

CONSEIL GENERAL DU VAL-DE-MARNE

- ETAT

*Préfecture du Val-de-Marne
Direction Départementale de l'Équipement du Val-de-Marne
Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales du Val-de-Marne*

PLAN DEPARTEMENTAL D' ACTIONS POUR LE LOGEMENT DES PLUS DEFAVORISES

VAL-DE-MARNE



SOMMAIRE

PREAMBULE	4
1. CHAPITRE I – ORGANISATION ET ANIMATION DU PDALPD	9
1.1. le Comité Responsable	9
1.2. Le Comité Technique	11
1.3. Le secrétariat permanent du PDALPD	12
1.4. L’observatoire du PDALPD	12
1.5. synoptique organisationnel	14
2. CHAPITRE II - CONNAISSANCE DE L’OFFRE ET DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX	15
2.1. Etat de la demande de logements	15
2.1.1. Les demandeurs de logement social	15
2.1.2. La demande non exprimée	16
2.2. Création d'un outil de la connaissance et de suivi de la demande et des besoins: l'observatoire du PDALPD	16
2.3. Connaissance de l'offre	16
2.3.1. Le parc public très social ordinaire	16
2.3.2. Le logement temporaire	16
2.3.3. L’hébergement	17
2.4. Définition et objectifs de la territorialisation	17
fiche action 1	18
fiche action 2	19
fiche action 3	20
fiche action 4	21
3. CHAPITRE III – MOBILISATION ET DEVELOPPEMENT DE L’OFFRE DE LOGEMENTS TRES SOCIAUX.	22
3.1. Le parc social	22
3.1.1. Développement d’une offre nouvelle de logement PLAI familiaux ordinaire	22
3.1.2. Amélioration du fonctionnement du parc existant	23
3.2. Le parc privé	23
3.3. Le logement temporaire et les structures spécifiques	23
3.3.1. Etat des lieux et définition des différentes structures	23
3.3.2. Les actions entreprises dans le cadre du PDALPD en matière de logement temporaire et structures spécifiques	25
3.3.3. Le dispositif départemental d’hébergement	26
3.3.4. Les actions entreprises dans le cadre du PDALPD en matière d’hébergement	29
3.3.5. Autres conséquences de la loi DALO	29
synoptique parcours résidentiel	30
fiche action 5	31
fiche action 6	33

fiche action 7 _____	35
4. CHAPITRE IV – L’ACCOMPAGNEMENT SOCIAL LIE AU LOGEMENT (ASLL)	37
4.1. Les objectifs et le contenu de l’accompagnement social lié au logement _____	37
4.2. Financement de l’accompagnement social _____	37
4.3. Le cadre de l’accompagnement social lié au logement _____	38
4.4. Les perspectives d’amélioration de l’ASLL. _____	38
fiche action 8 _____	40
5. CHAPITRE V - ACCES ET MAINTIEN DANS LES LIEUX _____	42
5.1. Le volet accès au logement _____	42
5.1.1. L’accompagnement des familles dans la recherche de logements et l’intégration dans le logement _____	42
5.1.2. La mobilisation des outils de solvabilisation et de sécurisation _____	43
5.2. Le volet maintien dans les lieux _____	43
5.2.1. La charte de prévention des expulsions locatives _____	43
5.2.2. Le Fonds de Solidarité Habitat _____	44
5.2.3. Une meilleure connaissance et mobilisation des différents dispositifs partenariaux _____	44
fiche action 9 _____	46
fiche action 10 _____	47
fiche action 11 _____	48
fiche action 12 _____	49
fiche action 13 _____	51
6. CHAPITRE VI – ERADICATION DE L’HABITAT INDIGNE _____	53
6.1. Connaissance de l’habitat indigne _____	54
6.2. Coordination et renforcement de l’action des pouvoirs publics _____	56
fiche action 14 _____	58
fiche action 15 _____	59
7. ANNEXES _____	61

PREAMBULE

Contexte législatif

« Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation »

Ce principe énoncé dans la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement a été le point de départ d'une série de mesures ayant pour vocation de permettre aux personnes victimes de la discrimination et de l'exclusion d'accéder à un logement décent et indépendant, et de s'y maintenir.

Ces mesures font l'objet d'un Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées. Ce plan départemental cogéré par l'Etat et le Département est élaboré et mis en œuvre avec l'ensemble des acteurs du logement.

Le premier plan départemental du Val-de-Marne a été signé par le Préfet et le Président du Conseil général le 11 juillet 1991. Ce plan a institué le Fonds de Solidarité pour le Logement, principal outil du maintien dans les lieux et de l'accès au logement des personnes les plus démunies, sur la base d'un partenariat entre l'Etat, le Département et la CAF.

Depuis 1990, le rôle central du PDALPD a été continuellement réaffirmé et sa mise en œuvre précisée par les lois successives et leurs décrets d'application, l'ensemble des actions du plan en matière d'accueil des populations les plus défavorisées doivent donc être conduites en respectant les objectifs fixés par lesdits textes.

Ainsi, la loi du 31 mai 1990 a été successivement modifiée par la loi d'orientation du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, la loi de programmation du 18 janvier 2005 pour la cohésion sociale et la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL)

La loi du 29 juillet 1998 et son décret d'application du 22 octobre 1999 précisent également le fonctionnement du FSL.

Après la loi du 29 juillet 1998, un nouveau plan a été élaboré pour le Val-de-Marne et signé en février 2000 pour 5 ans. Ce nouveau plan intègre une articulation avec les autres dispositifs (Plan départemental d'insertion, charte de prévention des expulsions, accords collectifs).

Le dispositif d'accords collectifs a été mis en place en 2001 entre le Préfet et les bailleurs afin de faciliter le relogement du public prioritaire du plan.

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain amplifie et renforce le mécanisme d'équité territoriale entre communes urbanisées. Dans un but de mixité sociale et urbaine et d'équilibre social de l'habitat, elle préconise, dans son article 55, la réalisation de 20 % de logements sociaux dans toute commune de plus de 1 500 habitants en région Ile de France. **La loi du 13 août 2004** relative aux libertés et responsabilités locales transfère le FSL aux Départements et intègre les fonds des impayés d'énergie, d'eau et de services téléphoniques. Elle maintient toutefois la cogestion du PDALPD par l'Etat et le Conseil général. Le rôle du PDALPD y est en outre réaffirmé.

Le programme local de l'habitat (PLH) devient un véritable outil stratégique et opérationnel de la politique de l'habitat des EPCI et doit prendre en compte les dispositions du PDALPD dans la définition des objectifs de réalisation de logements sociaux.

La loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale dans son volet logement prévoit des mesures en faveur des ménages défavorisés et notamment le développement d'une offre de logements locatifs sociaux, de places d'hébergement et de maisons relais.

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement renforce le contenu du PDALPD dans le but de favoriser la coordination de l'action des différents acteurs dans un même département. Cette loi précise la nécessité d'établir le plan à partir d'une évaluation territorialisée des besoins qui prend en compte les périmètres des EPCI. Elle prévoit également que le PDALPD fixe des objectifs à atteindre par territoire pour le relogement des plus démunis tout en garantissant la mixité sociale des villes et des quartiers. Enfin, elle renforce les liens entre le PDALPD et les PLH.

Dans ce contexte, le Val-de-Marne a entamé en septembre 2006 le renouvellement de son plan couvrant la période 2000-2005.

Le nouveau PDALPD intègre les dispositions de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (loi DALO). Par exemple, les publics prioritaires à reloger en urgence définis dans la loi DALO, sont intégrés dans le public prioritaire du plan, et les objectifs fixés en matière de production de logements sociaux sont intégrés dans ce PDALPD.

La structure du plan est conçue de manière à faciliter l'insertion des dispositifs et mesures encore à l'étude, tout en tenant compte des retours d'expérience qui s'effectueront au fur et à mesure de l'avancement du plan. Ainsi, ce PDALPD doit être regardé comme un instrument vivant et évolutif.

Le bilan du PDALPD 2000-2005

La synthèse du bilan jointe en annexe fait apparaître que certaines actions ont connu un développement positif et que des dispositifs ont pu être mis en place grâce à un travail partenarial, initié lors de l'élaboration du PDALPD et poursuivi pendant toute sa durée.

Les points suivants peuvent être soulignés :

- Durant cette période, 643 logements familiaux PLAI ont été financés, 19 résidences sociales ont été financées ou conventionnées après travaux, et 544 logements dans le parc privé ont été réhabilités, financés par l'ANAH et conventionnés à l'APL, dont 238 réalisés dans le cadre de l'AIVS.

Cet effort de production, compte-tenu des besoins, devra être poursuivi et développé en tenant compte des objectifs du plan de cohésion sociale réactualisés par la loi DALO.

- Un nouveau règlement intérieur du Fonds de Solidarité Logement , applicable à partir de février 2001, a été établi en conformité avec le décret du 22 octobre 1999 relatif aux PDALPD et aux FSL et les préconisations du Plan. Il a été ensuite modifié en décembre 2001 puis en 2004 afin de mieux appréhender les difficultés rencontrées par les familles et ainsi prévenir les expulsions.

Le règlement du Fonds de Solidarité Habitat établi en février 2007 et regroupant le FSL et les Fonds énergie eau et téléphone, devra évoluer pour s'adapter aux diversités des situations et des attentes.

Conformément aux préconisations du Plan, le financement de l'accompagnement social par le FSL a été étendu en 2001 aux structures temporaires accueillant des publics PDALPD.

Cette action devra être poursuivie sur les nouvelles résidences sociales mises en service et accueillant un public rencontrant des difficultés économiques et sociales.

- Une charte de l'accompagnement social a été signée en février 2002. Elle constitue un outil de référence utilisable par tous les acteurs et pour tous types d'accompagnement social lié au logement. Cette charte devra être re-dynamisée, afin que l'ensemble des acteurs intervenant dans le domaine de l'accompagnement social se l'approprie.
- Une charte de prévention des expulsions a été signée dès novembre 2000. De nombreuses actions ont été menées, notamment de communication, avec la réalisation d'un livret et de plaquettes d'information pour les locataires et les bailleurs privés, et avec la mise en place d'un numéro vert en direction des familles en procédure d'expulsion. Cette charte fera l'objet comme le PDALPD d'une évaluation et d'une réécriture réalisée dès 2007 avec l'ensemble des partenaires engagés dans la démarche de prévention des expulsions.
- L'accord collectif départemental a été mis en place en 2001. Il a permis de reloger le public prioritaire du plan, à savoir les ménages mal-logés disposant de ressources très faibles (plafond de ressources égal à 65% du plafond PLAI).

Cet accord, passé pour 3 ans, a été prolongé en 2004, 2005 et 2006.

Le nouvel accord départemental en cours d'élaboration devra permettre de reloger le public défini comme prioritaire dans le présent plan. Il sera décliné par territoire et devra être conforme aux dispositions des lois ENL et DALO.

Cependant, d'autres actions n'ont pas pu être entièrement réalisées.

- Ainsi, en l'absence de fichier départemental de la demande à jour, aucune analyse de la demande n'a pu être faite depuis 2003.

- En outre, l'analyse fine des besoins envisagée à l'échelle des bassins d'habitat n'a pas non plus été effectuée. Toutefois, la création d'intercommunalités depuis le dernier plan et l'élaboration en cours de leur PLH pour plusieurs d'entre elles, rendront dorénavant possibles la territorialisation et la fixation d'objectifs par grand territoire. Le nouveau plan se dotera d'un outil permettant au comité responsable de déterminer des objectifs territoriaux ambitieux, cohérents et partagés avec l'ensemble des partenaires .

Les orientations du nouveau plan

Dans le respect des principes et objectifs de la loi SRU, en accord avec les orientations définies dans la loi ENL et dans la continuité des actions antérieures, le plan s'articule autour de 6 chapitres déclinés en 15 fiches-actions.

- La gouvernance du PDALPD, le fonctionnement des instances du plan et le rôle des partenaires.
- La connaissance de l'offre et de la demande de logements sociaux. Ce chapitre innove par la création dans un avenir proche de l'observatoire du PDALPD. Il prévoit notamment la mise à l'étude d'un découpage du département en territoires dans le but de décliner les politiques du logement en fonction des réalités locales.
- La mobilisation et le développement de l'offre de logements très sociaux tant par la création d'une offre nouvelle que par la fluidification des structures d'hébergement et de logement temporaire.
- L'amélioration de l'accompagnement social lié au logement qui joue un rôle prépondérant dans l'ensemble des politiques en faveur des publics défavorisés, plus particulièrement dans l'accès et le maintien au logement et dans l'éradication de l'habitat indigne.
- Les principes propres à faciliter l'accès au logement des plus démunis et favoriser le maintien dans les lieux en cas de menace d'expulsion.
- L'éradication de l'habitat indigne avec notamment la mise en place de l'observatoire de l'habitat indigne.

Définition du public prioritaire

Le public du PDALPD est constitué des isolés et familles confrontés à des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement indépendant et décent. Il s'agit de populations vivant sans logement ou dans des situations de mal logement, cumulant pour la plupart des difficultés économiques et sociales, des difficultés d'intégration et victimes de discrimination.

Conformément à l'ensemble des textes législatifs, le public prioritaire peut être décliné de la façon suivante :

- les personnes en centre d'hébergement ou sortant d'hébergement ou logées temporairement, ou hébergées à l'hôtel dans le cadre de prise en charge à caractère social

- les personnes en situation de cohabitation subie
- les personnes de bonne foi menacées d'expulsion
- les personnes sans logement
- les personnes en habitat indigne ou précaire, y compris en hôtels meublés
- les personnes en situation de surpeuplement dans leur logement
- les personnes victimes de violences familiales ou au sein du couple
- les personnes âgées ou handicapées physiques et/ou psychiques, éprouvant des difficultés économiques
- les travailleurs saisonniers éprouvant des difficultés économiques
- les personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- les jeunes en insertion sociale ou professionnelle difficile
- les gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation, en lien avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Parmi ce public, on distingue un public « mal logé » et à très faibles ressources (au dessous du seuil de pauvreté) qui constitue le public prioritaire des accords collectifs départementaux.

Le revenu total mensuel des personnes isolées et des familles à reloger dans ce dispositif ne devra pas dépasser un seuil fixé à 70% maximum des plafonds PLAI (soit des revenus pour une personne seule correspondant environ à 820 euros), très proche du seuil de pauvreté en Ile de France.

A titre d'information, l'enquête IAURIF de mars 2007 recense 14 000 demandeurs de logement dans le Val-de-Marne sous le seuil de pauvreté régional (815 euros par unité de consommation).

Par ailleurs, les accords collectifs devront prendre en compte les publics «super prioritaires» définis par l'article 7 de la loi DALO et se coordonner avec les autres dispositifs afin de favoriser le relogement des demandeurs reconnus comme prioritaires par la commission de médiation.

1. CHAPITRE I – ORGANISATION ET ANIMATION DU PDALPD

Le préfet du Val-de-Marne et le président du Conseil général du Val-de-Marne sont conjointement responsables du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées. La durée de ce plan est fixée à 5 ans à compter de sa signature. Son contenu est susceptible d'être adapté ou complété au fil du temps, en fonction des évolutions réglementaires et des modifications que le Préfet du Val-de-Marne et le Président du Conseil général du Val-de-Marne souhaiteraient conjointement apporter au PDALPD.

Le Préfet et le Président du Conseil général élaborent conjointement, au début du plan, le règlement intérieur du PDALPD. Ce règlement précise le rôle et les modalités d'intervention des instances du PDALPD, dans le cadre de l'organisation générale décrite ci-dessous.

Le PDALPD du Val-de-Marne s'appuie sur deux instances principales :

- le comité responsable
- le comité technique. Ce dernier s'appuie dans la gestion opérationnelle et quotidienne du plan sur :
 - o le secrétariat permanent du PDALPD
 - o l'observatoire du PDALPD

1.1. le Comité Responsable

Le Comité Responsable est coprésidé par le Préfet du Val-de-Marne et le Président du Conseil général du Val-de-Marne. Il a été désigné par arrêté conjoint du Préfet et du Président du Conseil général n°2006-393 du 10 avril 2006 (arrêté annexé).

Le Comité Responsable se réunit au moins une fois par an.

Le Comité Responsable :

- donne les grandes orientations de la mise en oeuvre du PDALPD
- veille à la poursuite des objectifs et vérifie annuellement le bilan d'exécution des actions du PDALPD
- présente le bilan d'exécution annuel du PDALPD aux maires des communes au sein du « comité des territoires ». Le comité des territoires réunit annuellement, à l'invitation du Comité Responsable, tous les maires du département.

- débat et émet un avis sur les adaptations ou compléments à apporter au contenu du PDALPD, sur proposition conjointe des deux co-présidents
- est responsable de l'élaboration de la charte de la prévention des expulsions locatives et établit son bilan annuel
- décide de la révision du PDALPD

Afin de définir au mieux les orientations et actions concernant le traitement de la demande de logement du public visé par le PDALPD, le Comité Responsable doit disposer de tous les éléments d'information relatifs à ce public et doit être consulté lors de l'élaboration des principaux documents le concernant.

A ce titre, le Comité Responsable doit pouvoir disposer au minimum des informations suivantes :

- les demandes consignées dans le système d'enregistrement départemental
- l'état annuel des avis rendus établis par la commission de médiation
- les ordonnances et les jugements d'expulsion transmis au représentant de l'Etat dans le département
- les conventions de délégation aux maires ou présidents d'EPCI du contingent préfectoral
- le bilan annuel des attributions des logements du contingent préfectoral au profit des personnes prioritaires, notamment mal-logées ou défavorisées et au profit des personnes reconnues prioritaires par la commission de médiation
- le bilan des accords collectifs (départementaux et intercommunaux)
- le bilan annuel de l'hébergement d'urgence (SAMU social)
- le bilan triennal transmis par les communes et structures intercommunales tel que prévu par la loi SRU (article L302-8 et L302-9) faisant apparaître l'effort consenti par les communes pour respecter les dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

En outre, le Comité Responsable émet un avis sur :

- le projet des accords collectifs départementaux et leur bilan
- les projets d'accords collectifs intercommunaux et leur bilan
- le bilan des conventions de délégation du contingent préfectoral aux maires ou aux présidents d'EPCI

- le projet d'arrêté préfectoral déterminant les délais à partir desquels les personnes qui ont déposé une demande de logement locatif social, peuvent saisir la commission de médiation
- le projet de règlement intérieur du Fonds de Solidarité Habitat (et le cas échéant des fonds locaux) ainsi que leurs éventuels projets de modification
- le bilan annuel d'activité du Fonds de Solidarité Habitat présenté par le Président du Conseil général

Le Comité responsable peut déléguer une partie de ses compétences au Comité Technique du PDALPD.

1.2. Le Comité Technique

Le Comité Technique est co-présidé par le Directeur Départemental de l'Équipement du Val-de-Marne, Chef du Pôle Interministériel Logement, et par le Directeur Général des Services du Département du Val de Marne. Il comprend :

- Le Directeur Départemental de l'Équipement du Val-de-Marne, Chef du Pôle Interministériel Logement
- le Directeur Général des Services du Département du Val de Marne
- Le Directeur du Pilotage Interministériel et de l'Aménagement du Territoire de la Préfecture du Val-de-Marne
- Le Directeur Départemental de l'Action Sanitaire et Sociale (DDASS)
- Le Directeur Départemental de l'Équipement adjoint du Val-de-Marne, chargé de l'Habitat
- Le Chef du Service Habitat et Renouvellement Urbain de la Direction Départementale de l'Équipement du Val-de-Marne
- Le Directeur de l'Habitat du Département du Val de Marne
- et autres chefs de services associés

Le Comité Technique est chargé, au nom du Comité Responsable, de la bonne application opérationnelle du PDALPD. A ce titre, le Comité Technique :

- met en oeuvre les actions du PDALPD et suit leur exécution
- coordonne les acteurs et mobilise les financements pour la réalisation de ces actions
- élabore le bilan annuel d'exécution du PDALPD et le présente au Comité Responsable

Le Comité technique se réunit au moins deux fois par an. De même que pour le Comité Responsable, le Comité Technique est destinataire de tous les éléments d'information relatifs au public du PDALPD et prépare les avis du Comité Responsable sur les principaux documents concernant ce public.

Le comité technique pourra être élargi, autant que de besoin, aux représentants d'un ou plusieurs membres du comité responsable.

Le Comité Technique s'appuie, pour l'exercice de ses missions, sur deux instances :

- Le secrétariat permanent du PDALPD
- L'Observatoire du PDALPD

1.3. Le secrétariat permanent du PDALPD

Le secrétariat permanent du PDALPD est co-animé par le Service Habitat et Renouvellement Urbain de la DDE (et plus précisément par la Subdivision Insertion par le Logement) et la Direction de l'Habitat du Département du Val de Marne. Un partage clair des rôles entre ces deux services et les modalités de leur intervention respective au sein du secrétariat permanent seront définies dans le règlement intérieur du PDALPD.

Le secrétariat permanent est chargé :

- de veiller à l'exécution, de la coordination et du suivi des 15 actions du PDALPD, en s'appuyant sur « les pilotes » de ces actions. En effet, le PDALPD désigne pour l'exécution de chacune de ses actions, un responsable (appelé pilote), soit au sein des services de l'Etat, soit au sein des services du Département du Val de Marne. Ce responsable travaille en étroite collaboration avec son co-pilote (soit l'Etat, soit le Département) et en concertation avec les autres partenaires du PDALPD. Le secrétariat permanent du PDALPD réunit, en fonction des sujets, les partenaires et pilotes concernés de manière opérationnelle
- de l'évaluation des actions du PDALPD, en s'appuyant notamment sur l'observatoire du PDALPD
- de la préparation des travaux du Comité Technique

1.4. L'observatoire du PDALPD

L'observatoire du PDALPD est co-animé par le Service Habitat et Renouvellement Urbain de la DDE du Val-de-Marne (et plus précisément par la Subdivision Etudes Opérationnelles sur l'Habitat) et la Direction de l'Habitat du Département. Un partage clair des rôles entre ces deux services et les modalités de leur intervention respective au sein de l'observatoire seront définies dans le règlement intérieur du PDALPD.

L'observatoire du PDALPD est un outil technique de connaissance, sur lequel le secrétariat permanent et les autres instances du PDALPD pourront s'appuyer pour mettre en oeuvre et évaluer les actions du PDALPD. L'observatoire du PDALPD a pour mission :

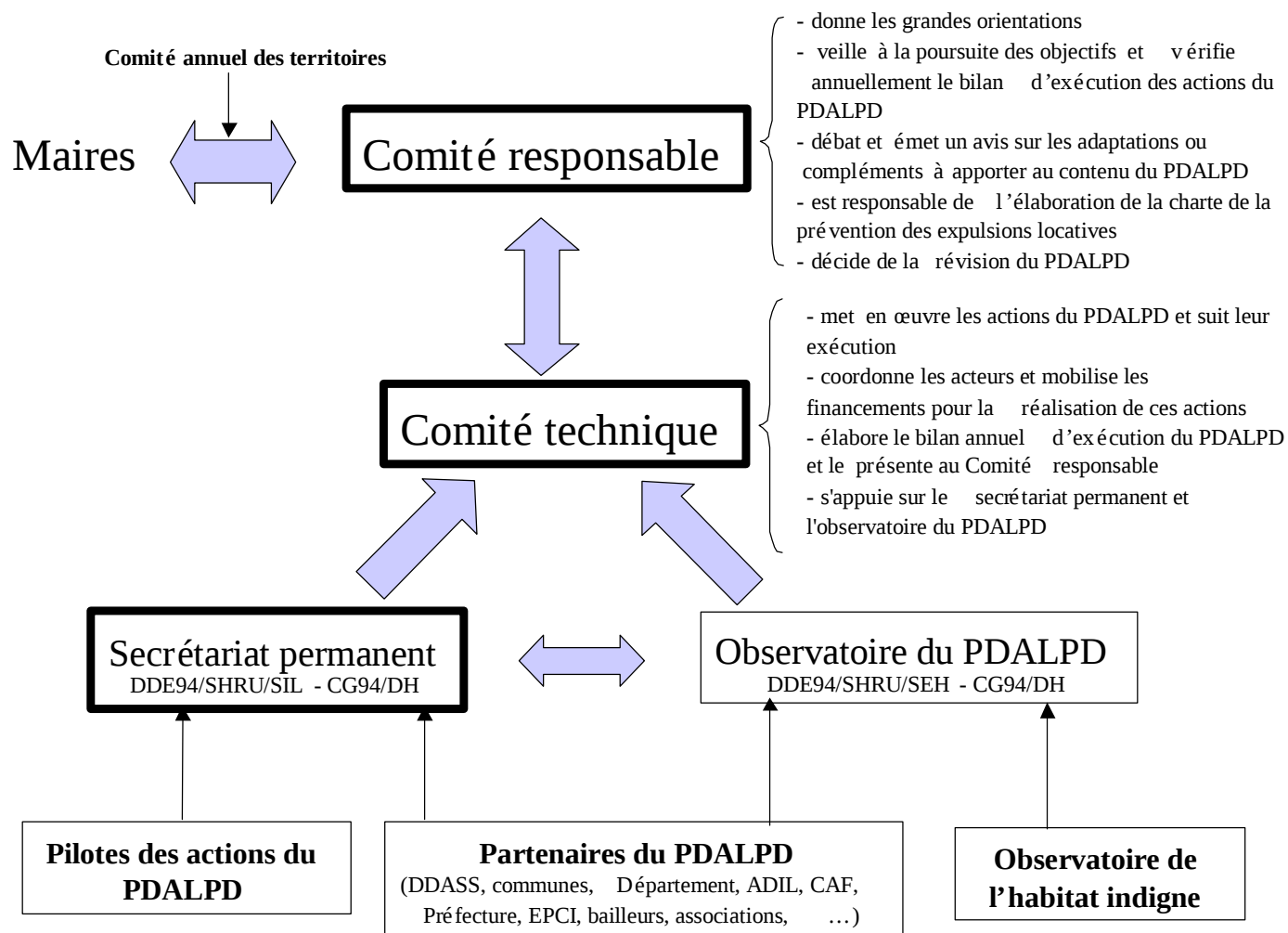
- de connaître et de mesurer la demande et les besoins de logements
- de construire une connaissance territorialisée des questions de logement
- mieux connaître les mécanismes du marché du logement dans le Val-de-Marne et des politiques d'exclusion
- de mieux connaître la problématique de l'habitat indigne. A cet effet, un observatoire de l'habitat indigne, est créé sous l'égide de l'observatoire du PDALPD. L'observatoire de l'habitat indigne est spécifiquement dédié à la connaissance de cette thématique. Les modalités de son animation seront précisées par l'équipe de préfiguration spécifiquement mise en place à cet effet
- de participer à l'évaluation des actions du PDALPD

L'observatoire est chargé de se procurer les bases d'information et de données auprès de ses différents partenaires (ADIL, DDASS, préfecture, Département, CAF, EPCI, communes, observatoire de l'habitat indigne, bailleurs, associations,...) et de se doter des outils adéquats pour en réaliser l'analyse. L'étude de préfiguration précisera les modalités de recueil des bases d'information et de construction des outils avec les différents partenaires.

Cet observatoire sera un partenaire du futur observatoire de l'habitat départemental, dont les missions prospectives seront plus larges. Il pourra ainsi l'alimenter pour tout ce qui concerne les besoins en logement des plus démunis.

Le synoptique ci-après synthétise l'organisation de la gouvernance et de l'animation du PDALPD.

1.5. synoptique organisationnel



2. CHAPITRE II - CONNAISSANCE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX

2.1. Etat de la demande de logements

Une première présentation des caractéristiques de la demande, basée sur *l'étude de l'IAURIF de mars 2007 sur la demande de logements locatifs sociaux en Ile de France*, permet de faire ressortir les principaux éléments de diagnostic et d'analyse de la demande, qui devront être précisés plus finement dans le cadre du PDALPD et par la création de l'observatoire du PDALPD.

Le nombre de demandes de logement social valides au 1er janvier 2006 est estimé à 47 376. Cependant, il existe des doublons à la commune (un même demandeur faisant un dépôt dans plusieurs communes). Après déduction de ce phénomène, le nombre de demandeurs du Val-de-Marne est évalué à 42 956.

2.1.1. *Les demandeurs de logement social*

Secteur d'occupation des demandeurs du Val-de-Marne

Locataire HLM	14 379	40%
Locataire secteur libre	11 724	32,6%
hébergés	6 159	17,1%
autres	3 705	10,3%

Composition des ménages demandeurs de logement social

personne seule	20,6%
famille monoparentale	20,8%
couple sans enfant	14,2%
couple avec un enfant	10,5%
couple avec 2 enfants ou +	29,6%
ménage sans famille	4,3%

Concernant les revenus des ménages, il est à noter que le revenu du travail représente 78,2% des ressources, et que 70% des demandeurs ont des ressources inférieures au « plafond PLAI » (montant de ressource maximum pour pouvoir accéder à un logement PLAI). Par ailleurs, plus de 14 000 demandeurs (soit 1/3 des demandeurs du Val-de-Marne) sont au dessous du seuil de pauvreté.

Les demandeurs dépensent en moyenne 24,8% de leur revenu pour se loger. De plus, 49,3% des demandeurs s'acquittant d'une dépense de logements bénéficient d'une aide au logement. Dans ce cas les aides au logement réduisent d'environ la moitié leur taux d'effort.

26,5% des ménages demandeurs dans le Val-de-Marne occupent leur logement actuel dans une situation de surpeuplement accentué. Ce phénomène est observé en premier lieu dans le parc à loyer libre.

Enfin, selon les statistiques du Département, 1500 familles sont hébergées à l'hôtel avec un financement du Conseil général au titre de l'Aide Sociale à l'Enfance. Entre 2004 et 2006, le nombre de familles prises en charge a progressé de 46 % avec des durées de séjour de plus en plus longues.

2.1.2. La demande non exprimée

94 473 ménages du secteur locatif privé ont des ressources qui se situent au-dessous des plafonds pour l'accès à un logement PLUS. 69% des locataires du secteur privé peuvent ainsi prétendre à un logement de ce type. Ils sont plus d'un tiers (39%) dont les ressources sont inférieures à 60 % de ce même plafond (ce qui équivaut au plafond de ressources pour l'accès à un logement PLAI pour lequel il faut également cumuler des difficultés sociales).

source: Filocom 2005

2.2. Création d'un outil de la connaissance et de suivi de la demande et des besoins: l'observatoire du PDALPD

Les caractéristiques de la demande présentées ci-dessus sont les premiers éléments d'une réflexion fine à mener dans le cadre du PDALPD. L'observatoire du PDALPD a pour objet de développer une meilleure connaissance des besoins en logements et des populations concernées.

L'observatoire est un outil partenarial d'analyse, de suivi et d'évaluation des actions du PDALPD. A cette fin, il doit, notamment, établir un tableau de bord de l'accès du public prioritaire du PDALPD au logement, ainsi que commander et piloter en partenariat un programme d'études.

2.3. Connaissance de l'offre

2.3.1. Le parc public très social ordinaire

De 1990 (parution de la loi Besson) à fin 2006 ont été financés sur le département 3160 logements d'intégration (PLA TS, PLA LM, PLAI). En complément à cette offre de logements réservés à des personnes en difficultés économiques et sociales, 7 984 logements PLUS ont été financés depuis 1999 dont 30%, soit 2 395 logements, sont réservés à des familles à revenus modestes (60% des plafonds de ressources PLUS).

2.3.2. Le logement temporaire

27 résidences sociales d'une capacité globale de 3 445 places sont en service :

- 14 résidences ex nihilo d'une capacité de 641 places
- 12 résidences sociales issues de la transformation de foyers de travailleurs migrants
- 1 issue d'un foyer de jeunes travailleurs

8 résidences d'une capacité totale de 1327 places ont été financées en 2006 et devraient être mises en service dans les deux années à venir :

- 4 ex nihilo d'une capacité de 569 places (dont 3 résidences destinées à un public jeunes),
- 4 issues de la transformation de FTM.

3 maisons relais d'une capacité de 81 places ont été mises en service sur le département depuis fin 2002.

2.3.3. L'hébergement

Le département du Val de Marne dispose de :

- 409 places d'hébergement d'urgence
- 150 places de stabilisation créées depuis 2006
- 20 Centres d'hébergement et de réinsertion sociales (CHRS) d'une capacité de 405 places d'insertion
- 4 centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) d'une capacité de 356 places, plus 33 places dédiées au mineurs isolés (CAOMIDA)
- 479 logements bénéficient de l'aide au logement temporaire (ALT) soient 972 places

2.4. Définition et objectifs de la territorialisation

La territorialisation est apparue avec la notion de bassin d'habitat dans la loi de 1998. Pour le Val-de-Marne, celui-ci représentait l'ensemble du département. La loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006 en fait une démarche importante. La déclinaison des différents objectifs du PDALPD par territoire, dans le respect du principe d'équité territoriale défini dans la loi SRU, sera mise en place et suivie dans le cadre du plan. L'observatoire du PDALPD sera un outil permettant de mener à bien ce travail partenarial d'élaboration de la territorialisation et de suivi de sa mise en oeuvre.

FICHE ACTION 1

INTITULE DE L'ACTION	METTRE EN PLACE ET FAIRE VIVRE UN OBSERVATOIRE DU PLAN
ENJEUX	Etre en capacité de connaître et mesurer la demande et les besoins grâce à un outil d'observation, de suivi et d'évaluation
OBJECTIFS	➤ Identifier et évaluer les besoins et la demande ➤ Participer au suivi et à l'évaluation des actions inscrites au PDALPD
PILOTE	Etat (DDE)
CO-PILOTE	Conseil Général (Direction de l'habitat)
PARTENAIRES	Etat (DDASS, Préfecture), EPCI et Communes, CAF, ADIL, Bailleurs et AORIF Associations d'insertion et gestionnaires de structures d'hébergement ou de logement temporaire Observatoire du Logement Social (OLS) Observatoire de l'habitat indigne
DESCRIPTION DE L'ACTION	La mise en place de l'observatoire doit s'appuyer sur une étude de préfiguration pilotée en régie par l'Etat et le Conseil général avec l'ensemble des partenaires. Cette étude de préfiguration est chargée de ➤ l'identification des données ➤ la définition des indicateurs ➤ la définition de son fonctionnement L'observatoire sera chargé : ➤ d'établir une évaluation qualitative de la demande et quantitative des besoins à partir d'études et de sources statistiques ➤ d'analyser les caractéristiques socio-économiques du public prioritaire ➤ de réaliser des analyses des territoires définis par le plan. ➤ de proposer des indicateurs d'évaluation des actions inscrites au PDALPD ➤ de proposer un programme d'études spécifiques au comité technique du plan L'observatoire du PDALPD sera le partenaire du futur Observatoire Départemental de l'Habitat
MOYENS ET FINANCEMENTS	Chaque partenaire apportera les données nécessaires au bilan annuel et aux études réalisées L'animation de l'Observatoire sera assurée par le SHRU/SEH de la DDE
ECHEANCIER	Lancement de l'étude de préfiguration : 2^{ème} trimestre 2007 Finalisation : fin 1^{er} trimestre 2008
INDICATEURS / MODALITES DE SUIVI	Bilan annuel + autres indicateurs à définir dans l'étude de préfiguration

FICHE ACTION 2

INTITULE DE L'ACTION	ETABLIR UN TABLEAU DE BORD DE L'ACCES DU PUBLIC PRIORITAIRE DU PDALPD AU LOGEMENT
ENJEUX	Construire un diagnostic partagé par tous les partenaires du PDALPD afin d'améliorer les politiques publiques d'attribution
OBJECTIFS	Mettre en place des outils de connaissance et de suivi
PILOTE	Etat (DDE)
CO-PILOTE	Conseil Général (Direction de l'habitat/Service des Aides Individuelles au Logement)
PARTENAIRES	Etat (DDASS, Préfecture), EPCI et Communes, CAF, ADIL, Bailleurs et AORIF
	Associations d'insertion et gestionnaires de structures d'hébergement ou de logement temporaire
	Observatoire du Logement Social (OLS)
DESCRIPTION DE L'ACTION	Observatoire de l'habitat indigne
	➤ Construire dans le cadre de l'Observatoire un diagnostic territorialisé permettant au comité responsable du plan de fixer des objectifs ambitieux, cohérents et partagés avec l'ensemble des partenaires sur le territoire ➤ Mettre à jour le fichier départemental de la demande en améliorant l'outil existant notamment par la saisie informatique des données des communes ➤ Se doter à terme d'un outil commun de la demande Etat/communes/bailleurs ➤ Etablir un bilan des accords collectifs par bailleur et par territoire pertinent (communes, EPCI...) ➤ Etablir un bilan de la commission de médiation
MOYENS ET FINANCEMENTS	Chaque partenaire apportera une contribution à la construction de ces outils et mettra à disposition ses ressources par voie contractuelle
ECHEANCIER	Observatoire (synthèse des données)
INDICATEURS/ MODALITES DE SUIVI	Sur la durée du plan – bilans annuels
	Mise en place d'un tableau de bord

FICHE ACTION 3

INTITULE DE L'ACTION	COMMANDER ET PILOTER EN PARTENARIAT UN PROGRAMME D'ETUDES
ENJEUX	Améliorer la connaissance du marché du logement et des mécanismes d'exclusion afin d'appliquer des politiques sociales adaptées aux situations rencontrées
OBJECTIFS	Développer et approfondir les connaissances sur l'offre et la demande selon des thématiques spécifiques.
PILOTE	Etat (DDE)
CO-PILOTE	Conseil Général (Direction de l'Habitat)
PARTENAIRES	Etat (DDASS, Préfecture), EPCI et Communes, CAF, ADIL, Bailleurs et AORIF Associations d'insertion et gestionnaires de structures d'hébergement ou de logement temporaire Observatoire du Logement Social (OLS) Observatoire de l'habitat indigne
DESCRIPTION DE L'ACTION	L'observatoire proposera un programme d'études. Ce programme d'études est donc voué à évoluer, en fonction des orientations fixées par le comité responsable du plan (Cf. fiche n°1). Toutefois, quelques sujets peuvent d'ores et déjà être avancés de manière non exhaustive : ➤ La territorialisation du plan (voir fiche n°4) ➤ Les expulsions locatives ➤ Le fonctionnement du parc privé signalé ➤ L'exploitation des enquêtes portant sur la structure et l'occupation du parc social (PLS, OPS, SLS, attribution) ➤ L'accès au logement des travailleurs pauvres ➤ L'évolution socio-économique du peuplement des quartiers ➤ Les publics prioritaires définis par la loi sur le droit au logement opposable ➤ L'enquête sur l'occupation des PLAI : évolution de la situation des locataires depuis leur entrée dans le logement
MOYENS ET FINANCEMENTS	Observatoire du plan Crédits d'études Etat, crédits d'études Conseil général 94, crédits d'études de la Région Ile-de-France Conventions partenariales
ECHÉANCIER	Les différentes études débuteront dès la mise en place de l'Observatoire (certaines pourront être lancées avant, notamment sur la territorialisation, expulsions locatives,...). Le calendrier des études sera fixé par le comité de pilotage de l'Observatoire.
INDICATEURS / MODALITES DE SUIVI	Bilan des «études réalisées

FICHE ACTION 4

INTITULE DE L'ACTION	FAIRE VIVRE LE PDALPD DANS SES TERRITOIRES
ENJEUX	Coordination des politiques de l'habitat fondées sur la solidarité et l'accueil des plus défavorisés
OBJECTIFS	➤ Elaborer avec les EPCI et les villes un découpage infra départemental pour la mise en oeuvre du PDALPD en cohérence avec les actions menées au sein de ces territoires ➤ Construire un diagnostic partagé des marchés du logement, une analyse des besoins et de l'offre permettant la définition d'une politique de l'habitat en faveur des plus démunis déclinée par territoire ➤ Veiller, dans la durée, à la mise en oeuvre de ces déclinaisons territoriales
PILOTE	Etat (DDE)
CO-PILOTE	Conseil Général (Direction de l'Habitat)
PARTENAIRES	Etat (DDASS, Préfecture), EPCI et Communes, CAF, ADIL, Bailleurs et AORIF Associations d'insertion et gestionnaires de structures d'hébergement ou de logement temporaire Observatoire du Logement Social (OLS) Observatoire de l'habitat indigne
DESCRIPTION DE L'ACTION	➤ Faire étudier par l'observatoire et négocier avec les acteurs concernés un découpage territorial du département pour la mise en oeuvre du PDALPD ➤ Définir de manière partenariale les problématiques prioritaires à traiter et les politiques publiques à mettre en oeuvre pour réguler ou développer selon les territoires l'offre de logements en faveur des plus démunis Cette régulation de l'offre a pour objectif d'assurer une équité territoriale pour l'accès au logement des plus démunis ➤ Suivre en continu, au sein de l'observatoire, la prise en compte des enjeux et actions du PDALPD dans les démarches locales (PLH, CUCS, chartes et accords collectifs intercommunaux, etc.) ➤ Créer un « comité des territoires » pour un échange annuel entre les représentants des territoires et les responsables du plan afin de rendre compte de la mise en oeuvre du PDALPD et de ses résultats
MOYENS ET FINANCEMENTS	Observatoire du PDALPD
ECHEANCIER	Elaboration des découpages territoriaux : dès la mise en place de l'observatoire Première réunion du comité des territoires : fin 2007
INDICATEURS / MODALITES DE SUIVI	Bilan annuel territorialisé des actions du PDALPD Etat des lieux annuel de la prise en compte du PDALPD dans les démarches engagées dans les territoires

3. CHAPITRE III – MOBILISATION ET DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS TRES SOCIAUX.

La crise du logement induit des mutations notables dans chaque couche du parcours résidentiel. Le logement social autonome, autrefois levier social vers l'accession à la propriété pour un grand nombre de familles, est devenu une solution de logement prolongée voire définitive. La baisse du taux de rotation de ces logements a des répercussions sur les sorties des dispositifs de logements temporaires. Ainsi, les structures d'accueils spécifiques sont presque partout bloquées et les résidences sociales, trait d'union entre les structures d'hébergement et le logement social autonome, sont saturées.

En parallèle, le nombre croissant de personnes en grande difficulté sociale comme les sans-abris, provoque l'engorgement des structures d'accueil et d'hébergement d'urgence, en nombre insuffisant, favorisant le recours à l'hébergement hôtelier.

Le blocage généralisé du parcours résidentiel est particulièrement préjudiciable pour les publics démunis et doit être nécessairement rendu plus fluide.

Le PDALPD prévoit d'agir à chaque étape du parcours résidentiel. Deux axes de travail seront développés dans les fiches actions 5 , 6 et 7 :

- Développer une offre nouvelle
- Améliorer le fonctionnement du parc existant pour créer de la fluidité

3.1. Le parc social

La loi DALO a revu à la hausse les objectifs nationaux de production définis dans le plan de cohésion sociale. De surcroît, elle impose un objectif minimum de logements PLAI.

Ainsi, au niveau national, en 2007, 80 000 logements PLUS et PLAI seront programmés, dont un minimum de 20 000 logements PLAI, soit un quota minimum de 25%.

En 2008 et 2009, il est prévu la programmation de 100 000 logements PLUS PLAI par an dont 20 000 logements PLAI par an, soit un quota de 20%.

Ces objectifs représentent pour le Val de Marne, pour l'année 2007, un total d'environ 2 500 logements sociaux dont 1 660 logements PLUS PLAI incluant un minimum de 20 à 25% de logements PLAI. En outre, 30 % de la production de logements PLUS est réservée aux personnes dont les ressources entrent sous les plafonds PLAI.

3.1.1. Développement d'une offre nouvelle de logement PLAI familiaux ordinaire

La production de logements familiaux PLAI reste insuffisante. En effet, même si ces deux dernières années, la production de logements PLAI a sensiblement augmenté, il s'agit essentiellement de résidences sociales (ou de transformations de foyers en résidences sociales). Afin de remédier à cette carence, le présent PDALPD fixe des objectifs à l'échelle de l'opération .

Chaque nouvelle opération de plus de 10 logements doit comporter un minimum de 10% de logements financés en PLAI familial. Toute opération de moins de 10 logements devra comporter au moins 1 logement financé en PLAI familial.

Chaque année, le bilan de la programmation de l'année précédente sera présenté au Comité Responsable du PDALPD.

Cette disposition présente deux avantages. Elle permet de contribuer à l'augmentation de PLAI familiaux, tout en maintenant une bonne mixité sociale de population sur chaque programme.

3.1.2. Amélioration du fonctionnement du parc existant

Au-delà des objectifs de production, un certain nombre d'actions seront également mises en oeuvre pour améliorer la gestion de l'occupation du parc PLAI qui doit être réservé au public prioritaire cumulant des difficultés économiques et sociales.

En effet, la tension du marché du logement actuel engendre la baisse du taux de mobilité des locataires du parc très social et l'accroissement de leur durée de location, même si la situation économique et sociale du ménage s'est améliorée depuis l'entrée dans le logement.

Ainsi, un dispositif de suivi des logements très sociaux sera mis à l'étude pour que les changements de situation des locataires soient pris en compte. **L'objectif étant de reconstituer l'offre PLAI par mutation des logements sans toutefois pénaliser le locataire, ni le bailleur.**

3.2. Le parc privé

L'offre du parc public sera complétée par une production de logements conventionnés à faible loyer grâce à la réhabilitation du parc privé, en utilisant les aides spécifiques de l'ANAH.

Le PDALPD, en conformité avec les objectifs du Plan de Cohésion Sociale, propose la production de 1550 logements conventionnés par le biais de l'ANAH sur 5 ans.

L'agence immobilière à vocation sociale (AIVS) mise en place dans le cadre du précédent plan poursuivra et développera son action.

Son objectif est d'inciter les propriétaires à mettre sur le marché locatif des logements à loyer conventionné afin d'y reloger les publics visés par le PDALPD. D'autre part, l'AIVS participe au soutien des propriétaires privés dans la recherche des locataires et la gestion locative.

3.3. Le logement temporaire et les structures spécifiques

Le parc de logements temporaires est constitué de résidences sociales ou de logements relais. Il constitue une offre de logements meublés pour des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire pour des raisons économiques mais aussi sociales pour lesquelles un accompagnement social peut s'avérer nécessaire.

3.3.1. Etat des lieux et définition des différentes structures

3.3.1.1.Les résidences sociales

Il s'agit de logements foyers qui ont pour vocation d'accueillir des publics éligibles au PDALPD et très diversifiés tels que les jeunes travailleurs, les jeunes en insertion, les personnes en formation professionnelle, les travailleurs immigrés...

Ces structures constituent pour ces publics un « tremplin » pour l'accession au logement social ordinaire. Les résidents y trouvent un véritable domicile où ils bénéficient de garanties proches des régimes locatifs de droit commun, un contrat écrit, une quittance et le bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL). La durée de séjour ne devrait pas excéder deux ans.

Le département du Val-de-Marne dispose de 27 structures constituant une capacité de 3 445 places.

3.3.1.2.Les maisons relais

Les maisons relais constituent une forme de résidence sociale destinée aux besoins spécifiques de publics cherchant à se loger durablement dans des structures collectives. Il s'agit principalement de personnes à faibles ressources dont les perspectives d'insertion et d'autonomie sont très faibles, de personnes isolées, très dé-sociabilisées qui ont connu la rue ou des passages multiples en centres d'hébergement d'urgence. La structure est de petite taille (25 places maximum), un couple d'hôtes est financé par l'Etat pour en assurer l'animation.

La loi DALO prévoit au niveau national la création de 9 000 places s'ajoutant aux 3 000 existantes. Le Val-de-Marne dispose actuellement de 3 maisons relais constituant une capacité de 81 places.

3.3.1.3.Les résidences d'accueil

Il s'agit de maisons relais destinées à l'accueil de personnes à faible niveau de ressources et handicapés psychiques, susceptibles d'accéder à un logement autonome sous réserve d'un accompagnement médico-social.

Depuis fin 2006, ce nouveau type de produit est encore au stade de l'expérimentation. La création de 500 places est prévue dans ce cadre au niveau national.

Dans le Val-de-Marne, une structure de 16 places à Vitry-sur-Seine est en cours d'instruction en vue de l'obtention d'un financement.

3.3.1.4.Les résidences hôtelières à vocation sociale

La résidence hôtelière à vocation sociale a été créée par la loi ENL. Il s'agit d'établissements d'hébergement à caractère commercial agréés par le Préfet et constitués de logements autonomes meublés, pouvant être loués à la journée, à la semaine ou au mois. L'exploitation sera assurée, au terme du bail commercial, par un gestionnaire agréé par le Préfet.

L'exploitant s'engage à réserver 30% des logements de la résidence à des personnes éprouvant des difficultés à se loger et à appliquer à ce public un prix de nuitée ne dépassant pas 20 €. Ces personnes seront désignées par le Préfet, ou par les collectivités territoriales, ou les associations qu'il aura habilitées. La résidence accueillera également à tarif préférentiel des personnes désignées par les entreprises, les collectivités territoriales, les bailleurs... En dehors de ces publics, elle pourra accueillir une clientèle extérieure.

Dans le cadre du dispositif « LOGIRELAIS », quelques expérimentations de création de résidences hôtelières à vocation sociale sont en cours. Le décret relatif à ce type d'établissement est paru le 15 mai 2007.

Dans le Val-de-Marne, la restructuration d'hôtels existants sera privilégiée.

3.3.1.5. Les logements relais

Il s'agit de logements loués par des bailleurs privés ou publics à des associations déclarées ayant pour objet de les sous louer meublés ou non à titre temporaire à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur insertion.

Ils constituent une offre de logements temporaires dans le secteur diffus, complémentaire à l'offre en résidences sociales, et sont bien adaptés à l'accueil de familles et/ou de jeunes majeurs en parcours d'insertion (logements relais familiaux et logement relais jeunes)

Actuellement, le dispositif logement relais jeunes bénéficie de 145 places agréées à l'ALT et financées dans le cadre de l'accompagnement social lié au logement (FSH). Concernant les logements relais familiaux, 73 logements sont actuellement financés, répartis entre 8 associations.

3.3.1.6. Les centres maternels

Les centres maternels sont des lieux d'accueil et d'hébergement pour femmes enceintes d'au moins 7 mois et pour les mères isolées accompagnées d'enfants de moins de 3 ans.

Trois centres sont habilités par le Département du Val-de-Marne.

La capacité totale théorique d'accueil est de 88 places. 176 femmes et enfants ont été accueillis en 2006.

3.3.2. Les actions entreprises dans le cadre du PDALPD en matière de logement temporaire et structures spécifiques

3.3.2.1. Développement d'une offre nouvelle

Compte tenu du nombre de résidences sociales et de structures spécifiques, et de leur capacité d'accueil, trois objectifs principaux sont proposés sur la durée du PDALPD :

- **La création de 800 places correspondant à de nouvelles structures de logements temporaires (résidences sociales, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences d'accueil, maisons relais).** Cet objectif peut être fixé en attente d'une approche territorialisée des besoins. L'atteinte de cet objectif suppose d'accompagner les porteurs de projets et de faciliter le rapprochement entre bailleurs constructeurs et associations gestionnaires.
- **La création de 2 600 logements autonomes entièrement équipés issus des restructurations des FTM,** afin de maintenir la capacité actuelle des foyers. Cet objectif a été fixé sur la base du plan de traitement des FTM qui prévoit la transformation de 13 foyers

d'une capacité de 3 735 places sur 7 ans (2007-2013). Ces foyers bénéficient d'aides de l'Etat et du 1% logement (prêts de 50 à 60% du prix de revient).

La création de chaque résidence donnera lieu à la création d'un comité de pilotage qui rassemblera l'ensemble des partenaires institutionnels et financeurs (Etat, Département, Communes, EPCI, 1% logement, bailleurs, gestionnaires...). Ce comité validera le projet social de l'établissement et en assurera le suivi après l'ouverture.

- **La création de 125 logements relais** (50 logements relais jeunes et 75 logements relais familiaux). Les logements relais jeunes seront créés en lien avec les missions locales et en veillant dans la mesure du possible à la diversification de l'offre proposée (davantage dans le secteur diffus ou dans de petites structures bien desservies par les transports en commun). Cet objectif a été défini au regard de la moyenne des demandes de prise en charge par le FSH sur les trois dernières années.

3.3.2.2.Améliorer le fonctionnement des structures et des logements relais

Toutefois, en dépit de ces objectifs sur l'offre nouvelle, la question centrale reste celle de la rotation et donc de la nécessité de mobiliser dans la mesure du possible les contingents existants pour le relogement des occupants de logements temporaires. **Il est donc proposé de mettre en place un dispositif signalant, pour chaque catégorie de structure, les occupants de logements temporaires aptes à rejoindre de manière immédiate un logement pérenne.**

A titre d'exemple, le bilan effectué en 2005 sur 9 structures « ex nihilo » accueillant un public défavorisé et bénéficiant d'un accompagnement social au titre du FSL, fait apparaître un taux de rotation moyen de 26 % et une durée de présence sur la structure de moins d'un an pour 8 % des sortants, d'un à deux ans pour 55 % des sortants, et de plus de deux ans pour 37 % des sortants. Pour améliorer ce dispositif, des accords entre les réservataires, les gestionnaires et les bailleurs seront recherchés dans le cadre des projets sociaux et, comme indiqué plus haut, un dispositif de signalement des personnes aptes à sortir des structures sera mis en place.

3.3.3. Le dispositif départemental d'hébergement

Le dispositif départemental d'hébergement est destiné à offrir une réponse provisoire à des personnes en situation d'exclusion sociale ou d'errance. Le dispositif d'hébergement s'articule de la façon suivante :

3.3.3.1.Les centres d'hébergement d'urgence

Les centres d'hébergement d'urgence (CHU) sont des structures qui offrent un accueil en urgence et inconditionnel à l'ensemble des personnes qui sont en situation d'exclusion. L'ensemble des places des centres d'hébergement d'urgence est à la disposition du numéro d'appel « 115 » qui reçoit les demandes d'hébergement et oriente les personnes en fonction des disponibilités sur les différents centres.

Les CHU offrent des prestations d'accueil, d'hébergement, de repas le matin et le soir au minimum et un accompagnement social destiné à la recherche de solutions d'hébergement ou de logement plus pérennes. Depuis la mise en œuvre du Plan d'Action Renforcé en faveur des Sans Abris (PARSA) en date du 8 janvier 2007, les amplitudes horaires des centres d'hébergement d'urgence sont au minimum de 17h00 à 09h00 en semaine et doivent fonctionner 24 heures sur 24 le week-end.

Le nombre total de places d'hébergement d'urgence dans le Val-de-Marne est de 409.

Un protocole, entre le Conseil Général et la DDASS, relatif à l'hébergement d'urgence est en cours de finalisation.

3.3.3.2.Les centres d'hébergement de stabilisation

Il s'agit d'une nouvelle notion issue du plan triennal d'amélioration de l'hébergement de mai 2006 et repris par le PARSA de janvier 2007. Les centres de stabilisation ont pour vocation d'offrir à des personnes à la rue une offre alternative d'hébergement de durée moyenne, à haut seuil de tolérance et conçue autour d'un séjour souple et individualisé. Ces centres d'hébergement de stabilisation visent un public désocialisé, à la rue dont l'état de santé est parfois dégradé.

Les centres de stabilisation possèdent des personnels pluridisciplinaires réunissant des compétences en matière d'encadrement, de travail social, d'animation et des veilleurs de nuit.

Les centres de stabilisation sont ouverts 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 afin de garantir un accompagnement social adapté aux besoins de la personne. Le principe des centres de stabilisation réside dans la notion d'accompagnement social personnalisé. Ainsi, la durée de prise en charge sera fonction du parcours de la personne, de son engagement dans une démarche d'insertion et de son degré d'autonomie.

Les places de stabilisation sont créées par transformation des places d'hébergement d'urgence existantes. Dans le Val-de-Marne, 150 places de stabilisation ont été créées : 50 places en 2006, et 100 places en 2007.

3.3.3.3.Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)

Au nombre de 20 pour une capacité totale de 405 places d'insertion, ces établissements ont pour vocation l'accompagnement social des personnes en situation de précarité vers une réinsertion pleine et entière.

A ce titre, les CHRS sont composés d'équipes pluridisciplinaires qui ont pour mission, notamment, d'accompagner les personnes accueillies dans leurs démarches d'ouverture de droits, de retour à l'emploi et d'accès au logement pérenne. Le travail social s'effectue sur la base d'un contrat de séjour entre la structure et la personnes hébergée qui stipule des objectifs à atteindre.

La durée de séjour est adaptée en fonction du profil et du parcours de la personne dans la limite de deux ans. L'admission au sein du centre est prononcée par son directeur pour une période déterminée. Le renouvellement de cette période est soumis à autorisation de la DDASS.

3.3.3.4. Les centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA)

Les centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont des structures spécialisées dans l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement social des personnes demandeuses d'asile.

Le département compte aujourd'hui 4 CADA pour une capacité totale autorisée de 356 places, auxquelles il convient d'ajouter 33 places dédiées aux mineurs isolés (CAOMIDA).

Par ailleurs, le Val-de-Marne a la particularité d'accueillir un centre de transit (80 places).

L'association France Terre d'Asile gère également un pôle insertion (50 places de centre provisoire d'hébergement dédiées aux personnes qui ont obtenu le statut de réfugié, 50 places relais insertion et 12 appartements conventionnés à l'Aide au Logement Temporaire représentant environ 50 places).

3.3.3.5. L'Aide au Logement Temporaire

En application de la loi Besson du 31 mai 1990 et de la loi du 29 juillet 1998, une aide au logement temporaire a été instaurée au profit des associations et des centres communaux d'action sociale logeant à titre temporaire, des personnes en difficulté.

Dans le Val-de-Marne, 37 organismes sont agréés dont 3 CCAS, ce qui représente 479 logements répartis sur 33 communes, soit 972 places dont 266 cofinancées par des crédits urgence sociale.

Certaines places ALT (145 places pour le dispositif logement relais jeunes et 71 logements pour le dispositif logement relais familial) bénéficient d'un financement par le fonds de solidarité habitat (FSH) pour l'accompagnement social lié au logement (ASLL).

3.3.4. Les actions entreprises dans le cadre du PDALPD en matière d'hébergement

3.3.4.1.Développement d'une offre nouvelle

La loi DALO renforce les obligations fixées aux communes pour l'accueil sur leur territoire de places d'hébergement. Ainsi, l'article 2 de la loi stipule que les communes comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants (cas de la région parisienne) doivent se doter d'une place d'hébergement par tranche de 1 000 habitants. Au regard de cette loi, le nombre de places d'hébergement à implanter dans les communes déficitaires s'élève, au niveau départemental, à environ 250 places (CHU, CHRS, stabilisation CADA, ALT).

Le PDALPD se fixe comme objectif la création sur 5 ans de 250 places d'hébergement au minimum.

3.3.4.2.Amélioration du fonctionnement des structures

Une enquête menée auprès des CHRS et CADA du Val-de-Marne, en mai 2006, a permis d'évaluer qu'une partie des personnes accueillies dans ces structures étaient en capacité, tant du point de vue de leurs ressources que de leur autonomie, d'accéder à un logement de droit commun.

A l'instar de ce qui est proposé pour les sorties de logement temporaire, il est proposé de mettre en place un dispositif de signalement des personnes aptes à sortir des structures d'hébergement.

3.3.5. Autres conséquences de la loi DALO

Outre l'impact sur l'effort de production (voir ci-dessus), les dispositions de la loi DALO ont d'autres impacts sur le dispositif départemental d'hébergement.

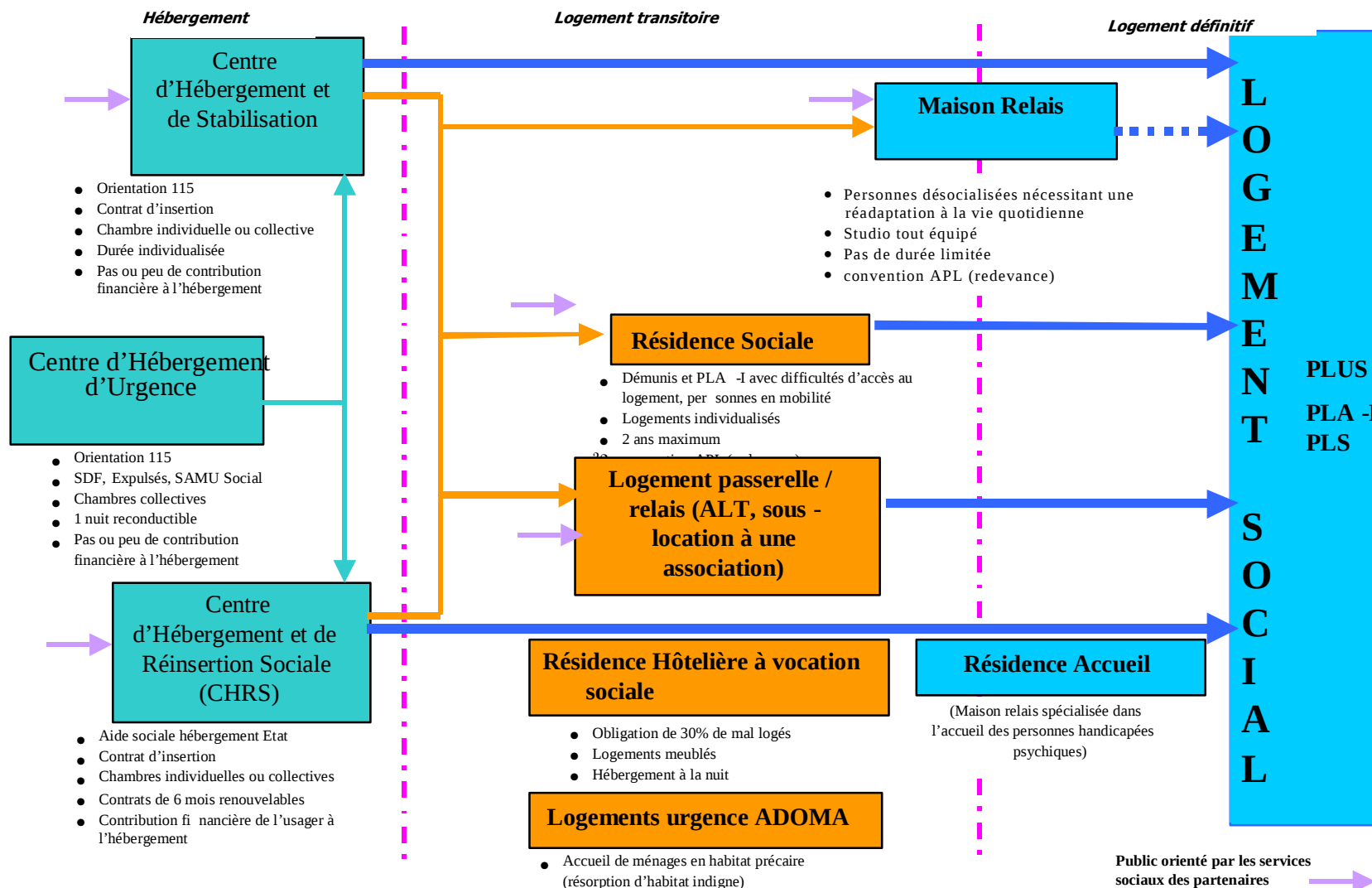
Le principal consiste en l'affirmation du principe de continuité dans la prise en charge des personnes sans abri. Ainsi, l'article 4 dispose que « toute personne accueillie dans une structure d'hébergement d'urgence doit pouvoir y demeurer dès lors qu'elle le souhaite, jusqu'à ce qu'une orientation lui soit proposée. Cette orientation est effectuée vers une structure d'hébergement stable ou de soins, ou vers un logement, adaptés à sa situation ».

Le respect de ce nouveau principe implique la fin de la notion de durée maximale de séjour dans les structures d'hébergement d'urgence. Ainsi, seule la proposition d'orienter vers une structure pérenne commandera désormais la durée de séjour en urgence. La structure n'est affranchie de cette exigence que si la personne décide de son plein gré de quitter celle-ci ou s'il adopte un comportement contraire aux dispositions du règlement intérieur.

La mise en œuvre de ce principe va de pair avec un accompagnement social renforcé, basé sur un entretien d'évaluation approfondi.

SYNOPTIQUE PARCOURS RESIDENTIEL

L'hébergement et le logement transitoire.



FICHE ACTION 5

INTITULE DE L'ACTION	ACCROITRE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX EN FAVEUR DES PLUS DEMUNIS (PARC PUBLIC ET PRIVE)
ENJEUX	Permettre aux ménages les plus défavorisés d'accéder à un logement pérenne
OBJECTIFS	➤ Développer sur l'ensemble du territoire une offre locative de logements très sociaux dans le parc public et dans le parc privé ➤ Fixer des objectifs de production par territoire en fonction des besoins et des priorités définis dans le cadre de l'observatoire (voir fiche 4)
PILOTE	Etat (DDE)
CO-PILOTE	Conseil Général (Direction de l'habitat)
PARTENAIRES CONCERNES	Etat (DDASS, Préfecture), EPCI et Communes, Conseil régional, CAF, ADIL, Bailleurs Associations d'insertion, ANAH, AIVS
DESCRIPTION DE L'ACTION ET MODALITES DE REALISATION	Dans le parc public : ➤ poursuivre la mobilisation du foncier de l'Etat et du Département en faveur de la réalisation de logements sociaux ➤ chaque nouvelle opération de plus de 10 logements doit comporter un minimum de 10 % de logements financés en PLAI familial. Toute opération de moins de 10 logements devra comporter au moins 1 logement financé en PLAI familial. En application des objectifs fixés par la loi (Loi SRU, Loi portant Engagement National pour le Logement, Loi portant Droit au Logement Opposable), et après analyse territoriale des besoins, ce taux pourra être modulé. Chaque année, le bilan de la programmation de l'année précédente sera présenté au Comité Responsable du PDALPD. ➤ favoriser la création de PLAI par l'acquisition et l'amélioration d'immeubles anciens situés en centre ville tout en maintenant au sein de l'immeuble la mixité sociale. ➤ rechercher, dans le cadre de la production des logements PLAI, une maîtrise des loyers et des charges locatives pour limiter le niveau de quittance ➤ favoriser la mise en place d'un dispositif visant à optimiser l'occupation des PLAI par un système de gestion tenant compte de l'évolution de la situation socio-économique des locataires Dans le parc privé : ➤ favoriser la production de logements conventionnés à faible loyer par la réhabilitation du parc privé ➤ reconduire l'action de l'AIVS en lui fixant l'objectif de 90 à 120 logements maximum par an Dans l'ensemble du parc (public, privé) : ➤ favoriser l'adaptation des logements aux personnes handicapées dans le parc existant et le parc neuf ➤ favoriser le développement de logements autonomes et pérennes, adaptés aux handicaps physiques et psychiques avec services dédiés dans le parc neuf et existant.
MOYENS ET FINANCEMENTS	Financement du logement social (Etat, Conseil Général et Conseil Régional, EPCI, communes et 1% logement) Financement du logement privé (ANAH)

ECHEANCIER	Sur la durée du plan
INDICATEURS / MODALITES DE SUIVI	Programmation et bilan annuel de la production

FICHE ACTION 6

INTITULE DE L'ACTION	ACCROITRE L'OFFRE DE LOGEMENTS TEMPORAIRES ET SPECIFIQUES ET RENDRE PLUS FLUIDE LE PARCOURS RESIDENTIEL
ENJEUX	Permettre au public démuné de s'insérer dans la logique de parcours résidentiel rendu plus fluide
OBJECTIFS	Augmenter la capacité de logement temporaire : ➤ en produisant des places de logement temporaire ➤ en permettant aux résidences sociales et aux logements relais (sous location) de retrouver leur vocation initiale de logement temporaire en améliorant les sorties et les passerelles vers le logement pérenne
PILOTE	Etat (DDE DDASS)
CO-PILOTE	Conseil Général (Direction de l'Habitat / SAIL)
PARTENAIRES CONCERNES	Etat (Préfecture), Conseil régional, EPCI, Communes, Bailleurs, associations d'insertion par le logement, CAF, gestionnaires de structures de logements temporaires
DESCRIPTION DE L'ACTION ET MODALITES DE REALISATION	Offre nouvelle (objectif global : création de 3 525 places : 2 600 issues FTM, 800 RS ex nihilo et 125 logements relais) ➤ travailler à une détermination quantitative et territorialisée des différents produits à partir de la connaissance des besoins (identifier les besoins territoriaux puis accompagner les porteurs de projets ou faire des appels à projet): ➤ produire des résidences sociales par création nouvelle ou par transformation de FTM dans le cadre de la poursuite du plan de traitement ➤ créer des logements relais jeunes et familiaux par la sous-location sur l'ensemble des contingents ➤ transformer des hôtels meublés insalubres en résidence sociale (passage en revue avec les communes de tous les hôtels meublés du département) ➤ développer les résidences hôtelières à vocation sociale, en recherchant les opportunités ➤ faciliter et impulser la création de résidences d'accueil, de maisons relais et de structures innovantes pour les publics spécifiques (Personnes Agées – Personnes Handicapées, jeunes) Amélioration du fonctionnement des résidences sociales ➤ dans les projets sociaux , prendre en compte les besoins des territoires et des financeurs ou réservataires et rechercher des accords entre réservataires, gestionnaires et bailleurs pour favoriser les sorties ➤ favoriser à travers les accords collectifs le relogement des publics sortant des résidences sociales ➤ mettre en place un dispositif de signalement des personnes aptes à sortir des structures de logement temporaire afin de faciliter leur relogement sur le contingent préfet ➤ créer un comité départemental de suivi des résidences sociales qui se réunira annuellement (Etat, Département, bailleurs, gestionnaires, réservataires)

MOYENS ET FINANCEMENTS	Investissement: Financement du logement social (Etat, Conseil Général, Conseil Régional, communes, EPCI et 1% patronal) Accompagnement social : financement CG
ECHEANCIER	Sur la durée du plan
INDICATEURS / MODALITES DE SUIVI	Programmation et bilan annuel de la production Taux de rotation des logements temporaires

FICHE ACTION 7

INTITULE DE L'ACTION	ADAPTER L'OFFRE D'HEBERGEMENT AUX BESOINS LOCAUX
ENJEUX	➤ Faciliter la trajectoire résidentielle vers le logement des personnes et familles accueillies dans les structures adaptées ➤ Rétablir la vocation temporaire des structures d'hébergement pour mieux traiter les situations d'urgence
OBJECTIFS	➤ Produire des places d'hébergement temporaire en direction des publics en difficulté ou précarisés ➤ Permettre aux structures d'hébergement de retrouver leur vocation temporaire initiale en accélérant les sorties vers le logement pérenne ➤ Coordonner l'ensemble des interventions publiques en direction des personnes et des familles défavorisées dans le respect de la vocation première des dispositifs
PILOTE	Etat (DDASS)
CO-PILOTE	Conseil Général (SAIL)
PARTENAIRES CONCERNES	Etat (Préfecture et DDE), Conseil général (pôle habitat, pôle enfance et famille), Conseil régional, communes, EPCI Associations d'insertion et de réinsertion, gestionnaires de structures (associations, bailleurs sociaux...)
DESCRIPTION DE L'ACTION ET MODALITES DE REALISATION	Production d'une offre nouvelle : objectif global de 250 places d'hébergement supplémentaires minimum ➤ développer les nouveaux modes d'hébergement prévus par la loi ENL du 13 juillet 2006 : résidences hôtelières à vocation sociale, places d'urgence et d'insertion ADOMA ➤ annualiser les places d'hébergement hivernal par la construction d'un centre d'hébergement Transformation de l'offre existante ➤ changer radicalement les conditions d'accueil dans les centres d'hébergement d'urgence en proposant un accompagnement systématique ➤ transformer l'ensemble des places d'urgence en places de stabilisation et en places de CHRS (objectif de 80%). Articulation des interventions publiques ➤ coordonner les accompagnements sociaux du Département et de l'Etat dans le cadre du dispositif d'aide aux organismes logeant à titre temporaire des personnes défavorisées (ALT) ; ➤ mettre en place un dispositif de signalement des personnes aptes à sortir des structures d'hébergement afin de favoriser les sorties des centres d'hébergement vers le logement ordinaire notamment par l'utilisation du contingent préfectoral réservataire des mal logés et par le ciblage des mesures d'ASLL
MOYENS ET FINANCEMENTS	Investissement : Etat, Région, 1% UESL

	Fonctionnement : DDASS (Budget opérationnel de programme 177)
ECHEANCIER	Durée du plan
INDICATEURS / MODALITES DE SUIVI	nombre de logements RHVS ou ADOMA proposés au public du PDALPD nombre de places d'hébergement d'urgence transformées taux de rotation

4. CHAPITRE IV – L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL LIÉ AU LOGEMENT (ASLL)

La loi du 30 mai 1990 (dite loi Besson) visant à la mise en œuvre du droit au logement introduit la notion d'accompagnement social lié au logement (ASLL) .

4.1. Les objectifs et le contenu de l'accompagnement social lié au logement

L'accompagnement social lié au logement a pour objectif de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement des ménages en difficulté, dans une perspective d'insertion durable en favorisant le mieux-être des familles, le respect des droits et obligations du locataire et l'intégration des personnes dans leur logement et leur quartier.

Il s'agit d'une intervention spécifique, d'une durée limitée et subordonnée à l'adhésion des ménages concernés.

Le Fonds de Solidarité Habitat (FSH) du Val-de-Marne, outre l'attribution d'aides directes aux ménages, finance des mesures d'accompagnement social lié au logement confiées à des associations d'insertion par le logement, soit dans le cadre d'un accès ou d'un maintien dans le logement, soit par des dispositifs de logements temporaires : résidences sociales ou logements relais dans le parc privé ou public.

Cet accompagnement social est financé dans le cadre de conventions annuelles. Le versement des subventions s'effectue par un premier acompte de 80 % en début d'année et le solde de 20 % sur production des bilans annuels.

4.2. Financement de l'accompagnement social

En logements diffus, à ce jour, le financement de ces mesures s'effectue sur la base d'un poste de travailleur social pour 25 familles suivies par an, pour un montant de 53 358 €. Dans les résidences sociales accueillant du public prioritaire du PDALPD, l'accompagnement social est assuré par la prise en charge du poste de travailleur social pour un montant forfaitaire annuel de 53 358 € pour 30 logements.

Dans le cadre du dispositif logement-relais, logements relais jeunes et logements relais familiaux, le financement de l'accompagnement social lié au logement est assuré sur la base d'un montant forfaitaire de 2 134,29 €, par logement et par an.

Les opérateurs chargés d'assurer l'accompagnement social lié au logement sont de deux types :

- les associations d'insertion par le logement dans le logement diffus
- les travailleurs sociaux recrutés par les gestionnaires des résidences sociales.

Par ailleurs, les travailleurs sociaux des circonscriptions, les conseillers en économie sociale et familiale de la CAF et des bailleurs peuvent assurer dans le cadre de leurs missions, l'accompagnement social lié au logement.

4.3. Le cadre de l'accompagnement social lié au logement

« Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières en raison notamment de ses ressources ou de ses conditions d'existence pour accéder à un logement décent et indépendant et à s'y maintenir » (article 1 loi Besson) peut être concernée par des mesures d'accompagnement social liées au logement.

Largement réclamée par l'ensemble des partenaires du fait de la précarisation croissante des ménages déjà présents ou accédant au parc social notamment, l'ASLL ne doit toutefois pas être systématisée mais au contraire adaptée aux caractéristiques propres des familles susceptibles d'en relever.

En fonction de l'évaluation sociale réalisée en amont par un travailleur social, l'ASLL est mis en place pour une durée allant de 6 mois à 18 mois maximum.

4.4. Les perspectives d'amélioration de l'ASLL.

Une charte de l'accompagnement social destinée à servir de référentiel commun pour tous les intervenants a été élaborée en juin 2001 avec le concours de l'ensemble des partenaires concernés.

Une évaluation qualitative des suites données à la charte et plus généralement du dispositif même d'accompagnement social lié au logement doit être réalisée afin d'en cerner précisément les conditions d'optimisation et de bâtir un dispositif cohérent.

Il est proposé d'améliorer la performance du dispositif de l'ASLL en se fixant 2 objectifs :

- **Optimiser l'ASLL par la mise en œuvre :**
 - de pratique d'évaluation qualitative
 - d'une réactualisation de la Charte,
 - des mesures d'amélioration de la qualité de l'ASLL comme la mise en place de diagnostics sociaux préalables s'ils s'avèrent opportuns
 - d'une adaptation du nombre de mesures par travailleur social, d'une coordination avec d'autres dispositifs sociaux
- **Développer les pratiques d'ASLL**
 - par la mise en place dans le cadre de baux glissants
 - d'une évaluation des risques locatifs et d'une harmonisation des dispositifs de solvabilisation.

- d'une commission d'arbitrage composée du bailleur, des associations , du réservataire du logement et des financeurs à l'accompagnement social (MOUS , FSH, etc...), en cas de désaccord au sujet d'une famille.
- o par la mise en œuvre de pratiques de médiations culturelles en cas de besoin et dans des conditions à définir

En outre, l'amélioration de l'ASLL implique que son dispositif soit adapté à chaque situation, et coordonné :

- avec les autres dispositifs sociaux d'accès au logement et de maintien dans les lieux (fiche-action 9) d'une part,
- avec les interventions sur le bâti dans le cadre des politiques de lutte contre l'habitat indigne (fiche-action 15) d'autre part.

FICHE ACTION 8

INTITULE DE L'ACTION	AMELIORER LA PERFORMANCE DES DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL LIE AU LOGEMENT (ASLL)
ENJEUX	Améliorer les conditions d'accès au logement pérenne pour les ménages les plus en difficulté
OBJECTIFS	➤ Adapter l'ASLL aux situations particulières à partir de diagnostics précis et approfondis ➤ Informer sur les différents dispositifs afin de rechercher le plus adapté à chaque situation
PILOTE	Conseil Général (Direction de l'Habitat/SAIL),
CO-PILOTE	Etat (DDASS)
PARTENAIRES CONCERNES	Etat (DDE/Préfecture), bailleurs, associations d'insertion, associations de locataires, AIVS, ADIL
DESCRIPTION DE L'ACTION ET MODALITES DE REALISATION	Optimiser l'ASLL : ➤ évaluer les suites données à la Charte de l'Accompagnement Social Lié au Logement et la réactualiser. ➤ renforcer l'évaluation des conventions individuelles d'ASLL par un suivi pluriannuel des familles bénéficiaires (pérennité dans le logement, voire parcours résidentiel) ➤ améliorer la qualité de l'ASLL notamment en : - o étudiant l'opportunité de diagnostics sociaux préalables à la mise en place de l'ASLL pour les situations les plus complexes - o adaptant le nombre de mesures par travailleur social (actuellement 1 ETP pour 25 mesures/an) ➤ coordonner l'ASLL avec d'autres dispositifs sociaux tels que : - o l'ASI (appui social individualisé pour les personnes éloignées du marché du travail) : cartographie précise des bénéficiaires de l'ASI à élaborer - o les services de santé mentale et les organismes de protection - o les pratiques de médiations culturelles vis à vis des situations familiales les plus complexes ➤ veiller à ce que les gestionnaires poursuivent l'ASLL en faveur des publics qu'ils accompagnent après l'accès au logement pérenne pendant une période de 6 mois Développer les pratiques d'accompagnement ➤ étudier une harmonisation de l'évaluation des risques locatifs, la pratique et le financement des baux glissants par la mise en place d'un dispositif départemental, ➤ prendre en compte les difficultés des associations chargées de l'ASLL et leurs risques financier et contentieux, ➤ mettre en place une commission d'arbitrage entre bailleurs et associations en cas de désaccord au sujet d'une famille.
MOYENS ET FINANCEMENTS	FSH

	MOUS
ECHEANCIER	Durée du PDALPD
INDICATEURS / MODALITES DE SUIVI	Bilan Annuel de la charte de l'ASLL Tableau de bord annuel des mesures ASLL à l'échelon départemental

5. CHAPITRE V - ACCES ET MAINTIEN DANS LES LIEUX

5.1. Le volet accès au logement

Les demandeurs de logements dans le Val-de-Marne rencontrent des difficultés, liées au déficit de logements, au coût des loyers et à la crainte des bailleurs quant à la solvabilité des locataires ; les difficultés sont particulièrement aiguës s'agissant des demandeurs de logements en situation précaire.

Il est donc nécessaire de faciliter l'accès du public prioritaire du PDALPD tout en garantissant le principe de mixité sociale dans les territoires.

Afin de lutter contre les risques de ségrégation spatiale et sociale, un des objectifs du plan est de définir des politiques d'attribution favorisant la mixité sociale. L'ensemble des partenaires devra y être associé : bailleurs et réservataires (cf. fiche n°10)

Un nouvel accord collectif sera signé entre l'Etat et l'AORIF ; il sera décliné par territoire. La commission de médiation sera mise en place le 1er janvier 2008.

La mise en œuvre du Droit au Logement Opposable (DALO) nécessite de préciser les principes d'usage et les règles de gestion des propositions de logements sur le contingent préfectoral « mal logés »

5.1.1. L'accompagnement des familles dans la recherche de logements et l'intégration dans le logement

Le public du plan n'est pas en mesure, le plus souvent, de trouver seul un logement que ce soit dans le parc public ou le parc privé. Une médiation pour la recherche d'un logement et de l'accompagnement jusqu'à l'intégration dans le logement est souvent nécessaire. Un certain nombre d'associations réalisent ce travail (CLLAJ, AIVS..) Leur présence auprès des familles rassure les bailleurs d'autant plus que les candidats à un logement pérenne ne présentent pas les garanties de solvabilité suffisantes.

Dans ce cas, les associations peuvent avoir recours au bail glissant. Le ménage est alors accompagné durant toute la durée d'occupation par un intervenant social, l'objectif étant de permettre au ménage d'être à terme locataire en titre du logement.

Au moment du glissement de bail, des désaccords peuvent apparaître entre le bailleur et l'association, notamment sur la capacité de la famille à assumer seule la prise en charge du logement. **Une commission d'arbitrage sera mise en place au niveau départemental en cas de désaccord au sujet de la situation d'une famille.**

Un bilan de ce dispositif doit être dressé afin de comprendre les motifs d'échec et créer les conditions d'une amélioration.

En réponse aux risques financiers que les associations peuvent rencontrer suite à des impayés imputables aux sous locataires, le Conseil Régional d'Ile de France et la Fédération Nationale des Associations de Réinsertion Sociale (FNARS) ont mis en œuvre un dispositif permettant d'aider les associations. On constate toutefois que l'intervention ne permet que partiellement de compenser les pertes subies. Il conviendrait donc de prendre en compte les difficultés des associations afin de garantir la pérennité de leur action.

L'utilisation de la procédure du bail glissant ne peut s'entendre que pour des ménages cumulant plusieurs difficultés sociales pour lesquelles il y a un pronostic d'évolution favorable.

Pour certaines familles, l'accès à un logement autonome du fait de difficultés très lourdes doit être précédé d'un diagnostic social. Une évaluation précise permet de déterminer si un accompagnement social est nécessaire.

L'accès au parc privé conventionné doit être favorisé. L'agence immobilière à vocation sociale (AIVS) poursuivra ses missions qui seront renforcées notamment par la réservation de logements privés conventionnés au profit des personnes en situation d'hébergement temporaire (hôtels, CHRS,...).

5.1.2. La mobilisation des outils de solvabilisation et de sécurisation

La facilitation de l'accès au logement passe également par une meilleure mobilisation et articulation des outils de solvabilisation et de sécurisation.

Les bailleurs ont en effet besoin d'être rassurés quant à la solvabilité de leur futurs locataires qui doivent eux-mêmes construire leur solvabilité et pouvoir mobiliser l'ensemble des dispositifs leur permettant de faire face aux dépenses liées au logement.

Après un diagnostic de l'utilisation des différents outils existants (FSH, LOCAPASS, APL, AL...), leur coordination devra être renforcée en tenant compte du nouveau dispositif de garantie des risques locatifs prévu par la loi DALO.

5.2. Le volet maintien dans les lieux

L'objectif est de renforcer les mécanismes de prévention des expulsions afin d'assurer le maintien des familles dans leur logement notamment en cas d'impayés de loyers.

5.2.1. La charte de prévention des expulsions locatives

En novembre 2000, l'Etat et le Département ont élaboré une charte de prévention des expulsions, dispositif prévu par la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

Cette charte est l'aboutissement d'un travail partenarial important entre les acteurs du département. Postérieurement à la signature de la charte, un certain nombre d'initiatives et d'actions ont été mises en place : table ronde contre les expulsions en 2003, création d'un numéro vert de prévention des expulsions locatives en partenariat avec l'agence départementale d'informations sur le logement (ADIL), réunions avec des magistrats.

Malgré l'existence de ces outils, le nombre d'expulsions augmente. Il convient donc de réengager un partenariat structuré autour de la charte après une évaluation des actions menées et d'envisager le renforcement et le développement d'actions territorialisées de prévention des

expulsions locatives (opportunité de créer des commissions locales de traitement des impayés locatifs).

5.2.2. Le Fonds de Solidarité Habitat

Le fonds de Solidarité Habitat, créé par délibération du Conseil général en date du 12 février 2007 par une fusion du Fonds de Solidarité Logement et des fonds d'aides aux impayés d'énergie, d'eau et de téléphone, constitue un outil incontournable dans la prévention des expulsions locatives. Plus de 4000 familles sont aidées chaque année que ce soit au titre de l'accès au logement ou du maintien dans les lieux. Le fonds finance également une quarantaine d'associations au titre de l'accompagnement social lié au logement

Son action sera territorialisée afin de mieux soutenir à l'échelon local le travail de l'ensemble des acteurs dans l'accompagnement des familles en difficulté.

Un groupe de travail se mettra en place pour faire évoluer le règlement intérieur du fonds afin qu'il réponde mieux à la diversité des situations et des attentes.

En parallèle, il sera nécessaire de réactualiser la charte de l'accompagnement social lié au logement, après une évaluation de son efficacité.

5.2.3. Une meilleure connaissance et mobilisation des différents dispositifs partenariaux

La prévention des expulsions locatives passe également par l'amélioration de la connaissance par les différents acteurs du logement des différents dispositifs, ce qui constitue un préalable indispensable.

Ces dispositifs seront recensés et les outils d'information actualisés avant d'être diffusés à l'ensemble des acteurs du logement.

Les commissions des impayés locales, la Commission Départementale des Aides Publiques au Logement (CDAPL) et la Commission des Impayés de loyers (CIL) de la CAF, participent à la prévention des impayés en phase amiable, et pendant toutes les phases contentieuses, notamment en orientant les locataires vers les dispositifs existants.

Par ailleurs, une meilleure articulation sera recherchée entre les différents partenaires, juges, commissions de surendettement et travailleurs sociaux .

L'information des juges prévue à l'article 114 de la loi du 29 juillet 1998 est réalisée par :

- une fiche d'information administrative : « fiche navette » renseignée par la Préfecture et les Sous-Préfectures, la CDAPL, la CAF et le FSL.
- une évaluation sociale réalisée par les travailleurs sociaux du département.

L'ADIL dans le cadre de sa mission d'expertise juridique établit également une fiche.

Un bilan de ce dispositif doit être dressé afin de comprendre les motifs d'échec et créer les conditions d'une amélioration.

Un bilan de l'information des juges sera réalisé dans le cadre de l'évaluation de la Charte. Les documents devront être adaptés pour en faciliter la lecture par les juges et les circuits seront améliorés afin que l'information parvienne au juge avant l'audience (délai de 2 mois entre l'assignation et l'audience).

Le dispositif d'information des familles en difficulté confrontées au risque d'expulsion mis en place en partenariat avec le Département, l'Etat et l'ADIL fera l'objet d'une évaluation quantitative et qualitative.

Enfin, dans le cadre de la nouvelle Charte, des indicateurs pertinents seront mis en place pour chaque dispositif afin d'en faciliter l'évaluation.

FICHE ACTION 9

INTITULE DE L'ACTION	MOBILISER LES OUTILS DE SOLVABILISATION ET DE SECURISATION
ENJEUX	Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des familles en difficulté
OBJECTIF	➤ Compléter et optimiser les dispositifs d'aides à l'accès et au maintien dans le logement. ➤ Veiller à une parfaite connaissance de ces outils par les acteurs du logement y compris les réservataires.
PILOTE	Conseil Général (SAIL)
CO-PILOTE	Etat (DDE)
PARTENAIRES CONCERNES	Etat (DDASS) CAF, Collecteurs du 1% logement, ADIL, bailleurs, associations d'insertion par le logement, gestionnaires des résidences sociales
DESCRIPTION DE L'ACTION ET MODALITES DE REALISATION	➤ Etablir un diagnostic des outils existants : recensement, évaluation et pistes d'amélioration de leurs performances (AL, APL, LOCAPASS, GRL, FSH, baux glissants –cf fiche Aide Sociale Liée au Logement-, MOUS) : ➤ Mettre en place un tableau de bord annuel pour chacun des outils : nombre de mesures, profil évolutif des familles bénéficiaires, résultats obtenus, besoins ➤ Coordonner l'action des outils (FSH et LOCAPASS) ➤ Simplifier les démarches des ménages pour l'introduction des demandes d'ouverture de droits en créant une mise en réseau des partenaires concernés (bailleurs, gestionnaires des aides, associations d'insertion par le logement agréées) ➤ Rappeler les obligations des locataires et des bailleurs dans les aides au logement ➤ Réactualiser et mieux diffuser les informations auprès des réservataires de logements sociaux, les bailleurs et les locataires : mise à jour du livret du locataire, promouvoir le site de la CAF ➤ Faire connaître et utiliser le fonds de garantie des risques locatifs prévu par la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable
MOYENS ET FINANCEMENTS	MOUS spécifiques, baux glissants, Fonds de sécurisation de la Région, FSH, Loca-Pass, APL et AL
ECHEANCIER	Durée du PDALPD
INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI	Bilans et diagnostics des dispositifs d'aides tableaux de bords annuels pour chacun des outils

FICHE ACTION 10

INTITULE DE L'ACTION	FACILITER L'ACCES DU PUBLIC PRIORITAIRE DU PDALPD TOUT EN GARANTISSANT LE PRINCIPE DE MIXITE SOCIALE
ENJEUX	Lutter contre les risques de ségrégation spatiale et sociale. Veiller à maintenir ou à fixer des objectifs de mixité dans les territoires
OBJECTIFS	Définir des politiques d'attribution favorisant la mixité sociale associant l'ensemble des partenaires sur le territoire dans les PLH et dans toutes les communes et sur tous les contingents
PILOTE	Etat (DDE)
CO-PILOTE	Conseil Général (Direction de l'Habitat)
PARTENAIRES CONCERNES	EPCI,/ bailleurs/ réservataires/ acteurs privés du logement
DESCRIPTION DE L'ACTION ET MODALITES DE REALISATION	➤ Utiliser l'ensemble des contingents de logements sociaux pour une meilleure mixité sociale ➤ Contractualiser avec les bailleurs sociaux : Signature d'un accord avec l'AORIF et avec chaque bailleur sur les accords collectifs ➤ Attribuer prioritairement les logements PLAI au public des accords collectifs ➤ Intégrer les principes d'usage du contingent préfectoral dans les conventions globales de patrimoine conclues entre l'Etat et les bailleurs sociaux ➤ Outre la prise en compte du public prioritaire du PDALPD dans le cadre des PLH, favoriser la contractualisation avec les communes et les EPCI ➤ Mettre en place la commission de médiation pour le 1er janvier 2008
MOYENS ET FINANCEMENTS	
ECHEANCIER	Sur la durée du plan
INDICATEURS / MODALITES DE SUIVI	Evolution des critères sociaux à partir des enquêtes, attributions et OPS

FICHE ACTION 11

INTITULE DE L'ACTION	FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT PRIVE CONVENTIONNE
OBJECTIF	Faciliter l'accès au logement du secteur privé des publics prioritaires du PDALPD
PILOTE	Etat (ANAH : Agence Nationale de l'Habitat)
CO-PILOTE	Conseil Général (SAIL)
PARTENAIRES CONCERNES	Codal Pact, AIVS, communes et EPCI, propriétaires bailleurs, ANAH
DESCRIPTION DE L'ACTION ET MODALITES DE REALISATION	L'objectif est de conventionner avec les propriétaires privés et l'ANAH 1550 logements . Dans ce cadre, l'ANAH a passé une convention avec l'AIVS qui est chargée de prospecter et de permettre le conventionnement de 90 à 120 logements par an. ➤ Concernant l'AIVS, il est proposé de conforter et renforcer l'action de l'AIVS (agence immobilière à vocation sociale) en : - o développant une coordination entre AIVS et travailleurs sociaux - o prospectant, informant et négociant avec les propriétaires privés (organisations comme particuliers) des facilités de financement : diffusion d'informations à jour sur les dispositifs d'aides facilitant l'accès au logement : APL, AL, FSH, Loca-Pass... etc ; ainsi que sur les avantages fiscaux et financiers destinés aux propriétaires privés bailleurs (régime micro-foncier, dispositif « Besson », majoration des aides de l'ANAH pour la réhabilitation de logements privés vacants ouverts à la location) - o réservant des logements livrés vacants à des personnes sortant des structures d'hébergement (15% en 1ère année, 20% en 2ème année et 25% en 3ème année) - o introduisant dans le rapport d'activité et d'évaluation de l'AIVS des indicateurs pertinents pour l'ensemble des partenaires sur le public logé notamment ➤ Par ailleurs, étudier l'impact de la création du fonds de garantie universelle des risques locatifs dans l'accès au logement dans le parc privé : ce fonds permet une véritable caution pour le locataire et le propriétaire
MOYENS ET FINANCEMENTS	MOUS, APL ANAH Conseil général et autres collectivités
ECHEANCIER	Effort de l'ANAH sur la durée du plan Effort de l'AIVS sur la durée de la convention (3 ans à partir de 2007)
INDICATEURS	Evolution annuelle du nombre de conventions APL en secteur privé Nombre de ménages relevant des publics prioritaires du PDALPD et notamment issus de structures d'hébergement temporaires accédant aux logements du parc AIVS

FICHE ACTION 12

INTITULE DE L'ACTION	CONNAITRE ET MOBILISER LES DIFFERENTS DISPOSITIFS PARTENARIAUX D'INFORMATION
ENJEUX	➤ Améliorer la connaissance par les différents acteurs du logement des dispositifs partenariaux d'informations ➤ Informer les locataires sur leurs droits notamment en cas de procédures judiciaires suite à des impayés locatifs
OBJECTIFS	Mettre à jour, et si besoin est, élaborer des supports d'informations écrits destinés aux locataires, propriétaires et plus généralement à tous les acteurs du logement
PILOTE	Etat (DDE)
CO-PILOTE	Conseil Général (SAIL)
PARTENAIRES CONCERNES	Etat (Préfecture), bailleurs, associations d'insertion, associations de locataires, AIVS, ADIL
DESCRIPTION DE L'ACTION ET MODALITES DE REALISATION	Supports d'informations existants ➤ recenser les différents supports : livret d'accueil locataires, plaquettes d'informations sur les procédures d'impayés à destination des propriétaires et des locataires, documents rédigés par l'ADIL, notamment à l'aune des nouveaux dispositifs législatifs (loi ENL, Droit au logement opposable). La veille juridique permettant la mise à jour des documents sera assurée par l'ADIL. ➤ mettre en place des groupes de travail pour les réactualiser ➤ diffuser ces supports à l'ensemble des acteurs du logement Informar les juges conformément à l'article 114 de la loi 98-657 du 29/07/1998 par la fiche navette et l'évaluation sociale prévue dans ce cadre ➤ procéder à un bilan de l'utilisation de cette fiche ➤ revoir éventuellement le contenu de la fiche navette afin d'améliorer l'information des juges et d'éclairer leurs décisions ➤ améliorer le circuit de transmission des fiches (numérisation des documents, fluidification et accélération des échanges d'informations et assurer un retour d'information des travailleurs sociaux sur les décisions judiciaires) ➤ améliorer le taux de réponses des évaluations sociales ➤ informer les locataires que cette fiche ne les dispense pas de leur présence à l'audience s'ils veulent bénéficier de délais de paiement MOUS de prévention des expulsions locatives confiée à l'ADIL ➤ améliorer le bilan de l'action à la fois quantitative et qualitative de la MOUS en mettant en place des indicateurs pertinents ➤ favoriser la communication entre ADIL et travailleurs sociaux
FINANCEMENTS ET MOYENS	Partenariat financier CG , Etat, ADIL
ECHEANCIER	1 an pour le recensement et l'actualisation des supports d'information et leur diffusion

INDICATEURS

Connaître auprès des bailleurs , ADIL, et des sous-préfectures qui ont distribué ces supports d'informations à quel stade de la procédure en sont les locataires qui se sont manifestés auprès d'eux

Développer l'exploitation des indicateurs de la charte de prévention

FICHE ACTION 13

INTITULE DE L'ACTION	RENFORCER LES MECANISMES DE PREVENTION DES EXPULSIONS EN MOBILISANT LES DIFFERENTS DISPOSITIFS PARTENARIAUX
ENJEUX	➤ Aider les familles en cas d'impayés locatifs à se maintenir dans les lieux ➤ Prévenir le plus en amont possible le risque d'expulsion
OBJECTIFS	Articuler et coordonner de manière efficiente les différents outils de prévention des expulsions
PILOTE	Etat (Préfecture)
CO-PILOTE	Conseil Général (SAIL)
PARTENAIRES CONCERNES	Etat (DDE/DDASS), Conseil Général (Direction de l'Action Sociale), bailleurs, associations d'insertion, associations de locataires, AIVS, ADIL, CAF
DESCRIPTION DE L'ACTION ET MODALITES DE REALISATION	Les outils ➤ Charte de prévention des expulsions locatives • évaluer les résultats de la charte • relancer et actualiser la charte • mettre en place une instance de suivi pérenne ➤ FSH • territorialiser l'action du FSH afin de mieux soutenir l'action à l'échelon local et le travail de l'ensemble des acteurs dans l'accompagnement des familles en difficulté. • constituer un groupe chargé de travailler sur le règlement intérieur du FSH (membres du groupe : Département, Etat, AORIF, associations d'insertion par le logement..) dans le but qu'il réponde au mieux à la diversité des situation et des attentes • procéder à une étude quantitative et qualitative des dettes lourdes en lien avec les bailleurs. Envisager la création éventuelle d'une commission de traitement des dettes lourdes (membres : Département , DDE : CDAPL, CAF) • améliorer l'accompagnement social lié au logement (réactualiser la charte de l'accompagnement social lié au logement) ➤ Territorialisation • développer à l'échelle communale et intercommunale des commissions inter partenariales et inter bailleurs de prévention des expulsions à tous les stades de la procédure Les actions... ➤ Délivrer les informations au moment opportun (à l'entrée dans les lieux ou dès la connaissance du premier impayé). Les bailleurs informent les locataires de leurs droits et obligations sur • les risques encourus en cas de non paiement des loyers • les troubles de voisinage • les aides disponibles ...Pendant l'exécution du bail en cas d'impayés locatifs et avant jugement

	➤ maintenir les engagements déjà prescrits dans la charte de prévention des expulsions, soit : • convocation des locataires par les bailleurs dès les premiers impayés de loyers et de charges pour mettre en place un plan d'apurement de la dette réaliste compatible avec les ressources des locataires • liens avec les travailleurs sociaux : renforcer les actions de proximité pour une meilleure prise en compte de la situation des ménages. Le but est de favoriser l'adhésion de la famille et du ménage en amont de la mesure d'accompagnement social lié au logement. ➤ intégrer de nouvelles dispositions à la future charte de prévention des expulsions telles que : • inscrire l'engagement des bailleurs à proposer systématiquement un protocole de cohésion sociale • envisager la création de protocoles ou chartes de partenariat entre circonscriptions et bailleurs afin de structurer le travail partenarial à l'échelon local • favoriser les échanges de logement en cas de loyers manifestement trop élevés risquant d'aggraver encore plus la situation d'impayés de la famille • renforcer les liens entre les différentes instances de la prévention des expulsions : FSH, commission AL, CDAPL, les CCAS, les circonscriptions d'action sociale, les bailleurs • améliorer le travail partenarial avec la commission de surendettement : désignation d'un référent unique • reconduire, après avoir établi un bilan de l'action, la MOUS prévention des expulsions locatives auprès de l'ADIL • développer les échanges avec les juges d'instance afin de tendre vers une harmonisation des décisions ... A partir du jugement ➤ s'engager à sensibiliser les familles sur l'obligation de respecter les délais de paiement en cas de suspension de la clause résolutoire par le juge
MOYENS, FINANCEMENTS	Partenariat financier CG , Etat, ADIL
ECHEANCIER	Durée du plan
INDICATEURS	Adaptation du règlement intérieur du FSH Relance de la charte de prévention des expulsions locatives Réactualisation de la charte de l'accompagnement social lié au logement Nombre de jugements d'expulsion rendus, d'expulsions réalisées Développement des indicateurs prévus dans la charte de prévention des expulsions.

6. CHAPITRE VI – ERADICATION DE L’HABITAT INDIGNE

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine. C'est un concept politique et non juridique.

Cette notion recouvre :

- les logements, immeubles et locaux insalubres
- les locaux où le plomb est accessible (saturnisme)
- les immeubles menaçant ruine
- les hôtels meublés dangereux
- les habitats précaires dont la suppression ou la réhabilitation relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et le préfet.

L'habitat indigne ne recouvre pas :

- ni les logements inconfortables (absence de salle d'eau, de toilettes intérieures, et de chauffage central),
- ni les logements vétustes (notion qui renvoie à l'entretien),
- ni les logements non « décents » (décret du 30 janvier 2002)

L'habitat indigne constitue un parc refuge des populations démunies. Il révèle, outre des problèmes de santé et de sécurité publique, des problèmes sociaux et d'exclusion par le logement.

Ce parc reste, cependant, mal connu en quantité et en profil d'occupation. De nombreux acteurs interviennent sur le traitement des situations de logement indigne (Etat, Communes, associations, travailleurs sociaux, etc.). A cette approche publique très fragmentée, s'ajoute une absence de consolidation de l'ensemble de leurs connaissances.

L'intervention en milieu occupé constitue une spécificité de la lutte contre l'habitat indigne. Il convient, ainsi, de noter qu'à compter de l'année 2005, la condition d'occupation d'un logement insalubre a été retenue comme suffisante à l'éligibilité au titre des accords collectifs. Mais la complexité des situations rencontrées freine trop souvent les relogements, lorsque cette solution s'impose.

D'une manière plus générale, l'intervention en milieu occupé pose la question du niveau d'action sociale à mobiliser (informationnel, opérationnel, visant l'accès à un logement ou le maintien dans le logement, etc.) et de son articulation avec l'action sur le bâti.

6.1. Connaissance de l'habitat indigne

Le tableau ci-dessous présente des données chiffrées issues de l'activité en matière de police de l'habitat des services de l'Etat et des Services Communaux d'Hygiène et de Santé (17 sur le département) depuis l'année 2000.

		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Insalubrité	Nbre d'arrêtés d'insalubrité pris (procédure L1331-26 du Code de la Santé Publique)	62	44	51	26	30	25	12
	Nbre de signalements	18	54	82	101	150	161	114
Plomb	Nbre de cas de saturnisme	6	28	29	28	27	22	18

Tableau 1 : chiffres relatifs à l'insalubrité du logement et à la présence de plomb dans le Val de Marne sur la période 2000-2006

Ces données ne prennent pas en compte l'ensemble des données des acteurs intervenant dans la lutte contre l'habitat indigne. Il n'existe pas de données consolidées sur la lutte contre l'habitat indigne.

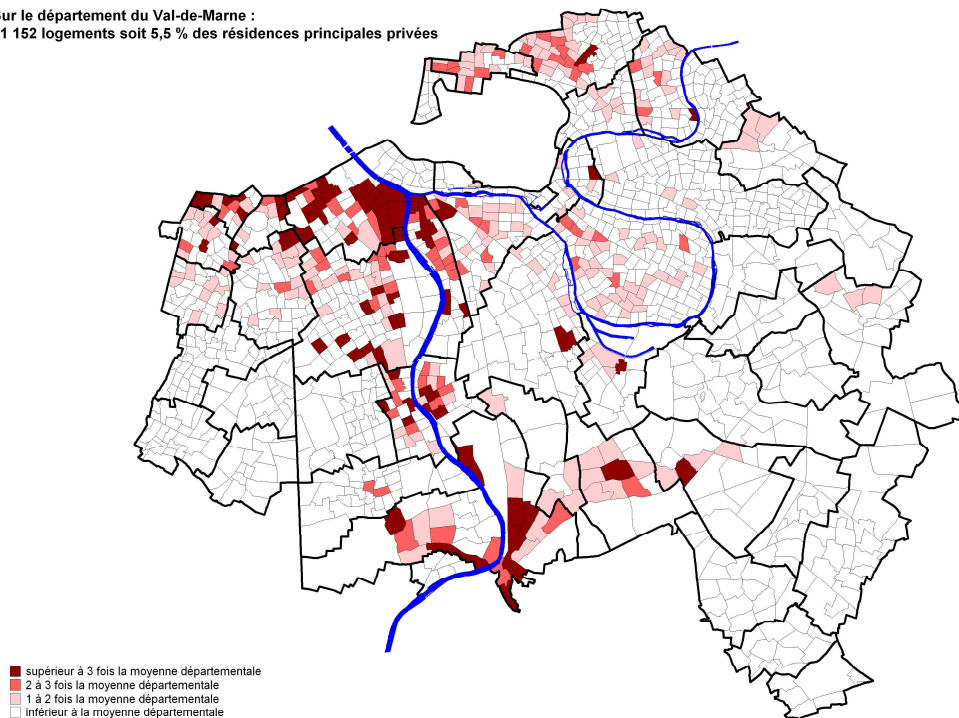
Un pré-repérage des situations d'habitat potentiellement indigne décompte, en 2003, 21 152 logements privés potentiellement indignes (5,5% du parc privé) dont les 2/3 sont des propriétaires bailleurs.

La part de logements potentiellement indignes dans le parc privé du département (soit le seuil de 5,5%) a été retenue pour distinguer les sections où « l'indignité » correspondrait à un phénomène « diffus » (moins de 5,5%) de celles où « l'indignité » correspondrait à un phénomène plus prégnant (entre 5,5% et 11%, entre 11% et 16,5% et plus de 16,5%).

Ce pré-repérage permet d'établir une cartographie de la répartition infra-communale de l'habitat potentiellement indigne dans le département du Val-de-Marne. Ce pré-repérage a été établi à partir de la méthode dite « Square » (Etude DGUHC – IUH). Cette méthode consiste à exploiter le fichier FILOCOM, établi par la Direction Générale des Impôts, et croise des informations sur l'état de bâti (classement qualitatif des immeubles en 8 catégories) et sur les revenus des occupants. Elle considère les occupants aux ressources modestes d'immeubles en catégorie 6, 7 et 8 (spectre couvrant les immeubles vétustes aux ruines).

Répartition des logements privés potentiellement indignes

Sur le département du Val-de-Marne :
21 152 logements soit 5,5 % des résidences principales privées



Source : METATM - FILOCOM 2003 d'après DGU, traitement ANAH

Cette carte n'a en aucun cas pour ambition de localiser les situations réelles « d'habitat indigne », mais bien de fournir des éléments de réflexion et des indicateurs d'alerte, la méthode de pré-repérage prévoyant nécessairement une confrontation avec les acteurs locaux

La carte montre qu'il faut faire face à un phénomène diffus mais prégnant sur certaines sections cadastrales.

La version consolidée au 16 juillet 2006 de la loi « Besson » (31 mai 1990) visant à la mise en œuvre du droit au logement prévoit la mise en place d'un observatoire nominatif des logements et locaux indignes aux fins de traitement de ces derniers (cf fiche n°14).

Le PDALPD propose la mise en place effective d'un « observatoire de l'habitat indigne », placé sous l'égide de l'observatoire du PDALPD.

Lieu d'échange, de recueil et de partage de l'information, cet observatoire aura pour principales missions :

- l'amélioration de la connaissance de la réalité de l'indignité du logement dans le Val de Marne ;

- le recensement et la centralisation des situations d’habitat indigne ;
- la mise en réseau de l’ensemble des acteurs du département impliqués sur cette thématique ;
- le développement d’une culture commune partagée par l’ensemble de ces acteurs ;
- le recensement des actions et des dispositifs existants dans le Val de Marne ;
- la quantification des besoins ;
- le suivi et l’évaluation des actions ;
- la communication.

6.2. Coordination et renforcement de l’action des pouvoirs publics

La complexité des problèmes à traiter et des situations, la diversité des acteurs, l’imbrication des territoires concernés impliquent la mise en place d’un partenariat institutionnel élargi.

Le dispositif d'intervention ne se limite pas aux services de l'Etat et aux collectivités territoriales directement concernées, mais l'efficacité même de l'action dans ce domaine difficile rend indispensable l'organisation de partenariats élargis à une multitude d'acteurs : procureurs et tribunaux, services de police, organismes HLM, caisses d'allocations familiales, organismes de financement, agence départementale d'information sur le logement, opérateurs de tous statuts, associations d'insertion par le logement, etc.

Les interventions techniques et sociales doivent prioritairement être mieux coordonnées (cf fiche n°15). Il est nécessaire d’identifier les différents dispositifs d’accompagnement social pouvant être mis en œuvre dans le cadre de la lutte contre l’habitat indigne notamment pour les interventions dans le diffus (ASLL, MOUS, suivi-animation d’OPAH, etc..)

D’ores et déjà, différents niveaux d’accompagnement social se dégagent :

- repérage des situations d’habitat indigne par l’action sur le terrain,
- diagnostic en direction des occupants permettant de dégager des pistes d’action,
- accompagnement social lié au logement dans le cadre d’un maintien dans les lieux,
- recherche d’hébergement temporaire pendant la phase de réalisation des travaux,
- préparation à l’accès au logement des occupants nécessitant un relogement,
- accompagnement des propriétaires défaillants.

La question de l'offre de relogement et d'hébergement est ici primordiale puisque le renforcement de l'intervention sociale n'apparaît comme pertinent que s'il existe des solutions de sortie des situations d'habitat indigne.

Il est donc proposé de développer le recours aux travaux d'office dans les logements indignes de propriétaires indécents, et, en parallèle, de développer des structures d'accueil « dites intercalaires » permettant d'héberger de manière décente les occupants de logements indignes pendant la phase des travaux. Dans les cas de relogement, un dispositif de veille, qui reste à définir, devra être assuré afin d'éviter une nouvelle occupation du logement concerné sans réalisation de travaux.

FICHE ACTION 14

INTITULE DE L'ACTION	METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT INDIGNE
ENJEUX	Mieux connaître et appréhender la problématique de l'habitat indigne dans le département
OBJECTIFS	Créer un outil d'observation pour et par les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne afin de : ➤ faciliter le partage des connaissances des situations rencontrées (avancement des procédures) ➤ coordonner le travail des acteurs de terrain (travailleurs sociaux, inspecteurs de salubrité, opérateurs d'OPAH, etc., développer le partage de l'information et créer un lieu d'échange des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne)
PILOTE	Etat (DDE)
CO-PILOTE	Conseil Général (Direction de l'Habitat)
PARTENAIRES CONCERNES	Etat-ANAH, Conseil Général (Direction de l'enfance et de l'action éducative), communes, EPCI, CAF et autres organismes payeurs des aides personnelles du logement, ADIL opérateurs techniques (OPAH, etc.) et sociaux
DESCRIPTION DE L'ACTION ET MODALITES DE REALISATION	La nature des informations recueillies et les modalités de fonctionnement de cet observatoire seront fixées par décret en Conseil d'Etat. Néanmoins, l'action principale envisagée dès à présent est de réaliser une étude de préfiguration de l'observatoire pour identifier les données mobilisables, proposer un mode de fonctionnement de l'observatoire et des indicateurs à retenir et faire une étude de faisabilité (coût).
MOYENS ET FINANCEMENTS	A définir en fonction de l'étude de préfiguration
ECHEANCIER	Lancement de l'étude de préfiguration: début 2008 Consolidation après la parution du décret susmentionné
INDICATEURS / MODALITES DE SUIVI	Nombre de partenaires fournisseurs de données Taux de couverture territoriale, notamment des secteurs les plus concernés par la problématique de l'habitat indigne

FICHE ACTION 15

INTITULE DE L'ACTION	RENFORCER L'INTERVENTION SOCIALE ET MIEUX L'ARTICULER AVEC L'INTERVENTION SUR LE BATI
ENJEUX	➤ Faciliter les actions de lutte contre l'habitat indigne ➤ Prendre en compte l'ensemble des problématiques sanitaire et sociale liées aux situations d'habitat indigne
OBJECTIFS	➤ Améliorer l'articulation et la coordination entre les dispositifs existants d'intervention sociale et technique ➤ Accélérer la résolution des situations d'habitat indigne par réalisation de travaux ou par solution de relogement ➤ Identifier une offre de relogement et d'hébergement appropriée pour appuyer la politique de lutte contre l'habitat indigne
PILOTE	Etat (DDASS)
CO-PILOTE	Conseil Général (Direction de l'Habitat/SAIL)
PARTENAIRES CONCERNES	Etat (DDE, préfecture), Communes, EPCI, ADIL, CAF ANAH Opérateurs social et technique (association d'insertion par le logement, CODAL PACT)
DESCRIPTION DE L'ACTION ET MODALITES DE REALISATION	Dispositifs d'intervention sociale et technique ➤ clarifier dans un document partagé le rôle des différents dispositifs d'intervention sociale et technique (par exemple un guide pratique) ➤ proposer, à l'appui d'un diagnostic, un suivi social (ASLL) adapté à chaque ménage occupant un logement indigne (maintien dans les lieux après amélioration, préparation à l'accès,...) Réalisation de travaux et solution de relogement ➤ encourager la mise en place d'un volet social dans les opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH-RU, OPAH, etc.) sur les secteurs à fort caractère d'habitat indigne ➤ encourager les collectivités locales et développer des partenariats avec elles pour engager la réalisation de travaux d'office de sortie d'insalubrité dans le cas d'arrêtés ➤ développer l'accompagnement juridique des occupants (propriétaires indélicats) et des propriétaires (refus des travaux par l'occupant, occupants indélicats) ➤ mettre en place un dispositif permettant d'accélérer les solutions de relogement des occupants de logement indigne manifestement sur occupé. ➤ définir un dispositif de veille des logements indignes libérés pour pallier à tout nouvelle réoccupation avant la réalisation des travaux ➤ développer la réhabilitation et mise en sécurité des hôtels meublés par le biais de financements ANAH Offre de relogement et d'hébergement ➤ développer les offres de logements intercalaires (par exemple les logements d'urgence et d'insertion d'ADOMA ou au travers d'une résidence hôtelière à vocation sociale)

	➤ identifier les occupants de logement indigne comme public prioritaire dans les politiques publiques du logement ➤ définir un dispositif qui permette d'éviter la réoccupation de logements indignes libérés après relogement des occupants
MOYENS ET FINANCEMENTS	Financement pour l'accompagnement social (FSH, suivi-animation d'OPAH,...) Aide financière et technique aux communes pour l'engagement de travaux d'office Aides financières de l'ANAH aux propriétaires Logements ADOMA : financement à 100% par l'Etat, sous réserve de la mise à disposition d'un terrain Application des différentes politiques de relogement (accords collectifs, contingents publics)
ECHEANCIER	Durée du plan
INDICATEURS / MODALITES DE SUIVI	Tableau de bord des relogements prioritaires

7. ANNEXES

N° 1 – Arrêté du 10 avril 2006 désignant la composition du Comité Responsable du PDALPD

N° 2 - Glossaire (Sigles et vocabulaire du logement social, définition des différents produits)

N° 3 – Synthèse du bilan

N° 4 – Carte des EPCI

N° 5 – Cartes des structures d’hébergement et de logement temporaire

N° 6 – Règlement intérieur du FSH

N° 7 – Les accords collectifs – accord cadre (*à venir*)

N° 8 – Règlement intérieur de la commission de médiation (*à venir*)

N° 9 – Charte départementale de prévention des expulsions locatives (*à venir*)

N°10- Protocole entre l’Etat et le Conseil Général du Val de Marne relatif à l’hébergement des familles en difficulté sociale