



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



TARN-ET-GARONNE  
LE DÉPARTEMENT.fr

# ELABORATION DU PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES DE TARN-ET-GARONNE Période 2017-2021

## BILAN & MARGES DE MANŒUVRE

Mars 2016

**Place** groupe **reflex**  
coopérative conseil

rue des Terres neuves – Bâtiment 19  
33130 BÈGLES  
23 boulevard des Minimes – Bâtiment C  
31200 TOULOUSE  
Tél. : 33 (0)5 56 31 29 28  
E-mail : [place@place-reflex.org](mailto:place@place-reflex.org)

Ce document s'attache à dresser le bilan du PDALPD 2009-2014. Il en rappelle les orientations et actions pour souligner ce qui s'est fait, ce qui est amorcé, ce qui reste à réaliser... Ces éléments de bilan sont restitués au regard des évolutions (du contexte, réglementaires...) qui ont impacté l'activité du Plan précédent. Ils ouvrent sur des propositions d'adaptation. Leur pertinence et faisabilité seront discutées lors d'ateliers de travail associant les acteurs du logement et de l'hébergement.

**OBJECTIF A :**

**ACCROITRE L'OFFRE DE LOGEMENT .....3**

**OBJECTIF B**

**Favoriser l'accès et le maintien des personnes en difficultés dans le logement .....22**

**OBJECTIF C**

**Lutter contre l'habitat indigne et l'habitat indécent .....33**

**OBJECTIF D**

**Favoriser l'accueil, l'hébergement et l'insertion des publics en grande précarité et des populations spécifiques.....40**

**OBJECTIF TRANSVERSAL**

**Gouvernance du Plan et pilotage des actions .....49**

# OBJECTIF A

## ACCROITRE L'OFFRE DE LOGEMENT

- Fiche action N° A1  
Définition des besoins de la production HLM
- Fiche action N° A2  
Construction de logements sociaux et très sociaux dans le parc public
- Fiche action N° A3  
Acquisition de réserves foncières

### Rappel des objectifs

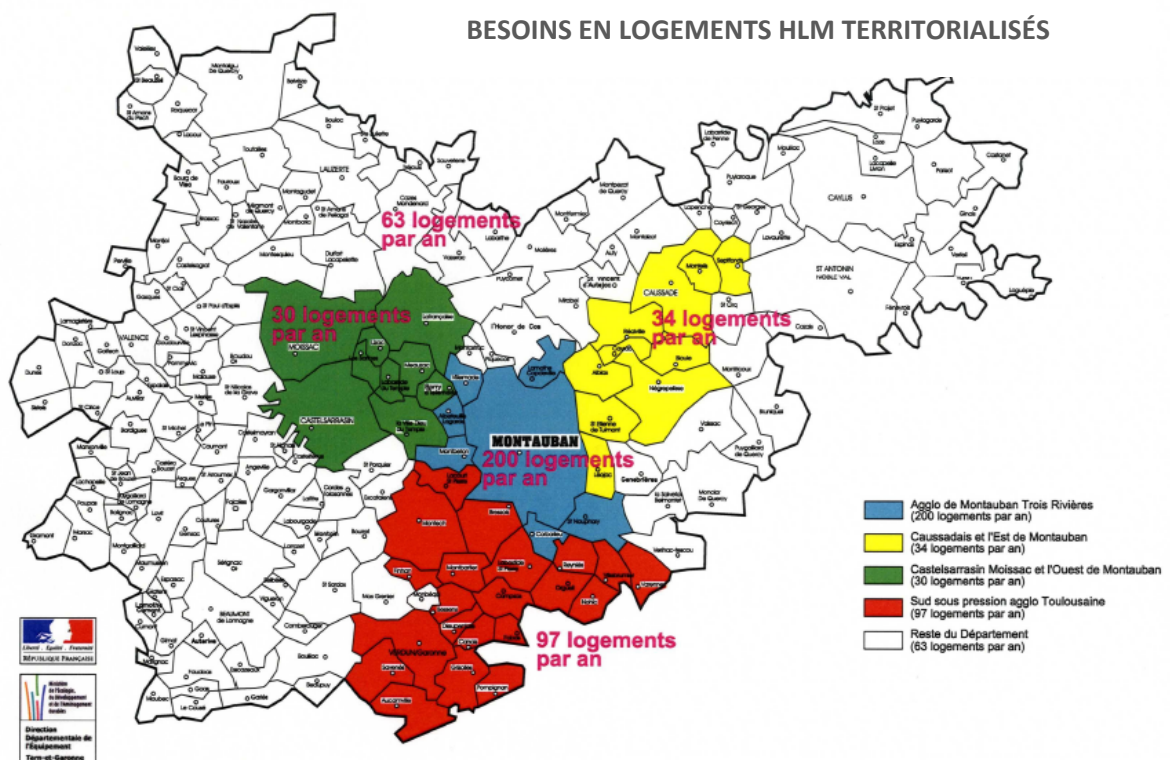
#### ■ Objectifs qualitatifs (Plan actuel)

« L'accroissement de l'offre de logement social sur l'ensemble du département de Tarn et Garonne constitue l'un des objectifs majeurs du présent PDALPD. (...) La construction est à axer prioritairement sur tous les secteurs tendus du territoire Tarn et Garonnais à savoir les axes Garonne et A20 et tout particulièrement le sud du département et pour le territoire de la CMTR, la ville de Montauban en particulier.

Il s'agit de réduire les déséquilibres entre offres et demandes de logements :

- en augmentant la production de logements sociaux,
- en assurant une répartition équilibrée de l'effort. »

#### ■ Objectifs quantitatifs (Plan actuel)



■ **Département hors CMTR**

Environ 224 logements sociaux par an, dont 40 grands logements (> T5) chiffres que l'observatoire devra affiner, soit :

1. Castelsarrasin-Moissac et ouest Montauban : 30
2. Sud sous pression agglomération Toulousaine : 97
3. Caussadais et est de Montauban : 34
4. Communauté des 2 Rives et secteur diffus : 63

→ Atteindre le seuil des 20 % dans toutes les communes de plus de 1000 habitants.

→ Imposer le seuil des 20 % dans les ZAC

■ **Communauté d'agglomération de Montauban et des Trois Rivières : objectifs de production du PLH**

1120 logements sociaux prévus (190 logements par an en complémentarité du projet ANRU) dont 75% sur la ville centre et avec une répartition globale : PLUS : 70% - PLAI : 10% et PLS : 20%. Ces objectifs doivent être en cohérence avec l'obligation quantitative prévue par l'article 55 de la loi SRU et se traduire dans les objectifs annuels du PCS (plan de cohésion sociale) dans le cadre des conventions des aides à la pierre.

→ Atteindre le seuil des 20 % dans toutes les communes de la CMTR.

■ **Procédure opérationnelle : acquisitions de réserves foncières (fiche-action A3)**

« L'absence de foncier disponible semble expliquer pour une bonne part l'insuffisance de productions de logements sociaux dans le Département. Il s'agit d'inciter les communes à acquérir des terrains afin de les proposer à un coût raisonnable pour les bailleurs sociaux. (...) Les réserves foncières doivent être acquises dans chaque commune ou par chaque EPCI selon les perspectives d'accroissement économique et social. (...) Des outils opérationnels sont disponibles : emplacements réservés, secteurs ENL, majoration de COS, quota de logements sociaux dans les ZAC, etc. »

## □ Bilan et résultat

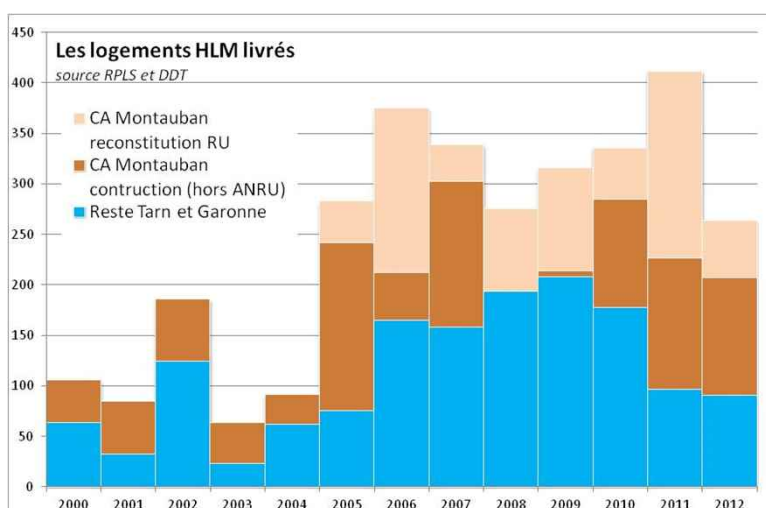
### ■ Situé bien en-deça des objectifs ambitieux de l'actuel PDALPD, le rythme de production HLM s'est néanmoins intensifié

Le PDALPD 2009-2014 tablait sur des rythmes de production HLM particulièrement ambitieux : un total annuel moyen de 414 logements (dont 224 logements par an dans le territoire de délégation du Conseil départemental et 190 logements par an dans celui du Grand Montauban). Pour concrétiser de telles perspectives, le niveau annuel de production devait être plus que doublé par rapport à celui enregistré sur les 6 années précédentes (en moyenne 185 logements HLM livrés entre 2003 et 2008).

Les objectifs fixés dans le cadre du PDALPD n'ont pu être atteints<sup>1</sup> : 228 logements HLM par an ont en moyenne été financés entre 2009 et 2014 (88 dans le Grand Montauban et 140 dans le reste du Tarn-et-Garonne).

Pour objectiver ces résultats, il convient de se replacer dans le contexte qui prévalait au moment de leur définition : l'activité de la construction neuve était alors en plein boom et l'on pouvait en attendre un effet d'entraînement sur la production HLM (notamment au moyen des VEFA). Largement porté par les mécanismes de la défiscalisation (notamment le « de Robien »), le niveau de construction s'est ensuite très vite ralenti, pour revenir à des rythmes situés à 1500 logements par an.

Un autre facteur a pesé sur la capacité de production des organismes HLM : durant une bonne partie du Plan, les deux principaux bailleurs sociaux du département ont dû se mobiliser pour assurer la reconstruction des démolitions entraînées par le projet de renouvellement urbain de Montauban.



<sup>1</sup> En revanche, ces résultats de production sont bien plus proches des objectifs établis dans le cadre des conventions régissant la délégation des aides à la pierre au secteur HLM.

Le rythme de production HLM a néanmoins progressé si l'on le compare au Plan précédent : sur la période 2009-2014, on a construit en moyenne une quarantaine de logements de plus par an qu'entre 2003 et 2008.

PRODUCTION HLM Source DDT 82 / DREAL	2003-2008*		2009-2014**		2009	2010	2011	2012	2013	2014
	Total	Moyenne	Total	Moyenne						
Grand Montauban	429	72 /an	526	88 /an	93	112	81	120	42	78
Reste Tarn et Garonne	678	113 /an	838	140 /an	177	161	148	150	85	117
<b>Tarn et Garonne</b>	<b>1107</b>	<b>185 /an</b>	<b>1364</b>	<b>228 /an</b>	<b>270</b>	<b>273</b>	<b>229</b>	<b>270</b>	<b>127</b>	<b>195</b>

\* Logements livrés - hors reconstruction ANRU / \*\*Logements financés

Cette dynamique récente ne parvient toutefois qu'à corriger lentement la donnée structurelle de fond qui fait que l'essentiel du parc de logements s'est constitué et continue à se développer en privilégiant le segment de l'accession à la propriété, essentiellement sous forme de maisons individuelles. La part du secteur HLM reste modeste dans le Tarn et Garonne : 7% des résidences principales en 2013 (contre 9% à l'échelle de Midi-Pyrénées).

Dans le département, quatre communes sont déficitaires au regard des obligations de l'article 55 de la loi SRU. A elles seules, elles exigent la production de 170 logements par an, tandis que d'autres besoins et enjeux sont aussi à prendre en compte (accompagnement du développement dans la diversification de l'axe Montauban-Toulouse, contribution du parc HLM à la stratégie de reconquête des centres bourgs...).

source RPLS 2013	HLM 2013 (RPLS)	taux HLM
<b>Garonne-Quercy-Gascogne</b>	<b>2 226</b>	<b>6%</b>
CC Sere Garonne Gimone	155	6%
CC Terrasses et plaines des deux cantons	113	4%
CC Pays de Serres	123	3%
CC des Deux Rives	341	4%
CC de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise	112	3%
CC Castelsarrasin/Moissac	1 168	9%
<b>CC du Pays de Garonne et de Gascogne</b>	<b>214</b>	<b>5%</b>
<b>Midi-Quercy</b>	<b>1 174</b>	<b>6%</b>
CC du Quercy Vert	60	3%
CC du Quercy Caussadais	525	6%
CC du Quercy Rouergue et des Gorges de l'Aveyron	81	2%
CC Terrasses et Vallée de l'Aveyron	508	8%
<b>Montalbanais</b>	<b>4 495</b>	<b>9%</b>
<b>CA Grand Montauban</b>	<b>3 991</b>	<b>12%</b>
CC du Sud-Quercy de Lafrançaise	53	2%
<b>CC du Terroir Grisolles/Villebrumier</b>	<b>268</b>	<b>3%</b>
<b>CC Garonne et Canal</b>	<b>183</b>	<b>4%</b>
<b>Tarn et Garonne</b>	<b>7 895</b>	<b>7%</b>

Source inventaire SRU	Nb LLS	Taux LLS	Déficit	2014-2016	obj. Annuel
Montauban	4571	16,3%	1 049	312	104
Bressols	13	0,9%	273	69	23
Montbeton	4	0,3%	290	69	23
<b>CA de Montauban</b>	<b>4588</b>		<b>1 612</b>	<b>450</b>	<b>150</b>
St Etienne-de-Tulmont	113	7,6%	186	50	17
<b>Total communes SRU</b>	<b>4701</b>		<b>1798</b>	<b>500</b>	<b>167</b>

## ■ Le rééquilibrage géographique au profit des secteurs en tension s'est amorcé

Le Plan actuel insiste sur la nécessité de privilégier le développement de l'offre HLM sur « les secteurs tendus du territoire Tarn et Garonnais ». Sans atteindre l'ampleur quantitative qui était attendue, l'objectif de rééquilibrage au profit du Sud du département en plein essor démographique a bel et bien eu lieu : entre 2014 et 2011, les 3 intercommunalités désormais inscrites dans l'aire d'influence de la métropole toulousaine (CC Terroir Grisolles Villebrumier – CC du Pays de Garonne et Gascogne – CC de Garonne et Canal) ont concentré pas loin des deux-tiers (63%) de la programmation HLM du Conseil départemental. Ces EPCI n'avaient accueilli que 19% des logements livrés entre 2000 et 2012.

Production HLM : répartition géographique	2014-2011 <sup>1</sup>	2000-2012 <sup>2</sup>
CC Terroir Grisolles Villebrumier	26%	4%
CC Pays de Garonne et Gascogne	23%	6%
CC Castelsarrasin Moissac	15%	23%
CC Garonne et Canal	14%	9%
CC Quercy Caussadais	12%	13%
CC Terrasses et vallée de l'Aveyron	3%	23%
CC Lomagne Tarn et Garonnaise	2%	1%
CC des Deux Rives	1%	7%
CC Terrasses et plaines des deux cantons	1%	7%
CC Pays de Serres	1%	1%
CC Sere Garonne Gimone	1%	3%
CC du Quercy Vert	0%	3%
CC Quercy Rouergue Gorges Aveyron	0%	1%
CC Sud Quercy Lafrançaise	0%	1%
<b>Territoire délégation CD</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> Logements programmés - source CD 82 / <sup>2</sup> Logements livrés - source RPLS 2013

## ■ Pour s'adapter au profil social de la demande, la production HLM met davantage l'accent sur les PLA-I

La demande HLM accuse sa précarité financière : 73% des demandeurs disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds HLM et pourraient ainsi prétendre accéder à l'offre financée en PLA-I. Le volume de la production à vocation très sociale est longtemps resté modeste, avec seulement 9% de PLA-I dans les livraisons opérées de 2000 à 2012.

La période récente marque une évolution positive en accordant davantage de place à la production très sociale.

- Les PLA-I ont progressé en volume : 59 programmés par an sur la période 2010-2014 (contre 19 par entre 2000 et 2012)
- Leur part dans la production HLM a aussi augmenté, atteignant 27% dans la programmation 2010-2014 (9% sur la période 2000-2012)

PLA-I Ressources	2010-2014 <sup>1</sup>			2000-2012 <sup>2</sup>		
	Nbre total	Moyenne	% dans la production HLM	Nbre total	Moyenne	% dans la production HLM
<b>TARN et GARONNE</b>	<b>295</b>	<b>59 /an</b>	<b>27%</b>	<b>250,7</b>	<b>19 /an</b>	<b>9%</b>
Grand Montauban	111	22 /an	26%	<small><sup>1</sup> Logements programmés - source DDT DREAL  <sup>2</sup> Logements livrés - source RPLS 2013</small>		
Reste Tarn et Garonne	184	37 /an	28%			

## ■ La maîtrise foncière reste aléatoire

La sensibilisation des communes et intercommunalités à la diversification de l'habitat progresse mais reste disparate. Les élus y font de plus en plus souvent référence dans les négociations avec les propriétaires fonciers et les promoteurs. Les outils réglementaires favorables à la montée en diversité de l'habitat sont progressivement intégrés dans les documents d'urbanisme en construction ou révision. De telles pratiques favorisent le développement de la production HLM. Mais elles rencontrent leurs limites :

- rares sont les communes qui disposent de portefeuille foncier et la maîtrise de la propriété foncière reste réservée à de « grands fonciers » servant d'assise à des opérations d'aménagement d'ensemble (essentiellement à Montauban : hier le site de Pomponne ; actuellement le projet de réhabilitation de l'Arsenal, avec le relais de l'établissement public foncier de la ville pour en assurer le portage foncier) ;
- les opérations de mixité de l'habitat sont réalisées au gré des opportunités, en fonction des stratégies des propriétaires fonciers, des projets des communes ou encore des priorités des opérateurs et des résultats de leur prospection foncière.

Les besoins d'appui/conseil sont forts pour permettre aux territoires de s'approprier et maîtriser l'arsenal juridique qui leur permettraient de peser davantage sur le contenu des programmes de logement, les formes urbaines, les modalités d'intégration au tissu urbain existant, le rythme de livraison, les coûts de sortie...



## □ « Zoom » : la Commission inter-services du logement social (CILS) au service de l'accès dans le parc HLM des ménages urgents et prioritaires à reloger

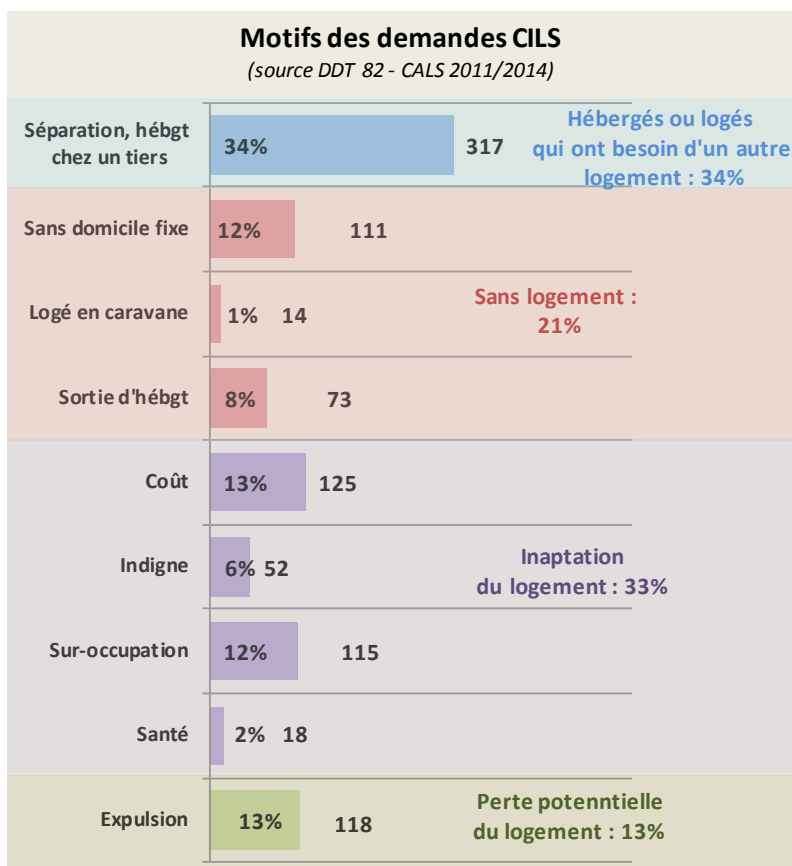
Le Plan active deux leviers afin d'optimiser la contribution du parc HLM à l'accès au logement des personnes défavorisées.

- Le premier, qui vient d'être abordé, vise à développer et rééquilibrer géographiquement le parc HLM. Ce levier est plutôt positionné en « toile de fond » des actions du PDALPD, en considérant que le développement de l'offre HLM ouvre des opportunités pour loger les ménages en difficultés.
- L'autre est davantage ciblé ; il vise les publics du plan dont les difficultés (sociales et financières) appellent un effort spécifique. Le soutien du Plan en leur direction s'exerce dans le cadre de la Commission inter-services du logement social (CILS). Elle assure la mise en relation entre le contingent préfectoral et les publics considérés prioritaires et urgents à reloger. Créée en 2002, cette instance est devenue l'un des piliers de l'action du Plan. Son cadre est partenarial, en associant les organismes HLM, les services sociaux prescripteurs des demandes (CD, CC(I)AS...), l'ADIL, le PACT et la DDT qui en assure le secrétariat.

De 2011 à 2014, la CILS a reconnu urgents et prioritaires à reloger presque 950 ménages, soit une moyenne de 235 situations par an.

Dans plus de la moitié des cas (55%), le caractère prioritaire des demandes tient à « l'absence de logement à soi ». Deux catégories bien distinctes alimentent ce premier motif de saisine de la CILS :

- pour 34%, il s'agit de ménages qui disposent d'un toit mais qui n'est pas le leur (hébergement chez des amis, la famille...); soit ils sont contraints de trouver une autre solution (à la suite d'une séparation, d'un divorce...);
- parmi les 21% restants, on compte à la fois les personnes qui n'ont pas de logement à proprement parlé (sans domicile fixe, solutions de fortune dans des caravanes...) mais aussi les personnes qui sortent de structures d'hébergement où elles ont conforté leur capacité à habiter.

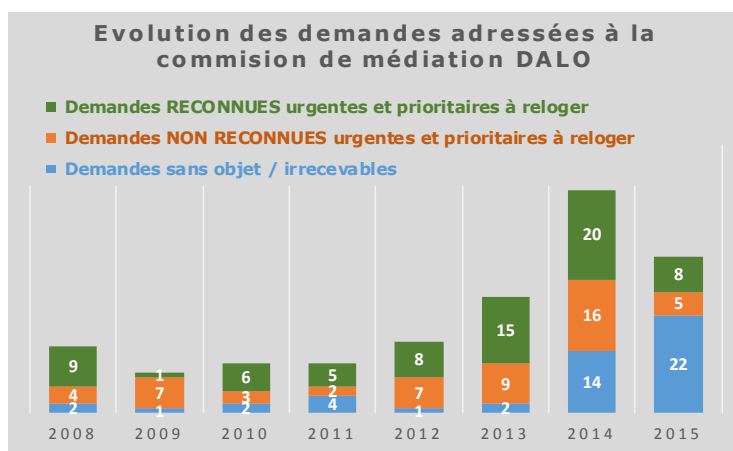


Un peu moins de l'autre moitié des demandes (45%) concerne des ménages qui disposent d'un logement bien à eux mais qui cherchent à en changer :

- soit parce que ce logement se révèle inadapté à leur situation actuelle, en raison de sa taille trop petite, de son coût trop élevé ou de son niveau d'inconfort qui le rend indigne (un tiers des situations),
- soit parce qu'ils se trouvent dans une situation d'expulsion qui risque de leur faire perdre leur logement (13% des motifs).

■ **L'examen objectif et partagé des situations qu'autorise la CILS, les habitudes de travail qui s'y sont nouées au fil des années, favorisent un climat de confiance propice aux relogements.**

L'efficacité de la CILS et son intérêt sont attestés par la faible mobilisation de la Commission de médiation au titre du DALO. En proposant des solutions en amont, la CILS joue un rôle préventif qui permet de limiter la saisine de la commission de médiation. Les recours au titre du DALO sont contenus mais progressent néanmoins.



Sur les 865 situations<sup>2</sup> que la CILS a labélisées urgentes et prioritaires à reloger entre 2011 et 2014, 57% ont abouti à un relogement dans le parc HLM (soit une moyenne de 120 de ménages par an). S'ils pèsent peu, les sortants de structures d'hébergement<sup>3</sup> ressortent comme affichant le meilleur taux de relogement. La majorité de ces situations correspondent à des personnes seules, ce qui peut compliquer la recherche de solutions dans le parc HLM qui comporte peu de petits logements. Mais il s'agit de situations « connues » et pour lesquelles les travailleurs sociaux des structures d'hébergement s'engagent à servir de relais en cas de difficulté. C'est aussi en direction des sortants de structures d'hébergement qu'il est possible de mobiliser les mesures d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) financées par l'Etat. Les autres catégories de demandes bénéficient de taux de relogement plus proches de la moyenne.

Devenir des demandes CILS (2011-2014) Source DDT 82	Total	Hébergé chez un tiers, séparation...	Inadaptation du logt actuel (coût, taille...)	Sans domicile fixe, en caravane...	Situation d'expulsion	Sortants de structures d'hébergement
<b>Relogés dans le parc HLM</b>	492 <b>57%</b>	160 <b>54%</b>	163 <b>58%</b>	69 <b>58%</b>	58 <b>53%</b>	42 <b>75%</b>
<b>Relogés par leurs propres moyens</b>	151 <b>17%</b>	61 <b>21%</b>	30 <b>11%</b>	26 <b>22%</b>	28 <b>25%</b>	6 <b>11%</b>
<b>Sortis de la CILS<sup>1</sup></b>	222 <b>26%</b>	75 <b>25%</b>	90 <b>32%</b>	25 <b>21%</b>	24 <b>22%</b>	8 <b>14%</b>
<b>Ensemble</b>	865 <b>100%</b>	296 <b>100%</b>	283 <b>100%</b>	120 <b>100%</b>	110 <b>100%</b>	56 <b>100%</b>

<sup>1</sup> Motifs des sorties : sans réponse, refus, démarche incomplète, départ du département...

<sup>2</sup> Sur les 943 demandes labélisées entre 2011 et 2014, 78 étaient en attente au 31 décembre 2014.

<sup>3</sup> Aujourd'hui, les sortants d'hébergement ne sont plus orientés vers la CILS mais directement enregistrés dans SYPLO par le SIAO.

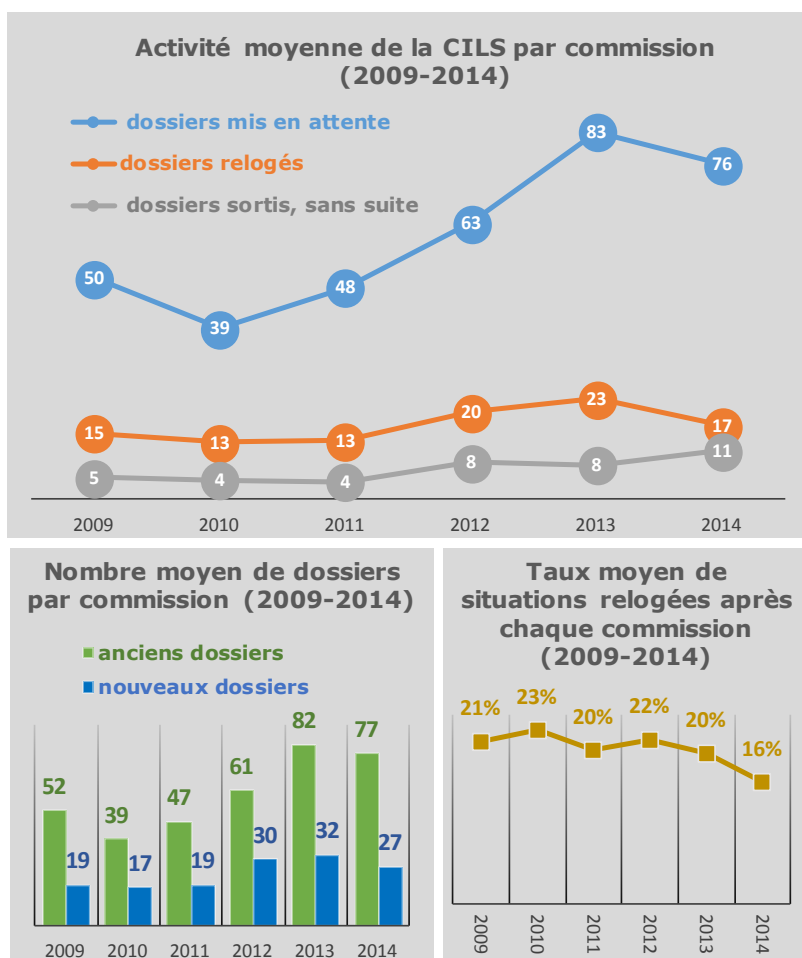
Le caractère « prioritaire et urgent à reloger » est « perdu » par un quart des situations qui sont du coup « sorties » du dispositif : ces ménages ne donnent plus de nouvelles, sont perdus de vue, quittent le département ou bien ont refusé deux propositions de logement HLM sans motif jugé valable par les membres de la commission. 17% des demandes finissent par trouver des solutions par elles-mêmes (chez un bailleur privé, en mobilisant leur entourage...).

Au total, ce sont donc 43% des demandes qui ne se relogent pas dans le parc HLM après leur passage en CILS. Les explications sont à rechercher du côté de la « volatilité » de la demande, de la difficulté de certains publics à se projeter et aller jusqu'au bout de la démarche. Certaines situations finissent par se détourner des dispositifs et solutions qui leur sont proposés. Les caractéristiques des marchés locatifs jouent aussi : le niveau relativement détendu des loyers, l'existence d'un parc « dénormé » font que les besoins sociaux peuvent se tourner vers le secteur du « mal logement » et trouver par eux-mêmes des solutions bricolées.

■ **Signe de son succès mais aussi de la précarité croissante, la CILS a connu une montée en charge au fil des années. Sa capacité de réponse s'est progressivement effritée. Des adaptations sont en cours pour pallier les risques de saturation.**

Les efforts de relogement se sont maintenus entre 2009 et 2014. Mais ils suffisent de moins en moins à contenir l'afflux des sollicitations nouvelles et l'accumulation des demandes.

- A l'issue de chaque commission, ce sont en moyenne entre 15 et 20 situations qui sont relogées dans le parc HLM. Cette contribution est restée relativement stable et continue.
- Chaque année, la CILS fait l'objet de sollicitations croissantes : en 2009, une moyenne de 19 nouvelles demandes lui étaient adressées par commission ; elles ont atteint 27 situations en 2014.
- A ces demandes nouvelles, s'ajoute le stock des demandes qui restent en attente. Son volume n'a cessé de progresser au fil des années : en 2009, une moyenne de 52 situations restait en attente à l'issue de chaque commission ; elles sont passées à 77 en 2014.
- Le cumul entre les demandes anciennes et nouvelles exerce une pression croissante sur la CILS qui a vu son taux de réponse se dégrader : il a baissé de 5 points en 6 ans.



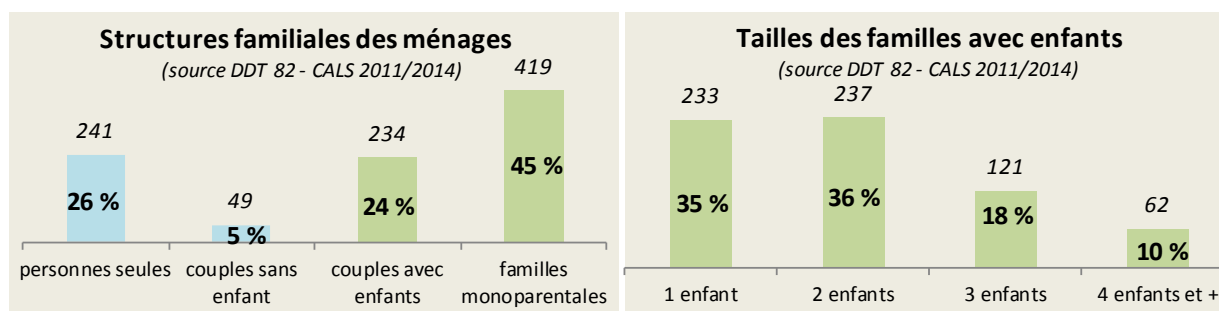
Face à ces risques, des évolutions récentes s'attachent à éviter les effets de « grippage ». Il s'agit de faire levier aussi bien sur la demande (qualification, suivi...) que sur l'offre (volume mobilisable, types de logement...).

- Le nouveau règlement intérieur qui vient d'être adopté propose une série d'adaptations :
  - il insiste sur le caractère d'urgence que doit revêtir la demande ;
  - il met l'accent sur l'actualisation et le devenir des demandes restées sans réponse.
- Les conventions de réservation préfectorale sont en cours de renégociation.
  - Il est prévu que les objectifs annuels de relogements prioritaires sur le contingent préfectoral soient portés à 250 logements, dont la moitié minimum de T1 et T2.
  - Au-delà de 4 mois en CILS, le préfet se donnera la possibilité de désigner le bailleur auquel il sera demandé de procéder à une attribution dans un délai de 3 mois.

■ **La CILS doit composer avec les caractéristiques de la demande sociale et la structure du parc HLM. Elle est le « reflet grossissant » des problématiques rencontrées dans la mise en adéquation offre / besoins**

- **La vocation historiquement « familiale » du parc HLM se retrouve en décalage avec la demande sociale de plus en plus marquée par les ménages de petite taille**

Les familles mono-parentales sont les premiers publics de la CILS (45% des demandes). Leur présence pèse sur la recherche de T3 qui sont les plus demandés (36%). Les ménages de grande taille sont plus représentés en CILS que la demande HLM « classique » : 19% des besoins qui sollicitent un relogement prioritaire comportent au moins 3 enfants. Cette orientation plus familiale rejaille sur la sollicitation des T4 et « T5 et + », plus fréquente au sein de la CILS (30%) que dans la demande HLM (25%).



Mais suivant la tendance générale, les ménages de petite taille (personnes seules, familles monoparentales avec un enfant, jeunes couples en décohabitation...) marquent de plus en plus les situations adressées à la CILS : plus du tiers d'entre elles porte sur des T1-T2.

Cette caractéristique de la demande est en décalage par rapport à la typologie du parc HLM, historiquement construit pour loger des familles : on y trouve essentiellement des T3 (42%) et des T4 (41%). La production récente permet peu de revenir sur cette caractéristique structurelle et même l'accentue : avec à peine 10% de T1-T2, les nouveaux programmes proposent encore moins de petites surfaces que l'ensemble du parc (16%).

Taille	DEMANDES CILS	DEMANDES HLM	PARC HLM	PARC HLM livré 2000-2012
T1-T2	34%	39%	16%	10%
T3	36%	35%	42%	40%
T4	27%	21%	34%	40%
T5 et +	3%	4%	8%	10%
<b>total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
	DDT	SNE 2013	RPLS 2013	

▪ **L'agglomération centrale est particulièrement sollicitée pour répondre aux besoins sociaux.**

En proposant l'essentiel de l'offre d'emplois et de services, en étant desservie par des transports en commun, en centralisant la moitié du parc HLM du département (pour 30% des résidences principales), le Grand Montauban est sollicité sur le registre de l'accueil social. L'agglomération concentre 60% de la demande HLM. Ce qui vaut pour la demande HLM est encore plus accusé pour les besoins qui se tournent vers la CILS : le Grand Montauban est le territoire souhaité par 67% d'entre eux.

Territoires	Demandes CILS (2011-2014)	Demandes HLM (fin déc. 2014)
Montabanais	79%	67%
dont Grand Montauban	67%	60%
Garonne-Quercy-Gascogne	11%	22%
Midi-Quercy	10%	11%
<b>Tarn et Garonne</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Communes souhaitées en 1er choix	DDT 82	SNE

▪ **A Montauban, l'accueil des publics du Plan est à organiser dans un parc qui donne des signes de tension et dont la vocation sociale est accusée, au risque de remettre en jeu les équilibres de peuplement**

Les besoins de la CILS sont tournés largement vers le chef-lieu de département. Leur prise en compte est à concilier avec la tension significative qui s'exerce sur le parc HLM de Montauban. En 2014, le taux de satisfaction de la demande y a été seulement de l'ordre de 23%. Cet indicateur de pression de la demande positionne la ville-centre parmi les sites en situation particulièrement tendue à l'échelle de Midi-Pyrénées.

Source SNE mai 2015	Demandes 2014	Attributions 2014	Taux de réponse
<b>Montauban</b>	<b>1928</b>	<b>445</b>	<b>23%</b>
Toulouse	18598	5490	30%
Rodez	523	161	31%
Pamiers	434	138	32%
Auch	846	325	38%
Cahors	497	263	53%
Castres	782	417	53%
Albi	946	547	58%
Tarbes	1471	955	65%

Dans l'agglomération-centre, l'accueil des ménages jugés urgents et prioritaires à reloger doit par ailleurs composer avec un parc HLM dont l'occupation est déjà marquée par le profil social des locataires « en place » : à l'échelle de l'unité urbaine, 58% d'entre eux ont des ressources inférieures à 40% des plafonds HLM. C'est bien plus que la moyenne de Midi-Pyrénées (46%).

Cette vocation sociale forte s'accroît si l'on regarde le profil des emménagés récents : leur précarité financière est encore plus marquée que pour l'ensemble des locataires (61% en dessous de 40% des plafonds HLM). En proposant des niveaux de loyers particulièrement bas, les fractions les plus anciennes du parc sont mécaniquement sollicitées pour répondre aux besoins des plus précaires. Des risques d'hyperspécialisation sociale existent et les équilibres de peuplement pourraient s'en trouver fragilisés.

Taux de locataires HLM aux ressources inférieures à 40% des plafonds HLM		
Source OPS 2014	Ens. des locataires	Emménagés récents
Unité Urbaine de Montauban	58%	61%
Reste du Tarn-et-Garonne	54%	35%
Midi-Pyrénées	46%	54%

▪ **La problématique des refus est alimentée par le déficit d'attractivité de certains programmes HLM mais aussi le report des besoins sociaux vers le secteur du « mal logement »**

Les demandeurs de logements sociaux évaluent les propositions qui leur sont faites à travers différents critères : dessertes par les transports en commun, proximité des services et commerces, ambiance sociale et réputation, rapport qualité /prix... Certains programmes HLM ont parfois du mal à couvrir l'ensemble de ces conditions. Les organismes convergent tous pour décrire la montée préoccupante des refus. Ils sont fréquents à l'égard des programmes mal situés, peu ou mal desservis, ceux aux loyers chers (financement en PLA) ou aux charges locatives élevées (mauvaise isolation, mode de chauffage non performant...) mais aussi à l'égard des sites à l'image stigmatisée. Les indicateurs relatifs aux refus qui émanent des besoins labélisés par la CILS sont révélateurs du déficit d'attractivité de certains programmes du parc HLM.

Année	Refus de proposition		Taux de refus sur relogements (A/B)	Relogements HLM des demandes CILS (B)
	en cours d'instruction par la CILS (A)	au cours des 6 mois précédents la labellisation CILS		
2014	60	15	53%	113
	<b>Ens. des refus</b>	<b>75</b>		
2013	75	6	50%	150
	<b>Ens. des refus</b>	<b>81</b>		
2012	97	14	67%	144
	<b>Ens. des refus</b>	<b>111</b>		

Si la demande se révèle parfois sélective, c'est aussi parce qu'au moins dans les secteurs détendus (Vallée de la Garonne, Nord du département...) elle a la possibilité de se détourner des produits insuffisamment attractifs du parc public pour s'orienter vers le secteur du « mal logement » : les logements y sont de mauvaise qualité et les prestations, médiocres mais les loyers proposés sont bas et les propriétaires, peu « regardants ».

## □ Pistes et marges de manœuvre pour le futur PDALHPD

La capacité de l'offre HLM à répondre aux besoins des publics prioritaires du Plan soulève des questions liées à la programmation (coût de sortie, localisation taille des logements...), à l'attractivité, aux équilibres de peuplement...

Les leviers d'action ne se situent pas forcément tous au niveau du PDALHPD. Mais il a un rôle à jouer pour assurer la prise en compte de ses priorités dans les politiques du logement et de l'habitat.

La filière d'accès au parc HLM des publics prioritaires du Plan se trouve contrainte par les caractéristiques du parc ou les profils des publics.

Une attention spécifique pourrait être portée aux situations qui peinent à trouver réponse dans le parc HLM « ordinaire »

### ➔ Le développement de l'information-sensibilisation au service des ambitions du PDALHPD

En déclenchant ou confortant l'envie d'agir, l'information et la sensibilisation ont un rôle important à jouer pour assurer et renforcer l'intégration des priorités et publics du Plan dans les politiques du logement et de l'habitat.

L'agenda y est plutôt favorable :

- **Le PDH en cours d'élaboration ainsi que le PLH du Grand Montauban en révision** peuvent donner l'occasion d'insister sur la nécessité de développer une offre HLM en adéquation avec les publics du Plan (coût abordable, proximité de l'offre de services et d'équipement, rééquilibrage géographique de l'offre...). Ces dispositifs partenariaux peuvent permettre de soutenir les enjeux d'adaptation des programmes HLM confrontés à une perte d'attractivité...
- **La Conférence Intercommunale du Logement** qui vient d'être installée dans le Grand Montauban, ouvre le cadre partenarial de réflexion où vont être mis à plat et débattus les enjeux d'occupation-spécialisation du peuplement HLM, la conciliation entre l'application du droit au logement et le maintien (ou la restauration) de la mixité...

### ➔ Les situations difficiles à reloger dans le parc HLM « ordinaire » : mieux comprendre les raisons à l'origine des difficultés pour promouvoir des solutions adaptées à ces situations

Indexée sur l'offre sociale publique, la capacité de réponse de la CILS trouve ses limites à l'égard de situations qui se révèlent difficiles à reloger dans le parc HLM ordinaire. Si elles sont peu nombreuses, les acteurs du Plan reconnaissent « butter » de façon récurrente sur certaines situations.

Ces situations invitent à être mieux connues et repérées :

- d'abord pour mieux comprendre les raisons qui font qu'elles sont difficiles à « absorber » par les réponses classiques (modes de vie, structure familiale complexe, fragilités psychique altérant la capacité à vivre dans un logement de manière autonome, précarité financière forte...)
- ensuite pour rechercher collectivement des solutions qui leur soient adaptées (au niveau des caractéristiques du logement, et des modalités d'accompagnement social).



## OBJECTIF A : ACCROITRE L'OFFRE DE LOGEMENT

- Fiche action N° A4 :  
Création ou amélioration de logements sociaux et très sociaux dans le parc privé

- Rappel

---

- **Objectifs qualitatifs (Plan actuel)**

« La production annuelle de logements conventionnés dans le secteur privé est en progression constante sur les 3 dernières années. (moyenne 80 logts/an). Ces logements présentent en effet des avantages multiples :

- de par leur répartition sur l'ensemble du territoire, ils permettent de répondre à une demande sociale qui ne pourrait être satisfaite dans le parc public,
- grande variété au niveau des types de produits mis sur le marché : taille des logements, appartement ou maison individuelle avec jardin, zone urbaine ou secteur rural...
- en zone urbaine (ou centres bourgs) parfaite intégration dans le tissu existant...

Les actions relatives à l'offre nouvelle ou amélioration de logements sociaux et très sociaux dans le parc privé sont à mener en secteur diffus sur tout le territoire départemental pour permettre le développement de logements sociaux dans toutes les communes (petites et moyennes) et notamment dans les secteurs prioritaires définis précédemment. »

- **Objectifs quantitatifs (Plan actuel)**

L'aménagement de logements sociaux ou très sociaux dans le parc privé doit permettre d'augmenter de façon conséquente l'offre de logement social. Pour maintenir la part du logement privé (environ 15% actuellement du parc social privé total), il faut viser :

- 30 logements par an en LS
- 10 en LTS.



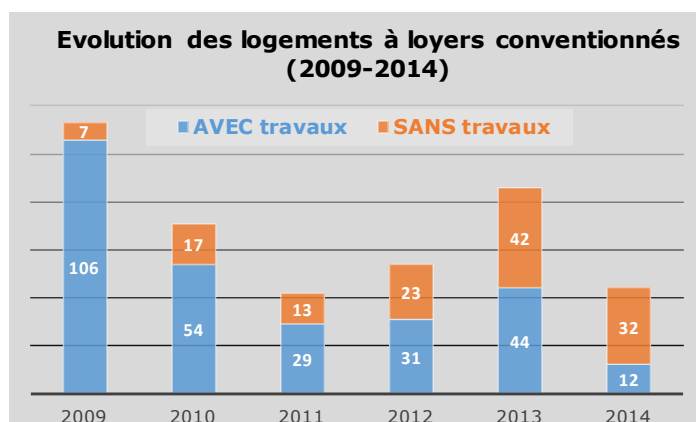
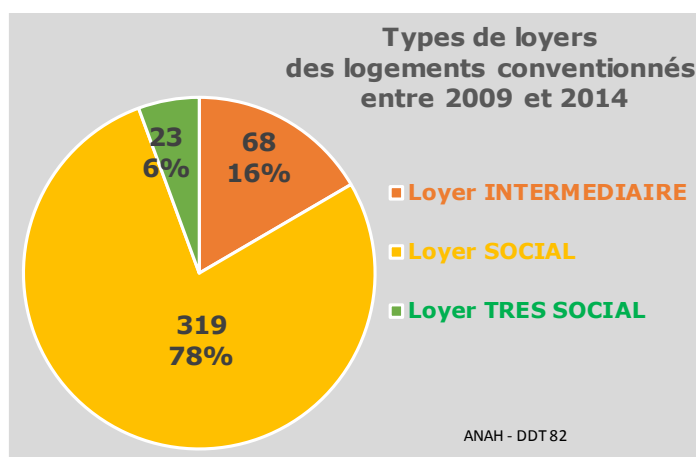
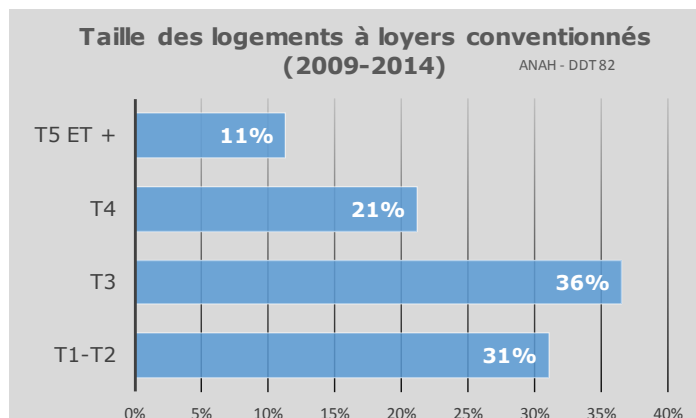
## □ Bilan et réalisation

### ■ Le rythme de conventionnement du parc privé est aujourd'hui plus difficile à maintenir. Il s'appuie de plus en plus sur le conventionnement sans travaux

Les logements privés à loyers conventionnés proposent des réponses mobilisables par les personnes à faibles ressources. Ils jouent un rôle complémentaire avec l'offre HLM, notamment en proposant une typologie de logement relativement diversifiée et équilibrée. 31% des logements conventionnés entre 2009 et 2014 sont des T1-T2.

Entre 2009 et 2014, 410 logements ont été conventionnés, soit 68 par an. C'est beaucoup plus que la quarantaine de conventionnements par an sur laquelle comptait le Plan actuel. Il est difficile de convaincre les propriétaires bailleurs d'opter pour un « loyer très social » (6% des conventionnements sur la période). Mais la relative détente du marché locatif n'incite pas non plus à recourir aux « loyers intermédiaires » : leur part est contenue à 16%.

Le rythme de conventionnement se ralentit sur la dernière période : de 2012 à 2014, 61 logements par an en moyenne ont été concernés ; c'est moins que pour les 3 années précédentes (75 par an de 2009 à 2011). Ce tassement est à rapprocher du recentrage des priorités de l'ANAH sur l'amélioration de la performance énergétique en direction des propriétaires occupants. L'autre impact de cette évolution est de voir augmenter la part du conventionnement qui intervient « sans travaux » : cette modalité de conventionnement est devenue majoritaire sur les 3 dernières années (52% de 2012 à 2014). Elle était encore marginale sur la période précédente (16%).



■ **Les solutions mobilisées par SOLIHA au sein du parc privé**

Pour son compte ou en gestion déléguée, SOLIHA (anciennement PACT) ainsi que sa filiale Clés du Sud gèrent des logements qui s'adressent aux personnes en difficultés.

<p><i>En 2014, le PACT/SOLIHA a mobilisé :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 13 logements en propriété ou bail à réhabilitation</li> <li>- 80 logements en sous location (dont 14 logements bénéficiant de l'allocation logement temporaire - ALT)</li> <li>- 50 logements en gestion avec l'agence immobilière à vocation sociale Clés du Sud</li> </ul>	<p>➔ <b>143 logements</b> dont 65% sur le territoire du GMCA</p> <p><i>Rapport d'activité 2014</i></p>
--	--

Le rôle clé de l'opérateur dans le développement et la gestion de l'offre d'insertion est soutenu par différentes mesures.

<input type="checkbox"/> <b>Accompagnement des personnes / ménages accueillis temporairement dans le parc géré par l'opérateur (sous-location ou convention d'occupation) Conseil départemental</b>				
<b>Descriptif de l'accompagnement</b> (Source : rapport d'activité PACT)				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'accès et l'installation dans le logement Explication du contrat de location et de l'état des lieux, des droits et obligations d'un locataire Conseils dans les démarches administratives et financières liées à l'accès dans le logement Connaissance de l'environnement, des services de proximité Rappel des règles de vie en collectif, médiation avec le bailleur...</li> <li>- L'organisation budgétaire Mise en place du budget lié au logement (loyer, charges, énergie, assurance,...) Conseils liés à l'équipement du logement Conseils d'utilisation des appareils en faveur des économies d'énergie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le maintien dans les lieux Entretien des lieux Rencontre du nouveau travailleur social de secteur Mise en place des modes de paiement des charges (mensualisation, prélèvements, virements,...)</li> <li>- L'accès aux dispositifs de droit commun: Accompagnement à la recherche d'un logement de droit commun Soutien dans les démarches liées au déménagement (administratif, état des lieux, bail, assurance habitation,...) Relais avec le travailleur social de secteur, pour marquer la fin de l'intervention spécifique du PACT82.</li> </ul>			
Publics	CONSEIL DEPARTEMENTAL			
	Budget 2015			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Toutes personnes présentant les caractéristiques suivantes                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- n'ayant pas de domicile</li> <li>- orientée vers l'association par un travailleur social référent dans le cadre d'un relogement</li> <li>- en difficulté d'accès ou de maintien dans un logement autonome dans le parc public ou privé</li> <li>- acceptant le contrat de sous-location temporaire ou la convention d'occupation</li> </ul> </li> </ul>	Nombre de mesures		Coût-mesure	Montant
	93	425 €	39 525€	
	Grand Montauban 60	Reste du département 33		

<input type="checkbox"/> Aide au financement des suppléments de frais de gestion liés à la location ou sous-location aux personnes en difficulté <i>Conseil départemental et Grand Montauban</i>					
Descriptif de l'aide		Publics		Logements	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Financement des suppléments de dépenses de gestion générés par le fait de louer ou sous-louer à des publics en grande difficulté (risques accrus d'impayés, de dégradations, médiation...)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Personnes ou ménages en grande difficulté :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- sans logement</li> <li>- menacés d'expulsion</li> <li>- logés dans des conditions d'habitat précaire</li> <li>- en difficulté d'insertion</li> </ul> </li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Logements pris en bail ou en mandat de gestion par l'opérateur (hors ALT)</li> </ul>	
Budget 2015					
CONSEIL DEPARTEMENTAL			GRAND MONTAUBAN		
Nombre de logements		Forfait-logement	Montant	Nombre de logements	
42		500 €	21 000 €	25	
Grand Montauban 30	Reste du département 12			500 €	12 500 €

<input type="checkbox"/> Action de développement du Label « Location Confiance » et Conventionnement sans travaux <i>Grand Montauban</i>		
Descriptif de l'aide	Nombre	Budget
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le Grand Montauban propose le label « Location Confiance » et sa prime de 500 € aux propriétaires qui louent leur logement à loyer maîtrisé. Dans le cadre de cette action, SOLIHA est financé pour <b>informer les propriétaires bailleurs qui confient la gestion de leur logement à l'opérateur de la possibilité de bénéficier du « Label Location Confiance » du Grand Montauban</b></li> </ul>	Objectifs de 4 labels en 2015	1 200 €

## ■ La diminution de l'offre bénéficiant de l'Allocation au Logement Temporaire

En 2014, 82 places sont conventionnées en ALT, ce qui représente 43 logements. Ces places sont portées par 8 opérateurs différents qui sont au contact de publics précaires à l'échelle du Tarn-et-Garonne<sup>4</sup>. L'ALT autorise des réponses souples et ouvre sur différentes façons d'accompagner les personnes ayant besoin d'aide pour se loger. Elle s'adresse à des publics variés : personnes sortants d'hospitalisation, jeunes en ruptures familiales, femmes victimes de violence, sortants de prison... Ces caractéristiques sont pour beaucoup dans les sollicitations croissantes qui s'exercent sur cette forme de réponse : les demandes de places centralisées par le SIAO Insertion sont passées de 104 en 2012 à 142 en 2014.

La progression des sollicitations intervient paradoxalement au moment où le volume de places en ALT diminue : 44 places ont été perdues. L'offre à l'échelle départementale est passée de 126 en 2010, à 82 aujourd'hui. Le barème de calcul de l'aide n'a pas été réévalué depuis 2008 et son montant est jugé de plus en plus insuffisant pour couvrir à la fois l'accompagnement social des bénéficiaires et le montant des loyers et charges.

PLACES ALT				
2010			2014	
ADARAH	61	<b>126</b>	<b>82</b>	24 ADARAH
CCAS Montauban	19			30 PACT
Le Pari	3			3 Le Pari
Restos du coeur	15			10 Restos du coeur
Secours catholique	11			11 Secours catholique
Espace & Vie	6			4 Espace & Vie
ASPP	4			0 ASPP
FJT	7			0 FJT

Source DDCSPP 82

<sup>4</sup> Cette pluralité de bénéficiaires de l'ALT est marquée dans le Tarn-et-Garonne : on trouve à la fois des opérateurs de l'urgence et de l'hébergement (Espace & Vie), des associations caritatives et humanitaires (Resto du Cœur et Secours catholique), des associations spécialisées intervenant auprès de publics spécifiques (Le Pari en direction des publics souffrant de troubles psychiques) ou encore les spécialistes de l'accès au logement (le PACT).

## □ Pistes et marges de manœuvre pour le nouveau PDALHPD

---

**Dans les réponses aux besoins des publics en difficulté face au logement, le parc privé peut constituer un maillon complémentaire au parc HLM (en termes de taille des logements, de couverture géographique des besoins, de souplesse et réactivité des réponses...).**

**La diminution du parc bénéficiant de l'ALT, le tassement du conventionnement invitent à rechercher de nouvelles voies permettant de capter l'offre privée au bénéfice des personnes défavorisées**

### ➔ **Le développement de la « captation » de réponses à vocation sociale au sein du parc privé**

La « captation » de l'offre privée existante pourrait faire partie des chantiers à développer dans le cadre du nouveau Plan. Ce levier permettrait de tirer parti des marges de manœuvre que proposent le parc locatif et le gisement des logements vacants. Les enjeux à explorer concernent à la fois :

- le potentiel d'offre mobilisable (le « gisement »),
- les pratiques d'accompagnement et les moyens d'incitation-sécurisation des propriétaires bailleurs,
- les publics cibles et leurs besoins d'accompagnement (nature des difficultés, modalités de réponse...).

## OBJECTIF B

### Favoriser l'accès et le maintien des personnes en difficultés dans le logement

#### □ Rappel

---

#### □ Fiche action N° B5 Mise en place d'ateliers habitat et recherche de logement

##### ■ Objectifs (Plan actuel)

« Pour la population des moins de vingt-cinq ans, on constate la difficulté pour ces jeunes d'accéder à un premier logement, à des structures de logement intermédiaire (type ALT) ou à un hébergement. Dans le but de favoriser les mutations vers du logement locatif adapté aux différentes situations, l'accès à un premier logement autonome ou à une structure correspondant au profil du ménage, le suivi du parcours résidentiel, la mise en place d'ateliers collectifs et des accompagnements individuels doivent être envisagés sur le territoire départemental... ».

#### □ Fiche action N° B6 Prévention de l'endettement locatif en parc public et privé

##### ■ Objectifs (Plan actuel)

« Le FSL est le dispositif financier principal du PDALPD pour l'accès et le maintien dans un logement décent des ménages en difficultés, ainsi que pour la fourniture d'énergie, d'eau et de chaleur. (...)»

- Un travail en concertation avec les bailleurs sociaux s'impose pour maîtriser les dettes de loyer
- Un travail auprès des locataires doit être mis en place pour la gestion de leur consommation... »

#### □ Fiche action N° B7 Prévenir les expulsions

##### ■ Objectifs (Plan actuel)

« La loi engagement national pour le logement (loi ENL) a mis l'accent sur l'enjeu des expulsions locatives, enjeu renforcé par la loi DALO (droit au logement opposable), en en faisant un élément obligatoire du PDALPD. (...) Entre 2007 et 2008, les expulsions pour impayés de loyer ont augmenté de 42% : c'est un constat alarmant. Sur 502 dossiers d'expulsion examinés en 2007, 63 aboutissent à un recours à la force publique soit 18%.

- Favoriser le relogement des expulsés de bonne foi en adéquation avec leurs ressources
- Limiter le nombre d'expulsions dans le contexte actuel de progression des procédures
- Mettre en place une charte pour la prévention de l'expulsion (obligation relevant de l'article 121 de la loi n°98- 657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions)
- Créer au sein de la CILS une commission spécialisée de prévention de l'expulsion (article 59 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion)... ».

## □ Bilan et réalisation

### □ Le Comité local pour le logement des jeunes – CLLAJ – au service de l'accompagnement des jeunes dans leur recherche logement (cf. action B5)

Rattaché à SOLIHA-PACT, le CLLAJ est chargé d'informer et d'accompagner les jeunes de 18 à 25 ans dans leur démarche de recherche de logement. Il s'adresse plus spécifiquement aux publics jeunes qui se retrouvent en difficulté sociale, financière et/ou familiale. Les orientations s'opèrent via les missions locales, le Conseil départemental, le Grand Montauban, le BIJ...

L'accueil des jeunes, avec ou sans prescripteur, est assuré sur Montauban, Castelsarrasin, Caussade. Chaque jeune est informé, accueilli et orienté en fonction de son projet résidentiel, de sa solvabilité et de l'évaluation de sa capacité à prendre un logement. Le CLLAJ a constitué un porte-feuille de solutions (notamment les logements pris en bail ou en mandat de gestion par SOLIHA) et propose ces opportunités aux jeunes. Il s'attache à sécuriser leur accès au logement en menant un accompagnement et une veille en aval.

#### L'ACTIVITÉ DU SERVICE CLLAJ EN 2014 (Rapport d'activité PACT 82)

**284 orientations**

**211 jeunes  
reçus en entretien  
individuel**

**79 jeunes  
accompagnés dans  
leur projet logement**

##### ▪ 1<sup>ère</sup> étape: Entretien individuel

Il permet d'évaluer la situation globale du jeune et de mesurer sa capacité réelle à prendre un logement. Il permet de répondre aux premières questions d'ordre général sur le logement que le jeune peut se poser.

##### ▪ 2<sup>ème</sup> étape: Accompagnement à la recherche et à l'accès

La deuxième étape consiste à construire un projet logement adapté et à mettre en relation le jeune avec différents bailleurs.

##### ▪ 3<sup>ème</sup> étape: Suivi

L'objectif est d'optimiser les conditions d'installation et de maintien dans le logement

### □ Aide à l'accueil-information-orientation des jeunes issus du Grand Montauban, en recherche de logement ou en difficulté au regard du logement GRAND MONTAUBAN

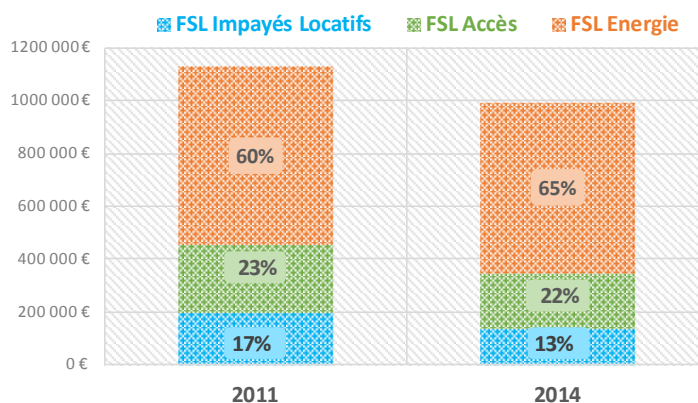
		Descriptif de l'aide			
Service CLLAJ (SOLIHA-PACT)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Accompagnement des jeunes issus du Grand Montauban, en recherche de logement ou en difficulté au regard du logement</b> : chaque jeune est accueilli, informé et orienté en fonction de son projet résidentiel, de sa solvabilité et de l'évaluation de sa capacité à prendre un logement.</li> </ul>				
	Publics	Budget 2015	Nombre de mesures	Coût-mesure	Montant
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jeunes issus du Grand Montauban, en recherche de logement ou en difficulté au regard du logement</li> </ul>			85	180 €	15 300 €

□ **Le rôle et les contributions du Fonds Solidarité Logement à la prévention des expulsions** (cf. action B6)

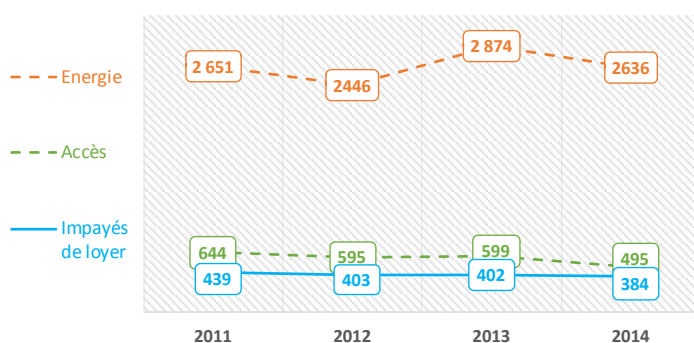
■ **Le FSL « Impayés des Loyers », partie prenante de la prévention des expulsions**

■ Ce volet du FSL prend en charge sous forme de prêt ou de secours les impayés de loyers et de charges. Chaque année, le nombre de bénéficiaires est relativement stable : environ 400 ménages (de 2011 à 2014). En montant des aides comme en nombre de bénéficiaires, il constitue le dernier poste du FSL qui est aujourd'hui largement dominé par les aides visant à couvrir les impayés d'énergie. Sa part dans les dépenses du fonds (13% en 2014) a baissé de 4 points depuis 2011.

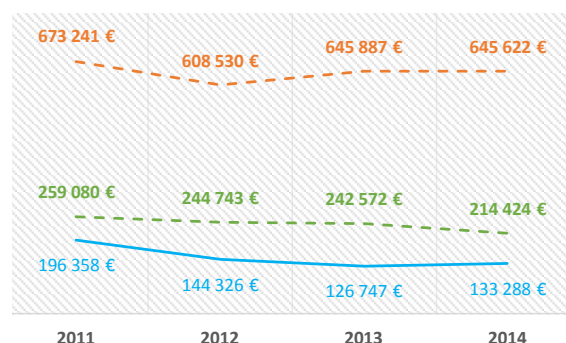
Répartition des aides du FSL : 2011 et 2014



FSL : évolution du nombre de bénéficiaires (2011-2014)



FSL : évolution du montant des aides (2011-2014)



En allégeant les dettes locatives, le FSL « Impayés des loyers » enrayer la dégradation des situations et contribue ainsi directement à la prévention des expulsions. Son intervention est conçue comme un **soutien financier ponctuel, de type « secours »** : en plafonnant son montant (762 € par dossier dans le nouveau règlement intérieur), il vise à éviter que les bénéficiaires s'enlisent dans des situations qui les placeraient en difficulté « chronique » de règlement de leurs loyers. La réduction d'une centaine d'euros du montant moyen de l'aide est révélateur de ce positionnement : l'aide est sollicitée de manière précoce, avant la constitution de dettes importantes.

Montant moyen de l'aide FSL Impayés de loyer	2011	2012	2013	2014	Evo 2011-2014
	447 €	358 €	315 €	347 €	-100 €

- Au-delà de l'effet financier, d'autres de ses mécanismes participent à la prévention des expulsions :
  - Il repose sur le principe d'un **engagement réciproque** entre le locataire et son bailleur, de nature à éviter le déclenchement de la procédure judiciaire :
    - le demandeur doit justifier de la reprise de paiement de 2 mois de loyer résiduels consécutifs précédant la demande de FSL ;
    - le paiement de l'aide FSL est conditionné à la mise en place d'un plan d'apurement si celle-ci ne couvre pas en totalité la dette.



- L'établissement par le travailleur social référent d'une note sociale donne l'occasion de **mettre à plat et de faire le point sur les situations** (examen de la possibilité de recourir à un plan d'apurement, situation par rapport au surendettement...).
  - Il incite les propriétaires bailleurs à **recourir au versement de l'AL par tiers-payant** : il n'intervient qu'à condition que des droits à l'aide au logement soient ouverts et si son versement est réalisé sous cette forme. Or le tiers-payant est reconnu comme ayant des effets bénéfiques sur la prévention des expulsions (croissance moins rapide de la dette locative, détection précoce des impayés et implication facilitée et renforcée des organismes payeurs...).
- Une fois la procédure d'expulsion engagée (stade de l'assignation), le FSL « impayés des loyers » soutient **la capacité des ménages à apurer leurs dettes locatives**, en portant l'aide maximale à 1500 € et en ne tenant pas compte de leurs revenus.
- **Les Volets « Accès » & « Energie » du FSL : des contributions indirectes à la prévention des expulsions**

#### Le FSL « Accès »

- En Tarn-et-Garonne, il ne propose pas de dispositif de cautionnement du paiement des loyers.
- Il prend en charge le montant du dépôt de garantie (à hauteur d'un mois de loyer hors charge) ainsi que l'équivalent de la prestation logement du premier mois d'entrée dans les lieux. Cette forme d'aides vient réduire les dépenses et frais qu'occasionne l'entrée dans un logement (frais de déménagement, ouverture de compteurs...). Ce « **coup de pouce** » à l'entrée évite de placer les bénéficiaires en difficulté de paiement dès leur arrivée.
- Son nouveau règlement intérieur met l'accent sur la dimension préventive, en étant attentif à ce que les locataires bénéficiaires ne rentrent pas dans un logement dont la charge financière, trop lourde pour leurs revenus, les exposerait à des risques d'impayés. Une **grille du montant maximal des loyers en fonction de la composition familiale** a été établie à cet effet et figure dans le RI.

Prise en compte du montant maximal des loyers par une grille modulée en fonction de la composition familiale	Nombre de personnes composant le foyer	Montant maximal de loyer (hors charges)
	1	350 €
2	460 €	
3	510 €	
4	581 €	
5	680 €	
6	770 €	

- **Une progression du montant moyen de l'aide « Accès » qui suit l'augmentation des loyers**  
 (Une trentaine d'euros supplémentaire depuis 2011)

Montant moyen de l'aide FSL Accès	2011	2012	2013	2014	Evo 2011-2014
	402 €	411 €	405 €	433 €	<b>+31 €</b>

## Le FSL « Energie »

- Il joue indirectement en faveur de la prévention des expulsions : les aides apportées à la prise en charge des impayés d'énergie contribuent à réduire le poste « logement » dans le budget des bénéficiaires. Cet allègement des charges afférentes au logement évite que les difficultés financières se répercutent sur le non règlement des loyers.

- La prise en charge des « impayés énergie », forme d'aide la plus sollicitée du FSL (plus de 2600 ménages aidés chaque année)

2011-2014	
Nombre moyen de bénéficiaires	2 652
Montant moyen de l'aide	243 €
Budget annuel moyen	643 320 €

- Une position prépondérante dans le budget du FSL (65% des dépenses en 2014)
- ... qui n'a cessé de s'affirmer (+5 points entre 2011 et 2014)

## □ La CILS : entre prévention et « réparation » (cf. action B7)

### ■ Le rôle contributif de la CILS au relogement des ménages en procédure ou en risque d'expulsion

- La CILS participe à la recherche de solutions de relogement en direction des ménages en expulsion locative ou menacés de l'être (dès réception du commandement à payer).
- La prise en compte de ces publics donne lieu à quelques aménagements du règlement :
  - le niveau des ressources n'est plus retenu comme critère d'éligibilité,
  - pour les ménages en situation d'expulsion locative au stade du concours de la force publique, la recherche du logement s'effectue sur l'ensemble du département (et non plus sur la commune souhaitée et ses voisines).

- De 2011 à 2014, la CILS a reconnu urgente et prioritaire à reloger 118 ménages en situation d'expulsion (ou susceptibles de l'être), soit une trentaine de ménages en moyenne chaque année. Ces situations représentent 13% des demandes traitées par le dispositif.

Sur la même période, 420 citations en justice ont été prononcées en moyenne par an. On peut ainsi estimer que 7% des publics en procédure ou risque d'expulsion, ce sont adressées à la CILS. Cette proportion peut paraître modeste mais elle est à considérer au regard des caractéristiques de ces publics : ils ont généralement du mal à solliciter les solutions qui leur sont proposées, y renoncent voire s'en détournent.

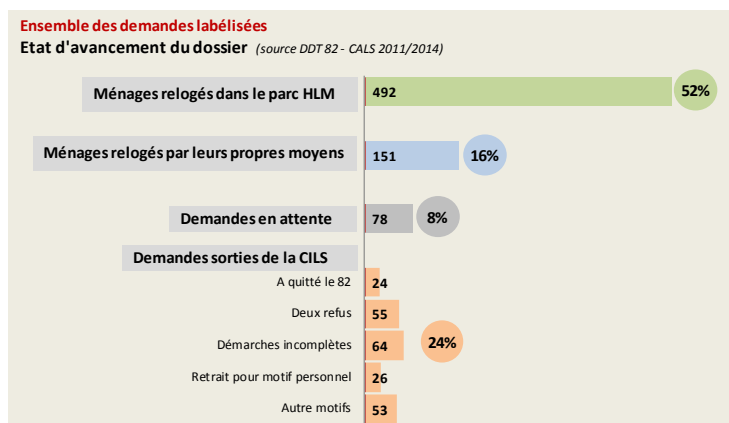
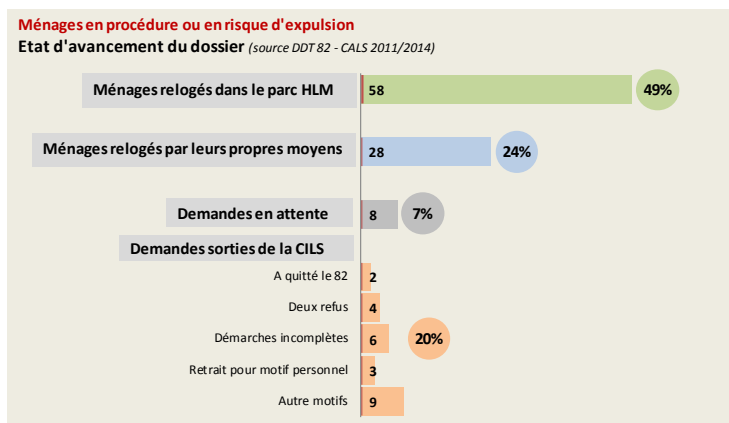
Motifs des demandes CILS (source DDT 82 - CALS 2011/2014)		
Sans domicile fixe	12%	111
Logé en caravane	1%	14
Sortie d'hébergement	8%	73
Coût	13%	125
Indigne	6%	52
Sur-occupation	12%	115
Santé	2%	18
<b>Expulsion</b>	<b>13%</b>	<b>118</b>
Séparation, hébergement chez un tiers	34%	317

**Sans logement : 21%**  
**Inaptation du logement : 33%**

- Après leur passage en CILS, 48% des ménages en procédure d'expulsion ou susceptibles de l'être ont été relogés dans le parc HLM (sans qu'il soit possible de distinguer à quel stade ces relogements sont intervenus). C'est un peu moins que l'ensemble des demandes labélisées par le dispositif (52%). La mobilisation des bailleurs sociaux reste toutefois significative à l'égard d'un

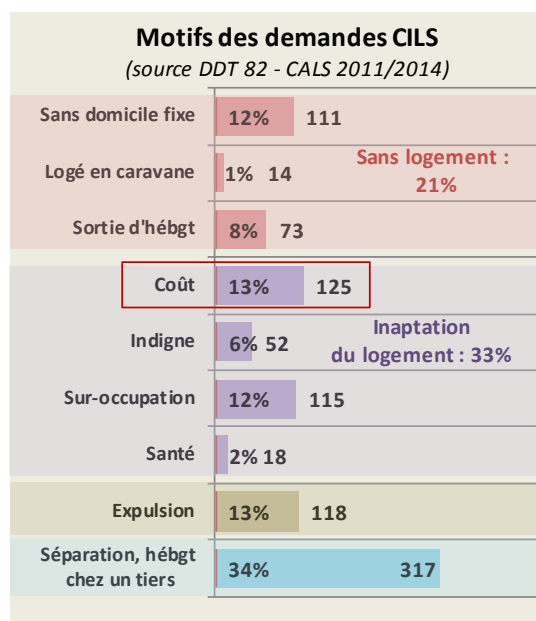
public marqué par leur très forte précarité financière. Ce sont souvent les ménages déjà locataires du parc HLM qui se révèlent les plus difficiles à reloger.

- Ces ménages trouvent plus fréquemment des solutions par eux-mêmes (24% dans ce cas contre 16% pour l'ensemble des ménages). C'est sans doute la preuve de la capacité de ces demandeurs à se « débrouiller ». Mais il s'agit souvent de solutions « bricolées » (chez des amis, des parents, dans le parc privé « dénormé »...) qui peuvent ensuite très vite exposer à des fragilités et des risques de rupture.



### La fonction préventive de la CILS

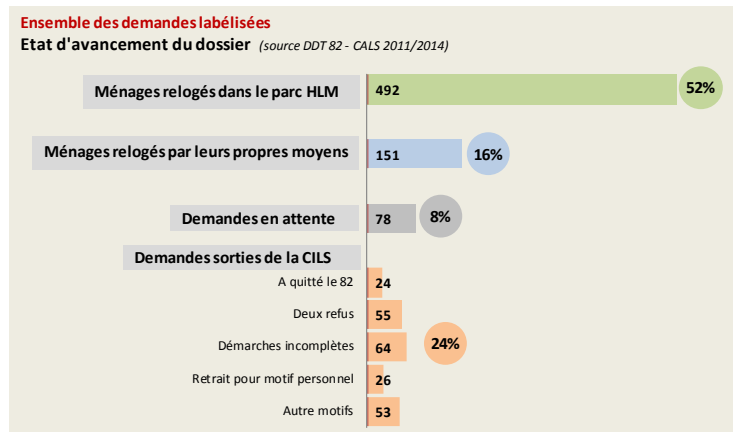
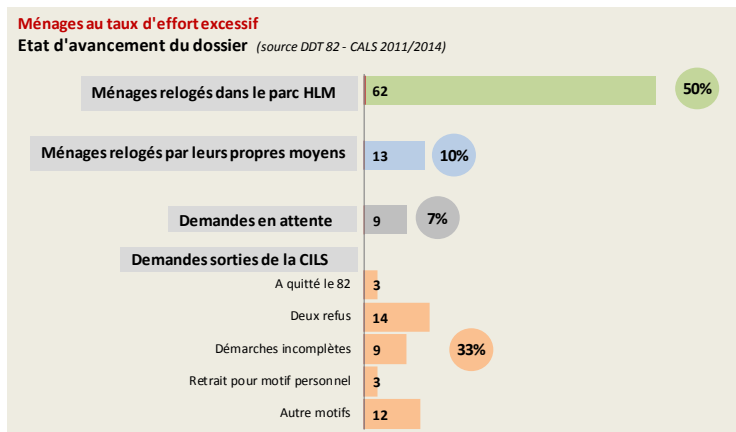
- Le taux d'effort excessif est pris en compte parmi les critères d'éligibilité à la CILS au titre de l'inadaptation du logement. Les ménages ayant un loyer résiduel trop élevé par rapport à leurs ressources ont ainsi la possibilité de trouver au sein du parc HLM un logement davantage adapté à leur capacité financière. Cela vient limiter leur risque d'être confrontés à des impayés de loyer voire à l'engagement d'une procédure d'expulsion. La CILS intervient bien ici à titre préventif.
- Avec 13% de ménages labélisés entre 2011 et 2014 au motif de leur taux d'effort excessif, on se rend compte que la CILS est sollicité autant dans son rôle préventif que dans sa fonction plus réparatrice (lorsqu'elle s'adresse à des ménages déjà en procédure ou risquant sous peu de l'être).



- Les ménages aux loyers excessifs par rapport à leurs ressources sont relogés pratiquement au même niveau que l'ensemble des demandeurs (la moitié).
- Leur niveau de sortie du dispositif (suite à des raisons personnelles, des démarches non abouties, des refus...) retient davantage l'attention : ils sont bien plus nombreux à avoir renoncé à un relogement via la CILS ou à avoir perdu leur éligibilité, que la totalité des ménages (33% contre 24%). Cela suggère le « caractère volatile » de ces besoins : au moment où ils saisissent la Commission, la mobilisation du parc HLM leur semble bien être la solution adaptée pour leur

permettre d'améliorer leur situation financière. Mais après réflexion, ils peuvent se rendre compte qu'ils ne sont pas encore tout à fait prêts à déménager, qu'ils vivent cette perspective comme « forcée », trop précoce. Ils repoussent à plus tard le changement de logement, tant que la solution actuelle paraît encore tenable.

- Paradoxalement, c'est bien le parc HLM qui semble être pour un certain nombre d'entre eux la solution de recours qui convient le mieux pour leur permettre de trouver un logement à un coût moindre : au regard de leur fragilité financière, ils ont apparemment du mal à trouver des solutions par eux-mêmes (10% y parviennent contre 16% en moyenne).



## □ Les modalités d'accompagnement proposées aux ménages en situation ou risque d'expulsion (cf. action B7)

### ■ La médiation juridique de l'ADIL

- Depuis l'année 2000, l'ADIL est conventionnée par le Conseil départemental pour réaliser une action de médiation juridique locative pour les personnes concernées par une procédure d'expulsion locative (au stade de l'assignation en résiliation du bail). La convention établie en mars 2014 prévoit que cette intervention s'exerce sur l'ensemble du territoire départemental. En 2015, l'ADIL a été chargée de contacter 200 situations (85 sur le territoire du Grand Montauban et 115 sur le reste du Tarn-et-Garonne – Financement Conseil départemental : 47 000 €). Un suivi personnalisé doit être réalisé pour la moitié d'entre elles. Cet accompagnement est proposé en direction des locataires du parc privé.
  - ➔ De juillet 2000 à fin décembre 2014, 2328 ménages ont été orientés vers l'ADIL. Elle a pu entrer en contact et accompagner 1773 locataires (soit 76%) et 1894 propriétaires (soit 85%).
- Le quart des ménages accompagnés doivent trouver des solutions à leur situation d'impayé.
  - ➔ Dans 58 % des situations suivies, pour lesquelles l'ADIL 82 a pu rencontrer les locataires et dispose d'une décision, une solution permettant d'éviter l'expulsion locative a été trouvée en 2014.
- L'action de l'ADIL s'opère durant les 2 mois qui séparent l'assignation en résiliation de bail de l'audience. Au cours de ce laps de temps, elle réalise pour les locataires qu'elle rencontre le diagnostic financier et social qui doit permettre d'éclairer la décision du juge. Au-delà de la mise à plat des situations, il s'agit de se saisir de ce délais bref pour rechercher les solutions qui vont

permettre de prévenir les expulsions (réduction de la dette par la mobilisation des aides de « droit commun », mise en place d'un plan d'apurement...). C'est aussi l'occasion d'inciter les ménages à se présenter à l'audience du Tribunal d'instance et de les informer des possibilités d'obtention de l'aide juridictionnelle.

➔ *En 2014, 69% des locataires rencontrés par l'ADIL étaient présents ou représentés à l'audience.*

- En complément à sa mission, l'ADIL 82 propose aux familles un suivi après audience afin de les aider à mieux comprendre la décision judiciaire et ses conséquences. Cette intervention contribue à maintenir la mobilisation des personnes et à assurer la viabilité des solutions.

➔ *31 suivis après audience ont été réalisés en 2014.*

- A la fois, pour disposer d'une vision objective des situations et tenter de trouver des solutions tenables pour le locataire et recevables par son bailleur, l'ADIL s'attache à rencontrer les deux parties. Elle joue ici une fonction de médiation qui permet de renouer des liens, de rechercher des solutions à l'amiable.

*Depuis 2000, 125 ménages par an ont en moyenne bénéficié de l'accompagnement de l'ADIL.*

*Au cours des dix dernières années, 380 assignations en résiliation de bail ont été en moyenne déclenchées chaque année.*

➔ *Un tiers des assignations ont pu bénéficier de la médiation juridique de l'ADIL.*

- En étant au contact direct des ménages et en mettant à plat leur situation, l'ADIL dispose de la connaissance des publics concernés par les risques d'expulsion. Ses rapports annuels d'activité mettent en avant les profils concernés, les facteurs à l'origine des difficultés... Cette fenêtre d'observation souligne en particulier que c'est souvent « l'accumulation de difficultés qui rend difficilement supportable une charge de logement jusqu'alors maîtrisée. Le plus souvent, à la suite d'une rupture ou d'un accident de la vie, la dépense de logement, initialement assumée devient une surcharge dans le budget des ménages » (Rapport d'activité ADIL 2014).

➔ *En 2014, 62 % des ménages menacés d'expulsion rencontrés par l'ADIL ont une activité professionnelle (52% en 2013), tandis que 11 % sont au chômage et 10 % ont une allocation liée à la précarité (RSA).*

➔ *Leurs ressources mensuelles moyennes (prestations sociales comprises) se situent à 1 548 € (1 559 € en 2013)*

➔ *42 % des cas d'impayés locatifs découlent d'une baisse des ressources résultant de la perte d'emploi (23 %), d'un problème de santé (14 %) ou d'une séparation (5 %).*

➔ *La durée moyenne d'occupation du logement est de 4 ans et 2 mois. Un peu moins de 8 % des locataires ne se sont jamais acquittés du montant du loyer depuis leur entrée dans les lieux.*

Parmi les données disponibles, le niveau déjà élevé du montant des dettes dès ce stade de la procédure retient l'attention.

➔ *En 2014, le montant moyen de l'impayé s'établit à la somme de 4 294 € correspondant à près de trois mois de ressources mensuelles et près de 8 mois de loyer.*

## ■ L'intervention des services sociaux

---

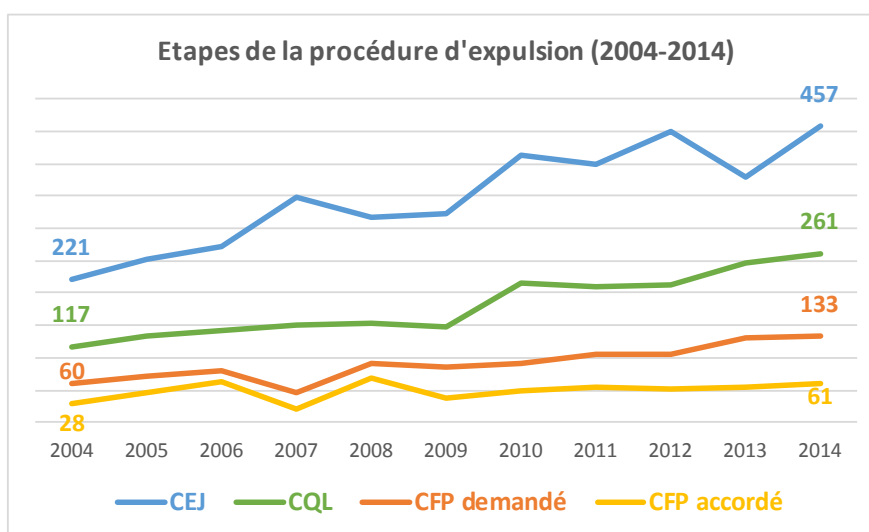
- En phase d'assignation, les services sociaux du Conseil départemental ou des CCAS (en fonction de la composition familiale) sont mis à la disposition des ménages pour les accompagner dans la procédure. Ils sont informés par courrier de cette possibilité.
  - Lorsque le concours de la force publique est requis, le Préfet diligente les services sociaux et de sécurité pour réaliser l'enquête administrative qui doit lui permettre de statuer sur son accord ou refus du concours de la force publique.
  - Ces interventions s'avèrent pertinentes pour les publics connus et pour ceux qui se mobilisent. Elles le sont moins pour ceux qui se tiennent à l'écart voire se détournent des propositions d'accompagnement, ignorent leurs droits et devoirs ou y renoncent.
- ➔ *En 2013, les services sociaux du Département ont réalisé 125 enquêtes sociales en direction de ménages menacés d'expulsion.*

## □ « Zoom » : les évolutions des procédures d'expulsion locative

### □ La montée du recours aux procédures judiciaires

Depuis 2004, les citations en justice (CEJ) pour demande de résiliation de bail n'ont cessé de progresser au point de doubler en 10 ans. C'est le signe de la montée des vulnérabilités financières face au logement mais cela suggère aussi que le recours à la procédure d'expulsion judiciaire tend à se banaliser, sans qu'il soit toujours certain que les dispositifs d'aide et les traitements à l'amiable aient été activés. Cette montée du judiciaire souligne le besoin de renforcer les actions déployées en amont pour prévenir le risque d'expulsion et l'entrée dans la procédure judiciaire.

Au cours des 10 dernières années, un quart des assignations a abouti à un accord du concours de la force publique. Cela tient au départ par eux-mêmes des locataires mais c'est aussi révélateur de la capacité des acteurs à se mobiliser tout au long des procédures pour éviter qu'elles aillent à leur terme. Cette mobilisation s'intensifie pour les ménages qui se trouvent en fin de procédure (tout particulièrement au moment de la demande de concours de la force publique), pour voir si des solutions sont encore possibles, pour rechercher des solutions de relogement.



### □ La tendance à l'augmentation de l'aboutissement des procédures

Sur les 5 dernières années, la capacité à éviter l'aboutissement des procédures semble donner des signes d'essoufflement : 53% des assignations ont débouché sur des commandements de quitter les lieux (3 points de plus que de 2004 à 2008) et 27% ont au final abouti à une demande de concours de la force publique (25% au cours des cinq années précédentes).

DDT 82	2004-2008	2009-2014
<b>CQL / Assignations</b>	50%	53%
<b>CFP / Assignations</b>	25%	27%
Citations en justice Assignations	1410	2421
Commandements à quitter les lieux	699	1292
Demandes concours de la force publique	348	650

## □ Pistes et marges de manœuvre pour le futur PDALHPD

---

**La proportion de procédures qui aboutissent à un accord du concours de la force publique reste contenu dans le Tarn et Garonne. Ceci rend compte du travail mené tout au long de la procédure par les partenaires et dispositifs du Plan.**

**Mais la montée du nombre de procédures engagées et leur aboutissement en progression invitent à donner un nouveau prolongement au travail inter partenarial développé en matière de prévention des expulsions.**

Ce constat permet d'appréhender les défis de l'action à mener dans le cadre du prochain Plan :

- ➔ affirmer la prévention en amont, pour éviter la constitution d'une dette trop lourde et permettre la recherche de solutions amiables
- ➔ développer un accompagnement renforcé à l'égard des situations complexes,
- ➔ dans la phase post-jugement, faire tenir les engagements pris et à défaut, anticiper le relogement.

Pour aller plus loin sur ces enjeux, il importerait de prolonger la dynamique partenariale et de l'inscrire dans une stratégie globale et coordonnée.

**La CCAPEX** qui vient d'être relancée, peut en donner l'occasion.

C'est aussi tout l'enjeu d'actualiser la **Charte de prévention des expulsions**.



## OBJECTIF C

# Lutter contre l'habitat indigne et l'habitat indécent

### □ Rappel

---

### □ Fiche action N° C8 La lutte contre l'habitat indigne

#### ■ Objectifs (Plan actuel)

« Il existe en Midi-Pyrénées, un parc privé potentiellement indigne quantitativement important. 113 911 logements sont concernés dont un noyau dur de 46 692 logements classés en catégorie 7 ou 8 et 67 219 en catégorie 6 (données 2005). C'est un parc refuge pour les ménages en difficulté qui n'ont pas d'autres choix. (...) »

- Création d'un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
- Coordination des services de l'État et des communes, par l'intermédiaire d'une MOUS insalubrité
- Création d'un outil départemental pour les communes n'ayant pas de services efficaces
- Application des procédures : mise en demeure, prise d'arrêtés de péril ou d'insalubrité
- Mobilisation des crédits ANAH et communes pour les propriétaires avec des taux très attractifs en cumulant les subventions ANAH + EPCI+ communes
- Mise en place d'un PIG départemental « insalubrité » et d'un PIG « insalubrité » sur les territoires à identifier complété par une MOUS insalubrité sur les zones urbaines des pays pour traiter les secteurs où le bâti « insalubre » est le plus important avec une campagne d'information en direction des propriétaires
- Mise en place de l'observatoire des logements indignes et impropres à l'habitation (...) »

### □ FICHE ACTION N°C9 La lutte contre le logement indécent

#### ■ Objectifs (Plan actuel)

« A travers les R.O.L. (Relevé Observation Logement) établis par les travailleurs sociaux, les signalements auprès des services de la Caisse d'Allocations Familiales, les interventions des partenaires, les dispositifs existants (CILS, FSL...), un repérage des logements indécents est établi sur le territoire départemental. (...) »

- Coordination des services de l'Etat et des communes
- Mise en place de l'observatoire du logement indécent
- Mise en place d'une grille d'appréciation du logement pour les travailleurs sociaux ou intervenants à domicile afin de faciliter l'analyse du logement et des services à faire intervenir
- Création d'un outil départemental pour les communes n'ayant pas de services efficaces
- Organisation de la médiation avec le propriétaire pour la réalisation des travaux, si nécessaire
- Aide au montage des dossiers financiers : travaux ou déménagement ou aménagement
- Mobilisation des crédits ANAH pour les propriétaires occupants (...) »

## □ Bilan et réalisation

### □ La prégnance du « mal logement »

Même si l'on connaît les décalages entre l'approche statistique et la réalité du terrain, les indicateurs relatifs au parc privé potentiellement indigne (PPPI) marquent la prégnance dans le Tarn-et-Garonne de ce qu'il est convenu d'appeler le « mal logement »

- Les situations potentielles d'indignité dans le parc privé concernent en premier lieu les propriétaires occupants (2 927 PO soit 4,3% d'entre eux et 54% du PPPI).
- Mais rapporté à la présence modérée du parc locatif dans le département, les situations de « mal logement » des locataires marquent les effets de déqualification ou d'inadaptation dont souffre ce parc :
  - 7,9% des locataires du secteur privé (2054) habitent un logement potentiellement indigne ;
  - le parc locatif privé concentre 38% du PPPI.

(2013) Parc Privé Potentiellement Indigne	Nbre	Taux	Total logts
Ensemble du parc	5 433	4,3%	126 154
Propriétaires occupants	2 927	4,3%	68 506
Locataires du parc privé	2 054	7,9%	25 845
Autres	452	1,4%	31 803

Répartition PPPI			
Propriétaires occupants	Locataires du parc privé	Autres	PPPI
54%	38%	8%	100%
2 927	2 054	452	5 433

**L'action initiée depuis maintenant plusieurs années dans le cadre de la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) s'inscrit dans un cadre partenarial fort. Cet enjeu est reconnu comme prioritaire par les signataires du Plan.**

### □ La mobilisation partenariale autour du REPÉRAGE

#### ■ La détection pro-active et partenariale des situations de non respect de la décence

La CAF, en s'appuyant sur les compétences juridiques de l'ADIL, s'est investie depuis plusieurs années dans la lutte contre la non décence. Différentes voies, basées sur une mobilisation partenariale, se sont mises en place pour faire remonter à la CAF et à l'ADIL les suspicions de non décence.

Origine des nouveaux signalements transmis en 2014 à la Commission décence (CAF - ADIL)			
CAF / ADIL	ROL (Travailleurs sociaux)	Mairies	Autres (ARS, FSL...)
41%	36%	19%	3%
77*	67	36	6

\* dont 12 via la Convention CAF / Gd Montauban  
 Source CAF-ADIL

- La CAF met à la disposition de ses allocataires une **grille d'auto-évaluation** leur permettant de signaler les signes manifestes d'indécence. En complétant et signant la grille, le locataire reconnaît avoir été informé des suites qui pourront être données à cette démarche et sollicite une visite de son logement. Cette grille est également mobilisée par l'ADIL lors de consultations pour lesquelles sont pointés des problèmes d'inconfort ou de dégradation. Le tête à tête permet ici de disposer d'une connaissance affinée des situations et problématiques.

La fiche d'auto-évaluation de la non-décence peut être adressée aux allocataires locataires de bailleurs qui disposent d'un parc locatif important et pour lesquels un ou plusieurs logements ont déjà été repérés comme ne respectant pas les critères de décence. Cette démarche permet d'identifier un parc immobilier potentiellement problématique et d'envisager une action globale à l'encontre du bailleur.

- Le PDLHI est destinataire des **Relevés d'Observation Logement (ROL)** remplis par les travailleurs sociaux, ainsi que des **signalements réalisés par les Mairies**. Ceux qui semblent relever de situations de non-décence sont transmis à la CAF.
- Depuis 2012, la **convention établie entre la CAF, la Ville de Montauban et son CCAS, ainsi que le Grand Montauban**, systématise le repérage sur l'ensemble de l'agglomération : chaque allocataire de la CAF reçoit dans un délai de 3 mois après le dépôt de sa demande d'allocation, une grille d'auto-évaluation de son logement.

- ➔ *Au cours de l'année 2014, 1423 fiches d'auto-évaluation ont été adressées par la CAF aux allocataires du territoire du Grand Montauban ayant déposé une nouvelle demande d'AL.*
- ➔ *66 grilles ont été retournées (soit un taux de retour de 5%)*
- ➔ *12 d'entre elles signalaient des problématiques relevant de l'action décence, soit 13 % des situations enregistrées en 2014 sur le territoire du Grand Montauban.*

#### ■ Les relais des travailleurs sociaux « au contact » des publics

- Les travailleurs sociaux des pôles et centres médico-sociaux départementaux ainsi que des CCAS ont recours aux relevés d'observation logement (ROL) pour identifier et signaler les principales causes de non-conformité et de dégradation du logement à partir de critères simples.
- Leur rôle est donc central dans le repérage. Il l'est aussi pour accompagner les situations, notamment en matière de :
  - prévention de l'arrêt de paiement des loyers que pourraient envisager les locataires pour faire pression sur leurs propriétaires,
  - retour d'information des usagers quant à l'état d'avancement de la procédure pour notamment éviter qu'ils quittent leur logement avant que les travaux de mise en conformité soient réalisés...

#### ■ Les visites techniques du FSL Accès

- Des visites techniques du logement peuvent être déclenchées dans le cadre du FSL Accès. Le secrétariat du FSL a la possibilité de diligenter un opérateur (SOLIHA) pour réaliser une visite technique pour toute demande de FSL Accès. Cela lui permet d'être alerté sur les logements presentis « à risques ». Non prévue par les textes, cette initiative participe à la cohérence des politiques publiques : aider sur fonds publics l'accès à un logement suppose qu'il soit décent...

#### ■ L'expérimentation d'une méthodologie de pré-repérage de l'insalubrité sur un territoire-test

Parce que les situations d'habitat indigne ne sont pas toujours appréhendables de la rue (ou de la cage d'escalier), cette démarche test, initiée par le PDLHI, a eu pour objectif d'améliorer le pré-

repérage « à l'adresse » des situations potentielles d'indignité. La méthode expérimentée sur la CC du Pays de Serre en Quercy prend appui sur une démarche par déduction : elle croise les indicateurs liés à l'état du bâti à ceux révélateurs de fragilités-vulnérabilités des occupants.

■ **Le nouveau dispositif de maintien et de conservation de l'allocation de logement sociale et familiale par l'organisme payeur et ses effets attendus sur la levée des craintes et réticences qui entourent les signalements**

Ces nouvelles dispositions introduites par la loi ALUR devraient contribuer à faire sauter les hésitations qui considèrent les signalements comme susceptibles de se retourner contre les locataires, en faisant peser sur eux la menace d'une suspension de l'allocation. Les signalements devraient progresser encore un peu plus.

□ **Le SUIVI-TRAITEMENT dans un cadre animé et coordonné**

La démarche coordonnée qu'exigent le traitement et suivi des situations, s'organisent à travers deux instances qui fonctionnent de manière articulée et complémentaire :

- la **Commission de lutte contre la non décence** est animée par la CAF avec l'appui de l'ADIL (conseil juridique) et du SCHS sur la ville de Montauban ;
- la **Commission d'orientation et de suivi (COS)** du PDLHI prend en charge les signalements relevant de la police du Maire et du Préfet, les situations complexes...

Ces instances proposent le cadre partenarial et collégial qui permet de faire le point sur l'examen des signalements et leurs orientations, d'échanger sur le contenu technique, juridique et social des dossiers et de mettre en place des stratégies d'intervention concertées.

L'utilité de ces lieux d'animation et de coordination est reconnue :

- en proposant le cadre partenarial d'analyse des problématiques et de construction des stratégies opérationnelles, leur rôle est clé dans l'optimisation et l'emboîtement des interventions aux différents stades ;
- en assurant le suivi en continu des dossiers, ces instances évitent les « pertes en ligne », autrement dit que les situations soient perdues de vue ou tombent dans l'oubli au fil du temps.

**BILAN 2007-2013  
DE LA COMMISSION DE LA LUTTE CONTRE LA NON DECENCE (CAF/ADIL)**

- *796 dossiers ouverts et instruits*
  - *36 logements révélés décents après visite*
  - *180 logements ayant fait l'objet de travaux ou d'engagement de travaux de la part de leur bailleur*
  - *32 logements fermés pour cause d'insalubrité, péril ou caractère impropre à l'habitation*
- ➔ *Près d'un quart des logements évalués comme ne respectant pas les critères de décence ont été remis aux normes.*

## □ Pistes et marges de manœuvre pour le futur PDALHPD

La lutte contre l'habitat indigne est investie et donne lieu à une mobilisation partenariale forte. Le domaine est davantage à consolider, qu'à initier.

### ➔ L'union des moyens et la recherche d'une efficacité collective

Le choix opéré dans le Tarn-et-Garonne de développer l'action en « mode projet » et autour de situations concrètes, a mis en évidence l'intérêt de promouvoir une démarche collective dans un cadre animé et coordonné. Ancré dans l'opérationnel et la recherche de résultats, ce mode opératoire permet de mobiliser l'étayage technique des différents services et prestataires de manière graduée et adaptée, d'optimiser les moyens en fonction des problématiques et des différents stades d'avancement...

Pour ces raisons, cette stratégie de « mise lien » et d'association des efforts invite à être amplifiée. Plusieurs entrées, dont certaines déjà explorées, pourraient en donner l'occasion...

#### 1. Le partage et la mise en commun des informations, en tant que :

- **outil de travail** permettant de centraliser le cheminement des situations le long de circuits de traitement souvent longs et complexes,
- **relais à l'information des usagers**, permettant de les accompagner et rassurer quant à la « prise en main » de leur situation,
- **base d'alerte**, permettant d'éviter les relocations dans des logements repérés comme ne respectant pas les normes de dignité...

#### 2. La mutualisation des contributions et des moyens, notamment autour :

- **des possibilités de rapprochements-recoupements entre la lutte contre la non-décence et le respect du RSD** : dans la majorité des situations, les manquements se recoupent. Ainsi, une même situation peut entrer dans le champ de compétence du Maire et de la « commission non décence », justifiant la consolidation des partenariats.
- **de l'harmonisation et mise en commun des diagnostics** : point clé du déclenchement des interventions, leur contenu et leur portée juridique viennent d'être consolidés par les nouvelles dispositions de la loi ALUR (notification précise des critères relevant de la non-décence dans la liste des désordres, habilitation des organismes chargés des constats...)

### Ce qui se fait déjà... et pourrait être amplifié, consolidé

- **Mise en place d'un site internet contributif de partage d'information et de données** : hébergé par la Préfecture, le site a subi des problèmes de piratage qui sont en voie d'être réglés. Le site est sur le point d'être de nouveau mis à la disposition des partenaires.
- **Développement d'une fonction d'alerte-surveillance des logements « à risques »** : les logements repérés dans le cadre de la lutte contre la non-décence et pour lesquels il n'y a plus de droit à l'aide au logement versé (déménagement, fin de droit...) font l'objet d'une surveillance. Au 1er janvier 2015, la CAF surveille ainsi 360 logements.
- **Prévention des doublons dans la réalisation des diagnostics** : elle s'organise au moyen du recoupement d'informations qu'établissent les partenaires présents dans les différentes commissions.

## ➔ La mobilisation et la mise en capacité d'agir des territoires

En matière de sensibilisation et d'implication des territoires dans la lutte contre le mal-logement, les écarts sont importants. La ville de Montauban peut s'appuyer sur un Service Communal d'Hygiène et de Santé actif. Au gré des dossiers et situations, les acteurs départementaux de la lutte contre le mal-logement ont noué des liens privilégiés avec un certain nombre d'équipes et de services municipaux (Moissac, Caussade, Montech, Beaumont, Montaignut, Valence...). La plupart des autres communes sont moins outillées et se retrouvent en difficulté pour exercer pleinement leur pouvoir de Police. Ils en restent à une intervention orale, parfois écrite mais rarement à des arrêtés. Cette forme de « médiation » peut suffire à régler les difficultés pour des cas assez simples. Elle rencontre ses limites pour des situations plus graves ou complexes, où l'on ne peut pas compter seulement sur la bonne foi et la bonne volonté des propriétaires.

Des initiatives sont développées pour accompagner la montée en gamme des territoires dans la qualification et prise en compte des problématiques du mal-logement. Le futur Plan gagnerait à les relayer et amplifier, tant l'action publique autour de la lutte contre l'habitat indigne suppose l'établissement de liens forts avec les territoires et le concours actif des maires.

### 1. L'information-formation des territoires :

apports d'éclairages sur les différentes notions d'habitat indigne, les compétences et responsabilités en jeu, les acteurs à solliciter...

### 2. La prise en compte renforcée de la lutte contre l'habitat indigne dans les programmes d'amélioration de l'habitat

- Intégration d'un repérage affiné des logements potentiellement indignes dans les études pré-opérationnelles (en tirant les enseignements de la méthodologie de prospection expérimentée sur le territoire de la CC du Pays de Serres en Quercy).
- Sur cette base, recours à des méthodes de repérage actif, appuyées sur la mobilisation d'un partenariat de proximité (élus, intervenants médico-sociaux qui accèdent aux domiciles....).
- Mobilisation de l'expertise des équipes en charge de l'animation des programmes pour accompagner les maires dans l'exercice de leurs compétences de Police (manquements au RSD, péril...).

### Ce qui se fait déjà... et pourrait être amplifié, consolidé

- **Formation** proposée par la DDT et l'ARS à destination du personnel communal (sur 2 jours, une à 2 fois par an) / Organisation-animation de réunions d'information-sensibilisation à destination des élus
- **Mise en ligne** sur le site de la Préfecture du document « Habitat dégradé, guide à l'usage des maires » (Haute Vienne, 2009 – Actualisation par le Tarn-et-Garonne en 2012) - Réalisation du memento « Agir contre l'habitat indigne » à l'attention des Maires - 2011)
- **Visites conjointes** entre un opérateur-expert et les maires et services municipaux dans la perspective de les sensibiliser aux problématiques et de les former à la réglementation de la LHI autour des situations concrètes rencontrées dans leur commune (70 visites ont été financées par la DDT)

## ➔ Vers une approche plus englobante du mal-logement

- La lutte contre le mal-logement dans le Tarn-et-Garonne intègre une approche déjà plutôt élargie des problématiques :
  - Sous l'impulsion de la CAF, la **lutte contre l'habitat indécents** constitue une préoccupation de longue date dans le département. Son traitement au moyen de travaux parfois même légers, permet de prévenir des détériorations plus graves dont certaines auraient pu aboutir à des situations d'insalubrité.
  - A l'initiative du PDLHI, une démarche d'investigation a été réalisée pour mieux appréhender les formes d'**habitat atypique**. Elle est partie du constat que ces situations étaient à la fois mal connues et peu prises en compte dans les politiques publiques. Les résultats donnent à voir leur poids non négligeable (plus de 600 personnes sur la moitié des communes du Tarn-et-Garonne enquêtées). Ils soulignent aussi les difficultés de réponse (forte précarité des publics, réticence ou impuissance des élus...)
- Néanmoins certaines situations peinent à être abordées. Pourraient-elles être davantage être prises en compte dans le futur PDALHPD ?

### 1. Les problématiques liées à la maîtrise des dépenses énergétiques et à la lutte contre la précarité énergétique

Les aides aux impayés d'énergie constituent le premier poste de dépense du FSL. Elles contribuent à pallier les difficultés que rencontrent les plus modestes pour acquitter leurs factures énergétiques. Le Plan, à travers le FSL, agit ici davantage sur les conséquences que sur les mécanismes à l'origine des difficultés. Ces causes peuvent tenir aussi bien aux pratiques et comportements des occupants qu'aux caractéristiques du logement (inadaptation ou obsolescence du mode de chauffage, mauvaise isolation thermique...).

Des actions diverses sont développées (aides à la rénovation énergétiques, action collective « familles à énergie positive » à l'initiative du CD...). Dans sa fonction d'« assembler », le Plan aurait un rôle à jouer pour repérer les initiatives, les faire partager et les valoriser...

### 2. Les propriétaires occupants modestes en situation de « mal logement »

Ces publics ont de l'importance dans le Tarn-et-Garonne : son assise rurale fait que le statut de propriétaire y est dominant et le vieillissement de la population y constitue une réalité déjà marquée. Face aux situations d'indignité et d'indécence des propriétaires occupants, les cadres classiques d'intervention rencontrent leurs limites. Plusieurs écueils se cumulent :

- ces situations concernent des personnes souvent âgées, pas toujours conscientes de vivre dans des conditions d'habitat indignes, qui n'envisagent pas de déménager, ne serait-ce que le temps des travaux ;
- leurs conditions de ressources souvent très modestes rendent complexes le bouclage financier des opérations, malgré la mobilisation des aides financières à disposition.

## OBJECTIF D

### Favoriser l'accueil, l'hébergement et l'insertion des publics en grande précarité et des populations spécifiques

#### Fiche action N° D10

Inclure un plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile fixe (PDAHI) dans le PDALPD

#### **Rappel**

---

##### ■ **Objectifs (Plan actuel)**

« Il est pour l'instant difficile d'évaluer les besoins tant les situations des personnes sont de plus en plus hétérogènes et que l'on ne dispose pas encore d'outils d'observation efficaces. Si les situations sont très hétérogènes, on observe cependant une récurrence des problèmes, qu'ils soient d'addiction (en particulier alcoolisme et toxicomanie) ou de santé (physique et mentale). (...) »

- Mieux quantifier et qualifier les besoins
- Créer un dispositif commun de gestion de la demande
- Organiser le suivi des attributions des places (...) »



## □ Bilan et résultat

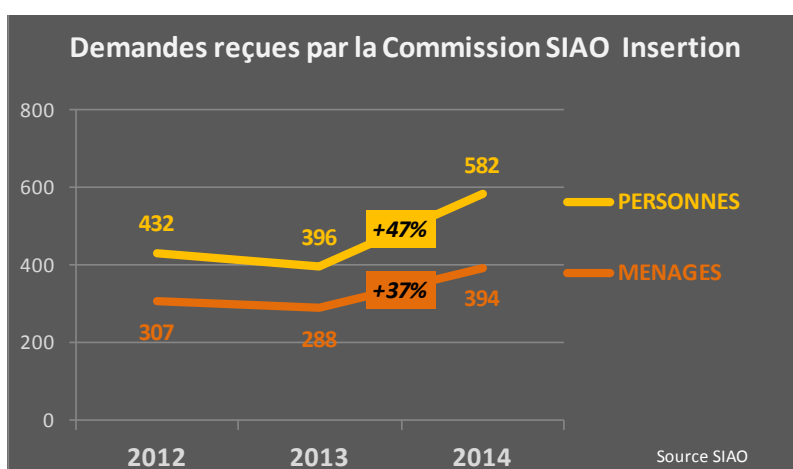
NB : Le diagnostic à 360 degrés du mal-logement au sans abris a permis de mettre à plat les évolutions récentes traversées par le secteur de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion (du côté de l'offre comme des besoins). Il est possible de s'y reporter.

### □ La création du SIAO : guichet unique et fenêtre de connaissances sur les besoins

Mis en place en 2012 et géré par Reliance 82, le SIAO donne de la lisibilité sur le champ des besoins en insertion : il apporte une connaissance et une vision d'ensemble, alors qu'auparavant celle-ci n'était pas consolidée et suivait la segmentation des opérateurs. Ce service propose un guichet unique qui simplifie les démarches : les usagers et les travailleurs sociaux qui les accompagnent n'ont plus à faire de multiples demandes directes auprès des structures.

#### ■ Des sollicitations croissantes

Le SIAO insertion a reçu les demandes de près de 400 ménages en 2014 (soit presque une centaine de plus qu'en 2013). Le nombre croissant de demandes est lié à la montée des fragilités que génère le durcissement du contexte économique. Il est également combiné à la montée en lisibilité d'un dispositif d'orientation qui, davantage repéré, s'avère de plus en plus sollicité.



#### ■ Des publics qui s'élargissent, des demandes qui se diversifient

Rendu plus lisible par le guichet unique, le secteur de l'hébergement d'insertion et du logement adapté voit ses publics se renouveler et se diversifier. Jusqu'à la création du SIAO, les services sociaux généralistes, les établissements hospitaliers, pénitentiaires et sociaux-éducatifs organisaient par eux-mêmes la recherche de solutions aux besoins d'hébergement d'insertion de leurs usagers. Le plus souvent « en circuits courts » par le biais des relations de confiance installées avec certaines structures voire par des conventions. Ils ont trouvé dans le SIAO la possibilité de faire remonter plus largement leurs demandes. Les services sociaux sont les premiers prescripteurs des demandes adressées au SIAO Insertion.

PRESCRIPTEURS DES DEMANDES D'INSERTION		2012	2014	2012-2014
CCAS	Services sociaux "généralistes"	47%	50%	+3 points
CMS				
HOPITAL	Etablissements et services publics sociaux, médicaux et de justice	25%	30%	+5 points
UDAF				
SPIP				
AUTRES (CIDFF, mission loc. MECS...)				
Struct. d'héberg-urgence	Opérateurs de l'urgence-hébergement	13%	9%	-4 points
CADA/HUDA	Opérateurs de la demande d'asile	6%	3%	-3 points
Départements extérieurs		8%	8%	0 points
Source SIAO Insertion		100%	100%	

## □ Pistes et marges de manœuvre pour le futur PDALHPD

Les voies d'orientation plus variées ont tendance à entraîner une diversification des publics en demande de l'offre d'insertion. Ces nouveaux profils de publics – certains sont seulement davantage présents qu'avant – invitent à consolider ou élargir le partenariat de prise en charge, notamment pour l'ouvrir à davantage de pluridisciplinarité, au regard des difficultés souvent cumulées rencontrées par les publics (sociales, médicales, psychologiques voire psychiatriques...).

Il s'agit aussi de proposer des solutions alternatives en direction des publics qui ont du mal à solliciter les solutions qui leur sont proposées, y renoncent voire s'en détournent.

- ➔ **Le développement du travail en réseau entre les acteurs du social, du sanitaire et du médico-social**, notamment autour des situations en souffrance psychique
- ➔ **L'expérimentation de solutions alternatives innovantes en direction des publics difficiles à accrocher par l'offre « classique »** (« grands précaires », jeunes en voie de marginalisation...)

D'un côté, le SIAO, dans son rôle de centralisation et d'orientation de la demande, a besoin de cerner les profils, connaître les attentes et les besoins pour orienter au mieux les situations.

En face, les services sociaux instructeurs des demandes, interlocuteurs et relais des usagers, ont besoin de bien connaître les solutions mobilisables (leurs caractéristiques, leur rôle, leurs publics cibles...). Ils sont aussi demandeurs de retours réguliers sur l'évolution du traitement des demandes, pour éviter que les personnes se découragent, renoncent et se tournent vers de « mauvaises solutions »....

- ➔ **La consolidation des liens entre le SIAO et les services sociaux prescripteurs des demandes**

## □ Fiche action N° D11 Le logement des jeunes

### □ Rappel

---

#### ■ Objectifs (Plan actuel)

« La problématique liée au logement des jeunes a été identifiée car , en Tarn et Garonne, les jeunes de moins de 25 ans qui représentent 28,7 % des habitants (population la plus jeune de Midi-Pyrénées après la Haute Garonne) sont les plus touchés par la précarité de l'emploi et du logement.

Or, le droit au logement revêt une problématique particulière pour les plus jeunes dont les difficultés spécifiques et persistantes n'ont pas jusqu'ici fait l'objet d'orientations coordonnées de l'État et de ses partenaires locaux. (...)

- Elaborer un plan départemental pour le logement des jeunes
- Monter un dispositif expérimental avec les CHRS, et la mission locale pour faciliter l'accès à l'hébergement puis au logement de jeunes intégrant un dispositif d'insertion
- Entente avec les bailleurs sociaux pour la réservation de petits logements sociaux pour les jeunes travailleurs et les étudiants (...) »

## □ Bilan et réalisation

### ■ La solvabilité : le premier cadre de contraintes

La solvabilité constitue le premier cadre de contraintes que rencontrent les jeunes. L'instabilité des ressources liée à la précarité de certains contrats de travail, la modicité des revenus du travail à temps partiel, le manque de moyens générés par des périodes de changement de situation accentuent la vulnérabilité des jeunes publics. La faiblesse et la volatilité de leurs ressources rendent complexe l'accès à un logement ordinaire. Dans les marchés plutôt détendus du département, le déficit de solvabilité conduit les jeunes à mobiliser le parc « dénormé » qui propose des loyers bas et des conditions d'accès souples mais qui, en contrepartie, expose à des conditions d'habitat médiocres, à des pratiques et arrangements entre le bailleur et ses locataires qui s'écartent du droit commun...

*La précarité financière des jeunes est accusée : presque un quart des moins de 30 ans vivent en dessous du seuil de pauvreté. Leur taux de pauvreté est supérieur de presque 8 points à l'ensemble des classes d'âge.*

Taux de pauvreté chez les moins de 30 ans		Ensemble des classes d'âge
<b>Tarn-et-Garonne</b>	24,1	16,3
CC Sère - Garonne - Gimone	23,8	14,0
CC des Terrasses et Plaines des Deux Cantons	21,0	16,2
CC de la Lomagne Tarn et Garonnaise	26,1	16,3
CC de Montaigu de Quercy Pays de Serres	Secret stat.	21,7
CC Quercy Pays de Serres	Secret stat.	23,2
CC Castelsarrasin Moissac	28,3	21,3
CC Garonne et Gascogne	14,4	11,7
CC du Quercy Vert	14,5	12,6
CC du Quercy Caussadais	28,2	17,1
CC du Quercy Rouergue et des Gorges de l'Aveyron	27,4	22,6
CC Terrasses et Vallée de l'Aveyron	20,6	13,4
CA du Pays de Montauban	26,7	17,0
CC du Sud-Quercy de Lafrançaise	19,0	15,2
CC du Terroir Grisolles - Villebrumier	16,0	12,3
CC Garonne et Canal	19,6	11,5

### ■ La pluralité du statut « jeune »

La jeunesse recouvre des statuts multiples, qu'il s'agisse des jeunes actifs insérés sur le marché du travail, des apprentis, des étudiants, des publics en stage ou en formation professionnelle ou encore des publics en rupture d'insertion professionnelle et sociale.

**S'agissant des jeunes en enseignement supérieur et formation**, Montauban concentre l'essentiel des effectifs : un peu plus de 1300 étudiants et environ 200 jeunes en apprentissage dans des formations d'enseignement supérieur.

Effectifs de l'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR (2012-2013)	
Montauban	1 329
Universités	667
Sections de techniciens supérieurs (STS)	330
Écoles paramédicales et sociales	217
Ecoles de commerce, gestion et comptabilité	93
Autres écoles de spécialités diverses	22

Effectifs des APPRENTIS DANS LE SUPERIEUR (2012-2013)		
Montauban		193
Lycée Bourdelle	BTS Conception et Réalisation des Systèmes Automatiques	9
	BTS Négociation et Relation Client	33
IFA 82 CCI	BTS Assistant de Gestion PME PMI	35
	BTS Management des Unités Commerciales	47
	Licence Pro Acheteur Industriel	6
	Licence Pro Qualité Sécurité et Environnement	10
	Licence Pro Ressources Humaines	10
	EGC Marketing Commercialisation Gestion	43

Rapport annuel sur l'apprentissage -MENESR- Académie de Toulouse (2013)

L'enseignement supérieur proposé dans la ville-centre joue la carte d'un positionnement en proximité : il donne la possibilité aux jeunes tarn-et-garonnais de poursuivre des études supérieures tout en restant dans le département et bien souvent chez leurs parents. Ces jeunes en formation disposent de peu de ressources.

- ➔ Les ¾ des jeunes en formation supérieure sont originaires du département
- ➔ 25% des étudiants déclarent ne pas pouvoir acquitter des loyers supérieurs à 300 €

*Source : enquête auprès de 952 étudiants –Comité technique « Logement des étudiants et apprentis du supérieur »*

En raison de la proximité de la métropole toulousaine, le site montalbanais est resté relativement à l'écart de la dynamique de redéploiement de l'enseignement supérieur à l'échelle régionale. La présence étudiante se fait moins sentir à Montauban que dans les autres villes moyennes de Midi-Pyrénées.

POPULATION 2012		NBRE d'ETUDIANTS pour 1 000 habitants		Etudiants 2012-2013
Montauban	56 887	Tarbes	116	
Albi	49 231	Albi	98	4832
Tarbes	41 664	Rodez	88	2097
Castres	41 529	Auch	48	1052
Cahors-Figeac	29 774	Cahors-Figeac	34	1003
Foix-Pamiers	25 239	Castres	26	1063
Rodez	23 744	Foix-Pamiers	24	609
Auch	21 960	Montauban	23	1329

INSEE Atlas régional des effectifs étudiants - MENESR

A Montauban, il n'existe pas un parc dédié spécifiquement aux étudiants, en dehors de la résidence Habitat Jeunes du Fort (25% de la capacité d'accueil mobilisable par des étudiants, soit 20 places). Les étudiants trouvent des solutions sur le marché développé des petits logements et à des niveaux de loyers globalement abordables.

- ➔ Près de 4 500 T1 et T2 sur Montauban (presqu'une résidence principale sur 5)
- ➔ Des niveaux de loyers des « petits logements plus bas ici que la plupart des autres villes moyennes de Midi-Pyrénées.

Loyers 2014 (en €/m <sup>2</sup> )	Studio & T1	Loyers 2014 (en €/m <sup>2</sup> )	T2	Loyers moyens	
				T1	T2
TOULOUSE	15,7	TOULOUSE	11,6	313 €	389 €
ALBI	12,4	ALBI	9,4		
TARBES	10,9	TARBES	8,7	Base DDT 82	
<b>MONTAUBAN</b>	<b>10,5</b>	RODEZ	8,6		
CAHORS	9,7	<b>MONTAUBAN</b>	<b>8,5</b>		
RODEZ	9,2	CAHORS	8		
AUCH	8,4	AUCH	7,5		

L'offre de « petits logements » est diversifiée mais ses prestations et sa qualité, hétérogènes. Face à ce constat, plusieurs initiatives se sont développées pour aider et accompagner les étudiants dans le repérage des solutions.

➔ **Les services d'aide à la recherche d'un logement en direction des étudiants de Montauban**

- **BIJ 82** : informations sur les aides au logement, avec possibilité d'un accompagnement individualisé
- **Mairie de Montauban** : diffusion d'annonces de propriétaires bailleurs sur son site internet
- **Aide à l'Étudiant-CG 82** : mise à disposition d'une liste de logements proposés par des bailleurs privés et organisation à la rentrée d'une « Antenne Logement », en partenariat avec la CAF et des agences immobilières (frais ramenés à 180 €)



Des formations de techniciens supérieurs existent dans les villes de Beaumont de Lomagne, Castelsarrasin, Moissac et Valence d'Agen. Sur 2 ans, chaque section rassemble une cinquantaine d'élèves.

Beaumont-de-Lomagne		Moissac	
Lycée des Métiers du Bâtiment et de la Topographie	BTS Centre Géomètre Topographe BTS Travaux publics	Lycée F. Mitterrand	BTS techn. en économie sociale et familiale
Castelsarrasin		Valence d'Agen	
Lycée Jean-de-Prades	BTS négociation et relation client BTS Assistant de Gestion PME-PMI	Lycée Montplaisir	BTS transport et prestations logistiques

Les municipalités et intercommunalités ont développé des initiatives visant à faciliter la recherche de logement.

- ➔ *A Valence d'Agen et Beaumont-de-Lomagne, les campings et gîtes sont mobilisables par les étudiants en dehors de la période estivale.*
- ➔ *Le CCAS de Moissac propose de mettre en relation les étudiants avec des personnes âgées disposées à les accueillir dans leur domicile.*

Le département est marqué par la présence d'autres catégories de jeunes que les étudiants : ceux aux parcours chaotiques, sans ressources et sans projet professionnel, qui voient dans le Tarn-et-Garonne la possibilité d'organiser leur itinérance :

- en espérant tirer parti des tâches occasionnelles de travail que proposent l'activité agricole, l'artisanat le bâtiment...
- en ciblant les opportunités d'accueil que permettent pour des durées plus ou moins longues à la fois l'hébergement provisoire chez des pairs, le recours à des formules d'habitat atypique, les solutions « bon marché » du parc déqualifié et parfois aussi la mobilisation du 115.

Les acteurs au contact de ces jeunes (le CLLAJ, les opérateurs de l'hébergement...) soulignent qu'il est compliqué de leur proposer des solutions de logement ou d'hébergement. Leur très forte précarité financière, leur éloignement de l'insertion professionnelle et leur manque d'autonomie (budgétaire, administrative, au regard du logement) n'autorisent que difficilement leur accueil en logement ALT ou en résidence sociale. Ils adhèrent peu aux CHRS qu'ils associent à des contraintes fortes au regard de leurs besoins d'indépendance.

➔ *Sur un an (juin 2013 à mai 2014), le SIAO Insertion a été sollicité par une centaine de jeunes âgées de 18 à 25 ans (soit presque un demandeur sur cinq).*

*Source : Observatoire social du SIAO – septembre 2014*

## □ Pistes et marges de manœuvre pour le futur PDALHPD

- L'agglomération montalbanaise constitue un pôle d'emplois, d'enseignement et de formation qui attire les jeunes, en parcours temporaire, transitoire ou plus durable sur le territoire. Les perspectives d'emplois temporaires dans l'agriculture, les possibilités d'être logés ou hébergés dans le parc privé déqualifié des cœurs de ville et de bourg sont d'autres facteurs qui rendent le Tarn-et-Garonne particulièrement concerné par les parcours d'itinérance de jeunes.
- Les jeunes constituent un public particulièrement vulnérable face à l'accès au logement et leurs besoins multiples restent mal connus.
  - Ils varient notamment selon les statuts des publics, qu'il s'agisse des jeunes actifs insérés sur le marché du travail, des apprentis, des étudiants, des publics en stage ou en formation professionnelle ou encore des publics en rupture d'insertion professionnelle et sociale.
  - Les besoins face au logement sont également différents selon la durée des séjours (courts, longs, alternés...).
  - Ils évoluent aussi selon la solvabilité, les droits mobilisables face au logement.
  - Au-delà de ces catégories, les jeunes ont des parcours, des expériences et des préférences face au logement : ils développent des stratégies variables qu'il importe de prendre en compte.

La vision partagée du niveau et de la nature des besoins des jeunes en logement ou hébergement temporaire fait défaut.

Dans un cadre partenarial, le nouveau PDALHPD peut donner l'occasion de :

- ➔ **porter une connaissance d'ensemble sur les besoins et les stratégies des jeunes face au logement à l'échelle du département**
- ➔ **définir en conséquence les modalités de réponse supplémentaires à concevoir en leur direction (offres / accueil-information-orientation...)**

## □ Fiche action N° D12 Les gens du voyage

### □ Rappel

---

#### ■ Objectifs (Plan actuel)

« De par sa position géographique, le département de Tarn-et-Garonne est un territoire de passage et un carrefour que les gens du voyage traversent de longues dates, aussi bien pour leurs activités artisanales ou commerciales, leur quête de travaux saisonniers qu'à l'occasion des grands pèlerinages : ceux des Saintes Marie de la Mer ou de Lourdes. (...) L'enjeu est d'assurer dans le département et l'accueil de ces populations de passage.

Avec le temps, l'histoire et l'évolution de la société, leurs mouvements migratoires évoluent, en même temps que sont modifiées leur culture et leurs habitudes. Dans une société qui devient de plus en plus urbaine, leurs activités professionnelles sont complètement réorientées, la sédentarisation se développe. (...)

- Elaborer un nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage
- Traiter de la sédentarisation des gens du voyage

### □ Bilan et réalisation

---

Le département s'est doté d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGDV). Il propose de parachever le maillage du territoire en aires d'accueil (création de deux nouvelles aires à Montech et Nègrepelisse). Il insiste sur la prise en compte des besoins de sédentarisation. L'animation et le portage des objectifs du schéma sont organisés au moyen de différents groupes de travail (thématiques et partenariaux) :

- la gestion des aires (co-pilotage DDT-DDCSPP)
- l'accompagnement social (pilotage Conseil départemental)
- la scolarisation (pilotage Education nationale)
- l'accès aux soins (pilotage ARS)
- la réponse aux besoins de sédentarisation (pilotage DDT)

### □ Pistes et marges de manœuvre pour le futur PDALHPD

---

L'accompagnement de la sédentarisation, est clairement mis en avant dans le SDAGDV qui en fait l'une de ses priorités. Il propose d'appuyer les territoires dans la construction de solutions adaptées en direction des familles en voie de sédentarisation, notamment via des terrains familiaux.

- ➔ **Des relais et articulations à promouvoir entre l'échelon départemental (SDAGDV /PDALHPD) et les territoires**, pour bâtir l'ingénierie de projet que sous-tend ce type de réponses :
  - identification des besoins,
  - attentes et capacités des familles,
  - conception de l'opération,
  - définition du montage technique et financier,
  - recherche de l'assise foncière...



## OBJECTIF TRANSVERSAL

### Gouvernance du Plan et pilotage des actions

#### □ Rappel

Le Plan actuel prévoyait d'organiser la gouvernance du Plan autour de **trois instances**

	<b>Le Comité de pilotage</b>	<b>Le Comité technique</b>	<b>Le Comité des instances locales</b>
<b>Rôle, fonction</b>	« Instance politique du plan, chargée de : - suivre l'élaboration du plan - définir les objectifs à atteindre et les actions à mettre en œuvre, - valider le bilan annuel et l'évaluation du plan, - veiller à l'articulation de tous les dispositifs départementaux en faveur du logement des personnes défavorisées, - etc. »	« Instance de suivi et de relais technique et politique des objectifs et actions du plan, chargée de : - établir en fin de chaque année un bilan de la mise en œuvre du plan dont elle proposera la validation au comité de pilotage, - assurer la coordination, des dispositifs opérationnels (DALO, relogement, FSL, insalubrité/indécence, économie d'énergie...) - coordonner les actions du plan et les partenaires (instances locales) par l'animation de groupes de travail, - etc. »	« Instance chargée par le comité de pilotage départemental de la mise en œuvre de tout ou partie des actions du plan sur le territoire de la communauté d'agglomération de Montauban Trois Rivières. Il a pour mission de : - procéder à la territorialisation des actions du plan sur le territoire de l'agglomération, - rendre compte au comité de pilotage départemental des actions mises en œuvre sur son territoire ; - donner son avis sur le bilan annuel d'exécution du plan. - etc. »
<b>Fréquence de réunion</b>	2 fois /an	Tous les trois mois.	A définir dans le règlement intérieur

## □ Bilan et réalisation

---

### □ Un Plan qui fonctionne à travers ses dispositifs davantage que dans le cadre d'une approche intégrée

- Le comité de pilotage s'est tenu au moins deux fois par an.
- Les comités techniques se sont réunis à des rythmes plus espacés que la fréquence envisagée (en principe 3 fois par an). Ils se sont centrés sur la préparation des comités de pilotage et la production des bilans des différents dispositifs qui composent l'activité du Plan, tandis que les fonctions de coordination et de relais sont restées plus en retrait.
- Le Comité des instances locales rattaché au Grand Montauban a eu du mal à trouver sa place et son rôle. Après quelques réunions aux entrées thématiques (par exemple, le logement des jeunes), il ne s'est plus réuni à partir de 2010.

Dans les faits, la vie et l'activité du Plan s'organisent essentiellement au sein des commissions et dispositifs qui forgent son action (la CILS, le PDLHI, la Commission de lutte contre la non décence, le comité de pilotage et les commissions plénières du FSL, le SIAO, la CCAPEX...).

## □ Pistes et marges de manœuvre pour le futur PDALHPD

---

**Le fonctionnement actuel n'empêche pas d'avancer mais il tend à s'inscrire dans un cloisonnement relatif, même si le climat de confiance, les interconnaissances nouées en proximité entre les référents techniques de chaque institution entretiennent et facilitent la dynamique partenariale.**

**Le renvoi de l'activité du Plan à ses « chevilles ouvrières » fait aussi courir le risque de leur épuisement voire d'un relatif isolement.**

Les actions et initiatives du nouveau PDALHPD auront besoin d'être orientées autant que soutenues.

- ➔ Le rôle du **Comité de pilotage** invite à être consolidé dans sa capacité à **porter et faire relayer des objectifs forts, lisibles et intégrés.**

Si l'élaboration du nouveau Plan peut être l'occasion de consolider le pilotage, il s'agira de mettre celui-ci en position d'arbitrer et d'orienter. Pour cela, il aura besoin d'être éclairé sur les enjeux et les décisions : le rôle du **comité technique** sera ici essentiel et demandera à être réaffirmé.

Au-delà de l'**animation et du suivi des chantiers prioritaires du Plan**, son travail gagnerait à se développer autour de deux chantiers :

- ➔ **l'observation et la connaissance des besoins,**
- ➔ **la communication en direction des acteurs et des territoires.**

