2012
2016

Evaluation du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et du Plan Départemental Accueil Hébergement Insertion (PDAHI) du Haut-Rhin

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU HAUT-RHIN

EVALUATION du PDALPD et du PDAHI du Haut-Rhin

Sommaire

I. Introduction 3

I.A. Contexte de l'évaluation 3

I.B. La démarche d'évaluation retenue 9

II. Les caractéristiques du département du Haut-Rhin en termes de logement et d'hébergement 12

II.A. Les évolutions socio-économiques pour le département 12

II.B. Les caractéristiques du Haut-Rhin en termes de logement et d'hébergement 16

III. BILAN DES ACTIONS DU PDALPD 30

III.A. AXE 1 - Mieux travailler ensemble 30

III.A.1. Chapitre Fonctionnement du Plan 30

III.A.2. Chapitre Instances du Plan 35

III.B. AXE 2 - Permettre aux plus démunis d'avoir accès à un logement et de s'y maintenir 37

III.B.1. Chapitre l'offre en logement en faveur des personnes défavorisées 37

III.B.2. Chapitre L'accès au logement 44

III.B.3. Chapitre Le maintien dans les lieux et la prévention des expulsions locatives 48

III.C. AXE 3 - Lutter contre l'habitat indigne et contre l'habitat énergivore 56

III.C.1. Mobiliser les acteurs du repérage 57

III.C.2. Etre garant du traitement global des situations 58

III.C.3. Mettre en œuvre un observatoire 58

III.C.4. Mise en place des dispositifs de traitement de l'habitat indigne et de la précarité énergétique 59

IV. BILAN DES ACTIONS DU PDAHI 62

IV.A. S'inscrire dans l'objectif « le logement d'abord » 62

IV.A.1. Objectifs annuels départementaux de sortie d'hébergement 62

IV.A.2. Modalités de mobilisation des logements sociaux du contingent préfectoral 63

IV.A.3. Renforcement de la coordination, des partenariats et du conventionnement avec le secteur du logement adapté 63

IV.A.4. Fixation d'objectifs territorialisés des besoins en logement social ou adapté 64

IV.A.5. Améliorer l'accompagnement social dans le logement 64

IV.B. Organiser l'offre pour mieux prendre en compte les besoins des personnes démunies 66
IV.B.1. Objectifs en termes de rénovation et humanisation du parc AHI 66
IV.B.2. Objectifs de l'adaptation de l'offre AHI aux besoins des territoires 67
IV.B.3. Objectifs par secteur spécifique d'intervention publique 67
IV.C. Améliorer l'orientation et assurer la continuité de la prise en charge des personnes sollicitant le dispositif d'hébergement 68
IV.C.1. L'organisation du maillage territorial par les équipes mobiles 68
IV.C.2. Les modalités de mise en place systématique de l'accompagnement personnalisé 68
IV.C.3. Le développement des liens avec le secteur médicosocial et sanitaire pour éviter les ruptures de prise en charge 68
IV.D. Prendre des mesures spécifiques pour la mise à l'abri des demandeurs d'asile 68
V. Synthèse des entretiens et du questionnaire de l'évaluation 75
V.A. Bilan des questionnaires 75
V.B. Entretiens individuels 77
V.B.1. Retours sur le PDALPD et le PDAHI 77
V.B.2. Pistes d'actions pour le futur PDAHLPD 77
VI. Evaluation de la gouvernance du Plan et de ses Instances 85
VII. Identification des populations qui échappent aux dispositifs en vigueur 86
VIII. Synthèse de l'évaluation : constats et propositions d'améliorations 87
IX. Annexes 93
IX.A. Bilan des questionnaires 93
IX.A.1. Profil des personnes interrogées 93
IX.A.2. Réponses des questionnaires 93
X. Glossaire 102

I. Introduction

I.A. Contexte de l'évaluation

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

Cadre règlementaire

Le PDALPD est un document de convergence et de coordination de toutes les actions menées en faveur du logement des personnes défavorisées. Il a été rendu obligatoire par la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement dite « Loi besson » et par la loi du 05 mars 2007 (Loi DALO) qui a rendu le droit au logement opposable en ouvrant au citoyen des voies de recours.

Il institue également le **Fonds de Solidarité Logement (FSL)** qui permet d'accorder des aides financières et des mesures d'accompagnement aux personnes et aux familles défavorisées. La loi dite de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion (loi MOLLE) inclut un Plan Départemental « Accueil, Hébergement et Insertion » (PDAHI) des personnes sans domicile afin d'assurer la continuité des parcours d'insertion des personnes de l'hébergement vers le logement.

Le PDALPD est élaboré et mis en œuvre conjointement par l'État et le Département. Il est validé par les partenaires dans le cadre du Comité Responsable du Plan. Il s'inscrit dans l'articulation des politiques du logement et du social dans un ensemble de plans d'actions. Il doit ainsi alimenter les documents de programmation des politiques de l'habitat et du développement des territoires vis-à-vis desquels il doit affirmer la spécificité de la question de l'accès et du maintien dans le logement des personnes défavorisées. Il doit aussi s'articuler avec les politiques sectorielles en faveur des publics particuliers (gens du voyage, personnes handicapées, personnes âgées, étudiants…).

Les articles 33 et 34 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), publiée le 24 mars 2014, apportent d'importantes modifications à la gouvernance des politiques publiques de l'hébergement et du logement des personnes défavorisées. Tandis que le pilotage des dispositifs d'hébergement acquiert une dimension régionale par l'extension du périmètre des comités régionaux de l'habitat à l'hébergement (qui deviennent les comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement - CRHH), les deux documents de planification centraux qu'étaient les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et les plans départementaux d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile (PDAHI) fusionnent sous la nouvelle appellation « plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées » (PDALHPD).

Introduits par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions du 25 mars 2009, les PDAHI étaient théoriquement inclus dans les PDALPD créés antérieurement par la loi du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement. Dans la pratique, ces deux exercices étaient pourtant conduits séparément, du fait notamment du manque d'acculturation et de coordination entre les acteurs de l'action sociale et du logement. En fusionnant les deux outils dans un document

unique, la loi ALUR réaffirme la nécessité d'appréhender conjointement les problématiques du non et du mal-logement, et d'œuvrer à la fluidification des parcours résidentiels entre les dispositifs destinés aux plus démunis et le droit commun du logement.

Les PDALHPD visent la mise en œuvre du droit au logement, et définissent de manière territorialisée les réponses à apporter aux besoins des personnes non ou mal-logées. Le champ d'application des PDALHPD synthétise logiquement les différents éléments que contenaient ses prédécesseurs. Sont ainsi visés : la veille sociale, l'accompagnement social, l'hébergement, l'adaptation à la vie active et l'insertion professionnelle, la production et l'attribution de logements (qu'ils soient sociaux, adaptés ou privés), la résorption de l'habitat indigne, la prévention des expulsions locatives ou encore la lutte contre la précarité énergétique. Deux schémas spécifiques viennent compléter ces domaines sous forme d'annexes, l'un concernant la répartition et le suivi de l'offre du dispositif national d'accueil des demandeurs d'asile, l'autre la domiciliation.

La durée du Plan

Le plan est établi pour une durée minimale de 3 ans et le nouveau plan doit être arrêté au plus tard au terme du plan en cours (il peut être prorogé au-delà de la durée prévue dans la limite de 2 ans maximum).

Le PDALPD du Haut-Rhin avait été établi pour une durée de 5 ans (2012/2016).

Le Public du Plan

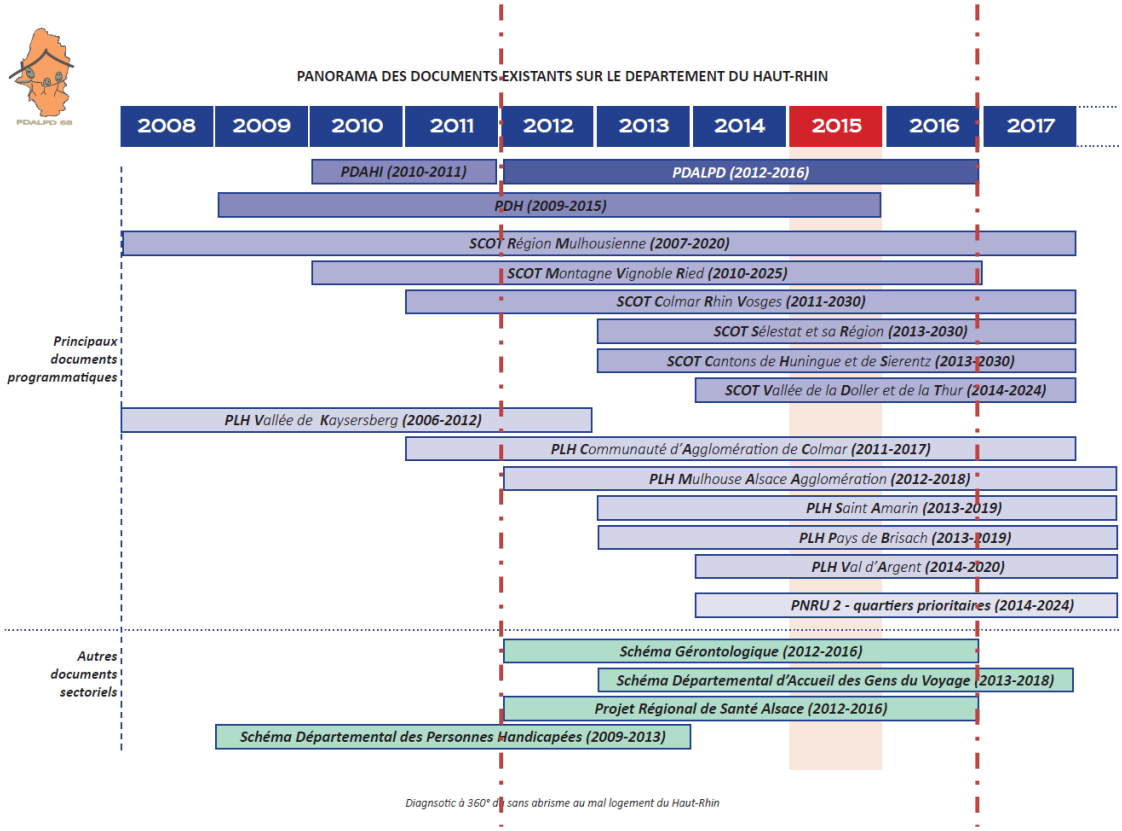
L'article 1 relatif à la mise en œuvre du droit au logement énonce que : « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant, ou s'y maintenir et pour disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques. »

Dans le Haut-Rhin, les publics prioritaires sont les personnes ou familles :

- Sans aucun logement ou menacées d'expulsion sans relogement ;
- Hébergées ou logées temporairement ou exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Reconnues prioritaires par la commission de médiation DALO (*sans domicile, menacées d'expulsion, hébergées dans une structure d'hébergement d'urgence depuis plus de 6 mois, logées dans un logement de transition depuis plus de 18 mois, logées dans des locaux présentant un caractère insalubre ou dangereux, logées dans un logement ne présentant pas d'éléments d'équipement et de confort exigés et ayant à sa charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou présentant elles-mêmes un handicap, logées dans un logement sur-occupé et ayant à sa charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée présentant elles-mêmes un handicap*) ;
- En situation de surpeuplement manifeste dans leur logement ;
- Victimes de violences intra-familiales ;
- Confrontées à un cumul de difficultés (sociales et financières en même temps).

PDALPD et autres documents de planification/programmation

Le PDALPD et le PDAHI s'inscrivent dans un ensemble de documents de planification et de programmation qui doit permettre la définition d'une politique de l'habitat sur un territoire. Cet ensemble comprend majoritairement le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), les programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et les Plans Locaux de l'Urbanisme (PLU). Cet ensemble nécessite en amont une analyse des besoins des publics.



Dans le Haut-Rhin, l'analyse des besoins est réalisée annuellement dans le cadre de la Commission de Connaissance des besoins pour suivre le plus finement possible les évolutions des indicateurs conjoncturels (emploi/chômage, minima sociaux), thématiques (publics défavorisés) et territoriaux (zones d'observation de l'habitat). Cet outil d'analyse a été développé et étoffé progressivement tout au long de la durée du plan (évolution vers la grille d'analyse européenne ETHOS – *European Typology on Homelessness and Housing Exclusion*).

Courant 2013, le plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale a intégré dans sa feuille de route l'élaboration des diagnostics territoriaux à 360°. Ces derniers ont permis de construire une vision partagée des besoins de l'ensemble des situations de mal logement sur le territoire. Le diagnostic à 360 ° du Haut-Rhin a été validé en 2016 et servira d'état des lieux sur les besoins d'accès mais aussi les conditions de logement et de maintien dans le logement des personnes défavorisées pour l'élaboration du nouveau plan.

Axes du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

Le PDALPD du Haut-Rhin comporte 3 axes :

- Mieux travailler ensemble
- Permettre aux plus démunis d'avoir accès à un logement et de s'y maintenir
- Lutter contre l'habitat indigne et énergivore

AXES	CHAPITRES	ACTIONS
Mieux travailler ensemble	Fonctionnement du Plan	• Fonctionner en mode projet • Améliorer la lisibilité du fonctionnement du plan pour ses acteurs • Améliorer la communication vers l'extérieur • Mutualiser les données disponibles
	Instances du Plan	• Animation du Plan • Equipe Technique • Comité Technique Permanent • Comité Responsable
Permettre aux plus démunis d'avoir accès à un logement et de s'y maintenir	L'offre en logement en faveur des personnes défavorisées	• Renforcer le socle de connaissance des besoins • La participation des réservataires au logement des personnes défavorisées • Développer l'offre dans le parc public et dans le parc privé • Développer l'offre en logement adapté et l'offre en logement spécifique
	L'accès au logement	• La recherche et l'aide à la recherche d'un logement • La sécurisation des propriétaires modestes • L'accès aux dispositifs très particuliers
	Le maintien dans les lieux et la prévention des expulsions locatives	• L'accompagnement des ménages • Savoir habiter • Réduire le nombre des commandements de quitter et des expulsions locatives avec concours de la force publique • Lutter contre la précarité énergétique
Lutter contre l'habitat indigne et contre l'habitat énergivore		• Mobiliser les acteurs du repérage • Etre garant du traitement global des situations • Mettre en œuvre un observatoire • Mise en place des dispositifs de traitement de l'habitat indigne et de la précarité énergétique

Axes du Plan Départemental Accueil Hébergement Insertion

Le Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile organise la planification territoriale de l'offre d'hébergement dans la perspective de l'accès au logement. Il est élaboré en cohérence avec le PDALPD afin d'assurer la continuité et la fluidité des parcours d'insertion des personnes sans ou mal logées.

Le PDAHI vise à la mise en œuvre de 3 objectifs de la stratégie nationale :

- Prévenir la mise à la rue
- Mettre en place un service public de l'hébergement et de l'accès au logement
- Réorienter la prise en charge sociale des personnes en difficultés en privilégiant les actions facilitant l'accès au logement

ORIENTATIONS	ACTIONS A METTRE EN OEUVRE
S'inscrire dans l'objectif « Le logement d'abord »	• Objectif annuel départemental de sortie de l'hébergement • Modalités de mobilisation de logements sociaux du contingent préfectoral • Renforcement de la coordination, des partenariats et du conventionnement avec le secteur du logement adapté • Fixation d'objectifs territorialisés des besoins en logement social ou adapté • Améliorer l'accompagnement social dans le logement
Organiser l'offre pour mieux prendre en compte les besoins des personnes démunies	• Objectifs en termes de rénovation et d'humanisation du parc AHI • Objectifs de l'adaptation de l'offre AHI aux besoins des territoires • Objectifs par secteur spécifique d'intervention publique
Améliorer l'orientation et assurer la continuité de la prise en charge des personnes sollicitant le dispositif d'hébergement	• L'organisation du maillage territorial par les équipes mobiles • Les modalités de mise en place systématique de l'accompagnement personnalisé • Le développement des liens avec le secteur médico-social et sanitaire pour éviter les ruptures de prise en charge
Prendre des mesures spécifiques pour la mise à l'abri des demandeurs d'asile	• Cf fiches actions

Le PDAHI comprend 17 fiches « Action » :

- Définir les objectifs quantifiés de sorties d'hébergement vers le logement locatif ;
- Proposer des logements du contingent préfectoral vacants à l'unique opérateur d'insertion ;
- Monter une action de formation destinée aux travailleurs sociaux intervenant en matière d'accompagnement social et de logement ;
- Permettre d'avoir un accompagnement social global en CHRS hors-les-murs ;
- Projet IGLOO permettant l'accès au logement par l'insertion professionnelle ;
- Adapter le dispositif d'hébergement actuel aux besoins des personnes placées sous-main de justice et sortant de prison ;

- Améliorer le dispositif d'hébergement actuel aux besoins des personnes le plus fortement désocialisées ;
- Etude action sur la création de parcours d'insertion sociale pour les 18/25 ans ;
- Améliorer le dispositif d'hébergement actuel aux besoins des femmes victimes de violences accompagnées ou non d'enfants ;
- Ouvrir 20 places LHSS à Mulhouse ;
- Rendre opérationnel le système d'information sur l'offre et la demande d'hébergement ;
- Centraliser et unifier la gestion de l'offre et de la demande d'hébergement ou de logement adapté sur le département ;
- Positionner le Haut-Rhin en tant que département prioritaire dans les orientations nationales du DNA ;
- Révision des modalités de fonctionnement de la PFDA et de l'association AADA ;
- Etudier les modalités d'installation et d'accompagnement des demandeurs d'asile chez les particuliers ;
- Mise en place d'actions d'information sur les possibilités d'aides au retour et/ou à la réinstallation auprès des demandeurs d'asile domiciliés chez des particuliers ;
- Réduire les durées moyennes de séjour afin de fluidifier le dispositif.

I.B. La démarche d'évaluation retenue

L'évaluation du PDALPD et du PDAHI doit mener les partenaires chargés de l'élaboration du prochain PDALHPD à proposer, sur la base d'un diagnostic partagé, une stratégie d'intervention et un programme d'actions adapté aux besoins identifiés et à l'évolution de la précarité dans le Haut-Rhin.

Pour ce faire, l'évaluation s'est attachée à dresser d'une part un bilan quantitatif des actions pour mesurer l'efficacité des politiques menées. Ensuite une évaluation qualitative de la politique mise en œuvre, des moyens mobilisés et des résultats obtenus en termes d'accès et de maintien pour le logement et l'hébergement des plus démunis a été effectuée. Cela doit permettre de mesurer l'efficacité des actions et quantifier les populations en difficultés ou les situations qui échapperaient aux dispositifs.

Champ et objectifs de l'évaluation

- Appréciation de la prise en compte de manière générale des questions du logement et de l'hébergement des personnes en difficultés dans les politiques départementales ;
- Evaluation qualitative des politiques mises en œuvre, des moyens mobilisés et résultats obtenus ;
- Bilan quantitatif ;
- Identification des populations particulières qui échapperaient aux actions, pistes de réflexion/d'améliorations ;
- Réflexion sur la gouvernance et le pilotage, le partenariat local, l'évolution des pratiques ;
- Identification de préconisations sur les orientations à prendre dans le cadre du futur PDALHPD.

L'évaluation qualitative des actions a pris la forme :

- **Entretien individuel** avec les pilotes du Plan, les référents des actions et les partenaires principaux

NOM PRENOM	DATE (2016)
GOUJON Jean-Renaud (DDCSPP)	01 avril
CARDOT Anne-Claude (DDCSPP)	01 avril
NOEL Béatrice (DDCSPP)	12 avril
LAMBERT Corinne (CD)	07 avril
HAVREZ Philippe (DDCSPP)	26 mai
HOUARI Nadia (m2A)	11 avril
THEPOT Yann (CD)	17 mai

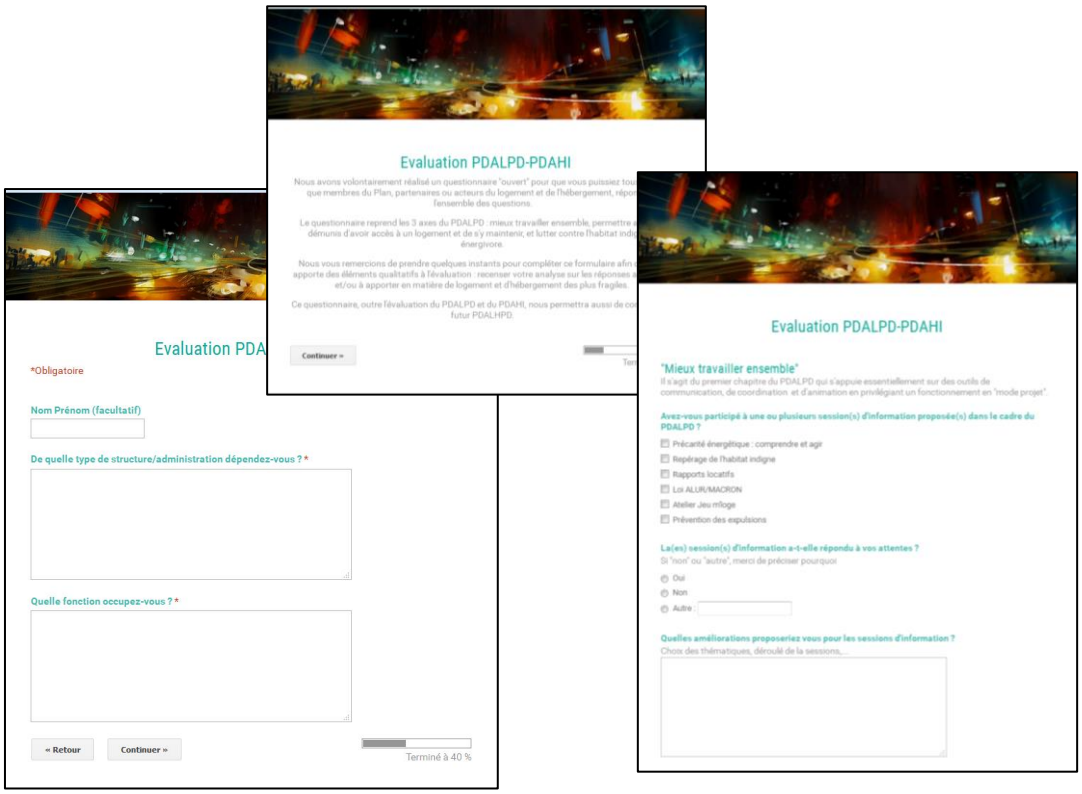
TARAUD Olivier (DDT)	07 avril
Collectif des Associations Unies 68	30 mai
COULOT Françoise (Mulhouse)	21 avril
VERMAUTE Elisabeth (CAF)	30 mai
GASQUET Christelle (CD)	31 mai
KUENTZMANN Véronique (CD)	06 juin
ULLMANN Betty (AREAL)	07 juin (tel)

- **Questionnaire** envoyé aux acteurs de terrain via l'adresse du PDALPD (lien Googleforms pour garantir une neutralité)

Quels acteurs ? Principales associations (SURSO, ALEOS, etc..), panel de travailleurs sociaux, référents des espaces solidarité, chargée de mission logement au Conseil Départemental, bailleurs, CCAS ….

Quels objectifs ? Bilan des actions menées et des résultats, rôle et appui du PDALPD, besoins et attentes pour le futur PDALHPD.

Quel calendrier ? Envoi des questionnaires mi-avril pour une réponse souhaitée début mai.



Pilotage de l'évaluation

Comité de pilotage : Le comité de pilotage de l'évaluation sera composé des membres de l'équipe technique d'animation du PDALPD.

Calendrier de l'évaluation (2016)

Phase	Méthode	Sources	Echéancier
Approche quantitative des problématiques d'accès et de maintien dans le logement et l'hébergement et de leur évolution sur la durée des plans	Analyse des **principales problématiques / statistiques**	Diagnostic à 360 + autres données lissées sur 2012-2016 + voir si statistiques public garantie jeune	Février
Validation de la méthodologie et de l'échéancier par le Comité de pilotage			
Bilan quantitatif des actions menées dans le PDALPD et le PDAHI	**Bilan** chiffré des actions (si possible)	*ex* nbre de logts/places hébergement, actions de sensibilisation, etc..	Mars
Evaluation qualitative des actions, des moyens mobilisés et des résultats obtenus	**Questionnaire** à destination des partenaires **Entretiens** individuels avec les référents des actions		Avril
Evaluation de la gouvernance du plan et du fonctionnement de ses instances	**Entretiens** spécifiques	Pilotes et partenaires (regard « extérieur »)	Mai
Validation du document et présentation d'un bilan intermédiaire au Comité de pilotage **Travail du Comité de pilotage sur les pistes d'améliorations à envisager (outils/dispositifs, partenariats, communication, outils de pilotage et de gouvernance)**			
Identification des populations qui échappent aux dispositifs		Diagnostic + entretiens	Juin
Formalisation de **préconisations** pour le PDALHPD			Juin
Validation définitive du document et présentation au Comité de pilotage			

L'évaluation du PDALPD et du PDAHI sera menée de la manière suivante :

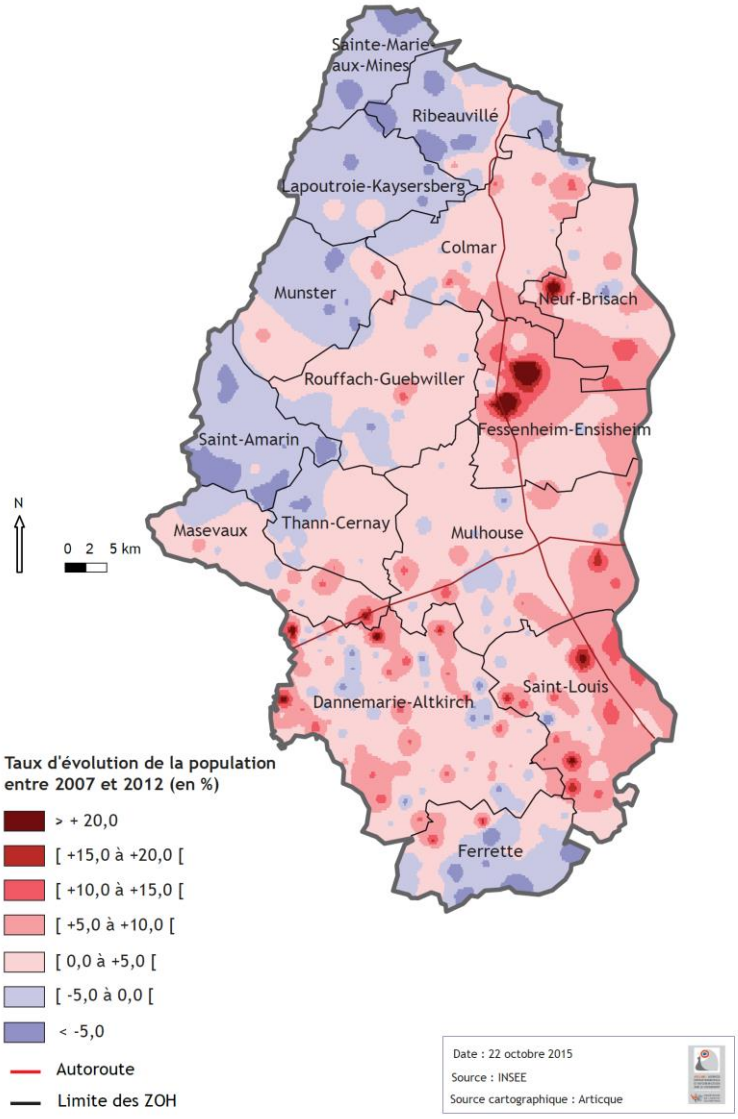
- ✓ Les caractéristiques du Haut-Rhin en termes de logement et d'hébergement
- ✓ Le bilan des actions du PDALPD
- ✓ Le bilan des actions du PDAHI
- ✓ La synthèse des entretiens et du questionnaire de l'évaluation
- ✓ Une évaluation de la gouvernance du Plan et de ses instances
- ✓ Une identification des populations qui échappent aux dispositifs en vigueur
- ✓ La synthèse de l'évaluation

II. Les caractéristiques du département du Haut-Rhin en termes de logement et d'hébergement

II.A. Les évolutions socio-économiques pour le département

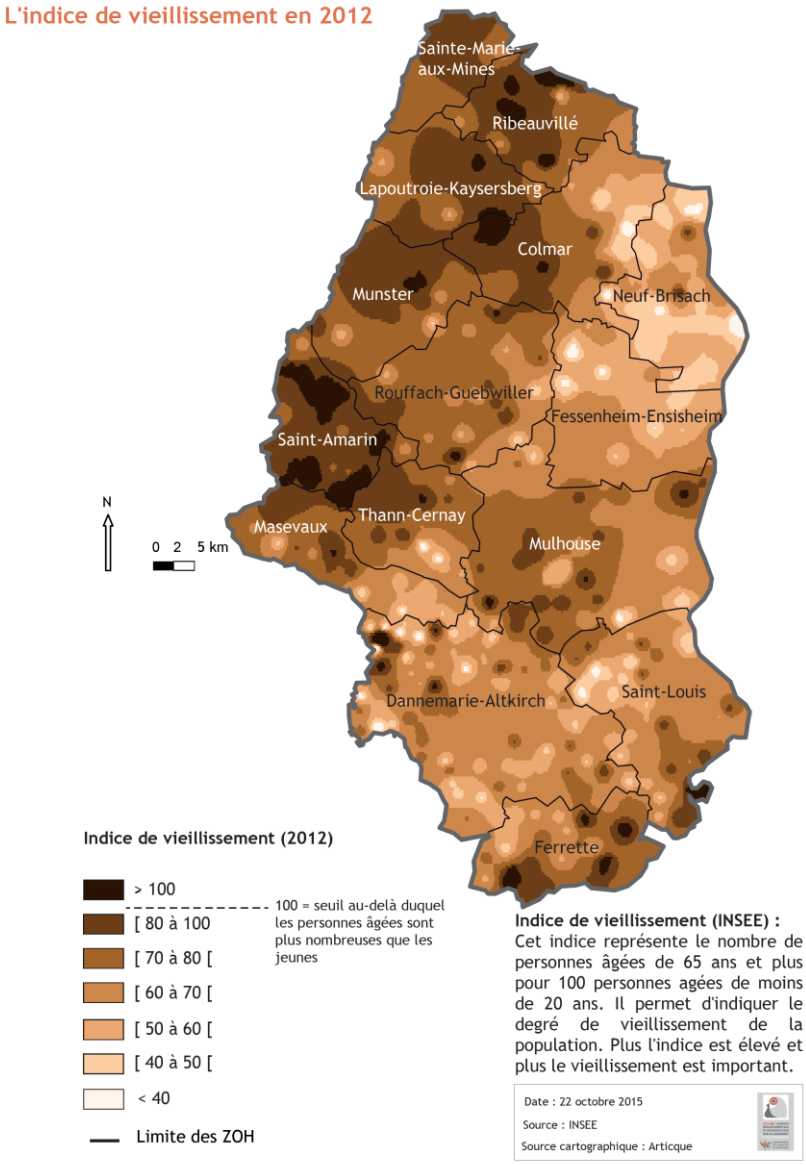
Evolution de la population haut-rhinoise

Taux d'évolution de la population haut-rhinoise entre 2007 et 2012

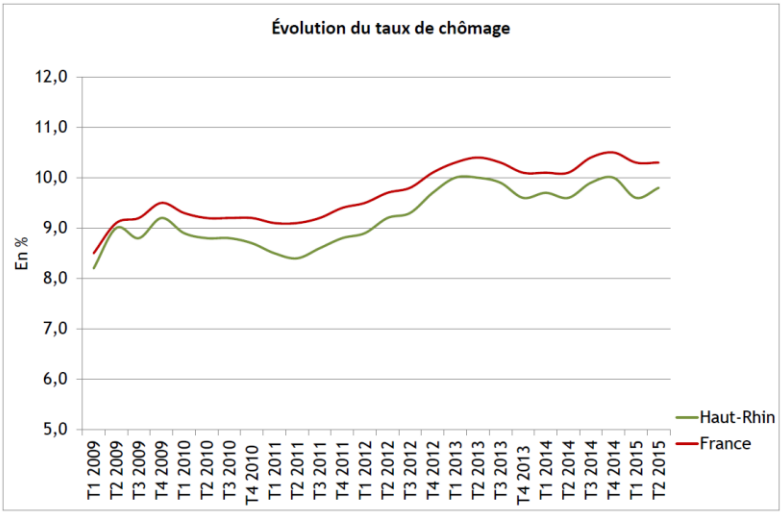


Le département du Haut-Rhin totalise 755 202 habitants au dernier recensement (Insee 2012). Sur la période 2007-2012, le Haut-Rhin a gagné 12 794 habitants (soit un taux d'évolution de la population de 1.7%) grâce au solde naturel essentiellement. Le taux de croissance annuel moyen est de 0.3% sur cette période.

Indice de vieillissement de la population haut-rhinoise

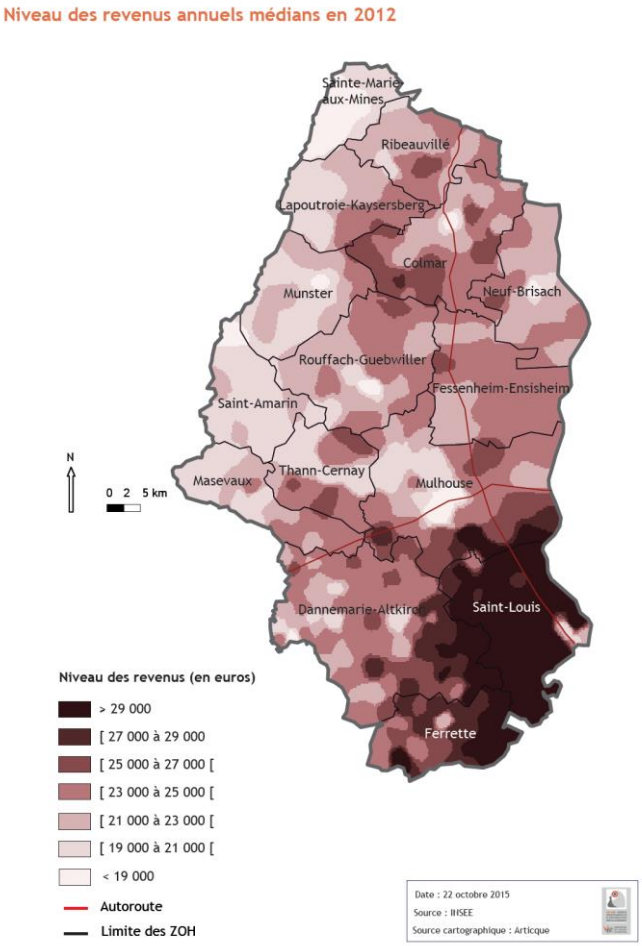


Dans le Haut-Rhin, l'indice de vieillissement de la population est de 69.3 en 2012 (soit un rapport de 126 301 personnes de plus de 65 ans pour 182 176 personnes de moins de 20 ans). En 2007, cet indice était de 63.2 : la population haut-rhinoise vieillit. Ce vieillissement reste inégalement réparti dans le Haut-Rhin, davantage marqué dans les zones rurales et montagneuses comme Saint-Amarin, Ferrette ou Ribeauvillé. La part des personnes âgées de 65 ans et plus passera de 16 à 24% en 2030.
Globalement, les personnes de plus de 65 ans résident dans de grands logements. Néanmoins, la part des petits logements augmente à mesure que les personnes vieillissent, sans pour autant que cette évolution soit réellement significative.



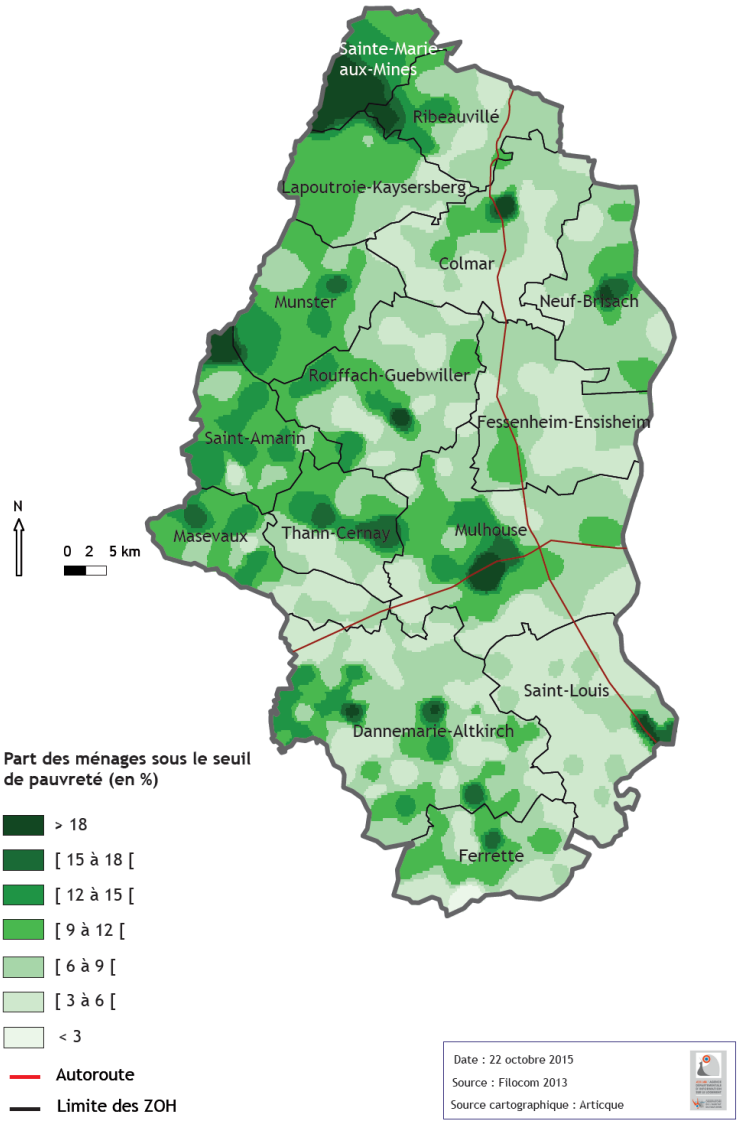
Au deuxième trimestre 2015, le taux de chômage localisé était de 9.8% dans le Haut-Rhin, contre 9.6% au premier trimestre. Le département affiche un taux de chômage légèrement plus faible que celui observé à l'échelle nationale. Le taux de chômage à l'échelle alsacienne était moins élevé (9.2% au deuxième trimestre 2015). Néanmoins, ces chiffres sont moins favorables en 2016.

Niveau de revenus



Ménages haut-rhinois sous le seuil de pauvreté

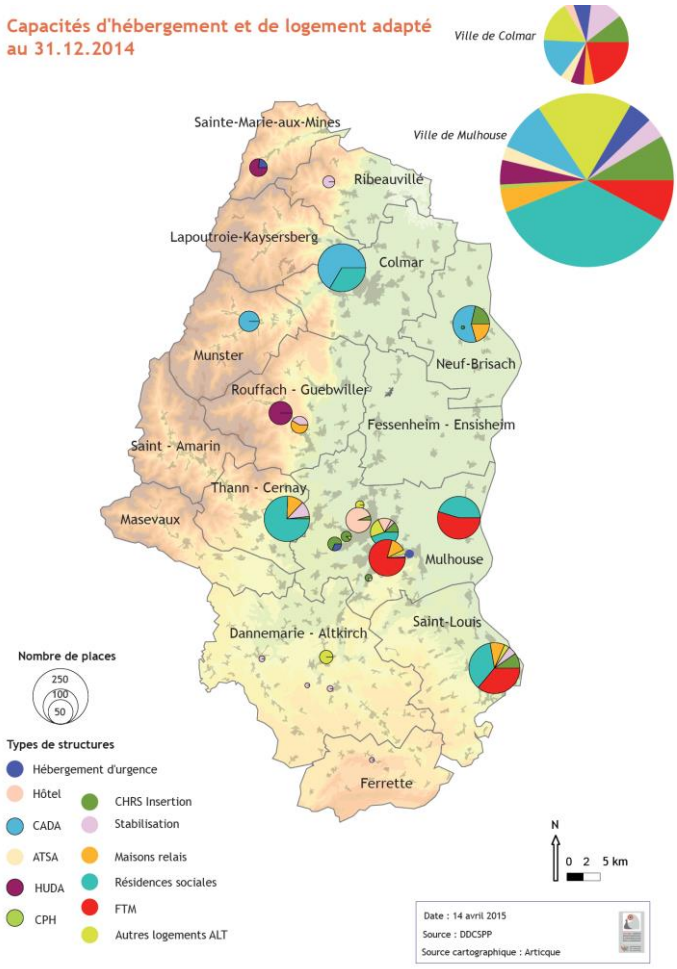
Part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté en 2013



Une personne est considérée comme pauvre si son niveau de vie est inférieur à 60% du niveau de vie médian (987 € mensuel en France). Le taux de pauvreté dans le Haut-Rhin était de 12% en 2012 (soit 2.2 points de moins que le taux national). Les grandes villes concentrent une part élevée de ménages en situation de précarité, ce qui explique la relative faiblesse de leur niveau de vie médian annuel (Colmar : 18 519 €, Mulhouse 15 372 € en 2012). Le secteur vosgien et certains pôles secondaires présentent des taux de pauvreté plus ou moins importants.

II.B. Les caractéristiques du Haut-Rhin en termes de logement et d'hébergement

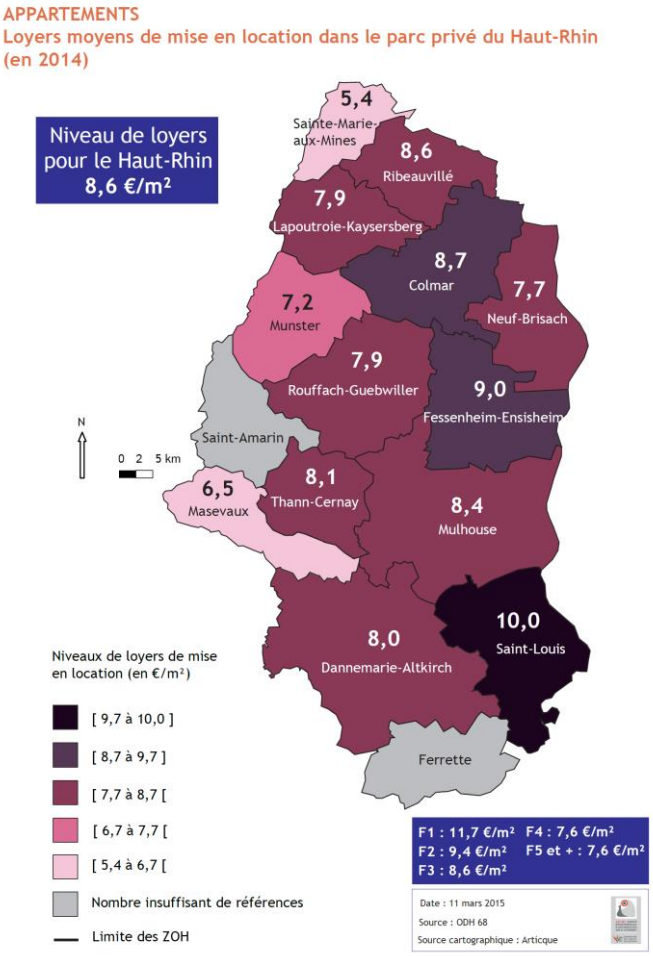
Capacités d'hébergement et logement adapté



Même si les Zones d'Observation de l'Habitat (ZOH) de Colmar et de Mulhouse concentrent 84.7% des places d'hébergement, il y a eu un effort de diffusion spatiale ces dernières années. Enfin, en 2014, 34% des demandes du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) ont été déposées par des jeunes entre 18 et 25 ans.

Le parc haut-rhinois en 2013 est composé à plus de 86 % de résidences principales (légère perte de terrain, -1.2 pt entre 2007 et 2013). Sur 825 707 résidences principales, 60.8% sont occupées en propriété (+ 1 pt entre 2005 et 2013), 24.3% sont occupées par des locataires du parc privé (+0.2 pt entre 2005 et 2013) et 12.6% sont occupées par des locataires du parc public (-0.4 pt entre 2005 et 2013).

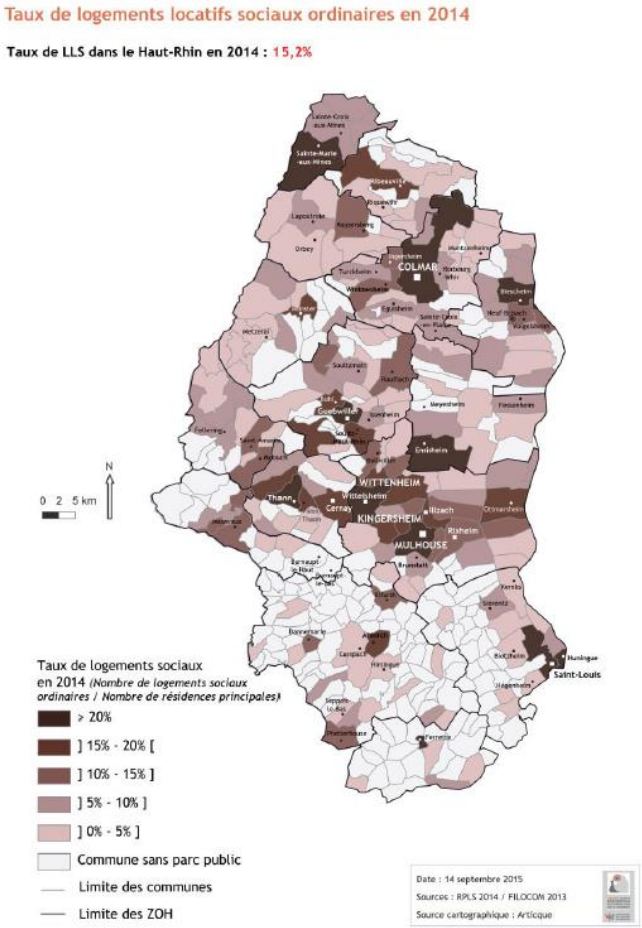
Niveaux de loyers dans le département



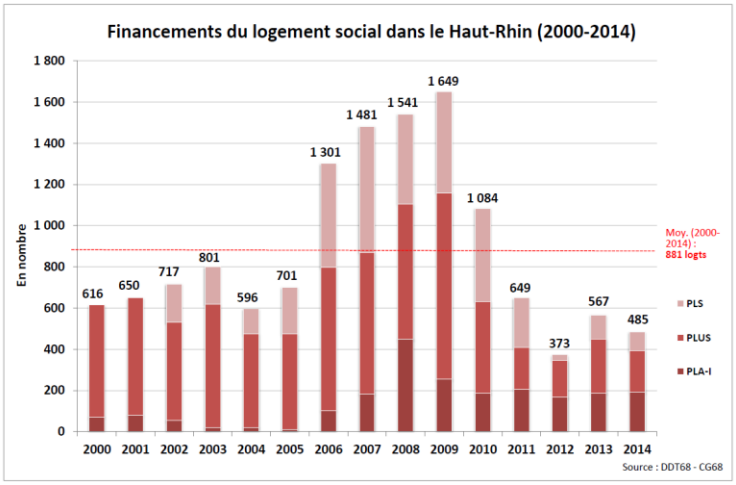
Les niveaux de loyers à la relocation dans le parc privé en 2014 étaient de 8.6 € pour les appartements et 8.4 € pour les maisons. Ce niveau peut atteindre, suivant les territoires, 10 €/m² pour les appartements neufs contre 8.2 €/m² pour les appartements de plus de 15 ans.

Les niveaux de loyers sur certains territoires comme le secteur des Trois Frontières rendent l'accès au parc privé très difficile pour les publics défavorisés. En effet, La ZOH de Saint-Louis affiche des niveaux de loyers de 10 €/m² pour les appartements.

Le parc locatif social dans le Haut-Rhin



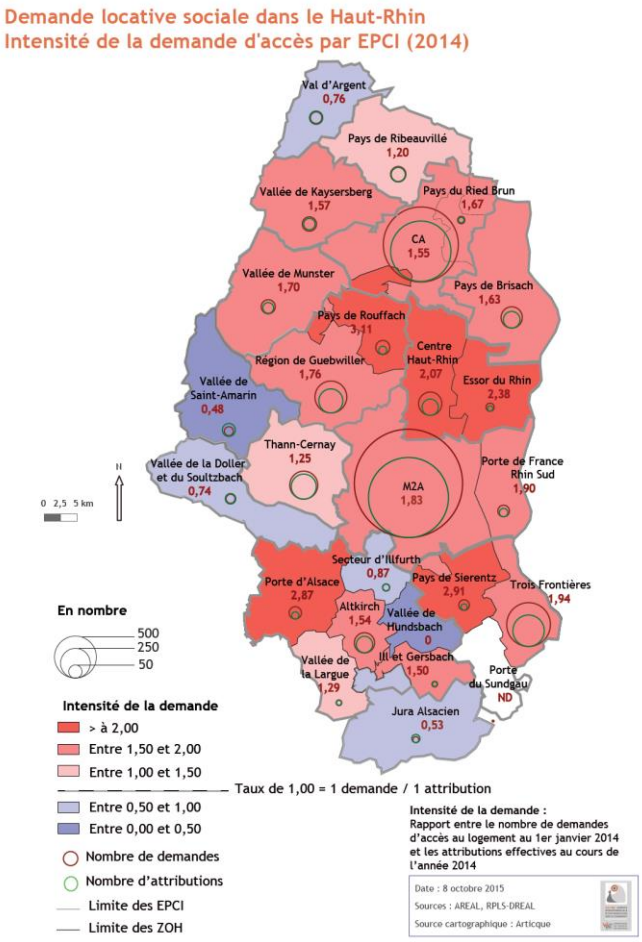
Le parc social haut-rhinois comptait 49 333 logements sociaux en 2014. Ce nombre a progressé de 15.7% depuis 2006. En 2014, 78% des logements de ce parc étaient concentrés sur les ZOH de Mulhouse, Colmar et Saint-Louis (contre 76.2% en 2006). Le taux de logement social est de 15.2% en 2014, contre 14.8% en 2009 et 14% en 2004.



Entre 2006 et 2014, 9 130 logements ont été financés, dont :

- 1 924 PLA-I (soit 21.1% du total des financements)
- 4 238 PLUS (soit 46.4%)
- 2 968 PLS (soit 32.5%)

Demande d'accès au parc locatif social



La demande locative sociale exprimée au 1er janvier 2015 est de 13 196 demandes (contre 11 722 au 01 janvier 2014) dont : 7 814 demandes externes (59.2%) et 5 382 demandes internes au parc HLM (40.8%).

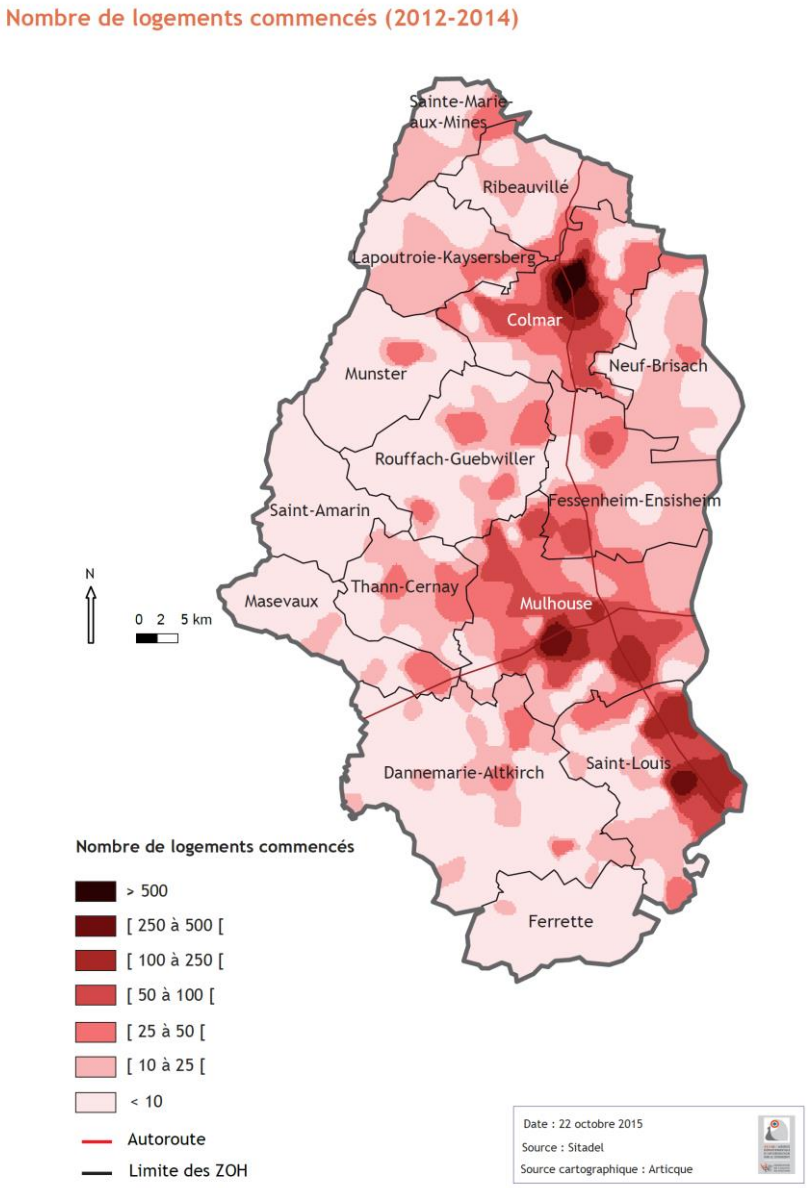
Les demandeurs externes :

- Plutôt jeunes (55% ont moins de 40 ans) ;
- Forte proportion de célibataires (42%) ;
- Disposant de très faibles ressources (53 % déclarent avoir moins de 10 000 € de revenus annuels).

Les demandeurs internes :

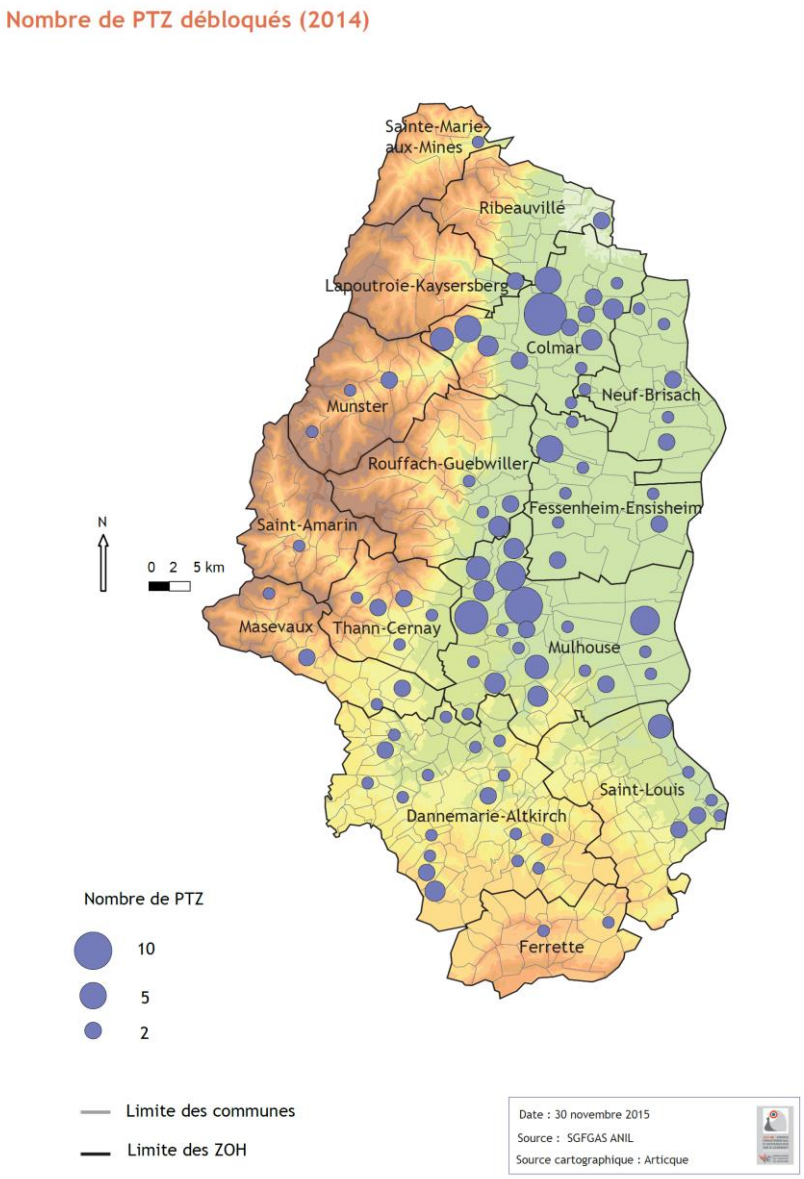
- Forte part des moins de 40 ans (63 %) ;
- En famille pour 39 % des demandeurs ;
- Disposant de faibles ressources (45% déclarent avoir moins de 10 000 € annuels) ;
- A la recherche d'un logement plus adapté (32%).

Construction neuve dans le département



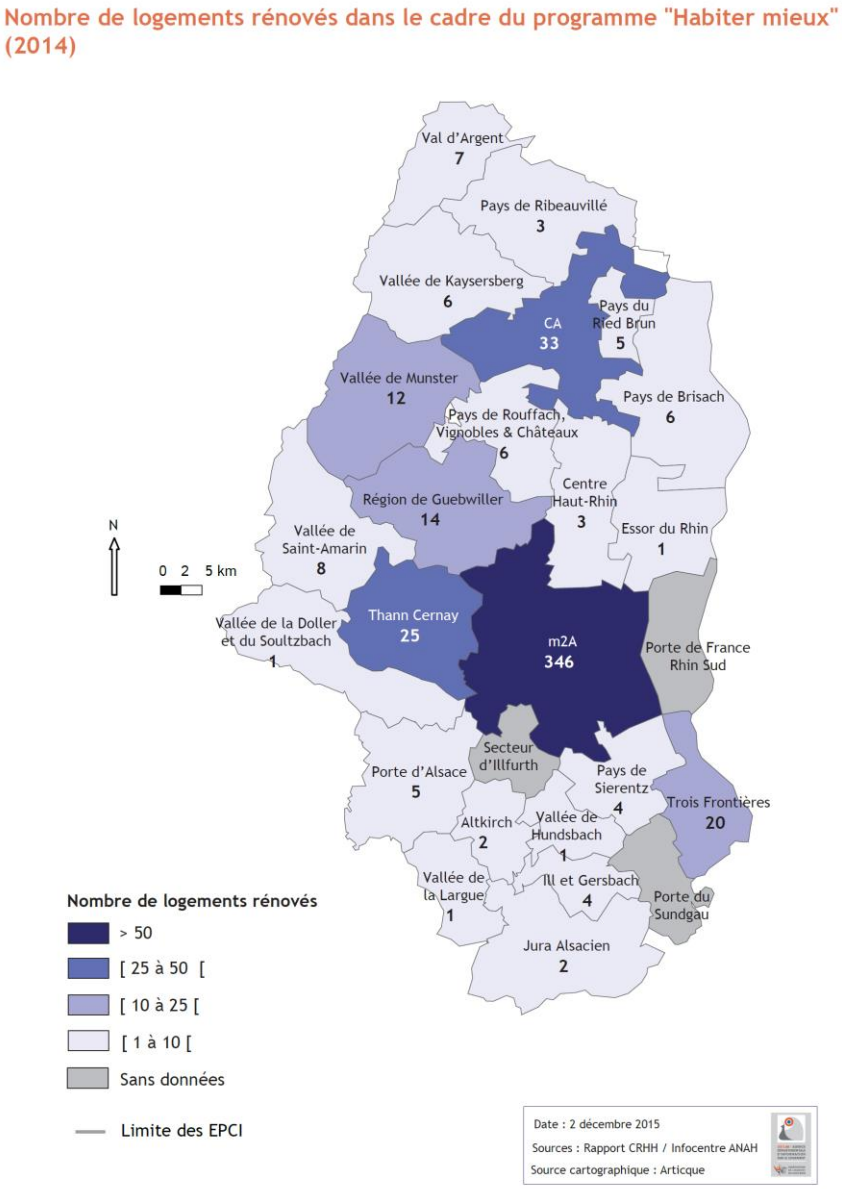
Après le pic de production atteint dans le Haut-Rhin en 2007 (15.9 logements commencés pour 1 000 habitants), l'intensité de la production a faibli depuis 2009 et atteint en 2014, 8.2 logements commencés pour 1 000 ménages. Sur la période 2012-2014, un fort contraste est apparu : la CA3F est caractérisée par un fort dynamisme (16.9 logements commencés pour 1 000 ménages). Colmar Agglomération a vu se maintenir un certain niveau de production (11.1 logements commencés pour 1 000 ménages). M2A a vu son niveau de production (5.5 logements commencés pour 1 000 ménages) tomber à un niveau bien plus faible que la moyenne du Haut-Rhin.

Prêts à Taux Zéro



197 Prêts à Taux Zéro (PTZ) ont été délivrés en 2014 (contre 150 en 2013). Le montant moyen de l'opération est de 214 392 €, le montant moyen du prêt est de 30 533 € et l'apport personnel moyen du ménage est de 22 787 €. En 2014, les bénéficiaires du PTZ avaient majoritairement moins de 35 ans (pour 74% d'entre-eux) et étaient locataires de leur logement (80% des bénéficiaires).

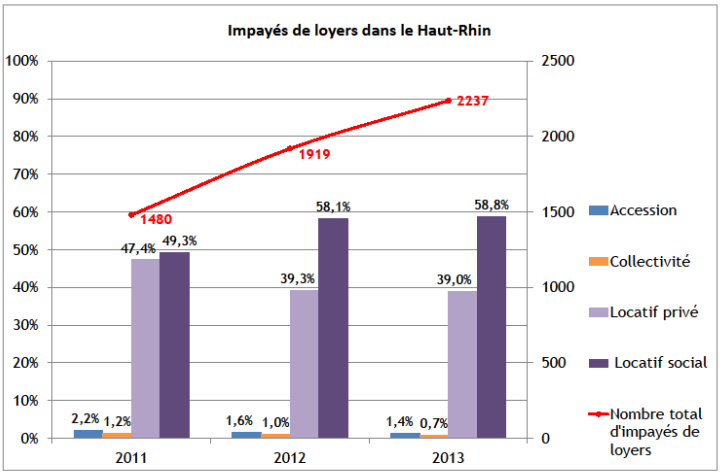
Rénovation de logements dans le parc ancien



L'amélioration de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique constituent des enjeux importants. Grâce aux aides du programme « Habiter Mieux » / FART pour lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé, 519 logements ont été rénovés dans le Haut-Rhin en 2014 (+39.1% par rapport à 2013).

Sur le département, 45 logements ont été conventionnés (ANAH - avec travaux) : 4 à loyer très social, 19 à loyer social et 22 à loyer intermédiaire.

➢ La situation du département au regard des difficultés de maintien dans le logement



Source : CAF68

Le nombre d'impayés de loyers enregistré par la CAF a connu une forte augmentation entre 2011 et 2013 (+51%) avec une majorité dans le parc social (58.8% de l'ensemble des demandes). On note également une progression importante des saisines CCAPEX entre 2011 et 2014. La majorité des saisines correspond à des impayés relevés dans le parc social. Les saisines concernant les couples avec enfants ont progressé de 2.3 points entre 2013 et 2014 : de 26.8% à 29.1%.

➢ Diagnostic territorial partagé à 360° du sans-abrisme au mal-logement

Le diagnostic fait ressortir que le **Haut-Rhin n'est globalement pas un département sous forte tension en matière d'hébergement et d'accès au logement des populations défavorisées** : demande de logement social stable, indicateurs de fluidité satisfaisants en matière d'accès au logement (délai d'attente moyen pour une attribution de logement social par exemple), hors périodes d'afflux de demandeurs d'asile, nombre relativement limité de personnes restant sans solution d'hébergement, même s'il faut prendre en compte le fait que certains publics devenus "invisibles" ne sollicitent plus le S.I.A.O. (jeunes en rupture, "grands marginaux", ménages déboutés du droit d'asile). La persistance d'un marché du logement détendu, la consolidation de l'offre d'hébergement et de logement adapté, la qualité du partenariat entre collectivités et secteur associatif constituent autant d'atouts favorables.

Pour autant**, les signes d'une dégradation de la situation**, en lien notamment avec la crise économique et la montée du chômage sur le territoire, sont évidents et nécessitent une adaptation des politiques et des dispositifs prenant mieux en compte :

- **la précarisation et la paupérisation des ménages** : la très forte augmentation en 2015 du nombre des saisines C.C.A.PE.X. (+247%) est un indicateur parlant. L'enjeu principal est de pouvoir proposer des logements à un prix abordable à des demandeurs à faibles ressources. L'accès et le maintien dans le logement, la levée de difficultés persistantes dans l'accomplissement de parcours résidentiels de l'hébergement au logement nécessitent également le maintien et le renforcement de sécurités et de garanties en termes d'accès aux

droits, d'accès à un minimum de ressources, de prévention des expulsions et d'accompagnement social.

- **Les difficultés récurrentes et croissantes de certains publics** dont la prise en charge doit être priorisée : lors des réunions territoriales, trois types de publics ont été identifiés :

  Les jeunes de moins de 25 ans : problématique des jeunes en errance, en rupture familiale, souvent issus des dispositifs de l'Aide Sociale à l'Enfance, qui sollicitent fortement le S.I.A.O et représentent 30 % des accueils en structures d'hébergement. Les réponses et l'offre actuelle sont insuffisamment adaptées sur les plans quantitatif et qualitatif. D'une manière plus générale, la difficulté d'accès au logement pour les 18-25 ans, non ou peu solvables, reste entière ;

  Problématique des ménages issus de la demande d'asile (réfugiés, personnes régularisées avec un titre de séjour temporaire...) pour lesquels la situation reste précaire et l'accès et le maintien dans le logement difficiles : délais pour l'accès aux prestations, absence de travail...La demande de prise en charge pour ces situations est en forte augmentation. La question de la prise en charge des déboutés, restant majoritairement sur le département et parfois en situation de grande vulnérabilité, demeure posée ;

  Les personnes présentant des problèmes de santé mentale, de conduites addictives, des pathologies sanitaires : l'ensemble des acteurs pointe à la fois l'augmentation de ces populations et l'aggravation des problématiques de santé qui sont identifiées tant par les gestionnaires de structures d'hébergement et de logement adapté que par les bailleurs publics et privés. Elles nécessitent des réponses et une prise en charge pluridisciplinaire adaptée entre social/médico-social et sanitaire.

Enfin, si la territorialisation des politiques et des dispositifs s'est développée**, le maillage du territoire départemental concernant la couverture des besoins et la diversification de l'offre de logement et d'hébergement reste perfectible** pour éviter une trop forte concentration des populations défavorisées et des problèmes sociaux sur les centres urbains et plus particulièrement sur la ville de Mulhouse.

Priorités et recommandations du diagnostic à 360°

Première priorité : Développer l'observation sociale et favoriser la production et l'analyse d'un socle d'indicateurs pertinents dans le champ hébergement/logement

L'élaboration du diagnostic a permis de recenser l'ensemble des bases de données et systèmes d'informations existants. Les matériaux sont abondants mais la fiabilité, la lisibilité et la mise en cohérence des données peuvent être améliorées. Des insuffisances et des limites ont été constatées portant notamment sur la lisibilité et la fiabilité de certaines données transmises par le SIAO Urgence, les difficultés d'une exploitation et d'une analyse par le niveau régional des tableaux de bord de suivi des dispositifs d'hébergement, l'absence de données et de visibilité sur certains territoires.

Pour améliorer cette fonction d'observatoire, il est proposé :

- de retravailler avec le S.I.A.O., dans le cadre de la convention pluriannuelle d'objectifs Siao/Etat, sur la définition d'un socle d'indicateurs et de données permettant de fiabiliser le suivi et l'analyse de la demande d'hébergement ;
- d'assurer au niveau départemental (DDCSPP) la collecte et l'exploitation des tableaux de bord relatifs aux dispositifs hébergement/logement adapté avec une présentation une fois/an aux instances du P.D.A.L.H.P.D ;
- de développer/consolider la mise en œuvre d'un dispositif d'observation, intégrant les indicateurs en matière d'hébergement, et contribuant à l'actualisation des indicateurs socles du diagnostic 360° dans le cadre du P.D.A.L.H.P.D. Cet observatoire complétera et s'articulera avec les outils déjà existants.

Deuxième priorité : Optimiser la gouvernance et la coordination des partenaires pour améliorer l'efficacité des dispositifs de prise en charge

Les outils de coordination et les commissions se sont beaucoup développés au cours des dernières années. Le constat est unanime pour dire qu'il ne faut plus créer de nouvelles instances mais mieux **faire vivre et renforcer le rôle de celles qui existent et sont reconnues par les partenaires et acteurs de terrain**.

Dans ce cadre, il est préconisé :

- De s'appuyer en priorité sur les instances du PDALHPD (comité technique et comité responsable) **comme lieu d'échange et de décision pour la mise en cohérence des politiques en matière de logement et d'hébergement**. L'évaluation en cours du PDALPD devra permettre de faire évoluer le mode de gouvernance, la composition des instances et le contenu même du plan.
- Au niveau territorial, de **renforcer le rôle des E.P.C.I**., en particulier pour les communautés de communes de plus de 30 000 habitants ayant compétence en matière d'habitat, et de les positionner comme acteurs centraux de la politique de l'habitat et du logement social à travers notamment : l'élaboration des Programmes Locaux de l'Habitat (P.L.H.) ; la mise en place des Conférences Intercommunales du Logement (C.I.L.) et des Plans Partenariaux de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs ; l'intégration et l'implication renforcées de ces acteurs au sein des instances du P.D.A.L.H.P.D.
- De renforcer le rôle des C.C.A.P.E.X. pour améliorer la prévention des impayés de loyers et des expulsions : travail plus en amont sur les situations, ciblage sur les situations les plus complexes… Nouvelle charte de prévention à élaborer et promouvoir avec des engagements précis des partenaires quant au respect des étapes de la procédure ;

  De renforcer la légitimité et le rôle pivot du SIAO dans l'orientation et la prise en charge des publics privés d'hébergement ou de logement, dans la coordination des différents acteurs et dispositifs : la mise en place d'un SIAO unique, les constats des partenaires rendent en particulier nécessaires de faire évoluer l'organisation actuelle par : la formalisation d'un nouveau règlement de fonctionnement et de nouvelles conventions de partenariat ; une adaptation du fonctionnement et de la composition des commissions permettant de

renforcer la territorialisation de ce dispositif et de remobiliser des partenaires importants : collectivités locales, bailleurs, acteurs santé/psychiatrie ;

- De mieux prendre en compte le développement des instances de participation des usagers en les associant au pilotage et au suivi des politiques en matière de logement et d'hébergement.

Troisième priorité : Renforcer la territorialisation des dispositifs et l'articulation des politiques d'hébergement et de logement sur les territoires :

- **Nécessité d'évaluer plus finement les besoins en logements par territoire pour programmer des opérations ou élaborer des réponses dans le cadre des P.L.H., en lien avec les E.P.C.I, les communes et les bailleurs** : besoins par type de public, par type de logement…Cette préconisation vaut particulièrement pour les centres urbains et les agglomérations à forts enjeux : Mulhouse, Colmar, Saint-Louis et Thann-Cernay ;
- **Développer l'information** et donner une plus grande visibilité sur les dispositifs et ressources existantes dans les territoires : par exemple en matière de domiciliation, de dispositifs d'hébergement/logement, de structures et réseaux de soins ;
- En matière de veille sociale et d'hébergement, sur des territoires où les besoins existent mais manquent de visibilité et où l'offre et les partenariats sont moins développés (Sundgau, Sud du département, secteurs Thann-Cernay, Guebwiller), positionner un opérateur associatif référent chargé de **centraliser les demandes d'hébergement du territoire**, de contribuer à une meilleure connaissance des besoins, d'orienter vers les partenaires et dispositifs existants sur le secteur.

Quatrième priorité : Procéder à un rééquilibrage et optimiser le maillage des dispositifs de logements sociaux et de l'offre d'hébergement et de logement adapté sur le territoire :

Sur l'agglomération mulhousienne, pour mettre fin à la concentration excessive sur la ville centre, redéployer progressivement sur les communes autres que la ville de Mulhouse une partie des capacités d'hébergement et de logement adapté. Ce **redéploiement**, pour être opérationnel devra combiner une **approche par public et par dispositif**. Des objectifs seront négociés et fixés avec chaque opérateur associatif.

Poursuivre le développement d'une offre d'hébergement et de logement adapté sur des secteurs ou des besoins sont identifiés mais mal couverts, en ciblant certains publics prioritaires en particulier les jeunes 18-25 ans : Sundgau, agglomération de Saint-Louis, secteurs Thann/Cernay et Guebwiller/Rouffach.

La réussite de la démarche de redéploiement passe par une réflexion et des objectifs à préciser et à décliner en matière de production de logements très sociaux (financement PLAI) sur les communes concernées pour un public à faibles ressources.

Par ailleurs, la nouvelle politique d'attribution des logements sociaux devra prioritairement poursuivre un objectif de rééquilibrage géographique hors quartiers prioritaires de la politique de la

ville et inter-bailleurs à travers les Conventions de Mixité Sociale et la mise en œuvre des dispositions de l'article 97 de la loi A.L.U.R. (plans partenariaux de gestion de la demande sociale).

Cinquième priorité : S'agissant de l'adaptation de l'offre de logement social aux besoins, les enjeux essentiels concernent :

- **Le développement d'une offre de logement social à quittance maitrisée** (loyer+charges) à destination d'un public à faibles ressources : au regard des taux de vacances dans le parc H.L.M. sur certaines communes, la poursuite de la politique de réhabilitation du parc existant, intégrant cet objectif prioritaire, reste un levier essentiel. En complément, en particulier pour les communes déficitaires et carencées par rapport aux obligations de production de logement social fixées par la loi du 18 janvier 2013 (taux de logements locatifs sociaux au moins égal à 20% des résidences principales à échéance 2025), des objectifs précis en matière de production de logements très sociaux devront être programmés et atteints. Pour faire face au manque de disponibilité du foncier, le recours à des dispositifs comme l'intermédiation locative, permettant de capter à des fins sociales des logements du parc privé, sera à expérimenter et à développer.
- **Le soutien à une adaptation qualitative du parc privé sur certains territoires et particulièrement sur la ville de Mulhouse** : au regard des situations effectives de mal-logement, mais aussi de la fonction sociale indéniable de ce parc, une action volontariste doit être menée en lien avec les priorités de la politique de rénovation urbaine.

Sixième priorité : Accorder une priorité à l'amélioration de la prise en charge de certains publics-cibles :

- **Public jeunes 18-25 ans :**

Poursuivre et coordonner les réflexions et travaux en cours entre opérateurs associatifs et institutions (DDCSPP, Conseil Départemental) sur la prise en charge de ce public ;

Adapter les modalités d'accompagnement et mutualiser davantage les pratiques et ressources dans les dispositifs et structures accueillant déjà ce public ;

Promouvoir et développer des dispositifs adaptés aux besoins et aux attentes des jeunes : résidences sociales, dispositifs d'intermédiation locative avec bail glissant…

La priorité accordée à ce public doit être clairement actée dans les différents documents de programmation et se traduire par la mobilisation de leviers spécifiques de nature à sécuriser les bailleurs sociaux et les propriétaires privés (mobilisation de l'A.L.T , garanties F.S.L, accompagnement social).

- **Personnes avec problématiques de santé/psy importantes :**

Renforcer les partenariats et le travail en réseau avec le secteur médico-social et sanitaire dans le cadre des instances et dispositifs de coordination existants. Importance d'une présence et d'une implication plus forte de l'A.R.S.

Promouvoir et soutenir, en priorité sur les territoires où l'offre est inexistante, des dispositifs alternatifs de prise en charge qui articulent logement adapté avec accompagnement social/médico-social et sanitaire : réponses de type résidences-accueil, logements ALT ou en bail glissant avec accompagnement par une équipe pluridisciplinaire (voir dispositifs «Dibagpsy» sur Mulhouse ou «Tremplin» sur Colmar).

- **Demandeurs d'asile et ménages issus de la demande d'asile :**

Dans le cadre de la mise œuvre des dispositions de la loi sur la réforme de l'asile et de l'élaboration du schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile, l'amélioration de l'accueil et de l'hébergement de cette population doit s'opérer principalement par :

- Un raccourcissement sensible des délais de la procédure (délai moyen de 9 mois fin 2016) permettant une sortie plus rapide des C.A.D.A et un « turn-over » plus important dans ces structures ;
- La création d'un guichet unique d'accueil des demandeurs d'asile, opérationnel depuis novembre 2015 sur le département, permettant sur un même lieu de procéder à l'enregistrement des primo-demandeurs et de proposer une orientation et une prise en charge ;
- L'extension du dispositif C.A.D.A. et A.T.S.A. sur l'ensemble du territoire : en réponse aux différents appels à projets, des capacités nouvelles seront mobilisées en 2015 et 2016 sur le département (environ 280 places). Ces créations s'inscriront dans la démarche de rééquilibrage territorial rappelée ci-dessus ;
- S'agissant des ménages reconnus réfugiés et régularisés, priorité est donnée au maintien et à la consolidation des dispositifs existants gérés par l'association APPUIS (dispositif «Service d'Insertion Réfugiés») et ADOMA (dispositif « régularisés »).

III. BILAN DES ACTIONS DU PDALPD

III.A. AXE 1 - Mieux travailler ensemble

III.A.1. Chapitre Fonctionnement du Plan

III.A.1.a. Fonctionner en mode projet

Objectif de l'action	Référent
Identifier clairement chaque tête de file et faire connaître ses coordonnées	Animateur du Plan (ADIL68)

Mise en réseau des acteurs du plan

Identification des acteurs du plan : Avec la création de l'organigramme du Plan, la création d'un annuaire des Chefs de file et la création d'une base de données avec l'ensemble des coordonnées des acteurs du plan, l'animateur a souhaité faciliter la connaissance des acteurs et des domaines de compétence de chacun.

T*ransversalité* : L'ouverture du plan à d'autres partenaires et domaines permet d'avoir une cohérence en terme de parcours des publics défavorisés (exemple connexion avec le privé - le groupe Ast'R). Enfin, la mise en synergie avec les réseaux de la santé (santé mentale/Conseils Locaux de la Santé Mentale-CLSM + réseau PRAPS-Programme Régional d'Accès à la Prévention et aux Soins) est importante du fait des problématiques liées au public souffrant de troubles de la santé mentale.

Guide en ligne des dispositifs logement et hébergement

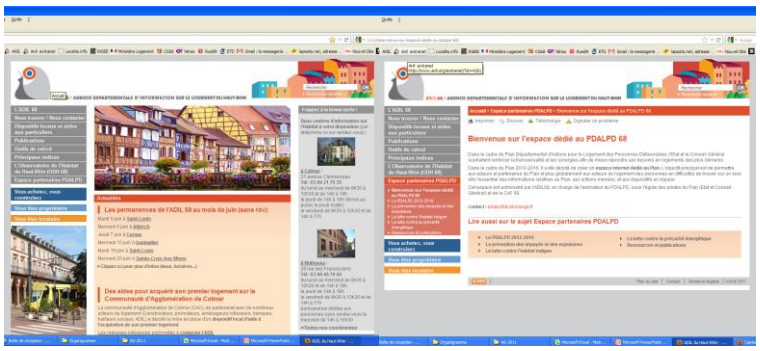
Information et mise en réseau : Le guide en ligne, administré par l'animateur, a comme objectif de favoriser la transversalité et les liens entre les acteurs des différents domaines du logement (social, logement, hébergement, ...). Il facilite la connaissance, la compréhension et l'appropriation des dispositifs par les acteurs de terrain. Il permet à ces derniers de trouver en un seul espace toutes les informations relatives à ces dispositifs opérationnels (coordonnées, description, public éligible...).
La création du guide interactif sur le site de l'ADIL (une centaine de dispositifs – plus d'une centaine de pages, liens correspondants, documents annexes à télécharger pour chaque page, cartographies) s'est faite en collaboration avec les partenaires référents des dispositifs (39 réunions en 2014). Puis, l'ADIL a mis en place la phase de test du guide (de juillet à septembre 2014) : recherche d'un panel de volontaires (40), réunions de démonstration pour chaque « testeur », suivi de la phase de test. La mise en ligne officielle du guide s'est faite en décembre 2014.
Pour que les professionnels puissent s'approprier l'outil, l'ADIL a animé 17 ateliers de «prise en main» du guide en 2015. Le guide compte à ce jour plus de 300 utilisateurs connus sur le département (travailleurs sociaux, bailleurs, associations, etc..).
Ce dernier a vocation à s'étoffer encore davantage, notamment par le biais de connexions avec différents réseaux travaillant eux-mêmes sur des interfaces similaires (accès aux soins, santé mentale...).

III.A.1.b. Améliorer la lisibilité du plan pour ses acteurs

Objectif de l'action	Référent
Savoir se situer au sein du plan, favoriser la cohésion, faciliter les échanges	Animateur du Plan (ADIL68)

Création d'un site Internet

En 2012, pour créer un espace ressource, de transversalité et de connexion entre les acteurs, un « espace partenaires » du plan a été mis en place, hébergé sur le site de l'ADIL et géré par l'animateur du plan. Cet espace regroupe à la fois une partie information sur le plan (on y retrouve les documents officiels par exemple), une partie veille documentaire (études locales et nationales), une partie plus opérationnelle avec les documents inhérents à l'habitat indigne et au FSL et enfin une partie sessions d'information où l'on peut retrouver le planning ainsi que les descriptions et documents d'inscription pour les sessions.



Mailing d'information

Afin que les partenaires du plan soient informés le plus rapidement des changements législatifs, des études publiées ou des sessions organisées, le plan a créé une adresse mail « pdalpd@orange.fr » et de nombreux courriels d'information ont été envoyés à l'ensemble des partenaires du plan.

Création d'un logo du plan

Un logotype (« logo ») est devenu aujourd'hui incontournable pour l'image et la notoriété d'une entreprise, une structure ou un outil/dispositif. Cette représentation graphique marque, représente et valorise une image ou un symbole. Première étape de toute démarche de communication, il constitue un point de repère. C'est pourquoi, afin que les partenaires puissent identifier le PDALPD et s'approprier cet outil, le logo a été conçu et soumis au vote des comités. Il a été proposé et réalisé par l'animateur.

III.A.1.c. Améliorer la communication vers l'extérieur

Objectif de l'action	Référent
Faire connaître le pan et les actions qu'il porte, attirer des retours et des idées de terrain	Animateur du Plan (ADIL68)

Bulletin d'information

La lettre d'information des partenaires du plan a été mise en place en 2012. Depuis 5 bulletins d'information du PDALPD ont été réalisés et envoyés à plus de 800 destinataires (diffusion par mail pour la majorité et par courrier). Le bulletin a pour objectif de créer du lien, d'améliorer la visibilité du Plan et de mettre en perspective les activités de chacun. Les actions développées dans le cadre du plan y sont présentées et valorisées auprès de l'ensemble des partenaires.

Sessions d'information

Les sessions organisées dans le cadre du PDALPD sont un vecteur important de diffusion et de partage de l'information sur le logement et l'hébergement. Elles sont appréciées des acteurs de

terrain et orientées selon leurs besoins des acteurs de terrain. Par exemple, en 2015, les sessions ont mis en lumière l'actualité juridique comme «Lois ALUR/MACRON : ce qui change dans les rapports locatifs» : 3 sessions organisées avec plus de 66 participants.

L'ADIL a également développé des sessions opérationnelles sur les rapports locatifs avec les ateliers Jeu m'loge : 2 sessions (1 présentation du jeu aux acteurs de terrain et une session envers les nomades sédentarisés) qui ont réuni une vingtaine de participants. Cet atelier Jeu m'loge est aussi animé par l'ADIL dans le cadre de l'accompagnement des personnes inscrites dans le dispositif de la Garantie Jeune, en lien avec les Missions Locales de Colmar et Mulhouse. Il permet d'aborder de façon plus ludique les droits et devoirs des locataires, les moyens de rechercher un logement...

Enfin, une évaluation de la session d'information est proposée à la fin de chaque séance à tous les participants pour être le plus efficient possible. De plus, un recensement des besoins en sessions d'information a été effectué pour coller aux attentes des acteurs de terrain. L'ADIL a effectué ce recensement en créant en ligne un questionnaire. 46 réponses ont été analysées.

Les différentes sessions proposées aux acteurs du plan (travailleurs sociaux, associations, collectivités) :

Sessions	Nombre de sessions proposées (total)	Nombre de participants (total)
Les rapports locatifs	3	27
Prévention des impayés et expulsions locatives	6	87
Repérage de l'habitat indigne	9	128
Précarité énergétique : comprendre et agir	4	88
Loi ALUR et MACRON : ce qui change dans les rapports locatifs	3	67
Matinées s'information loi ALUR : ce qui change dans les rapports locatifs et la copropriété	2	90
Atelier Jeum'loge	1	10
Santé mentale et logement : quelles passerelles ?	1	29
Jeum'loge – Ateliers Garantie Jeune	12	130
Total	**41**	**656**

III.A.1.d. Mutualiser les données disponibles

Objectif de l'action	Référent
Faire bénéficier les acteurs du plan des documents qui existent déjà ou des expériences positives pour nourrir leur réflexion et enrichir leurs actions	Animateur du Plan (ADIL68)

L'espace partenaire (mise en ligne régulière d'études spécifiques liées au logement et à l'hébergement des plus démunis) ou le bulletin d'information (mise en exergue des expériences positives) répondent à cet objectif.

SYNTHESE DU CHAPITRE « FONCTIONNEMENT DU PLAN »

A consolider	A améliorer
Sessions d'information	Fonctionnement en mode projet
Transversalité	Bulletin d'information
Travail en réseau	Espace partenaires
Guide en ligne	
Mailings d'information actualités juridiques	

III.A.2. Chapitre Instances du Plan

III.A.2.a. Animation du Plan

Objectif de l'action	Référent
Favoriser la coordination et la collaboration entre tous les acteurs. Il assure la cohérence des axes définis dans les groupes de travail.	Animateur du Plan (ADIL68)

III.A.2.b. Equipe Technique d'Animation

Objectif de l'action	Référent
L'ETA formule toutes propositions utiles à l'avancée des actions, à leur réorientation éventuelle, à la mise en place d'actions innovantes.	ETA : Conseil départemental, Etat, CAF, bailleurs, m2A, AURM, ADIL

Cette instance s'est réunie une dizaine de fois pendant la durée du plan.

III.A.2.c. Comité Technique Permanent

Objectif de l'action	Référent
Le CTP fixe les orientations du plan et détermine les axes à suivre. Au titre des compétences déléguées il assure le pilotage des contrats locaux d'engagement de lutte contre la précarité énergétique et du pôle de lutte contre l'habitat indigne.	CTP : présidé par le Préfet et le Président du Conseil Départemental ou leurs représentants et composé des décideurs institutionnels

Cette instance s'est réunie environ 10 fois au cours du plan.

III.A.2.d. Comité Responsable du Plan

Objectif de l'action	Référent
Il est réuni annuellement pour être informé des orientations retenues pour le plan, de leurs modifications éventuelles, des propositions nouvelles, des bilans des différentes actions.	CR : composé de l'ensemble des partenaires œuvrant dans le domaine du logement

Cette instance s'est réunie 5 fois.

SYNTHESE DU CHAPITRE « INSTANCES DU PLAN »

A consolider	A améliorer
Equipe Technique d'Animation	Participation des acteurs aux instances
	Réunions opérationnelles
	Implication des EPCI et des Elus
	Fusionner des instances pour ne pas multiplier les niveaux
	Opérationnalité des réunions
	Création de projets
	Gouvernance

III.B. AXE 2 - Permettre aux plus démunis d'avoir accès à un logement et de s'y maintenir

III.B.1. Chapitre l'offre en logement en faveur des personnes défavorisées

III.B.1.a. Renforcer le socle de connaissance des besoins

Objectif de l'action	Référent
Approfondir l'analyse des besoins des personnes défavorisées, sur le plan territorial comme au niveau de la spécificité des publics fragiles (ex jeunes ou personnes âgées), faire de cette instance un lieu de débats et d'approfondissement afin qu'elle soit force de proposition pour les politiques locales comme pour enrichir le plan et réorienter certaines actions le cas échéant.	Direction Départementale des Territoires (DDT)

Note de conjoncture annuelle

Depuis 2007, l'ADIL réalise avec le soutien de la DDT, une note de conjoncture annuelle sur les besoins en logement des personnes défavorisées. Cette note a pour objectif de suivre les évolutions des publics défavorisés sur le territoire pour ajuster au mieux les réponses à apporter. Afin d'améliorer la lisibilité de la note et d'étoffer les indicateurs. L'ADIL s'est appuyée sur la grille ETHOS qui a servi de cadre pour des débats, des initiatives de collecte de données, des recherches, et l'élaboration de politiques de lutte contre l'exclusion liée au logement. Chaque année, cette note est présentée et partagée au sein de la commission de connaissance des besoins.

Le diagnostic à 360° du sans abrisme au mal logement

L'enjeu de ce diagnostic est de disposer sur le territoire, d'un état des lieux dynamique, pour adapter et structurer l'offre à long terme, et répondre ainsi à l'ensemble des situations de sans-abrisme et de mal-logement. Il doit permettre de construire une vision partagée des besoins de l'ensemble des situations de mal-logement sur le Haut-Rhin (sur la base de la grille européenne ETHOS), et des solutions existantes dans une perspective d'adaptation pluriannuelle de l'offre. Le diagnostic à 360° du Haut-Rhin a été élaboré en 2015. Il a été partagé avec les acteurs du territoire autour de 3 ateliers locaux.

Etudes spécifiques

« L'accession sociale à la propriété dans le Haut-Rhin pour mieux cerner les blocages et déclencher l'acte d'achat » (octobre 2014).

Création de commissions thématiques

Le Haut-Rhin a vu progressivement apparaitre une population de jeunes majeurs sans soutien familial, dénué de toutes ressources et en grande précarité. C'est pourquoi une commission thématique / groupe de travail s'est réuni plusieurs fois et a abouti à un diagnostic « Jeunes adultes en désaffiliation » en 2014 qui a permis d'adapter l'offre aux besoins de ce public. A la demande de la DDCSPP de plus en plus de jeunes sont accueillis dans les divers types d'hébergement. L'articulation avec les missions locales et plus particulièrement le dispositif de la "garantie jeunes " est également recherchée. Enfin l'articulation avec la sortie des dispositifs de l'aide à l'enfance et de la prise en charge du handicap reste à améliorer.

III.B.1.b. La participation des réservataires au logement des personnes défavorisées

Objectif de l'action	Référent
Faire progresser l'utilisation des droits de réservation au profit des publics défavorisés.	DDCSPP

Accord cadre départemental

Le département du Haut-Rhin n'est pas pour l'instant doté d'un accord collectif départemental impliquant plusieurs réservataires. L'accord cadre pour la gestion du contingent préfectoral conclu en 2012 est en cours de renégociation pour optimiser le travail en réseau et la gestion en flux des logements pour répondre aux besoins des publics défavorisés.

Suivi des conventions de réservation

Le suivi est effectué à partir des statistiques du fichier géré par l'AREAL et à travers l'outil SYPLO qui permet de comptabiliser les attributions de logement faites au profit des publics prioritaires. Ainsi, sont comptabilisés les relogements et les refus de proposition de logements recensés pour apprécier le respect des objectifs fixés à chaque bailleur dans la convention de réservation individuelle qu'il a signée.

En moyenne, 576 demandes de logement ont été effectuées de 2012 à 2015 sur le contingent préfectoral. Dans le cadre des conventions de réservation, 766 relogements ont été réalisés en moyenne par an au bénéfice des publics prioritaires. A noter un nombre conséquent de refus de proposition opposés par les demandeurs (environ 400).

Commission de médiation du Haut-Rhin

Depuis sa mise en œuvre, le dispositif DALO a permis de reloger la quasi-totalité des personnes reconnues prioritaires par la commission sur le département, notamment des familles ayant obtenu le statut de réfugié et des personnes expulsées de leur logement.

On note un enjeu majeur : ne pas concentrer les relogements dans les quartiers prioritaires (en 2014, la moitié des relogements a eu lieu en ZUS à Colmar et le tiers à Mulhouse). Un rééquilibrage géographique et inter-bailleurs doit donc être recherché à travers des conventions d'équilibre territorial et la mise en œuvre de l'article 97 de la loi ALUR doit susciter une réflexion sur la gestion des attributions de logement dans un cadre intercommunal.

Outre la difficulté à accéder à un hébergement, parfois amplifiée suite aux expulsions locatives, le retour vers le logement pour des personnes qui n'ont plus vocation à rester dans l'hébergement d'urgence ou d'insertion est difficile en raison de l'insuffisance de logements très sociaux.

Bilan 2014/2015 de la Commission de médiation DALO/DAHO

	2014	2015
Recours logement	198	182
Reconnus prioritaires	82	57
Relogements	59	34
Recours hébergement	14	21
Reconnus prioritaires	2	6

III.B.1.c. Développer l'offre dans le parc public et dans le parc privé

Objectif de l'action	Référent
S'appuyer sur l'analyse des besoins pour mettre en œuvre des opérations répondant à ceux-ci.	Chaque délégataire

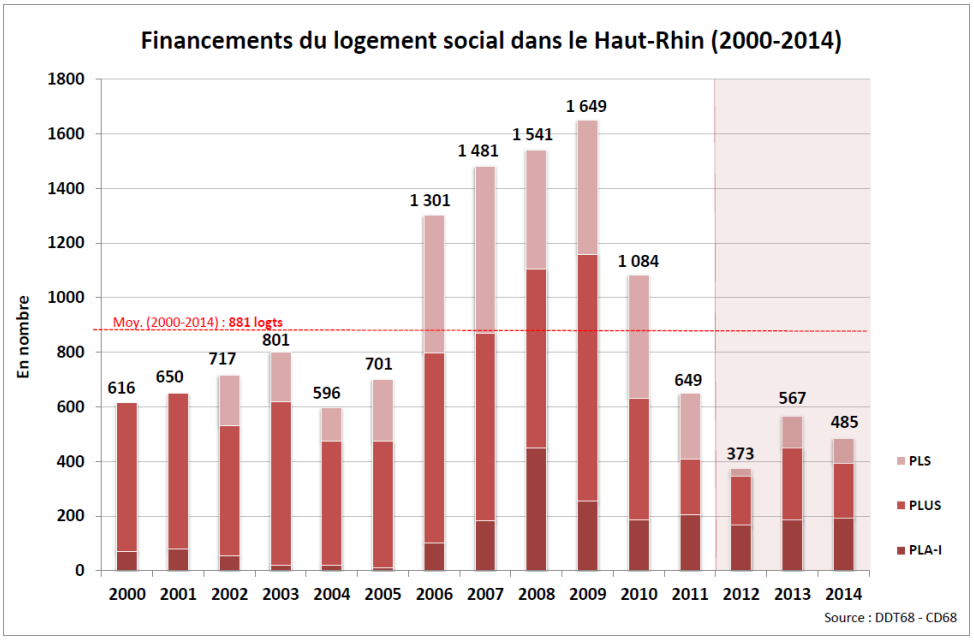
13 460 demandes dont 9 227 nouvelles demandes saisies en 2015 (soit 61% des demandes actuellement présentes sur la base).

Les demandeurs de logements qui sont logés actuellement hors du parc sont majoritairement des personnes seules de moins de 35 ans avec ou sans enfants. Le motif de la demande est l'absence de logement, le coût du logement ou sa taille (trop petit). Pour les demandeurs internes, il s'agit plutôt d'un ménage entre 35 et 45 ans avec au moins 1 enfant. Ces locataires du parc public souhaitent déménager pour motif d'un logement trop petit ou trop cher et/ou un environnement qui ne leur convient pas.

En 2015, 6 001 attributions de logements sociaux ont été effectuées (14 123 propositions et 8 122 refus).

Le délai de relogement dans le Haut-Rhin en 2015

Délai	% du total
Moins de 6 mois	50.1 %
De 6 à 11 mois	18.8 %
De 12 à 23 mois	16.6 %
2 ans et plus	14.6 %



III.B.1.d. Développer l'offre en logement adapté et l'offre en logement spécifique

Objectif de l'action	Référent
Permettre à ces personnes ou ménages de se loger et de jouir paisiblement de leur habitat.	DDCSPP pour l'offre en logement adapté et DDT pour l'offre en logement spécifique

Le département du Haut-Rhin dispose de 1 458 places dédiées à l'hébergement des publics de « droit commun », 2 084 places de logement adaptées sont proposées dans les résidences sociales, maisons-relais et foyers de travailleurs migrants. Cette offre est fortement concentrée sur les pôles urbains et en particulier sur la ZOH de Mulhouse : 2 525 places d'hébergement et de logement adapté (hors dispositifs pour demandes d'asile) soit 71.3 % de l'offre totale, la ville de Mulhouse regroupant à elle seule plus de 62 % des places. La ville de Colmar avec 515 places mobilise 14.5% des capacités d'accueil et Saint Louis 6 % avec 216 places. Entre 2012 et 2014, 153 places supplémentaires d'hébergement d'urgence et d'hébergement de stabilisation ont été créées. Enfin, 30% des places ont été créées sur des territoires peu équipés comme le Sundgau, Thann Cernay ou Sainte-Marie-aux-Mines.

Estimation du nombre de personnes sans solution

Type de situations	Nbre de demandes		
	2012	**2013**	**2014**
Personnes ou ménages ayant sollicité le 115 et le Samu social pour un hébergement	2 585 personnes	4 354 personnes (2 538 ménages)	3 253 personnes (1 926 ménages)
Personnes ou ménages ayant été hébergées en HU (hors hôtel)		1 782 personnes (1 194 ménages)	899 ménages

Hébergement

	2012		**2013**	
	CHRS Insertion	Hébergement et stabilisation	CHRS Insertion	Hébergement et stabilisation
Taux d'occupation	96.5%	97.2%	99.3%	
Durée moyenne de séjour des sortants (en jours)	193	145	212	262
Places occupées par des personnes maintenues faute d'une solution de logement	31.5%	8%	27%	10%
Taux de sortie vers le logement	64%	37%	57.5%	48%

	2013	**2014**
Taux d'orientation SIAO	70.5 %	66.6 %
Taux d'admission effective après passage en commission d'orientation SIAO	55 %	57.1 %

	2012	**2013**
Nombre de sorties	**625**	**562**
% sorties logement dont :	64.2%	57.5%
Logement public	31.2%	59.1%
Logement privé	21.4%	16.5%
Logement adapté	11.5%	6.9%
Sans solution de logement	27.4%	42.5%

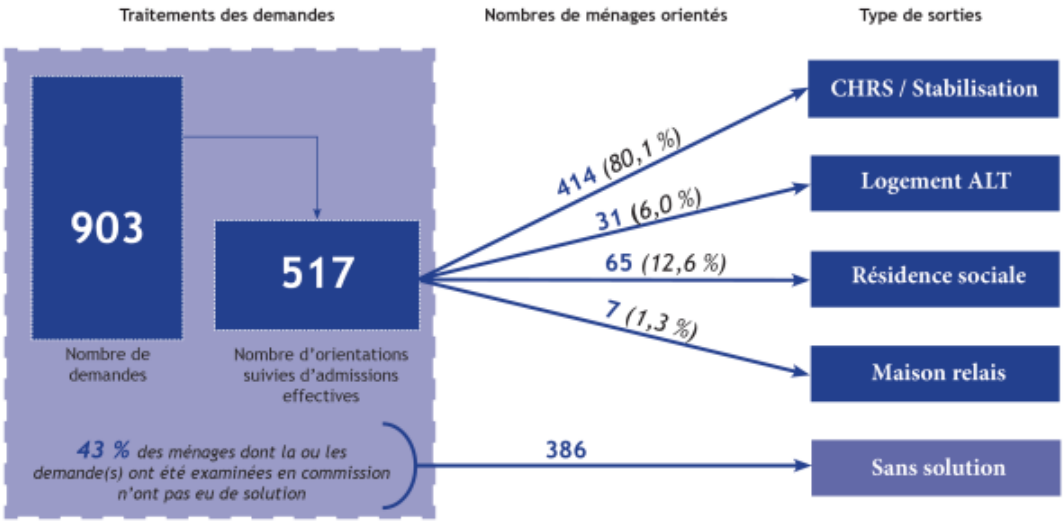
Zones d'Observation de l'Habitat	Hébergement d'urgence	Stabilisation	CHRS Insertion	Hôtel	Autres logts ALT	CADA	ATSA	HUDA	CPH	Maisons relais	Résidences sociales	FTM	Total %
Colmar	43	75	63	20	93	221	25	30		24	64	131	17,9
Dannemarie-Altkirch		9			15								0,5
Ferrette		2											0,0
Fessenheim - Ensisheim													0,0
Lapoutroie - Kaysersberg													0,0
Masevaux													0,0
Mulhouse	122	100	247	60	474	233	65	115	20	126	1007	369	66,8
Munster						35							0,8
Neuf - Brisach			25			65				23			2,6
Ribeauvillé		12											0,3
Rouffach - Guebwiller		10						45		14			1,6
Saint - Amarin													0,0
Sainte - Marie - aux - Mines	6							20					0,6
Saint - Louis		12	21		7					20	78	78	4,9
Thann - Cernay		19	3							20	130		3,9
Haut-Rhin	**171**	**239**	**359**	**80**	**589**	**554**	**90**	**210**	**20**	**227**	**1279**	**578**	**100**
Haut-Rhin (%)	**3,9**	**5,4**	**8,2**	**1,8**	**13,4**	**12,6**	**2,0**	**4,8**	**0,5**	**5,2**	**29,1**	**13,1**	**100**

Mise en place des SIAO

La structuration d'un Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) a été effectuée en deux temps : mise en place du SIAO Urgence (Accès) en 2010 et SIAO Insertion (Surso) en 2012.

Les SIAO permettent d'avoir une vision partagée de l'évolution de la demande d'hébergement et de logement adapté ainsi qu'une meilleure coordination et gestion offre/demande.

Les demandes du SIAO Insertion : taux de réponse et type de sorties (2014)



Référents territoriaux SIAO

La DDCSPP a relevé une absence de visibilité concernant les demandes d'accès à l'hébergement d'urgence, d'insertion et de logement adapté dans certains territoires situés en-dehors des deux pôles urbains de Colmar et Mulhouse. Ce manque de visibilité serait lié au manque de réponses en matière d'hébergement sur ces territoires et/ou à l'absence de structure identifiée pouvant accueillir les demandes, les accompagner et les porter auprès du SIAO. De ce fait, les demandes resteraient en grande partie invisibles.

Pour répondre à cette situation, la DDCSPP a mis en place un dispositif de « référent territorial SIAO » s'appuyant sur un opérateur sur les territoires suivants : Sundgau : association ALSA, Saint Louis : association ALEOS, Guebwiller : Armée du salut, Thann-Cernay : SURSO. Ils sont connectés à PAXTEL et assurent une permanence de travailleurs sociaux. L'ensemble des demandes et orientations est centralisé pour pouvoir quantifier les besoins.

Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale

MOUS Zillisheim : l'action concerne 60 familles de nomades sédentarisés. Le comité de pilotage, composé du Conseil Départemental, de la commune et de représentants des nomades sédentarisés,

a proposé un projet d'aménagement du terrain familial qui a été soumis à la validation de la commune. La MOUS est terminée.

MOUS Heimersdorf : La MOUS est terminée, le bureau d'études a effectué un rendu de sa mission auprès du Comité de pilotage regroupant notamment la commune, le conseil départemental et une partie des nomades sédentarisés. Le projet, innovant dans son montage (logements en bois en accession sociale avec clauses d'insertion pour la réalisation) devra être affiné et porté par l'ensemble des partenaires.

SYNTHESE DU CHAPITRE « L'OFFRE EN LOGEMENT EN FAVEUR DES PERSONNES DEFAVORISEES »

A consolider	A améliorer
Connaissance des besoins	Commissions thématiques
Travail en réseau - partenariat	Diversification - territorialisation

III.B.2. Chapitre L'accès au logement

III.B.2.a. La recherche et l'aide à la recherche d'un logement

Objectif de l'action	Référent
Faciliter la recherche en logement des personnes les plus démunis	DDCSPP et Conseil Départemental

Liens vers des acteurs du domaine de l'insertion

Pour créer du lien et optimiser les relations, l'espace Internet dédié aux partenaires du plan a été ouvert à certains acteurs du domaine de l'insertion pour qu'ils puissent notamment avoir accès aux sessions d'information.

On note cependant, un certain cloisonnement entre les différents domaines (emploi – logement par exemple) et une transversalité peu évidente à mettre en place.

Faciliter l'accès aux documents

Le site Internet a été mis à jour et étoffé afin que les personnes puissent trouver directement leurs documents sur le site.

Le guide en ligne est un outil opérationnel visant à faciliter l'accès aux documents et informations, notamment pour les travailleurs sociaux.

Mobilisation d'Action logement pour le relogement

Une réunion s'est tenue entre Action Logement et les copilotes du plan.

Cette action de « *recherche et aide à la recherche d'un logement* » reste difficile à réaliser si l'offre en logement (privé ou social) reste visible et accessible aisément. Les personnes les plus démunies n'ont pas toujours les ressources financières suffisantes pour accéder à un logement et s'y maintenir sans difficultés. La part des ménages locataires sous le seuil de pauvreté est d'une manière générale sur le département plus importante chez les locataires du parc privé que pour l'ensemble des ménages. Certains territoires sont plus touchés : la ZOH de Sainte-Marie-aux-Mines (32.3%) et celle de Mulhouse (30%) ont un taux de locataires sous le seuil de pauvreté important.

III.B.2.b. La sécurisation des propriétaires modestes

Objectif de l'action	Référent
Diversifier l'offre de logements pour le public PDALPD en mettant les propriétaires privés	Conseil Départemental

modestes suffisamment en confiance pour permettre l'accès au parc privé

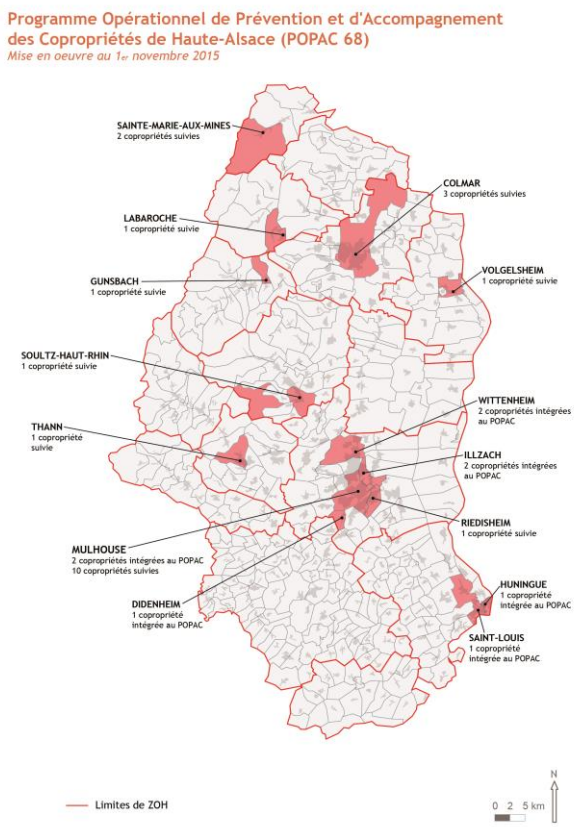
Cette action est connexe à d'autres actions comme le POPAC (cf ci-dessous) ou le guide en ligne.

L'information est essentielle pour la sécurisation des propriétaires, c'est pourquoi une réunion consacrée à la GRL a été organisée. Les participants étaient de divers horizons : assureurs, CAF, gestionnaires immobiliers, syndicats de propriétaires.

Mise en œuvre du programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés Dégradées (POPAC)

Ce dispositif expérimental, porté et piloté par le CD68 avec le soutien de l'ANAH, a vocation à tester une formule de soutien à quelques copropriétés afin de rétablir leur situation et leur fonctionnement. Il s'inscrit dans la proximité avec les EPCI concernés. Le POPAC 68 s'appuie sur les compétences des acteurs et partenaires locaux du Conseil Départemental, dont l'ADIL qui en assure l'animation opérationnelle. Fin 2015, 9 copropriétés sont intégrées au dispositif et 21 font l'objet d'une attention particulière. Après deux années de mise en œuvre par l'ADIL68, les premiers résultats commencent à être visibles : des syndics témoignent d'une amélioration du climat et des conditions de dialogue au sein des copropriétés. Certains travaux de rénovation ont pu être votés, notamment grâce aux actions d'information et d'accompagnement mises en place dans le cadre du POPAC. Une évolution des dépenses et des impayés semble aller dans la bonne direction sur une majorité de copropriétés.

L'année 2016 sera la dernière année de ce dispositif expérimental d'une durée de 3 ans. Une réflexion est d'ores et déjà engagée entre les parties prenantes quant aux suites à envisager (arrêt, prorogation possible d'une année, pérennisation...).



III.B.2.c. L'accès aux dispositifs très particuliers

Objectif de l'action	Référent
Permettre à un plus grand nombre de ménages en difficultés de bénéficier de ces solutions très adaptées	DDCSPP

Recensement des dispositifs très particuliers

Pour pallier à l'absence de solution d'hébergement, des dispositifs réguliers sont mis en place, notamment à l'occasion de la campagne hivernale.

Présentation des dispositifs / information / communication

Le guide en ligne des dispositifs logement et hébergement vise à répondre à ces attentes en matière d'information.

SYNTHESE DU CHAPITRE « L'ACCES AU LOGEMENT »

A consolider	A améliorer
Problématique des copropriétés	Liens vers les acteurs du domaine de l'insertion
Sécurisation des propriétaires modestes	
Hébergement d'urgence	

III.B.3. Chapitre Le maintien dans les lieux et la prévention des expulsions locatives

III.B.3.a. L'accompagnement des ménages

Objectif de l'action	Référent
	Conseil Départemental

Harmonisation des pratiques inter-institutionnelles

Afin d'harmoniser les pratiques institutionnelles, une double étude a été menée. En résulte un rapprochement des méthodes d'instruction des demandes Mesure d'Accompagnement Social Personnalisé (MASP) et Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL). Les commissions ASLL ont été réorganisées sur la base du fonctionnement des commissions MASP. L'instance de décision oriente les demandes vers les associations en capacité d'y donner suite.

Financement d'un poste de médiateur Energie

Le Fonds de Solidarité Logement a financé un poste de médiateur énergie sur Colmar (Association Caroline Binder) afin d'accompagner les ménages en impayés d'énergie :

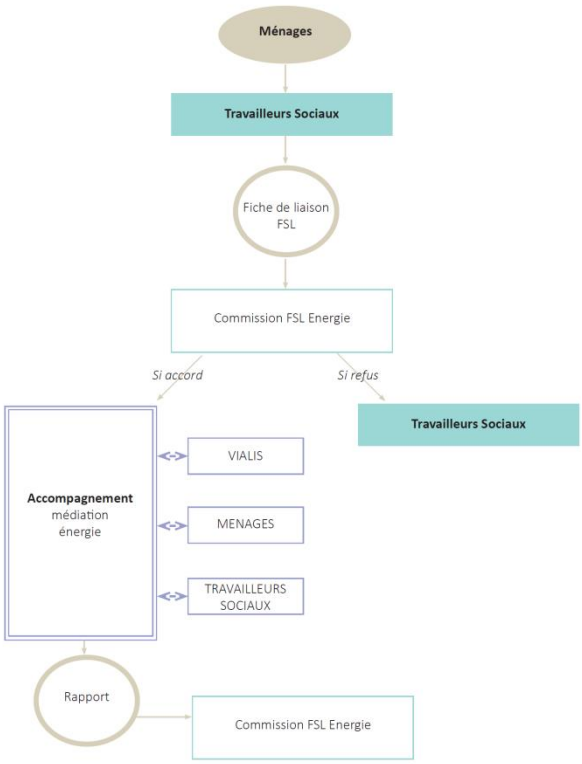
- 127 ménages ont été nouvellement suivis sur les 3 ans (de 2013 à 2015)
- 49 situations ont nécessité une prolongation de l'intervention
- 176 mesures au total sur les 3 ans

Le profil des bénéficiaires :

Profil	Nombre total sur 3 ans
Hommes isolés	12
Femmes isolées	23
Couple sans enfants	4
Femme seule avec enfants	47
Homme seul avec enfants	1
Couple avec enfants	40

Dans le cadre de l'Agenda 21 de la ville de Colmar, l'action n°4 porte sur la lutte contre la précarité énergétique. Il s'agit de sensibiliser des foyers rencontrant des difficultés, notamment par la remise d'un pack « économie d'énergie ». 65 packs ont été distribués au cours des 3 années.

Les principales étapes de la mission de médiation énergie Colmar



III.B.3.b. Savoir Habiter

Objectif de l'action	Référent
Permettre au public PDALPD d'acquérir la maîtrise d'usage de leur logement et donc de pouvoir y demeurer.	Conseil Départemental

Cette action est étroitement liée à l'accompagnement des ménages.

Année	Nombre de mesures ASLL
2012	252
2013	264
2014	304
2015	292
Année	**Nombre de mesures MASP**
2012	29
2013	27
2014	18
2015	17

III.B.3.c. Réduire le nombre de commandements de quitter les lieux et expulsions locatives avec concours de la force publique

Objectif de l'action	Référent
Amener le pourcentage de commandements de quitter par rapport aux assignations à comparaître en résiliation de bail à 50% au terme du présent plan.	DDCSPP

L'objectif n'a pas été atteint du fait de la paupérisation des personnes défavorisées et de l'augmentation du nombre d'assignations.

Charte de prévention des impayés de loyers et des expulsions locatives

La charte (2009) concerne la prévention des impayés de loyers et de charges ainsi que les expulsions locatives quel que soit le motif de l'expulsion. Elle doit permettre, par les efforts conjugués de tous les partenaires, de maintenir la personne dans le logement et, dans l'hypothèse où l'expulsion est inévitable, d'accompagner au mieux la procédure. Les objectifs de la charte sont : le développement de l'information, l'adaptation des logements aux ménages, améliorer la lisibilité et l'harmonisation des pratiques, améliorer la coordination des acteurs et de la procédure. La nouvelle charte définira le rôle et les objectifs de chacun.

Guide « Prévenir et faire face aux impayés de loyers »

PREVENIR ET FAIRE FACE AUX IMPAYES DE LOYERS…
LES SOLUTIONS AMIABLES

Les précautions à prendre au moment de la signature du bail

Vérifiez que les ressources de votre locataire lui permettent de supporter le loyer et les charges en lui demandant ses dernières fiches de paie et son dernier avis d'imposition, ou à défaut, sa dernière déclaration fiscale.

Informez-le du **niveau prévisionnel des charges** qui lui incombera (en lui en donnant le détail comme par exemple l'eau, le chauffage…) et **ne sous-évaluez pas le montant des provisions** : vous exposerez ainsi des désconvenues lors de leur régularisation.

Rappel :

- vous avez l'obligation de préciser au locataire l'étiquette énergétique du bien à louer.

- demandez à votre locataire de vous fournir l'attestation d'assurance multirisques habitation au moment de la remise des clés et chaque année à la date d'anniversaire du bail.

Vous avez intérêt à vous assurer contre les impayés de loyers :

- soit en demandant **la Garantie des risques locatifs,** dite GRL, auprès d'un assureur qui a adhéré au dispositif mis en place par l'Etat et Action Logement (cf encadré) ;
- soit en vous adressant à **l'assureur de votre choix** (selon les conditions qu'il vous proposera), ou, le cas échéant, à l'administrateur de biens qui gère votre logement.

Comparez les coûts des assurances et modalités de prise en charge qui vous sont proposés.

La prime d'assurances impayés de loyers est déductible de votre revenu foncier (sauf si vous avez opté pour le régime du micro-foncier). Si le logement est conventionné et a fait l'objet d'une GRL, le bailleur bénéficie, sous certaines conditions, d'un crédit d'impôt au titre de la prime d'assurance.

Ces deux avantages ne se cumulent pas.

VISALE

RAPPEL : La GRL a pris fin depuis le 31 décembre 2015.

A compter du 1er janvier 2016, les contrats GRL ne sont plus distribués par les assureurs et ne peuvent plus faire l'objet de nouvelles souscriptions. Pour autant, afin d'offrir aux bailleurs une continuité de garantie et permettre une transition progressive, il a été décidé d'accepter pour les bailleurs qui le souhaitent, un renouvellement des contrats GRL en cours au-delà de la date d'anniversaire du contrat initial. Au-delà du renouvellement d'un an, une solution alternative sera proposée par l'assureur permettant une continuité de la garantie.
INFO : Une nouvelle garantie, VISALE, a été conçue par Action Logement.
Ce dispositif est un service de sécurisation des loyers du parc privé. Visale prend en charge tous les loyers impayés (charges comprises) au cours des 3 premières années du bail, dans la limite du départ du locataire. Visale peut être demandé par tout bailleur du parc privé, personne physique ou morale sauf organisme HLM ou SEM.
Bénéficiaires : tous les salariés du secteur privé non agricole nouvellement embauchés, à l'exclusion des salariés de plus de 30 ans en CDI confirmé.

Plus d'information sur les conditions d'octroi et de souscription de la garantie sur www.visale.fr.

Dans le cadre de la charte de prévention des expulsions et la CCAPEX, l'ADIL 68, la CAF, le Conseil Départemental et les services de l'Etat (DDCSPP) ont élaboré en 2013 un guide destiné aux bailleurs privés pour améliorer l'information relative aux impayés de loyers. Ce document regroupe tous les conseils utiles : les précautions à prendre au moment de la signature du bail, que faire lorsque le locataire ne paie pas son loyer, les adresses utiles. Ce guide intitulé «Prévenir et faire face aux impayés de loyers…Les solutions amiables» a été envoyé à tous les partenaires et acteurs du PDALPD et plus largement aux acteurs du logement et de l'hébergement. Il est à disposition et mis à jour régulièrement sur le site internet du PDALPD.

Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX)

Entre 2014 et 2015, le nombre de saisines a augmenté de 165%. La CCAPEX est principalement saisie pour des situations d'impayé dans le parc locatif social (76 % des saisines). Toutes les saisines reçues en 2014 et 2015 ont fait l'objet d'un passage en commission. Dans la majorité des cas, la CCAPEX préconise le maintien dans le logement, avec la mise en place et le suivi de plans d'apurement ou de mesures ASLL. Des relogements sont également demandés aux bailleurs sociaux, en raison de l'inadéquation loyers/ressources, en application de la charte.

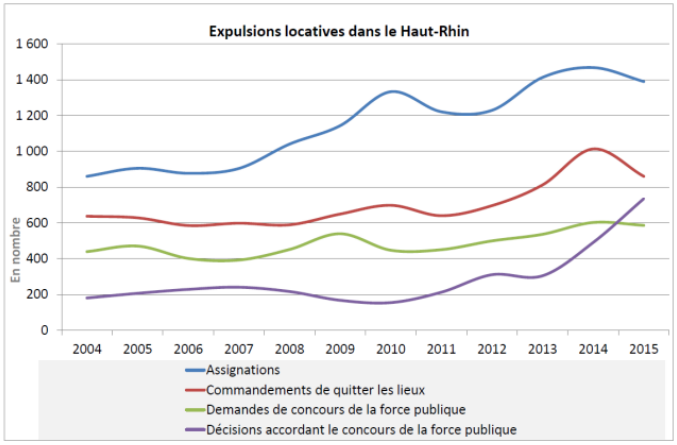
Pour faire face à l'afflux de saisines, une procédure simplifiée d'examen des situations a été mise en place, parallèlement à la procédure classique de passage des dossiers en commission pour les dossiers les plus complexes. Les partenaires de la commission proposent des solutions en essayant de mobiliser les locataires le plus en amont possible, mais les leviers pour prévenir l'expulsion sont parfois insuffisants pour enrayer l'évolution de la procédure.

Amélioration des documents d'information / lisibilité

Les formulaires à l'attention des personnes assignées ont été améliorés pour une meilleure compréhension des étapes de la procédure. De plus, les locataires ont été incités à saisir la CCAPEX au stade de l'assignation afin de pouvoir agir le plus en amont possible.

Procédures d'expulsion locative

L'année 2015 a vu le nombre de concours de la force publique augmenter très significativement (de 490 en 2014 à 735 en 2015) en vue de l'exécution des décisions judiciaires d'expulsion, notamment du parc privé, mais aussi du parc public, de manière à limiter l'indemnisation versée par l'Etat aux propriétaires. L'objectif est de à désamorcer au plus vite les impayés lors d'une phase pré-contentieuse, en réorganisant la CCAPEX et en redéfinissant les engagements de chacun des partenaires.



Procédures d'expulsion locative sur le département

	2012	2013	2014	2015
Assignations	1 229	1 413	1 468	1 390
Commandements de quitter les lieux	696	812	1 013	860
Demandes de concours de la force publique	499	536	602	586
Décisions accordant de concours de la force publique	310	304	490	735
% décisions / demandes	62.12%	56.72%	81.40%	125.43%
Interventions effectives de la force publique	286	279	296	505
% interventions / accords	92.26%	91.78%	60.41%	68.71%

Pour l'année 2015, les décisions accordant le concours de la force publique sont plus nombreuses que les demandes de concours. En effet, l'octroi de décisions accordant le concours de la force publique a pu concerner des demandes d'années antérieures.

La mise en œuvre des décrets d'application de la loi ALUR devrait induire la mise en réseau des informations pour tous les partenaires de la prévention des expulsions et renforcer le rôle de la commission.

III.B.3.d. Lutter contre la précarité énergétique

Objectif de l'action	Référent
Prévenir le plus en amont possible la précarité énergétique.	Conseil Départemental – m2A

Opérations financées par le FSL

Exemples d'actions récentes en 2014/2015

Des actions de différentes natures ont été menées en 2014 :

- L'association Caroline BINDER a accompagné 40 ménages en situation de précarité énergétique (38 000 € par an) ;

- L'association ACTILOG a rénové 28 logements pour lesquels le FSL a participé à l'achat de matériel de petite isolation 28 000 € (1 000 € par logement) ;

- La médiatrice énergie de l'association ACCES a mis 200 kits énergie à disposition des ménages rencontrés et suivis (1 500 €) ;

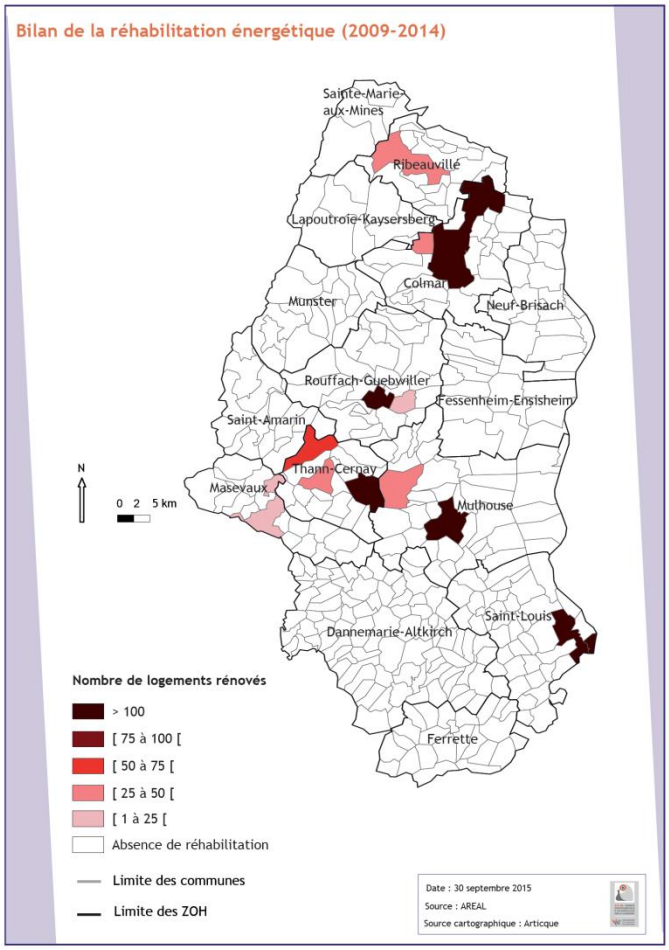
- Les Espaces Solidarité de Colmar et le CCAS de Colmar ont mené une action d'information en direction de 60 ménages 60 € frais divers (car le matériel est mis à disposition gratuitement par les fournisseurs valorisation 600 € minimum) ;

En 2015, le médiateur Energie de Colmar a proposé un accompagnement spécifique des ménages en situation de précarité ; du matériel éco-gestes a été financé pour la médiatrice énergie de Mulhouse; une remise de kits énergie aux ménages suivis par l'UDAF ; action collective de sensibilisation CIAREM / financements FSL + EDF + GDF.

Réhabilitation du Parc HLM

	2012	2013	2014
Nombre de logements	737	211	223
Coût (en €)	1 000 504	462 000	665 000

Bilan de la réhabilitation énergétique dans le parc locatif social

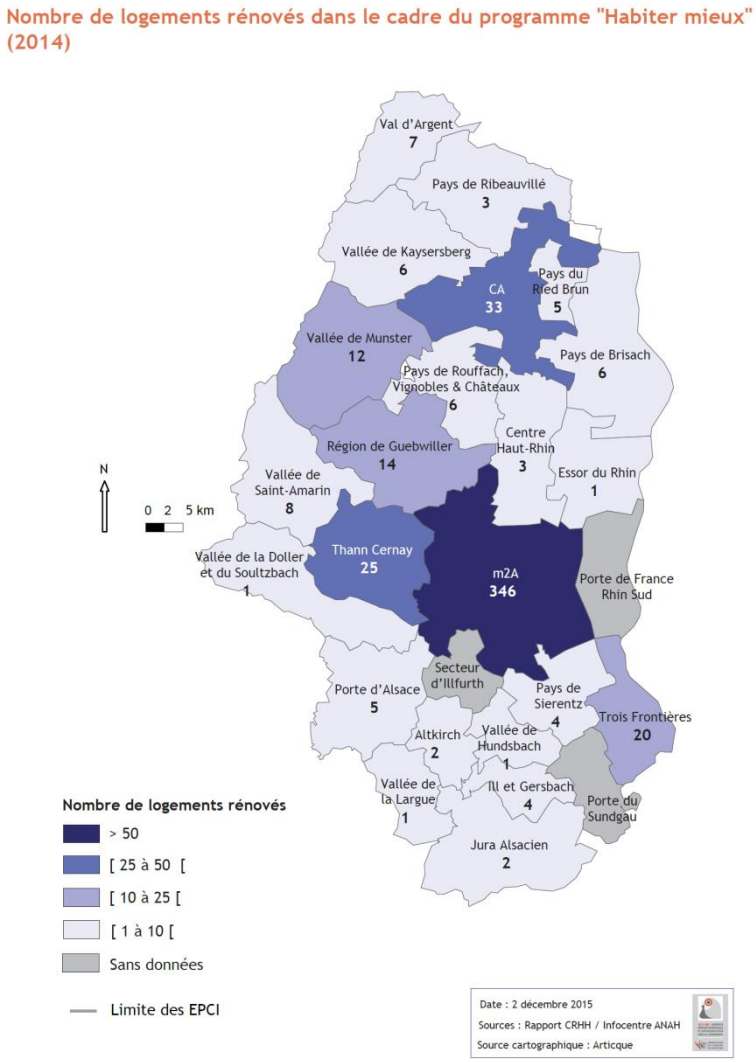


Sur la période 2009-2014, près de 3 700 logements sociaux ont été rénovés (réhabilitation thermique) dans le Haut-Rhin. Ce type de rénovation a connu une montée en puissance entre 2009 et 2012 pour ensuite ralentir un peu. A partir de 2014, le nombre de logements rénovés a été de nouveau en forte hausse, notamment par rapport à 2013. Cela est notamment le fruit des efforts de l'Etat, des collectivités et de la Caisse des Dépôts pour améliorer l'aide accordée aux

bailleurs. A l'horizon 2020, il est prévu que 84% du parc de logements sociaux les plus énergivores soit réhabilité.

Après rénovation, près de 60% des logements ont atteint le niveau basse consommation en Alsace (BBC, soit une performance de 104 kWh/m²/an). Les autres logements atteignent à minima la classe C.

Actions ciblées pour le logement énergivore



Les aides du programme « Habiter mieux » / FART pour lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé : 519 logements rénovés dans le Haut-Rhin en 2014 (+39,1% par rapport à 2013).

- 173 dossiers délivrés sur le territoire du CD68, dont 146 pour des propriétaires occupants.

- 346 dossiers délivrés sur le territoire de la M2A en 2014 (soit près de 67% de l'ensemble des logements rénovés).

Le conventionnement ANAH avec travaux : 45 logements conventionnés dans le département (4 à loyer très social, 19 à loyer social et 22 à loyer intermédiaire).

Poursuite des actions de communication : ouverture du programme « Habiter mieux » aux propriétaires bailleurs pour des logements peu ou pas dégradés.

Actions collectives de sensibilisation

L'Econhome

Face à l'augmentation du prix des énergies et au nombre croissant de ménages en situation de précarité énergétique, Habitats de Haute Alsace a créé L'Econhome, un appartement pédagogique pour objectif de sensibiliser les visiteurs aux différentes économies d'énergie en détaillant in-situ les bonnes pratiques et les bons gestes pour maîtriser sa consommation et ses factures sans perdre en confort de vie. Le projet a été réalisé en partenariat avec la ville de Huningue, le Conseil départemental du Haut-Rhin, la Région Alsace, la communauté d'Agglomération des Trois Frontières, les énergéticiens GDF-Suez, Régiongaz, EDF et Hunelec. Saint-Louis Habitat s'est également associé au projet. Ouvert en octobre 2014, l'appartement a été en fonctionnement chaque mercredi jusqu'en juillet 2015, avec d'autres créneaux pour les groupes. Il a accueilli près de 250 visiteurs, soit en moyenne7.6 personnes par journée d'ouverture.

SYNTHESE DU CHAPITRE « LE MAINTIEN DANS LES LIEUX ET LA PREVENTION DES EXPULSIONS »

A consolider	A améliorer
Information pour les acteurs et les usagers	
Rôle de la CCAPEX	
Réhabilitation du parc HLM	
Accompagnement des ménages	

III.C. AXE 3 - Lutter contre l'habitat indigne et contre l'habitat énergivore

Dans le Haut-Rhin, le nombre de logements potentiellement indignes du parc privé est de 8 754, soit 3.1 % de l'ensemble des logements privés. 39 % de ces logements sont occupés par un propriétaire et près de 35 % sont occupés par des ménages âgés de 60 ans et plus.
40 % du parc potentiellement indigne se trouve sur la ville de Mulhouse.
Il s'agit d'une problématique essentiellement urbaine. Cependant, la proportion d'habitat potentiellement indigne par rapport au parc total de logements est plus forte dans les vallées et particulièrement en fond de vallée (Sainte-Marie-aux-Mines, Saint Amarin..). En ville, cela concerne davantage les locataires, alors qu'en secteur rural, les propriétaires occupants sont les plus touchés.
Le «profil type» en milieu urbain est la famille monoparentale, dont l'adulte a entre 30 et 40 ans et qui est locataire. En milieu rural, il s'agit plus fréquemment de personnes seules ou en couple, âgées (voire très âgées) qui sont propriétaires occupants.
Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est constitué de résidences principales privées occupées de catégorie cadastrale 6 (Qualité de construction, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens), dont les occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du seuil de pauvreté : 5 713 logements et 13 610 occupants ;
- et résidences principales occupées de catégorie cadastrale 7 ou 8 (cat 7 : qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigu en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène dans les logements anciens, et cat 8 : Aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabrée – ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité), dont les occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur à 150 % du seuil de pauvreté : 3 041 logements et 6 701 occupants.

Signalements habitat indigne reçus sur le département

Année	Nombre de signalements
2010	301
2011	352
2012	315
2013	401
2014	445
2015	427

III.C.1. Mobiliser les acteurs du repérage

Objectif de l'action	Référent
Faire remonter les situations pour mieux pouvoir les traiter.	ARS

Actions de formation

Le décalage entre les volumes de parc privé indigne estimés et les procédures réellement engagées témoigne de la connaissance encore partielle de la réalité de l'habitat indigne par les acteurs locaux. Le repérage, indispensable à la conduite de la politique de lutte contre l'habitat indigne par les services et « priorité absolue de l'action de l'État », nécessite l'information et la coordination. Ces derniers sont impliqués dans les actions de repérage comme maîtres d'ouvrages porteurs des politiques publiques, comme opérateurs en charge de la réalisation de ces études ou comme intervenants au quotidien dans la lutte contre l'habitat indigne dont la connaissance concrète de la conduite des procédures peut enrichir la pratique du repérage. Les échanges entre ces différents partenaires sont organisés par les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), sous la responsabilité du préfet. Les services de l'État ont également à charge d'assister les collectivités dans la conduite de leurs actions de lutte contre l'habitat indigne. Le PDLHI est l'instance partenariale désignée pour prendre en charge la mise en place du circuit des plaintes et signalements (relevé d'observation logement, guichet unique, etc.), mais également le lieu pour initier ou coordonner des actions de repérage actif.

En effet, en matière d'habitat indigne, les notions sont multiples et les procédures complexes. C'est pourquoi le PDLHI a souhaité organiser des sessions d'information et de formation des élus, des techniciens, des collectivités, toute personne susceptibles d'être en contact avec les occupants vivant dans des logements indignes ou non décents.

La formation des travailleurs sociaux a été un des objectifs principaux du programme : 226 travailleurs ont été formés, principalement issus du Conseil départemental. En effet, les agents du Conseil Départemental effectuent en moyenne 4 000 visites à domicile, le potentiel de signalement est donc très important.

En plus de ces sessions, d'autres formations ont été organisées : les brigades vertes (60 personnes formées au cours de 4 sessions) et les gendarmes (une rencontre avec la hiérarchie de la gendarmerie pour les sensibiliser à l'HI).

Une journée d'information à destination des maires a également été organisée.

Pour pouvoir évaluer l'impact de ces sessions d'information sur les acteurs de terrain, une fiche d'évaluation à froid est en cours de réalisation.

Fiche de signalement unique

En 2013, le PDLHI a mis en place une fiche de signalement unique qui est actualisée régulièrement (2015).

Uniformisation des pratiques

Pour améliorer les remontées d'informations, un travail d'uniformisation des pratiques a été réalisé, notamment avec la gendarmerie.

L'ensemble des acteurs de la chaîne du repérage est bien mobilisé et le réseau est très dynamique.

Une des perspectives d'actions serait de former les chefs de pôle / d'espaces solidarité.

III.C.2. Etre garant du traitement global des situations

Objectif de l'action	Référent
Assurer une égalité de traitement des situations sur l'ensemble du territoire départemental.	DDT

Création d'un groupe « garantir le traitement global des situations »

Depuis début 2015, cette action prend la forme d'une animation du réseau des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne. Les réunions se font sous formes d'échanges autour de cas concrets.

Logigramme du processus d'intervention

Le logigramme est réalisé.

III.C.3. Mettre en œuvre un observatoire

Objectif de l'action	Référent
Exploiter un outil en phase d'élaboration au ministère du développement durable.	DDT

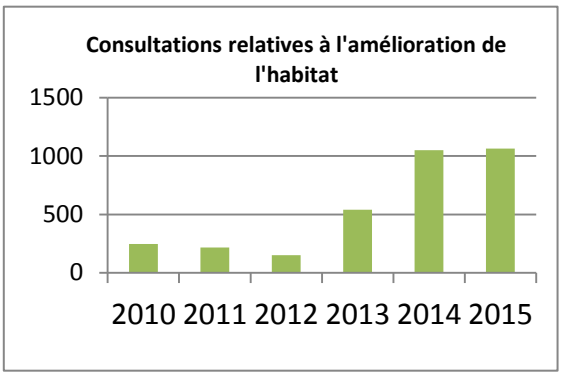
En 2012, l'outil était en cours d'élaboration du niveau national - questionnaire relatif aux arrêtés de péril à destination des maires - tableau de suivi des procédures .
Une réflexion quant à l'élaboration d'un dossier d'information est remise aux maires en amont de l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat.

L'outil ORTHI n'est pas encore opérationnel. Un travail à l'établissement des droits pour les futurs utilisateurs a été effectué. Le PDLHI68 est en attente des développements nationaux avec l'interface ORTHI et ARIANNE.

III.C.4. Mise en place des dispositifs de traitement de l'habitat indigne et de la précarité énergétique

Objectif de l'action	Référent
Mobiliser les partenaires concernés sans multiplier les instances de pilotage et de travail.	Conseil Départemental, m2A, DDT

Un des exemples d'actions ciblées sur le logement énergivore : le n° unique de la rénovation thermique : l'ADIL 68, en lien avec les Espaces infos énergie, tient le rôle de PRIS (Point Rénovation Info Service) pour la rénovation thermique des bâtiments.



En 2015, les conseillers de l'ADIL 68 ont délivré 1063 consultations relatives à la rénovation de l'habitat**.**

La dynamique enclenchée avec la mise en œuvre du PREH en 2013 s'est poursuivie en 2014 et 2015 avec près de 90 consultations mensuelles délivrées par les conseillers-juristes sur le thème de l'amélioration / rénovation de l'habitat.

Les ménages qui ont consulté l'ADIL 68 sur le thème de l'amélioration de l'habitat sont : des propriétaires occupants dans 80% des situations, des propriétaires bailleurs dans 15% des situations et des locataires dans 3.5% des situations.

Entre janvier et novembre 2014, 1 063 ménages ont consulté l'ADIL 68 pour une question ou un projet relatif à l'amélioration de l'habitat. 91% des situations incluaient des travaux de rénovation thermique. Dans la moitié des consultations, les ménages n'étaient pas éligibles aux aides de l'ANAH (dépassement plafonds, travaux déjà engagés, logement pas assez ancien…).

Sur 1063 consultations relatives à l'amélioration de l'habitat incluant des travaux de rénovation thermique, 48 ont abouti à l'établissement d'une fiche de liaison que le PRIS ADIL 68 a transmis à l'un des deux délégataires des aides à la pierre (CD68 ou M2A), soit 4.5% des consultations (41,5% en 2013). Le resserrement des critères de l'ANAH en 2015 explique en grande partie cette évolution.

Les contacts ne donnant pas lieu à l'établissement d'une fiche de liaison, en très nette augmentation, le sont pour les raisons suivantes :

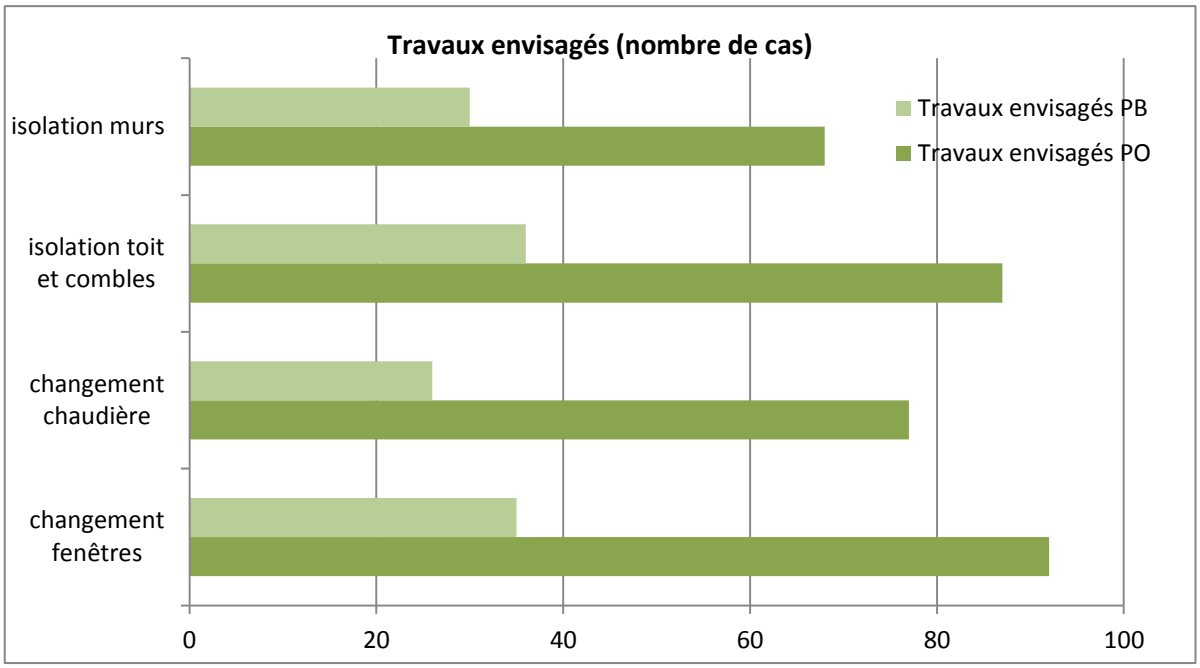
- Consultations relatives à des dispositifs hors ANAH : CITE, CEE, ECO PTZ… ;
- Dépassement des plafonds ANAH ;
- Incertitude sur la réalisation des travaux ;
- Gain énergétique insuffisant ;

- Bénéfice d'un PTZ au cours des 5 dernières années.

La majorité des demandeurs est originaire des bassins d'habitat mulhousien et colmarien. A noter en 2014 l'augmentation du nombre de ménages originaires du secteur des Trois Frontières.

Caractéristiques des projets envisagés :

	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs
Répartition	197 (83% des fiches de liaison)	41 (17% desfiches de liaison)
Type de logement	Maison individuelle (83%)	Vacant dans 76% des cas
Revenu moyen	20 250 €	
Activité	Retraité dans 20% des cas	
Autres travaux envisagés	oui dans 34% des cas	Oui dans 43% des cas



Depuis 2013, l'ADIL a établi 482 fiches de liaison (408 propriétaires occupants – 74 propriétaires bailleurs).

SYNTHESE DE L'AXE « LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET CONTRE L'HABITAT ENERGIVORE »

A consolider	A améliorer
Information pour les acteurs et les usagers	Signalements
Mobilisation des acteurs	Observatoire
Travail en réseau	Transversalité avec les autres axes du PDALPD
Opérationnalité des réunions – Cas concrets	Implication des EPCI/PLH

IV. BILAN DES ACTIONS DU PDAHI

Le PDAHI est élaboré en cohérence avec le PDALPD, pour assurer la continuité et la fluidité des parcours d'insertion des sans ou mal logés vers le logement. Il vise la mise en œuvre de trois objectifs de la stratégie nationale : prévenir la mise à la rue, mettre en place un service public de l'hébergement et de l'accès au logement et réorienter la prise en charge sociale des personnes en difficultés, en privilégiant les actions facilitant l'accès au logement.

IV.A. S'inscrire dans l'objectif « le logement d'abord »

IV.A.1. Objectifs annuels départementaux de sortie d'hébergement

En 2012, l'objectif était fixé de sortir chaque année 316 personnes accueillies dans l'hébergement généraliste, déduction faite des logements sous convention ALT vers le logement dont 90% en logement autonome.

Les conventions d'utilité sociale ont été conclues entre chaque bailleurs social et l'Etat pour la période 2011-2016, avec une prorogation prévue jusqu'en 2017. Elles fixent pour chacun des bailleurs des objectifs d'attributions de logements pour des sortants de structures d'hébergement.

Indicateur de fluidité du dispositif d'hébergement généraliste :

	2012		2013	
	CHRS Insertion	Hébergement et stabilisation	CHRS Insertion	Hébergement et stabilisation
Taux d'occupation	96.5%	97.2%	99.3%	
Durée moyenne de séjour des sortants (en jours)	193	145	212	262
Places occupées par des personnes maintenues faute d'une solution de logement	31.5%	8%	27%	10%
Taux de sortie vers le logement	64%	37%	57.5%	48%
Taux de rotation entrées / places occupées				

Analyse de la fluidité de l'offre d'hébergement et de logement accompagné :

	2013	2014
Taux d'orientation SIAO	70.5 %	66.6 %
Taux d'admission effective après passage en commission d'orientation SIAO	55 %	57.1 %
Nombre de femmes victimes de violences sans solution / nombre de femmes victimes de violences ayant fait une demande	344 demandes (62 femmes)	302 demandes (114 femmes)

Sorties des CHRS et accès au logement 2012-2014 :

	2012	2013	2014
Nombre de sorties	625	562	618
% sorties logement dont :	64.2%	57.5%	58,6%
Logement public	31.2%	59.1%	46,6%
Logement privé	21.4%	16.5%	7,1%
Logement adapté	11.5%	6.9%	4,9%
Sans solution de logement	27.4%	42.5%	41 ,4%

Sorties des CHRS et accès au logement / analyse par territoire :

	2012			2013		
	Colmar	Mulhouse	Saint Louis	Colmar	Mulhouse	Saint Louis
Nombre de sorties	217	344	64	194	300	68
Taux d'accès au logement	47.9%	83.7%	100%	44.8%	58.7%	88%
Dont logement public	30%	45.1%	37.5%	26.3%	34.7%	52.9%
Dont logement privé	13.8%	24.7%	45.3%	9.3%	17.3%	33.8%
Dont logement adapté	4.1%	13.9%	17.2%	9.2%	6.7%	1.3%
Sans solution de logement durable	52.1%	16.3%		55.2%	41.3%	12%

Indicateurs de fluidité du dispositif d'hébergement des demandeurs d'asile (dispositif CADA) :

	2012	2013	2014
Taux d'occupation moyen sur l'année (en%)	96.2	98.6	97.8
Délai d'entrée au 31 décembre (en jours)	66	221	326
Nombre de personnes en attente d'entrée en CADA	283	575	279
Durée de séjour moyen des sortants (en nbre de jours)	479	480	501
Taux de déboutés en présence indue (inf à 1 mois) – en %	5.1%	2.4%	1.3%
Taux de réfugiés en présence indue (inf à 6 mois)	0.6	0.1	0.2
Taux de rotation entrée – places occupées	66%	64.1%	69%

IV.A.2. Modalités de mobilisation des logements sociaux du contingent préfectoral

Les structures d'hébergement sont incitées par la DDCSPP lors des demandes de prolongation à l'aide sociale à l'hébergement, à saisir le contingent préfectoral pour les personnes « prêtes à sortir ».

L'action consistant à proposer des logements du contingent préfectoral vacant au Service Intégré de l'Accueil et d'Orientation (SIAO) a été abandonnée.

IV.A.3. Renforcement de la coordination, des partenariats et du conventionnement avec le secteur du logement adapté

Les deux gestionnaires de résidences sociales sur le département, ALEOS (en 2012) et ADOMA (en 2013), ont signé une convention de réservation de logement avec la DDCSPP et le SIAO. Celle-ci confie au SIAO la gestion des droits de réservation de l'Etat sur leur logement en résidence sociale et en foyer.

Cela a permis de faciliter l'orientation directe dans des logements meublés de personnes sans domicile fixe percevant au moins un minima social et dont la situation ne nécessitait pas un accompagnement social important de type CHRS.

Bilan des conventions de réservation 2013-2015

	2013	2014	2015
Nombre de personnes proposées par le SIAO	66	110	72
Nombre de personnes s'étant vues attribuer un logement	37	77	52
% de personnes des personnes proposées par le SIAO s'étant vue proposer un logement	56%	70%	72%
% des personnes proposées par le SIAO et refusées par le gestionnaire	8%	13%	8%

Depuis 2016, tous les gestionnaires des maisons relais du département se voient fixer dans leurs conventions pluriannuelles de financement l'obligation d'informer le SIAO des logements vacants ou susceptibles de l'être et d'examiner ces propositions.

IV.A.4. Fixation d'objectifs territorialisés des besoins en logement social ou adapté

____

IV.A.5. Améliorer l'accompagnement social dans le logement

Le conseil départemental a créé un référentiel pour guider l'activité de l'accompagnement social dans le logement délivré dans le cadre du Fonds de Solidarité Logement.

A titre expérimental, la DDCSPP a transformé des places d'hébergement de CHRS en accompagnement « hors les murs » pour proposer un accompagnement social « global » des personnes en difficulté dans leur logement.

L'ensemble des ménages entrés dans ce nouveau dispositif rencontrait des difficultés financières importantes (endettement, perte de ressource, gestion budgétaire défaillante) et dans leurs démarches administratives.

D'autres problématiques comme la santé, le logement et l'emploi ont été repérées chez les personnes accueillies en proportion variable selon les années.

Problématiques spécifiques rencontrées			
	2013	**2014**	**2015**
Nombre de ménages accueillis	14	12	13
Ménages présentant des problèmes de santé important	6 (43%)	6 (50%)	6 (46%)
Ménages en situation d'expulsion locative	2 (14%)	1 (8%)	2 (15%)
Ménages en recherche d'emplois	5 (36%)	5 (42%)	6 (46%)
Ménages souhaitant un relogement	2 (14%)	0	2 (15%)

Bilan global du dispositif CHRS « Hors les Murs »			
	2013	**2014**	**2015**
Nombre de ménages accueillis	14	12	13
Ménages sortis	9	6	8
Ménages sorties en ayant accomplis ses objectifs	6	3	8
Proportion de ménages ayant accomplis ses objectifs sur ménages sorties	67%	50%	100%

Par ailleurs, des dispositifs « d'accès vers et dans le logement (AVDL) » ont été mis en place au niveau des deux accueils de jour de Mulhouse et Colmar. Ils visent à faire entrer directement en logement les personnes sans domicile fixe, en grande majorité des isolés, en capacité d'occuper un logement mais ne pouvant ou ne voulant pas accéder à un hébergement d'insertion. La territorialisation du dispositif AVDL a été renforcée en 2016 : agrément d'un opérateur associatif sur les territoires de Saint-Louis, du Sundgau et de Thann-Cernay.

Extension du dispositif d'accompagnement vers et dans le logement des ménages réfugiés sortant des dispositifs d'hébergement des demandeurs d'asile (Service d'Insertion des Réfugiés géré par l'association APPUIS) : 85 ménages, 220 personnes accompagnées/an.

ASLL	Nombre de mesures Conseil Départemental	Budget
2011	262	430 192 €
2012	269	469 180 €
2013	260	502 650 €
2014	294	553 255 €

AVDL	Nombre de mois mesures Conseil Départemental	Nbre de ménages accompagnés	Budget
2012	409	178	38 000
2013	284	149	86 964
	0	20	13 333
2014	410	139	89 964
	200	46	40 000
	69	12	17 499
	72	10	18 524

IV.B. Organiser l'offre pour mieux prendre en compte les besoins des personnes démunies

IV.B.1. Objectifs en termes de rénovation et humanisation du parc AHI

En 2012 l'état global du parc d'hébergement, surtout composé de places en logement diffus était jugé satisfaisant.

L'ANAH finance l'humanisation des places d'hébergement via un fond spécifique. Entre 2012-2016, celui-ci a été utilisé par deux associations :

- 84 233 € à l'association « ACCES » en 2012 et 2014 pour la mise en normes de sécurité et d'accessibilité de leurs 34 places d'hébergement d'urgence situées 8 rue du Collège à Mulhouse ;
- 256 855 € à l'association « ALSA » en 2014 et 2015 pour la rénovation et l'isolation de leurs 8 places et 16 places d'hébergement d'insertion situées respectivement 39 rue du Cerf et 21 rue du Siphon à Mulhouse.
-

Pour 2016 est en cours d'instruction par l'ANAH, une demande de subvention de l'association « ESPOIR » pour la rénovation et l'isolation de 21 places d'hébergement d'insertion situées 79 rue de la Fecht à Colmar et portant sur des travaux évalués à 1 223 349 €.

IV.B.2. Objectifs de l'adaptation de l'offre AHI aux besoins des territoires

Sur l'ensemble du département, l'offre d'hébergement et de logement adapté a connu une certaine évolution entre 2012 et 2015.

Les places d'hébergement ont augmenté de 11% durant cette période. Ce sont les places d'hébergement d'urgence hors (108%)et sous statut CHRS qui ont le plus augmenté (22%).

Les prises en charge en hôtels ont commencé en 2013 avant de diminuer de façon notable en 2014 et 2015.

La diminution de places en logement adapté s'explique essentiellement par la transformation des anciens en foyer en résidences sociales. Ces nouveaux logements bénéficient des normes de confort actuelles. Ainsi les anciens foyers composés de chambres simples avec cuisine et sanitaires à l'étage sont transformés en résidences composées de logement autonomes.

Evolution de l'offre d'hébergement et de logement adapté					
Catégorie d'établissement	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**Evolution** (2012-2015)
Hébergement d'urgence hors CHRS	62	68	80	129	108%
Hébergement de stabilisation hors CHRS	182	172	239	194	7%
ALT avec accompagnement social	356	395	409	368	3%
ALT seul	145	148	159	144	-1%
CHRS urgence	87	87	91	106	22%
CHRS insertion	359	359	359	386	8%
Total d'hébergement	**1 191**	**1 229**	**1 337**	**1 327**	**11%**
Total Hôtels	**0**	**100**	**53**	**33**	**-67%** (entre 2013 et 2015)
Pension de familles	228	228	228	229	0,4%
Intermédiations locatives	25	25	40	30	20%
Résidence sociale	862	1 191	1 269	1 329	54%
Foyer	1 237	755	608	527	-57%
Total logement adapté	**2 352**	**2 199**	**2 145**	**2 115**	**-10%**
TOTAL	**3 543**	**3 528**	**3 535**	**3 475**	**-2%**

IV.B.3. Objectifs par secteur spécifique d'intervention publique

L'action prévoyant une adaptation du dispositif d'hébergement des personnes placées sous mains de justice et sortant de prison a été reportée.

Les autres objectifs ont par contre été réalisés :

- améliorer le dispositif d'hébergement actuel aux besoins des personnes les plus fortement désocialisées sur l'agglomération de Colmar : création et extension à dix places du dispositif « ESPERANCE » par l'association « ESPOIR » ;
- création de parcours d'insertion sociale pour les jeunes de 18-25 : création du dispositif d'hébergement des jeunes par l'association « SURSO » sur Mulhouse et Thann/Cernay, en lien avec la garantie jeunes ;
- améliorer le dispositif d'hébergement des femmes victimes de violence : augmentation des places d'hébergement d'urgence et d'insertion réservées à ce public (80 places sur le

département) et prise en charge à minima en hôtel avec un accompagnement social en cas de saturation des places d'hébergement ;
- ouverture de 20 places de lits « halte soins santé » sur Mulhouse.

IV.C. Améliorer l'orientation et assurer la continuité de la prise en charge des personnes sollicitant le dispositif d'hébergement

IV.C.1. L'organisation du maillage territorial par les équipes mobiles

Le maillage sur les territoires de Mulhouse et de Colmar par les équipes mobiles de psychiatrie est jugé satisfaisant. Elles participent maintenant aux veilles sociales de Mulhouse et Colmar permettant un très bon lien avec le dispositif « AHI ».

IV.C.2. Les modalités de mise en place systématique de l'accompagnement personnalisé

Une grille unique d'évaluation sociale a été élaborée pour toutes les personnes en demande d'hébergement sur le département.

Le système d'information sur l'offre et la demande d'hébergement « PAXTEL » est opérationnel.

Un opérateur unique a été désigné en 2015 pour gérer le SIAO tant sur l'urgence que sur l'insertion. Par le biais de « PAXTEL », il centralise et unifie la gestion de l'offre et d'hébergement sur le département. Le SI SIAO sera l'opérateur unique en 2017.

IV.C.3. Le développement des liens avec le secteur médicosocial et sanitaire pour éviter les ruptures de prise en charge

L'ARS participe à plusieurs actions dans le domaine AHI : financement d'un poste d'infirmière qui intervient sur plusieurs établissements et d'une permanence de soins à l'accueil de jour sur Mulhouse.

Par ailleurs, l'ARS finance un dispositif d'accès vers le logement pour les personnes souffrant de troubles psychiatrique sur Mulhouse.

IV.D. Prendre des mesures spécifiques pour la mise à l'abri des demandeurs d'asile

Les places d'hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile (HUDA) ont augmenté entre 2012 et 2016 de plus de 128% en passant de 92 à 210 places.

La loi du 29 juillet 2015 portant réforme de l'asile a profondément modifié la prise en charge des demandeurs d'asile en donnant un rôle accrue à l'Office Français de l'Immigration et de l'Intégration (OFII). Ainsi l'ensemble des places CADA et HUDA sont reliées à l'application dn@ et les orientations se font désormais au niveau régional par l'OFII.

Sur le volet hébergement, dans un contexte d'augmentation de la demande d'asile sur le territoire national et au niveau régional, deux appels à projet ont été lancés en 2015 et 2016 pour accroitre les

capacités en CADA et se sont concrétisés par l'ouverture de 132 nouvelles places, portant ainsi la capacité d'accueil départementale à 686 places.

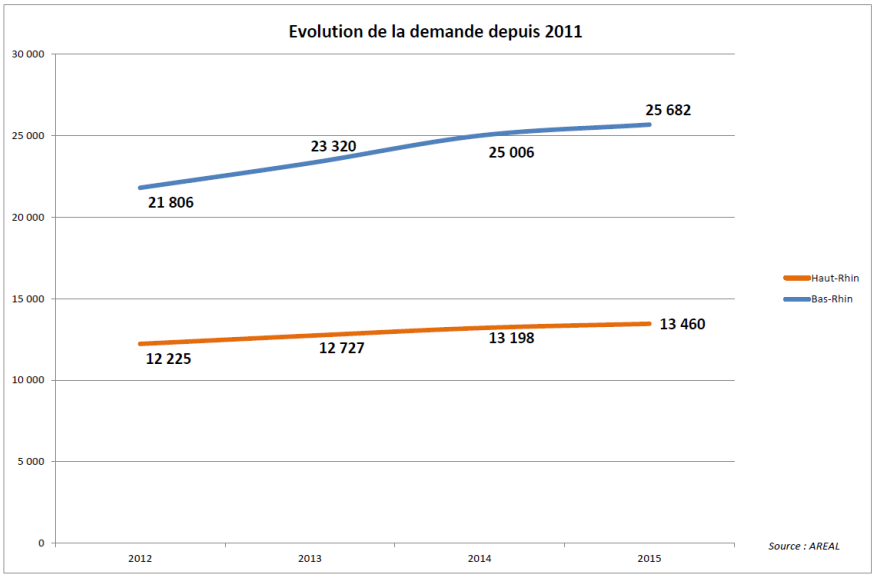
SYNTHESE

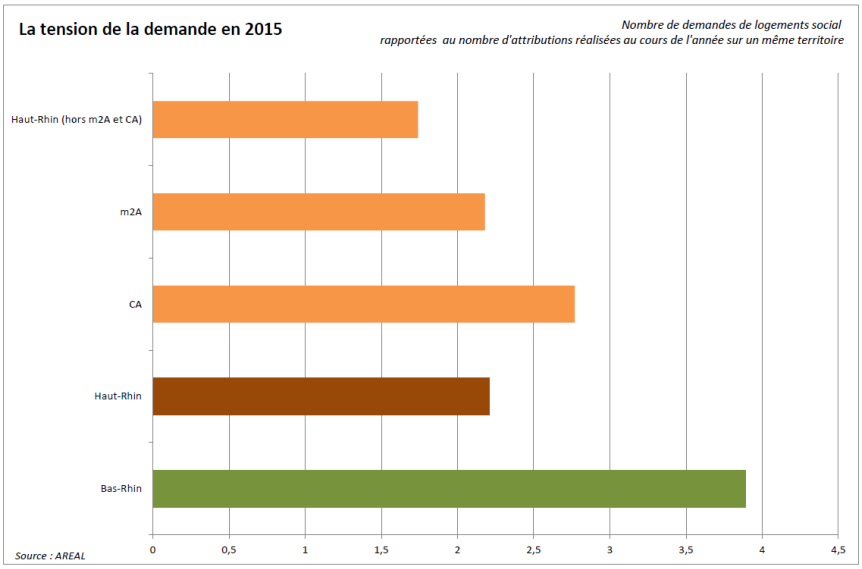
	Chapitres	A consolider / conserver	A améliorer
PDALPD	**Fonctionnement du Plan**	Sessions d'information Transversalité Travail en réseau Guide en ligne Mailings d'information, actualités juridiques	Fonctionnement en mode projet Bulletin d'information Espaces partenaires
	Instances du Plan	Equipe Technique d'Animation	Participation des acteurs aux instances Participation des EPCI, des Elus Opérationnalité des réunions (réfléchir à une CLAH élargie) Création de projets (Comité des Directeurs) – exemple logement des jeunes Gouvernance
	L'offre en logement en faveur des personnes défavorisées	Connaissance des besoins Travail en réseau – partenariats	Commissions thématiques Diversification –panel de possibilités Territorialisation / objectivation (PLH/CIL)
	L'accès au logement	Problématique des copropriétés Sécurisation des propriétaires modestes	Liens vers les acteurs du domaine de l'insertion
	Le maintien dans les lieux et la prévention des expulsions locatives	Information pour les acteurs et les usagers Rôle de la CCAPEX – Charte de prévention Accompagnement des ménages (ASLL-AVDL) Réhabilitation du parc HLM	
	Lutter contre l'habitat indigne et contre l'habitat énergivore	Information pour les acteurs et les usagers Mobilisation des acteurs Travail en réseau Opérationnalité des Réunions - cas concrets	Signalements Observatoire de l'HI Transversalité avec les autres axes du PDALPD Implication des EPCI - PLH
PDAHI	**S'inscrire dans l'objectif le logement d'abord**		
	Organiser l'offre pour mieux prendre en compte les besoins des personnes démunies		Développer l'observation sociale Favoriser l'analyse à travers un socle d'indicateurs pertinents Renforcer la territorialisation et l'articulation des politiques logement/hébergement sur les territoires
	Améliorer l'orientation et assurer la continuité		Optimiser la gouvernance et la coordination des partenaires pour améliorer l'efficacité des prises en charges (appui instances PDALHPD, renforcer

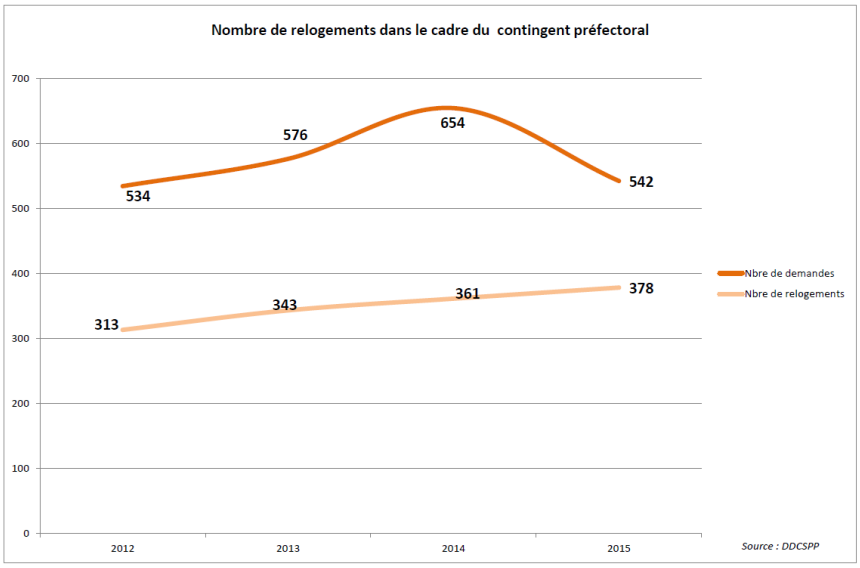
	de la prise en charge des personnes sollicitant le dispositif d'hébergement		le rôle des EPCI)
	Prendre des mesures spécifiques pour la mise à l'abri des demandeurs d'asile		Prioriser l'amélioration de la prise en charge de certains publics cible (comme les demandeurs d'asile)

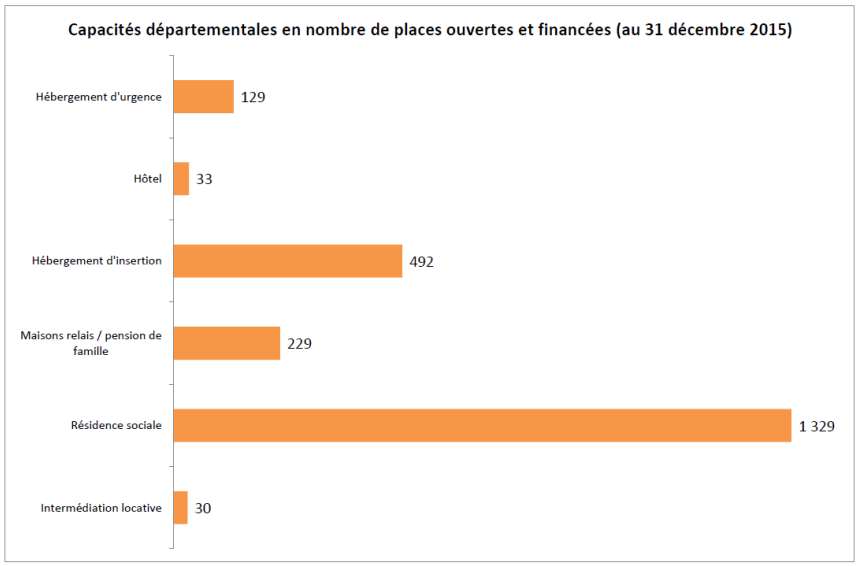
TENDANCES 2012-2015

Demande locative sociale




La tension de la demande en 2015
Nombre de demandes de logements social
rapportées au nombre d'attributions réalisées au cours de l'année sur un même territoire
Haut-Rhin (hors m2A et CA)
m2A
CA
Haut-Rhin
Bas-Rhin
0
0,5
1
1,5
2
2,5
3
3,5
4
4,5
Source : AREAL


Nombre de relogements dans le cadre du contingent préfectoral
700
600
500
400
300
200
100
0
534
576
654
542
313
343
361
378
2012
2013
2014
2015
Nbre de demandes
Nbre de relogements
Source : DDCSPP


Capacités départementales en nombre de places ouvertes et financées (au 31 décembre 2015)
Hébergement d'urgence
129
Hôtel
33
Hébergement d'insertion
492
Maisons relais / pension de famille
229
Résidence sociale
1 329
Intermédiation locative
30

CHIFFRES CLES 2012-2015

- **656** **participants** aux sessions d'information
- **127** **personnes** en précarité énergétique accompagnées par le médiateur énergie de Colmar
- **2 427** **saisines** CCAPEX
- **1 588** **signalements** concernant l'habitat indigne

MOYENS FINANCIERS 2012-2015

DEPENSES DU FONDS DE SOLIDARITE LOGEMENT (en euros)

	2012	2013	2014	2015
Energie	949 087.39	1 111 039.59	1 012 665.44	736 224
Accès au logement	803 594.61	828 329.16	845 284.76	759 584
ASLL	544 707	643 712	772 995	607 770
Maintien dans le logement	424 309.69	569 348.71	501 874.24	447 611
Mise en jeu de la Garantie de Paiement des loyers	175 495.14	229 954.75	343 992.13	369 140
AGL	75 895	111 636	56 026	92 560
Eau	_	_	17 627	30 974
Téléphonie	_	_	_	47.12
Remises gracieuses	18 328	10 153	25 010	62 886
Charges dur opération de gestion	7 898	15 892	35 693	43 445
Secrétariat délégué	48 000	48 000	48 000	48 000
Total Dépenses	**3 047 314.83**	**3 568 065.32**	**3 659 167.97**	**3 198 241.12**

RECETTES DU FONDS DE SOLIDARITE LOGEMENT (en euros)

	2012	2013	2014	2015
Participation Conseil départemental	2 200 000	2 090 000	1 650 000	1 650 000
Participations communes	57 107	146 324	58 129	64 219
Participations énergéticiens	180 700	165 300	165 300	54 000
Participations bailleurs	95 399.35	42 540.50	142 080.42	127 303
Participations CAF	682 000	682 000	682 000	682 000
Total participations	**3 215 206.35**	**3 126 164.50**	**2 697 509.42**	**2 577 522.99**
Remboursements prêts	363 589.85	417 904.49	522 899.80	643 952
Disponibilités	1 858 075.19	1 977 552.68	1 387 378.06	1 339 619.37
Total recettes	**3 578 796.20**	**3 544 068.99**	**3 220 409.22**	**3 221 474.99**

EVOLUTION DU FINANCEMENT DU DISPOSITIF ACCUEIL – HEBERGEMENT - INSERTION

	2010 (€)	2013 (€)	Evolution en % 2010-2013	2015 (€)	Evolution en % 2013-2015
Veille sociale	604 475	765 403	+26.62	912 199	+19.2
Hébergement	10 015 841	10 817 560	+8	11 300 089	+4.5
Logement adapté	1 483 459	1 802 909	+21.5	1 860 566	+3.2
CADA	5 230 134	4 907 666	-6.17	4 879 183	-0.6
HUDA	947 302	1 613 718	+70.35	1 838 857	+14
Total	**12 281 211**	**19 907 256**	**+9**	**20 790 894**	**+4.4**

PRODUCTION LOCATIVE PUBLIQUE

	PLAI-PLUS-PLS financés	Montant engagé (€)
2012	373	1 520 731
2013	652	1 328 912
2014	485	1 566 000
2015	450	1 665 473

PARC PRIVE

	Propriétaire bailleur	Propriétaire occupant	Copropriétés	Montant engagé ANAH (€)	FART (€)
2012	95	306	730	4 034 641	380 342
2013	89	356	177	4 993 961	1081 370
2014	44	456	780	6 555 465	1 563 006
2015	70	376	632	5 544 928	910 595

ANIMATION DU PDALPD (en euros)

	Etat	Conseil Départemental	CAF
2012	13 300	13 300	13 300
2013	13 300	13 300	13 300
2014	13 300	13 300	13 300
2015	13 300	13 300	13 300

V. Synthèse des entretiens et du questionnaire de l'évaluation

Pour apporter des réponses qualitatives au bilan et travailler sur les enjeux du PDALHPD, il a été convenu avec l'ensemble des acteurs du Comité de pilotage d'établir un questionnaire en ligne pour évaluer les deux plans. Ce questionnaire a été envoyé à près de **1 000 destinataires** (acteurs du PDALPD-PDAHI, communes, CCAS, EPCI, associations, travailleurs sociaux, etc..) en mai. L'objectif de ce questionnaire était de recueillir l'avis des acteurs de terrain sur les plans et de voir quelles seraient leur vision ou leurs propositions d'actions innovantes et opérationnelles. La trame du questionnaire a été ajustée sur les chapitres du PDALPD.

Le nombre de réponses fut néanmoins très faible : **47 réponses au total** (questionnaire trop long ? Confusion avec le questionnaire du diagnostic à 360° ?).

V.A. Bilan des questionnaires

L'information sur les dispositifs et les actualités semble nécessaire pour les personnes ayant répondu au questionnaire. Cependant, les différents vecteurs d'information ne sont pas plébiscités de la même manière.

En effet, il s'avère que **les sessions d'information ont satisfait une large majorité de répondants** (62% des personnes sont satisfaites et 47% ont participé à plusieurs sessions). Selon ces personnes, des améliorations pourraient être envisagées **: proposer des sessions d'information dans plusieurs villes sur le département, travailler lors des sessions sur des cas concrets et, enfin, réaliser les sessions sur un format d'une journée.**

Le **guide en ligne apparaît satisfaisant** pour les répondants mais, il faudrait encore **travailler sa « promotion** » pour le faire connaître au plus grand nombre (travail avec les espaces solidarités, les acteurs du plan pour faire régulièrement des sessions de prise en main de l'outil). Pour l'étoffer, les répondants proposent d'y inclure **des pages d'actualités juridiques, des pages de mise en avant d'actions ou de projets innovants sur le territoire**. Cela contribuerait aussi à faire vivre cet outil.

Selon les personnes ayant répondu au questionnaire, les **instances du PDALPD auraient manqué de visibilité et d'opérationnalité**. Les propositions faites par les répondants au questionnaire quant à l'amélioration des instances de gouvernance et du travail en réseau :

- **une réorganisation des instances**. Il semblerait nécessaire de créer des ateliers très opérationnels sur des thématiques ciblées pour mettre en œuvre des projets définis par les instances de pilotage. De plus, pour fluidifier les réunions, les bilans et autres éléments obligatoires pourraient être transmis de façon dématérialisée.

- **le travail en réseau des acteurs et partenaires du plan nécessiterait la mise en place d'une plateforme web de type forum**, des ateliers d'échanges de pratiques entre les acteurs du logement et de l'hébergement pour favoriser la compréhension et le parcours des personnes, renforcer la communication (outils, veille, instances..).

L'accès au logement pour les personnes défavorisées reste complexe (contexte socio-économique et les difficultés financières des publics précaires). Les personnes ayant répondu au questionnaire

apprécient l'effet levier des outils comme le FSL (par exemple), qui va permettre aux ménages d'accéder à un logement.

Selon les répondants, les **publics échappant aux dispositifs d'accès au logement seraient les personnes très marginales, jeunes, migrants et les personnes avec de fortes problématiques économiques**.

Concernant les difficultés de **maintien** dans le logement, les personnes ayant répondu au questionnaire citent la **précarisation économique et la précarité énergétique**.

Les répondants mettent aussi en avant **le besoin d'accompagnement pour prévenir les ruptures** de parcours des personnes défavorisées.

Le travail en réseau et les partenariats sont cités ici comme des outils à part entière pour trouver des solutions aux difficultés de maintien. Ce travail de transversalité et de réseau est entre autres, une des réponses pour accompagner et stabiliser les ménages en difficultés.

70% des répondants au questionnaire considèrent que l'offre en **hébergement** n'est pas suffisante et nécessiterait des améliorations : **territorialisation, diversification et augmentation du nombre de places.**

Les personnes restent plus nuancées en ce qui concerne l'offre en logement : elles mettent en avant **les difficultés notamment dues aux loyers et charges trop élevés**.

Les personnes ayant répondu au questionnaire proposent de **développer davantage le PLA-I notamment avec des petits logements.**

Il semblerait que les personnes ayant répondu au **questionnaire aient des difficultés à faire le lien entre une problématique et les dispositifs mis en place pour la solutionner**: 60% des personnes interrogées ont été confrontées à une situation d'habitat indigne mais 36% n'ont pas mobilisé de dispositif lié à l'habitat indigne. De même, concernant l'habitat énergivore, 60% des personnes ont été confrontées à une situation mais 55% des personnes n'ont mobilisé aucun dispositif.

V.B. Entretiens individuels

Les entretiens individuels (auprès des pilotes du plan, référents des actions, partenaires principaux des plans) ont complété l'évaluation qualitative. Les entretiens ont été menés pour laisser la discussion la plus ouverte possible (aucune trame d'entretien).

V.B.1. Retours sur le PDALPD et le PDAHI

Le constat général de l'ensemble des acteurs rencontrés est le **bon fonctionnement du réseau des acteurs du PDALPD**. La **transversalité entre les différents acteurs a été soulignée. La coordination et la fluidité des actions et du travail au quotidien s'en ressentent**.

Cependant, le **portage de projets et l'implication des acteurs dans la définition d'actions innovantes a été quasi-inexistant.** La raison principale est l'absence de moyens dédiés pour le Plan et un « manque de temps » à y consacrer.

Le défaut d'investissement des acteurs s'est aussi fait ressentir dans la participation aux instances du Plan. Elles ont été, de l'avis de tous, trop statiques et trop dédiées aux bilans règlementaires. Les acteurs se sont désinvestis du fait de l'absence de projet concret et opérationnel.

Enfin, on note que les associations étaient relativement absentes du PDALPD (contrairement au PDAHI).

L'information des acteurs et la communication (comme le guide par exemple) sont des projets intéressants mais nécessiteraient d'être davantage systématisés (par exemple, des réunions trimestrielles avec les responsables des espaces solidarités, des sessions d'informations proposées systématiquement au nouveau personnel..).

V.B.2. Pistes d'actions pour le futur PDAHLPD

V.B.2.a. Rôle des EPCI

Les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale dotés de la compétence habitat sont responsables de la mise en œuvre des politiques locales du logement, à travers le programme local de l'habitat, principalement. Les EPCI sont des acteurs majeurs dans le département et vont avoir une place importante dans les politiques publiques : la gouvernance locale a beaucoup évolué. Ils vont devenir des acteurs incontournables pour le PDAHLPD.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), promulguée le 24 mars 2014, complète et modifie de manière substantielle la législation concernant les problèmes d'accès au logement digne et abordable, les rapports entre propriétaires et locataires dans le parc privé, la transition énergétique liée à la construction, la modernisation des règles en matière d'urbanisme, etc.

A titre d'exemple :

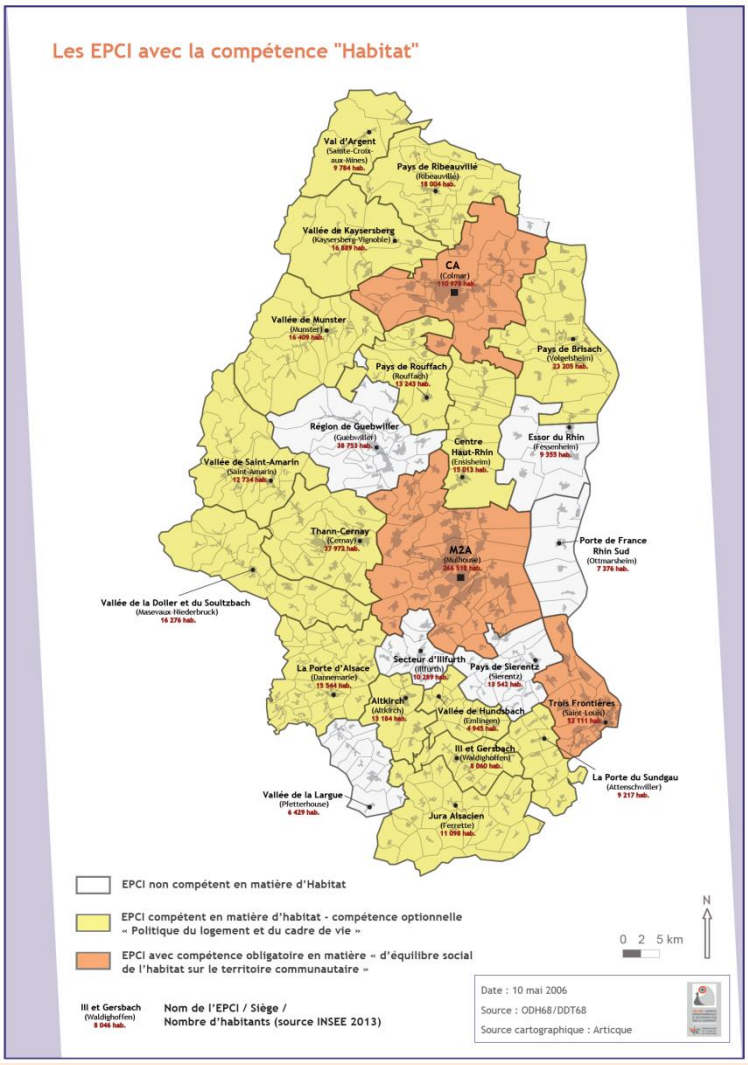
Réforme de la demande de logement social (ALUR : art. 97, 98) :

La loi prévoit un **droit à l'information des demandeurs** et la **mise en place d'un dispositif de gestion partagée des dossiers de demande de logement social sur le ressort territorial de tout Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'un Programme local de l'habitat (PLH)** qui doit, avec l'ensemble des acteurs concernés, instaurer un plan partenarial de gestion de la demande de logement social, ainsi qu'un service d'information des demandeurs de logement.

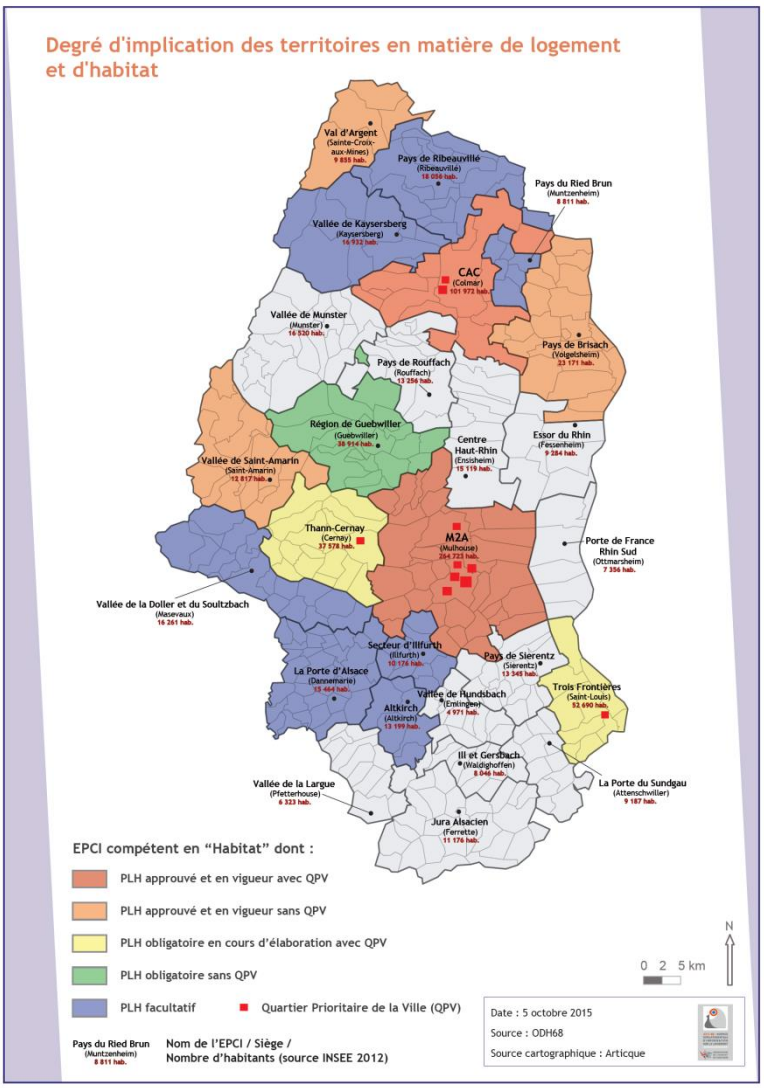
Plan partenarial de gestion de la demande de logement social :

L'EPCI doté d'un PLH doit également élaborer un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID). Celui-ci peut être élaboré par tous les autres EPCI selon les mêmes modalités.
En l'absence d'un tel plan sur un territoire, le préfet de département peut se charger de son élaboration.
Ce plan auquel sont associés les communes et un représentant des organismes bailleurs, définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire au droit à l'information des demandeurs. **Il fixe le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social. Ce délai ne peut excéder un mois, sauf dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (CGI : art. 232), où il peut être porté à deux mois.**

Les EPCI du département avec la compétence Habitat :


Les EPCI avec la compétence "Habitat"
Val d'Argent
(Sainte-Croix-aux-Mines)
9 784 hab.
Pays de Ribeauvillé
(Ribeauvillé)
15 004 hab.
Vallée de Kaysersberg
(Kaysersberg-Vignoble)
16 889 hab.
CA
(Colmar)
110 978 hab.
Vallée de Munster
(Munster)
16 409 hab.
Pays de Brisach
(Volgelsheim)
23 305 hab.
Pays de Rouffach
(Rouffach)
13 243 hab.
Région de Guebwiller
(Guebwiller)
38 753 hab.
Essor du Rhin
(Fessenheim)
9 355 hab.
Centre Haut-Rhin
(Ensisheim)
15 013 hab.
Vallée de Saint-Amarin
(Saint-Amarin)
12 734 hab.
Thann-Cernay
(Cernay)
37 972 hab.
M2A
(Mulhouse)
266 518 hab.
Porte de France Rhin Sud
(Ottmarsheim)
7 376 hab.
Vallée de la Doller et du Soultzbach
(Masevaux-Niederbruck)
16 276 hab.
Secteur d'Illfurth
(Illfurth)
10 289 hab.
Pays de Sierentz
(Sierentz)
13 543 hab.
La Porte d'Alsace
(Dannemarie)
15 564 hab.
Altkirch
(Altkirch)
13 184 hab.
Vallée de Hundsbach
(Ensisheim)
4 945 hab.
Trois Frontières
(Saint-Louis)
53 111 hab.
Ill et Gersbach
(Waldighoffen)
6 060 hab.
La Porte du Sundgau
(Attenschwiller)
9 217 hab.
Vallée de la Largue
(Pfetterhouse)
6 429 hab.
Jura Alsacien
(Ferrette)
11 098 hab.
EPCI non compétent en matière d'Habitat
EPCI compétent en matière d'habitat - compétence optionnelle « Politique du logement et du cadre de vie »
EPCI avec compétence obligatoire en matière « d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire »
N
0 2 5 km
Ill et Gersbach
(Waldighoffen)
8 046 hab.
Nom de l'EPCI / Siège /
Nombre d'habitants (source INSEE 2013)
Date : 10 mai 2006
Source : ODH68/DDT68
Source cartographique : Articque

Degré d'implication des territoires en matière de logement et d'habitat :



V.B.2.b. Développement de l'offre

Le PLAI adaptés - Programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance

La notion « d'habitat adapté » a émergé pour qualifier des opérations essentiellement destinées à des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition **d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement, ou encore des configurations de logement spécifiques**. Le programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance complète cette disposition pour le développement d'une offre nouvelle de logements locatifs très sociaux à faible. Ce programme s'inscrit dans le plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale : plusieurs appels à projets ont d'ores et déjà été lancés en 2013 et 2014. L'objectif consiste à constituer une offre nouvelle de logements à destination des ménages cumulant des difficultés financières et sociales, dont la situation nécessite que leur soit proposé un logement dont le coût d'usage est adapté à leurs ressources, notamment au regard de la solvabilisation par l'APL et des coûts associés au logement : le loyer doit être inférieur au loyer plafond APL et les charges estimées, y compris énergie et eau.

Réhabilitation lourde de quartiers anciens sur Mulhouse

L'intérêt du PDALHPD est de différencier les axes de travail selon les territoires. Malgré les travaux et programmes déjà réalisés (comme les OPAH par exemple), certains acteurs ont évoqué la situation de certains quartiers anciens sur la ville de Mulhouse qui nécessiterait une réhabilitation lourde par îlots, afin d'une part de travailler l'accompagnement au relogement (question du vivre ensemble) mais aussi de combattre les marchands de sommeil et autres réseaux mulhousiens (exemple de l'avenue de Colmar). La ville peut effectuer un travail intéressant sur les petits propriétaires privés qui n'ont pas forcément beaucoup de moyens. Cela permettrait une remise en cohérence au niveau du quartier.

Intermédiation locative et bail glissant

Un dispositif d'intermédiation locative permet de sécuriser la relation entre le locataire et le bailleur et vise notamment à encourager les bailleurs à louer leur logement à des personnes en difficulté.

L'intermédiation locative peut prendre la forme d'une location/sous-location. Le principe est simple : le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture (pour une durée de trois ou six ans) qui le met à disposition de personnes en difficulté. C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale).

La location peut également être faite via un mandat de gestion : dans ce cas, le propriétaire fait appel à une agence immobilière sociale. Celle-ci se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Le bénéficiaire du logement dispose d'un bail de trois ans minimum qu'il conclut directement avec le propriétaire.

Le bail glissant a pour vocation de favoriser l'accès au logement de personnes en voie d'insertion, à l'issue d'une période transitoire pendant laquelle l'occupant a le statut de sous-locataire avant de devenir locataire en titre. Le terme « bail glissant » est une émanation de la pratique. Il ne fait l'objet d'aucune définition réglementaire mais nécessite, pour sa réussite, un partenariat étroit et structuré entre le bailleur, l'association et le sous-locataire.

Les associations, pour pouvoir pratiquer le bail glissant, doivent désormais être agréées au titre de l'intermédiation locative et gestion locative sociale pour leur activité de location de logements en vue de les sous-louer à des personnes défavorisées. L'agrément relatif à l'ingénierie sociale, technique et financière est aussi indispensable pour l'activité d'accompagnement d'accès et de maintien dans le logement que les associations mènent auprès du sous-locataire dans le cadre du bail glissant.

Ce type de dispositif commence à intéresser fortement les EPCI, et ce à plusieurs titres :

- par la sécurisation des rapports locatifs, l'intermédiation locative peut contribuer à lutter contre la vacance.
- Les logements loués apr ces dispositifs sont comptabilisés au regard de la loi SRU et peuvent donc permettre aux communes SRU de remplir leurs objectifs.

V.B.2.c. Communication du Plan – travail en réseau

Communication :

Informations relatives aux autres départements

Il est nécessaire d'avoir une vision des plans des autres départements : les actions innovantes, les partenariats, les méthodes de travail… S'inspirer du bon fonctionnement des autres territoires est une plus-value indéniable. Cela pourrait faire l'objet d'une veille documentaire qui serait diffusée à l'ensemble des acteurs.

Mise en valeur d'actions innovantes

Afin d'accompagner la conduite de projets et mettre en avant des actions innovantes, il serait envisageable d'organiser des réunions sur le terrain.

Travail en réseau :

Acteurs du domaine de l'insertion / de l'économie

L'accès ou le maintien dans le logement des populations les plus fragiles passe par le domaine de l'insertion professionnelle, c'est pourquoi il sera important d'établir plus de connexions et de transversalité vers les acteurs de ces domaines.

Plateforme d'échanges

Il est intéressant pour les travailleurs sociaux et les autres acteurs du Plan d'avoir une plateforme d'échanges pour poser des questions ou exposer un cas précis sur lequel le travailleur social aurait épuisé toutes les solutions. Il serait aussi envisageable de mettre en ligne des « cas complexes » étudiés.

Animation des acteurs du plan

La décloisonnement est important afin d'éviter les effets des ruptures de parcours. Le PDALPD est aussi un lieu pour travailler cette transversalité mais cela nécessite un travail fin d'animation du réseau d'acteurs du plan : créer une culture commune.

V.B.2.d. Connaissance des besoins et de l'évolution de l'offre

Communication institutionnelle

Tableaux de bords trimestriels des actions : des indicateurs réguliers qui permettent de réaliser l'avancement du plan et de ses actions.

Observatoire du logement et de l'hébergement

Il s'agit d'un enjeu important pour le fonctionnement du PDALHPD. Afin de territorialiser les besoins et d'adapter les réponses en fonction des évolutions, il sera important d'établir un observatoire du logement et de l'hébergement du PDALHD. Outre la conjoncture et les évolutions des indicateurs choisis, il pourrait aussi se saisir d'études ponctuelles sous forme d'enquêtes par exemple sur un groupe de personnes. Ainsi il permettrait d'approcher les notions de parcours résidentiels et de rupture de parcours sur lesquels les statistiques ne suffisent pas.

Un des enjeux serait aussi de construire un véritable observatoire de l'hébergement car il n'existe pas pour l'instant de statistiques précises dans ce domaine. Cela nécessite des moyens importants car toutes les bases de données sont à construire, les partenariats à créer, les modalités de fonctionnement à envisager…

La définition d'indicateurs, d'études ponctuelles ou de tableaux de bords devrait pouvoir se discuter en Comité Responsable.

V.B.2.e. Réorganisation des instances

Comité des Directeurs

Ce portage politique permettrait d'objectiver les axes du plan et de donner des objectifs à mettre en œuvre. Il doit prioriser les actions. Il serait intéressant d'impliquer les EPCI en invitant les Directeurs Généraux des Services.

Equipe Technique d'Animation

De manière générale, le PDALHPD trouve son sens dans l'ingénierie des acteurs et l'aide à la réflexion. Outre l'appui et le portage politique, il serait intéressant d'avoir **une instance d'appui à la conduite de projets**.

Comité Responsable

Notion de gouvernance : il s'agirait du « parlement » du PDALHPD

Droit d'alerte : les acteurs du Plan devraient pouvoir se saisir d'une problématique selon les évolutions conjoncturelles ou socio-économiques et demander une réunion spécifique. Cette instance se veut partenariale et dynamique.

Cellule des cas complexes

De nombreux travailleurs sociaux ont évoqué la nécessité de travailler ensemble sur des situations complexes (exemples expulsions récurrentes, problèmes d'addictions, etc..).

Groupes thématiques

Portage de projets sous forme d'ateliers de travail

Autres instances

CCAPEX, CAHI, PDLHI

V.B.2.f. Prévention des expulsions / CCAPEX

Le travail sur la charte de prévention des expulsions doit se faire en parallèle à la réécriture du plan et la réorganisation de la CCAPEX.

Il serait intéressant d'imaginer un « Développement Social Intégré » dédié à la prévention des expulsions afin de travailler davantage la transversalité entre le Conseil Départemental, l'Etat et les collectivités. Les instances pourraient se scinder en sous-commissions afin de partager les enquêtes, l'accompagnement / intervention et la décision.

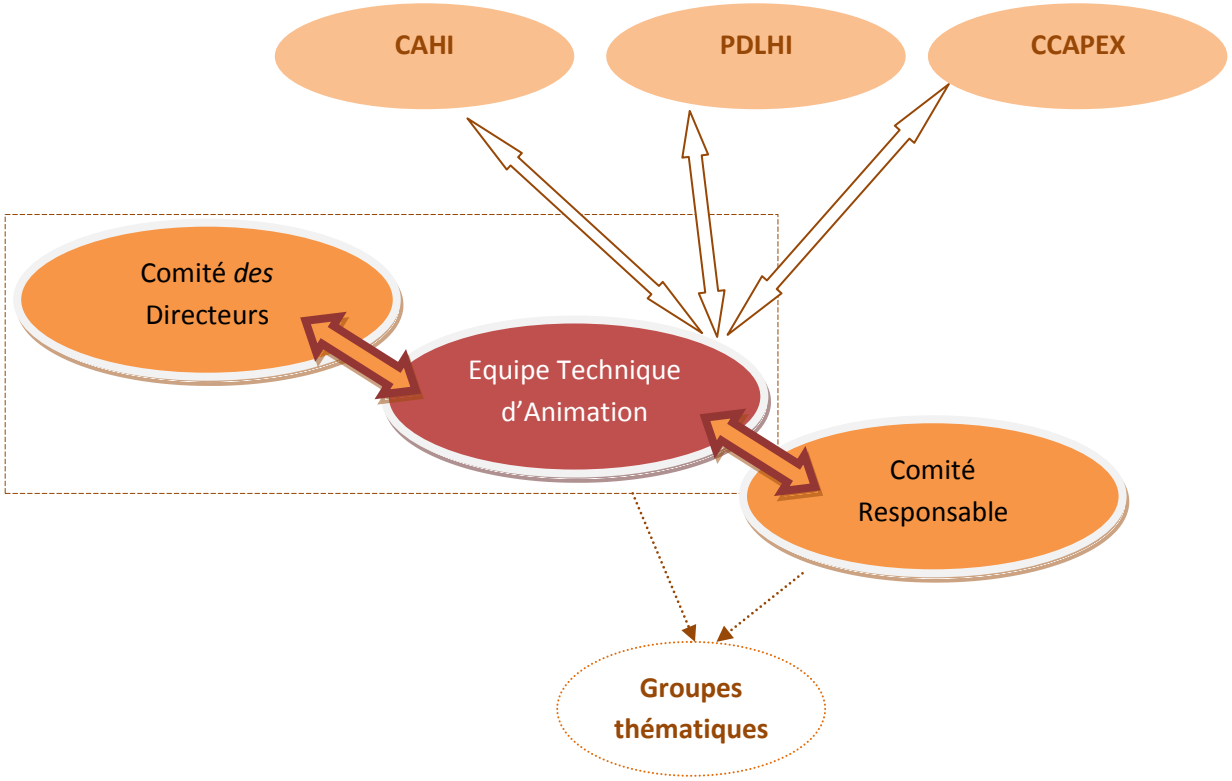
Enfin, les acteurs et partenaires du PDALPD soulignent que l'accès aux droits et la prévention des expulsions passe aussi par l'information des publics.

V.B.2.g. Cible du Plan

Travailler sur des problématiques et non sur des publics cibles permettrait de toucher plusieurs types de personnes défavorisées évoluant sur une même thématique (exemple accès aux droits, précarité énergétique).

VI. Evaluation de la gouvernance du Plan et de ses Instances

Schéma de proposition de gouvernance du futur Plan



VII. Identification des populations qui échappent aux dispositifs en vigueur

Le *diagnostic à 360° du Haut-Rhin* met l'accent sur certains publics « invisibles » :

Le terme de publics dits « incasables » émerge à la fin du 20ème siècle, notamment pour qualifier des jeunes au parcours institutionnel chaotique.

Il est aussi utilisé par les professionnels de terrain pour désigner les situations des personnes posant problème aux associations ou institutions (faute de réponse adaptée) par des situations menant de manière récurrente à des ruptures de parcours. Cette situation précaire où l'on ne peut qu'accompagner ces personnes sur des « bouts » de parcours les rend au bout d'un temps « invisibles ». Sans être exhaustif, les causes et facteurs de cette invisibilité renvoient plus précisément aux phénomènes d'isolement social et relationnel, et/ou de non recours aux droits (méconnaissance des dispositifs, complexité de rouages administratifs, sentiment de honte ou de crainte vis-à-vis des institutions).

Le dispositif des maraudes en 2014 a permis de rencontrer 160 personnes différentes à la rue. 50 % d'entre elles ne sont pas connues du dispositif AHI. Il s'agit majoritairement de personnes isolées. 23 de ces personnes n'ont pas fait valoir leur droit (RSA ou autres), soit par choix, soit parce qu'elles sont dépassées par la rigueur administrative.

L'hétérogénéité des situations ou des parcours rend difficile leur analyse. Cependant, parmi les publics dits invisibles, on peut mettre en exergue certains profils :

Les jeunes en errance : selon le SIAO, beaucoup de jeunes en errance sont hébergés chez des tiers, ce qui ne les rend pas visibles par les dispositifs tels que le 115. Ainsi, ils vivent un long parcours de précarité et de vulnérabilité avant d'arriver à l'accueil de jour de SURSO. Ce parcours chaotique chez des tiers est à l'origine d'une forte dégradation de ces jeunes. Un nombre non négligeable d'entre eux ne sollicitent plus le « 115 » et refusent un accueil en foyers ou en structures d'hébergement classiques, qu'ils jugent trop stigmatisant et peu adapté à leurs attentes.

Les « incasables » : sont regroupés sous cette catégorie des personnes, majoritairement isolées et en situation de grande marginalité, cumulant des problèmes de santé, d'addictions et de comportement, avec un parcours d'errance chaotique…Une quarantaine de personnes sont repérées par les acteurs de terrain, en majorité sur la ville de Mulhouse.

Les déboutés du droit d'asile : leur nombre est en augmentation et une part importante d'entre eux semble rester sur le département en situation précaire, hébergés chez des tiers ou vivant parfois dans des squats dans les centres urbains. Certains se (re)manifestent épisodiquement auprès du « 115 », notamment en période hivernale.

VIII. Synthèse de l'évaluation : constats et propositions d'améliorations

- **Les obligations légales du futur PDALHPD…**

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées comprend les mesures destinées à permettre aux personnes et aux familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques, ainsi que de pouvoir bénéficier, le temps nécessaire, si elles le souhaitent, d'un accompagnement correspondant à leurs besoins.

« Ce plan inclut les mesures complémentaires destinées à répondre aux besoins en hébergement des personnes et familles relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement, conformément aux articles L. 312-5-3, L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du code de l'action sociale et des familles, ainsi qu'aux besoins des personnes et familles prises en charge dans les établissements ou par les services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale prévu à l'article L. 312-4 du même code.

A cette fin, il couvre le dispositif de veille sociale mentionné à l'article L. 345-2 du même code. « Ce plan inclut une annexe, transmise par le représentant de l'Etat dans le département, comportant le schéma de répartition des dispositifs d'accueil et d'hébergement des demandeurs d'asile ainsi que les modalités de suivi de ces dispositifs. »

« Il comprend les mesures destinées à répondre aux besoins d'accompagnement social, d'actions d'adaptation à la vie active et d'insertion professionnelle des personnes et familles mentionnées au premier alinéa du présent article. »

« Il comprend également des mesures destinées à lutter contre la précarité énergétique. »

« Il inclut une annexe, arrêtée par le représentant de l'Etat dans le département, comportant le schéma de couverture de l'offre de domiciliation ainsi que les modalités de son suivi et de coordination des acteurs. »

« Une commission du comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation est chargée d'assurer la coordination des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ainsi que leur évaluation, y compris à mi-parcours. Sa composition est fixée par décret en Conseil d'Etat. « Art. 3.-Le plan départemental est élaboré et mis en œuvre par l'Etat et le département. Ils constituent à cette fin un comité responsable du plan, coprésidé par le représentant de l'Etat dans le département et le président du conseil général, qui en nomment conjointement les membres. » « Le comité responsable du plan associe à l'élaboration du plan des représentants des communes ou de leurs groupements et des autres personnes morales concernées, notamment les associations dont

l'un des objets est la lutte contre les exclusions, l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage, des activités d'ingénierie sociale, financière et technique et des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale disposant des agréments définis aux articles L. 365-2 à L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, les caisses d'allocations familiales, les caisses de mutualité sociale agricole, les distributeurs d'eau et les fournisseurs d'énergie, les opérateurs de services téléphoniques, les bailleurs publics ou privés, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi que des personnes mentionnées au premier alinéa de l'article 2 de la présente loi. Il peut également les associer à la mise en œuvre du plan et confier pour partie celle-ci à des instances locales, en tenant compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat. »

« Le comité responsable du plan dispose de tous les éléments d'information relatifs aux demandes enregistrées dans le système national d'enregistrement prévu à l'article L. 441-2-1 du même code. « Les autorités publiques compétentes et les organismes payeurs des aides personnelles au logement transmettent au comité responsable du plan les mesures de police arrêtées et les constats de non-décence effectués ainsi que l'identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décents. »

« Le comité responsable du plan met en place un observatoire des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi que des terrains supportant un habitat informel et des secteurs d'habitat informel, notamment en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion, afin d'élaborer les actions de résorption correspondantes. Y figurent les noms des propriétaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou au livre foncier. »

« Afin de mettre en œuvre la politique de lutte contre l'habitat indigne, les comités transmettent chaque année au ministre chargé du logement et, pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion, au ministre chargé de l'outre-mer les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurant dans l'observatoire ainsi que le nombre de situations traitées au cours de l'année. »

«Constituent un habitat indigne : les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

« Le comité responsable du plan émet un avis sur les accords prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation. »

«Le plan départemental est établi pour une durée maximale de six ans. Il est révisé selon les modalités prévues pour son élaboration. «

« Le plan départemental est fondé sur une évaluation des besoins des personnes mentionnées à l'article 2 de la présente loi dépourvues de logement ou mal logées, quelle que soit la forme de leur habitat, notamment celles, énumérées à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, auxquelles priorité doit être donnée pour l'attribution de logements. Il évalue également les besoins des personnes dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale. Il prend également en compte les besoins des personnes victimes de violences au sein de leur couple ou de leur famille, menacées de mariage forcé ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violence ou des violences effectivement subies. Ces situations sont prises en compte sans que la circonstance que les personnes concernées bénéficient d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ou qu'elles en soient propriétaires puisse y faire obstacle. « Cette évaluation est territorialisée et tient notamment compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat. »

« Sont en outre identifiés les terrains supportant un habitat informel et les secteurs d'habitat informel. Sont constitutifs d'un habitat informel : les locaux ou les installations à usage d'habitation édifiés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, ou de voiries ou d'équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes. »

« Est en situation de précarité énergétique au titre de la présente loi une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat.»

«Le plan établit les priorités au niveau départemental à accorder aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement ou exposées à des situations d'habitat indigne, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés, en incluant les personnes reconnues prioritaires en application des I et II de l'article L. 441-2-3-1 et du II de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation et en tenant compte des critères mentionnés à l'article L. 441-1 du même code. »

«Le plan fixe, de manière territorialisée, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles concernées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et pour garantir la mixité sociale des villes et des quartiers, ainsi que les objectifs à atteindre en matière d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile.

A cette fin, il définit les mesures adaptées concernant :

- Le suivi des demandes de logement et d'hébergement des personnes et familles concernées par le plan ;
- La création ou la mobilisation d'une offre adaptée de logement et d'hébergement ;

- Les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements ;
- La prévention des expulsions locatives, l'organisation des acteurs qui y contribuent ainsi que les actions d'enquête, de diagnostic et d'accompagnement social correspondants ;
- La contribution des fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan;
- Le repérage et la résorption des logements indignes, des logements non décents, des locaux impropres à l'habitation et, s'il y a lieu, des terrains supportant un habitat informel et des secteurs d'habitat informel ainsi que les actions de diagnostic, d'accompagnement social, d'hébergement temporaire ou de relogement adapté correspondantes ;
- La mobilisation de logements dans le parc privé, selon des modalités concertées et cohérentes, comprenant notamment le recours aux actions d'intermédiation locative ;
- Les objectifs de développement ou d'évolution de l'offre existante relevant du secteur de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement vers l'insertion et le logement ;
- L'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement et de diagnostics sociaux ainsi que les modalités de répartition, entre les partenaires du plan, de leur réalisation et de leur financement. Il précise également le cadre de la coopération et de la coordination entre ces partenaires ;
- La lutte contre la précarité énergétique.

« Le plan départemental précise, pour chacun de ces points, la ou les collectivités ou leurs groupements chargés de leur mise en œuvre dans le respect de leurs compétences respectives, telles que définies par le code général des collectivités territoriales. »

« Le plan départemental est adopté conjointement par le président du conseil général et le représentant de l'Etat dans le département, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement et, dans les départements d'outre-mer, des conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement prévus à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que du conseil départemental d'insertion. Il est rendu public. »

« Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, auxquels le représentant de l'Etat dans le département et le maire délèguent leurs pouvoirs de police dans les conditions prévues à l'article L. 301-5-1-1 du code de la construction et de l'habitation, sont chargés de la coordination des mesures mentionnées au 6° du IV de l'article 4 de la présente loi, pour les territoires qui les concernent. »

«Le président du conseil général présente annuellement au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées le bilan d'activité du fonds de solidarité pour le logement ainsi que la contribution des services sociaux du conseil général à l'accompagnement social lié au logement, aux enquêtes sociales et aux diagnostics sociaux. »

Le premier plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées entre en vigueur à la date à laquelle prend fin le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées en cours à la date de publication de la présente loi ou, si elle est plus proche, celle à laquelle prend fin le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des

personnes sans domicile et, au plus tard, à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi.

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° A la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 302-7, après la première occurrence du mot : « sociaux », sont insérés les mots : «, du financement des dépenses engagées pour financer des dispositifs d'intermédiation locative dans le parc privé répondant aux conditions prévues à l'article L. 321-10 dans la limite d'un plafond fixé, selon la localisation de la commune et sans pouvoir être supérieur à 5 000 € par logement et par an, par décret en Conseil d'Etat » ;

2° L'article L. 302-9-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'il a constaté la carence d'une commune en application du présent article, le préfet peut, après avoir recueilli l'avis de la commune, conclure une convention avec un ou plusieurs organismes bénéficiant de l'agrément mentionné à l'article L. 365-4 afin de mettre en œuvre sur le territoire de la commune, au sein du parc privé, un dispositif d'intermédiation locative dans les conditions prévues à l'article L. 321-10. Cette convention prévoit, dans la limite du plafond mentionné au quatrième alinéa de l'article L. 302-7, une contribution financière de la commune, qui est déduite du prélèvement défini au même article L. 302-7. »

- **Les propositions d'améliorations pour le PDALHPD du Haut-Rhin**

Constats	Propositions d'améliorations
Manque de lisibilité des instances, peu de participation aux réunions	Clarifier davantage le rôle des instances Rendre les réunions plus opérationnelles Confier le pilotage effectif du Plan au duo Comité des Directeurs / Equipe Technique Création de commissions thématiques Créer une cellule des cas complexes Instance d'appui à la conduite de projets Ouverture du travail en réseau à d'autres partenaires afin d'impliquer les acteurs de l'insertion
Manque de territorialisation	Territorialisation du plan (actions) et de ses instances Implication des EPCI / PLH
Manque de connaissance pour les données liées à l'hébergement	Création d'un Observatoire du PDALHPD : indicateurs de suivi et d'évaluation, indicateurs conjoncturels, indicateurs du logement et de l'hébergement, focus territoriaux
Accentuer le travail en réseau	Création d'une plateforme de type forum Consolidation d'un site Internet / guide Consolidation des sessions d'information Consolidation de l'animation de réseau

Nous observons ces dernières années une fragilisation des ménages défavorisés et une précarisation de certaines catégories de population (jeunes, familles monoparentales, publics spécifiques). En même temps, les moyens financiers et humains diminuent.

Des outils sont en place actuellement et démontrent leur efficacité ainsi que leur pertinence.

Tout en confortant les outils actuels, il sera nécessaire d'innover, d'inventer, de travailler en réseau et mutualiser les compétences.

IX. Annexes

IX.A. Bilan des questionnaires

IX.A.1. Profil des personnes interrogées

De quelle type de structure/dépendez-vous ?

Type de structure	Pourcentage du total
Conseil Départemental	30%
Associations	17%
Bailleurs	13%
CCAS	13%
Collectivités/communes	13%
Divers	14%

Quelle fonction occupez-vous ?

Fonction	Pourcentage du total
Travailleur social	21%
Autre acteur de terrain	13%
Responsable / Chef de service	38%
Directeur	28%

Il apparaît ainsi que la majorité des répondants relève du Conseil Départemental. De même, les personnes interrogées ont majoritairement une fonction de responsabilité au sein de leur structure (66% des répondants sont des responsables ou des directeurs).

IX.A.2. Réponses des questionnaires

➢ **Avez-vous participé à une ou plusieurs session(s) d'information proposée(s) dans le cadre du PDALPD ?**

47% des personnes ont participé à plusieurs sessions, 15% à une seule session d'information et 38% des répondants n'ont participé à aucune session.

Sessions d'information	Participations (une personne peut avoir participé à plusieurs sessions)
Repérage de l'habitat indigne	20 participations
Loi ALUR/MACRON	16 participations
Précarité énergétique	15 participations
Prévention des expulsions	12 participations
Rapports locatifs	6 participations
Jeum'loge	1 participation

➢ **La(es) session(s) d'information a-t-elle répondu à vos attentes ?**

62% des personnes ayant été interrogées ont été satisfaites des sessions d'information.

➢ **Quelles améliorations proposeriez-vous pour les sessions d'information ?**

Thématiques souhaitées :

- Hébergement, hébergement d'urgence, les non-réponses, articulation logement-hébergement
- Insertion par l'emploi en lien avec l'accès au logement
- Précarisation des familles et logement, quelle vision pour les 10 années à venir ?
- Dispositif Visale
- Santé mentale, santé/social, opérationnel : cas concrets, comment gérer une crise, comment se positionner face à certains comportements en tant que travailleur social…

Autres améliorations proposées :

- **Territorialisation** des sessions d'information
- Travail sur **des cas concrets**
- Session d'information **d'une journée**
- Elargir le « public cible » aux travailleurs pauvres /précaires

➢ **Connaissez-vous le guide des dispositifs logement et hébergement mis en place dans le cadre du PDALPD ?**

64% des personnes interrogées connaissent le guide en ligne.

➢ **Si oui, utilisez-vous le guide des dispositifs logement et hébergement en ligne ?**

53% des personnes interrogées l'utilisent « parfois » et 13% ne l'utilisent jamais.

➢ **Quelles améliorations souhaiteriez-vous apporter au guide des dispositifs logement/hébergement ?**

Information : mieux identifier l'AIVS et ses missions, créer un chapitre sur l'offre en logements sociaux adaptée aux séniors et accessibles pour les personnes à mobilité réduite

Communication : « utilisation importante pour ceux qui démarrent- bon rappel pour les autres », « document outillé qui mérite d'être exploité et mieux connu »

Réactivité : créer des alertes visibles lors des changements, accessibilité et actualisation des données en fonction du territoire

➢ **Connaissez-vous le bulletin d'information du Plan ?**

62% des personnes interrogées ne connaissent pas le bulletin d'information contre 38% qui le connaissent.

➢ **Si oui, diriez-vous ?**

Parmi les 38% qui connaissent le bulletin : **53% des personnes y ont trouvé des informations utiles** et 47% le parcourent en diagonale.

➢ **Quelles sont vos attentes en termes de communication ?**

- Permettre le débat sur le logement des plus démunis, les actions des acteurs et une focale sur les réalisations à promouvoir ;
- Offrir aux partenaires les clés de lecture de la politique du logement et son application sur le territoire ;
- Créer **un site de ressources pour les partenaires ;**
- Selon l'actualité, envoyer un lien vers le guide avec des **pages d'actualité ;**
- Créer une page sur le site avec les comptes rendus des instances de pilotage ;
- **Informations régulières sur le terrain ;**
- Créer **un site qui permettrait des échanges entre partenaires** intervenant sur le même champ ;
- Créer des fiches sur le rôle des instances de pilotage.

➢ **Connaissez-vous les instances de pilotage du PDALPD et du PDAHI ?**

40% des personnes connaissant les instances de pilotage mais 40% ne connaissent pas précisément ces instances. 20% ne les connaissent pas du tout.

➢ **Que pensez-vous des instances de gouvernance ?**

Aucune réponse.

➢ **Quel serait l'axe d'amélioration envisagé concernant les instances de gouvernance ?**

Aucune réponse.

➢ **Selon vous, quelles améliorations pourraient être apportées à ces instances dans le cadre du futur PDALHPD ?**

Création d'ateliers / groupes de travail opérationnel

- Réunions par petits groupes sur des thèmes ciblés ;
- Créer du lien entre les groupes ;
- Réunions + opérationnelles avec un suivi d'actions + concrètes ;
- Renforcer la thématique de certaines réunions, qui ne concernent pas forcément tous les acteurs ;
- Réunions plus opérationnelles visant à faciliter les démarches et permettre les innovations, oser bousculer la "routine administrative" ;
- Organiser des réunions par thématiques en fonction de l'actualité ;
- Travail en sous-commission ;
- Créer des groupes de travail par thèmes et zones géographiques ;

- Réunions plus opérationnelles sur les situations complexes d'accès et de maintien dans le logement ;
- Des réunions thématiques pour construire ensemble des réponses qui sont difficiles à mettre en œuvre isolément. Développer de l'intelligence collective sur de sujets pointus...

Fluidification des réunions

- Transmission des documents avant la réunion pour laisser place au débat ;
- Sur un plan opérationnel, il conviendrait que les documents/études faisant l'objet des débats soient effectivement disponibles pour les participants, en amont des rencontres, pour permettre un réel échange ;
- temps pédagogiques : les circuits d'instruction, de décision, de vote...

Portage de projets

- Porter ensemble des projets (type logement d'abord) et une analyse de la situation entre le terrain et les responsables du plan. Il faut améliorer le travail collaboratif.

Gouvernance

- Participation des personnes concernées (bénéficiaires d'aides, membres d'associations...) dans un objectif de concertation et d'accroissement de la cohésion sociale ;
- Nécessité de trouver un mode de fonctionnement plus stratégique et dynamique (à voir avec le comité directeur)

➢ **Pensez-vous que la communication et le travail en réseau ont contribué à la mise en œuvre des dispositifs ?**

Aucune réponse.

➢ **Selon vous, comment le travail en réseau des partenaires du Plan pourrait-être approfondi?**

- Un **forum d'échanges/ questions, une plateforme web type Forum** pourrait être envisagé, une plateforme d'échanges avec des acteurs juridiques professionnels dans le domaine du logement surtout dans les cas d'urgence, Hot ligne technique pour aider un travailleur social en difficulté à trouver une écoute et une orientation sur des situations complexes ;
- Instaurer une réelle collaboration pour fluidifier le parcours des personnes ;
- Echanges plus fréquents ;
- la mise en **place d'atelier d'échange des pratiques entre les acteurs de l'hébergement et du logement ;**
- Regroupements par thématiques ;
- Connaître très concrètement l'appui ou le secours que chaque instance peut apporter dans la résolution d'une situation d'urgence et surtout pouvoir s'adresser aux personnes qui peuvent prendre des décisions ;
- **Des relevés de décisions, infos 2 à 3 fois par an sur des thématiques avec chiffres, travaux en cours ;**

- **Une meilleure communication des outils créés (le guide, le bulletin et les comptes rendus des instances de pilotage...) ;**
- Il faudrait renforcer les relations de collaboration avec les bailleurs sociaux, les associations les fédérant (AREAL) et les structures du secteur AHI au-delà des seuls contacts téléphoniques ;
- Le **CR doit fixer des problématiques bien précises** qui appellent la composition de groupes de travail ;
- **Supports communs, compte rendus, veille juridique ;**
- Meilleure connaissance entre les acteurs du logement et de l'hébergement ;
- Rencontre sur le territoire d'un Espace Solidarité (1 fois par an).

➢ **Quelles sont, selon vous, les difficultés majeures en termes d'accès au logement dans notre département ?**

Difficultés d'accès au logement *:* « le délai d'attente important concernant le logement social ou l'hébergement, le manque de mobilisation du parc privé »

Difficultés budgétaires *: «* la précarité des ménages, l'instabilité chronique pour un certain nombre d'entre eux, des revenus trop faibles, peu d'accès à l'emploi – d'insertion, des charges trop élevées pas prises en compte dans les aides au logement, impayés et surendettement en corollaire, manque d'accompagnement des ménages »

Adéquation offre et demande *: « a*bsence de logements adaptés entre l'hébergement et le logement classique, inadaptation des logements vacants (trop cher, charges trop élevées, emplacement), marchands de sommeil »

Portage politique *: «* manque d'action de sensibilisation des Elus pour favoriser l'accueil des personnes défavorisées au sein des communes »

➢ **Quels ont été les outils / dispositifs que vous avez mobilisé en termes d'accès au logement? Pourquoi ?**

64% des répondants ont utilisé, entre autres, le FSL, le LocaPass, le contingent ou encore le DALO. Les dispositifs d'accompagnement sont aussi plébiscités.

Ces outils permettent l'adéquation entre l'offre et la demande pour les personnes précaires. En effet, sans ces outils/dispositifs, les personnes les plus précaires seraient marginalisées et ne pourraient pas accéder au logement ou mettraient longtemps à pouvoir le faire.

➢ **Quels sont les points forts points faibles de ces dispositifs ?**

Points forts :

- **Adaptation à la problématique**, relative simplicité de la saisine, relative réactivité ;
- FSL Accès, rapide ;
- **Réactivité** et souplesse des dispositifs du CCAS ;
- Possibilité de paiement du 1er loyer par le FSL ;

- Le point fort c'est le paiement de la caution et la possibilité d'un Fonds de Garantie Logement qui rassure les propriétaires privés ou les bailleurs sociaux ;
- Réactivité, rapidité de traitement ;
- **Garantie** pour le bailleur favorisant l'accès.

Points faibles :

- Les points faibles sont la durée du traitement souvent trop longue ou l'avancée des frais avant remboursement pour les dispositifs CAF ;
- Mauvaise **articulation** FSL/CAF pour le pack première installation ou aide au relogement. Insuffisance de communication sur ces deux dispositifs. Insuffisance des charges prises en compte lors de l'accès (double loyer, ouverture énergie, assurance, frais de déménagement) Rien pour la réalisation des travaux de remise en état lors de l'entrée ou de la sortie. Absence de plaquette d'info sur les démarches à réaliser ;
- Impossibilité de préparer le dossier FSL accès avant la signature du bail car le bailleur ne peut plus remplir l'attestation FSL. Les familles qui ne disposent pas de chéquier sont pénalisées ;
- Moyens insuffisants pour les ASLL, durée trop courte qui ne permet pas à certains ménages de consolider les acquis d'où une apparition rapide des difficultés à se maintenir dans le logement ;
- Des **critères** lisibles - en phase de remaniement du règlement intérieur, fragilisation dans les réponses à formuler au public ;
- Suppression de la GRL ;
- Impossibilité d'accès à la garantie d'impayés de loyers par le FSL dans le cadre d'un logement privé (depuis 2010) ;
- La mise en place de prêt (FSL) à la place des subventions décourage les demandeurs modestes à faire appel à cet accompagnement ;
- FSL : les conditions sont de plus en plus restrictives ;
- Manque de négociation locataire - bailleur en faveur d'un paiement échelonné, d'un plan d'apurement (caution, premier loyer, impayé ponctuel d'un loyer / d'un rappel de charges à montant modéré).

➢ **Quels sont, selon vous, les publics qui échappent aux dispositifs d'accès ?**

Publics très marginaux

- Les publics désocialisés qui ne se font pas connaître des services sociaux ;
- Personnes qui ne sont pas demandeurs : SDF hors CHRS, gens du voyage, personnes hébergées par des tiers ;
- Les publics les plus désocialisés, marginalisés (dits "invisibles") qui ne sollicitent même plus les structures d'accueil et d'accompagnement ;
- Les plus en difficultés qui ne peuvent s'adapter à une administration et qui sont dans l'immédiateté, l'urgence de par leur contexte de grande précarité.

Adaptation des places à certains types de publics

- Nécessité de places d'hébergement ou de logement pour les jeunes, avec une véritable politique de logement adapté pour des jeunes sans. Places adaptées pour les sortants de prison ou les femmes victimes de violences.

Problématique des jeunes

- Les jeunes de moins de 25 ans qui pour l'heure n'ont pas de RSA ;
- Les personnes les plus vulnérables.

Personnes avec difficultés économiques

- Personnes dont les ressources sont faibles ;
- Personnes dont les ressources sont précaires et fluctuantes, ceux qui sont surendettés ;
- Salariés au SMIC ;
- Personnes qui se trouvent dans la « *mauvaise tranche* » de la population : comme par exemple les travailleurs pauvres (CDD, intérim) ;
- Les personnes ayant un salaire moyen, juste au-dessus des critères, et dont le budget est très limité.

Migrants, réfugiés, …

- Personnes dont le titre de séjour n'ouvre aucun droit ;
- Personnes et familles migrantes ;
- Les étrangers en fin de droits ou sans titre de séjour.

➢ **Quels sont, selon vous, les problèmes majeurs en termes de maintien dans le logement ?**

Paupérisation des ménages : On note depuis quelques années une **précarisation de la population haut-rhinoise**. En effet, les ménages à faibles revenus ou sans revenus ont des difficultés importantes à se maintenir dans le logement. Un accident de la vie, une perte de ressources, des difficultés liées à l'accès à l'emploi, le surendettement. De plus, les emplois précaires induisent une irrégularité des sources de revenus. La corollaire est souvent un taux d'effort relativement élevé.

Prévention – Accompagnement : Les personnes en difficulté auraient besoin d'un **accompagnement** dans la durée or la durée des mesures ASLL est parfois trop réduite et ne permet pas de consolider l'apprentissage de la vie en logement. Les principales difficultés liées à l'accès au logement des personnes défavorisées sont les suivantes :

La non-préparation dans l'accès au logement : pas de prise en compte des dépense liées à l'emménagement ;

La non-anticipation des dépenses générées par l'occupation d'un logement (Taxe Habitation, chauffage) ;

Aucune économie pour les dépenses exceptionnelles ce qui génère des impayés et fragilise le maintien.

Les problématiques liées à la santé mentale induisent un accompagnement et une prise en charge importante de ces ménages.

Précarité énergétique : Les ménages les plus précaires se trouvent fréquemment dans des logements mal isolés avec des charges énergétiques trop élevées. Les décomptes de charges importants induisent des difficultés quant à la gestion budgétaire des énergies. Les charges énergétiques trop élevées sont souvent la source d'impayés.

Relations de voisinage et comportement : Il est important d'accompagner les ménages quant à la connaissance des droits des locataires et leurs devoirs, notamment au niveau de l'entretien et de la dégradation du bien.

Problématique du non recours : la complexité des mécanismes liés à la procédure, l'engrenage de vie des personnes défavorisées induit dans de nombreux cas le non recours aux droits.

➢ **Quels ont été les outils que vous avez mobilisés en termes de maintien dans le logement ? Pour quelles raisons ?**

Accompagnement : L'accompagnement des personnes en difficulté de maintien est **essentiel**. Il s'agit d'un accompagnement social, de gestion budgétaire mais aussi d'un accompagnement dans les démarches, de la médiation avec les bailleurs ou autres acteurs, l'accès aux droits, la rédaction de demande de délais dans le cadre de l'assignation, …

Les acteurs ont mobilisé des outils tels que l'ASLL, l'AVDL ou encore le SAVS pour un accompagnement plus particulier. De nombreux répondants ont utilisé le FSL maintien.

Travail en réseau et partenariat : La majorité des répondants a mis en avant l'importance significative du réseau et des partenariats du travailleur social afin de faciliter au mieux l'évolution de la situation des personnes.

➢ **Pour quelles raisons ?**

Les aides ponctuelles permettent de débloquer une situation ou de stabiliser une famille face à des imprévus financiers en cas d'accident de la vie. Ces dispositifs permettent un maintien dans le logement et une stabilisation (par l'accompagnement) afin d'éviter des ruptures de parcours et un engrenage duquel il est difficile de se sortir.

➢ **Pensez-vous que l'offre en hébergement (urgence, insertion, ...) réponde aux besoins des plus démunis ?**

70% des personnes interrogées pensent que l'offre est actuellement insuffisante, 13% pensent qu'elle est satisfaisante et 17% n'ont pas donné de réponse.

➢ **Si non, quelles améliorations pourraient être envisagées dans le cadre du futur Plan ?**

- **Territorialisation**
- **Augmentation** des places pour personnes avec animaux, pour les jeunes majeurs
- **Diversification** de l'offre (baux glissants, appartements relais, colocation, familles d'accueil..)

- **Humanisation** des centres d'hébergement, amélioration de l'image de l'hébergement auprès des personnes

➢ **Pensez-vous que l'offre en logement réponde aux besoins des plus démunis ?**

Il est intéressant de noter que pour cette question, les répondants sont relativement nuancés dans ses propos. Cependant, les **réponses notent globalement une insuffisance de l'offre accessible** : loyers trop élevés, charges importantes dans le secteur privé ou public, manque d'accompagnement, manque de PLA-I et expulsions locatives en augmentation.

➢ **Si non, quelles améliorations pourraient être envisagées dans le cadre du futur Plan ?**

- Réquisition de logements / droit de préemption ;
- Favoriser les structures impliquant les locataires pour un meilleur respect du bâti et du vivre ensemble, régie de quartier, jardins partagés, association de locataires, fête de quartier; financer des travaux de réhabilitation par les locataires dans le cadre de travaux d'insertion et de citoyenneté ;
- Mettre en place une politique de lutte contre les marchands de sommeil ;
- Développer davantage le PLA-I notamment avec des petits logements.

➢ **Avez-vous été confronté à une situation d'habitat indigne ?**

60% des personnes interrogées ont été confrontées à une situation d'habitat indigne, 36% pas encore et 4% n'ont pas répondu.

➢ **Avez-vous mobilisé un dispositif lié à l'habitat indigne ?**

51% des répondants ont mobilisé un dispositif lié à l'habitat indigne, 13% n'ont pas répondu et 36% n'ont pas mobilisé de dispositif.

➢ **Avez-vous été confronté à une situation d'habitat énergivore ?**

60% des personnes interrogées ont été confrontées à une situation d'habitat énergivore, 36% pas encore et 4% n'ont pas répondu.

➢ **Avez-vous mobilisé un dispositif lié à l'habitat énergivore ?**

55% des personnes interrogées n'ont pas mobilisé de dispositif lié à l'habitat énergivore, 36% en ont mobilisé un et 9% n'ont pas répondu.

➢ **Si oui, lequel ?**

- Médiatrice énergie
- Travail avec l'espace info énergie (diagnostics) notamment en faveur des propriétaires modestes
- Remise de packs énergie : directement par les agents du CCAS aux personnes en difficulté
- Tarifs sociaux de l'énergie
- FSL Energie, ANAH

X. Glossaire

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement

AEI : Aide Exceptionnelle et Isolée

AHI : Accueil Hébergement Insertion

AIVS : Agence Immobilière à Vocation Sociale

AL : Allocation Logement

ALT : Allocation Logement Temporaire

ALUR : Accès au Logement et Urbanisme Rénové

AML : Aide à la Médiation Locative

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement

AREAL : Association Régionale des bailleurs HLM d'Alsace

ASL : Accompagnement Social Locatif

AVDL : Accompagnement Vers et Dans le Logement

BDF : Banque de France

BRSA : Bénéficiaire du RSA

CADA : Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile

CAVA : Centre d'Adaptation à la Vie Sociale

CAF : Caisse des Allocations Familiales

CC : Communauté de Communes

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCAPEX : Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives

CCRPA : Comité Consultatif Régional des Personnes Accueillies et Accompagnées

CR : Comité Responsable du Plan

CTP : Comité Technique Permanent du Plan

CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

CHU : centre d'Hébergement d'Urgence

CD : Conseil Départemental

CRHH : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

DALO : Droit au Logement Opposable

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

HUDA : hébergement d'Urgence des Demandeurs d'Asile

FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs

FAJ : Fonds d'Aide aux Jeunes

FNARS : Fédération Nationale des Associations d'Accueil et de Réinsertion Sociale

FSL : Fonds de Solidarité Logement

FTM : Foyer de Travailleur Migrant

LHSS : Lit Halte Soins Santé

MASP : Mesure d'Accompagnement Social Personnalisé

MOUS : Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale

NOTRe : Nouvelle Organisation Territoriale de la République

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

PCH : Prestation de Compensation du Handicap

PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLH : Programme Local de l'Habitat

PDH : Plan Départemental de l'Habitat

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLS : Prêt Locatif Social

PPGDLSID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur

PST : Programme Social Thématique

PTSH : Plan Territorial de Sortie de l'Hiver

RHVS : Résidence Hôtelière à Vocation Sociale

RSA : Revenu de Solidarité Active

SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation

TPN : Tarif de Première Nécessité