

PDALPD

4 outils au cœur du dispositif

Bilan de l'évaluation

Sommaire

- Une évaluation dans quel but ?
- Les chiffres clefs de la Commission d'Examen des Situations Individuelles
- La montée en puissance du dispositif
- Les territoires qui se démarquent
- La prévention des expulsions locatives

- Le programme social thématique
- La MOUS pour l'éradication de l'habitat indigne
- La MOUS recherche de logement
- Le dispositif Prévention Insertion Logement
- Le bilan général de l'évaluation
- Les perspectives

Une évaluation dans quel but ?

Le comité technique a souhaité procéder à une évaluation de quatre actions du PDALPD. L'objectif recherché par cette évaluation était de mesurer l'efficacité et la pertinence des ces outils spécifiques et de proposer des améliorations le cas échéant. L'évaluation s'est déroulée de janvier à juillet 2007. Elle repose sur une analyse statistique des signalements reçus par la CESI du 01 janvier 2003 au 31 décembre 2006 et sur la réalisation d'entretiens menés auprès des partenaires du PDALPD, des opérateurs des actions ciblées, de ménages demandeurs et de propriétaires bailleurs concernés par le dispositif.

Les chiffres clefs de la Commission d'Examen des Situations Individuelles

Bilan des signalements au 31 décembre 2006

440 ménages ont saisi la CESI, cela représente 1095 personnes :

- 555 adultes
- 540 mineurs

La structure familiale des publics :

- Familles monoparentales : 35%
- Personnes isolées : 30%
- Couples avec enfants : 23%, dont familles nombreuses : 9%
- Couples sans enfants : 6%

Les motifs de saisines : trois grandes problématiques

- Le risque de perte du logement : 44%
- Les situations de mal logement : 38%
- L'absence de logement : 18 %

La montée en puissance du dispositif

L'activité de la CESI a fortement augmenté depuis 2003. Durant ces quatre années, près de 440 fiches de signalement ont été étudiées en commission. Cette augmentation du nombre de signalements est liée à la fois à :

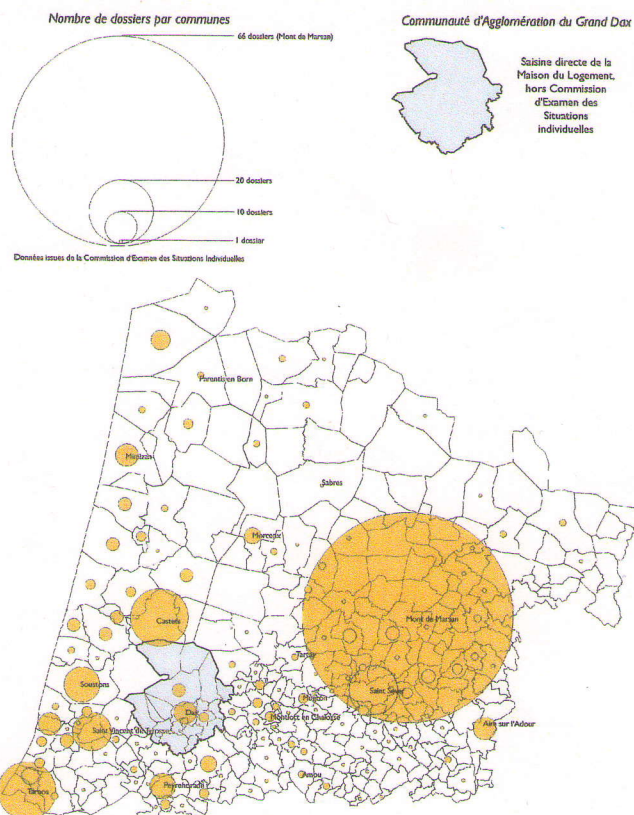
- Un **durcissement des conditions de logement** dans le département, rendant nécessaire le recours à une aide extérieure pour des ménages jusqu'alors autonomes quant à leurs besoins en matière de logement ,
- Une meilleure connaissance et une **sollicitation plus importante du dispositif** par les travailleurs sociaux,
- Une amélioration de la capacité du PDALPD de répondre aux besoins par la **mise en place de nouveaux outils** : MOUS HI et PIL...

Cependant, la commission reste réactive, le délai moyen d'instruction est d'environ un mois entre le signalement et l'examen en commission.

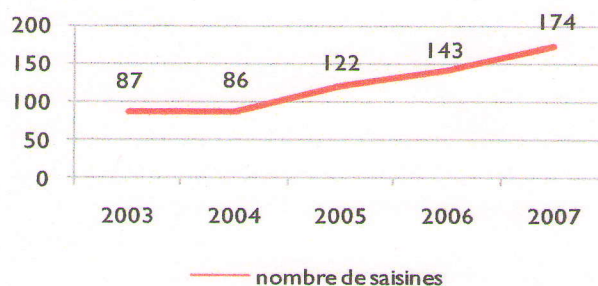
Les territoires qui se démarquent :

- Agglomération montoise
- Agglomération dacquoise
- Tarnos
- Castets

Bilan des saisines du PDALPD dans les Landes entre 2003 et 2006



Evolution de l'activité de la CESI

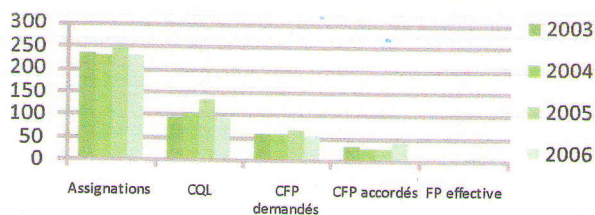


La prévention des expulsions locatives

La mise en œuvre de la charte départementale sur l'ensemble du territoire landais

Objectif : traiter le plus en amont possible les situations d'impayés de loyer afin de limiter le nombre des expulsions locatives.

Les chiffres clefs des procédures d'expulsion depuis 2003



Les publics

- De 30 à 50% de personnes seules, selon la localisation,
- Des personnes salariées, souvent ; 45% ont des enfants
- Un faible niveau de revenu : 1/3 a moins de 762€ par mois
- Des loyers « raisonnables » : 2/3 sont inférieurs à 450€

Les atouts du dispositif

- Une coordination efficace avec le fonds d'aide aux familles
- Un pourcentage élevé de débats contradictoires
- 2% seulement des assignations aboutissent à une expulsion avec concours de la force publique

Les difficultés de mise en œuvre

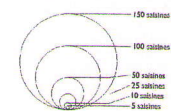
- Une mobilisation parfois difficile des ménages assignés
- Des échanges limités avec les acteurs de la procédure judiciaire

L'expulsion, un phénomène plutôt urbain

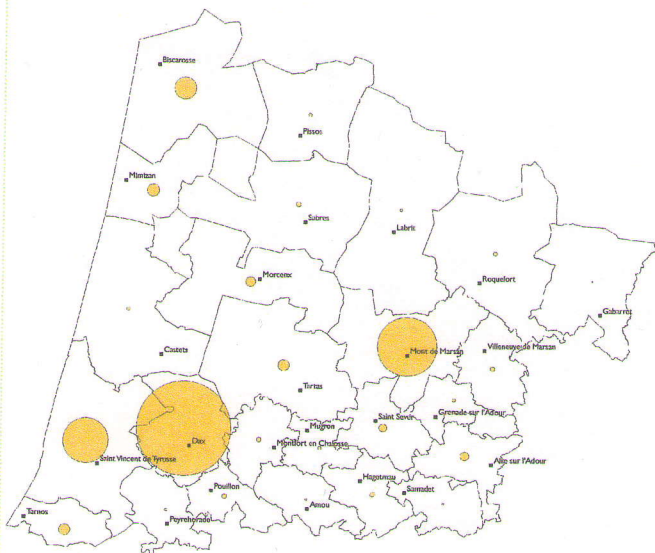
Bilan de la Prévention des expulsions dans les Landes entre 2003 et 2006

Nombre de saisines par intercommunalité

Saisines effectuées au moment de l'assignation en référé pour l'ensemble du département, à l'exception de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax où elle s'effectue soit au commandement de payer, soit à l'assignation en référé



Données issues du traitement des comptes rendus de l'ADIL des Landes et des bilans annuels de la Maison du Logement



Les perspectives :

- Redynamiser le partenariat avec les acteurs judiciaires et les bailleurs
- Tendre à une harmonisation de l'accompagnement des ménages sur l'ensemble du territoire landais
- Parvenir à mobiliser les ménages le plus tôt possible

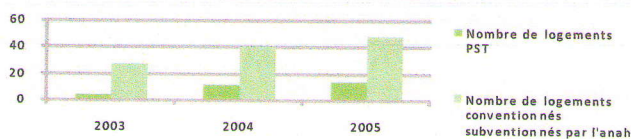
Le Programme Social Thématique

Un outil financier en marge du dispositif

Objectif : produire 100 logements conventionnés très sociaux dans le parc privé en 3 ans.

Les chiffres clefs du PST pour 2003, 2004 et 2005 :

- 157 visites de logements effectuées en secteur éligible
- 30 logements réhabilités dans le cadre du PST, cela représente 25% des conventionnements de logements privés sur la période



Les ménages et leurs bailleurs

- 80% des propriétaires sont des particuliers
- 30% des ménages locataires sont des familles monoparentales, 25% sont des familles nombreuses
- 30% sont des personnes isolées

Les atouts du dispositif

- Une offre locative sociale diversifiée et banalisée, bien localisée, dont l'attribution est contrôlée
- Une analyse critique et objective de l'opportunité des opérations

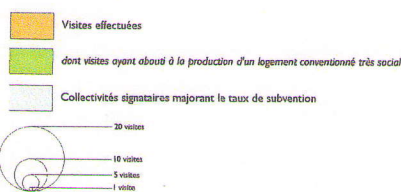
Les difficultés de mise en œuvre

- Un contexte de marché immobilier tendu et des opérations lourdes
- Une forte inertie du dispositif

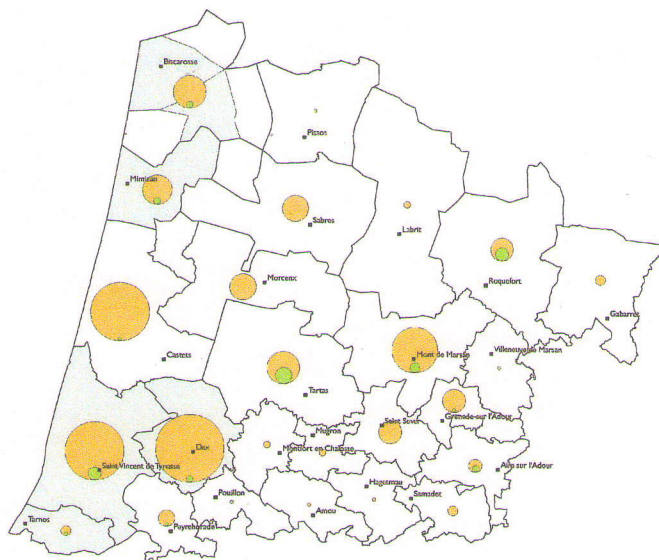
Une offre PST quantitativement faible mais bien localisée

Bilan du Programme Social Thématique dans les Landes entre 2003 et 2006

Nombre de visites par intercommunalité



Données issues des comptes rendus de visites du CAUE des Landes



Les perspectives :

- S'appuyer sur la territorialisation des besoins en logements conventionnés très sociaux
- Maintenir un dispositif de type PST ou PIG dans les secteurs prioritaires et fortement tendus

La MOUS éradication de l'habitat indigne

Eradiquer les logements sociaux de fait en améliorant leur qualité et en maintenant leur statut social

Objectif : lutter contre l'indignité des logements occupés par des ménages relevant du PDALPD et mettre en œuvre l'ensemble des moyens techniques, juridiques, financiers et sociaux en vue de leur assurer un logement digne et décent.

Les chiffres clefs de la MOUS Eradication de l'habitat indigne :

- 101 logements signalés par le biais de la GESI (ou issus de la MOUS Taudis) ont été orientés vers la MOUS, dont 59 indécents et 27 insalubres au sens de l'Anah, 7 menacent de péril et 1/3 présentent un danger réel à l'occupation
- Ces situations concernent 160 personnes : 90 adultes et 70 mineurs

Les ménages et leurs logements

- 64% des ménages sont locataires, 34 % sont propriétaires occupants
- 43% des ménages sont des couples avec enfants, 12% sont des familles monoparentales, 10% sont des familles nombreuses et 27% sont des personnes isolées
- 40% des ménages vivent des minimas sociaux, 25% sont retraités, 13% sont salariés
- Dans la moitié des cas, les ménages ont emménagé dans le logement depuis moins de 5 ans

Les atouts du dispositif

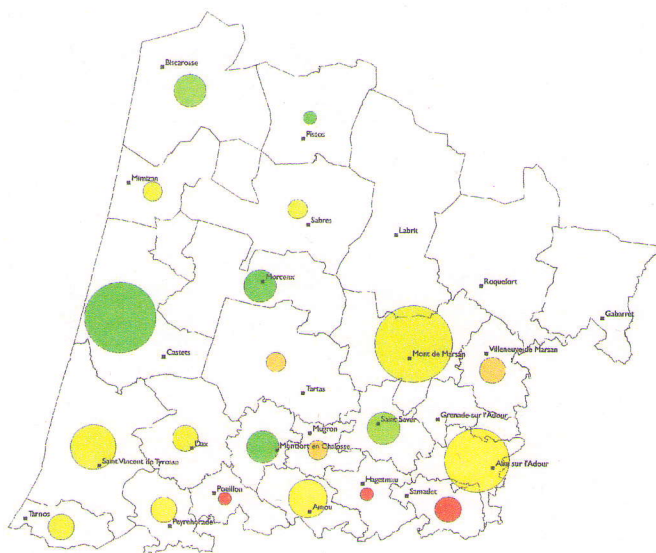
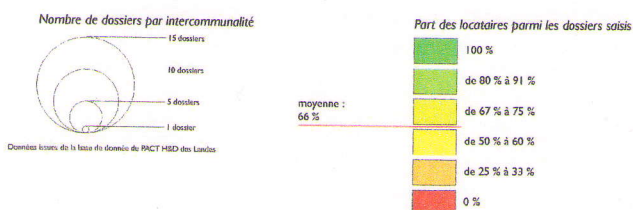
- Des outils efficaces et partagés concourant à une bonne coordination avec les autres actions
- Un nombre important de maintiens dans les lieux

Les difficultés de mise en œuvre

- Des sources de signalement restrictives
- Des contradictions entre procédure et urgence sociale
- Des délais souvent long de montage d'opération et de réhabilitation

L'habitat indigne est plus souvent signalé par les locataires

Bilan de la MOUS Habitat Insalubre dans les Landes entre 2003 et 2006



Les perspectives :

- Ouvrir les sources de signalement pour améliorer le repérage
- Promouvoir des montages d'opérations innovants
- Aménager la réglementation afin de reloger rapidement les personnes en situation d'extrême urgence

La MOUS recherche de logement

Prospection immobilière et accompagnement social dans l'accès au logement

Objectif : Aider les ménages en difficulté dans leur recherche de logement, négocier avec les bailleurs et accompagner les ménages dans la mise en location.

Les chiffres clefs du relogement :

- La MOUS recherche de logement est l'outil le plus sollicité par la CESI.
- 60% des ménages ont été relogés
- 72% des ménages relogés occupent toujours le logement proposé
- Seulement 4% des ménages relogés ont rencontré des difficultés locatives conduisant à leur départ

MOUS relogement	2003	2004	2005	2006
Nombre de saisines	45	43	47	30
Nombre de ménages relogés	17	31	23	28
Part des ménages habitant le même logement en 2007	65%	71%	78%	84%

Les ménages et leur bailleurs

- 40% des ménages orientés vers la MOUS sont expulsés (impayés, vente...), 54% d'entre eux ont été relogés
- 40% des ménages sont des familles monoparentales, 33% sont des personnes isolées et 21% sont des familles,

Les atouts du dispositif

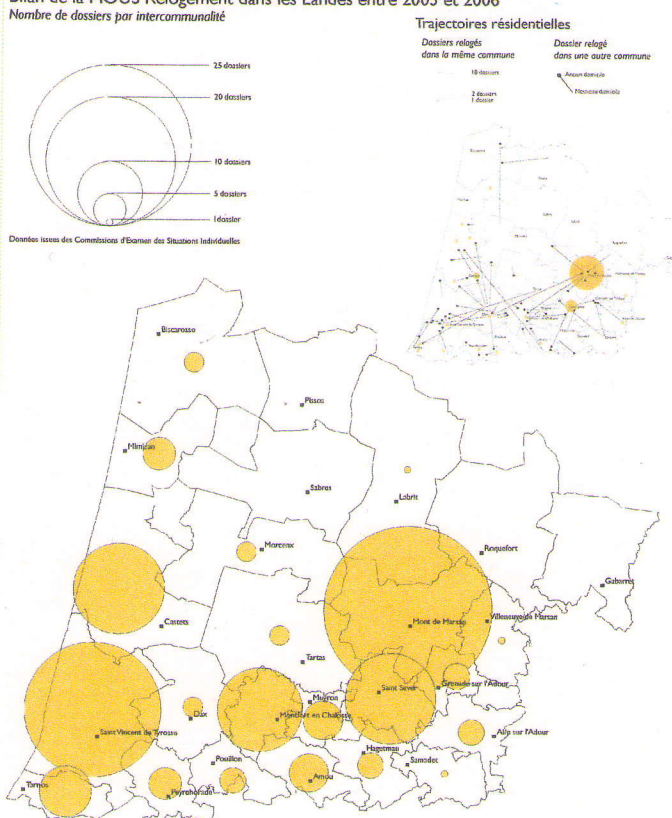
- Une grande réactivité dans le relogement et le suivi des ménages
- Une insertion durable dans les logements
- Un partenariat sans cesse renouvelé avec les bailleurs

Les difficultés de mise en œuvre

- Un contexte de marché locatif tendu et des loyers élevés
- Absence de solutions adaptées pour les ménages « atypiques »

Des relogements à effectuer principalement en secteur tendu

Bilan de la MOUS Relogement dans les Landes entre 2003 et 2006



Les perspectives :

- Assurer la pérennité du dispositif par un suivi renforcé des ménages
- Organiser des ateliers collectifs d'aide à la recherche d'un logement
- Développer des solutions adaptées aux ménages « atypiques » : accession sociale à la propriété, habitat adapté et terrains familiaux pour les gens du voyage, logements-foyers ...

Prévention Insertion Logement

Le logement comme levier d'insertion

Objectif : Accompagner les ménages vers l'autonomie dans leur logement par un système de sous-location avec bail glissant, sur le territoire de l'agglomération montoise.

Les chiffres clefs du relogement :

- Le dispositif PIL a été rattaché à la CESI en 2006. 18 ménages ont alors été orientés vers cet outil, venu répondre à la demande de ménages ayant besoin d'un accompagnement renforcé.

Les ménages et leur bailleurs

- Les ménages orientés vers PIL en 2006 sont composés d'un seul adulte
- 56% d'hommes référents du ménage, 44% de femmes
- 35 personnes dont 17 mineurs

Les atouts du dispositif

- Une grande réactivité dans le relogement et le suivi des ménages
- Une insertion durable dans les logements

Les difficultés de mise en œuvre

- Certains bailleurs n'ont pas joué le jeu du glissement de bail
- Un contexte de marché locatif tendu et des loyers élevés
- Absence de solutions adaptées pour les ménages « atypiques »

Les perspectives :

- Assurer la pérennité du dispositif et le suivi individualisé des ménages
- Evaluer les besoins en sous-location hors des deux agglomérations
- Développer des solutions adaptées aux ménages « atypiques » : accession sociale à la propriété, habitat adapté et terrains familiaux pour les gens du voyage, logements-foyers ...

Le bilan général de l'évaluation

Un dispositif efficace qui doit faire face à l'accroissement des signalements et à la précarisation des situations

L'évolution des trajectoires

- Une amélioration visible de la situation des ménages bénéficiant d'un maintien de leurs repères sociaux et d'un accompagnement personnalisé, après une période difficile de stabilisation de la situation
- L'implication des ménages dans la recherche de solutions est une clef importante de réussite

Le fonctionnement du dispositif et ses perspectives

- Des actions complémentaires et cohérentes
- Une mise en œuvre opérationnelle
- Des partenaires impliqués
- Des orientations et priorités à réaffirmer
- Des partenariats à élargir et des élus locaux à impliquer

Deux grands enjeux

- Assurer une animation multi partenariale du PDALPD en renforçant le rôle des acteurs et des décideurs
- Adapter les réponses aux besoins identifiés et accompagner l'évolution des actions en fonction des priorités définies collectivement

Cette évaluation a été menée avec la participation active des partenaires et des opérateurs du PDALPD :

Direction Départementale de l'Équipement, Préfecture, Conseil Général, Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, Caisse des Allocations Familiales, Mutualité Sociale Agricole, Office public HLM, ADIL, Association LISA, CAUE, Maison du Logement, Pact H&D,

Contact a été pris avec le CDAD des Landes.

Les perspectives

Quelques pistes pour répondre aux enjeux

Assurer une animation multi partenariale du PDALPD en renforçant le rôle des acteurs et des décideurs

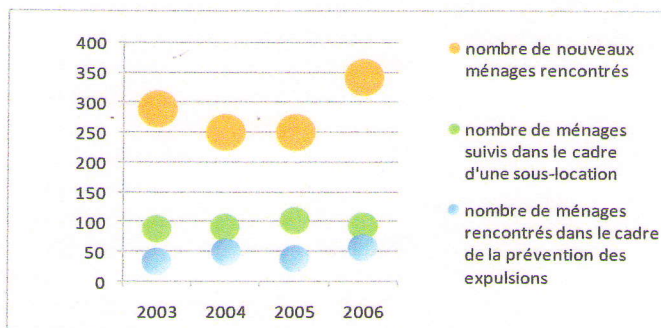
- Organiser l'équipe technique et réaffirmer le rôle de chacun
- Renforcer la dynamique partenariale
- Assurer l'efficacité du PDALPD et veiller à son articulation avec les autres plans et programmes d'actions de la politique du logement

Adapter les réponses aux besoins identifier et accompagner l'évolution des actions en fonction des priorités définies collectivement

- Renforcer la prévention des impayés de loyer et réduire les risques d'expulsions locatives
 - Assurer la continuité de l'action de la prévention des impayés à la prévention des expulsions
 - Renforcer et élargir les partenariats
 - Sensibiliser et impliquer les bailleurs et les locataires
- Encourager la production d'une offre de logements conventionnés très sociaux dans le parc privé
- Renforcer le repérage et le traitement de l'habitat indigne
 - Élargir les modalités de détection des situations d'habitat indigne
 - Lever les obstacles au traitement des situations repérées
- Accompagner les ménages dans la construction de leur projet logement et mobiliser des solutions adaptées
 - Mettre en œuvre des solutions alternatives à la location « classique »
 - Assurer la pérennité des solutions mobilisées
 - Organiser des ateliers d'aide à la recherche de logement
 - Sensibiliser et impliquer les bailleurs et les locataires

Zoom sur l'activité de la Maison du logement à Dax

L'agglomération dacquoise s'est dotée d'un outil spécifique en matière de logement des personnes défavorisées en la Maison du Logement. Cette structure rassemble en son sein, l'essentiel des outils du PDALPD mais dispose d'un mode de fonctionnement extérieur aux saisines de la CESI.



Secrétariat du PDALPD

Michèle Duhart

Direction Départementale de l'Équipement des Landes
Bureau Politique sociale de l'habitat
351, Boulevard Saint-Médard
BP 369
40 012 Mont de Marsan cedex
05.58.51.30.92.

Maîtrise d'ouvrage : Direction Départementale de l'Équipement des Landes

Maîtrise d'œuvre : Céline Cabrignac **urbaniste sociologue** - 133 rue Léo Bouyssou - 40000 Mont de Marsan