

# Les politiques de l'Etat en Haute-Garonne

## La lettre de l'habitat

N°2 - Février 2014

### Les dispositifs de logements des publics fragiles

Face à la pauvreté et l'exclusion, l'État joue un rôle essentiel d'animation des politiques publiques. Son action prend plusieurs formes : contribuer à créer les conditions favorables à une sortie de la pauvreté, répondre à l'urgence et renforcer le partenariat avec les acteurs chargés de l'aide directe auprès des personnes.

Le contexte économique difficile renforce la responsabilité de l'État. Celle-ci se traduit notamment par un effort accentué ces dernières années, pour améliorer les capacités d'accueil et les conditions d'hébergement des personnes sans abri ou risquant de l'être.

La politique d'hébergement et d'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées apporte une réponse graduée et adaptée. Son financement permet l'accès au logement, tout en garantissant la réponse aux situations d'urgence.

En Haute-Garonne, l'État a investi 23,7 millions d'euros pour l'année 2013 : 11 millions pour l'hébergement d'insertion ; 4,9 millions pour l'hébergement d'urgence et 2,9 millions consacrés aux dispositifs de logement adapté dont ceux favorisant l'accès et le maintien dans le logement autonome.

Le numéro 2 de la lettre de l'habitat propose un bilan des dispositifs les plus emblématiques en direction des publics les plus fragiles. L'engagement de l'État, mais également des collectivités et du monde associatif, mérite d'être salué et poursuivi.

Henri-Michel COMET, Préfet de Haute-Garonne



### Bilan chiffré de l'accès au logement et à l'hébergement

Dans le cadre du chantier national prioritaire animé par le Délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement des sans abris, trois actions prioritaires ont été identifiées en Haute-Garonne :

- améliorer la mise en réseau des différents acteurs pour adapter l'offre aux besoins de chaque personne : accompagner la structuration du service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) ;
- développer l'accompagnement social favorisant l'accès direct au logement ;
- repenser l'organisation et la coordination des dispositifs mis en place sur le territoire de Saint – Gaudens.

#### Le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) : guichet unique des demandeurs

Le SIAO de la Haute-Garonne comporte deux volets : un volet « urgence » pour une mise à l'abri immédiate et un volet « insertion ».

Le SIAO participe à la mise en œuvre d'un service public de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes sans abri, répondant aux trois principes fondamentaux que sont la continuité de la prise en charge des personnes, l'égalité face au service rendu et l'adaptabilité des prestations aux besoins des personnes.

Son action consiste à :

- simplifier les démarches d'accès à l'hébergement ou au logement (ordinaire ou adapté) pour les personnes sans domicile fixe, et simplifier l'intervention des travailleurs sociaux qui les accompagnent ;
- traiter avec équité les demandes en s'appuyant sur la connaissance des disponibilités de l'ensemble de l'offre existante, orienter la personne en fonction de ses besoins (pas de critère prépondérant de la disponibilité de place) ;
- coordonner les différents acteurs de la veille sociale jusqu'au logement, améliorer la fluidité hébergement – logement ;
- participer à la constitution d'observatoires locaux afin de mieux évaluer les besoins et les réponses apportées.

Sous l'autorité du préfet, les travaux sont en cours pour qu'à brève échéance, la gestion des volets « urgence » et « insertion » du SIAO soit assurée par une structure unique de coopération.

# Le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées : outil d'articulation des dispositifs

Le 5ème PDALPD, co-piloté par le Préfet et le Président du Conseil général a été signé le 9 octobre 2013. Il établit un programme d'actions en faveur du logement des personnes défavorisées, dresse le bilan des résultats obtenus et relève les obstacles rencontrés.

## 1) La commission sociale d'examen du PDALPD : outil de traitement « amont » des situations

En Haute-Garonne, les PDALPD successifs se sont progressivement structurés autour de quatre enjeux :

- favoriser le développement de l'offre au coût accessible (niv.1),
- rechercher la satisfaction des besoins des publics dans le cadre du droit commun (niv.2),
- identifier les besoins des publics prioritaires (niv.3),
- organiser les solutions adaptées aux publics en cumul de difficultés, en s'appuyant sur un partenariat local de proximité (niv.4).

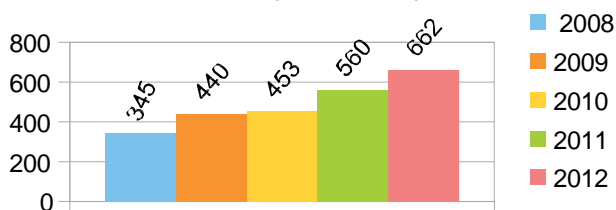
L'accès prioritaire au logement des publics dont la situation appelle un effort spécifique, s'est progressivement structuré autour du binôme « Commission Sociale d'Examen (CSE) / Commission Inter-Organismes (CIO) ».

Un travailleur social établit un diagnostic joint au dossier de la CSE. Cette dernière labellise le caractère prioritaire de la demande. La CIO rassemble les organismes HLM pour qu'ils proposent une solution de logement au ménage. Les contingents réservataires sont les outils de mise en œuvre du relogement.

Au cours de l'année 2012, 3 428 dossiers ont été examinés par la commission, 2 029 ont été déclarés favorables. 1 485 dossiers ont fait l'objet d'un relogement, essentiellement sur la communauté urbaine de Toulouse Métropole (73 % des relogements).

## 2) La commission de médiation « droit au logement opposable » : voie de recours pour l'accès au logement et à l'hébergement

Nb de décisions favorables prononcées par la commission



Source : DDCS 31

Pour les personnes dont les démarches en vue de louer un logement n'ont pas abouti, la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable a créé deux recours : un recours amiable devant une commission de médiation, puis, en cas de décision favorable non suivie de l'attribution d'un logement, un recours contentieux devant le tribunal administratif.

De la création de la commission (1er janvier 2008) jusqu'à fin 2012, 7 927 dossiers ont été déposés auprès de la commission de médiation dont le secrétariat est assuré par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS).

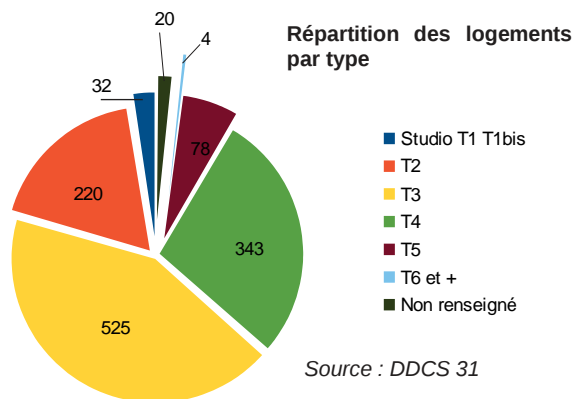
2 460 dossiers ont été reconnus prioritaires et, au 31 décembre 2012, 256 demandeurs étaient en attente d'un relogement alors que 1 752 requérants avaient fait l'objet d'un relogement.

## 3) Réaffirmation du rôle de la CSE et complémentarité avec le DALO

Sous l'impact de la mise en œuvre du droit au logement opposable, la question de l'articulation avec les dispositifs existants s'est posée.

Une des orientations du 5ème Plan consiste à organiser la complémentarité des interventions de la CSE et de la commission de médiation DALO.

La Commission de médiation doit principalement jouer une fonction de « réparation », suite à l'échec de l'ensemble des dispositifs d'accès à un logement. Cette sollicitation « en dernier recours » implique que les démarches préalables visant à proposer des solutions en amont de la saisine de la Commission de médiation, aient eu le temps d'avoir été mises en œuvre.



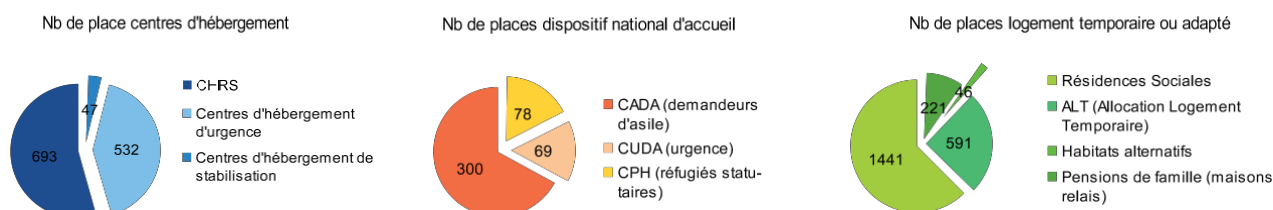
Par conséquent, les situations traitées en anticipation de l'urgence (pas encore « DALO » mais susceptibles de le devenir) doivent être satisfaites par d'autres moyens que l'utilisation du contingent préfectoral. C'est pourquoi le 5ème plan prévoit de mobiliser les contingents disponibles : le contingent préfectoral pour les « potentiels DALO » (prioritaires PDALPD qui remplissent déjà un critère DALO), mais aussi les contingents des collectivités locales et des bailleurs pour les autres demandeurs reconnus prioritaires au titre du plan. Le contingent relevant d'Action Logement intervient au bénéfice de son public (employés des membres d'Action Logement).

## Le bilan chiffré de l'hébergement

Le département est doté au 31/12/2013 de 4 111 places tous dispositifs confondus d'hébergement et de logements transitoires/adaptés. Hormis le territoire de Saint-Gaudens, la quasi-totalité des dispositifs est concentrée sur Toulouse et sa première couronne.

Il existe trois grandes familles de structures d'accueil :

- les centres d'hébergement accueillent les ménages connaissant de graves difficultés ou étant en situation de détresse. Certains de ces centres ont le statut de centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) dont les modalités d'autorisation, de fonctionnement et de financement, sont prévues par la loi (code de l'action sociale et des familles),
  - le dispositif national d'accueil à destination des personnes en cours de procédure d'asile,
  - le logement temporaire et / ou adapté accueille des personnes défavorisées sans logement dont la situation ne relève pas d'une prise en charge en CHRS.



Source : DDCS 31

Afin de faire face aux situations d'urgence, de nombreuses communes ou EPCI disposent de logements communaux d'urgence afin d'être à même de reloger par exemple une femme victime de violence, une famille dont le logement a brûlé...

Une halte de nuit, d'une capacité de 25 places, accueille des personnes sans abri qui refusent l'hébergement dans les centres.

## Dispositifs spécifiques de relogement

### La lutte contre l'habitat indigne

#### 1) Le pôle de lutte contre l'habitat indigne (LHI) : la rôle pivot de l'État

Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne de Haute-Garonne (PDLHI) réunit initialement les différents services compétents de l'État, les services sanitaires, les délégataires des aides à la pierre, la Caisse d'Allocations Familiales, l'Agence d'Information pour le Logement (ADIL), les travailleurs sociaux, les associations. Il s'est élargi en 2013 vers les professionnels de santé, les associations...

Le rôle du PDLHI est de repérer les situations, les traiter et permettre l'aboutissement des procédures. Il intervient auprès des collectivités en tant qu'appui technique pour la mise en œuvre de procédures adaptées et pour présenter la lutte contre l'habitat indigne aux élus.

Afin de remédier aux situations d'habitat indigne, il est parfois nécessaire de procéder à l'hébergement voire au relogement des familles. C'est pourquoi les services de l'État ont mis en place une commission hébergement – relogement composée notamment de la Direction Départementale des Territoires, l'ADIL, la DDCS, les services communaux d'hygiène et de sécurité. Six situations sont en cours d'examen par cette commission.

Enfin, ces actions sont menées en articulation avec la politique de réhabilitation des logements financée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) qui peut octroyer des aides financières aux propriétaires de bonne foi.

En complément de cette action, l'État a engagé une mission de repérage de l'habitat indigne dans le nord du département. Cette intervention inédite s'appuie sur une prospection de terrain et des diagnostics techniques des logements. Elle a permis de visiter 222 logements sur 112 communes. À la suite de ce diagnostic, un plan d'actions doit se mettre en place avec le délégataire des aides à la pierre (Conseil général), et les collectivités afin de traiter les situations repérées.

Par ailleurs, une action a été menée sur la copropriété dégradée « les Castalides ». 400 logements, non comptabilisés dans les chiffres ci-dessous, sont concernés. Des précisions sur ce dossier seront apportées lors d'un prochain numéro de la lettre de l'habitat.

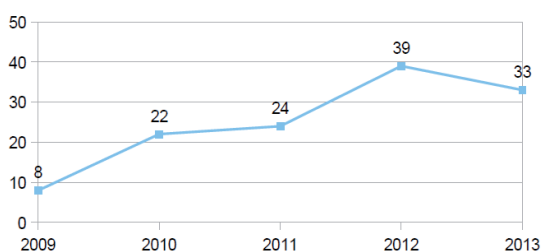
## 2) Quelques chiffres sur la LHI

Le nombre de signalements de situation semblant relever de la lutte contre l'habitat indigne augmente régulièrement : 82 en 2011 ; 107 en 2012, 138 en 2013. Il s'agit de situations pour lesquelles un tiers considère qu'elle doit être traitée, il la porte donc à la connaissance de l'autorité compétente qui peut ou doit agir.

Il en est de même pour les procédures d'insalubrité engagées. Cela confirme l'augmentation de la mobilisation de tous les acteurs afin de remédier à ces situations.

En Haute-Garonne, il faut signaler la problématique, en évolution, des propriétaires occupants qui sont dans des situations d'indécence, d'insalubrité, parfois même de péril : 5 en 2011, 6 en 2012, 8 en 2013.

Nombre de procédures d'insalubrité engagées



Source : DDT 31

## Les relogements « ANRU » : création d'un outil adapté au contexte toulousain

Quatre quartiers toulousains sont classés en zone d'urbanisation sensible (ZUS) au titre de la politique de la ville : Izards-Trois Cocus, Reynerie-Bellefontaine, Bagatelle-Faourette et Empalot.

Le quartier des Izards-Trois-Cocus n'est pas inscrit au programme national de rénovation urbaine (PNRU).

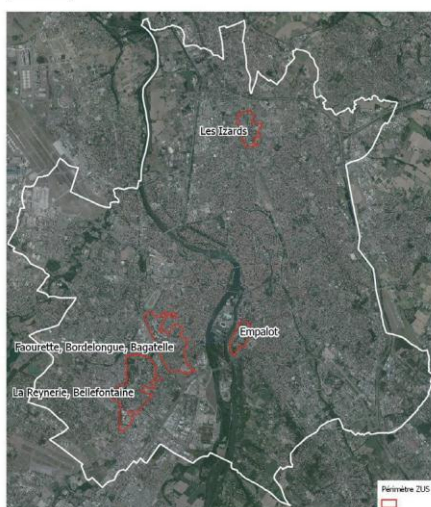
Les trois autres ZUS regroupent 8 quartiers, 50 000 habitants résidant dans 12 600 logements. Le budget global d'intervention est de 727 Millions d'euros (M€), dont 148M€ de subvention de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU).



### 1) Bilan de la première phase de relogements



#### Les ZUS de Toulouse



00711 1993 1162P - Novembre 2013 (1/108)

En première phase, les programmes de rénovation urbaine à Toulouse prévoient 2 346 logements à démolir générant le relogement de 1 718 ménages.

Au 30 septembre 2013, plus de 93 % des ménages ont été relogés, 114 étaient dans l'attente d'une proposition.

La Direction Départementale des Territoires a en charge la vérification du relogement, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif. La méthode de certification locale développée permet d'assurer aux ménages un logement en adéquation avec leurs besoins et leurs ressources financières. Les ménages les plus modestes bénéficient d'un loyer adapté qui permet de ne pas augmenter le reste à charge.

Ce dispositif fait l'objet d'une charte locale du relogement et d'un protocole avec les bailleurs.

Une CRPR (commission relogement et parcours résidentiel), pilotée par une élue locale, a été créée pour assurer le suivi régulier des relogements. Elle a permis d'initier une dynamique inter-bailleurs qui doit encore être développée et étendue à la communauté urbaine.

La commission a également élargi le dispositif à d'autres programmes de relogements issus de démolitions non subventionnées par l'ANRU.

### 2) Lancement de la seconde phase

La seconde phase des démolitions concernera 976 logements pour 887 ménages connus. Les relogements débiteront dès 2013-2014. Les premières analyses montrent le nombre important de logements à mobiliser sur site de la Reynerie, ainsi que la nécessité d'anticiper un besoin en grands logements (T6 et plus). Des accompagnements spécifiques sont également à prévoir notamment au regard de la faiblesse des restes à vivre et de l'équilibre à trouver avec le reste à charge du loyer.

Quartiers	Niveau de loyer moyen m <sup>2</sup>		
	Prix de l'existant	Prix PLA-I neuf	Prix PLUS neuf
Bagatelle	4,41€	4,83€	5,44€
Empalot	4,56€		
Nord	4,43€		
Reynerie	3,91€		

Directeur de la publication : Philippe KAHN

Rédacteurs : Direction Départementale de la Cohésion Sociale

Direction Départementale des Territoires - Service Prospective et Stratégie

Direction Départementale des Territoires - Service Logement et Constructions Durables

Contactez-nous : claire.brissart@haute-garonne.gouv.fr



PRÉFET DE LA  
HAUTE-GARONNE