

## Le Plan Départemental pour l'Aide au Logement pour les Personnes Défavorisées (PDALPD)

***Le Plan s'adresse aux publics définis par l'article 1<sup>er</sup> de la Loi du 31 Mai 1990, à savoir.***

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

L'objectif principal du Plan est de permettre à tous les publics relevant de son champ d'action d'être logé décentement.

L'évaluation du Plan précédent a permis de dégager **les orientations prioritaires du PDALPD pour 2007-2011** qui peuvent se résumer de la façon suivante :

- Il conviendra de **reconstituer tous les éléments du parcours résidentiel** des ménages en difficultés allant des outils liés à l'hébergement jusqu'à l'accession sociale qui pourrait constituer le terme d'un parcours résidentiel réussi dans le cadre du PDALP.
- La question du **prix des loyers pratiqués, de la maîtrise de l'énergie et du développement durable** devront être au centre de ces actions.
- Cet objectif pourra être atteint à partir d'une **connaissance territorialisée** de l'ensemble des besoins.
- **La réussite du Plan 2007-2011** s'appuiera également sur la **pérennisation des outils qui ont démontré leur efficacité**, voire dans certains cas par leur renforcement, tout particulièrement dans les différentes formes d'accompagnement social lié au logement ainsi que dans la poursuite de la lutte contre l'habitat indigne,
- Chaque action développée devra reposer sur **l'assurance de la pérennisation des moyens mis en œuvre.**

## **Les neuf actions du PDALPD 2007-2011.**

**Action I.** Produire et gérer des logements adaptés aux publics en difficultés afin de disposer des outils permettant de construire un parcours résidentiel cohérent.

**Action II.** Territorialiser certaines actions du PDALPD.

**Action III.** Rendre plus performant, voire développer l'accompagnement social lié au logement.

**Action IV.** Développer des tableaux de bord permettant la mise en place d'un dispositif d'observation du logement social, tout particulièrement pour les besoins des publics défavorisés.

**Action V.** Renforcer le dispositif de prévention des expulsions et d'accompagnement des accédants à la propriété en difficultés.

**Action VI.** Renforcer le dispositif de lutte contre l'habitat indigne.

**Action VII.** Mener une réflexion sur l'évolution des aides du FSL.

**Action VIII.** Maintien de la cellule de recours, voire renforcement par une plus forte utilisation des outils et produits adaptés, existants ou à créer.

**Action IX.** Favoriser les liens entre le PDALPD et les autres plans et schémas en direction des plus démunis.

## Détail de chaque action du PDALPD.

# **Produire et gérer des logements adaptés aux publics en difficulté afin de disposer des outils permettant de construire un parcours résidentiel cohérent.**

L'évaluation du précédent plan a montré la nécessité d'afficher des objectifs clairs et des priorités.

### **A.1 Développer l'offre d'habitat adapté pour les populations qui cumulent les difficultés**

Le développement d'une offre de logements d'insertion pour les ménages prioritaires du plan, vise à la production d'un habitat adapté en terme de niveau de loyer, de statut d'occupation, d'accompagnement proposé et de conception du bâti. Il s'agit également d'assurer sur tout le territoire du département une offre de logements très sociaux.

#### **➤ Les PLA-i**

L'Etat et le Département conviennent de mobiliser leurs financements en faveur de la production de logements durables (ou d'insertion) sur la base d'un objectif annuel de **30 PLA-i**. La territorialisation de cette production est envisagée selon la répartition suivante : **15 PLA-i sur la ComAGA, 7 sur la Communauté de communes de Cognac et 8 sur le reste du territoire départemental.**

Ils devront être en priorité établis dans le cadre de la mixité des opérations financières en PLUS, principalement en construction neuve.

Ces PLA-i seront gérés dans le cadre du dispositif du plan. Leurs attributions seront prononcées au bénéfice exclusif des ménages prioritaires du plan.

En tant que de besoin, la mise en place d'une mesure d'accompagnement social lié au logement adaptée à chaque situation sera étudiée.

#### **➤ Les PST**

Le programme social thématique départemental permet à l'ANAH et au Conseil Général de la Charente de subventionner des travaux d'amélioration de

logements du parc privé, en contrepartie d'un conventionnement à faible loyer de ces logements (niveau PLA-i).

L'objectif du plan départemental consistera à créer chaque année à partir de 2007, **37 logements PST**. La territorialisation de cette production est envisagée selon la répartition suivante : **15 PST sur la ComAGA, 7 sur la Communauté de communes de Cognac et 15 sur le reste du territoire départemental**.

La mise en place de ce programme nécessite le financement de prestations d'ingénierie ( *diagnostic préalable, étude pré-opérationnelle, suivi-animation et évaluation* ).

Ces PST pourront être gérés dans le cadre du dispositif du plan. A cet effet, il sera proposé aux bailleurs un dispositif incitatif reposant sur les garanties de loyers, les remises en état des logements, et l'accompagnement social lié au logement.

### ➤ **Les terrains familiaux**

La circulaire du 17 décembre 2003 prévoit l'aménagement de terrains afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ces terrains dits familiaux se distinguent des aires d'accueil pour les gens du voyage itinérants et définies à l'article 2 de la Loi du 5 juillet 2000.

Ils correspondent à un habitat privé qui peut être locatif ou en pleine propriété. Réalisés sur l'initiative de personnes physiques ou de personnes morales publiques ou privées, ces terrains familiaux constituent des opérations d'aménagement à caractère privé. L'installation de caravanes sur les terrains familiaux constitue l'habitat permanent de leur utilisateur.

Il s'agit d'un produit à destination des gens du voyage qui constitue un « *compromis pour accéder à une sédentarisation tout en conservant un mode d'habitat en lien avec leur mode de culture* ».

L'objectif assigné aux partenaires du plan est d'étudier la faisabilité de la réalisation d'au moins 3 terrains familiaux par an.

## **A.2. Les dispositions en faveur des ménages qui connaissent uniquement des difficultés financières.**

De façon générale, le PDALPD doit favoriser les parcours résidentiels des publics dont il a connaissance; cette intervention pouvant déboucher à plus long terme vers une logique d'accession sociale à la propriété.

Les partenaires du plan souhaitent également mener **une réflexion visant à développer une maîtrise plus forte du niveau des loyers et particulièrement des charges** dans le parc HLM à produire. Cette démarche serait à même de répondre aux besoins des ménages ayant des faibles ressources ( *inférieur à 60% des plafonds HLM* ), mais ne présentant pas de difficultés d'insertion sociale particulière.

**Le développement durable dans l'habitat**, notamment l'utilisation d'énergies renouvelables ( *solaire, photovoltaïque,...* ), de produits à performances améliorées

( vitrage à isolation renforcée, ventilations mécaniques intelligentes,...) devra constituer un des éléments de priorité pour la mise en oeuvre du plan.

Ce dernier point devra avoir **un impact significatif sur la baisse des factures « énergie » des ménages.**

Tout comme la réflexion engagée pour les loyers, l'action pour s'inscrire dans la durée ne doit pas se limiter à la seule solvabilisation temporaire des ménages trop souvent à posteriori.

### **A.3. Développer les outils d'hébergement pour les plus démunis.**

- **L'ALT.**

L'ALT ( *allocation logement temporaire* ) est un produit essentiel du parcours résidentiel de certains ménages.

Complémentaire de l'ensemble des autres produits, il doit être maintenu à un niveau élevé.

Créée par la loi n°91-1406 du 31/12/1991, cette allocation est destinée aux associations qui logent à titre temporaire des personnes défavorisées. La circulaire du 19/03/1993 précise qu' « *il est souhaitable que les associations qui percevront cette aide soient capables, par elles-mêmes ou en lien avec d'autres, d'assurer un accompagnement social des personnes accueillies – les orienter vers les services sociaux permettant l'accès aux droits et si possible préparer avec elles un projet de relogement, en relation avec les dispositifs mis en place localement* ».

Une quantification précise des besoins et ses caractéristiques seront précisées dans le schéma départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion dont les travaux seront menés en 2007.

L'objectif du Plan consiste d'une part à résoudre la question de l'accompagnement social des ménages hébergés en ALT, et d'autre part d'effectuer un travail auprès des acteurs de l'ALT afin que ce produit puisse être mis à disposition de la cellule de recours.

- **Les maisons relais**

Les maisons relais constituent une offre alternative (*au sein des résidences sociales*) de logement pour des personnes en situation de grande exclusion.

Elles sont destinées à des personnes fortement désocialisées, rencontrant des difficultés d'adaptation aux logements individuels (*difficultés d'accès ou de maintien dans un logement ordinaire*), et qui nécessitent un temps de réadaptation à la vie quotidienne.

Outil de parcours résidentiel, les maisons relais s'inscrivent dans une logique d'habitat sans limitation de durée. Elles s'adressent de manière privilégiée aux personnes fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire et qui ne relèvent pas de structures d'insertion de type CHRS, ni d'un logement autonome.

De taille réduite (15 à 25 places), la maison relais doit permettre d'associer logements privatifs et espaces collectifs (*salles de réunion/télévision, jardin/cour*).

La maison relais est gérée par un hôte, ou un couple d'hôte ( *à la qualification professionnelle variée : conseiller en économie sociale et familiale, assistant social, aide médico-psychologique, ou toute personne ayant une expérience reconnue dans le domaine* ) chargé de l'animation de la vie quotidienne, l'animation des repas commun, l'écoute des résidents et les contacts avec les partenaires extérieurs.

La réalisation de plusieurs maisons relais dans le département est donc une priorité. Les situations identifiées en cellule de recours et dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne laisse apparaître **un besoin immédiat d'une soixantaine de places.**

Un projet de 15 à 20 places est en cours de réalisation sur la ComAGA.

**L'objectif du Plan** consistera à créer 60 places en maison relais qui seront situées en priorité sur **les agglomérations d'Angoulême et de Cognac**, sans exclure d'avoir à terme des réponses par pays.

- **La sous location**

La sous location, et plus précisément le bail glissant, consiste dans le fait de confier à un tiers la gestion d'un logement, de sous louer ledit logement à un ménage en difficulté, et de faire glisser le bail à son nom à l'issue d'une période de six à douze mois. Les PLA-I et les PST peuvent être utilisés à cet effet.

Pendant cette période, le sous locataire bénéficie d'un accompagnement social lié au logement.

En 2006, **78 logements** sont financés par le GIP en sous location : (*accompagnement social, aide à la médiation locative, garanties financières en cas d'impayés*).

**Le dispositif actuel n'étant pas totalement utilisé, son extension éventuelle dépendra des besoins recensés.**

## **B. Créer les conditions permettant de « capter » ( gérer ), les logements très sociaux.**

Depuis 1992, **337 PLA-I et 324 PST ont été produits**. Il s'agit là d'un parc important qui comporte des caractéristiques adaptées aux plus défavorisés.

**L'objectif du Plan 2007-2011** consistera donc à s'assurer que la majorité de ces logements soit attribué aux publics ciblés.

**Pour ce faire, tant pour la production nouvelle que pour les logements existants, un dispositif incitatif ( reposant sur les garanties de loyers, les remises en état des logements et l'accompagnement social lié au logement )** devra être proposé aux bailleurs afin que chaque logement nouveau ou chaque logement existant se libérant soit proposé à la cellule de recours.

Par ailleurs, les partenaires souhaitent enrichir le présent plan d'un nouvel accord collectif départemental d'attribution conclu entre L'Etat, le Conseil Général et les bailleurs sociaux du département.

L'objectif de cet accord sera d'apporter une meilleure prise en compte de la demande des personnes relevant du plan en développant leur accueil dans le parc social. La conclusion de cet accord est prévue mi-2007.

## **Action II. Territorialiser certaines actions du PDALPD.**

L'article 60 de la Loi Engagement National pour le Logement précise que le PDALPD « fixe, par secteur géographique, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles visées par le plan la mise à disposition durable d'un logement... ».

Cette démarche consiste à prévoir une déclinaison d'actions tenant compte des spécificités territoriales. Il sera par exemple fixé des objectifs à l'échelle des Pays (hors ComAGA et CdC de Cognac) sur :

- Le nombre de logements locatifs très sociaux à produire dans le parc public à l'échelle de chaque territoire retenu ;
- Le nombre de logements locatifs très sociaux à produire dans le parc privé à l'échelle de chaque territoire retenu ;
- La réalisation de terrains familiaux à destination des gens du voyage ;
- La création de maisons-relais ;
- etc...

L'organisation territoriale du plan peut également se concrétiser par la mise en place d'instances locales pour mieux s'adapter aux réalités locales.

Dans le cadre du Plan 2001-2006, un certain nombre d'actions a déjà été territorialisée.

C'est ainsi qu'une antenne du GIP a été créée à Cognac. Elle est chargée, pour le pays Ouest Charente de gérer le FSL, une cellule de recours décentralisée, la prévention des expulsions locatives et l'accompagnement des accédants à la propriété en difficulté.

Par ailleurs, le traitement des expulsions locatives est également territorialisé au GIP pour le reste du département.

Ces différentes expériences ont démontré tout l'intérêt que pouvait comporter ce type de fonctionnement.

Etre au plus près des acteurs de terrain et des élus permet d'avoir des décisions prenant en compte au plus juste la situations des ménages.

S'agissant du FSL, le Conseil Général souhaite s'engager dans la voie de commissions locales d'attributions des aides financières.

L'objectif du Plan consistera à réaliser une étude en vue de la création de commissions locales de l'habitat ( CLH ) par pays, dont le champ d'intervention serait notamment l'attribution des aides du FSL et l'étude des dossiers de la cellule de recours.

**Action III.    Rendre plus performant, voire développer l'accompagnement social lié au logement.**

L'accompagnement social lié au logement s'est progressivement développé depuis 1991 dans le département.

➤ **Dans le cadre du FSL**

En 2006, sept équivalents temps plein de travailleurs sociaux interviennent sur le Département sur demande des commissions FSL.

Ce type d'accompagnement donne satisfaction lorsque les familles coopèrent avec le travailleur social.

Cependant, une part importante des ménages refuse de travailler avec l'intervenant.

**L'objectif du Plan consistera à réviser le cahier des charges de l'ASSLL** dans le but notamment d'apporter une réponse à ce phénomène en généralisant l'intervention auprès de la famille en amont de la demande pour s'assurer de sa participation, voire en recentrant les domaines d'intervention.

Il pourra être étudié dans ce cadre, la question d'une prise en charge partielle de l'accompagnement social à effectuer dans le cadre de l'ALT.

➤ **Dans le cadre de la sous location**

Il s'agit là d'un dispositif qui donne satisfaction. A la différence du point précité, le travailleur social intervenant dans ce cadre bénéficie d'un levier constitué par le bail précaire qu'est la sous location.

**L'objectif du Plan consistera à maintenir ce dispositif, voire le renforcer en fonction de l'évolution des besoins.**

➤ **L'accompagnement de niveau III.**

L'accompagnement social lié au logement de niveau III consiste à accompagner des publics qui cumulent les difficultés d'ordre financier et social.

On peut y ajouter les publics, qui, en raison de leur mode de vie, nécessitent une prise en charge spécifique ( *ex : les gens du voyage* ).

L'accompagnement de niveau III doit pouvoir s'appuyer sur des structures spécialisées.

**Au regard des expériences menées sur le précédent Plan, l'objectif du Plan consistera à redéfinir et recentrer l'accompagnement social de niveau III.**

**La question du paiement à la mesure ou au poste devra être tranchée.**

➤ **L'accompagnement social lié au logement des gens du voyage.**

L'accompagnement social lié au logement des gens du voyage a vocation, à terme, à s'inscrire dans l'accompagnement de droit commun.

Cependant à ce jour, ce type d'accompagnement reste, en Charente, une problématique spécifique assurée par trois centres sociaux spécialisés.

**L'objectif du Plan résidera dans le fait de s'interroger sur les moyens à mettre en œuvre pour renforcer l'accompagnement auprès des ménages souhaitant se sédentariser.**

➤ **Dans le cadre de l'ALT**

La question du financement de l'accompagnement social lié au logement dans le cadre de l'ALT devra être résolue dans le cadre de ce plan.

**Les besoins devront s'appuyer sur les conclusions du schéma départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion.**

**Action IV. Développer des tableaux de bord permettant la mise en place d'un dispositif d'observation des besoins en logement des publics défavorisés, partagé avec les collectivités locales.**

La question de la production de logements en faveur des publics visés dans le présent Plan, tant publics que privés, doit pouvoir s'appuyer sur des données quantitatives et qualitatives à même de permettre une meilleure identification des besoins en logements des personnes défavorisées.

Il est nécessaire de pouvoir centraliser ces informations et les analyser de façon territorialisée, et pouvoir de ce fait, afficher des priorités géographiques pour la construction de logements en faveur des publics visés dans le présent Plan.

Il sera également nécessaire de recueillir toutes informations utiles issues du PDALPD et notamment du FSL, en ayant la faculté d'affiner l'analyse jusqu'à la communauté de communes, voire la commune.

**Les tableaux de bord seront conçus comme un instrument d'aide à la décision pour organiser le développement d'une offre de logements adaptés à partir d'une analyse des situations et d'une évaluation des besoins.**

**Ce thème pourra notamment intégrer la nécessaire réflexion sur la gestion du numéro unique de la demande en logements locatifs sociaux.**

## **Action V. Renforcer le dispositif de prévention des expulsions et d'accompagnement des accédants à la propriété.**

La Charente a dès 1998 écrit sa première Charte pour l'amélioration de la prévention des expulsions.

La charte a été révisée en 2002.

Elle confie notamment au GIP Charente Solidarités le soin d'assurer le suivi individualisé de l'ensemble des procédures d'expulsion qui sont lancées en Charente chaque année.

Chaque usager bénéficie d'un accompagnement individualisé tout au long de la procédure, par l'un des trois travailleurs sociaux du GIP spécialisé dans ce domaine.

Par ailleurs, le Conseil Général a confié au GIP le soin de réaliser les « enquêtes expulsions » à l'attention du Préfet dans le cadre des demandes de concours de force publique. Elles sont effectuées en tant que de besoin en concertation avec les circonscriptions d'action sociale.

Le même type d'accompagnement existe pour les accédants à la propriété en difficulté. En revanche, il n'existe pas, dans ce domaine, de système de repérage exhaustif.

**Les objectifs du PDALPD dans ce domaine seront :**

### **➤ Réviser la Charte de Prévention des expulsions locatives.**

La Charente a depuis 1998 une Charte Départementale pour l'amélioration de la prévention des expulsions locatives. Il s'agit d'un document partenarial qui associe l'ensemble des acteurs de cette procédure.

Révisée une première fois en 2002, sa relecture et la prise en compte d'aménagements éventuels seraient à effectuer, notamment la prise en compte des « protocoles Borloo ».

### **➤ Elaborer une Charte relative à la prévention des saisies immobilières.**

Contrairement aux expulsions locatives, il n'existe pas en Charente de dispositif permettant une détection exhaustive des procédures de saisies immobilières

Il sera nécessaire de mener une réflexion dans ce domaine.

➤ **Maintien, voire renforcement de la mission du GIP dans ce domaine.**

Le GIP Charente Solidarités assure le suivi de l'ensemble des situations d'expulsion, tout au long de la procédure.

Son intervention débute à l'assignation, moment où il transmet un rapport social au juge en charge de l'affaire et se termine le cas échéant, à la demande de concours de force publique, moment où il transmet au Préfet ses conclusions sur la situation de la famille.

Le Conseil Général a délégué au GIP le soin de procéder à la rédaction de cette enquête.

Le GIP dispose de trois travailleurs sociaux qui interviennent sous une forme territoriale.

Leur intervention est rendue difficile dans la mesure où ce sont plus de 300 nouvelles mesures d'expulsions qui débutent chaque année.

En raison de la durée des procédures, un effet cumulatif se produit et le suivi individualisé devient de plus en plus difficile.

A titre d'exemple, 303 mesures d'expulsions ont été lancées par les bailleurs en 2005, 5 expulsions ont été exécutées par la force publique.

En fonction des nécessités, le renforcement de ce service par la création d'un poste supplémentaire pourra être étudié.

➤ **Formaliser le partenariat issu de la prévention des expulsions, notamment avec les acteurs de l'urgence sociale.**

Lorsqu'une procédure d'expulsion va à son terme, le GIP Charente solidarités sollicite régulièrement les acteurs de l'hébergement d'urgence afin que le locataire expulsé ne se retrouve pas à la rue.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une formalisation.

➤ **Créer un FAAD bis ( *Fonds d'Aide aux Accédants à la Propriété en difficultés* ).**

Par décision en date du 13 avril 2006, le conseil d'administration du GIP, sur demande de la DDE, a accepté que la gestion du Fonds d'Aide aux accédants à la propriété lui soit transférée ( *un accord avec la CAF pour la partie comptable devra être négocié* ).

Le conseil d'administration a aussi entériné la création d'un FAAD bis dont l'abondement de départ serait constitué par 30 000 € issus des provisions pour risques et charges du GIP. Il devra être complété par d'autres financeurs pour répondre aux attentes.

La nécessité de créer un FAAD bis s'explique en raison du champ d'action restreint du FAAD qui ne peut intervenir que pour les bénéficiaires de PAP ( *prêt d'accession à la propriété* ) conclus entre 1981 et 1991.

De nombreux usagers, soit qu'ils se situent en dehors de cette période, soit qu'ils aient bénéficié d'un autre type de prêt, peuvent être concernés par cette aide.

➤ **En tant que de besoin, créer un poste pour l'accompagnement spécifique des accédants à la propriété en difficulté.**

Le GIP Charente solidaritéS assure l'accompagnement social des accédants à la propriété en difficultés. Les trois travailleurs sociaux du GIP précités interviennent également dans ce domaine.

Le nombre de situations est nettement moindre que dans le cadre des expulsions locatives. 60 à 80 situations sont traitées par le GIP chaque année.

Contrairement aux expulsions locatives, elle se situent majoritairement en milieu rural.

Cependant, ce sont des dossiers qui prennent beaucoup de temps et qui nécessitent un type d'accompagnement approfondi.

Par ailleurs, la création du FAAD bis est susceptible de générer un afflux de situations nouvelles auxquelles il sera nécessaire d'apporter une réponse en terme d'accompagnement.

Un accompagnateur social spécialisé dans ce domaine au sein du GIP serait un plus, tant sur le plan quantitatif que qualitatif

## **Action VI.    Maintenir voire renforcer le dispositif de lutte contre l'habitat indigne.**

L'éradication de l'habitat indigne constitue une priorité absolue de l'action des pouvoirs publics, compte tenu des enjeux fondamentaux qu'elle recouvre en matière de santé publique et de lutte contre les exclusions pour le logement.

Depuis plusieurs années en Charente, un travail en commun s'est développé sur l'initiative de l'Etat et du Conseil Général. La 1ère action de lutte contre l'habitat indigne a été construite au sein du GIP Solidarité Logement 16 devenu Charente SolidaritéS. Elle a pris la forme de contrôles de décence dont quelques-uns ont débouché sur l'établissement de constats d'insalubrité.

Par la suite, le pôle de lutte contre l'habitat indigne a été constitué en 2003 par et autour des services de l'Etat, en y associant les principaux intervenants dans le domaine de l'habitat : le Conseil Général, la ComAGA, le SCHS d'Angoulême, le GIP Charente SolidaritéS, la CAF, la MSA, l'ADIL, le PACT-ARIM et depuis 2005 la SEM Territoires Charente.

A titre d'exemple, 1521 logements ont été contrôlés entre juin 2002 et septembre 2006.

### **Rappel de la procédure dans le cadre des contrôles de décence :**

Toute personne : locataire, propriétaire, élu, travailleur social, CAF, MSA, ainsi que tout partenaire ayant connaissance d'un logement présumé indécemment, non conforme, voire insalubre peut le signaler au G.I.P Charente SolidaritéS.

- ***Le GIP fait procéder au contrôle de décence ( par le PACT ).***
- ***Le locataire, le propriétaire, le maire de la commune, sont informés par le GIP du résultat du contrôle et des suites à donner.***
- ***La CAF et la MSA ainsi que l'ensemble des partenaires ont connaissance des logements non conformes et donnent suite ( notamment la suspension éventuelle de l'aide au logement ).***
- ***Les logements présumés insalubres sont signalés à la DDASS.***
- ***L'ensemble de la procédure s'inscrit dans le cadre du « Pôle de lutte contre l'Habitat Indigne » animé par l'Etat.***
- ***Le GIP tient à jour le fichier informatique départemental de l'ensemble des contrôles effectués et des suites données.***
- ***La CAF ( pour les bénéficiaires de l'allocation logement ) et le GIP accompagnent les locataires et les propriétaires pour que les travaux de remise aux normes soient effectués.***
- ***En cas d'impossibilité de négocier avec le propriétaire, le GIP accompagne si nécessaire le locataire pour effectuer « l'injonction de faire les travaux ».***

Le pôle constitue une instance de propositions d'actions, mais aussi de résolution de situations particulièrement délicates pour lesquelles plusieurs intervenants disposent d'une partie de la solution mais où cette dernière est à construire ensemble.

La lutte contre l'habitat indigne se trouve aujourd'hui confronté à un paradoxe: D'une part les différents repérages effectués ont donné des résultats intéressants tant sur un plan quantitatif que qualitatif, mais d'autre part, les moyens, notamment d'ingénierie, mériteraient d'être renforcés pour assurer un suivi efficace de l'ensemble des situations repérées.

### **Les objectifs du PDALPD 2007-2011 dans ce domaine sont les suivants :**

- **Intégrer les objectifs du Plan de lutte contre l'habitat indigne dans le PDALPD.**
- **Maintenir, voire renforcer la MOUS « contrôles de logements ».**

Les contrôles de décence représentent une des bases permettant d'avoir une bonne connaissance des logements indignes, auxquels s'ajoutent les différentes études de repérage effectuées sur l'ensemble du département.

Les contrôles de décence sont financés par une MOUS qui comprend en 2006 six financeurs : l'Etat, le Département, la ComAGA, la CAF, la CDC de Cognac, la MSA.

Il est important de maintenir le niveau de contrôles et d'améliorer le suivi des suites données aux contrôles. Un certain nombre de propriétaires effectue les travaux suite aux médiations effectuées par la CAF ou le GIP.

Malheureusement, au regard du nombre de logements déclarés indécents, le nombre de retour à la décence est faible.

Le renforcement de l'action dans ce domaine sera à étudier dans le cadre du Plan, notamment, et en tant que de besoin, par le développement du dépôt d'injonctions avec demande de suspension du paiement des loyers jusqu'à l'exécution des travaux ( *nouvelle disposition de la Loi ENL* ).

- **Mener une réflexion visant à réduire les délais de remise en état des logements non décents, par les bailleurs.**

- **Mener une réflexion visant à la création d'une commission chargée de donner une réponse partenariale aux bailleurs de mauvaise foi.**
- **Mise en place de la MOUS Insalubrité Départementale.**

- **Intégrer la dimension « diagnostic thermique » dans les contrôles de décence des logements dans le but de parvenir à une meilleure maîtrise des dépenses en énergie des ménages.**

La part « énergie » dans le budget des ménages et dorénavant la plus importante des dépenses. L'intégration progressive du « diagnostic thermique » dans les contrôles de décence s'avère indispensable.

Ils permettront notamment aux commissions FSL d'apporter une réponse plus adaptée.

Le dispositif se mettra en place dans un premier temps à la demande des commissions FSL « énergie ».

- **Développer le « *fichier nominatif* » tel qu'inscrit dans la Loi portant Engagement national pour le Logement.**

Le GIP Charente Solidarités a déjà développé ce fichier depuis 2002. Il conviendra de l'adapter aux exigences de la Loi ENL.

Ce fichier sera un des éléments constitutifs des tableaux de bord visés à l'action IV.

## **Action VII. Mener une réflexion sur l'évolution des aides du FSL.**

Le règlement FSL est élaboré et approuvé par le Département. A ce jour, les aides financières suivantes sont attribuées :

### **Les aides à l'accès à un logement.**

- *Le dépôt de garantie ( 1 mois maximum )*
- *Le 1<sup>er</sup> loyer ( si le locataire n'a pas de droit à une aide au logement sur le 1<sup>er</sup> loyer ).*
- *La garantie des loyers ( cautionnement de 12 ou 24 mois )*
- *A titre exceptionnel : les frais d'ouverture des compteurs et de première assurance*

### **Les aides pour se maintenir dans un logement.**

- *Les impayés de loyers et / ou de charges de locataires occupants ( 4000 € maximum ).*
- *Les dettes concernant un ancien logement peuvent être prises en compte lorsqu'elles favorisent un relogement adapté en termes de coût et de taille.*

### **Les autres aides liées au logement.**

- *Les impayés d'énergie*
- *Les impayés d'eau*
- *Les impayés de téléphone.*

### **Comment ?**

Aides financières sous forme de prêts sans intérêts et/ou de subventions.

### **Conditions :**

Plafonds de ressources / logement décent / divers barèmes / le cas échéant examen en commission.

**Les axes de réflexion relatifs à l'évolution du FSL sur la période 2007-2011 sont les suivants :**

- **S'interroger sur la prise en charge éventuelle du 2eme mois de dépôt de garantie.**

Le FSL n'intervient actuellement que pour un mois de dépôt de garantie alors que les propriétaires du parc privé en demandent souvent deux.

Cela crée des difficultés aux ménages modestes qui doivent trouver un autre moyen de paiement que le FSL.

- **Développer, le dispositif prévu par la Loi ENL, permettant d'éviter les coupures d'énergie et d'eau en période hivernale. Envisager de l'étendre sur toute l'année, et, en cas de coupure, prévoir les conditions du rétablissement des fournitures.**

Les coupures en fourniture d'énergie et d'eau constituent une problématique importante dans le département.

Il est nécessaire de mettre en place, outre les aides financières du FSL, un dispositif préventif et curatif pour maîtriser l'ensemble de ces situations.

- **Prévoir dans le règlement FSL un « dispositif éducatif » de reprise des paiements, en amont de l'octroi d'une aide financière ( *sur le mode pratiqué dans le cadre des impayés de loyers : FSL Maintien* ).**

La question de la responsabilisation des ménages avant l'octroi d'une aide financière est, sauf cas de force majeure, un dispositif éducatif qui consiste à demander à l'utilisateur d'effectuer des paiements sur la dette objet de la demande d'aide financière en amont de celle-ci.

Ce dispositif, en vigueur pour les impayés de loyers depuis de nombreuses années, a montré son efficacité.

Il conviendrait de l'étendre aux impayés d'énergie, d'eau et de téléphone.

- **Assurer la mise en œuvre du Tarif de première nécessité ( TPN ) pour tous les bénéficiaires potentiels.**

De nombreux clients d'EDF et de GDF sont susceptibles de bénéficier du tarif de première nécessité ( TPN ) qui occasionne une baisse moyenne de 15 % de leurs factures.

Ce dispositif n'est malheureusement pas généralisé pour des raisons techniques.

Le Plan devra prévoir les conditions de sa généralisation.

- **S'interroger sur l'intervention pour l'achat de mobilier de première nécessité, en complément de l'action de la CAF.**

Etudier les conditions dans lesquelles le FSL pourrait intervenir pour l'achat de mobilier de première nécessité, à l'entrée dans les lieux.

## **Action VIII. Maintien de la cellule de recours, voire renforcement par une plus forte utilisation des outils et produits adaptés, existants ou à créer.**

La cellule de recours est une commission qui étudie la situation des ménages en situation de rupture en terme de logement.

La commission est composée de l'ensemble des professionnels du travail social et du logement social.

Elle se réunit une fois par mois à Angoulême et tous les deux mois à Cognac.

Pour trouver des solutions, elle s'appuie sur les outils développés dans le cadre du PDALPD :

- *Le FSL*
- *L'accompagnement social lié au logement*
- *L'accompagnement social de niveau III*
- *La sous location*
- *Les garanties financières aux propriétaires*
- *Etc...*

Mais aussi sur un partenariat de qualité :

- *Les organismes HLM*
- *Les CHRS*
- *Les associations*
- *L'ensemble des travailleurs sociaux*
- *Etc...*

Dans le cadre du PDALPD 2007-2011, il convient de maintenir l'efficacité de cette commission par le renforcement des outils et du partenariat précités.

**La mise en oeuvre des droits de réservation ( tant au niveau de l'Etat que du Département ) dont l'objectif est de donner une priorité dans l'attribution des logements sociaux au profit des personnes visées par le plan, ainsi que sa mise en application au sein de la cellule de recours, constitue une hypothèse de travail à explorer. Cela pourra notamment être appliqué si des difficultés se font pressentir pour les ménages relevant des catégories suivantes :**

- **les sortants de CHRS, de résidences sociales, de CADA,**
- **les ménages en situation de perte de domicile,**
- **les ménages habitant un logement relevant du champ de l'insalubrité,**
- **Toute personne et particulièrement les femmes, victimes de violences conjugales ou en rupture familiale,**

- Les jeunes en difficultés, les personnes handicapées, les ménages sur endettés...
- ...

**Action IX. Favoriser les liens entre le PDALPD et les autres Plans et schémas en direction des plus démunis.**

Le PDALPD a vocation à dynamiser l'ensemble des plans intervenant qui concourent à aider les plus défavorisés à accéder à un logement décent ou à s'y maintenir.

Il convient donc de favoriser l'émergence de passerelles fortes avec :

- **Le Programme départemental d'insertion.**
- **Le schéma d'accueil, d'hébergement et d'insertion.**
- **Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.**
- **Le Plan de lutte contre l'habitat indigne.**
- **Le dispositif « violences faites aux femmes » dans sa dimension accueil, hébergement, logement.**
- **Le plan départemental pour le logement des jeunes.**