un dispositif à consolider.</li></ul>
<b>ELABORATION D'UN PLAN DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL, D'HEBERGEMENT ET D'INSERTION</b>	
<p>L'élaboration du plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion s'inscrit dans la démarche de refondation nationale du dispositif d'hébergement et d'accès au logement, « Logement d'abord ».</p> <p>Le plan constitue un volet du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.</p>	<p>Bilan des réalisations :</p> <p>Le plan de la Charente-Maritime a été élaboré sous le pilotage de l'État et validé à l'été 2010.</p> <p>Il comprend des volets propres sur l'hébergement (veille sociale, accueil de nuit...) et plusieurs fiches communes avec le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (résidences sociales, maison relais, intermédiation locative...).</p>



**B - Aider au maintien dans le logement**

<b>PREVENTION DES EXPULSIONS</b>	
<p>Les constats du plan 2008 – 2011 :</p> <p>Le plan rappelle et décrit les devoirs de chaque acteur (État, Département, CAF, ADIL, bailleurs sociaux et privés).</p> <p>Les objectifs du plan 2008 – 2011 :</p> <p>Création d'un groupe de travail au sein de la commission locale de l'habitat de La Rochelle pour analyser les procédures et interventions de chacun, dans l'objectif de mettre en œuvre une détection plus rapide des impayés.</p>	<p>Bilan des réalisations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la commission spécialisée de coordination des actions de prévention locatives est rendue obligatoire par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,</li> <li>- la commission est installée en décembre 2010,</li> <li>- pour accompagner la création de la commission, le comité responsable du plan a souhaité élaborer une charte de prévention des expulsions locatives, afin de définir une stratégie partagée et des actions pour prévenir en amont l'impayé et mieux coordonner les actions de chacun,</li> <li>- la charte doit être validée en 2011.</li> </ul> <p>Données 2009 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,8% des ménages du département font l'objet d'un jugement d'expulsion,</li> <li>- 1029 enquêtes financières et sociales par les délégations territoriales en 2009,</li> <li>- un nombre d'assignations en résiliation de bail qui augmente qui augmente.</li> </ul>

## ANNEXES

<b>ACCOMPAGNEMENT DES FAMILLES EN SITUATION D'IMPAYE DANS LE PARC PRIVE</b>	
<p>Les constats du plan 2008 – 2011 :</p> <p>La CAF met en place une action d'accompagnement des familles en situation d'impayé de loyer dans le parc locatif privé.</p> <p>En 2006 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 257 dossiers de signalement,</li><li>- 179 dossiers sensibles (216 en 2005).</li></ul> <p>Les objectifs du plan 2008 – 2011 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- détecter les impayés dès leur constitution,</li><li>- permettre le maintien des droits aux familles.</li></ul>	<p>La CAF, en 2009, propose une offre d'accompagnement social pour les familles monoparentales en impayé de loyer dans le parc privé.</p> <p>L'accompagnement doit être préventif à la procédure d'expulsion, il s'adresse aux familles monoparentales qui représentent un potentiel de 21% des situations en impayé locatif. Il est réalisé sur l'ensemble du département.</p> <p>De septembre 2010 à mars 2011, 80 familles sont repérées par ce dispositif.</p>
<b>LES ACCEDANTS EN DIFFICULTE</b>	
<p>Les constats du plan 2008 – 2011 :</p> <p>Le fonds d'aide aux accédants en difficulté (FAAD) se révèle inadapté aux besoins, très peu d'aides sont possibles, alors que les services sociaux identifient nombre d'accédants en difficulté qui ne peuvent accéder au fonds.</p> <p>Les objectifs du plan 2008 – 2011 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- identifier des besoins par la réalisation d'une étude,</li><li>- définir une nouvelle politique d'aide et des actions.</li></ul>	<p>Bilans des réalisations :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'étude a été réalisée par Habitat et Développement et le CSA,</li><li>- proposition de relancer le fonds à titre expérimental en 2011, à partir des préconisations de l'étude.</li></ul> <p>Le Département est porteur de l'action.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- un nouveau règlement des aides doit être élaboré en 2011 et mis en application pour une période expérimentale de 1 an.</li></ul>

**C - Développer la qualité du logement**

<b>L'AMELIORATION DU LOGEMENT DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS</b>	
<p>Les constats du plan 2008 – 2011 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'action existe depuis 1991, elle recouvre la réalisation de travaux d'amélioration et de sortie d'insalubrité pour des logements occupés par leur propriétaire ;</li> <li>- une convention de programme social thématique n°5 liant l'Etat, l'Anah et le Département, maître d'ouvrage et chargé d'organiser une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale financée par le Département et l'Anah ;</li> <li>- 1.017 logements ont été améliorés entre 1991 et 2006 (60/an environ), et 91 logements ont bénéficié de travaux de sortie d'insalubrité.</li> </ul> <p>Les objectifs du plan 2008 – 2011 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- poursuivre le programme en relaçant une consultation pour un prestataire ;</li> <li>- une attention particulière est portée à l'adaptation du logement aux personnes à mobilité réduite relevant du plan (âgées ou handicapées) ;</li> <li>- développer l'information auprès des services à domicile et services sociaux.</li> </ul>	<p>Bilans des réalisations :</p> <p>Prestataire retenu dans le cadre du marché lancé par le Département : Le PACT de Charente – Maritime, avec un objectif quantitatif de 60 sorties d'insalubrité par an.</p> <p>Cet objectif a été dépassé en 2010 et 2011 avec 100 ménages aidés.</p>

L'HABITAT INDIGNE	
<p>Les constats du plan 2008 – 2011 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le parc potentiellement indigne est évalué à 11,5% du parc privé (8,9% au plan national),</li> <li>- l'identification des logements dégradés et insalubres est inégale,</li> <li>- l'action en direction des propriétaires bailleurs doit être amplifiée,</li> <li>- une identification difficile par les commissions locales de l'habitat.</li> </ul> <p>Les objectifs du plan 2008 – 2011 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- améliorer la connaissance du traitement actuel par les commissions locales de l'habitat,</li> <li>- expérimenter dans des territoires volontaires auprès de propriétaires bailleurs volontaires, dans le cadre d'opérations programmées de d'amélioration de l'habitat ou de programmes d'intérêt généraux,</li> <li>- définir une procédure de traitement des situations individuelles, afin de qualifier chaque signalement et de réaliser une bonne orientation,</li> <li>- mettre à disposition un document d'information en direction des élus,</li> <li>- produire une communication en direction des travailleurs sociaux et propriétaires,</li> <li>- monter un groupe de travail piloté par la DDASS : création d'un tableau de bord, rédaction d'un bilan début 2010.</li> </ul>	<p>Bilans des réalisations :</p> <p>Le groupe de travail a été monté en 2006, avec la DDASS, la DDE, CAF, le Département, l'ADIL, l'association des maires.</p> <p>Un guide a été produit en direction des élus en 2008, et une campagne de présentation a eu lieu au dernier trimestre 2008.</p> <p>L'utilisation du guide a fait l'objet d'une évaluation en 2010, avec un résultat montrant un bon taux de satisfaction.</p> <p>Une campagne de sensibilisation en direction des travailleurs sociaux est prévue par le futur Pôle habitat indigne.</p> <p>Pour la suite :</p> <p>Le traitement de l'habitat indigne est en cours de réorganisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'Agence régionale de santé (ARS) a repris la compétence en matière d'insalubrité et du saturnisme,</li> <li>- un Pôle habitat indigne est en cours de création par les services de l'État,</li> <li>- de très nombreux acteurs interviennent : ANAH, CAF, MSA..., et de nombreux dispositifs sont aussi des lieux de repérage (commission de médiation, commissions locales de l'habitat, programme social thématique...).</li> </ul> <p>Le repérage, puis la chaîne de traitement des signalements restent à structurer. De manière générale, il manque une animation et une structuration de cette problématique.</p>

## ANNEXES

### HEBERGEMENT DANS LES CAMPINGS

Les constats du plan 2008 – 2011 :

Le fonds de solidarité pour le logement est sollicité pour des personnes logées en mobil home.

Il est important d'analyser la situation, afin de rechercher des solutions.

Les objectifs du plan 2008 – 2011 :

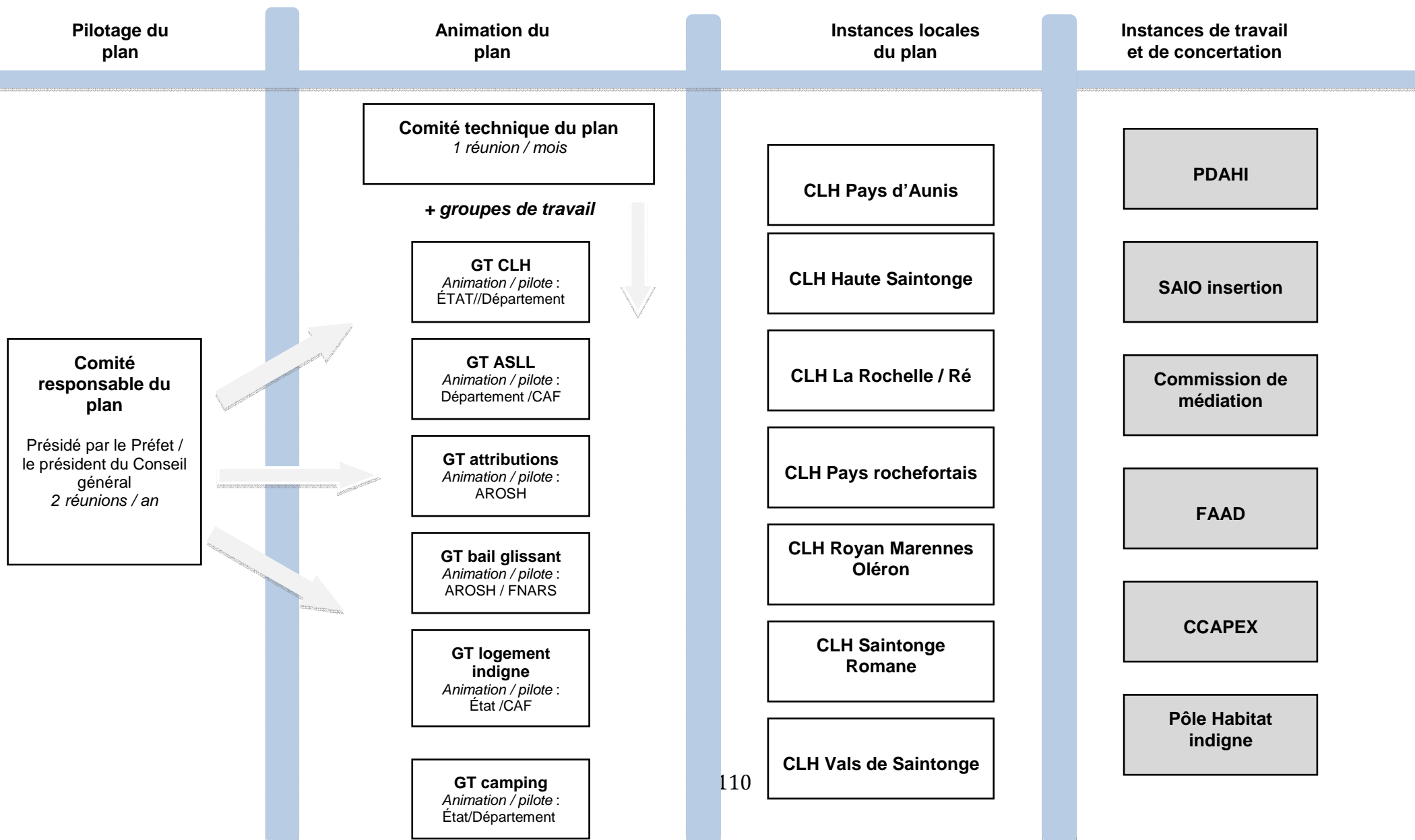
- quantifier les situations,
- mesurer qualitativement le type de logement,
- mettre en place un groupe de travail (pilote DDE).

Bilans des réalisations :

L'action n'a pas été portée. En revanche, à la suite de la tempête Xynthia, environ 80 personnes vivant dans des campings ont été relogées dans le parc social.

La problématique paraît toujours d'actualité, et l'action pourrait être reconduite.

La gouvernance du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées de Charente-Maritime : représentation schématique des instances de pilotage et de suivi



### **IV – LE PLAN DEPARTEMENTAL D’ACCUEIL, D’HEBERGEMENT ET D’INSERTION DE CHARENTE MARITIME**

---

Le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion 2010 – 2012 retranscrit ci-après doit être réactualisé de manière importante en 2012.

Il a été validé par le comité de pilotage en juin 2010.

Le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) traduit de façon concrète le processus d'amélioration et de refondation du dispositif d'hébergement et d'accès au logement des personnes sans abri.

Cette démarche s'inscrit dans le prolongement du Chantier National Prioritaire 2008-2012 pour les personnes sans-abri ou mal logées et plus particulièrement de la démarche de refondation du dispositif d'hébergement et d'accès au logement lancée en 2009 par le secrétaire d'Etat au Logement, structurée autour du « logement d'abord ».

Les principaux textes de référence sont les suivants :

- la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion met en place le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion, qui constitue un volet du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;
- les modalités d'élaboration et les objectifs des plans départementaux d'accueil, d'hébergement et d'insertion sont développés dans la circulaire DGAS/LCE 1A/2009/351 du 9 décembre 2009 relative à la planification territoriale de l'offre d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile, en liaison avec la politique d'accès au logement ;
- les circulaires du 16 septembre 2009 et du 19 mars 2010 fixent le principe d'un objectif de taux de sorties des CHRS vers le logement, constituant l'un des indicateurs du plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion ;
- la circulaire du 8 avril 2010 relative au service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO) vient préciser les modalités de mise en œuvre de ce volet essentiel du plan.

Le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion a été élaboré en concertation avec les partenaires départementaux (Conseil Général, communes, associations en charge de la veille sociale, de l'hébergement et du logement, CAF, AROSH, UDCCAS, services de l'Etat).

Il a été présenté lors du comité de pilotage du 14 juin 2010.

### A - Le contexte départemental : constats et enjeux

#### Le contexte du logement en Charente-Maritime

C'est un département contrasté, entre littoral et monde rural, entre tourisme et précarité sociale. Département le plus peuplé de la région Poitou-Charentes, il compte 616 708 habitants sur un total de 1 778 856 (34,7%).

Il se caractérise par un taux de pauvreté-précarité particulièrement élevé (37,14 %). C'est en effet le département qui compte le plus grand nombre de bénéficiaires de minima sociaux au sein de la région.

Le taux de chômage au deuxième trimestre 2010 est de 12,5 %, contre 10,5% au plan régional (10,9% au plan national).

La situation du logement est très tendue, en particulier sur la zone littorale.

Elle se caractérise notamment par :

- un taux de vacance faible (6%),
- un taux de résidences secondaires important (22%),
- une très forte proportion de maisons individuelles (80%),
- un parc de qualité médiocre (26% manque d'un élément de confort),
- un parc locatif insuffisant (31 % de locataires seulement),
- une aide importante à la personne (25% des ménages reçoivent une aide au logement),
- un parc locatif privé qui joue un rôle de plus en plus social (61% de ses locataires perçoivent une aide).

Le déficit en logements sociaux s'est creusé au fil des années. On compte en Charente-Maritime 40 logements HLM pour 1 000 habitants, contre 44 en moyenne régionale et 69 en moyenne nationale.

La liste d'attente est de 8 000 demandeurs de logement HLM, dont 2 100 sont en attente depuis plus de 18 mois.

Le taux de rotation de 12 % est le plus faible de la région.

Le besoin annuel en création de logements sociaux est chiffré à 836 logements soit 49,4 % du besoin total de la région. Or sur les cinq dernières années, la production moyenne annuelle de logements sociaux a été de 237 logements.

Le droit au logement opposable : la Charente-Maritime représente 68,3 % des demandes de la région en 2009.

Le bilan départemental établi en septembre 2009 (20 mois) fait apparaître 228 dossiers examinés, dont 190 demandes de logement et 38 demandes d'hébergement.

Sur ce total, 8,9 % ont reçu un avis favorable pour un hébergement et 20 % ont été reconnus prioritaires pour un logement.



### **Des dispositifs d'hébergement de plus en plus sollicités**

Les dispositifs d'accueil et d'hébergement voient la demande croître d'année en année. Le contexte départemental conjuguant pauvreté-précarité et crise du logement est un facteur d'explication.

D'autres éléments entrent également en ligne de compte :

- le département est attractif, ce qui génère des flux conséquents, en particulier à La Rochelle,
- le poids des personnes étrangères, particulièrement des déboutés du droit d'asile, sur l'hébergement généraliste,
- c'est le seul département qui compte 4 établissements pénitentiaires, dont une maison centrale et un centre de détention.

### **La veille sociale :**

#### *Le Samu social*

Le nombre de personnes vivant de façon habituelle sans domicile fixe sur le département est délicat à déterminer, d'une part en raison du caractère non nominatif des données qui ne permet pas d'éviter les doubles comptes, d'autre part du fait qu'un certain nombre de personnes ne font pas appel aux structures existantes. Leur nombre peut être estimé à 200 personnes environ sur le département.

Sur La Rochelle, le Samu social estime à une centaine environ les personnes vivant en squat.

Seule la ville de La Rochelle dispose d'un Samu social. Celui-ci fonctionne toute l'année en soirée. Il est doublé pendant la période hivernale par une maraude assurée par les associations participant au dispositif hivernal : ADPC et Croix-Rouge.

L'activité du Samu Social a augmenté entre 2006 et 2008 : le nombre de passages est passé à 5 645 (+16%) et le nombre de personnes rencontrées à 633 (+11%). Les prestations portent en premier lieu sur des distributions de boissons chaudes, de soupes et de couvertures, mais également sur des soins ou des accompagnements vers des lieux d'hébergement (167 personnes).

#### *Les accueils de jour*

L'évolution de l'activité des accueils de jour se caractérise par une montée en charge et une demande soutenue. La pression est particulièrement forte dans les villes moyennes comme Rochefort et Saintes :

- La Rochelle : (2 accueils de jour) : 15 000 passages par an en moyenne,
- Rochefort : 5 490 passages en 2008,
- Saintes : 9 984 passages en 2008.

Sur La Rochelle la fusion des deux accueils de jour existants, dont un est spécialisé pour l'accueil des jeunes de 18-25 ans, permettra à moyen terme d'offrir une meilleure réponse aux usagers, en mutualisant les moyens existants au sein d'un seul accueil, qui pourra ouvrir toute l'année.

A Rochefort et Saintes par contre, les financements existants ne permettent pas d'ouvrir les accueils de jour 12 mois par an : 4 à 6 semaines de fermeture estivale sont donc prévues chaque année, alors même que la demande sur ces services est très forte.

Cette situation est d'autant plus préjudiciable que la Charente-Maritime est un département attractif, qui reçoit en été un public de jeunes festivaliers, attirés en particulier par les Francfolies de la Rochelle. Faute de moyens, il est difficile de leur proposer des services adaptés en nombre et en qualité.

Il faut souligner également qu'en cas d'épisode de canicule la fermeture des accueils de jours et le fonctionnement du Samu social 5 jours/7 jours seulement ne permettraient pas de répondre de façon satisfaisante aux besoins.

Les problématiques liées à la santé, et plus particulièrement la santé mentale se sont faites plus prégnantes sur les dernières années. Les incidents, parfois graves, liés aux troubles du comportement, voire aux pathologies mentales, sont fréquents dans les accueils de jour et les hébergements d'urgence. Les équipes peuvent être confrontées à une violence à laquelle elles ne sont pas toujours en mesure de faire face. Une équipe mobile psychiatrie précarité (EMPP) portée par le Centre Hospitalier Spécialisé Marius Lacroix fonctionne depuis 2009 à La Rochelle. Elle se déplace sur les accueils de jour et de nuit, les CHRS et maisons relais. Son bilan est positif, ce qui n'exclut pas les inquiétudes sur sa pérennité. Par ailleurs sa zone d'intervention est limitée à La Rochelle, alors que les services implantés dans les autres villes connaissent à leur échelle des problèmes de même nature et de même gravité.

### L'hébergement d'urgence

Le nombre de personnes recourant au dispositif d'hébergement d'urgence (hôtel et CHU) est en moyenne de 200 par mois pour le département, ce qui se représente 2 650 nuitées mensuelles (*source SAO 2009*). En période hivernale, lorsque des capacités supplémentaires sont offertes, ce chiffre monte à plus de 3 000 nuitées réalisées par mois.

Sur l'hébergement d'urgence, on note une tendance au rajeunissement du public : les moins de 25 ans représentent 22% des usagers, même si la tranche d'âge majoritaire reste celle des 25-40 ans (40%).

Les femmes sont également plus nombreuses qu'avant, et représentent en moyenne 23% du public en 2009.

Les femmes victimes de violences conjugales constituent un public bien repéré du fait de l'existence de dispositifs d'hébergements spécialisés<sup>45</sup> et de huit réseaux interprofessionnels locaux créés sur les différents pays entre 2000 et 2010.

Le nombre de personnes accueillies à ce titre en 2009 en hébergement d'urgence :

- en hôtel : 125 femmes et 120 enfants, en moyenne 3 à 6 nuits,
- en ALT : 39 femmes et 42 enfants, pour une durée allant de 4 à 12 mois,

S'y ajoutent les femmes hébergées en CHRS, qui ont été une trentaine en 2009. Leur nombre est en fait sous-estimé car le motif d'entrée est souvent présenté comme étant l'absence de logement. La thématique de la violence conjugale n'est dévoilée que dans un second temps au cours du séjour.

## ANNEXES

Les hébergements suite à des faits de violences conjugales ont donc concerné a minima 200 femmes accompagnées ou non d'enfants en 2009 (à rapprocher de la population féminine de + de 25 ans, soit 10 206 femmes).

### Les centres d'hébergement d'urgence

La situation est différente selon les territoires, le statut, la capacité, les modalités et le niveau de financement de ces structures n'étant pas homogènes :

- CHRS : 49 places au total, réparties sur La Rochelle (27), Rochefort (10) et Saintes (12). L'ensemble de ces établissements doivent faire l'objet de travaux importants dans les années à venir (cf fiche action « humaniser ou reconstruire les accueils de nuit) ;
- CHU subventionnés sur le programme 177 : Royan (6 places), Saint Jean d'Angély (4 places) ;
- l'accueil temporaire pour femmes avec ou sans enfants (10 places) à La Rochelle est à mettre à part dans la mesure où il accueille un public spécifique, et ne fonctionne pas comme un accueil de nuit ;
- accueils municipaux de faible capacité, 1 à 2 places, sans financement de l'Etat : Pons, Jonzac, Montendre, Archiac.

### L'accueil en hôtel

Le département se singularise au sein de la région par la très forte pression sur les hébergements en hôtel : 16 618 nuitées, équivalant à 45 places d'hébergement d'urgence à l'année ont été réalisées en 2009, dont 90 % sur la Rochelle. Cette formule présente l'avantage de pouvoir répondre à une demande spécifique, d'accueils de très courte durée en urgence partout sur le département, et d'accueillir des personnes pour lesquelles les autres formules d'accueil ne sont pas adaptées (femmes victimes de violences, familles...). Elle permet également de répondre à des besoins saisonniers (dispositif hivernal).

Néanmoins, ce mode d'hébergement ne pourra être maintenu à ce niveau dans le contexte budgétaire actuel. Un travail de remise à plat doit par conséquent être réalisé afin de cibler et de repositionner l'utilisation de ces nuitées.

### **L'hébergement de stabilisation :**

Ce dispositif répond à un réel besoin, et vient compléter la palette des solutions.

Le bilan sur les premières places installées se révèle positif. La durée de séjour est de deux à quatre mois et débouche le plus souvent vers une solution de logement ou un accompagnement en CHRS.

Pour autant les besoins sont loin d'être satisfaits, 17 places seulement ayant pu être ouvertes (8 à La Rochelle, 9 à Royan) grâce au PARSA en 2007, puis au plan de relance en

2009. A ce jour 25 places ont reçu un avis favorable du CROSMS et sont en attente de financement (22 à La Rochelle, 3 à Royan).

Un hébergement de stabilisation d'une dizaine de places sur les autres villes du département est indispensable. Compte tenu du nombre limité de places d'urgence il est illusoire d'envisager une ouverture de stabilisation par transformation. Des moyens nouveaux sont donc indispensables.

### **Les CHRS insertion :**

Le département compte 293 places :

- La Rochelle : 163 places
- Rochefort : 60 places
- Saintes-Royan : 70 places

Le taux d'occupation des CHRS est égal voire supérieur à 100 % tout au long de l'année, et les demandes ne peuvent être toutes satisfaites faute de places disponibles.

Le manque de solutions de logement embolise les CHRS, qui sont obligés de maintenir plus longtemps en hébergement des personnes, et de plus doivent refuser un certain nombre d'entrées, faute de places (en moyenne 2 à 4 refus par place ouverte par an).

Malgré ces difficultés, les résultats de sorties vers le logement sont bons (cf point 1.4).

La qualité des prestations dans les hébergements est bonne pour les places d'insertion, installées en majorité sous forme de CHRS « éclaté » en appartements. Ces derniers font essentiellement partie du parc social, sont en bon état, et bien insérés dans le tissu urbain. Ce type d'organisation permet de placer les personnes au plus près de leurs conditions futures de logement.

L'équipement départemental est globalement satisfaisant, à l'exception de l'hébergement des femmes avec ou sans enfants sur l'agglomération rochelaise, pour lesquelles des places de CHRS ciblées seraient nécessaires. Les 10 places de l'accueil temporaire de l'Escale bénéficient d'un financement à minima qui ne couvre pas de poste de travailleur social. Leur transformation en places de CHRS serait nécessaire pour faire évoluer la qualité de la prestation et répondre aux besoins constatés sur le terrain.

Certaines zones du département ne sont pas couvertes aujourd'hui en termes de places de CHRS : Haute Saintonge, Vals de Saintonge. Une réflexion est à mener avec les acteurs et les collectivités pour s'interroger sur l'opportunité de mailler le territoire, éventuellement par redéploiement.

Deux CHRS ont par ailleurs une activité d'adaptation à la vie active :

- CAVA de l'Escale à La Rochelle : 35 places
- Atelier d'insertion d'Altéa à La Rochelle *Les lits halte soin santé*

La Rochelle dispose de 10 lits halte soins santé (LHSS), financés en tant que tels depuis 2007, mais ouverts depuis plusieurs années. Cette structure permet d'accueillir des personnes sans abri à leur sortie d'hospitalisation, lorsqu'elles ont besoin à la fois d'un hébergement et de soins. En 2007 le service a réalisé 88 séjours (une même personne peut séjourner à plusieurs reprises dans l'année) pour une durée moyenne de 24 jours. Cette structure offre une prestation complémentaire aux accueils d'urgence et CHRS, très importante dans le parcours des personnes à la rue.

### **Le développement de solutions de transition vers le logement**

#### *L'Allocation Logement Temporaire (ALT)*

Ce dispositif vient compléter les réponses en matière d'hébergement. C'est un outil intéressant par sa souplesse et le fait que les logements qui peuvent ainsi être proposés ne se distinguent pas du logement ordinaire.

Avec 116 logements mobilisés en 2009, le département ne couvre pas la totalité des besoins. Le développement de ce type d'offre permettait d'agir à la fois sur le maillage territorial et sur la réponse à des besoins ciblés.

Un minimum de 13 logements supplémentaires places serait nécessaire pour assurer en particulier :

- la création de 6 logements d'extrême urgence prévus au PDALPD,
- la poursuite de l'action démarrée avec le SPIP pour l'accès au logement des sortants de prison,
- la poursuite de l'action démarrée en 2009 avec l'association Halte Santé sur l'hébergement des personnes en grande précarité souffrant de pathologies lourdes, en complément des LHSS,
- l'amélioration des réponses pour les publics cibles que sont les jeunes et les femmes victimes de violences.

On note qu'aujourd'hui la répartition infrarégionale de l'enveloppe ALT ne correspond pas au poids relatif des départements du Poitou-Charentes, rapporté aussi bien à la population qu'au taux de pauvreté précarité, puisque la Charente-Maritime ne dispose que de 29 % des crédits ALT.

## ANNEXES

### *Les maisons relais*

A ce jour, le département compte 92 places ouvertes et 12 en projet.

Zone desservie	Nombre de places
La Rochelle	46
Rochefort <i>dont résidence accueil</i>	32 12
Saintes	14
Total département	92
Projet 2012 : Royan	15

Ce nombre de places ne permet pas de répondre à la totalité des besoins, compte tenu d'une part des caractéristiques socio-économiques du département, d'autre part du faible taux de rotation sur ces structures.

Dans le cadre du PDALPD (décembre 2007) l'objectif d'un maillage territorial permettant de répondre aux besoins de l'ensemble des pays a été défini.

Par ailleurs, les associations affiliées à l'Unafam font remonter le besoins de places de résidences accueils. L'opportunité d'un équipement de ce type sur La Rochelle et Saintes devra être travaillée avec les partenaires concernés (cf fiche action faciliter le parcours vers le logement : les maisons relais).

### *L'intermédiation locative*

Le service créé en 2009 dans le cadre du plan de relance fonctionne sur l'agglomération rochelaise. A ce jour 30 logements du parc privé ont été captés et autant de ménages sont logés. Les premiers résultats sont très positifs. Le logement dans le parc public étant souvent trop long à obtenir, ou inadapté pour les personnes isolées ou les couples faute de petits logements, ce service permet de faciliter l'accès au logement de façon adaptée et plus rapide.

Sa pérennisation est essentielle pour l'avenir.

### L'accompagnement dans et vers le logement

Deux actions ont été engagées en 2009 dans le cadre du plan de relance :

- une action départementale d'accompagnement des sortants de prison dans et vers le logement,
- une action sur la Haute-Saintonge d'accompagnement dans et vers le logement des personnes accueillies en hébergement d'urgence, et en particulier des femmes victimes de violences.

Ces actions, qui s'inscrivent dans une dimension partenariale sont à maintenir.

### L'accès des personnes sortant de CHRS au logement

L'accès au logement des personnes accueillies en CHRS fait partie de leur mission générale d'accompagnement des personnes et des familles en vue de les aider à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale (art. L345-1 du CASF).

La politique du « logement d'abord » conduit à mettre en avant cet aspect du travail mené par les CHRS, à travers les circulaires du 16 septembre 2009 et 19 mars 2010 qui rendent systématique la fixation d'un objectif quantitatif de sorties de CHRS vers le logement, faisant désormais l'objet d'un suivi à l'année. Cet objectif, qui ne saurait être inférieur à 25 %, constituera l'un des indicateurs du PDAHI et du PDALPD.

Il implique de mobiliser les acteurs du logement, afin de s'assurer que tous les leviers possibles sont utilisés : les bailleurs sociaux, le contingent préfectoral, le parc privé à travers le 1% logement (Action Logement).

Cette question devra être approfondie avec les partenaires de l'hébergement et du logement, en articulation forte avec le PDALPD.

On constate qu'en Charente-Maritime, la mobilisation des acteurs a permis d'obtenir de bons résultats malgré un contexte du logement défavorable.

Ainsi, de septembre à décembre 2009, les CHRS ont assuré la sortie vers le logement de 99 personnes, dépassant l'objectif fixé à 92 (30% des places insertion et stabilisation). Le département se classe parmi les 57 départements ayant atteint ou dépassé leur objectif.

En 2010, l'objectif annuel est fixé à 25 % des places d'insertion et de stabilisation. Le premier état des lieux fait apparaître que 65 personnes ont été relogées à leur sortie de CHRS (sur un total de 78 personnes sorties) pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 15 avril 2010.

Ces bons résultats ne pourront toutefois être maintenus dans la durée que si les efforts des CHRS sont soutenus par la mobilisation des dispositifs précités.

## ANNEXES

### B - Les perspectives d'évolution de l'offre

Dispositif de veille sociale	Existant Nombre de structures	Besoins Nombres de structures
115	1	1
SAO	1	1
Accueil de jour	4	4
Equipe mobile	2	2
Autre = relais territorial SAO	4	5

Dispositif d'hébergement et de logement de transition	Existant	Besoins
<u>Hébergement généraliste</u>		
CHU (sauf hébergement d'urgence en CHRS)	22	12
Nombre moyen de personnes hébergées à l'hôtel chaque nuit	45	30
Place de RHSV à la disposition de l'Etat	0	0
Hébergement de stabilisation (hors CHRS)	0	0
Hébergement d'urgence en CHRS	49	69
Hébergement d'insertion en CHRS	293	303
Hébergement de stabilisation CHRS	17	62
<i>Sous-Total CHRS</i>	<b>359</b>	<b>434</b>
Places financées via l'ALT	218	283
<b>Total t1</b>	<b>644</b>	<b>759</b>
<u>Logement adapté</u>		
Maison-relais (dont résidences-accueil et maisons-relais pour publics vieillissants)	92	182
Résidence sociales	272	352
<b>Total t2</b>	<b>364</b>	<b>534</b>
<u>Hébergement des demandeurs d'asile et réfugiés</u>		
Centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA), y compris places nouvelles, extensions et transformations validées	125	125
Centres provisoires d'hébergement (CPH)	0	0
Accueil temporaire (pour demandeurs d'asile)	12	0
<b>Total t3</b>	<b>137</b>	<b>125</b>
<u>Structures d'urgence sur crédits déconcentrés (pré-CADA, foyers...)</u>		
Nombre moyen de personnes hébergées à l'hôtel chaque nuit	32	32
Autres place d'urgence	0	0
<b>Total t4</b>	<b>32</b>	<b>32</b>
<b>Total t5 = (t1 + t2 + t3 + t4)</b>	<b>1177</b>	<b>1450</b>
Intermédiation locative et AIVS (logements)	30	55

La capacité d'accueil des CHRS pour 2010 est de 1000 places dans la région. L'extension du nombre de places en Charente-Maritime devra s'envisager dans le cadre d'une analyse régionale des besoins exprimés.



### **C - Améliorer l'orientation et l'accompagnement pour faciliter le parcours vers le logement**

#### - Le Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO)

Principes retenus :

- Adapter le SIAO au contexte départemental, aux organisations notamment de l'action sociale du conseil général et du PDALPD
- Créer un SIAO chargé des dispositifs d'urgence et d'insertion en faisant évoluer le SAO existant : retenir ce qui marche, apporter des améliorations (voir tableau en annexe)
- Maintenir sur les territoires la fonction accueil-évaluation-orientation assurée par les opérateurs relais notamment pour l'urgence
- Analyser au niveau départemental uniquement les cas complexes ou sans réponse
- Améliorer la connaissance de l'offre disponible et des besoins notamment demandes en attente
- Organiser la communication des données et de l'information
- Renforcer le travail en réseau, le partage d'expériences, l'harmonisation des pratiques

Un SIAO unique pour l'urgence et l'insertion avec des relais territoriaux

D'où le choix :

- 1 - D'une organisation départementale et territoriale référencée pays
- 2 - Un opérateur chargé de co-animer et de coordonner au plan départemental, acteur reconnu par l'ensemble des partenaires
- 3 - Des relais territoriaux
- 4 - Une organisation partenariale regroupée, des modalités de travail partagées, un protocole de coopération signé par l'ensemble des partenaires
- 5 - Des principes communs d'action
- 6 - Une instance de suivi et régulation : Une instance de régulation, pour les cas complexes
- 7 - Un pilotage soutenu, notamment sur la phase de mise en place

Un SIAO unique pour l'urgence et l'insertion avec des relais territoriaux

#### 1 - Une organisation à deux niveaux : départemental et territorial

Niveau départemental : le support juridique du projet est assuré par un opérateur, opérateur légitime et reconnu par l'ensemble des partenaires (ALTEA) et un réseau d'acteurs.

Niveau territorial référencé au pays, des opérateurs relais du SIAO, opérateurs bien identifiés sur les territoires liant urgence et insertion, un réseau d'acteurs.

## ANNEXES

### 2 - Des principes et objectifs communs d'action :

#### Principes :

- Inconditionnalité de l'accueil
- Continuité de la prise en charge
- Egalité face au service rendu
- Traitement avec équité des demandes
- Adaptabilité des prestations aux besoins des personnes

#### Objectifs communs :

- Favoriser le travail coordonné des acteurs de la veille sociale, de l'hébergement et du logement
- Contribuer à une meilleure connaissance de l'offre et de la demande (besoins)
- Faciliter le partage d'information et de connaissance
- Favoriser l'harmonisation des pratiques et le travail en réseau
- Construire une réponse adaptée aux besoins des personnes
- Contribuer à l'amélioration de l'offre
- Participer à l'évaluation – observation – alerte

### 3 - Des missions complémentaires et en cohérence

MISSIONS	
Missions communes : co-portage et co-animation du projet	
Opérateur départemental	Opérateurs relais territoriaux
Est garant de la co-animation et de la coordination du réseau des relais et des acteurs au niveau départemental Assure l'interface entre les acteurs de terrain et les institutions Gère les enveloppes de réserve Gère l'observatoire départemental : recueil des données, suivi, mise à jour, rendu compte Recense les questions des réseaux territoriaux Rassemble-Informe-communique	S'obligent à co-animer au niveau départemental et animent les réseaux locaux Accueillent-évaluent-orientent les demandeurs Informent, communiquent les demandes non satisfaites ou complexes Participent aux travaux départementaux Renseignent l'observatoire départemental, alertent le niveau départemental sur les questions qui se posent ou demandent un appui...

### 4 - Un portage institutionnel garantissant la cohérence du service

- un porteur juridique : l'association Altéa
- un protocole associant les relais territoriaux et les principaux acteurs de l'accueil et de l'hébergement

### 5 - Des modalités de travail partagées et des moyens à mutualiser

Des outils communs :

- un système d'information
- des données à remonter (cas complexe, grille ou base donnée)
- des outils partagés (grille évaluation, critères...)
- un bilan annuel commun ?

Une instance politico-technique (composée de cadres ou encadrants disposant de pouvoirs décisionnaires)

Une instance de concertation pour les cas complexes notamment mais aussi pour toute autre question, et de suivi.

Réunion mensuelle sur les 6 premiers mois de fonctionnement du SIAO, puis rythme de réunions bimensuelles.

Des groupes de travail

En tant que de besoin, à l'initiative de l'instance technique

### 6 - Instance de pilotage

Le comité de pilotage du SIAO a vocation à prendre la suite du comité de pilotage du SAO pré-existant.

Il sera distinct du comité de pilotage du PDAHI.

D'ores et déjà deux axes de travail à développer :

- modalités des accompagnements, référent personnel ou de parcours, articulation des parcours vers le logement,
- articulation PDAHI-PDALPD : lien urgence-insertion-logement, modalités d'articulation.

### **- Les objectifs du PAHI**

=> Repenser la veille sociale :

La situation du département se caractérise par la diversité des acteurs et leur répartition contrastée selon les territoires, ainsi que par une certaine complexité des financements, abondés d'une part par l'Etat, sous forme de budget ou de subvention, d'autre part par les collectivités territoriales (département, certaines communes).

Les dispositifs de veille sociale apportent les premières réponses d'urgence aux usagers et sont donc fortement sollicités tout au long de l'année, même si certaines périodes voient la mise en place de dispositifs renforcés (période hivernale).

Préserver la qualité de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement tout en faisant évoluer les structures sont les objectifs à atteindre.

## ANNEXES

### Création du SIAO

CONTEXTE - CONSTATS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- circulaire 9 décembre 2009 sur les PAHI</li> <li>- circulaire du 8 avril 2010 sur les SIAO</li> <li>- travail mené par le comité du suivi et de concertation du PDAHI</li> </ul>
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- créer un SIAO unique pour l'urgence et l'insertion, territorialisé</li> <li>- s'appuyer sur l'existant en le faisant évoluer</li> <li>- garantir le caractère opérationnel de la structure</li> </ul>
PORTEUR DE L'ACTION	Altéa et co-animation des acteurs de l'urgence et de l'insertion
PARTENAIRES	Etat, collectivités, associations, EPD les 2 monts
CALENDRIER REALISATION	<ul style="list-style-type: none"> <li>- juin 2010 : finalisation principes, objectifs, modalités</li> <li>- 15 septembre 2010 : agrément</li> <li>- mars 2011 : évaluation à 6 mois, accompagnée par un prestataire</li> </ul>

### Faire évoluer les accueils de jour sur l'agglomération rochelaise

CONTEXTE - CONSTATS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- des besoins croissants : la hausse de la fréquentation des accueils de jour, des hébergements d'urgence...</li> <li>- la vétusté et/ou le relogement prévu de certains services</li> <li>- la nécessité d'améliorer la qualité de la réponse : ouverture à l'année...</li> <li>- un appel à projet validé en 2008</li> </ul>
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- regrouper les deux accueils de jour existants en un seul</li> <li>- améliorer la réponse aux usagers</li> <li>- optimiser les moyens budgétaires limités</li> </ul>
PORTEUR DE L'ACTION	DDCS
PARTENAIRES	Conseil Général – Ville de La Rochelle Associations : Escale - APAPAR
CALENDRIER REALISATION	2010 - 2011

## ANNEXES

### Redéfinir l'usage des nuitées d'hôtel

CONTEXTE - CONSTATS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- contrairement au reste de la région, le nombre de nuitées d'hôtels réalisées sur le département est très élevé : 16 618 nuitées en 2009</li> <li>- les publics accueillis sont divers, la situation est différente selon les secteurs</li> <li>- la stratégie nationale implique de revoir à la baisse ce mode d'hébergement</li> </ul>
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- cibler et repositionner l'utilisation des nuitées d'hôtel</li> <li>- harmoniser les organisations et les pratiques sur le département</li> </ul>
PORTEUR DE L'ACTION	DDCS – SIAO
PARTENAIRES	Associations - collectivités
CALENDRIER REALISATION	2010 - 2011

### Assurer le lien entre santé et social

CONTEXTE - CONSTAT	<p>Les établissements et les services font le constat que les problématiques psychologiques, voire psychiatriques sont de plus en plus présentes dans le public reçu.</p> <p>Une équipe mobile de psychiatrie fonctionne sur La Rochelle et Rochefort : bilan à faire, réflexion à mener sur le développement de ce type de service ?</p>
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- assurer le lien entre la veille sociale et le sanitaire</li> <li>- développer des réponses pour garantir l'accès aux soins, la sécurité (des usagers, des professionnels)</li> <li>- répondre aux interrogations des professionnels (quels comportements adopter face aux malades psychiques...)</li> <li>- renforcer la présence de l'EMPP sur les structures d'urgence</li> </ul>
PORTEUR DE L'ACTION	Direction Départementale de la Cohésion Sociale - ARS
PARTENAIRES	Etablissements de santé, acteurs de la veille sociale, LHSS, collectivités
CALENDRIER REALISATION	<ul style="list-style-type: none"> <li>- groupe de travail : 2ème semestre 2010</li> <li>- propositions : 2011</li> </ul>

## ANNEXES

=> *Faciliter le parcours vers le logement*

L'accès au logement en Charente Maritime est rendu particulièrement difficile par le contexte départemental :

- faible niveau des revenus moyens
- taux élevé de chômage, de bénéficiaires des minima sociaux
- déficit de logements dans le parc public et faible taux de rotation
- offre limitée dans le parc privé, niveau élevé des loyers

La tension constatée sur le secteur du logement est particulièrement forte sur la façade littorale.

Aussi l'objectif de faciliter le parcours des personnes vers le logement doit s'appuyer sur une palette variée de réponses complémentaires. Pour une partie des personnes, l'accès réussi au logement est subordonné à un travail d'accompagnement adapté mené au préalable.

Par ailleurs, le principe d'égalité suppose que l'offre de service soit répartie de façon adaptée sur le territoire, la configuration du département imposant d'organiser des réponses dans les principaux pôles urbains.

### Humaniser ou reconstruire les accueils de nuit

CONTEXTE - CONSTATS	Le département compte un accueil de nuit dans chacune des principales villes, mais ceux-ci sont souvent inconfortables, voire vétustes. Plusieurs opérations sont programmées, qu'il convient de mener à bien.
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"><li>- améliorer la qualité de l'offre et répondre aux besoins</li><li>- mener à terme les opérations programmées à Royan (2011/2012) et La Rochelle (2011/2012) : reconstruction, création de pôles accueil, hébergement d'urgence et de stabilisation et maison relais</li><li>- reloger l'accueil de nuit et l'accueil de jour de Rochefort (2011 ?)</li><li>- réflexion en cours sur le relogement de l'accueil de nuit de Saintes</li></ul>
PORTEUR DE L'ACTION	DDCS
PARTENAIRES	DDTM (investissement) – Collectivités – Associations gestionnaires de CHRS – Offices HLM – établissements de santé (EMPP)
CALENDRIER REALISATION	2010 à 2012

## ANNEXES

### La stabilisation

CONTEXTE - CONSTATS	<p>A ce jour, 17 places d'hébergement de stabilisation sont ouvertes (La Rochelle – Royan) et 25 places sont en attente de financement, après passage en CROSMS.</p> <p>La stabilisation fait l'objet d'un large consensus sur son utilité : elle permet à un public en difficulté d'entamer la première étape d'un parcours vers le logement.</p>
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- affiner l'état des besoins sur le département, chiffré à ce jour à 62 places au total</li> <li>- préciser l'implantation souhaitable et le choix des gestionnaires</li> <li>- établir une programmation échelonnée sur la durée du plan -mise en œuvre des places validées en CROSMS</li> </ul>
PORTEUR DE L'ACTION	DDCS
PARTENAIRES	Associations gestionnaires de CHRS – Collectivités - ARS
CALENDRIER REALISATION	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fin 2010 : programmation</li> <li>- durée du plan : réalisation des opérations</li> </ul>

### Les résidences sociales

CONTEXTE - CONSTATS	<p>Les résidences sociales constituent un outil intéressant, compte tenu des difficultés d'accès au logement sur le département et du faible niveau de revenus de la population.</p> <p>Leur développement dans le département est relativement récent.</p> <p>L'accompagnement financier de l'Etat sur le volet de l'accompagnement et de la gestion locative reste modeste.</p>
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- participer au développement des solutions de logement en résidence sociales sur le département en accompagnant la transformation des FJT en résidences sociales</li> <li>- accompagner les projets de création qui s'inscriraient dans le cadre du PDALPD, sur le volet du projet social.</li> </ul>
PORTEUR de L'ACTION	DDCS
PARTENAIRES	Collectivités – CAF – Associations - DDTM
CALENDRIER REALISATION	- sur la durée du plan

## ANNEXES

### Les maisons relais

CONTEXTE - CONSTATS	<p>Les maisons relais, modalité de résidences sociales, sont une réponse adaptée de logement pour des personnes en grande précarité.</p> <p>A ce jour, le département compte 92 places ouvertes ; 15 places supplémentaires sont en projet à Royan</p> <p>Le PDALPD (2007) a prévu d'équiper à terme chaque pays d'une maison relais.</p> <p>Une résidence accueil, spécialisée dans l'accueil de personnes ayant un handicap psychique, existe à Rochefort.</p> <p>Les associations affiliées à l'Unafam font état de besoins importants dans ce domaine.</p>
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- étudier la faisabilité de création d'une maison relais sur chaque pays non pourvu à ce jour pour compléter le maillage départemental (Vals de Saintonge – Haute Saintonge)</li> <li>- envisager la création de 2 résidences accueil (implantation à La Rochelle et Saintes : hypothèse à valider)</li> </ul>
PORTEUR DE L'ACTION	DDCS
PARTENAIRES	DDTM (investissement) – Collectivités – Associations – Offices HLM – Unafam et associations affiliées (Accompagnement 17)
CALENDRIER REALISATION	- sur la durée du plan



**L'intermédiation locative**

CONTEXTE - CONSTATS	<p>La façade littorale connaît une situation de tension du logement qui a justifié en 2009 l'ouverture d'un service d'intermédiation locative sur La Rochelle financé dans le cadre du plan de relance.</p> <p>Ce service permet l'accès au logement dans le parc privé de ménages pour lesquels l'accès direct est difficile à envisager.</p> <p>Il achève en 2010 sa phase de montée en puissance.</p>
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- assurer la pérennisation du service d'intermédiation locative de La Rochelle</li> <li>- ouvrir une agence immobilière à vocation sociale (AIVS)</li> <li>- après évaluation, réfléchir à l'opportunité de développer ce type de service sur d'autres zones en tension du département</li> </ul>
PORTEUR DE L'ACTION	ALTEA
PARTENAIRES	CLLAJ - CHRS – Bailleurs – Collectivités - Etat
CALENDRIER REALISATION	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ouverture du service fin 2009</li> <li>- montée en charge et évaluation : 2010</li> </ul>

=> Développer des réponses ciblées pour les publics spécifiques

Les besoins en la matière découlent de la spécificité des problématiques et par conséquent de l'accompagnement à prévoir.

L'état d'avancement du travail départemental varie selon les publics ciblés ci-après.

En matière d'accueil et d'accompagnement des femmes victimes de violences conjugales, la Charente-Maritime est en avance grâce au travail mené depuis plusieurs années par les réseaux interprofessionnels locaux, créés sur les différents pays. Ces réseaux permettent d'apporter des réponses articulées entre services et institutions concernées aux femmes victimes de violences conjugales. La réponse en terme d'hébergement d'urgence s'appuie sur les CHRS mais également sur un accueil dans des hôtels conventionnés.

L'accès au logement des sortants de prison est à la fois une priorité nationale et départementale compte tenu de la présence de plusieurs établissements pénitentiaires. Le travail entamé avec la SPIP et les associations mérite par conséquent d'être poursuivi et approfondi.

Les jeunes apparaissent à la fois comme un public en augmentation dans les dispositifs d'urgence et comme des usagers réticents à l'égard des réponses classiques d'accompagnement. Un travail de réflexion partagée sur les réponses à apporter est donc nécessaire.

Une réflexion sera également engagée sur la question de la prise en charge des personnes âgées en matière d'hébergement et de logement. Une fiche action pourrait être ultérieurement proposée.

## ANNEXES

### Les jeunes

CONTEXTE - CONSTATS	<p>Les structures d'accueil et d'hébergement notent la tendance à la hausse du public jeune : jeunes en rupture familiale, jeunes couples avec ou sans enfants.</p> <p>Les réponses d'accompagnement classiques ne sont pas toujours adaptées à ce public.</p> <p>Au plan national, les jeunes sortant de l'ASE sont ciblés comme devant faire l'objet d'une attention particulière.</p>
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- procéder à l'évaluation des besoins sur le département et recenser les réponses existantes</li> <li>- développer de nouvelles réponses</li> <li>- travailler sur la prévention</li> </ul>
PORTEUR DE L'ACTION	A désigner
PARTENAIRES	Etat – Collectivités - Associations
CALENDRIER REALISATION	Durée du plan

### Les femmes victimes de violences

CONTEXTE - CONSTATS	<p>Le département a un atout avec le travail réalisé depuis plusieurs années par les réseaux locaux de lutte contre les violences faites aux femmes, qui existent sur l'ensemble des pays.</p> <p>Les réponses adaptées en termes d'hébergement d'urgence et de transition restent une condition de la réussite de cet accompagnement.</p>
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- compléter le maillage départemental en offrant des réponses adaptées en quantité et qualité sur tous les territoires</li> <li>- mener une réflexion sur les pistes de progrès sur le pays de La Rochelle - Ré</li> </ul>
PORTEUR DE L'ACTION	DDCS – (service ADIS – Chargée de mission des droits des femmes)
PARTENAIRES	Associations – Collectivités – CIDFF 17 - membres des réseaux locaux
CALENDRIER REALISATION	<ul style="list-style-type: none"> <li>- groupe de travail : fin 2010 / 2011</li> <li>- propositions : 2011</li> <li>- mise en œuvre : 2011 / 2012</li> </ul>

**Les sortants de prison**

CONTEXTE - CONSTATS	<p>La Charente Maritime compte quatre établissements pénitentiaires, d'où la nécessité d'une action spécifique pour faciliter l'accompagnement vers le logement de ce public.</p> <p>De plus, la loi pénitentiaire du 24 novembre 2009 va générer des demandes accrues en matière d'accueil des sortants de prison.</p> <p>Des actions ont déjà été engagées dans ce sens</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conventionnement de logements dédiés au titre de l'ALT</li> <li>- accompagnement social dans et vers le logement, financé en 2009 dans le cadre du plan de relance</li> </ul>
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- établir le recensement exhaustif des actions engagées, des services concernés</li> <li>- définir les priorités, mettre en synergie les acteurs</li> <li>- faciliter les aménagements de peine et contribuer à la préparation des sorties (permissionnaires)</li> </ul>
PORTEUR DE L'ACTION	SPIP
PARTENAIRES	DDCS – Associations (AASER - CHRS)-Collectivités – Justice
CALENDRIER REALISATION	<ul style="list-style-type: none"> <li>- groupe de travail – 2ème semestre 2010</li> <li>- propositions et mise en œuvre : 2011</li> </ul>

**D - La mise en œuvre du plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion**

*- Durée du plan*

Le PDAHI est établi pour une durée de 5 ans à compter de sa publication. Il couvrira les années 2010 à 2014.

Compte tenu de l'articulation avec PDALPD dont il constitue un volet, le PDAHI fera l'objet d'une évaluation concomitante avec la phase de préparation du nouveau PDALPD, programmée en 2011, pour une publication en 2012.

Ce point d'étape permettra de faire le bilan des actions réalisées dans le cadre du PAHI, de prendre en compte l'évolution des dispositifs et des besoins sur la période écoulée et d'assurer la concordance des axes du PDAHI avec ceux du PDALPD.

## ANNEXES

### - Les instances du plan

=> *Le comité de pilotage*

Instance stratégique du PDAHI, il se réunit au moins 2 fois par an.

Il est présidé par le préfet ou son représentant.

Ses membres comprennent l'ensemble des institutions et organismes impliqués dans l'hébergement et l'accès au logement :

- Services de l'Etat
  - o Sous-préfets
  - o DDCS
  - o DDTM
  - o UT DIRECTE
  - o SPIP
  - o ARS
- Collectivités territoriales
  - o Conseil général
  - o Villes : La Rochelle, Rochefort, Royan, Saintes, Saint Jean d'Angély
  - o Association des maires : représentation des maires de communes rurales
- Autres institutions
  - o CAF
  - o AROSH
  - o UD CCAS
- Acteurs de la veille sociale, de l'hébergement et du logement
  - o CHRS : Altéa, Aparar, Cabestan, Escale, Tremplin 17
  - o EPD Les 2 Monts
  - o CLLAJ La Rochelle
  - o URHAJ

=> *Le comité de suivi et de concertation*

Cette instance technique a vocation à suivre la mise en œuvre du PDAHI, travailler sur des thèmes ciblés et préparer les sujets soumis au comité de pilotage.

Le rythme de réunion est adapté à la charge de travail : mensuel dans la phase d'élaboration du PDAHI.

Animé par la DDCS, ce comité réunit les services du département, les CHRS et l'EPD les 2 Monts, relais du SIAO sur la Haute Saintonge.

Le secrétariat de ces deux instances est assuré par la DDCS.

### - La coordination régionale

L'échelon régional est le niveau d'animation et d'accompagnement de la démarche de planification. C'est l'échelon où doit se constituer une vision globale et cohérente de l'offre, de sa programmation, au regard des caractéristiques de la demande. (circulaire du 09/12/09)

## ANNEXES

Les PDAHI font l'objet d'une mise en perspective et d'une synthèse régionale. Le suivi et la concertation assurés au plan départemental doivent également se retrouver au plan régional.

Enfin le niveau régional étant responsable des budgets opérationnels de programme, les PDAHI constituent un outil d'aide à la prévision et à la décision en matière d'allocation de ressources.

### - L'accompagnement méthodologique

Une prestation d'ingénierie sera mise en œuvre à compter du mois de septembre 2010, afin d'accompagner la phase de mise en place et d'évaluation du SIAO sur l'ensemble du territoire départemental, en associant partenaires et usagers. Il sera chargé de proposer et d'expérimenter une méthode et des outils d'évaluation qui permettront d'apprécier au bout de six mois et à plus long terme les effets de ce nouveau dispositif et de prop

### V – LE CAHIER DES CHARGES DE L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL LIÉ AU LOGEMENT

---

Dans le cadre du Fonds de Solidarité pour le Logement de la Charente-Maritime

#### Définition

*L'ASLL constitue une des formes d'action du Fonds de Solidarité pour le Logement.*

*C'est une intervention ponctuelle de 2 à 6 mois renouvelable une fois et de proximité par une intervention du prestataire sur le territoire de la Commission Locale de l'Habitat. Elle est complémentaire à d'autres interventions sociales, centrée sur le logement, dont la finalité est de garantir une insertion durable dans leur habitat. L'accompagnement social lié au logement passe par l'évaluation du projet des personnes concernant leur habitat, l'aide à la recherche, à l'installation ou au maintien dans un logement.*

*L'ASLL est une mesure volontaire (la demande est faite par les ménages) qui repose sur un engagement réciproque entre le prestataire et la famille (en tenant compte de la singularité de chacun). Une mesure d'ASLL ne peut être mise en place que dans un cadre contractuel avec l'accord de la famille qui en bénéficie.*

#### Forme de l'intervention

Trois formes d'intervention peuvent être développées :

- l'ASLL individuel qui se réfère aux objectifs cités ci-dessous,
- l'ASLL collectif, concernant plusieurs ménages, destiné à construire un projet commun d'insertion et favoriser leur intégration dans l'environnement.
- l'ASLL-LEU destinée à l'accompagnement des ménages résidant en logement d'extrême urgence dont les objectifs seront détaillés ci-après.

#### *Public visé :*

Les personnes et familles susceptibles de bénéficier d'un accompagnement social lié au logement, sont celles visées par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, qu'elles soient locataires, sous-locataires, bénéficiaires d'un logement réquisitionné, résidentes d'un logement-foyer, propriétaires de leur logement ou à la recherche d'un logement ou logement-foyer.

*Seront également examinées, les demandes au regard : du niveau et de la stabilité des ressources des ménages rapporté à la composition familiale, de la situation au regard du logement, des facteurs ayant une influence ou en relation avec l'habitat.*

Sont prioritaires, les personnes et les familles : sans aucun logement ou menacées d'expulsion sans relogement, logées dans des taudis ou des habitations insalubres, précaires ou de fortune, hébergées ou logées temporairement, menacées d'expulsion, ou encore celles confrontées à un cumul de difficultés.

## I - L'Accompagnement Social lié au Logement de type individuel

### 1 - Critères d'intervention

Un accompagnement social lié au logement est mis en œuvre lorsqu'il apparaît que, parmi les difficultés du ménage (d'ordre familial, résidentiel, sanitaire, culturel, professionnel), celles venant du logement dominant ou que l'engagement d'une démarche tendant à les résoudre est un préalable à toute autre action. Cependant, elle doit reposer sur :

- un manque d'autonomie, confronté à un cumul de difficultés, notamment liées à l'habitat, méconnaissance des démarches à accomplir, besoin de la personne d'être accompagnée pour les accomplir.
- une prise de conscience du besoin de changement de logement (définition du logement recherché, évaluation du budget mobilisable...),
- des gênes dans les aptitudes relationnelles pour prendre les contacts et faire les démarches,
- une nécessité d'une aide spécifique pour l'accès, la recherche ou la gestion d'un logement,
- une nécessité d'un accompagnement physique important dans les démarches en complément d'un accompagnement social de polyvalence.

### 2 – Modalités d'intervention de l'ASLL

Le logement est l'un des paramètres sur lequel peut s'étayer un projet d'insertion des ménages. Il devient l'un des maillons d'une dynamique d'insertion globale qui peut s'appuyer sur les actions suivantes :

- accueil, écoute, orientation, élaboration d'un projet concernant le logement.
- apport des connaissances spécifiques en matière de logement, d'habitat sur le territoire de la CLH.
- accompagnement physique dans l'aide technique, l'accomplissement des démarches administratives.
- médiation avec un propriétaire, en cas de conflit, contact avec l'ADIL (aussi bien pour l'accès, la réalisation de travaux, le paiement des loyers ou la mise en place de plan d'apurement, la sortie du logement...) – *la mesure n'ayant que ce seul objectif ne pourrait excéder 3 mois.*

### 3 – Axes d'intervention de l'ASLL

L'ASLL recouvre ainsi, une aide qui intervient :

- dans l'évaluation du projet logement (maximum 2 mois) : cibler les besoins des familles en matière de logement (possibilité d'une rencontre avec le service instructeur de la demande ou les travailleurs sociaux ayant connaissance de la situation). Aide à la définition du logement recherché (nature du logement, localisation, montant du loyer maximal...).

## ANNEXES

- dans la recherche de logement : lorsque les difficultés physiques, matérielles et relationnelles sont telles que la personne ne peut constituer seule :
- ses demandes de logement : consultation et choix des offres, prise de contact avec les propriétaires, visite des logements,
- l'inscription au contingent préfectoral (lors d'un premier accès au logement autonome, sortie de CHRS, de logement d'extrême urgence, accès à un logement adapté – parc privé, public).
- son budget logement mobilisable compte-tenu des ressources de la famille.

Une attribution de logement ne peut être conditionnée par la mise en place d'une mesure ASLL, toutefois une mesure ASLL peut être conseillée. Un diagnostic (évaluation) peut être un préambule et pourra déboucher, si cela s'avère effectivement nécessaire et si le ménage l'accepte, sur une mesure d'accompagnement social lié au logement.

- en amont du relogement :
- par la rencontre du bailleur afin de préparer l'entrée dans le nouveau logement et favoriser les relations « propriétaire/locataire »,
- l'organisation du changement d'adresse, l'ouverture des compteurs, la souscription à une assurance habitation,
- la participation à l'état des lieux d'entrée, l'aide à la constitution des dossiers d'aide au logement, de FSL, pass GRL,
- la recherche de tout organisme susceptible de prendre en charge le déménagement, d'aider à l'achat d'équipement, d'ameublement, etc...
- dans la gestion du logement :
- la présentation des droits et des devoirs du locataire concernant l'entretien du logement et l'usage des lieux et la bonne utilisation des éléments de confort, l'entretien et les réparations à sa charge, le paiement des loyers et des charges,
- éventuellement, sa sensibilisation aux règles de vie en habitat collectif,
- l'aide à l'élaboration du budget familial en favorisant la mensualisation des différentes charges,
- les conseils sur l'utilisation des sources d'énergie et sur la maîtrise des dépenses d'énergie.



## ANNEXES

- dans la relation avec l'environnement :
- la mise en lien avec les structures de quartiers (inscription scolaire, garderie, mairie, service social, activités diverses, portage de repas à domicile, etc...), respect de l'environnement et du voisinage,
- l'aide à l'inscription du projet logement dans un projet social global d'insertion (insertion professionnelle, projet lié aux soins ou à l'éducation des enfants...).
  
- dans la prévention des expulsions :
- la recherche des solutions visant à prévenir ou stabiliser les impayés de loyer et éviter la dégradation de la situation financière : informer, orienter, médiation entre locataire et propriétaire dans la reprise de paiement des loyers (maintien ou ouverture des droits légaux, classement des factures et documents administratifs, mise en place du paiement par mensualisation, d'un plan d'apurement avec, au besoin, demande de mutation ou d'échange de logement plus adapté, orientation vers la CAF, l'ADIL...),
- l'apport des informations relatives à l'amélioration des décisions prises en CDAPL (maintien de l'aide au logement) ou en commission de surendettement (aide à la constitution d'un dossier de surendettement), l'accompagnant peut être saisi par ces commissions pour trouver des solutions dans le règlement des impayés (échelonnement de la dette, demande d'aides financières),
- la contribution, en lien avec les travailleurs sociaux du Département, à la réalisation d'enquêtes expulsion demandées par les services de la préfecture pendant la durée de l'ASLL.
- la proposition de mesures plus adaptées (ABS, mesure de tutelle, curatelle).

Ces objectifs nécessitent des compétences spécifiques ; l'intervenant sera titulaire du Diplôme d'Etat d'Assistant de service Social ou du Diplôme d'Etat de Conseiller en Economie Sociale et Familiale, et bénéficiera d'un temps d'intervention permettant de garantir un accompagnement soutenu et des rencontres régulières : le nombre de mesures réalisées en simultané est ainsi limité à 23 par ETP.

#### 4 - Procédure de mise en œuvre de l'ASLL

Seul le ménage reste demandeur d'un accompagnement social lié au logement. Cependant, ces demandes peuvent être accompagnées par :

- les travailleurs sociaux (DTAS, CCAS ou tout autre organisme social ou médico-social),
- les bailleurs sociaux (accès, maintien)

En utilisant l'imprimé unique de demande d'aide et l'intercalaire prévu à cet effet.

L'évaluation sociale doit rappeler :

- les éléments qui motivent la demande d'intervention,
- les actions précédemment menées avec la famille (démarches déjà entreprises, origine et analyse des échecs..),
- les potentialités des personnes, les domaines d'intervention dans lesquels la famille a besoin d'un soutien,
- les effets attendus de cet accompagnement.

*Circuit de la demande et instance de décision :*

Les demandes sont transmises à la DTAS concernée, qui aura en charge de les présenter devant les membres de la Commission Locale de l'Habitat, instance territorialisée du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de la Charente Maritime, conformément au règlement intérieur du FSL.

Les interventions de chaque prestataire sont organisées sur les principes suivants :

- le territoire d'intervention des prestataires est calqué sur celui des CLH,
- au moins un prestataire par CLH,
- le temps d'intervention est évalué en équivalent temps plein d'intervenant.

Chaque décision (accord, refus, sursis) donne lieu à une notification, envoyée par le Département (DTAS) au demandeur et au prestataire précisant les objectifs de l'intervention et sa durée.

Elle nécessite de la part des accompagnateurs une disponibilité sous la forme de rencontres régulières auprès des bénéficiaires (visites à domicile, démarches communes auprès des partenaires extérieurs, rencontres au bureau du prestataire, coordination avec les acteurs locaux, en présence ou non des bénéficiaires) et de rencontres tripartites (travailleur social à l'origine de la demande, prestataire ASLL et famille).

Un bilan individuel est adressé au Département (DTAS) à l'échéance de chaque mesure. Il pourra faire l'objet, au besoin, d'une présentation devant les membres de la CLH.

Le prestataire réalise un bilan annuel remis au Département (SDAL) et en fait la présentation aux membres de la Commission Locale de l'Habitat.

## **II – L'ASLL-LEU**

### **1 – Définition**

*L'ASLL est indissociable de l'attribution d'un LEU et demeure une mesure volontaire qui repose sur un engagement réciproque entre le prestataire et la famille. Une mesure d'ASLL ne peut être mise en place que dans un cadre contractuel avec l'accord de la famille qui en bénéficie.*

*Les logements d'extrême urgence sont attribués en CLH, aux personnes ou familles dont le cumul et l'importance des difficultés font obstacle à toute entrée dans un logement autonome et nécessitent un accompagnement social lié au logement.*

*C'est une intervention ponctuelle (6 mois renouvelable une fois) et de proximité (intervention du prestataire sur le territoire de la Commission Locale de l'Habitat), complémentaire à d'autres interventions sociales, centrée sur le logement, dont la finalité est l'aide à l'accès à un logement autonome classique.*

### 2 - Axes d'intervention de l'ASLL en Logement d'Extrême Urgence

L'ASLL-LEU s'exerce sous la forme :

- d'une identification des obstacles s'opposant à l'accès immédiat à un logement et/ou à utiliser l'espace du logement, son environnement immédiat et sa gestion administrative.
- d'un accompagnement pour favoriser l'expression dans un projet d'avenir,
- d'un accompagnement physique dans la recherche du logement, l'aide technique, les démarches administratives : information, conseils, aide suivi portant sur la recherche et le choix d'un logement adapté aux possibilités financières de la famille et de son mode de vie, les droits et obligations des locataires et propriétaires, l'occupation du logement et son entretien, le statut du locataire et ses relations avec le bailleur, l'organisation et la gestion du budget, l'obtention, le maintien ou le rétablissement des droits légaux, la recherche de solutions visant à stabiliser les impayés de loyer antérieurs et éviter la dégradation de la situation financière,
- de lien à maintenir avec le travailleur social à l'origine de la demande.

### 3 - Procédure de mise en œuvre de l'ASLL dans un Logement d'Extrême Urgence

C'est l'attribution d'un LEU qui déclenche en simultané la mesure ASLL.

Les demandes de LEU peuvent être constituées par les travailleurs sociaux (DTAS, CCAS ou tout autre organisme social ou médico-social), en utilisant l'imprimé unique de demande d'aide et l'intercalaire prévu à cet effet.

L'évaluation sociale doit rappeler les éléments qui motivent la demande d'intervention, les actions précédemment menées avec la famille, les potentialités des personnes, les domaines d'intervention dans lesquels la famille a besoin d'un soutien, les effets attendus dans cet accompagnement.

#### *Circuit de la demande et instance de décision*

Le gestionnaire devra informer de la vacance d'un Logement d'Extrême Urgence la DTAS, le CCAS, le ou les CHRS du territoire concerné. Il s'engage à présenter un bilan de sortie de la dernière personne accueillie, en CLH lors de la nouvelle attribution.

Les demandes sont transmises à la DTAS concernée, qui aura en charge de les présenter devant les membres de la Commission Locale de l'Habitat, instance territorialisée du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de la Charente Maritime, conformément au règlement intérieur du FSL.

Chaque décision (accord, refus, sursis) donne lieu à une notification, transmise par le Département (DTAS) au demandeur et au prestataire précisant les objectifs de l'intervention et sa durée.

Elle nécessite de la part des accompagnateurs une disponibilité sous la forme de rencontres hebdomadaires auprès des bénéficiaires (visites à domicile, démarches communes auprès des partenaires extérieurs, rencontres au bureau du prestataire) et de rencontres tripartites (travailleur social à l'origine de la demande, prestataire ASLL et famille).

Un contrat d'hébergement devra être signé entre l'hébergeant et l'hébergé précisant les droits et devoirs de chacun ainsi que les modalités d'accompagnement.

Le suivi, le renouvellement de la durée d'hébergement devront être évoqués en CLH. La fin de contrat anticipée est décidée en CLH avec signification écrite et signée par le président de la CLH.

Un bilan individuel est adressé au Département (DTAS) à l'échéance de chaque mesure.

Le prestataire réalise un bilan annuel remis au Département (SDAL) et en fait la présentation aux membres de la Commission Locale de l'Habitat.

### **III – L'ASLL de type collectif**

L'accompagnement collectif peut être mis en œuvre pour soutenir l'intervention d'opérateurs locaux dont l'objectif est de favoriser l'accueil et le maintien des locataires dans le parc social ou privé.

Il peut assister toute opération de réhabilitation, de production de logements adaptés, d'amélioration de relations de voisinage...et peut être ainsi, l'élément moteur d'une réelle insertion dans l'environnement (immeuble, quartier...).

Ce type d'intervention (assuré par les prestataires ASLL) doit s'inscrire dans les projets communaux, de quartier etc... et validé par la Commission Locale de l'Habitat.

### VI – GLOSSAIRE

---

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement  
AIVS : Agence Immobilière à Vocation Sociale  
ALT : Allocation Logement Temporaire  
AROSH : Association Régionale des Organismes Sociaux pour l'Habitat  
ARS : Agence Régionale de Santé  
ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement  
CAF : Caisse d'Allocations Familiales  
CCAPEX : Commission spécialisée de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives  
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale  
CDAD : Conseil Départemental de l'Accès au Droit  
CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale  
CLLAJ : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes  
CLH : Commission Locale de l'Habitat  
DALO : Droit au Logement Opposable  
DDCS : Direction Départementale de la Cohésion Sociale  
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale  
FAAD : Fonds d'Aide aux Accédants en Difficulté  
FNARS : Fédération Nationale des Associations de Réinsertion Sociale  
FEDER : Fonds Européen de Développement régional  
FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs  
FNAIM : Fédération Nationale des Agents Immobiliers  
FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement  
GRL : Garantie des Risques Locatifs  
LEU : Logement d'Extrême Urgence  
MSA : Mutualité Sociale Agricole  
OPH : Office Public de l'Habitat  
PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées  
PDAHI : Plan Départemental d'Accueil d'Hébergement et d'Insertion  
PDH : Plan Départemental de l'Habitat  
PLH : Programme Local de l'Habitat  
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration  
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social  
PST : Programme Social Thématique  
SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation  
UNPI : Union Nationale de la Propriété Immobilière