



Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées de la Sarthe 2008 – 2012



Le logement, un droit pour tous

Sommaire

Préambule	4
Chapitre I : Le bilan du PDALPD 2003- 2008	5
A) Prévenir la perte du logement	5
B) Partager autrement les risques	5
C) Diversifier la production de logements	6
D) Prévenir l'inadaptation du logement.....	6
E) Faciliter l'insertion des jeunes par le logement.....	7
Conclusion	7
Chapitre II : La définition du public	8
A) Le sens de l'action.....	8
B) Les publics prioritaires	10
1) Les publics prioritaires pour l'accès au logement	10
a) Les prioritaires dans l'accès au logement social.....	10
b) Les prioritaires de la commission de médiation	11
2) Les outils de lutte contre l'exclusion	11
a) L'utilisation du contingent préfectoral	11
b) L'utilisation de l'accord collectif départemental.....	12
c) L'attribution de logements très sociaux.....	12
3) Les publics prioritaires dans l'accès au logement privé	12
4) Les publics prioritaires bénéficiant des aides personnelles à l'accès et au maintien.....	13
a) Le fonds de solidarité pour le logement.....	13
b) Les actions du 1% logement.....	14
Chapitre III : L'évaluation des besoins et les trois axes du plan 2008 - 2012	15
A) L'évaluation des besoins.....	15
1) La demande de logement social et sa satisfaction	15
2) Les besoins insatisfaits au FSL.....	16
3) Les besoins insatisfaits vus par le fichier commun de la demande	16
B) Les trois axes du plan 2008 – 2012.....	17
1) Le renforcement de la prévention de la perte de logement	17
a) La prévention des impayés dans le secteur privé	18
b) La recherche de solutions pour les ménages en grande difficulté.....	18
c) La prévention des expulsions.....	18
d) Les accédants en difficulté	18
2) L'amélioration de l'offre de logement.....	18
a) Le parc privé.....	19
b) Le logement adapté	19
c) Le plan départemental des jeunes	20
3) L'accès au logement des ménages cumulant des difficultés	21
a) L'orientation du public prioritaire	21
b) La mobilisation du parc privé par la MOUS « relogement ».....	22
c) Les baux glissants et les logements intermédiaires.....	22
d) La poursuite de l'action démarche projet	23

Chapitre IV : Le dispositif de pilotage et d'évaluation	24
A) Le pilotage du plan.....	24
1) Le Comité responsable du plan.....	24
2) Le Comité technique	24
3) Le Secrétariat.....	25
B) Le pilotage des actions.....	25
C) Le dispositif d'observation	25
D) L'association partenariale et territoriale.....	26
Chapitre V : Le Plan d'action et les fiches d'objectifs	27
Glossaire	29
Annexes	30

Préambule

La loi n° 90.449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre d'un droit au logement, dispose, dans son article 1^{er}, que « *toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques* ».

Dans son article 2, la loi précise que les mesures visant à garantir ce droit font l'objet, dans chaque département, d'un plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) élaboré conjointement par l'Etat et le Conseil général. La loi du 5 mars 2007 a rendu le droit au logement opposable par la mise en place de recours amiable ou contentieux.

Depuis 1991, quatre plans se sont succédés en Sarthe :

- *le 1^{er} plan a été signé le 21 avril 1991,*
- *le 2^{ème} plan a été signé le 14 juin 1993,*
- *le 3^{ème} plan a été signé le 18 octobre 1995,*
- *le 4^{ème} plan a été signé le 13 juillet 2003 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier pour une durée de cinq ans. Suite à la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et à la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, des amendements ont été apportés à ce plan en mai 2006.*

En prévision d'une échéance du 4^{ème} plan au 31 décembre 2007, une procédure d'élaboration d'un nouveau plan a été lancée en février 2007. Conformément à la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, une large consultation des partenaires a permis de travailler sur une analyse territorialisée des besoins visant à la définition de grands objectifs et d'un plan d'action. Un bilan du 4^{ème} plan a été réalisé parallèlement.

Outre une redéfinition des institutions chargées de la mise en œuvre du plan et la précision des catégories de personnes pour lesquelles une analyse des besoins est nécessaire, la loi du 13 juillet 2006 a également souligné que des objectifs devaient être fixés en matière :

- de mobilisation et de développement de l'offre de logements,
- d'attribution de logements sociaux,
- de prévention des expulsions,
- de lutte contre l'habitat indigne,
- d'actions du fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Sur ces bases, le 5^{ème} plan, couvrant la période 2008 -2012, rendu public le 10 novembre 2008 est composé :

- des présentes orientations,
- d'un plan d'action joint,
- d'annexes rassemblant les éléments de référence pour la mise en œuvre du droit au logement.

Différentes dispositions (priorités de la Commission de médiation, objectifs de création d'habitats spécifiques) assurent son articulation avec le Schéma départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (SDAHI).

Chapitre I

Le bilan du PDALPD 2003-2008

Le plan 2003-2008 a été élaboré sur la base d'une étude, menée en 2000, visant à évaluer les besoins des publics en difficulté. Cette dernière mettait en exergue les difficultés persistantes d'accès au logement de 500 ménages sarthois et dénombrait près de 2 000 situations à risques (700 locataires, 300 accédants et 1 000 propriétaires) pour le maintien dans le logement. Les conclusions de l'étude révélaient également la faiblesse des dispositifs existants en matière de prévention de la perte du logement.

Constatant que la définition des publics ne pouvait être traduite en catégories sociales, le plan 2003-2008 a choisi, dans un ambitieux programme, de s'attacher au traitement des processus d'exclusion en créant et développant un champ d'actions préventives.

A) Prévenir la perte du logement

La première préoccupation du plan 2003 - 2008 a donc été de favoriser le maintien dans le logement en proposant des solutions financières et sociales aux situations d'impayés, le plus tôt possible après leur signalement ou leur constatation.

Ainsi, le public potentiellement éligible aux aides destinées à couvrir les impayés a été élargi par l'introduction de la notion de reste pour vivre (incluant, en plus du niveau de ressources, l'effort consenti par le ménage pour se loger) et la modification de la méthode de calcul du nombre d'unité de consommation.

Ces dispositions, même confortées par une amélioration de la procédure de traitement des dossiers, n'ont pas permis une réelle augmentation du nombre de bénéficiaires (contrairement aux résultats attendus par l'élargissement du public cible), mais elles ont en revanche favorisé les conditions de prise en charge des bénéficiaires par une aide financière plus importante.

D'autre part, un effort a été réalisé dans le suivi régulier et l'accompagnement (par un travailleur social) des ménages en situation d'impayés. Néanmoins, si le nombre d'assignations a diminué, le nombre de commandements de quitter les lieux est resté stable.

Enfin, le plan a suggéré de renforcer la coordination de la commission de surendettement et du fonds de solidarité pour le logement par une mobilisation de ce dernier en amont de l'approbation du plan de surendettement et un échange d'informations entre les partenaires. Cependant, peu d'améliorations tangibles ont été constatées.

B) Partager autrement les risques

Afin de reloger les ménages les plus en difficulté (niveaux de ressources insuffisants, problèmes de comportement, modes d'habiter spécifiques), le plan a souhaité créer une dynamique partenariale visant à limiter les risques pour les bailleurs (impayés, dégradations, troubles de voisinage potentiels, vacance et dévalorisation du logement).

A ce titre, le plan a proposé une évolution des dispositifs existants telle que :

- la modification des règles du fonds de solidarité pour le logement (dans l'octroi de la garantie dans le parc public, dans les règles d'attribution des aides à l'installation et dans la pratique de l'accompagnement social),

- le développement de la pratique des baux glissants et des logements intermédiaires,
- une extension de l'activité de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) « relogement » à l'ensemble du département.

Le bilan de cette action a montré que le repérage des ménages à risques s'est progressivement développé autour du dispositif de l'accord collectif. Toutefois, l'identification sur le critère « des garanties accordées par le FSL depuis plus de 6 mois sans relogement » est apparue, bien que pertinente, trop restrictive. En revanche, le bail glissant a été considéré comme un bon outil pour faciliter des relogements difficiles même si une harmonisation des règles d'utilisation reste à établir. Par ailleurs, la MOUS a montré une réelle capacité à mobiliser du logement social dans le parc privé.

Le plan a également préconisé la création de nouveaux outils comme la mise en oeuvre d'une démarche projet examinant des situations particulièrement complexes et pouvant nécessiter la production d'un habitat adapté. Lors du bilan, les avantages d'un examen partenarial ont été mis en regard d'une certaine lourdeur de la démarche et le constat de son impuissance dans le traitement de situations induites par des troubles psychiques.

C) Diversifier la production de logements

Le troisième axe du plan a eu pour objectif de soutenir la production d'une offre adaptée (différente du parc social classique) et répondant à des besoins spécifiques (faiblesse des revenus, résidences sociales, habitat adapté pour les gens du voyage sédentarisés). A cet effet, le plan prévoyait la mobilisation d'outils pour le parc public et privé tels que les prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), les programmes sociaux thématiques (PST) et les aides de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

Néanmoins, l'offre adaptée produite par les PLAI est restée très faible alors qu'un effort a été constaté au niveau du conventionnement du parc privé.

Un « guide de l'habitat adapté » a été rédigé en vue d'une relance lors du plan suivant.

Enfin, le Plan d'action renforcé pour les sans-abri (PARSA) prévoyant la création de maisons relais (une maison relais a ouvert à Allonnes en 2007) et l'avancement du schéma d'accueil des gens du voyage (réalisé à 63% au 01/01/2008) ont eu un effet positif dans la production de structures d'accueil à vocation et à gestion spécifiques.

D) Prévenir l'inadaptation du logement

Dans son quatrième volet, le plan a développé des actions préventives à une indisponibilité ou à une perte du logement en raison de son inadaptation et/ou de son coût.

A ce titre, un premier objectif, apparaissant quasiment vain au moment du bilan, était d'initier des outils de veille et éventuellement d'intervention (achat par les bailleurs) pour prévenir le risque d'indisponibilité de logements suite à une vente.

D'autre part, les règles du fonds de solidarité pour le logement ont été modifiées en incluant la

charge logement dans les règles d'éligibilité afin de limiter l'exclusion par les ressources. Les accédants en difficulté n'ont néanmoins pas fait l'objet d'une action spécifique.

Enfin, le plan a introduit des mesures visant à repérer et à traiter l'indécence, l'insalubrité, l'habitat indigne, d'une part en renforçant le rôle du FSL et en cherchant des moyens complémentaires à la prime à l'amélioration de l'habitat, d'autre part en créant un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale « insalubrité » sur la communauté de communes du Pays Fléchois.

Même si les acteurs ont été largement mobilisés, les résultats chiffrés restent modestes et insuffisants.

E) Faciliter l'insertion des jeunes par le logement

Lors de l'élaboration du plan, la mise en œuvre d'une action spécifique au profit des jeunes de 18 à 25 ans était apparue indispensable. L'étude avait en effet montré la fragilité de ce public devant l'accès à un logement autonome, décent et librement choisi.

Aussi, l'objectif était de proposer des actions visant à informer, à accompagner et à soutenir financièrement les jeunes en difficulté dans leur projet logement.

Cette action devait être menée en parallèle de la réflexion pour la création d'une offre adaptée.

Une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, assurée par la PAIO Nord Sarthe, sur les territoires des PAIO Nord Sarthe, Nord Maine et Perche Sarthe et du centre social rural de Montfort le Gesnois a pour objectif d'informer les jeunes de 18 à 25 ans sur le logement afin de prévenir les risques locatifs, depuis fin 2004.

Le bilan montre que le plan n'a pas apporté de plus value à une problématique qui s'est avérée être largement et efficacement portée par les collectivités locales.

Conclusion

Dans son approche originale de définition des publics par l'analyse des processus d'exclusion, le plan 2003-2008 a fait le choix de bâtir un programme d'actions adaptables, traduit notamment dans un programme de quatorze actions prioritaires.

Le bilan exhaustif de l'action conduite figure en annexe des présentes orientations.

Au terme de cinq ans de fonctionnement, alertés par certains indicateurs de suivi, les acteurs du dispositif s'interrogent sur :

- la capacité à identifier les besoins réels de certains ménages en difficulté,
- l'effectivité du traitement de toutes les situations (en particulier de celles qui sont susceptibles de faire valoir un droit au logement opposable),
- la capacité à prévenir en amont la perte du logement pour impayés de loyer, notamment dans le secteur privé.

Chapitre II

La définition du public

La loi du 31 mai 1990 modifiée, qui constitue le cadre général du droit au logement, stipule que le plan « doit accorder une priorité aux personnes et familles sans aucun logement menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, ou logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés. ».

A) Le sens de l'action

Dans le cadre de la définition des publics éligibles, le plan 2003-2008 a retenu une approche par les difficultés de logement et non par une catégorisation de populations défavorisées définies par des statuts.

La situation de chaque ménage, confronté à l'une des difficultés reprises dans le tableau ci-après, peut, sans intervention, se dégrader rapidement et entraîner le ménage vers l'exclusion du logement.

L'exclusion par le logement résulte donc d'un processus et non d'un état.

L'objectif global de ce plan et de chacune de ses actions consiste à identifier ces processus et à anticiper pour les enrayer.

Chaque ménage confronté à une situation reprise dans le tableau ci-après est éligible aux actions du plan départemental.

Une attention particulière sera portée, dans le cadre de ce plan, aux familles nombreuses, aux jeunes de moins de 25 ans, aux personnes âgées et aux personnes handicapées et notamment en souffrance psychique pour lesquels le statut rend plus grande la probabilité d'être confronté à une situation conduisant à l'exclusion par le logement.

Les difficultés de logement auxquelles le PDALPD entend apporter des réponses :

Situation du ménage	Processus Difficultés rencontrées	Public particulièrement à risque
Le ménage occupe un logement qui lui convient, mais	<ul style="list-style-type: none"> - Ses ressources diminuent à charge constante. - Son logement devient indisponible. 	
Le ménage est hébergé dans un dispositif d'hébergement temporaire	- Un accident de parcours, de santé, les violences ou l'absence de solidarité familiale, ont conduit le ménage à quitter ou perdre le logement antérieur.	Par ex. femmes victimes de violences
Le ménage occupe un logement qui ne convient pas ou plus (taille, prix, localisation)	<ul style="list-style-type: none"> - La suroccupation crée des nuisances. - Les impayés s'accumulent. - Les difficultés pour accéder à son emploi mettent remettent celui-ci en cause. - Le ménage va être évincé de son logement. 	
Le ménage a des ressources modestes et n'a pas de logement autonome, il est sans domicile fixe ou hébergé par des tiers	- La cohabitation est de plus en plus difficile, l'instabilité croît avec le temps qui passe.	Par ex. jeunes en insertion n'ouvrant pas droit aux minima sociaux.
Le ménage occupe un logement inacceptable (indécent, indigne)	<ul style="list-style-type: none"> - Le ménage privilégie le faible coût du logement et occupe un habitat précaire ou de fortune. - Le ménage est propriétaire. Il ne peut plus entretenir son bien. Se rabattre vers la location est inacceptable pour lui. - Le ménage, ne présente pas toutes les garanties, ou est en concurrence avec des locataires plus intéressants. Il a privilégié l'accessibilité du logement. 	<p>Par ex. bénéficiaires de minima sociaux.</p> <p>Par ex. accédants surendettés, ou impécunieux</p> <p>Par ex. « étrangers » en attente de titre de séjour, occupants sans droit ni titre...</p>
Le ménage est dépourvu de logement	Il fréquente épisodiquement les accueils de jour ou d'urgence, il reste éloigné de tous les dispositifs d'aide ou d'insertion.	Par ex. grands marginaux, personnes connaissant des problèmes de santé importants...

Pour atteindre ses objectifs, le plan s'appuie sur des moyens réglementaires, des dispositifs locaux et des actions partenariales.

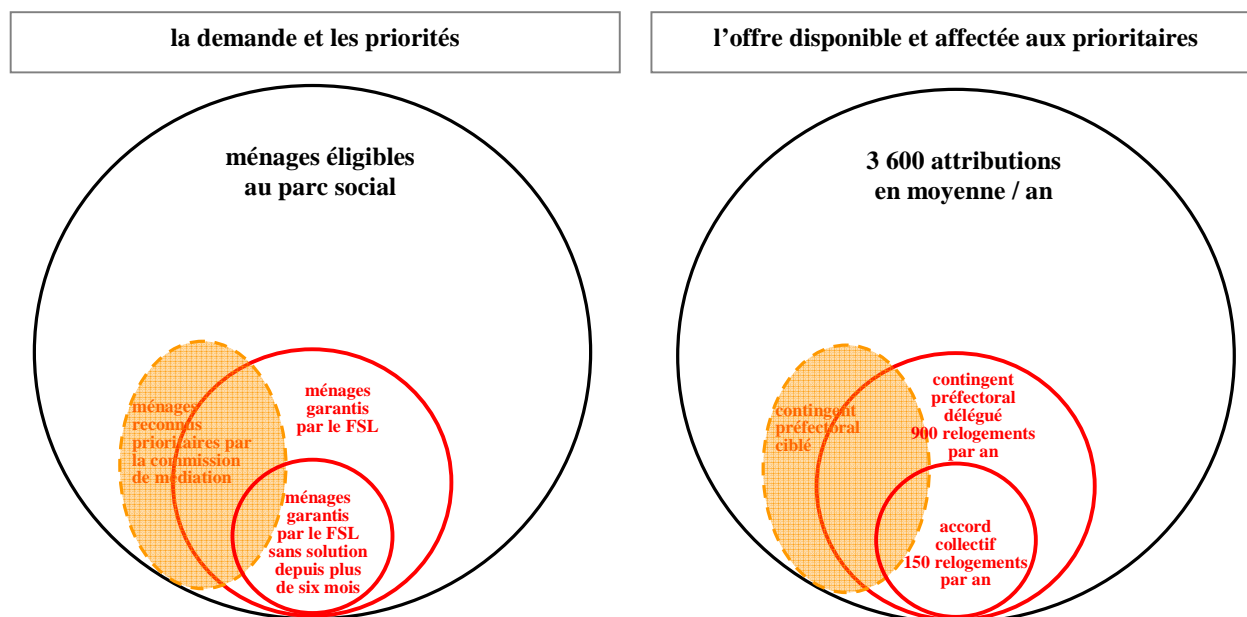
Chacun de ces outils concourt à l'atteinte des objectifs dans les limites de sa définition et/ou de ses moyens. Ces limites et ces moyens conduisent à définir des priorités d'action et des publics prioritaires.

La définition de ces différentes priorités figure ci-après.

B) Les publics prioritaires

1) les publics prioritaires pour l'accès au logement social

La combinaison de la définition réglementaire du public prioritaire pour l'accès au logement social, de la définition du public prioritaire pour bénéficier du droit au logement opposable avec l'utilisation du contingent préfectoral et de l'accord collectif départemental permet de répondre aux difficultés rencontrées pour tous les ménages respectant les plafonds de ressources pour l'accès au logement HLM.



Les priorités définies réglementairement sont les suivantes :

a) Les prioritaires de l'accès au logement social

Parmi les ménages respectant les conditions d'accès au logement social (conditions de nationalité, de séjour régulier et de niveau de ressources), les ménages prioritaires sont ceux définis par l'article 70 de la loi ENL :

- les personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- les personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de

- logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- les personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.

b) Les prioritaires de la commission de médiation

La liste des situations qui sont susceptibles de saisir la commission de médiation pour faire reconnaître le caractère prioritaire de leur situation et faire valoir leur droit au logement précise ces priorités :

⇒ demandeurs de logement social sans condition de délai s'ils sont :

- dépourvus de logement,
- menacés d'expulsion sans relogement,
- hébergés ou logés temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- logés dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux,
- logés dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'ils ont au moins un enfant mineur ou handicapé, ou ont à leur charge au moins une personne en situation de handicap,

⇒ demandeurs d'accueil en structure d'hébergement ou de logement temporaire sans condition de délai,

⇒ demandeurs de logement social qui n'ont pas reçu de proposition adaptée dans un délai fixé par le Préfet.

2) Les outils de lutte contre l'exclusion

La déclinaison locale de ces priorités, traduites en termes de publics prioritaires au service des processus d'exclusion par le logement identifiés localement est la suivante :

a) L'utilisation du contingent préfectoral

Le contingent préfectoral est le droit de réservation du Préfet qui s'exerce dans la limite de 30% des logements de chaque organisme dont 5% maximum au bénéfice des agents civils et militaires de l'état. Ce contingent concerne les gestionnaires de logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours de l'état et ouvrant droit à l'APL, situés sur le territoire du département de la Sarthe et appartenant aux organismes HLM (Offices Publics de l'Habitat, SA HLM, SEM), Collectivités Locales et organismes agréés ou gérés par ceux-ci. Ce droit s'exerce en flux.

Ainsi, chaque bailleur consacre au moins 25% des affectations nouvelles résultant des mouvements (hors mutations) et des mises en service annuelles (soit environ 900 logements par an), aux ménages prioritaires repérés comme tels par le FSL et la commission de médiation.

Le droit à réservation est donc affecté pour l'essentiel en direction des ménages garantis par le FSL, et préférentiellement :

- ⇒ aux ménages garantis FSL en attente longue (depuis plus de 12 mois),
- ⇒ aux ménages désignés par la commission de médiation.

En outre, certains ménages peuvent être logés sur le contingent préfectoral sans être garantis FSL. Il s'agit :

- ⇒ des ménages prioritaires désignés par la commission de médiation qui pourraient ne pas être garantis par le FSL ;
- ⇒ des ménages qui pourraient prétendre au FSL, mais qui n'en ont pas fait la demande ou ne l'ont pas renouvelée ;
- ⇒ des ménages relogés dans le parc privé avec d'autres garanties mais dans des conditions précaires (logement indécent ou loyer manifestement excessif au regard des ressources) ;
- ⇒ des ménages surendettés juste au dessus du seuil du FSL.

b) L'utilisation de l'accord collectif départemental

Dans chaque département un accord collectif est conclu pour trois ans entre le représentant de l'Etat et les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département (art L 441-1-2). Cet accord définit pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attributions de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes dont les besoins ont été identifiés dans le PDALPD.

L'accord actuellement en vigueur définit un objectif de 150 relogements par an répartis entre chaque organisme. Les relogements effectués au titre de l'accord collectif sont imputés au droit de réservation préfectoral.

L'accord vise à garantir une prise en charge spécifique des ménages garantis par le fonds de solidarité pour le logement encore en attente d'une proposition de logement six mois après l'obtention de la garantie y compris ceux qui bien qu'ayant accédé par défaut à un logement inadapté dans le parc privé restent en situation de mal logement.

c) L'attribution des logements très sociaux

Parmi les ménages prioritaires, certains sont dans des situations telles, que la mobilisation de moyens d'exceptions s'impose pour définir et faire aboutir un projet de logement viable. La situation de ces ménages est traitée dans le cadre de la « démarche projet » associant les acteurs institutionnels et associatifs concernés par la problématique étudiée.

Au regard des difficultés économiques et sociales de ces ménages, les logements financés en tant que logements très sociaux des parcs public ou privé (PLAI et PST) leur sont prioritairement destinés.

2) Les publics prioritaires dans l'accès au logement privé

Afin de favoriser l'accès au logement dans le parc privé qui exerce, en Sarthe, une large fonction d'accueil des ménages en difficulté, une maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale (MOUS) « relogement et intermédiation dans le parc privé » doit permettre de reloger environ 90 ménages par an qui présentent les mêmes caractéristiques que les ménages de l'accord collectif.

Les règles d'éligibilité	L'affectation préférentielle des moyens
Les ménages garantis par le fonds de solidarité par le logement sollicitant un relogement dans le secteur privé. Le cas échéant, des situations issues de la commission de médiation.	Les ménages garantis par le fonds de solidarité par le logement encore en attente d'une proposition de logement six mois après l'obtention de la garantie

3) Les publics prioritaires bénéficiant des aides personnelles à l'accès et au maintien

En complément des aides personnelles au logement (allocation logement et aide personnalisée au logement) dont les conditions d'attribution sont définies réglementairement, deux dispositifs participent, y compris financièrement, à l'accès et/ou au maintien dans le logement.

a) Le fonds de solidarité pour le logement (FSL)

Le FSL a adopté des règles d'attribution des garanties et des aides financières permettant de mieux répondre à l'objectif d'enrayer les processus d'exclusion.

A ce titre, le FSL a supprimé toute référence au statut du ménage pour déterminer la notion d'éligibilité aux aides, a adapté la notion de reste pour vivre en matière d'impayés, a développé la prévention des impayés, a assuré la promotion des baux glissants.

Ses priorités d'action sont les suivantes :

Les règles d'éligibilité	L'affectation préférentielle des moyens
<u>Accès et aides à l'installation</u> : tout ménage dont la moyenne économique* est égale ou inférieure à un plafond	aux éligibles pour lesquels un diagnostic de situation aura révélé un cumul de handicaps et ceux dont les ressources sont inférieures au seuil de pauvreté.
<u>Maintien dans le logement</u> : tout ménage du secteur locatif présentant un reste pour vivre inférieur ou égal à un reste pour vivre* plafond.	
<u>Accompagnement social</u> : tout ménage en besoin avéré d'accompagnement social	aux éligibles soit aux aides à l'accès soit aux aides au maintien.
<u>Prise en charge des impayés d'énergie et d'eau</u> : tout ménage dont la moyenne économique* est égale ou inférieure à une moyenne économique plafond	aux éligibles dont les ressources sont inférieures au seuil de pauvreté.

* Le calcul de la moyenne économique et du reste pour vivre figurent au règlement intérieur du FSL

Le règlement intérieur du FSL figure en annexe du présent document d'orientation.

b) Les actions du 1% logement

Les organismes du 1% logement participent à l'accès ou au maintien dans le logement :

➤ par le biais d'un système d'avance et de garantie « LOCA-PASS » : Sont éligibles les salariés des entreprises du secteur assujetti au "1 % logement", les jeunes de moins de 30 ans en situation ou en recherche d'activité dans le secteur marchand, les étudiants boursiers et les saisonniers du secteur touristique. L'avance LOCA-PASS permet le financement de la caution locataire dite dépôt de garantie équivalent à deux mois de loyer dans le parc privé et un mois dans le parc public. Elle prend la forme d'un prêt sans intérêt remboursable sur une durée de 36 mois maximum avec un différé de remboursement de trois mois. La garantie LOCA-PASS est un engagement d'une durée de trois ans pris devant le bailleur visant à couvrir, le cas échéant, 18 mois de loyers et de charges impayés. Dans certains cas, cette garantie peut être étendue ou renouvelée. En cas de mise en jeu, le bénéficiaire est tenu de rembourser toute avance, sans intérêt, dans un délai maximum de trois ans.

➤ par le biais d'une garantie des risques locatifs (PASS - GRL) : c'est-à-dire un dispositif d'assurance souscrit volontairement par un bailleur pour couvrir :

- les impayés de loyers (loyers + charges locatives) sur toute la durée du bail (dès le premier jour d'occupation jusqu'au départ du locataire) avec un plafond de garantie de 2 300 euros par mois,
- la gestion du recouvrement des loyers impayés pour le compte du bailleur,
- la prise en charge des détériorations immobilières commises par le locataire dans la limite d'un plafond de 7 700 euros.

Sont concernés :

- les locataires éligibles au 1% logement : les salariés des entreprises du secteur assujetti au "1 % logement", les jeunes de moins de 30 ans en situation ou en recherche d'activité, les étudiants boursiers de l'Etat, tout locataire du parc privé conventionné,
- les locataires pris en charge par l'Etat : les fonctionnaires, les retraités depuis plus de 5 ans, les professions indépendantes, les demandeurs d'emploi, les jeunes de moins de 30 ans titulaires d'un emploi permanent de la fonction publique, les étudiants non boursiers de l'Etat, les salariés du secteur agricole, les bénéficiaires des minima sociaux.

Chapitre III

L'évaluation des besoins et les trois axes du plan 2008-2012

A) L'évaluation des besoins

L'objectif du plan étant de lutter contre des processus d'exclusion et non de satisfaire des besoins de catégories préalablement définies, la quantification des besoins ne peut se lire qu'à travers la demande exprimée dans les différents dispositifs.

Les éléments de cadrage du besoin sont repris dans l'annexe au présent plan intitulé « Droit au logement opposable – Enquête relative à l'estimation des ménages prioritaires » et dans le bilan exhaustif de l'action conduite de 2003 à 2008.

En outre, les éléments suivants d'appréciation peuvent être retenus :

1) La demande de logement social et sa satisfaction

La demande de logement social (données extraites du fichier de la demande locative sociale CREHA OUEST) fait l'objet d'une analyse régulière par l'Observatoire de l'habitat de la Sarthe, outil majeur de pilotage du PDALPD (co-financé par l'Etat, le Conseil général, la CAF et les communautés de communes de Sablé-sur-Sarthe, du Saosnois, de l'Huisne Sarthoise, du Pays Fléchois, de Loir et Bercé).

Au 1^{er} janvier 2008, la Sarthe compte 8 620 demandeurs de logements sociaux, dont 4 914 demandes externes.

78% des demandeurs ont un revenu inférieur à 60% du plafond HLM (données 2006).

Le taux de demandes de mutation est particulièrement élevé (43% contre 37% pour la Région des Pays de la Loire) même s'il est en diminution.

La demande externe est concentrée à 60% sur l'agglomération mancelle mais elle croît en immédiate périphérie (+25% pour la communauté de communes du Sud est du Pays Manceau, +30% pour la communauté de communes du Pays de Brière et du Gesnois, +40% pour la communauté de communes des Rives de Sarthe). Pour le reste du département, la demande est significative dans les pôles urbains de la Flèche, La Ferté Bernard et Sablé sur Sarthe mais elle n'est en croissance que dans ce dernier.

5 249 demandes (internes et externes confondues) ont été satisfaites au cours de l'année 2007, portant le taux de satisfaction à 61%. Ce ratio, bien supérieur à la moyenne régionale (35%) traduit une situation globale de détente dans le parc social sarthois.

Néanmoins, 1 049 demandeurs externes en attente longue (plus de 12 mois sans proposition de logement) sont recensés au 1^{er} janvier 2006. Ce phénomène est en pleine expansion (+8% entre 2004 et 2005, +25% entre 2005 et 2006) sans que l'on puisse en imputer la raison au caractère trop spécifique des demandes :

- seuls 21% des demandeurs souhaitent une maison individuelle et 61% n'ont reçu aucune proposition,

- 1/3 seulement (345 demandes) d'entre eux souhaite se loger hors de Le Mans Métropole, (40 % pour l'ensemble de la demande),
- 55% sont des personnes seules (41% pour l'ensemble de la demande) et 25% sont des familles monoparentales (25% pour l'ensemble de la demande). On dénombre enfin 60 familles nombreuses dont 40 sur l'agglomération mancelle,
- 53% sont locataires dans le privé, 21% souhaitent décohabiter, 10% sont logés par des tiers, 10% sont propriétaires, 5% sont en foyer ou CHRS.

2) Les besoins insatisfaits au FSL

Le FSL constitue le premier dispositif d'alerte au niveau départemental pour la désignation des demandeurs de relogement, dans le parc privé ou dans le parc social, qui ne trouvent pas à se loger depuis au moins 6 mois et qui sont par conséquent considérés comme prioritaires:

➤ fin 2005, 450 ménages externes au parc public étaient garantis depuis plus de 6 mois (soit une estimation de 500 à 800 ménages pour 2005) et parmi eux :

- une cinquantaine de demandeurs, enregistrés pour le parc social, est rentrée au cours de l'année (flux = 4 par mois en 2005) dans l'accord collectif du département,
- 65 ont fait l'objet d'une prospection dans le parc privé via la MOUS.

3) Les besoins insatisfaits vus par le fichier commun de la demande

Le traitement du numéro unique de la demande de logement social permet d'identifier :

- d'une part, la demande des ménages durablement insatisfaits hors mutation (c'est-à-dire ayant atteints plus de deux fois le délai moyen d'attribution par bassin d'habitat) qui ne bénéficient pas ou plus de l'accord de principe du FSL (valable 12 mois),
- d'autre part, la demande d'une proportion de ces ménages ayant de faibles ressources.

Fin 2005, sur 1105 ménages ayant une demande valide durablement insatisfaite, 588 ménages n'ont eu aucune proposition de logement. Parmi eux, 356 ménages ne sont pas logés dans le parc social. Sur ces 356 demandeurs externes, 219 demandeurs (62%) ont un revenu par unité de consommation inférieur ou égal à la moitié du SMIC (moins de 600 €).

Les demandes de ces 219 ménages se répartissent territorialement comme suit : 128 (soit 58% des demandeurs) souhaitent se reloger dans l'agglomération Mancelle, 9 dans la communauté de communes de l'Huisne Sarthoise, 9 dans la communauté de communes de Sablé sur Sarthe, 7 dans la communauté de communes du Pays Fléchois, 2 dans la communauté de communes du Saosnois et 64 dans une autre commune du département.

* *

*

En réponse à ces besoins, et dans la mesure du possible, chacune des fiches du plan d'action fixe des objectifs à atteindre. En outre, les objectifs de réalisation du Plan de cohésion sociale sont rappelés ci-après pour les deux territoires de délégation des aides à la pierre.

Objectifs de production de logements locatifs sociaux

	Type lgt	2005	2006	2007	2008	TOTAL
Le Mans Métropole	PLUS	258	258	258	148	922
	PLAI	22	22	33	37	114
	PLS	25	55	55	55	190
Reste du département	PLUS	156	156	227	148	687
	PLAI	14	14	14	37	79
	PLS	45	45	45	45	180

Objectifs de production de logements conventionnés et d'amélioration du parc privé

	Type lgt	2005	2006	2007	2008	TOTAL
Le Mans Métropole	Loyer intermédiaire	16	16	16	48	96
	loyer conventionné	15	15	18	47	95
	Sortie de vacance	40	40	57	32	169
	Logt indigne	10	10	10	22	52
Reste du département	Loyer intermédiaire	54	54	54	50	212
	Loyer conventionné	51	51	60	78	200
	Sortie de vacance	93	93	133	149	468
	Logt indigne	43	43	43	95	224

B) Les trois axes du plan 2008-2012

Le plan 2003-2008 a été effectivement mis en œuvre et a obtenu des résultats qui s'ils sont inégaux, n'en sont pas moins réels. Les principes qui ont présidé à sa définition (agir en amont des processus d'exclusion pour prévenir la perte du logement, identifier les situations de mal logement sans a priori sur les catégories de ménages concernés, partager les risques liés au relogement de ménages en grande difficulté...) sont donc réaffirmés dans le plan 2008-2012.

Sur cette base, le plan 2008-2012 s'articule autour de trois grandes orientations :

- ⇒ le renforcement de la prévention de la perte du logement,
- ⇒ l'amélioration de l'offre de logement,
- ⇒ l'accès au logement des ménages cumulant des difficultés.

Ces trois orientations sont complétées par un plan d'action, figurant au chapitre V, constitué de fiches d'objectifs.

1) Le renforcement de la prévention de la perte de logement

Au regard du contexte local, marché détendu, offre quantitative importante, un effort particulier sera consacré à la prévention de la perte du logement. Différents facteurs peuvent contribuer à la perte du logement : la diminution ou l'insuffisance des ressources, les ruptures familiales ou sociales. L'objectif consiste à intervenir le plus en amont possible afin de prévenir la problématique des impayés de loyer.

a) La prévention des impayés dans le secteur privé

Le nombre de signalements d'impayés de loyers et le nombre d'assignations pour résiliation de bail sont en augmentation. Le montant moyen des impayés est également en progression. Contrairement au secteur public où la procédure est encadrée par la réglementation, de nombreux propriétaires privés n'ont pas la connaissance des dispositifs et se trouvent désarmés face à l'impayé. Il n'y a pas de lieu d'échange pour les conseiller. L'information des bailleurs privés doit être privilégiée et constitue la première étape des actions à mettre en œuvre afin de promouvoir la médiation et la concertation avec les locataires et les partenaires du plan (Fiche 1-A).

b) La recherche de solutions pour les ménages en grande difficulté

Dans le cadre de la procédure d'expulsion, il s'avère parfois difficile d'entrer en contact avec les ménages les plus fragiles. L'accompagnement et le suivi social sont pourtant indispensables pour les aider dans leurs démarches. Un travailleur social en poste au Conseil général (FSL) sera chargé d'intervenir auprès de ces ménages afin de trouver une solution de relogement ou de règlement de la dette sur les territoires des contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) du Mans, de Couaines et d'Allonnes (fiche 1-B).

c) La prévention des expulsions

Afin de maintenir les ménages dans leur logement, il est nécessaire d'agir le plus en amont possible du processus d'expulsion et notamment d'utiliser les signalements dans les dispositifs ou à la commission de surendettement. A ce titre, l'information doit circuler de façon plus fluide afin de mieux articuler les moyens sociaux et financiers qui seront mobilisés (fiche 1-E).

L'article 9 du décret du 29 novembre 2007 dispose que les actions à mener en matière de lutte contre les expulsions locatives tiennent compte le cas échéant des orientations fixées par la charte de prévention des expulsions prévue par la loi du 29 juillet 1998. Il existe une charte dans le département qu'il conviendra d'évaluer avant d'actualiser en partenariat avec l'ensemble des acteurs (fiches 1-C et 1-F).

d) Les accédants en difficulté

Un nombre important de ménages accède à la propriété. Parallèlement, l'accession aidée représente une part significative, ainsi, sur la période 1998-2004, 9 508 Prêts à taux zéro ont été octroyés dans le département soit 42 % des logements mis en chantier.

Il conviendra d'évaluer et de quantifier les problématiques liées aux échecs d'accession sociale à la propriété en compilant les différentes études réalisées pour d'établir les bases d'une vielle départementale avec la CDAPL, l'AL, la CAF et les organismes prêteurs (fiche 1-D).

2) L'amélioration de l'offre de logement

Le déficit d'offre adaptée pour satisfaire la diversité des besoins conduit les ménages à s'orienter de manière systématique vers le parc social. Or, la capacité d'autonomie ou encore les modes d'habiter de ces ménages ne sont pas toujours compatibles avec un tel relogement. Ce processus

induit pour certains des difficultés durables d'accès au logement, aucune proposition ne leur étant faite et pour d'autres une mise en difficulté, le logement étant inadapté à leur situation. Ce volet du Plan vise ainsi à pallier ce déficit d'offre adaptée en diversifiant la production de logement afin de mieux répondre aux besoins qui s'expriment à l'échelle de chaque territoire.

a) Le parc privé

Il est nécessaire de mener une réflexion sur la constitution d'un parc de logements privés conventionnés très sociaux avec des loyers adaptés aux ressources des demandeurs. Il s'agit de répondre aux besoins des ménages les plus fragiles notamment dans les territoires dans lesquels on recense peu de logements locatifs sociaux. Le programme social thématique (PST) de l'ANAH pourrait être un moyen de mobiliser des bailleurs privés en lien avec la MOUS relogement (fiche 2-A).

La maîtrise des charges devient une préoccupation majeure au regard notamment de l'augmentation des prix des énergies. Il convient de porter un effort particulier sur l'amélioration du logement et les performances énergétiques en incluant cette thématique dans les opérations programmées (OPAH et PIG) (fiche 2-C).

La problématique du logement indigne et insalubre représente un des facteurs d'inadaptation du logement. En effet, de nombreux ménages fragiles trouvent relativement facilement un logement mais celui-ci n'est pas toujours en bon état. Dans le département de la Sarthe, selon l'étude reposant sur l'analyse du fichier « FILOCOM » issu de la Direction générale des impôts, environ 12 200 logements sont potentiellement indignes. La lutte contre l'habitat indigne est déjà engagée avec la constitution d'un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne. La priorité sera accordée à la lutte contre les propriétaires indécents (fiche 2-B).

b) Le logement adapté

Le dispositif de mise à jour des besoins s'avère insuffisant pour repérer les demandes en logement adapté, c'est-à-dire les besoins des ménages qui ne s'expriment pas spontanément en direction du parc social faute d'offre leur correspondant, ou qui ne sauraient bénéficier d'un relogement sans un loyer particulièrement accessible ou un soutien social particulier. Ces besoins particuliers qui relèvent d'une démarche de logement adapté ont fait l'objet d'un recensement par signalement.

Les résultats sont présentés, ci-après, dans le tableau.

LES BESOINS EN LOGEMENT ADAPTES Étude réalisée en 2006 (État des lieux à une date donnée)

prestation d'accompagnement	types de murs adaptés										
	structure d'hébergement temporaire	petits logt autour d'espaces communs	habitat mixte en locatif social type Arnage	logements adaptables de droit commun	petite maison à l'écart	petite maison en état correcte pas très chère	petits logements pas chers	logements moyens de droit commun	grands logements de droit commun	grande maison	
quotidien, par un hôte des lieux		5 à 10 SDF vieillissants ou hébergés par les structures quelques cas de la démarche projet	besoins en hébergement durable								
tutelle, encadrement lourd			besoins spécifiques des GDV		4 ou 5 ménages avec problèmes de comportement	quelques cas de la démarche projet				besoins en petits logements accessibles	
ASLL "léger" : gestion budget, intégration		4 à 5 GDV vieillissants au sein de l'aire d'accueil du Mans, 1 GDV sur un terrain privé		10 ménages avec problèmes de comportement	17 à 18 ménages en procédure d'expulsion	une dizaine de RMIstes avec un passif bailleur	40 RMIstes ayant un passif bailleur et 70 jeunes en ASLL recherche			13 grandes familles 4 enfants et plus	
intégration, ouverture de droit	37 régularisés sans ressources minimales	12 GDV ayant exprimé un besoin		3 ménages ayant des habitudes de vie à l'écart	3 ou 4 ménages en logement insalubre à la Flèche		3 jeunes rapatriés français	3 ménages GDV sédentarisés	7 grandes familles	1 grande famille GDV sédentarisé	
technique, gestion dossier auprès de la maison du handicap				5 handicapés	5 handicapés						
TOTAL approximatif	37	10	20	10	20	20	100	28	28	1	= 274

Une analyse complémentaire réalisée en 2007 a précisé les besoins sur le territoire de Le Mans Métropole et du reste du département. L'estimation porte sur 80 places en maison-relais et une cinquantaine en résidence sociale pour les familles en difficulté, pour la durée du plan. Les fiches 2-D et 2-F permettent d'engager une réflexion sur les moyens d'accueil des personnes ne pouvant pas accéder à un logement autonome à la fois sur l'agglomération mancelle mais également sur les autres territoires du département.

Le plan doit relancer plus largement cette action afin de prendre en compte les recommandations du guide méthodologique sur le logement adapté dans les nouveaux projets (fiche 2-F). Il s'agit de diversifier l'offre adaptée à chaque situation en collaboration avec les porteurs de projets en privilégiant l'utilisation des logements très sociaux du parc public (PLAI) et ou du parc privé.

La production de logements PLAI adaptés aux ménages présentant des difficultés économiques (78% des demandeurs de logement social ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS) devra être facilitée afin d'arriver à terme à un objectif de 20% de logements PLAI par programme de logement social.

c) Le plan départemental des jeunes

C'est sur ce seul public que le Plan 2003-2008 avait décidé de cibler une action particulière, considérant que les jeunes ne sont pas seulement dans les mêmes processus d'exclusion que les autres ménages, mais qu'ils sont également engagés dans des démarches d'insertion qu'il importe de conforter.

Il convient de mettre en œuvre les actions prévues dans le plan départemental des jeunes afin de répondre aux besoins d'accueil, d'orientation et d'information sur l'ensemble du territoire départemental (fiche 2-E).

3) L'accès au logement des ménages cumulant des difficultés

L'accès au logement reste, malgré un marché détendu, un problème majeur pour les ménages en cumul de difficultés. La loi DALO, instaurant la commission de médiation, donne une nouvelle légitimité à l'action du plan en la matière.

Le nouveau plan élargit le périmètre de définition du public de l'accord collectif sans en augmenter le nombre (150 par an) : la définition reste valable dans son principe mais doit être élargie aux ménages qui bien qu'ayant un logement « provisoire » dans le parc privé restent en situation de mal logement.

a) L'orientation du public prioritaire du plan

Lors du bilan du plan 2003-2008, une augmentation du nombre de demandes en attente longue a été constatée.

La question de l'existence d'une proportion de potentiels bénéficiaires voire de prioritaires du plan non pris en charge est donc posée. Les interrogations subsistent quant aux raisons de cette exclusion. Y a-t-il des carences dans les dispositifs ? Sont-ils facilement identifiables ? Certains ménages ne se trouvent-ils pas exclus de par leur fait ?

Sur la base d'une analyse des demandeurs inscrits sur le fichier des demandeurs en délai anormalement long, il sera intéressant, dans le cadre du nouveau plan, de pouvoir identifier :

- les ménages n'ayant pas renouvelé leur dossier FSL (le « noyau dur ») faute d'avoir été incités à le faire ;
- les ménages n'ayant pas renouvelé leur dossier FSL car s'étant « provisoirement » relogés dans le parc privé, avec d'autres garanties (personnelles) ;
- les ménages insolvables donc non recevables en l'état dans le parc social, mais au-dessus du seuil FSL (endettés) ;
- les ménages exigeants, donc non prioritaires.

Dans la perspective d'une amélioration, le croisement de ce fichier et de celui du FSL permettra par ailleurs de mieux appréhender la situation de ces ménages en cernant les motifs de cette exclusion des dispositifs, à titre d'exemples :

- les ménages n'étant pas éligibles au FSL, du fait de leurs ressources, mais aussi et surtout des autres critères justifiant un refus, ressources insuffisantes, garant privé, remboursement non soldé au FSL ;
- les ménages connus du FSL et s'étant vu refuser une garantie au titre des différents motifs prévus au règlement ;
- les ménages ayant disparu par simple non-renouvellement de leur demande.

Il faut également que le PDALPD facilite une meilleure coordination des attributions prioritaires dans le cadre des dispositifs existants : la commission de médiation, l'Accord Collectif Départemental (ACD) et les différentes réservations (fiche 3-A).

b) La mobilisation du parc privé par la MOUS « relogement »

Afin de favoriser l'accès au logement des ménages à risques, le Plan 2003-2008 s'était engagé à mettre en place une MOUS relogement à destination du parc privé sur l'ensemble du territoire départemental. Celle-ci a pour mission de rechercher des solutions de relogement dans le parc privé pour les ménages garantis par le FSL depuis plus de 6 mois, « les labellisés accord collectif » (sur Le Mans Métropole, seuls les ménages de 4 enfants ou plus, peuvent bénéficier de cette action).

De par sa qualité moyenne et ses faibles niveaux de loyers, le parc privé a dans la Sarthe une large fonction d'accueil des ménages en difficulté. A travers la mise en place de la MOUS relogement, le Plan a marqué sa volonté d'élargir cette fonction d'accueil aux ménages les plus à risques et de limiter ainsi la pression qui s'exerce sur le parc social.

Avec 119 ménages suivis en 2007, soit 47% des ménages labellisés accord collectif, la MOUS semble avoir initié un partage des risques entre parc privé et parc public. Le bilan 2005 souligne ainsi le « *réel potentiel de propriétaires privés à se mobiliser sur la question du logement social en Sarthe* ».

L'intervention de l'association en matière d'amélioration de l'habitat favorise le contact avec les propriétaires privés. Le travail de fidélisation engagé par l'opérateur a permis de constituer un réseau de bailleurs privés, disposés à reloger des ménages à risques.

Parmi les ménages pris en charge en 2007, 56% ont été relogés dans le parc privé.

Ces éléments invitent à plusieurs constats:

- l'outil de prospection immobilière et d'intermédiation sociale apparaît pertinent s'agissant de reloger des familles avec des problématiques complexes,
- l'action menée nécessite une mobilisation importante de l'opérateur, en particulier en ce qui concerne les familles nombreuses.

Le PDALPD poursuit donc et renforce l'action de la MOUS parc privé afin de permettre à un public élargi de se reloger dans le parc privé sur l'ensemble du département. Il souhaite également renforcer la coordination des actions de la MOUS avec les dispositifs d'incitation à la production de logements très sociaux dans le parc privé (par exemple PST) et avec les outils d'aide à la gestion immobilière pour les propriétaires privés parfois démunis (fiche 3-D).

c) Les baux glissants et les logements intermédiaires

Le relogement de certains ménages peut présenter des difficultés au bailleur (trouble de voisinage, impayé de loyer, mode d'habitat spécifique). Ce type de risque peut être un frein aux propositions de logement.

Afin de poursuivre la réflexion engagée dans le plan précédent pour donner des garanties nécessaires aux bailleurs, il conviendra en premier lieu d'élaborer une charte d'utilisation des outils de sécurisation: bail glissant et logement intermédiaire. Ce travail sera mené en collaboration avec les représentants des associations et des bailleurs (fiche 3-C).

d) La poursuite de l'action démarche projet

La prise en compte de signalements divers (travailleurs sociaux, élus...) s'est progressivement constituée, via la démarche projet pour les situations les plus complexes.

Mise en place depuis août 2002, la démarche projet constitue l'un des principaux outils de partage des risques. Ce dispositif vise à prendre en charge des situations complexes, dont la résolution nécessite la construction d'un projet adapté en étroite collaboration avec l'ensemble des partenaires.

Si le bilan du dispositif souligne la pertinence de cet outil, il pointe la nécessité de l'associer aux actions réalisées en faveur des personnes souffrant de troubles psychiques (SAMSAH, équipe mobile psychiatrie, porte parole mis en place dans le cadre du Contrat urbain de cohésion sociale...), tant les demandes émanant d'un public présentant des troubles psychiques augmentent.

La pérennité de la démarche projet passe aujourd'hui par une limitation de ses objectifs de traitement de situation avec une priorisation à définir et une nouvelle organisation territorialisée de la prise en charge des dossiers (fiche 3-B).

Chapitre IV

Le dispositif de pilotage et d'évaluation

A) Le pilotage du plan

Le pilotage du plan s'organise selon les dispositions du décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées.

1) Le Comité responsable du plan

La composition du comité responsable du plan fait l'objet de l'arrêté conjoint Préfet – Président du Conseil général en date du 22/07/2008 dont copie figure en annexe au présent plan départemental.

Il est coprésidé par le préfet et le président du Conseil général.

Il est chargé de suivre l'élaboration et la mise en œuvre du plan; il établit le bilan annuel d'exécution et procède à une évaluation périodique du plan. Il propose le cas échéant à la révision du plan.

Il formule annuellement un avis sur le bilan d'activité du fonds de solidarité pour le logement et, en tant que de besoin, sur ses projets de règlement intérieur.

Le comité responsable du plan se réunit au moins une fois par an à l'initiative de l'un ou l'autre des co présidents.

2) Le Comité technique

La composition du comité technique du plan fait l'objet de l'arrêté conjoint Préfet – Président du Conseil général en date du 22/07/2008 dont copie figure en annexe au présent plan départemental.

Il reçoit délégation du comité responsable pour assurer la mise en œuvre des actions figurant à l'article 11 du décret du 29 novembre 2007 concernant :

- le suivi des demandes de logement
- l'évaluation de l'offre supplémentaire produite
- l'amélioration de la coordination des attributions
- la prévention des expulsions locatives
- la satisfaction des besoins des personnes hébergées
- la lutte contre l'habitat indigne
- la contribution du FSL à la réalisation des objectifs du plan.

Le comité technique rend compte de ses actions au comité de pilotage. Il est co-présidé par un représentant du préfet et un représentant du président du Conseil général.

Il se réunit au moins trois fois par an à l'initiative du secrétariat du plan.

3) Le secrétariat

Le secrétariat du comité responsable et du comité technique est assuré par la DDE en collaboration avec le service logement du Conseil général de la Sarthe.

B) Le pilotage des actions

Chacune des fiches action du plan est pilotée par un partenaire désigné comme responsable dans la fiche correspondante.

Le secrétariat du plan est chargé d'animer périodiquement une conférence des responsables d'action. Il veille au recueil des indicateurs d'évaluation retenus pour chaque fiche et constitue un tableau de bord de l'ensemble des indicateurs communiqué annuellement aux membres du comité technique.

C) Le dispositif d'observation

L'observatoire départemental de l'habitat est une action engagée dans le cadre du précédent PDALPD. Il fonctionne depuis 2005 et est animé par un comité de suivi composé de ses partenaires financiers. Il est organisé en deux volets :

- un volet connaissance de l'exclusion du logement, outil de suivi et de pilotage des politiques sociales du logement (PDALPD, SDAHI...);
 - un volet organisation de l'habitat et marché du logement, outil de suivi et de pilotage des politiques locales de l'habitat (PLH, programmation du logement social, politiques foncières...).
- Il suit les indicateurs permettant d'analyser la situation du logement dans le département, les tendances d'évolutions du marché du logement.

Pour ce qui concerne plus spécifiquement son volet social, les indicateurs qu'il suit ont vocation à contribuer :

Au recensement, sans a priori sur leur situation socio-économique, des ménages en difficulté persistante de logement ;

A l'analyse des facteurs à l'origine de ces difficultés, sur lesquels il s'agit dans le cadre des politiques locales de l'habitat et du plan, de peser :

- facteurs liés au contexte (marché du logement, situation socio-économique) ;
- facteurs liés aux limites ou à l'inadaptation de l'intervention publique.

L'observatoire réalise, de plus des cahiers particuliers, dont les thèmes sont arrêtés par son comité de suivi.

Cet outil central du pilotage du PDALPD sera plus largement mobilisé dans le cadre du Plan 2008-2012.

Le comité technique définira annuellement ses attentes vis à vis de l'observatoire et proposera des thèmes à soumettre à son comité de suivi.

Le comité technique examinera, au moins une fois par an, les indicateurs produits par l'observatoire sur le champ de la connaissance de l'exclusion du logement.

L'accès aux sources de données traitées par l'observatoire sera facilité afin de permettre aux copilotes du Plan de procéder à leurs propres études dans le cadre du suivi et de l'évaluation des actions du Plan.

D) L'association partenariale et territoriale

Dans le prolongement du processus d'association des partenaires et des territoires à l'élaboration du présent plan départemental, une concertation permanente sera organisée et prendra la forme suivante :

- ⇒ une consultation annuelle des personnes associées sur la base d'un bilan annuel d'activité,
- ⇒ la réunion annuelle du comité technique chargée notamment d'examiner les indicateurs produits par l'observatoire organisée dans un Pays avec association a minima des EPCI de ce pays ayant une compétence logement.

Chapitre V

Le Plan d'action et les fiches d'objectifs

Plan d'action du PDALPD	Responsable
Orientation n° 1 : La prévention de la perte du logement	
1 A Rechercher des outils d'information et de médiation pour prévenir les expulsions dans le parc privé	CAF
1 B Lutter contre les expulsions en renforçant les moyens d'établissement d'un contact puis d'un suivi dès l'assignation avec les ménages les plus en difficulté sur le territoire de Le Mans, Coullaines et Allonnes	DDE
1 C Actualiser la charte de prévention des expulsions	Préfecture
1 D Evaluer les besoins d'un dispositif d'aide aux accédants en difficulté	LMM
1 E Mieux prendre en compte les situations de grande difficulté économique par une meilleure articulation des moyens sociaux et financiers	CG
1 F Sortir d'une gestion passive des indemnisations pour en faire, pour une part, un moyen actif de la politique de prévention	Préfecture
Orientation n° 2 : L'amélioration de l'offre de logements pour les plus défavorisés	
2 A Développer l'offre de logements privés très sociaux à plus value sociale	DDE
2 B Lutter contre l'habitat indigne en agissant prioritairement vis à vis des bailleurs indécents	DDE
2 C Contribuer à améliorer la performance énergétique des logements sociaux privés et publics en portant une attention particulière aux ménages en difficulté	DDE
2 D Développer sur le département une offre adaptée de maisons relais complémentaire aux projets existants	DDASS
2 E Mettre en oeuvre le programme d'action du plan départemental sur le logement des jeunes visant l'amélioration de l'offre et l'information	DDE
2 F Mettre en place les logements adaptés dans l'esprit et selon la méthode du guide « habitat adapté »	DDE

Plan d'action du PDALPD	Responsable
<p>2 G Organiser les moyens d'accueil sur le territoire départemental</p>	DDASS
<p>Orientation n° 3 : L'accès au logement des ménages cumulant des difficultés</p>	
<p>3 A Mieux coordonner les attributions prioritaires dans le cadre des dispositifs existants : médiation, Accord collectif départemental, réservations</p>	DDE
<p>3 B Poursuivre l'action de la démarche projet et faire évoluer son fonctionnement</p>	CG
<p>3 C Élaborer une charte d'utilisation des logements intermédiaires (baux glissants et logements intermédiaires)</p>	LMM/CG
<p>3 D Renforcer l'action de la MOUS relogement et intermédiation dans le parc privé</p>	CG
<p>4 : Pilotage et connaissance</p>	
<p>4 A Organiser le dispositif général de pilotage du plan</p>	DDE/CG
<p>4 B Organiser la connaissance et le suivi des situations</p>	DDE/CG
<p>4 C Poursuivre l'action de l'observatoire départemental de l'habitat au service de la connaissance de l'exclusion</p>	DDE/CG

GLOSSAIRE

ACD : accord collectif départemental
AL : allocation logement
ANAH : agence nationale de l'habitat
APL : aide personnalisée au logement
CAF : caisse d'allocations familiales
CDAPL : commission départementale des aides publiques au logement
CIL : comité interprofessionnel du logement
CREHA : centre régional d'études pour l'habitat
CUCS : contrat urbain de cohésion sociale
DALO : droit au logement opposable
DDASS : direction départementale des affaires sanitaires et sociales
DDE : direction départementale de l'équipement
EPCI : établissement public de coopération intercommunale
FILOCOM : fichier des logements par commune
FSL : fonds de solidarité pour le logement
GDV : gens du voyage
GRL : garantie des risques locatifs
HLM : habitation à loyer modéré
MOUS : maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
OPAH : opération programmée d'amélioration de l'habitat
PAIO : Permanence d'accueil, d'information et d'orientation
PARSA : plan d'action renforcé pour les sans-abri
PDALPD : plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
PIG : programme d'intérêt général
PLAI : prêt locatif aidé d'intégration
PLH : programme local de l'habitat
PLUS : prêt locatif à usage social
PST : programme social thématique
SAMSAH : service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés
SDAHI : schéma départemental accueil hébergement insertion
SEM : société d'économie mixte

LISTE DES ANNEXES

Le plan d'action et les fiches d'objectifs

L'arrêté de composition du comité responsable et du comité technique du PDALPD 2008-2012

Le rapport sur l'évaluation du PDALPD 2003-2008 et l'élaboration du PDALPD 2008-2012

Le guide de l'habitat adapté (2007)

Le plan départemental pour le logement des jeunes (2007)

Le schéma accueil hébergement insertion (2006-2008)

Le règlement intérieur du FSL