

Table des matières

Première partie Le cadre du PLALHPD	4
Le PLALHPD, un cadre d'intervention renouvelé	5
Les objectifs règlementaires du PLALHPD	5
Les textes de référence du PLALHPD	6
Les interactions du PLALHPD avec les autres documents règlementaires.....	6
La gouvernance du PLALHPD	8
Les publics du Plan.....	9
L'ancrage territorial du PLALHPD	10
Une démarche d'élaboration du PLALHPD en concertation avec les acteurs locaux	11
 Deuxième Partie Les préalables à la définition d'orientations.....	13
Le contexte dans lequel s'inscrit le PLALHPD	14
Du constat départemental aux besoins des territoires infra-départementaux : les bassins d'analyse du PLALHPD	35
Synthèse de l'évaluation du PDALPD et du PDAHI 2010-2014.....	37
 Troisième partie Programme d'actions du PLALHPD	39
Axe 1 : Renforcer l'animation, l'observation et la gouvernance du Plan	41
Fiche action 1-1 : Renforcer les modalités de pilotage et de suivi du Plan	42
Fiche action 1-2 : Favoriser une démarche d'animation et d'observation partagée des actions du Plan	47
Fiche action 1-3 : Accompagner la mise en œuvre territoriale du Plan	51
Axe 2 : Favoriser l'accès au logement des ménages défavorisés.....	52
Fiche action 2-1 : Favoriser une offre de logements très sociaux* en adéquation avec les besoins des publics du Plan.....	53
Fiche action 2-2 : Favoriser la fluidité dans le parc social, par un suivi de la production de grands logements et des « mutations facilitées ».....	55
Fiche action 2-3 : Renforcer la mobilisation du parc privé à des fins sociales	57
Fiche action 2-4 : Développer le logement accompagné et faciliter la mobilisation de l'offre existante.....	59
Axe 3 : Améliorer la complémentarité et la fluidité de l'offre sur l'ensemble de la chaîne hébergement / logement	61
Orientation relative à l'offre d'hébergement existante	63
Fiche action 3-1 : Pérenniser l'offre d'hébergement existante et développer les réponses estimées prioritaires	63

Fiche action 3-2 : Humaniser et adapter le parc d'hébergement pour une insertion durable	64
Orientation relative à l'accès au logement.....	66
Fiche action 3-3 : « Dynamiser » les sorties d'hébergement vers le logement social et le logement privé conventionné.....	66
Axe 4 : Accompagner et informer les ménages défavorisés	68
Fiche action 4-1 : « Accompagner » les publics du Plan dans l'information et l'accès aux droits et aux dispositifs existants.....	69
Fiche action 4-2 : Renforcer l'accompagnement global des publics du Plan en adaptant les modalités d'accompagnement à l'évolution des besoins et en renforçant la coordination des acteurs autour des situations	71
Fiche action 4-3 : Favoriser l'appropriation des dispositifs d'accompagnement existants et poursuivre la professionnalisation des équipes	73
Axe 5 : Renforcer la prévention des expulsions locatives	76
Fiche action 5-1 : Renforcer la coordination entre les acteurs œuvrant dans le domaine de la prévention des impayés et des expulsions locatives	77
Fiche action 5-2 : Renforcer le rôle de la CCAPEX départementale, des CCAPEX locales et des lieux d'accueil et d'information.....	80
Fiche action 5-3 : Informer et accompagner les ménages confrontés à une problématique d'expulsion locative	83
Axe 6 : Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique	84
Fiche action 6-1 : Lutter contre l'habitat indigne et non décent.....	85
Fiche action 6-2 : Lutter contre la non-décence des logements	87
Fiche action 6-3 : Renforcer l'identification des secteurs d'habitat informel et favoriser la mise en œuvre d'outils juridiques, opérationnels, financiers, et sociaux autour des situations.....	89
Fiche action 6-4 : Renforcer le repérage des copropriétés fragiles et favoriser la mise en œuvre d'outils opérationnels.....	91
Fiche action 6-5 : Lutter contre la précarité énergétique	96
Axe 7 : Répondre aux besoins spécifiques en logement et adapter l'habitat	103
Fiche action 7-1 : Identifier les besoins en habitat adapté des gens du voyage et appuyer les démarches pour la production de réponses adaptées	104
Fiche action 7-2 : Adapter les logements pour les personnes défavorisées âgées ou handicapées.....	106
Fiche action 7-3 : Favoriser le logement des jeunes en difficulté	108
Lexique	110
Annexes du PLALHPD des Bouches-du-Rhône	115

Première partie

Le cadre du PLALHPD

Le PLALHPD, un cadre d'intervention renouvelé	5
Les objectifs règlementaires du PLALHPD	5
Les textes de référence du PLALHPD	6
Les interactions du PLALHPD avec les autres documents règlementaires.....	6
La gouvernance du PLALHPD	8
Les publics du Plan.....	9
L'ancrage territorial du PLALHPD	10
Une démarche d'élaboration du PLALHPD en concertation avec les acteurs locaux.....	11

Le PLALHPD, un cadre d'intervention renouvelé

Rendu obligatoire par la loi du 31 mai 1990*, visant à la mise en œuvre du droit au logement (loi Besson), le **Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD)** est un outil de coordination des actions et dispositifs en faveur des personnes ayant des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement autonome. Il est élaboré et mis en œuvre conjointement par l'Etat et le Département des Bouches-du-Rhône.

(* modifié par l'article 34 de la Loi ALUR du 24 mars 2014)

Le PLALHPD définit, pour une période donnée et de manière territorialisée, les mesures destinées à répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement.

Dans les Bouches-du-Rhône, sa durée a été fixée à cinq ans, soit sur la période 2016-2020.

Celui-ci veille également à la mise en cohérence des politiques publiques mobilisées dans le département en matière d'hébergement et de logement.

Enfin, il s'assure que ces politiques publiques prennent en compte l'intégralité des problématiques du logement des personnes défavorisées.

Cela va de l'hébergement au logement pérenne, de l'aide à l'accès au logement au maintien dans les lieux, en passant par la prévention des expulsions locatives, la lutte contre l'habitat indigne ou encore la lutte contre la précarité énergétique.

Les objectifs règlementaires du PLALHPD

En tenant compte des programmes locaux de l'habitat (PLH) et des bassins d'habitat, le Plan fixe les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles concernées 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.

Conformément à la réglementation, les mesures définies du PLALHPD doivent porter principalement sur les éléments suivants :

- Le suivi des demandes de logement et d'hébergement,
- 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,
- La contribution du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) 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,
- La mobilisation de logements dans le parc privé,
- 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,
- La lutte contre la précarité énergétique.

Les textes de référence du PLALHPD

Depuis la création du PDALPD par la loi du 31 mai 1990, celui-ci a fait l'objet de textes législatifs et réglementaires nombreux.

Une loi fondatrice : la loi du 31 mai 1990 modifiée, dite loi Besson, visant à la mise en œuvre du droit au logement

La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 pose dans son article 1^{er} le principe du droit au logement : « garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la Nation ». Elle crée dans chaque département un « Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées » (PDALPD) et un « Fonds de solidarité pour le logement » (FSL).

Une obligation de fusion du PDALPD et du PDAHI apportée par la loi ALUR

Depuis la loi du 31 mai 1990, plusieurs textes législatifs sont venus renforcer ces premières dispositions (cf. *annexe 1*), dont la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) qui élargit la portée du Plan.

En effet, dans un souci de cohérence des réponses apportées en matière de logement et d'hébergement, celle-ci apporte une obligation de fusion du PDALPD et du PDAHI. Cette fusion rend ainsi obligatoire l'élaboration d'une nouvelle version de plan, le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). (ALUR : *art.34 / CASF : L312-5-3,1*).

Un changement d'appellation récent

L'ordonnance n° 2014-1543 du 19 décembre 2014 modifie quant à elle le nom du Plan, et remplace le qualificatif « départemental » par « local » dans l'intitulé des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. **Le PDALHPD se nomme désormais PLALHPD, soit le Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.**

Le contenu de l'ensemble des textes législatifs impactant le contenu et la portée des PLALHPD est précisé en annexe 1.

Les interactions du PLALHPD avec les autres documents règlementaires

A la croisée des politiques sociales et de l'habitat, le PLALHPD des Bouches-du-Rhône s'inscrit dans un contexte plus large.

Il interagit d'une part avec différentes politiques en faveur de publics spécifiques : lutte contre l'habitat indigne, personnes menacées d'expulsion, sortants d'hébergement, personnes âgées, personnes en situation de handicap, gens du voyage.

Il interagit également avec différentes politiques sectorielles : logement social, emploi, santé, politique de la ville, etc.

D'autre part, et conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, les objectifs et les principes des programmes locaux de l'habitat (PLH) mis en œuvre sur le département des Bouches-du-Rhône devront tenir compte des orientations du nouveau PLALHPD des Bouches-du-Rhône.

Ainsi, le Plan, et les acteurs qui le mettent en œuvre, doivent tenir compte de ces interactions multiples.

Ils doivent veiller à ce que les objectifs du PLALHPD convergent avec ceux des plans ou schémas relevant de politiques relatives à des publics spécifiques.

Un état des lieux synthétique a ainsi été réalisé (cf. tableau page suivante) afin de faciliter les interactions entre les différents documents au cours du futur Plan.

Document	Libellé complet	Echelle d'intervention	Objet du document	Articulation et / ou Complémentarité du document avec le PLALHPD
PDI	Plan Départemental d'Insertion	Département	Le PDI définit la politique départementale d'accompagnement social et professionnel des bénéficiaires du RSA socle, recense les besoins d'insertion et l'offre locale d'insertion et planifie les actions d'insertion correspondantes.	Le PDI intègre des actions en direction des publics ayant une problématique de logement qui pourrait faire obstacle à d'autres démarches d'insertion.
PRAPS	Programme Régional pour l'Accès à la Prévention et aux Soins	Région	Ce programme est un outil important en relation avec l'une des 8 priorités du Plan stratégique régional de santé de réduction des inégalités de santé. Les mesures proposées s'articulent autour de trois axes : 1. Réduire les inégalités de santé en définissant des programmes territoriaux de santé sur les sites les plus socialement vulnérables et en renforçant les actions de prévention visant les personnes vulnérables (en particulier personnes migrantes, détenues,...), 2. favoriser l'accès aux droits et aux soins des publics en situation de précarité dans l'ensemble de la région, 3. promouvoir des actions de réduction des risques chez les publics usagers de drogues.	Les actions "logement" du PRAPS sont principalement axées autour des questions d'habitat indigne et autour des problématiques liées à la santé des personnes.
PRIAC	Programme interdépartemental d'accompagnement des handicaps et de la perte d'autonomie	Interdépartemental	Ce programme spécifique est le prolongement du schéma régional d'organisation médico-sociale (SROMS), dont il prévoit les réalisations en fonction des financements attendus de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA). Il est établi par le Directeur général de l'ARS après consultation de la commission de coordination des politiques publiques dans le champ médico-social, pour une période triennale avec réactualisation annuelle.	Les outils du PRIAC concourent à améliorer les conditions de logement des personnes en situation de perte d'autonomie.
PTI	Pacte Territorial pour l'Insertion	Département	Il définit la politique départementale d'accompagnement social et professionnel, recense les besoins d'insertion et l'offre locale d'insertion, planifie les actions d'insertion correspondantes.	Le PLALHPD vient en appui du PTI pour toutes les questions liées à l'accès et au maintien dans le logement.
PTS	Programme Territorial de Santé des Bouches-du-Rhône	Département	Les PTS répondent à la volonté d'animer, sur le territoire, la mise en œuvre du projet régional de santé. Le territoire retenu est celui du territoire de santé, soit le département pour la région PACA. Les PTS contribuent également au déploiement du pacte territoire santé, engagé par le ministère des affaires sociales et de la santé au cours du 1 ^{er} semestre 2013, dont l'objectif est de garantir l'accès de tous les français à des soins de qualité sur l'ensemble du territoire.	Le PTS définit des actions au niveau local contre l'habitat indigne et mal adapté et ses conséquences sur la santé, Il prend en compte des questions de l'accès au logement des personnes handicapées, des problématiques rencontrées par les personnes handicapées vieillissantes.
PRSE	Plan Régional Santé Environnement	Région	Il vise à améliorer la santé des Français, au travers, entre autres, d'actions d'amélioration de l'habitat	Le PRSE intègre visé le volet "Amélioration de l'habitat", en intégrant notamment l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement.
PLH	Programme Local de l'Habitat	Intercommunalité	Ils définissent les objectifs et les principes d'une politique logement, visant à répondre aux besoins en hébergement et en logements, à favoriser la mixité sociale, le renouvellement urbain, la programmation de logements sociaux et d'améliorer la qualité du bâti et de l'environnement, à l'échelle d'un territoire. Dans le département des Bouches-du-Rhône, ce sont 8 EPCI qui se sont dotés d'un PLH et d'un ScoT.	La loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville introduit une obligation de prise en compte des PLALHPD. Ils doivent donc intégrer la programmation spécifique définie dans le PLALHPD, et organisent les moyens de sa mise en œuvre, en cohérence avec le Plan.
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale	Intercommunalité		
SDAGV	Schéma Départemental des Gens du Voyage	Département	Il assure la prise en charge des besoins liés au passage et à l'ancrage local du public des gens du voyage. Il s'articule autour de plusieurs orientations dans le but de répondre aux besoins de la population des gens du voyage, à travers notamment la création	Le PLALHPD doit intégrer les besoins spécifiques des gens du voyage en voie de sédentarisation.
SDPA	Schéma Départemental des Personnes Agées	Département	Il veille à la prise en charge des besoins liés au vieillissement	Les outils du Plan concourent à améliorer les conditions de logement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.
SDPH	Schéma Départemental des Personnes Handicapées	Département	Il veille à la prise en charge des besoins liés au handicap	
Schéma Départemental de Domiciliation		Département	Ce schéma concerne la domiciliation des personnes sans domicile fixe, certains ressortissants étrangers dont les demandeurs d'asile et les bénéficiaires de l'aide médicale de l'Etat. Il concerne également les procédures relatives aux	le PLALHPD doit inclure une annexe comportant le schéma de couverture de l'offre de domiciliation ainsi que les modalités de son suivi et de coordination des acteurs.

La gouvernance du PLALHPD

En raison de la fusion du PDAHI et du PDALPD, et de par les évolutions législatives apportées par la loi ALUR, les instances du nouveau Plan ont été repensées afin de dynamiser celle-ci dans leur fonctionnement et dans leur mise en œuvre.

L'enjeu pour ces instances est de permettre le suivi des actions du Plan, de mesurer leurs effets, et de communiquer autour de l'ensemble de ces éléments.

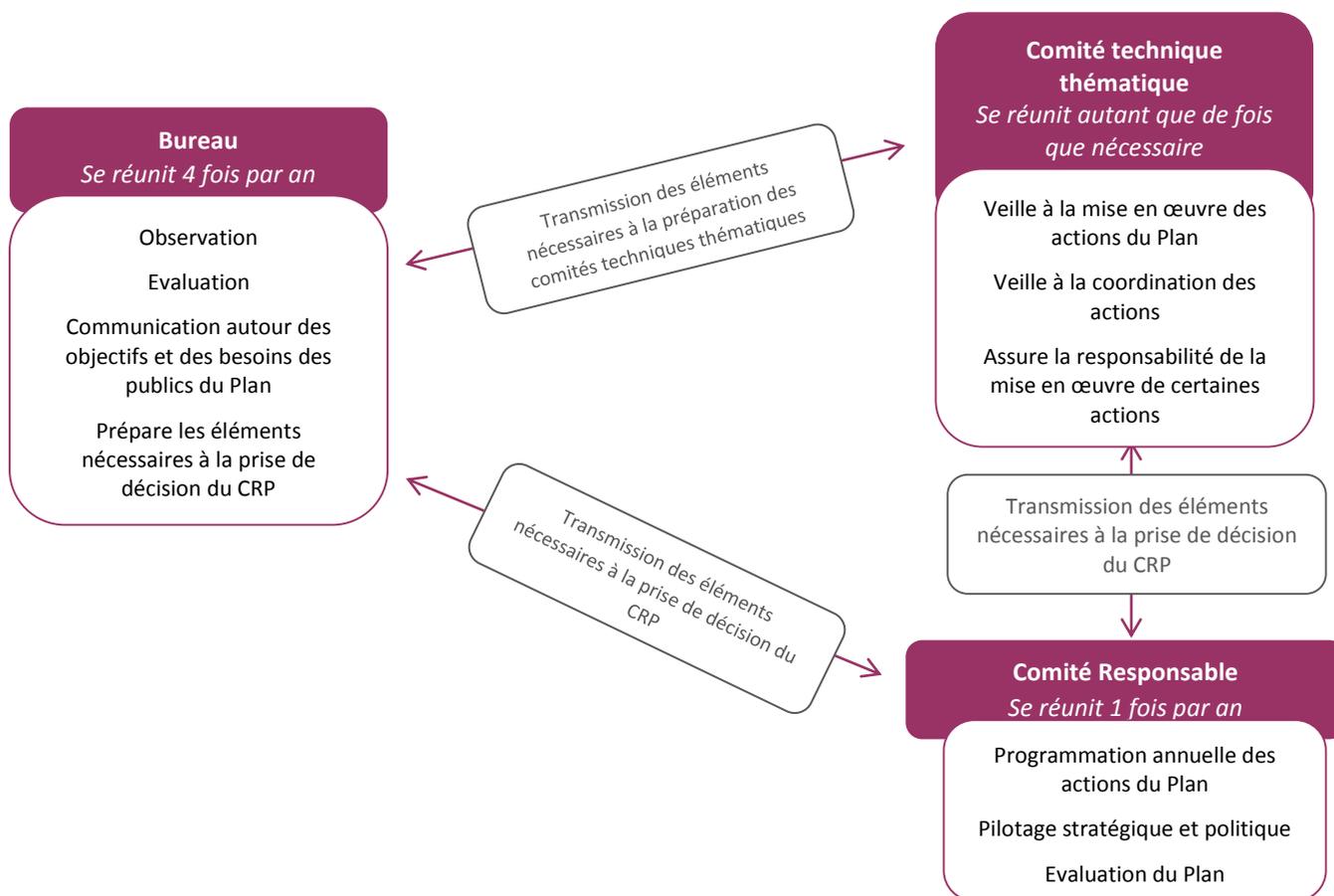
Afin d'assurer un fonctionnement optimal de celui-ci, et de renforcer son mode de gouvernance, une fiche action spécifique dédiée aux modalités de pilotage et de suivi du Plan a été inscrite au sein du PLALHPD (cf. page 42).

Le fonctionnement des instances du Plan

Le PLALHPD s'appuie sur trois types d'instances :

- Le bureau, (instance technique)
- Le comité technique, (instance technique)
- Le comité responsable (instance politique).

Leurs missions, leur fréquence et leur composition ont été repensés afin de favoriser une mise en œuvre optimale du Plan et un suivi plus régulier des actions mises en œuvre dans son cadre.



La composition des instances du Plan est détaillée en annexes 2, 3 et 4.

Les publics du Plan

Le Plan s'adresse aux publics définis par les articles 1 et 4 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, à savoir :

- Article 1 : « *toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques* ».
- Article 4 : « *Le PDALPD doit accorder une priorité aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés* ».

Dans le département des Bouches-du-Rhône, les partenaires de l'élaboration du PLALHPD ont insisté sur la difficulté de prioriser les publics compte tenu de l'urgence et de l'ampleur des demandes auxquels sont confrontés les acteurs de l'hébergement et du logement intervenant auprès des personnes défavorisées.

Il s'agira donc, au cours de la mise en œuvre du Plan, d'améliorer la définition des critères de priorisation de certains publics.

La priorité est donnée dans les Bouches-du-Rhône aux ménages éligibles au DALO, et plus particulièrement aux ménages désignés prioritaires par la commission de médiation.

Les personnes désignées prioritaires par la commission de médiation sont celles qui satisfont aux conditions d'accès à un logement locatif social et qui se trouvent dans l'une des situations suivantes :

- ménages dépourvus de logement,
- ménages logés dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux,
- ménages de bonne foi ayant fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement,
- ménages hébergés dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de six mois ou logés temporairement dans un logement de transition depuis plus de dix-huit mois,
- ménages avec une personne en situation de handicap ou ayant à charge un enfant mineur et occupant un logement présentant des risques pour la sécurité ou la santé ou auquel font défaut deux éléments d'équipement et de confort ou d'une surface habitable inférieure aux normes réglementaires.

La priorité est également donnée aux ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds pour l'attribution d'un logement locatif social et plus particulièrement aux ménages dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté.

Doivent également être suivis, accompagnés et aidés dans leurs démarches, les ménages confrontés à des situations particulières :

- les personnes victimes de violences conjugale ou familiale,
- les personnes concernées par la prostitution et les personnes victimes de traite à des fins d'exploitation sexuelle,
- les jeunes de moins de 25 ans en situation de précarité ou de rupture familiale,
- les personnes à faibles ressources en situation de handicap,
- les personnes souffrant de troubles psychiques,

- les personnes sortant de prison ou sous main de justice,
- les gens du voyage en voie de sédentarisation,
- les personnes vivant dans des habitats de fortune.

L'ancrage territorial du PLALHPD

Le principe de territorialisation du PLALHPD est rendu obligatoire par la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement. Le Plan doit ainsi intégrer les particularités locales pour une meilleure compréhension des besoins et pour une meilleure adaptation, coordination et gestion des dispositifs sur l'ensemble du département.

Une réforme territoriale en cours de mise en œuvre au moment de l'écriture du PLALHPD

Le statut de métropole a été créé par la loi de réforme des collectivités territoriales du 16 décembre 2010 pour répondre aux besoins des grandes agglomérations. Nouvelle catégorie d'EPCI, la métropole s'adresse aux communes qui forment un ensemble d'un seul tenant et comptant plus de 500 000 habitants, à l'exception de l'Île-de-France.

La loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPAM) confirme la création de la métropole d'Aix-Marseille-Provence. Cette métropole aura notamment pour mission d'élaborer et de conduire un projet d'aménagement et de développement économique, écologique, culturel et social de la métropole et de mettre en place une politique du logement efficace, au-delà des frontières des collectivités locales existantes.

Ainsi, au 1^{er} janvier 2016, la métropole d'Aix-Marseille-Provence se substituera à six intercommunalités existantes (MPM, CPA, PAE, Agglopolo Provence, CAPM, San Ouest Provence) pour former un ensemble de 92 communes, totalisant 1,8 millions d'habitants.

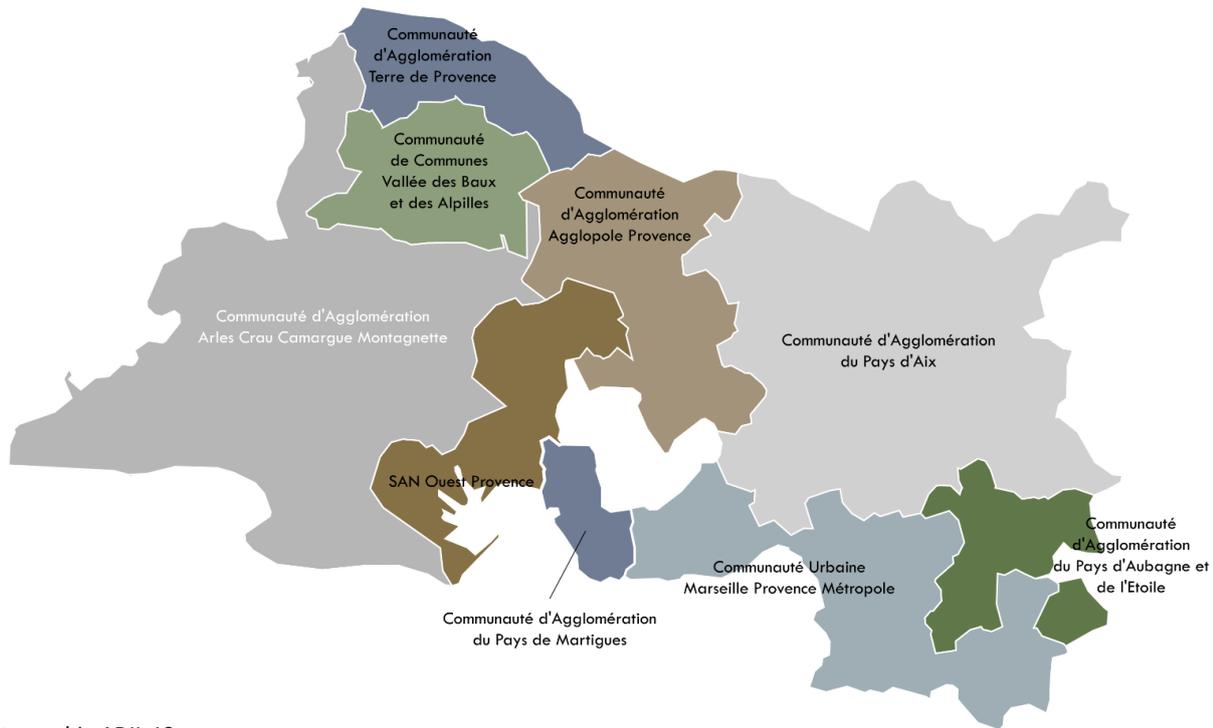
D'autre part, au moment de l'écriture du Plan, une réflexion était en cours quant à la restructuration du Pays d'Arles, qui pourrait regrouper la communauté d'agglomération d'Arles Crau Camargue Montagnette, la communauté d'agglomération de Terre de Provence et la communauté de communes de la Vallée des Baux et des Alpilles).

A partir du 1^{er} janvier 2016, la métropole disposera d'un délai de deux ans pour réaliser son propre PLH, qui se substituera aux PLH existants.

Dans chaque territoire, un conseil de territoire composé des délégués des communes incluses dans le périmètre du territoire est créé. Ces conseils de territoires reprendront les découpages actuels des intercommunalités.

La carte ci-dessous présente le découpage géographique des 9 intercommunalités présentes sur le département des Bouches-du-Rhône au 1^{er} janvier 2015.

Département des Bouches-du-Rhône



Cartographie ADIL 13
Novembre 2015

La territorialisation du PLALHPD étant un enjeu majeur, deux entrées territoriales ont été définies :

- *d'une part, une fiche action spécifique relative à la mise en œuvre territoriale du Plan a été rédigée en page 51 de ce document,*
- *D'autre part, afin de répondre de manière concrète au principe de territorialisation rendu obligatoire par la loi ENL du 13 juillet 2006, des territoires prioritaires d'intervention ont été définis, dans la mesure du possible, au sein de chaque fiche action du PLALHPD.*

Une démarche d'élaboration du PLALHPD en concertation avec les acteurs locaux

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) 2010-2014, ainsi que le Plan Départemental Accueil Hébergement Insertion (PDAHI) 2010-2014, ont été élaborés dans un contexte de crise du logement persistante et une évolution de la répartition des compétences entre les acteurs du logement instituée par la loi du 13 Août 2004.

Prorogés jusqu'au 31 décembre 2015 pour permettre l'écriture d'un nouveau plan, ayant pour objet d'aboutir à la fusion des deux plans et devenir ainsi le PLALHPD, son objectif central consiste à restaurer le parcours résidentiel des personnes les plus défavorisées et procurer des solutions de logements aux plus démunis.

Afin de travailler de façon optimale avec l'ensemble des acteurs du département, les copilotes du Plan, que sont l'Etat et le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, se sont appuyés sur une démarche de concertation auprès des acteurs du logement et de l'hébergement, en organisant :

- Huit groupes de travail thématiques et partenariaux, afin de partager les constats et recueillir les avis et propositions d'une quarantaine de collectivités et organisations, permettant ainsi de définir pour partie les axes prioritaires du plan ;

- Un appel à contributions, auquel ont répondu plusieurs organismes, dont une part d'acteurs ayant participé aux groupes de travail et souhaitant insister sur certains enjeux majeurs à intégrer dans le Plan.

Les thèmes des groupes de travail ont été les suivants :

- 1. Quelle gouvernance pour le futur Plan ?
- 2. La structuration de l'offre d'hébergement et de logement
- 3. L'accompagnement des publics du Plan
- 4. Comment renforcer la prévention des impayés locatifs et des expulsions ?
- 5. Comment renforcer la coordination des actions de lutte contre la précarité énergétique ?
- 6. La prise en compte des problématiques d'accès et de maintien dans le logement des personnes âgées et des personnes handicapées
- 7. La prise en compte des problématiques d'accès au logement pour les publics « jeunes »
- 8. L'observation et l'évaluation

Pour chaque groupe de travail, un ordre du jour, ainsi qu'un ou plusieurs documents de travail ont été remis aux participants afin de favoriser les échanges, la concertation, et la définition des actions au sein du futur Plan.

Si les groupes de travail ont chacun travaillé sur des thèmes très différents, ils ont permis d'aboutir à l'élaboration d'un Plan concerté, d'apporter des analyses complémentaires et de faire des propositions d'actions concrètes et pertinentes.

Les échanges nombreux font état d'un consensus, constaté lors des différents groupes de travail, sur la gravité de la situation générale du logement pour les plus défavorisés, et sur la difficulté de réponse des dispositifs, en termes de moyens disponibles, mais également en termes de coordination.

Ce consensus porte également sur la difficulté de la définition des publics prioritaires du plan, recouvrant la différence de perception des priorités selon la logique des différents acteurs.

Les chiffres clés de l'écriture du Plan

Nombre de thèmes abordés par les groupes de travail : 8
Nombre de réunions de travail : 10
Nombre de participants : 151
Nombre de documents remis : 24

Suite à ce travail de concertation et au vu des conclusions de chaque groupe de travail, sept axes d'actions ont été définis :

- Axe 1 : Animation, Observation et Gouvernance du Plan
- Axe 2 : Favoriser l'accès au logement des personnes défavorisées
- Axe 3 : Améliorer la complémentarité et la fluidité de l'offre sur l'ensemble de la chaîne Hébergement / Logement
- Axe 4 : Renforcer l'accompagnement et l'information des ménages défavorisés
- Axe 5 : Renforcer la prévention des expulsions locatives
- Axe 6 : Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique
- Axe 7 : Répondre aux besoins spécifiques en logement et adapter l'habitat

Deuxième Partie

Les préalables à la définition d'orientations

Le contexte dans lequel s'inscrit le PLALHPD	14
Du constat départemental aux besoins des territoires infra-départementaux : les bassins d'analyse du PLALHPD	35
Synthèse de l'évaluation du PDALPD et du PDAHI 2010-2014.....	37

Le contexte dans lequel s'inscrit le PLALHPD

La loi du 31 mai 1990 prévoit que « 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 logés, quelle que soit la forme de leur habitat, [...], 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 ».

« Cette évaluation est territorialisée et tient notamment compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat ».

Dans cette optique, il est proposé ci-après :

- une analyse du contexte départemental, complétée par des analyses territoriales sur certains indicateurs,
- des fiches de situation sur chaque intercommunalité présente sur le département.

Les analyses posent en premier lieu le contexte démographique et social, avant de préciser le contexte relatif à l'habitat (logement / hébergement / logement adapté), cela afin de saisir les éventuels points de tension et la précarité rencontrée par les publics du Plan en terme d'accès et de maintien dans un logement.

- Les dynamiques démographiques observées dans les Bouches-du-Rhône
- Les dynamiques économiques et sociales observées dans les Bouches-du-Rhône
- Des tensions exprimées sur l'offre globale de logement ordinaire, d'hébergement et de logement accompagné

Remarques liminaires : au cours de l'année 2014, une démarche de « diagnostic à 360° », constituant une mesure du plan quinquennal de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, a été mise en œuvre sur le département des Bouches-du-Rhône.

La démarche, configurée par le SG MAP (Secrétariat Général de Modernisation de l'Action Publique), a permis de poser le contexte départemental en termes de données démographiques, sociales et économiques, tout en réalisant un état des lieux des tensions éventuelles observées sur l'offre globale de logement ordinaire, d'hébergement et de logement accompagné.

De ce fait, les éléments ci-dessous relatifs au contexte départemental reprennent, de façon synthétique et pour partie, les données issues du Diagnostic à 360°, et ont été, dans la mesure du possible, actualisés et complétés.

Démographie et indicateurs socio-économique

Les dynamiques démographiques observées dans les Bouches-du-Rhône

Habitants	1 984 784		Ménages	860 153	
Logements	964 368		Résidences principales	860 051	89,2%
Propriétaires	438 362	51%	Locataires	395 827	46%
			dont locataires parc privé	264 380	30,7%
			dont locataires parc social	131 447	15,3%

Source : Insee, RP 2012, exploitations principales

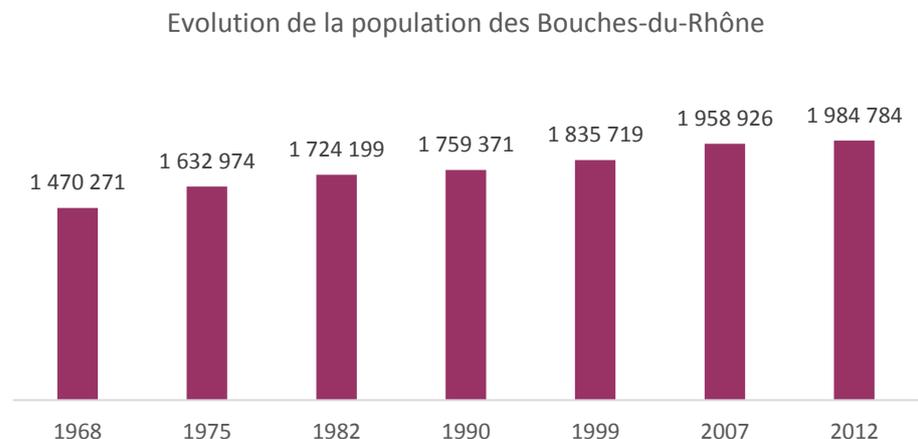
- Près de deux millions d'habitants dans les Bouches-du-Rhône

En 2012, le département des Bouches-du-Rhône comptait 1 984 784 habitants répartis dans 119 communes.

La population des Bouches-du-Rhône représente 40 % de la population régionale.

Entre 2007 et 2012, la population départementale a progressé de 1,3 %, soit + 25 858 habitants.

Le département se caractérise par une croissance démographique inférieure à celle observée à l'échelle nationale (+ 2,6%), et légèrement plus faible qu'au niveau régional (+ 1,5 %).



Source : Insee, RP 2012, exploitations principales

Ces évolutions démographiques ont des répercussions sur les besoins en logements du département.

- Une croissance essentiellement due au solde naturel

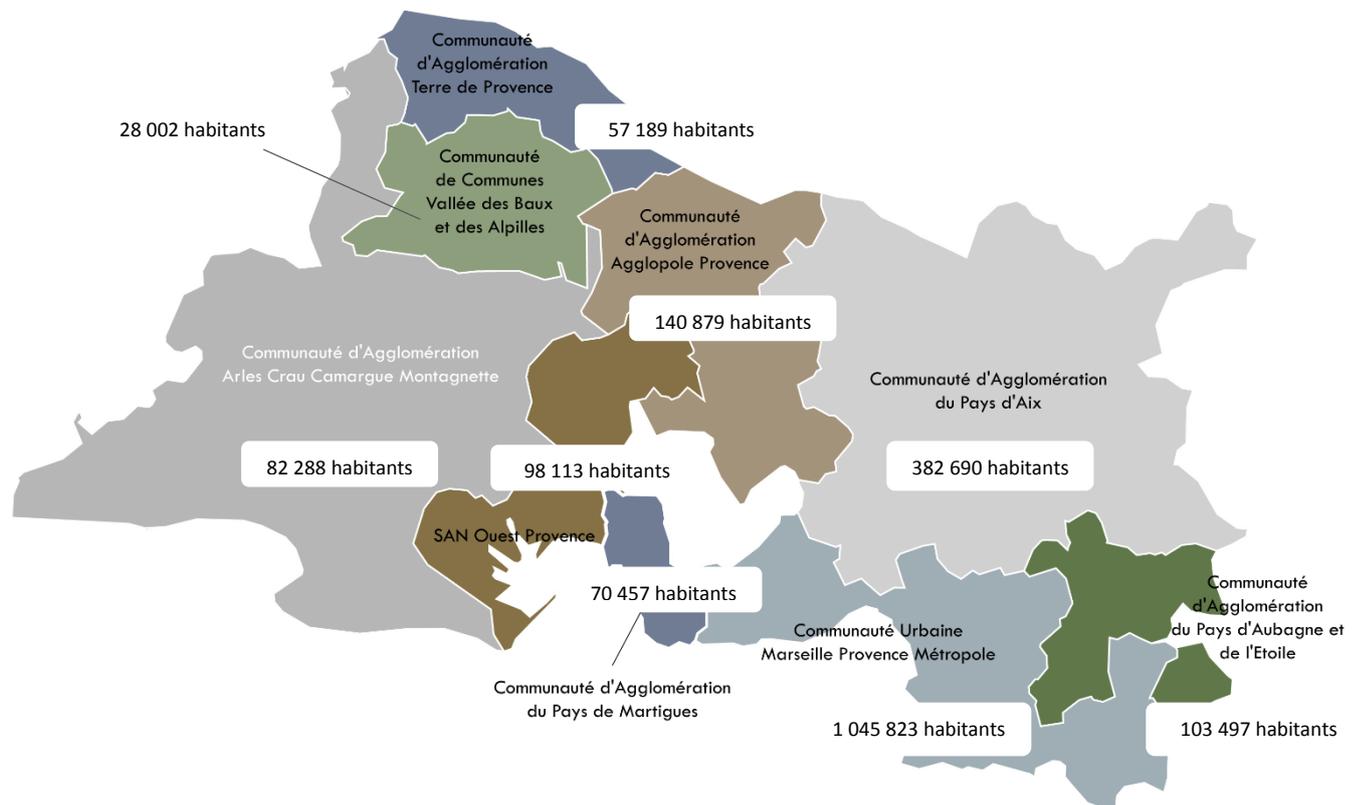
Entre 2007 et 2012, la population des Bouches-du-Rhône croît en moyenne de 0,3 % chaque année (0,3 % à l'échelle régionale, 0,5 % à l'échelle nationale).

Le solde naturel est responsable de ce dynamisme démographique (+ 0,5%), puisque le solde migratoire est négatif (- 0,2%).

Au sein du département, il s'avère que seules deux intercommunalités (la CPA et Ouest Provence) ont un solde migratoire négatif (respectivement - 0,4 % et - 0,5 %).

La population du département se concentre sur le bassin de vie Aix-Marseille. Les deux intercommunalités de MPM et de la CPA réunissent ainsi à elles seules 72 % de la population départementale.

Département des Bouches-du-Rhône



Source : Insee, RP 2012, exploitations principales

- *L'âge de la population : une variable à prendre en compte dans la définition des besoins en logement*

- o Une population de jeunes adultes représentant 9 % de la population départementale

Au 1^{er} janvier 2012, le département comptait 180 138 habitants âgés de 18 à 24 ans, représentant 9 % de la population départementale.

Cette proportion est plus élevée sur le département qu'en région PACA, (+ 1 point), ainsi qu'à l'échelle nationale (+ 0,5 points).

Les besoins des jeunes âgés de 18 à 24 ans sont spécifiques, dans le sens où ces derniers sont confrontés de façon plus importante à la pauvreté.

Leurs besoins sont également spécifiques (besoins de décohabitation, faiblesse des revenus, précarité des ressources, entrée dans la vie active, ...), ces derniers se tournent ainsi fréquemment vers le parc privé qui ne souffre pas des délais d'attente observés dans le parc social.

- o Un vieillissement progressif de la population

La part des plus de 65 ans représente quant à elle 18 % de la population départementale (359 108 habitants). Cette proportion est inférieure à celle observée à l'échelle régionale (20 %), et similaire à celle observée à l'échelle nationale.

Un vieillissement progressif de la population est observé. Ainsi, les personnes comprises dans les tranches d'âge « 60-74 ans » et « 75 ans et plus » représentaient 17 % de l'ensemble de la population départementale en 2007. En 2012, cette proportion passe à 18 %, soit une augmentation de un point.

Ce vieillissement progressif de la population est à prendre en compte car il impacte nécessairement les politiques de l'habitat, notamment à travers la mise en place d'actions visant à favoriser le maintien à domicile et l'autonomie des personnes âgées par l'adaptation de leur logement.

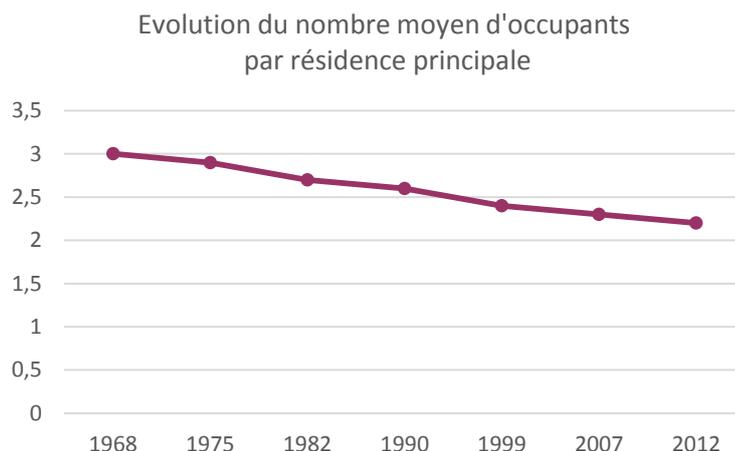
- Une taille moyenne des ménages en diminution constante

En 2012, le département comptait 860 153 ménages (+ 27 669 ménages en 5 ans).

La taille des ménages du département ne cesse de diminuer depuis 1968, suivant les tendances nationales.

Les évolutions sociétales favorables à la décohabitation ainsi que le vieillissement de la population expliquent cette progression génératrice d'une diminution de la taille des ménages.

Le nombre moyen d'habitants par résidence principale est ainsi passé de 2,3 à 2,2 occupants entre 2007 et 2012.



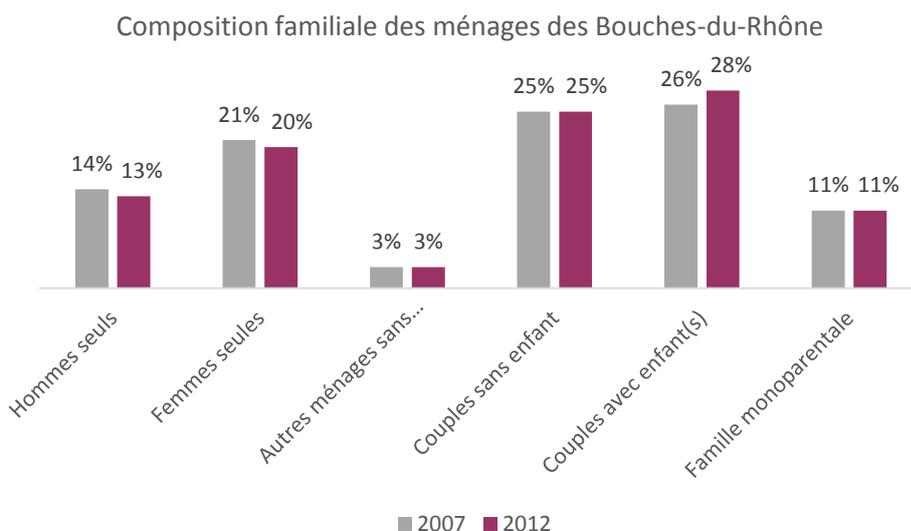
Source : Insee, RP 2012, exploitations principales

- Le modèle « famille avec enfants » stable

Tout comme la taille des ménages, la connaissance de leur composition est importante pour adapter au mieux les politiques de l'habitat et répondre aux besoins des habitants.

Ainsi, les familles avec enfants restent les plus représentées (39 %) et leur part est relativement stable entre 2007 et 2012 (+ 2 points).

Dans le même temps, le nombre de personnes seules est lui aussi stable. Ainsi, en 2007, ces ménages représentaient 35 % de la population totale, ils représentent désormais 33 % en 2012 (- 2 points).



Les dynamiques économiques et sociales observées dans les Bouches-du-Rhône

- Une précarité confirmée par le nombre de ménages vivant sous le seuil de pauvreté

Dans les Bouches-du-Rhône, le revenu net médian par unité de consommation est de 19 425 euros, alors qu'il est de 19 786 euros pour l'ensemble de la population française (19 406 euros à l'échelle régionale) (Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal, 2012).

En France, les ménages sont considérés comme pauvres lorsque leurs revenus sont inférieurs à 60 % du revenu médian de la population. Ce seuil varie en fonction de la composition familiale.

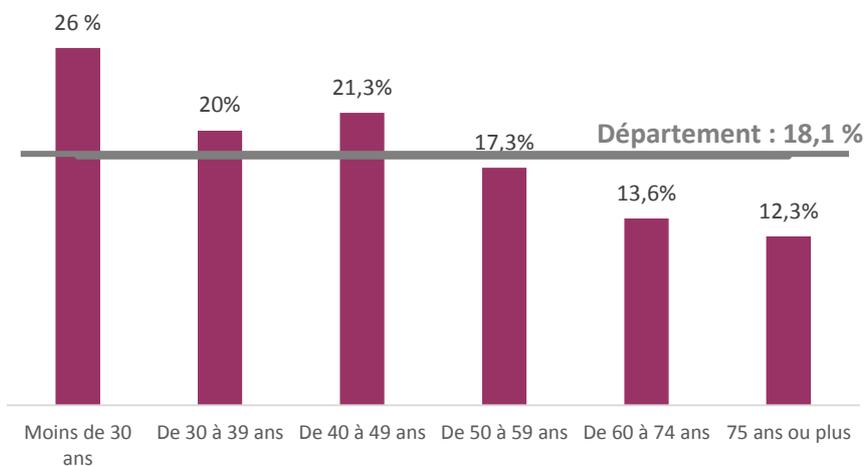
A titre d'exemple, une personne seule vit en dessous du seuil de pauvreté lorsque ses revenus sont inférieurs à 987 euros en 2012. (Source : Insee)

Dans les Bouches-du-Rhône, ce sont près de 18,1 % des ménages qui vivent sous le seuil de pauvreté (14,3 % en France, et 16,9 % en région PACA).

Cette situation est particulièrement préoccupante pour les jeunes, puisque 26 % des ménages dont le référent fiscal a moins de 30 ans vivent sous le seuil de pauvreté.

Cette précarité touche plus particulièrement les locataires (30,7 %) et dans une moindre mesure les propriétaires (7 %).

Taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2012



Note de lecture : 12,3 % des ménages dont le référent fiscal a plus de 75 ans vivent sous le seuil de pauvreté

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal, 2012

- Bénéficiaires des aides au logement et des minima-sociaux

- o Plus de 100 000 bénéficiaires du RSA (source : CAF 13)

Mis en place à l'échelle nationale le 1er juin 2009 en remplacement du RMI, le revenu de Solidarité active (RSA) est une allocation destinée à garantir aux personnes sans ressources ou disposant de faibles ressources un niveau minimum de revenu variable selon la composition du foyer. Le RSA est ouvert, sous certaines conditions, aux personnes âgées d'au moins 25 ans, ainsi qu'aux personnes âgées de 18 à 24 ans si elles sont parents isolés ou justifient d'une certaine durée d'activité professionnelle.

Le RSA est de deux sortes : le « RSA socle » pour les bénéficiaires exclus de tout emploi, et le « RSA activité » pour les travailleurs percevant des revenus professionnels inférieurs à un minimum.

Les Bouches-du-Rhône comptent 100 094 bénéficiaires du RSA au 31 décembre 2014.

La catégorie d'âge la plus représentée est celle des 30-39 ans (28 % de l'ensemble des bénéficiaires).

- o Plus de 30 000 personnes bénéficiaires de l'AAH (source : CAF 13)

L'allocation aux adultes handicapés (AAH) est une aide financière qui permet d'assurer un revenu minimum aux personnes handicapées afin qu'elles puissent faire face aux dépenses de la vie courante. Cette aide, versée par la CAF ou la MSA, est attribuée sous réserve de respecter 4 critères : incapacité, âge, nationalité et ressources. La personne bénéficiaire doit être atteinte d'un taux d'incapacité permanente d'au moins 80%, ou compris entre 50 et 79% et avoir une restriction substantielle d'accès à l'emploi du fait de son handicap. Au 31 décembre 2014, le département comptait 30 282 personnes bénéficiaires de l'AAH.

- o Plus de 227 000 allocataires d'une aide au logement (source : CAF 13)

Au 31 décembre 2014, les Bouches-du-Rhône enregistraient 227 449 allocataires bénéficiaires d'une aide au logement, soit 26 % des ménages du département.

Deux types d'allocation sont particulièrement attribués : l'ALS (Allocation de Logement Sociale) représente ainsi 39 % des aides au logement distribuées dans le département, devant l'APL (Aide Personnalisée au Logement) avec 38% des aides au logement.

L'ALF représente quant à elle 23% des aides au logement (Allocation de Logement Familiale).

L'aide personnalisée au logement (APL) est destinée, sous condition de ressources, à toute personne locataire d'un logement ayant fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'état, fixant, entre autre, le niveau du loyer, la durée du bail, les conditions d'entretien et les normes de confort du logement. Elle s'adresse également, sous condition de ressources, à toute personne ayant acquis ou amélioré un logement à l'aide de prêts conventionnés.

L'allocation Logement à caractère Familial (ALF) est accordée sous condition de ressources, aux ménages ayant des enfants à charge ou toutes autres personnes à charge ou aux ménages mariés depuis moins de 5 ans dès lors que le mariage a eu lieu avant les 40 ans de chacun des époux.

Le logement non conventionné doit répondre à des normes de peuplement et de décence.

L'allocation Logement à Caractère Social (ALS) est octroyée à toute personne locataire d'un logement du secteur non conventionné, sous condition de ressources. Le logement doit répondre à des normes de peuplement et de décence.

- Une inadéquation entre les revenus des ménages et les niveaux des loyers confirmée par les taux d'effort

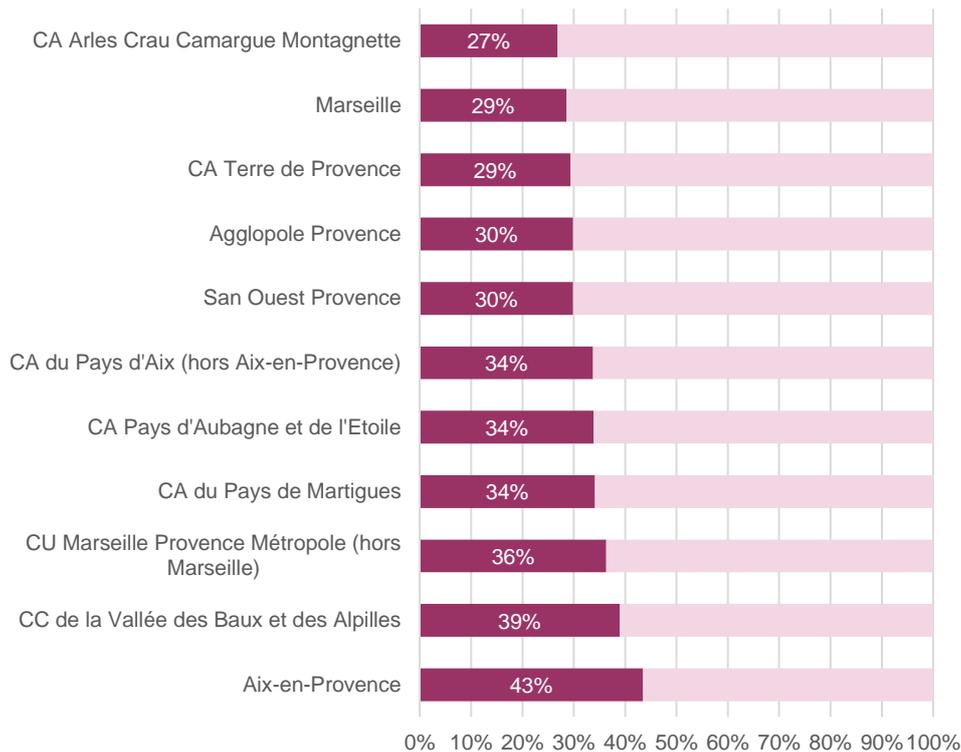
L'inadéquation entre les niveaux de loyers pratiqués dans le parc privé (cf. page 26) et le niveau de revenus d'une partie de ses occupants est confirmée par l'observation des taux d'effort des ménages.

Ainsi, dans le parc locatif privé des Bouches-du-Rhône, un tiers des ménages aidés par la CAF consacre plus de 40% de leur revenu au logement. A Aix-en-Provence, ville qui connaît des loyers élevés, ce sont 43% des ménages qui sont dans cette situation.

A contrario, seulement 5% des ménages logés dans le parc public consacrent plus de 40% de leurs revenus au logement.

Commission permanente du 25 mars 2016 - Rapport n° 8

Poids des ménages aidés du parc locatif privé qui consacrent plus de 40% de leurs revenus au logement en 2013



Les allocataires logement de la CAF :
Dans le parc locatif privé, un tiers des ménages aidés a un taux d'effort supérieur à 40%, ils sont 5% dans le parc public.

Source : CAF 13

- La situation de l'emploi dans les Bouches-du-Rhône

En 2012, le département comptait 759 390 actifs ayant un emploi et 134 583 chômeurs (source : INSEE, RP 2012, exploitation complémentaire).

Parmi les actifs, 13 % d'entre eux ont un contrat de type précaire (en contrat d'apprentissage, en emploi jeune, en stage dans une entreprise, en CCD, en contrat saisonnier, ...).

76 % des actifs occupent un emploi en CDI, et 11 % sont en profession indépendante.

Synthèse

Démographie *(Insee 2012)*

- 1 984 784 habitants, répartis dans 119 communes.
 - o Taux de croissance annuel entre 1999 et 2010 : 0,7 %
- 860 153 ménages
 - o 62,6 % de familles
 - o 34,4 % de personnes seules

Revenus / Niveaux de vie *(Insee 2012, CAF 2014)*

- Revenu net médian par unité de consommation (UC) : 19 425 euros
- 18,1 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté
 - o 26 % des moins de 30 ans vivent sous le seuil de pauvreté
- 100 094 bénéficiaires de minima sociaux
- 227 449 bénéficiaires d'une aide au logement

Emploi *(Insee 2012)*

- 759 390 actifs
- 134 583 chômeurs

Des tensions exprimées sur l'offre globale de logement ordinaire, d'hébergement et de logement accompagné

Éléments relatifs au parc de logements

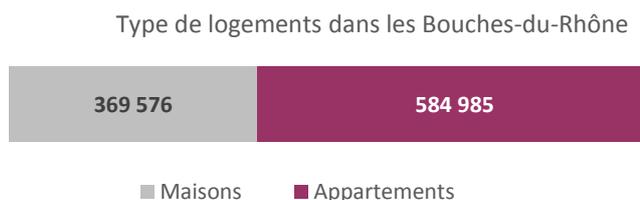
- Près de 1 million de logements en 2012

Le parc de logements des Bouches-du-Rhône est constitué de 964 368 logements au 1^{er} janvier 2012.

Les résidences principales représentent 89,2 % du parc, la vacance est de 7 %, et les résidences secondaires ou logements occasionnels représentent quant à eux 3,9 %.

Le faible taux de vacance, ainsi que le faible taux de résidences secondaires, au regard des taux observés à l'échelle nationale (respectivement 6,4 et 9,8 %) conduisent à penser qu'il existe une certaine tension sur le marché du logement à l'échelle départementale.

Les logements collectifs restent majoritaires avec 60,7 % de logements (584 985 appartements), contre 38,3 % de logements individuels (369 576 maisons individuelles).

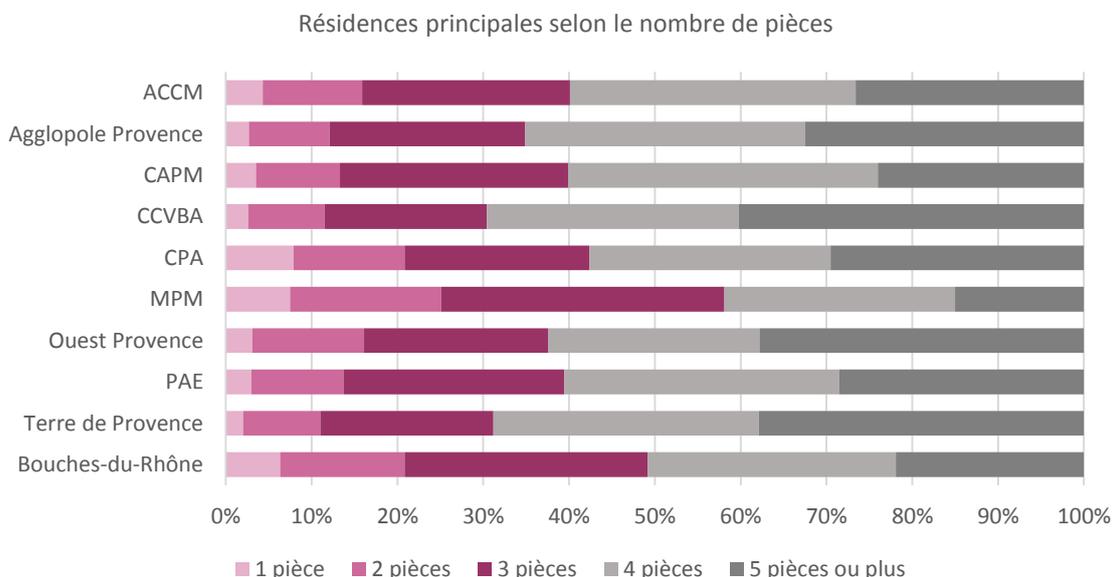


Source : Insee, RP 2012, exploitations principales

A l'échelle départementale, la part des T1, T2 et T3 représente près de 50 % du parc de résidences principales.

29 % des résidences principales sont des T4.

Les grands logements (T5 et plus) sont au nombre de 188 509 logements (22 %).



Source : Insee, RP 2012, exploitations principales

La part des petits logements (T1 et T2) est plus importante sur deux intercommunalités : MPM et la CPA (respectivement 25 et 21%).

La part des grands logements (T5 et plus) est quant à elle plus importante sur trois intercommunalités : la CCVBA, Terre de Provence et Ouest Provence.

- 51 % des ménages propriétaires occupants

Les propriétaires-occupants (PO) représentent la moitié des ménages (51%). Les locataires représentent quant à eux 46% de la population départementale, et sont répartis entre le parc privé (30,7%) et le parc social (15,3%). Enfin, 3 % des ménages sont hébergés à titre gratuit.

- Un parc locatif social sous tension constante

Un des segments du parc de logements répondant à une partie de la population des Bouches-du-Rhône est le parc locatif social.

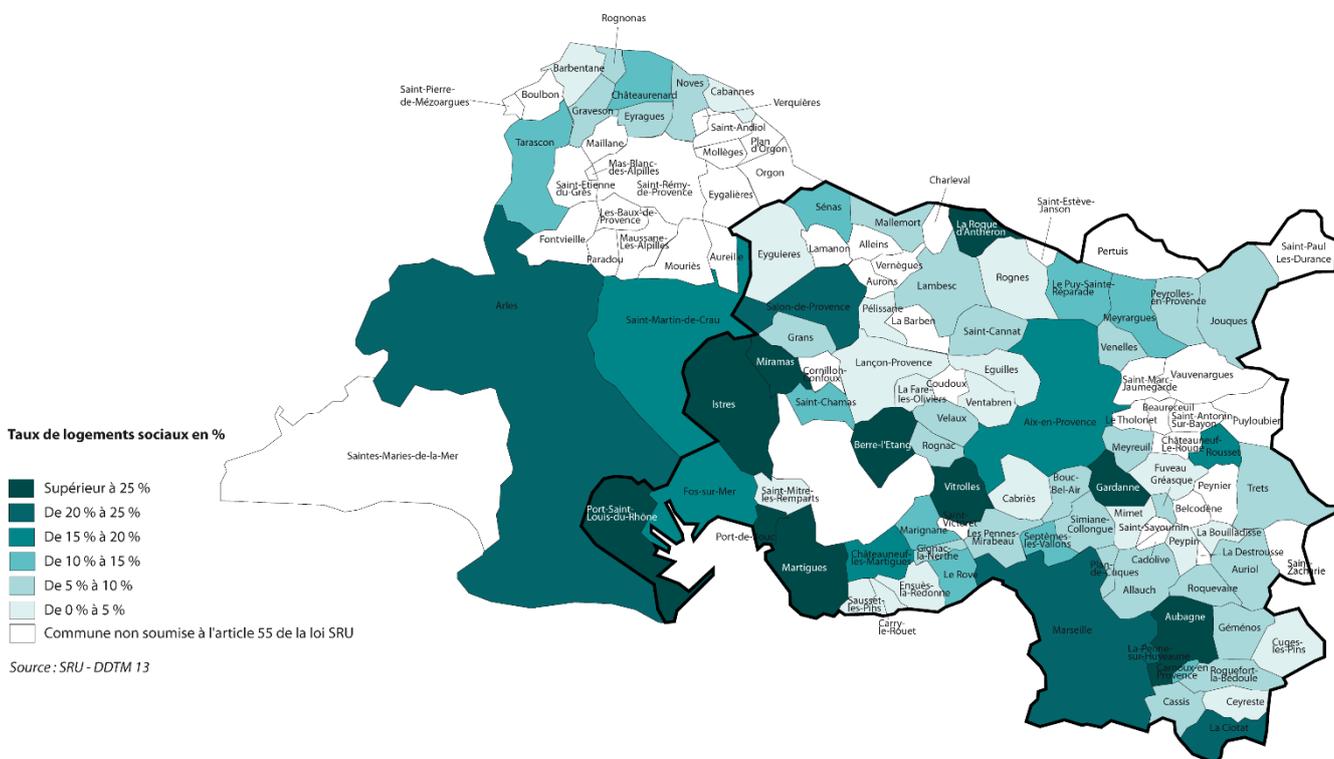
Celui-ci représente près de 160 000 logements sociaux (1^{er} janvier 2014 – Inventaire SRU).

En terme de volume, il se localise principalement sur les 9 villes-centres des intercommunalités : 120 000 logements locatifs sociaux, soit 75 % du parc social départemental.

Les taux de logements sociaux sont très disparates d’une commune à l’autre. Ainsi, sur les 77 communes soumises à l’article 55 de la loi SRU, 20 enregistrent des taux de logements sociaux inférieurs à 5 %, tandis que 10 communes dépassent les 25 % de logements sociaux sur leur territoire.

Il convient de noter une particularité sur l’ouest de l’Etang de Berre, puisque 6 communes ont des taux de logements sociaux particulièrement élevés, qui oscillent entre 28 % et 46 %.

Le logement social dans les Bouches-du-Rhône au 1^{er} janvier 2014



Plusieurs éléments montrent qu'une certaine tension sur le parc locatif social est exercée :

- Tout d'abord, **un nombre de communes carencées relativement important** est observé sur le département : ce sont ainsi 42 communes en situation de carence (sur les 77 communes soumises à la loi SRU dans le département), soit des communes n'ayant pas atteints leurs objectifs de rattrapage de production de logements sociaux et pour lesquelles un arrêté de carence a été pris.

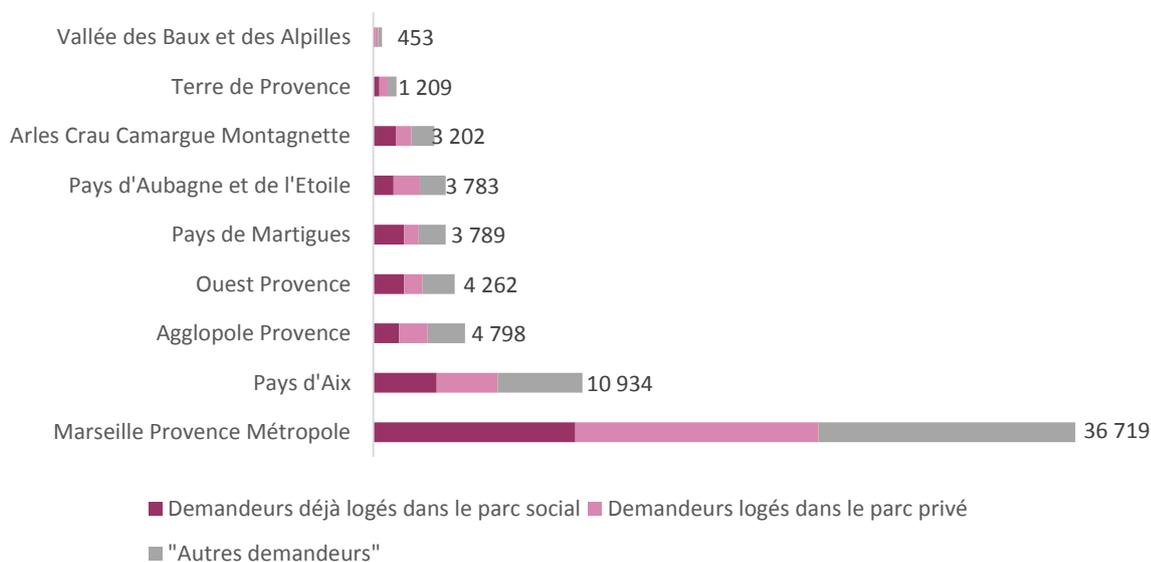
Cette tension est également confirmée par :

- **une vacance locative sociale faible** : 2,3% au 1^{er} janvier 2013 dans les Bouches-du-Rhône (*RPLS 2013*), soit un taux inférieur aux taux observés à l'échelle régionale et nationale,
- **une demande locative sociale conséquente** : plus de 69 000 demandes de logements sociaux (*SNE 2015*) étaient enregistrées au mois de mars 2015, soit 47% de la demande en région PACA.

En s'intéressant à la situation actuelle des demandeurs en termes d'habitat, on observe à l'échelle du département :

- un tiers des demandeurs sont actuellement logés dans le parc privé,
- un tiers des demandeurs sont dans une autre situation (soit hébergé chez un tiers, en hébergement temporaire, résidence sociale ou foyer, en structure d'hébergement, dans des situations d'habitat précaire : caravane, squat, hôtel, voire sans abri). Il convient de noter que le poids de la décohabitation (hébergé chez parents ou enfants) est particulièrement important, puisqu'il représente 12% de l'ensemble des demandes
- enfin, un tiers des demandeurs sont actuellement locataires du parc social.

Volume de la demande locative sociale en 2015



L'ancienneté des demandes est également intéressante à observer puisque l'on constate que : Source : SNE – Aatiko Conseils - Mars 2015

- 32 % des demandes actives ont été enregistrées entre 1 et 3 ans,
- 14 % des demandes sont enregistrées depuis plus de 3 ans,
- 53% des demandes actives sont enregistrées depuis moins d'un an.

Les délais d'attente pour 46 % des demandeurs sont donc supérieurs à un an, traduisant ainsi une certaine difficulté pour accéder au parc locatif social.

Concernant la répartition géographique de cette demande, celle-ci est la plus importante sur MPM et la CPA, (69% des demandes du département).

Rapportée au nombre d'habitants, il en ressort une demande exprimée de manière plus importante sur le Pays de Martigues et Ouest Provence, avec respectivement 53 et 43 demandes locatives sociales pour 1000 habitants.

La demande est principalement centrée sur les T2 et les T3 (respectivement 30 et 35 % de l'ensemble des demandes actives). Seulement 3% des demandes concernent des logements de grande taille (T5 et +) mais elles restent plus difficiles à satisfaire en raison des faibles taux de rotation sur ces typologies.

	Demandes locatives pour 1 000 habitants
Marseille Provence Métropole	34
Pays d'Aix	30
Ouest Provence	43
Pays de Martigues	53
Agglopoles Provence	33
Arles Crau Camargue Montagnette	39
Pays d'Aubagne et de l'Etoile	35
Rhône-Alpilles-Durance	21
Vallée des Baux et des Alpilles	15
Bouches-du-Rhône	34

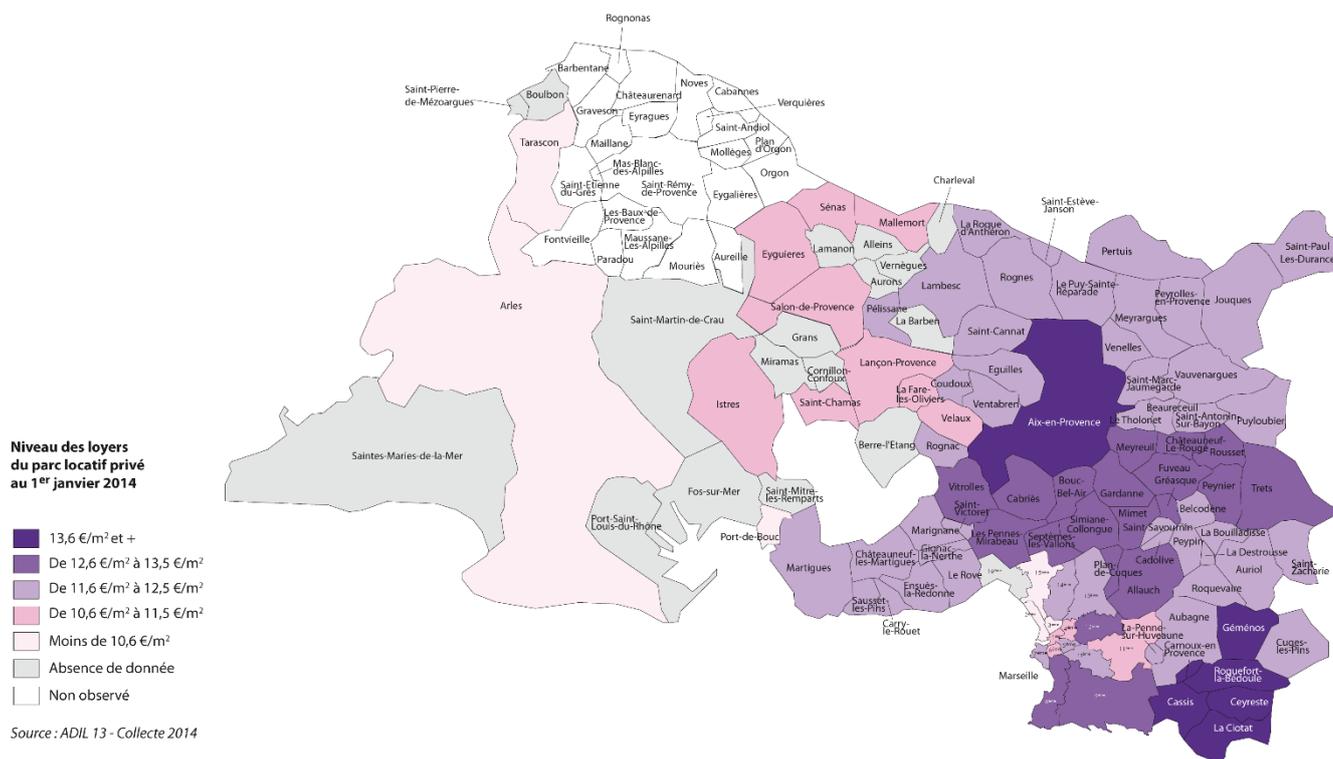
Source : SNE – Aatiko Conseils - Mars 2015
Traitement ADIL 13

- Enfin, un dernier indicateur permet d'observer la tension exercée sur le parc social, au travers de la sollicitation très importante du DALO : 5 186 recours ont été déposés chaque année en moyenne depuis 2008, et 1 860 recours reconnus Prioritaires et Urgents chaque année (cf. pages 30 et 31 pour plus d'informations).

- *Un report des ménages les plus fragiles vers le parc locatif privé*

Au vu de cette pression exercée sur le parc locatif social, la demande des ménages les plus fragiles va se reporter en partie sur le parc privé.

Les niveaux de loyers dans le parc privé sont supérieurs à ceux observés dans le parc public. Ils sont néanmoins très variables selon le type de parc, sa qualité et sa localisation.



La diversité des prix pour un même bien reflète la diversité des offres disponibles tant en volume qu'en qualité. Les loyers en 2014 oscillent entre 8,4 €/m² à Tarascon et 14,6 €/m² à Aix-en-Provence tous types confondus. Du point de vue géographique, les niveaux de loyers apparaissent plus élevés à l'est du département qu'à l'ouest. De la même manière, Marseille connaît une fracture nord-sud : les 3^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} arrondissements comportent ainsi les loyers les plus bas, tandis que le 8^{ème} arrondissement enregistre les loyers les plus hauts.

Au vu de la qualité des offres disponibles sur le marché locatif, les loyers semblent avoir atteint un montant plafond car depuis 2012, une relative stabilité, voire une baisse des loyers est observée. Les années 2012 et 2013 se sont caractérisées par des délais de relocation conséquents, et donc un stock important de logements vacants. Des signes de détente apparaissent cependant aujourd'hui dans certains secteurs où les propriétaires acceptent de baisser les loyers.

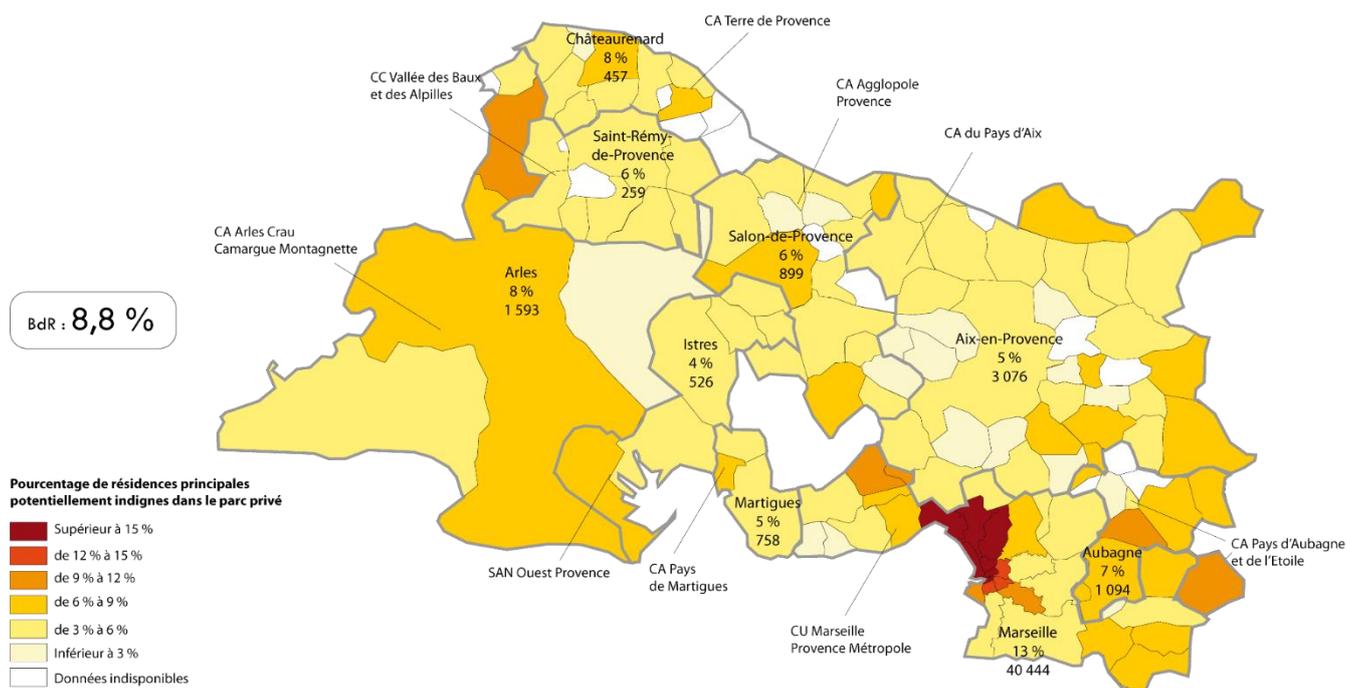
- *L'habitat indigne, une problématique qui n'épargne aucun territoire*

Dans les Bouches-du-Rhône, l'état du parc est également un indicateur important, pouvant témoigner d'une certaine précarité de ses habitants qui ont parfois des difficultés à entretenir leur patrimoine, ou confirmant des conditions de vie particulièrement difficiles de locataires contraints de vivre dans ses logements.

Les logements identifiés comme « potentiellement indignes » représentent ainsi près de 9% de l'ensemble du parc privé, soit 63 000 logements potentiellement indignes (13% en Paca). En volume, la ville de Marseille concentre une grande part de ces logements (40 400), même si le reste du département n'est pas épargné pour autant. Le parc privé potentiellement indigne se retrouve dans la plupart des villes-centres des intercommunalités, ainsi qu'à La Ciotat et à Marignane, et, dans une moindre mesure, à Tarascon et Pertuis.

Construit principalement avant 1949 (67,9%), le parc privé potentiellement indigne est majoritairement occupé par des ménages locataires (72,9 %). Un tiers de ses occupants a plus de 60 ans.

Le parc privé potentiellement indigne dans les Bouches-du-Rhône en 2011



Source : FILOCOM 2011 – MEDDE d’après DGFIP, traitement CD Rom PPPI Anah

Parmi cet habitat indigne, on dénombre plus de **8 500 copropriétés potentiellement dégradées** dans les Bouches-du-Rhône, dont 7 500 petites copropriétés. Du stade de fragilité à celui de grande dégradation, différents événements et dysfonctionnements peuvent être observés et identifiés (impayés de charges, dévalorisation des biens, absentéisme aux assemblées générales, non-constitution du conseil syndical, déqualification de l’environnement urbain) ; le but étant, bien entendu de prévenir collectivement les difficultés qui peuvent naître tant dans les grandes copropriétés que dans les petites.

L’état du parc privé, logeant une grande partie des ménages en situation de précarité, est donc véritablement préoccupant et les actions menées (arrêtés d’insalubrité, OPAH, PIG, ...) semblent dans certains cas sous-dimensionnées au regard des enjeux, d’où une préoccupation forte du Plan sur ces sujets.

Les éléments présentés concernent les copropriétés classées en famille D, soit les copropriétés qui, a priori, ont été repérées comme étant les plus en difficulté.

	De 2 à 11 logements		26 à 100 logements		101 logements et plus	
	effectif	%	effectif	%	effectif	%
Bouches-du-Rhône	7501	88%	958	11%	86	1%

Source : FILOCOM 2011, MEDDE d’après DGFIP, Fichiers infra-communaux d’aide au repérage des copropriétés fragiles Anah / DGALN

8 545 copropriétés ont été classées en catégorie D dans le département des Bouches-du-Rhône, soit la catégorie la plus « fragile ».

Contrairement à l’idée reçue, les copropriétés potentiellement fragiles ne sont pas majoritairement de grands ensembles regroupant de nombreux logements. Ainsi, 88 % des copropriétés de la Famille D comprennent entre 2 et 11 logements, soit une proportion supérieure à celle observée à l’échelle du département (80%). Les copropriétés comprenant entre 26 et 100 logements représentent 11 % de la catégorie D, et celles comptant plus de 101 logements représentent seulement 1%.

Par conséquent, peu de territoires sont concernés par les problématiques liées à ces grands ensembles. En effet, les grandes propriétés potentiellement les plus fragiles se concentrent principalement sur deux intercommunalités : MPM, avec 79 % des grandes copropriétés les plus fragiles, et la CPA, avec 14 % des grandes copropriétés les plus fragiles. Trois autres intercommunalités (Agglopolo Provence, Pays de Martigues et Arles Crau Camargue Montagnette) concentrent quelques grandes copropriétés fragiles (plus de 101 logements), mais dans des volumes nettement inférieurs (entre 1 et 3 copropriétés).

Éléments relatifs à l'hébergement

- Une demande en hébergement conséquente

Le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion concourt à prendre en charge les ménages rencontrant des difficultés particulières d'insertion sociale et professionnelle, et dépourvus de logement (*cf. annexe 16*). Il répond donc à un besoin des publics du Plan en terme d'habitat, et comptait au 10 septembre 2015 :

- 791 places d'hébergement hors CHRS,
- 2 013 places d'hébergement en CHRS,
- 27 places d'hébergement en hôtel,
- 38 places en RHVS.

Entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2015, 33 226 demandes d'hébergement ont été enregistrées dans le département des Bouches-du-Rhône (12 971 personnes différentes).

354 demandes ont également été enregistrées concernant des demandes de logement adapté. Ce sont au total 33 580 demandes d'hébergement et de logement adapté qui ont été enregistrées en l'espace de 6 mois.

Parmi ces demandes traitées par le SIAO, 6 344 d'entre elles ont reçues une réponse positive, c'est-à-dire qu'elles correspondent à l'hébergement ou au logement effectif de la personne ou du ménage.

7 363 réponses ont été négatives, c'est-à-dire qu'elles n'ont pas permis aux personnes ou aux ménages d'être hébergés (logés) dans la structure prévue.

Quelques définitions

Les CHRS (centres d'hébergement et de réinsertion sociale) : il s'agit de structures d'hébergement destinées aux personnes et aux familles qui connaissent de graves difficultés notamment économiques, familiales, de logement, de santé ou d'insertion en vue de les aider à accéder ou à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale. Les personnes doivent être admises à l'aide sociale. Les CHRS peuvent exercer concomitamment ou non avec la mission d'hébergement les missions d'accueil, d'accompagnement social et d'insertion.

Les CADA (centres d'accueil pour demandeurs d'asile) : il s'agit de structures d'hébergement chargées d'accueillir pendant la durée de l'examen de leur dossier les demandeurs d'asile ou de statut de réfugiés. Les CADA ont pour mission d'assurer l'accueil, l'hébergement ainsi que l'accompagnement social et administratif des demandeurs d'asile en possession d'un document de séjour (*Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile : L.742-1*). Les personnes doivent être admises à l'aide sociale.

Les RHVS (résidences hôtelières à vocation sociale) : elles ont pour objet de développer et diversifier les solutions de logement temporaire de qualité à un coût maîtrisé et devraient constituer une alternative au recours à des hôtels meublés parfois chers et de mauvaise qualité.

Les RHVS doivent répondre à l'attente de publics divers : les personnes approuvant des difficultés particulières à se loger en raison de l'inadaptation de leurs ressources, les salariés des entreprises (stagiaires, saisonniers, jeunes salariés en mobilité), les agents de l'Etat et des collectivités territoriales.

Pour en savoir plus sur le dispositif Accueil, Hébergement, Insertion, sur le 115 ou sur le SIAO, se reporter aux annexes 16, 17 et 18.

Éléments relatifs au logement accompagné

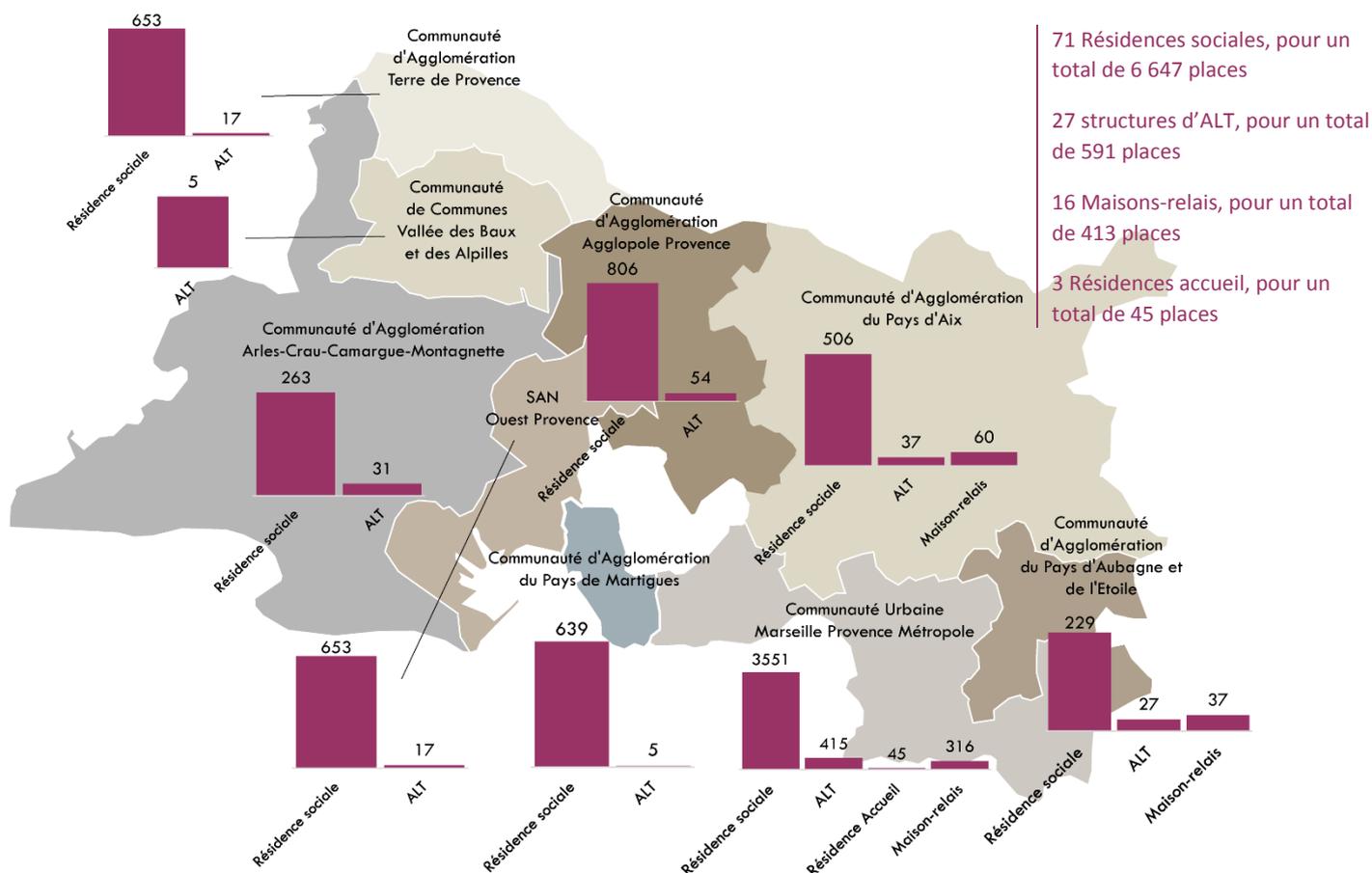
- *Le logement accompagné : un secteur « entre » hébergement et logement de droit commun*

Selon l'UNAF0 (Union professionnelle du logement accompagné), le logement accompagné « recouvre toutes les solutions de logement très spécial proposant une gestion de proximité, un accompagnement adapté et des prestations variées. », « Cela comprend les logements-foyers définis à l'article L. 633-1 du CCH (Code de la construction et de l'habitation) : foyers de travailleurs migrants, foyers de jeunes travailleurs, résidences sociales et pensions de famille. Mais le terme générique inclut également les diverses formes d'intermédiation locative (Solibaïl, mandat de gestion, location/sous-location) et les logements diffus détenus en maîtrise d'ouvrage et assortis d'une gestion locative adaptée ».

Les bénéficiaires de logement accompagné disposent de différents droits et sont soumis à un certain nombre de devoirs en fonction de la situation à laquelle ils sont confrontés.

Dans le département des Bouches-du-Rhône, on compte ainsi 71 résidences sociales, 27 structures d'organismes bénéficiant de l'allocation de logement temporaire (ALT), 16 maisons-relais et 3 résidences accueil.

Nombre de places par intercommunalité selon le type de structure au 1^{er} janvier 2015



Source : DDCCS 13
Cartographie : ADIL 13

L'intermédiation locative est également présente dans le département, développée à la fois par l'Etat et le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône.

Nombre de logements gérés dans le cadre du dispositif d'intermédiation locative porté par l'Etat (sous-location et mandat de gestion)

	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	Hypothèse basse 2014
Nombre de logements gérés Bouches-du-Rhône	47	124	188	363

Source : Diagnostic 360°

Nombre de logements captés et gérés dans le cadre du dispositif d'intermédiation locative porté par le Conseil Général

		2010	2011	2012	2013
Nombre de logements captés	Marseille	30	40	50	50
	Hors Marseille	45	60	50	50
Nombre de logements gérés (stock des logements captés au 31 mars de l'année considérée)		37	69	112	151

Source : Conseil Général des Bouches-du-Rhône

Éléments relatifs aux dispositifs d'accès et de maintien dans un logement

- *La forte sollicitation des dispositifs du PLALHPD, une confirmation de la précarité des ménages des Bouches-du-Rhône*

Au-delà de l'offre d'hébergement et de logements (logement de droit commun et logement accompagné), et de la demande exprimée sur ces deux secteurs, certains dispositifs mis en œuvre dans le cadre du précédent Plan viennent confirmer une tension exercée sur l'ensemble du parc social, mais également une précarité constante d'une partie des ménages des Bouches-du-Rhône.

Les difficultés se concentrent aussi bien sur l'accès que sur le maintien dans un logement, et se traduisent à travers la sollicitation du DALO, des dispositifs de prévention des expulsions, ou encore de certains dispositifs d'aides financières et des mesures d'accompagnement social.

- *Le DALO, un dispositif fortement sollicité depuis sa création*

Jusqu'à présent reconnu comme fondamental, le droit au logement a été rendu opposable par la loi du 5 mars 2007 qui a pour objet de garantir sa mise en œuvre effective dans un contexte de crise du logement.

Dans les Bouches-du-Rhône, l'entrée en vigueur de la loi DALO a impliqué une importante organisation en termes d'analyse et de traitement des demandes de logement des publics éligibles mais également de production de logements sociaux.

L'étude du fonctionnement du DALO fait apparaître un dispositif fortement sollicité, avec un nombre très important de dossiers déposés depuis sa mise en place, traduisant une difficulté certaine d'accès au logement.

Après 7 années de fonctionnement, la demande d'accès au dispositif est en augmentation. Le nombre de recours déposés auprès de la commission de médiation a plus que doublé entre 2008 et 2012. Il a cependant légèrement baissé depuis 2012, mais reste tout de même à des niveaux très élevés (5 800 recours déposés en 2014).

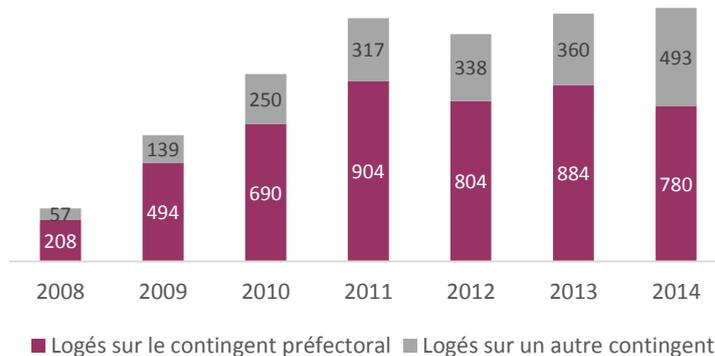
Au total, depuis la mise en place du dispositif, ce sont 13 022 ménages qui ont été reconnus « prioritaires et urgents » pour être relogés, et 6 718 relogements effectifs qui ont été réalisés.

Evolution des recours déposés et des recours reconnus prioritaires et urgents



Source : DDCS 13

Ménages reconnus prioritaires logés



Source : DDCS 13

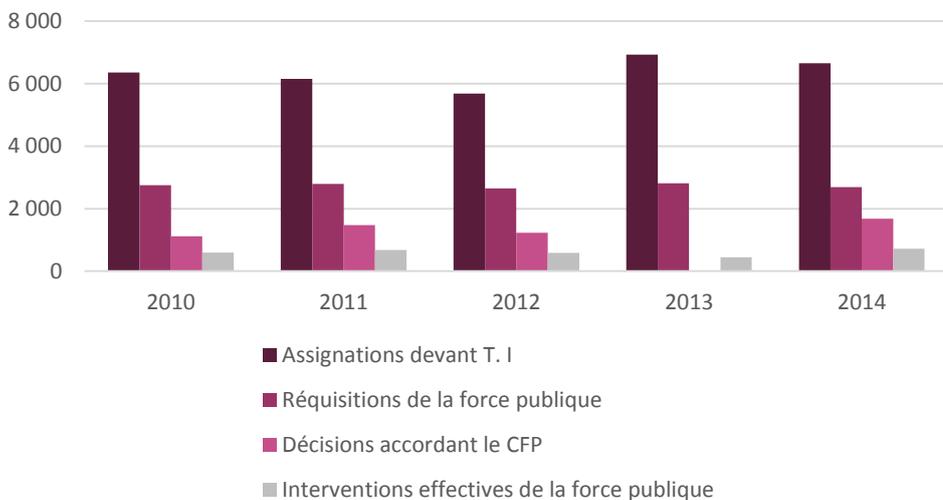
- Les ménages menacés d'expulsion

Le nombre de procédures d'expulsion se maintient à un niveau très élevé depuis plusieurs années, plaçant les Bouches-du-Rhône dans le trio de tête des départements français (après la Seine-Saint-Denis et Paris) dont les ménages sont confrontés à des problématiques d'impayés de loyers.

Au nombre de 6 655 en 2014, les assignations pour impayé de loyers touchent principalement des ménages résidant au sein de la ville de Marseille, puisqu'elles représentent 63 % du total des assignations.

Ce volume conséquent traduit une difficulté des ménages pour faire face à leurs dépenses courantes de logement.

Evolution du nombre de procédures d'expulsion dans les Bouches-du-Rhône



Source : DDCS 13

T.I : Tribunal d'Instance

CFP : Concours de la Force Publique

- *Un outil transversal : le Fonds de Solidarité pour le Logement*

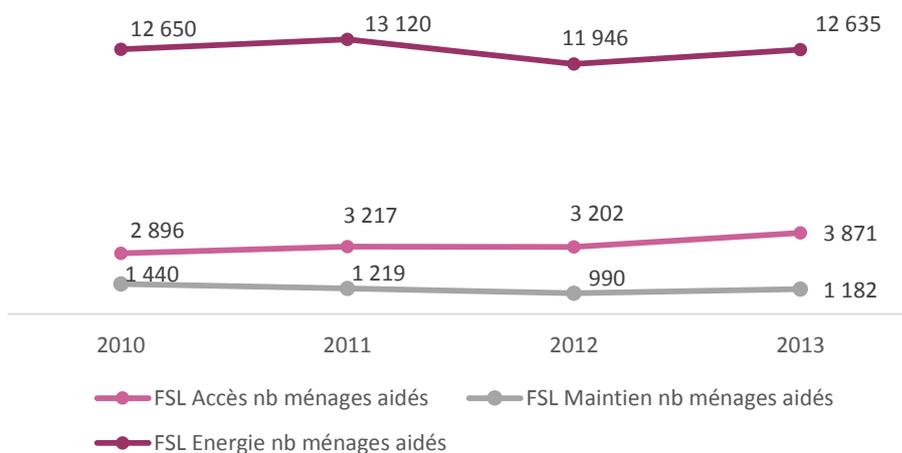
Ces difficultés d'accès ou de maintien sont également confirmées par la sollicitation du dispositif financier que constitue le FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement.

Placé sous la responsabilité du Conseil Départemental depuis la loi du 13 août 2004, le FSL a pour objet d'accorder des aides financières aux personnes et aux familles en difficulté pour leur permettre d'accéder à un logement ou de s'y maintenir.

Dans ce cadre, plusieurs types d'aides peuvent être accordés :

- **le FSL Accès** a pour objectif de permettre l'accès au logement des ménages défavorisés n'ayant pas la possibilité de prendre en charge les frais liés à l'installation dans un logement,
- **le FSL Maintien** a pour objectif de permettre le maintien dans le logement des ménages défavorisés en les aidant à résorber leur dette locative,
- **le FSL Energie** a pour objectif de garantir la fourniture d'énergie pour les ménages défavorisés en les aidant à résorber leur dette,
- **le FSL Eau** a pour objectif d'aider les ménages confrontés à des situations d'impayés d'eau.

Evolution du nombre de ménages aidés dans le cadre du FSL dans les Bouches-du-Rhône



Ces aides peuvent revêtir la forme d'une subvention, d'un prêt sans intérêt ou d'un cautionnement.

Source : Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône

Entre 2010 et 2013, 68 368 ménages ont bénéficié d'une aide du FSL Accès, du FSL Maintien ou du FSL Energie :

- 13 186 ménages aidés dans le cadre du FSL Accès,
- 4 831 ménages aidés dans le cadre du FSL Maintien,
- 50 351 ménages aidés dans le cadre du FSL Energie.

En moyenne annuelle :

- 3 297 ménages aidés dans le cadre du FSL Accès,
- 1 208 ménages aidés dans le cadre du FSL Maintien,
- 12 588 ménages aidés dans le cadre du FSL Energie.

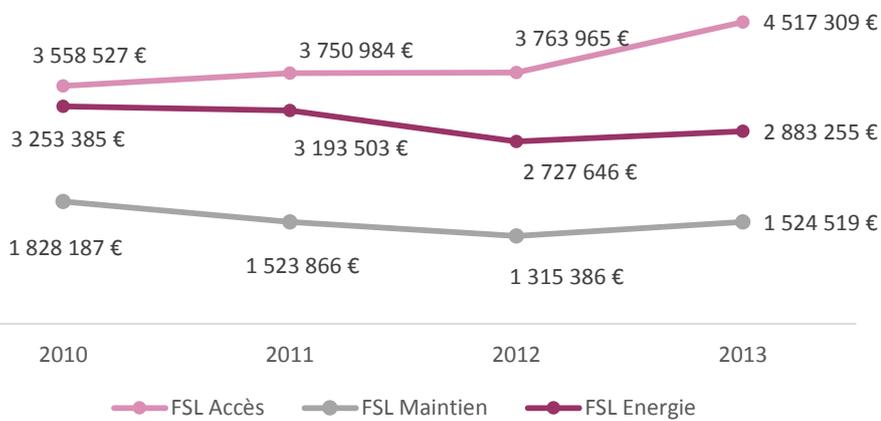
Les évolutions observées concernant le nombre de ménages aidés à l'échelle du département diffèrent selon le type d'aide :

- concernant le FSL Accès, l'évolution observée entre 2010 et 2013 est positive, puisque le taux de croissance annuel moyen est de 7,5 %,
- concernant le FSL Maintien, une légère baisse (- 4,8 %) du nombre de ménages aidés est observée sur la période 2010 -2013,
- concernant le FSL Energie, le nombre de ménages aidés dans ce cadre est stable, puisque le taux de croissance annuel moyen est de - 0,03 %.

- *Des dépenses en augmentation dans le cadre du FSL Accès, en diminution dans le cadre du FSL Maintien et du FSL Energie*

Entre 2010 et 2013, les dépenses engagées dans le cadre du FSL Accès, du FSL Maintien et du FSL Energie représentent 33 840 532 millions d'euros (prêts et subventions confondus).

Evolution du montant des aides accordées entre 2010 et 2013
(prêts et subventions confondus)



Taux de croissance annuel moyen des aides versées

FSL Accès : 6 %
FSL Maintien : -4,4 %
FSL Energie : -3 %
Ensemble : 0,8 %

Avec plus de 15 millions d'euros versés aux ménages entre 2010 et 2013, le FSL Accès représente le principal poste de dépenses des trois aides étudiées (46 % des trois aides).

Le FSL Energie dépasse les 12 millions d'euros engagés sur la même période, soit 36 % des aides accordées aux bénéficiaires sur la période 2010-2013.

Enfin, les aides accordées dans le cadre du FSL Maintien représentent plus de 6 millions d'euros, soit près de 18 % des dépenses engagées.

La part des subventions et des prêts varie selon les années. Dans le cadre du FSL Accès et du FSL Maintien, les subventions représentent en moyenne 60 % des dépenses engagées.

Synthèse Logements (au 1^{er} janvier 2012)

- 964 368 logements
 - o 89 % de résidences principales
 - o 7 % de vacance
 - o 4 % de résidences secondaires ou logements occasionnels.
- 61 % de logements collectifs, 39 % de logements individuels
- 29 % de T4
- 51 % des ménages sont propriétaires-occupants

Synthèse Hébergement (au 31 décembre 2013)

- 791 places d'hébergement hors CHRS
- 2 013 places d'hébergement en CHRS
- 27 places d'hébergement en hôtel
- 38 places en RHVS

Synthèse Logement accompagné (au 1^{er} janvier 2015)

- 5 731 places en résidence sociale
- 538 places en ALT
- 45 places en résidence accueil
- 413 places en maison-relais

Etat du parc de logements (2011)

- Taux de PPPI départemental : 8,8 %
- 8 500 copropriétés potentiellement dégradées

DALO (2014)

- 5 800 recours déposés
- 2 499 recours reconnus « prioritaires et urgents »

Expulsions (2014)

- 6 655 assignations pour impayé de loyers
- 1 676 décisions accordant le concours de la force publique

FSL (2013)

- FSL accès accordés
- 1 182 FSL maintien accordés
- FSL énergie accordés

Du constat départemental aux besoins des territoires infra-départementaux : les bassins d'analyse du PLALHPD

- Un paysage intercommunal en évolution

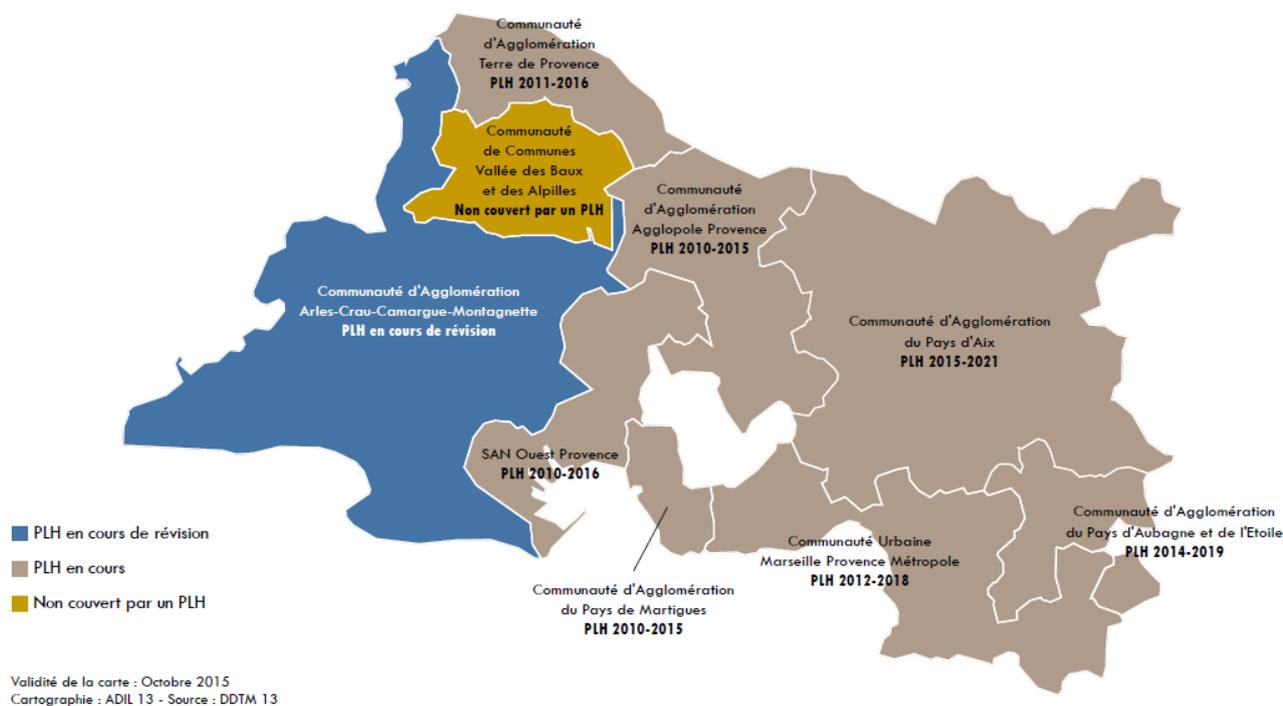
Comme évoqué précédemment, le contexte territorial au sein du département est en mouvance en raison de la création de la Métropole Aix-Marseille-Provence au 1^{er} janvier 2016. Celle-ci se substituera à six intercommunalités existantes (MPM, CPA, PAE, Agglopolo Provence, CAPM, Ouest Provence) pour former un ensemble de 92 communes, totalisant 1,8 millions d'habitants.

Le département sera alors composé d'une Métropole (réunissant 6 conseils de territoire reprenant les contours des EPCI actuels) et de trois intercommunalités distinctes : la communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette, la communauté d'agglomération Terre de Provence et la communauté de communes de la Vallée des Baux et des Alpilles (une réflexion est en cours au moment de l'écriture du PLALHPD, quant à une possible restructuration des trois intercommunalités, regroupées sous l'appellation « Pays d'Arles »).

- Les EPCI dotés d'un PLH

Au 1^{er} janvier 2015, six PLH étaient en cours d'exécution et deux PLH étaient en cours de révision. La Métropole étant mise en place au 1^{er} janvier 2016, celle-ci disposera d'un délai de deux ans pour réaliser son propre PLH.

Cartographie des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) du département des Bouches-du-Rhône



- Les « cartes d'identité » des territoires des Bouches-du-Rhône

La réalisation de « carte d'identité » par territoire a pour objectif de poser un état des lieux de l'offre et de la demande en logement et en hébergement, et de permettre à terme une analyse de l'adéquation entre l'offre et les besoins existants et à venir.

Pour cela, la construction de ces fiches s'appuie d'une part sur la mobilisation de données statistiques disponibles, et d'autre part sur les éléments posés dans le cadre du Diagnostic à 360°.

Ces fiches visent à être actualisées chaque année afin de suivre l'adéquation entre l'offre et la demande, mais également afin de permettre un suivi dans le temps des problématiques rencontrées par les publics du Plan.

Elles ont également pour objet de percevoir les éventuelles améliorations de la situation des ménages sur certains territoires.

Les thématiques couvertes par les « cartes d'identité » sont les suivantes :

- Le territoire
- La population
- Le contexte socio-économique
- Les logements
- Le statut d'occupation
- Le parc existant à destination des personnes défavorisées
- La demande locative sociale
- Les besoins exprimés en matière d'habitat indigne
- La précarité énergétique
- Les difficultés de maintien dans les lieux
- L'hébergement
- Le logement accompagné
- Le FSL Accès

Les « cartes d'identité » par territoire sont présentées en annexe 5.

Synthèse de l'évaluation du PDALPD et du PDAHI 2010-2014

Conformément au décret du 29 novembre 2007, la réalisation de l'évaluation du précédent PDALPD a constitué une étape clé dans le renouvellement du 4^{ème} Plan des Bouches-du-Rhône, permettant de mettre en évidence la continuité des actions, les résultats observés et de poser les enjeux pour le futur Plan.

Réalisée au cours du premier semestre 2014 par l'ADIL 13, l'évaluation du PDALPD s'est voulue partenariale, et s'est appuyée sur une analyse documentaire, complétée de comités techniques et d'entretiens auprès des pilotes et acteurs-clé du Plan (Etat, Conseil Départemental, CAF, organismes HLM, représentants d'associations, opérateurs, ...).

Un document de synthèse de cette évaluation a été produit, organisé autour de 10 thèmes, et s'attache à souligner les principaux enseignements. Son intention a également été de proposer un certain nombre de pistes d'actions dont pourrait se saisir le prochain PLALHPD.

Les 10 « thèmes » abordés dans la synthèse de l'évaluation sont les suivants :

- La gouvernance du 4^{ème} PDALPD
- Les outils d'animation et d'observation
- La territorialisation des actions du Plan
- La production de logements sociaux
- La mobilisation du parc privé à des fins sociales
- La mise en œuvre du PDAHI (Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion)
- La lutte contre l'habitat indigne
- L'amélioration de l'accès au logement social
- La prévention des expulsions
- Le Fonds de Solidarité pour le Logement

Pour en savoir plus sur l'évaluation du 4^{ème} PDALPD, se connecter au site extranet du PLALHPD :
www.plalhpd13.org

Principaux enseignements de l'évaluation du 4^{ème} PDALPD

Des résultats significatifs sur certaines thématiques particulièrement investies

L'évaluation du 4^{ème} PDALPD des Bouches-du-Rhône fait apparaître que celui-ci a privilégié, aussi bien dans son contenu que dans son fonctionnement, une logique par dispositif.

Là où certaines thématiques ont été particulièrement investies (prévention des expulsions, observation du logement des personnes défavorisées, animation et communication autour des objectifs du Plan, ...), les actions menées dans le cadre du Plan ont conduit à des résultats encourageants.

Cet investissement a notamment permis de structurer les réponses apportées aux problématiques rencontrées par les publics du Plan, tout en engageant un travail partenarial autour de plusieurs objectifs du Plan.

Son rôle d'incitation, de sensibilisation et de communication a été renforcé

Sur d'autres volets, le PDALPD a principalement joué un rôle d'incitation et de sensibilisation (production de logements sociaux, conventionnement du parc privé, ...).

La communication autour du Plan et de ses objectifs a été véritablement renforcée. Un travail de sensibilisation des intercommunalités porteuses d'un PLH a ainsi pu être impulsé dans son cadre, travail qui sera à poursuivre dans le cadre du futur PLALHPD pour une prise en compte optimale des objectifs du Plan et des problématiques rencontrées par les publics du Plan dans les PLH.

La mise en place d'outils pour améliorer la connaissance des besoins a été engagée

Malgré un renforcement de certaines actions liées à la mise en œuvre du Plan, les parcours des ménages, les problématiques qu'ils rencontrent en termes de logement et leurs besoins restent encore des éléments complexes à observer, tant les champs se croisent.

Au-delà de l'observation impulsée au cours du 4^{ème} Plan pour une meilleure connaissance des besoins, l'amélioration des situations reste difficile à appréhender, tant les publics du Plan sont nombreux et leur situation de précarité souvent grandissante. La pression sur le logement social

reste très forte et le recours au DALO en est l'expression la plus claire ; ce dispositif ne cesse d'être sollicité alors qu'il devrait constituer l'ultime recours d'accès à un logement.

Des instances du Plan à repositionner dans une fonction d'impulsion, de dynamisation et de coordination

Les modes de gouvernance du Plan et l'organisation de ses différentes instances restent à renforcer, et à adapter à la fusion du PDALPD et du PDAHI, pour permettre une mise en œuvre optimale du Plan et de ses objectifs. L'appropriation du PLALHPD par les acteurs et partenaires concernés devra également être un axe fort du nouveau Plan.

Un futur PLALHPD à travailler de façon partenariale

Au vu de l'ensemble des éléments posés dans le cadre de l'évaluation, le futur PLALHPD devra être particulièrement attentif à plusieurs éléments :

- la connaissance fine des besoins des publics du Plan en termes d'accès et de maintien dans un logement ;
- le suivi précis de l'offre produite pour les publics du Plan et sa mobilisation effective par les publics concernés ;
- le renforcement de l'articulation entre l'offre d'hébergement et de logement et la demande, dans une optique de fluidité des parcours.

Un futur PLALHPD à travailler autour de cinq axes transversaux

L'évaluation fait ressortir 5 axes transversaux à développer dans le futur Plan :

- la gouvernance comme lieu stratégique d'impulsion et de suivi ;
- l'observation comme vecteur de connaissance des besoins, d'échanges et de construction d'une culture commune ;
- la coordination et l'articulation des dispositifs pour une plus grande efficacité d'ensemble ;
- l'évaluation pour un meilleur suivi des actions mises en œuvre et une adaptation en continu des actions du Plan ;
- La communication comme outil d'information et de sensibilisation.

Troisième partie

Programme d'actions du PLALHPD

Axe 1 : Renforcer l'animation, l'observation et la gouvernance du Plan	41
Fiche action 1-1 : Renforcer les modalités de pilotage et de suivi du Plan	42
Fiche action 1-2 : Favoriser une démarche d'animation et d'observation partagée des actions du Plan	47
Fiche action 1-3 : Accompagner la mise en œuvre territoriale du Plan	51
Axe 2 : Favoriser l'accès au logement des ménages défavorisés	52
Fiche action 2-1 : Favoriser une offre de logements très sociaux* en adéquation avec les besoins des publics du Plan	53
Fiche action 2-2 : Favoriser la fluidité dans le parc social, par un suivi de la production de grands logements et des « mutations facilitées »	55
Fiche action 2-3 : Renforcer la mobilisation du parc privé à des fins sociales	57
Fiche action 2-4 : Développer le logement accompagné et faciliter la mobilisation de l'offre existante	59
Axe 3 : Améliorer la complémentarité et la fluidité de l'offre sur l'ensemble de la chaîne hébergement / logement	61
Orientation relative à l'offre d'hébergement existante	63
Fiche action 3-1 : Pérenniser l'offre d'hébergement existante et développer les réponses estimées prioritaires	63
Fiche action 3-2 : Humaniser et adapter le parc d'hébergement pour une insertion durable	64
Orientation relative à l'accès au logement	66
Fiche action 3-3 : « Dynamiser » les sorties d'hébergement vers le logement social et le logement privé conventionné	66

Axe 4 : Accompagner et informer les ménages défavorisés	68
Fiche action 4-1 : « Accompagner » les publics du Plan dans l'information et l'accès aux droits et aux dispositifs existants.....	69
Fiche action 4-2 : Renforcer l'accompagnement global des publics du Plan en adaptant les modalités d'accompagnement à l'évolution des besoins et en renforçant la coordination des acteurs autour des situations.....	71
Fiche action 4-3 : Favoriser l'appropriation des dispositifs d'accompagnement existants et poursuivre la professionnalisation des équipes	73
Axe 5 : Renforcer la prévention des expulsions locatives	76
Fiche action 5-1 : Renforcer la coordination entre les acteurs œuvrant dans le domaine de la prévention des impayés et des expulsions locatives	77
Fiche action 5-2 : Renforcer le rôle de la CCAPEX départementale, des CCAPEX locales et des lieux d'accueil et d'information.....	80
Fiche action 5-3 : Informer et accompagner les ménages confrontés à une problématique d'expulsion locative.....	83
Axe 6 : Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique	84
Fiche action 6-1 : Lutter contre l'habitat indigne et non décent	85
Fiche action 6-2 : Lutter contre la non-décence des logements	87
Fiche action 6-3 : Renforcer l'identification des secteurs d'habitat informel et favoriser la mise en œuvre d'outils juridiques, opérationnels, financiers, et sociaux autour des situations	89
Fiche action 6-4 : Renforcer le repérage des copropriétés fragiles et favoriser la mise en œuvre d'outils opérationnels.....	91
Fiche action 6-5 : Lutter contre la précarité énergétique	96
Axe 7 : Répondre aux besoins spécifiques en logement et adapter l'habitat	103
Fiche action 7-1 : Identifier les besoins en habitat adapté des gens du voyage et appuyer les démarches pour la production de réponses adaptées.....	104
Fiche action 7-2 : Adapter les logements pour les personnes défavorisées âgées ou handicapées.....	106
Fiche action 7-3 : Favoriser le logement des jeunes en difficulté	108

Axe 1 : Renforcer l'animation, l'observation et la gouvernance du Plan

En raison de la fusion du PDAHI et du PDALPD, mais également de par les évolutions législatives apportées par la loi ALUR sur le rôle et la composition des instances, il est apparu nécessaire de renforcer les instances du Plan, tout en favorisant l'observation et le partage des connaissances afin d'accroître l'efficacité des actions mises en œuvre dans son cadre.

Pour y parvenir, trois approches sont privilégiées :

- *Le renforcement des modalités de pilotage et de suivi du Plan, dans une optique de redynamisation de ses instances,*
- *La mobilisation des partenariats autour d'une démarche partagée d'observation et d'animation du Plan,*
- *La recherche d'une mise en œuvre territoriale du Plan, afin d'adapter les actions aux besoins des territoires, mais également dans l'optique d'impliquer de façon optimale les intercommunalités.*

Fiche action 1-1 : Renforcer les modalités de pilotage et de suivi du Plan

Fiche action 1-2 : Favoriser une démarche d'animation et d'observation partagée des actions du Plan

Fiche action 1-3 : Accompagner la mise en œuvre territoriale du Plan

Fiche action 1-1 : Renforcer les modalités de pilotage et de suivi du Plan

Constats

La fusion du PDAHI et du PDALPD, ainsi que les évolutions législatives amenées par la loi ALUR sur le rôle et la composition des instances du PLALHPD ont amené les partenaires du Plan à repenser le rôle des instances, notamment dans une optique de redynamisation de celles-ci.

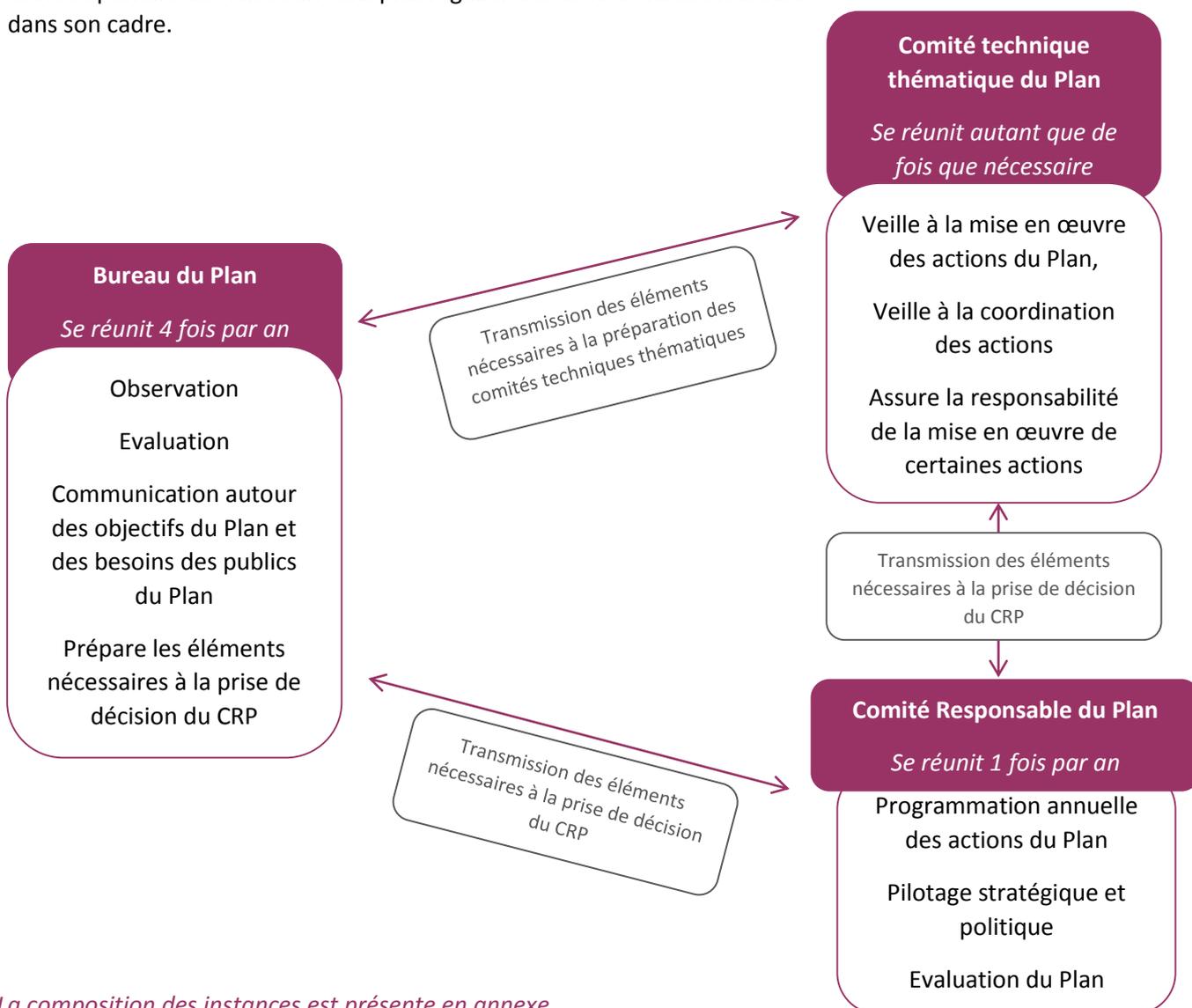
L'enjeu pour ces instances est de permettre le suivi des actions du Plan, de mesurer leurs effets, et de communiquer autour de l'ensemble de ces éléments.

Le fonctionnement des instances du Plan

Le PLALHPD s'appuie sur trois types d'instances :

- Le bureau, instance technique restreinte,
- Le comité technique, instance technique élargie,
- Le comité responsable, instance politique du Plan.

Leurs missions, leur fréquence et leur composition ont été repensées afin de favoriser une mise en œuvre optimale du Plan et un suivi plus régulier des actions mises en œuvre dans son cadre.



La composition des instances est présente en annexe

Le Bureau du Plan

Instance technique et organe exécutif du Plan, le Bureau aura pour mission de :

- Etablir et valider un bilan / évaluation des actions menées au cours de l'année écoulée,
- Travailler sur les éléments issus de l'observatoire du PLALHPD,
- Etablir une stratégie annuelle de communication autour du PLALHPD et de ses actions, et la soumettre pour avis et validation aux membres du comité technique,
- Préparer les travaux du comité responsable du Plan.

Le bureau du Plan est composé :

- des représentants de l'Etat (DDCS et DDTM),
- des représentants du Conseil Départemental,
- des représentants de la CAF,
- d'un accompagnateur à la mise en œuvre du Plan, faisant le lien entre les institutions et entre les différentes instances.

Organisation pratique du Bureau du Plan

Le bureau du Plan se tiendra de façon trimestrielle, et les réunions stratégiques seront organisées autour de trois axes principaux : la programmation, l'observation et l'évaluation, et la communication.

Des échanges très réguliers entre les membres du Plan seront facilités par le site extranet du PLALHPD www.plalhpd13.org (mise à des dispositions des documents de travail sur une page dédiée).

Ce schéma de fonctionnement repose sur l'intervention d'un accompagnateur à la mise en œuvre des instances du Plan, qui aura pour objet d'assurer le secrétariat et le lien entre les différentes instances.

Indicateurs d'évaluation

- Nombre d'instance
- Capacité à porter des projets, à impulser des actions, à coordonner les acteurs
- Capacité à assurer la réalisation de l'évaluation tout au long du PLALHPD
- Capacité à communiquer autour des données du PLALHPD
- Capacité à établir une stratégie annuelle de communication autour des objectifs du Plan

Le Comité Technique du Plan

Afin de redynamiser l'ensemble des instances du Plan, et au vu des résultats issus de l'évaluation du 4^{ème} PDALPD, il a été décidé de mettre en place des comités techniques thématiques.

Ces comités techniques auront pour rôle de veiller à la mise en œuvre des actions du Plan, de les coordonner, voire d'assurer la responsabilité de certaines d'entre elles. En cela, ils joueront un rôle de coordination dans l'animation du Plan.

Le Comité responsable du Plan, s'appuiera sur les résultats issus des différents comités techniques thématiques pour prendre ses décisions et pour établir une programmation annuelle.

Le comité technique est composé de représentants du comité responsable (*cf. annexe 2*), en sachant que les représentants des intercommunalités (puis les représentants des conseils de territoire lors de la mise en place de la Métropole) seront étroitement associés à la mise en œuvre de cette instance. Les personnes associées seront différentes en fonction du thème abordé par le comité technique. Celui-ci se réunira au moins quatre fois par an.

Organisation pratique des comités techniques

Cette instance départementale pourra être organisée dans certains cas à une échelle plus locale.

Des comités techniques dits « décentralisés » pourront en effet être organisés dans les intercommunalités, en collaboration avec celles-ci, afin de favoriser la prise en compte des besoins en matière de logement des personnes défavorisées dans l'élaboration et la mise en œuvre des PLH.

Il s'agira d'organiser à minima un comité technique décentralisé par an, afin de favoriser la mise en œuvre locale du Plan. A cette occasion, le secrétariat du Plan invitera les partenaires et acteurs locaux à une après-midi d'échanges et de propositions autour de la déclinaison locale des actions prioritaires du Plan.

Ces temps d'échanges pourront faire l'objet d'un compte rendu destiné à une publication locale large (mise en ligne sur le site internet du PLALHPD, sur les sites des villes et des intercommunalités, diffusion par mail, etc.).

Indicateurs d'évaluation

- Taux de participation des membres du comité technique
- Fréquence de mise en œuvre de l'instance
- Capacité à dégager des thématiques et des pistes d'action
- Nombre de réunions organisées en partenariat avec les intercommunalités porteuses d'un PLH

Le Comité Responsable du Plan (CRP)

Conformément à la législation, le PLALHPD 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 Départemental, qui en nomment conjointement les membres.

Sa composition fait l'objet d'un arrêté commun (*cf. annexe 2*).

Les missions du comité responsable du Plan, précisément listées dans le décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées, sont les suivantes :

- définir annuellement la programmation du Plan, en se basant sur la programmation initialement inscrite dans le PLALHPD ainsi que sur les éléments issus de l'observatoire du Plan,
- mobiliser l'ensemble des acteurs pour définir les publics et les actions prioritaires, ainsi que les objectifs affectés à ces missions,
- suivre en continu la mise en œuvre de ces actions et de leur coordination,
- articuler les niveaux stratégiques et opérationnels, les instances locales et le niveau départemental,
- établir un bilan annuel d'exécution et contribuer à l'évaluation du Plan, qui peut déboucher le cas échéant sur la modification du Plan,
- répartir les missions opérationnelles entre les diverses instances (FSL, SIAO, CCAPEX, PDLHI, ...), le comité technique et les autres outils du PLALHPD.

Dans le cadre de ses différentes missions, il peut commander des analyses ou études complémentaires, et peut également déterminer les moyens des fiches-actions à privilégier pour la réalisation des objectifs.

Afin de faciliter les prises de décisions de cette instance, le comité responsable est destinataire d'un :

- bilan annuel de la mise en œuvre des fiches-actions (tableau de bord des indicateurs, présentation des freins et leviers),
- bilan annuel de veille sociale à l'échelle du département (en lien avec la structuration des observations partagées),
- bilan des dispositifs connexes (bilan annuel d'activité du FSL, bilan annuel d'activité du FNAVDL, bilan de la CCAPEX...).

Organisation pratique du Comité Responsable

Le rythme de réunion est annuel, au regard des autres instances du Plan qui se tiennent à une fréquence plus soutenue.

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de comité responsable
- Taux de participation des membres du comité responsable
- Capacité à porter des projets, à impulser des actions, à assurer une programmation annuelle

Moyens dédiés à la mise en œuvre des instances du Plan

Le secrétariat des différentes instances du Plan sera assuré par un accompagnateur à la mise en œuvre du Plan qui devra être désigné dès le démarrage du Plan afin d'assurer une mise en œuvre optimale des instances.

Calendrier prévisionnel des instances du PLALHPD

Instances	Fréquence	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Bureau	trimestrielle												
Comité technique	fonction des besoins												
Comité responsable	annuelle												

L'association des personnes accueillies dans les instances du PLALHPD

De façon générale, une importance particulière sera accordée sur la participation des usagers aux différentes instances du Plan, ce conformément à la législation.

Il s'agira ainsi de poursuivre l'association systématique des personnes accueillies à tous les travaux du Plan et à toutes les décisions qui les concernent.

Fiche action 1-2 : Favoriser une démarche d'animation et d'observation partagée des actions du Plan

Constats

La multiplicité des acteurs et les enjeux d'une véritable démarche partenariale avait conduit les copilotes du 4^{ème} PDALPD, que sont l'Etat et le Conseil Départemental, à s'appuyer sur une mission de coordination et d'animation des actions.

Cette animation, confiée à l'ADIL 13 en 2011, visait notamment à dynamiser les partenariats afin d'améliorer la connaissance et le partage de l'information. Elle veillait également à adapter les actions du Plan aux besoins des publics et des territoires.

En poursuivant cette dynamique d'animation, mais également en permettant une observation et un suivi en continu du PLALHPD, il s'agit de renforcer les échanges entre les acteurs du Plan, dans une optique constante de connaissance des actions menées et des besoins observés.

Objectifs

Cette animation « renouvelée » vise principalement 4 enjeux :

- l'observation,
- la communication,
- la coordination,
- l'évaluation.

Modalités de mise en œuvre

➤ L'observation, un enjeu de connaissance renforcée pour des réponses adaptées

L'observatoire du PLALHPD poursuit trois ambitions principales :

- En premier lieu, la constitution d'un outil de connaissance actualisée et de suivi des problématiques rencontrées par les ménages défavorisés en termes d'habitat dans le département des Bouches-du-Rhône. Il permet d'offrir une vision globale du territoire, à l'heure où 8 EPCI (sur les 9 que compte le département) sont dotés (ou sont en cours d'élaboration) d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).
- Il vise, en second lieu, à devenir un outil d'analyse, d'aide à l'évaluation et à la prise de décision pour les acteurs de l'habitat. L'efficacité des politiques publiques repose, en effet, sur une connaissance précise des enjeux auxquels elles doivent répondre et sur l'évaluation de leurs résultats.
- Enfin, en troisième lieu, celui-ci doit contribuer à développer et approfondir une culture partagée autour des données relatives au logement et à l'hébergement, et à conforter une dynamique d'échanges et de dialogue entre les différents acteurs du département, à un moment où s'accélèrent les réformes territoriales.

Différents documents seront proposés et construits de façon partenariale au sein de cet observatoire (les « tableaux » de l'observatoire, les analyses de l'observatoire, ...).

Cet observatoire visera à constituer un point de repère annuel incontournable, en permettant de répondre aux souhaits d'une meilleure connaissance des besoins des publics du Plan et des dispositifs mis en œuvre.

C'est également dans cet esprit, que l'observatoire se laissera la possibilité d'évoluer au fil des années pour répondre le mieux possible aux attentes des uns et des autres.

Un observatoire construit dans un souci constant d'analyse croisée des données, avec :

- Des indicateurs homogènes sur tout le territoire,
- Des indicateurs partagés par tous les partenaires du Plan,
- Des indicateurs intégrant le fonctionnement des dispositifs locaux.

➤ **La communication, vecteur de mobilisation optimale des aides du Plan**

Afin de favoriser une communication autour des données issues de l'observatoire du PLALHPD, mais également afin de favoriser une culture commune autour des différents champs couverts par le PLALHPD, différents outils seront proposés tout au long de la durée du Plan :

www.plalhpd13.org

Identifiant / Mot de passe :

- **Les tableaux de bord du PLALHPD**, une réponse à la volonté de suivre les besoins des publics du Plan
- **Le site extranet du PLALHPD**, une communication continue sur les données issues de l'observatoire
- **Les lettres du PLALHPD / les publications du PLALHPD**, une compréhension optimale et une analyse transversale des données issues de l'observatoire

➤ **L'animation autour de l'observatoire, un moyen de renforcer la coordination des acteurs**

L'observatoire poursuit également l'ambition de favoriser les échanges afin de développer une culture partagée autour des besoins en hébergement et en logement, et de créer une dynamique partenariale autour des objectifs d'observation.

Pour cela, différents temps d'échanges pourront être organisés autour des résultats de l'observatoire, mais également autour des dispositifs existants, ce tout au long de la durée du Plan.

Ces temps d'échanges pourront être organisés sur des sujets spécifiques (1 à 2 sujets par an), sujets définis de façon partenariale et qui auront fait l'objet d'analyses particulières.

Ces temps pourront également être organisés sur des territoires ciblés (commune, intercommunalité), en fonction des demandes des partenaires, et des points d'attention identifiés dans le cadre du Plan et de son observatoire.

L'objet de ces temps d'échanges visera notamment à porter les problématiques observées à la connaissance des acteurs locaux, afin de travailler de façon partenariale sur les dispositifs mis en œuvre et sur leurs éventuels réajustements.

➤ **Une évaluation du Plan à mener de façon régulière**

Indispensable au bon fonctionnement du Plan, l'évaluation régulière du Plan en cours permet de réorienter si nécessaire les actions, mais également de poser les enjeux pour chaque territoire.

A travers la réalisation de cette évaluation, il s'agira de :

- saisir l'impact des dispositifs mis en place sur les situations des ménages défavorisés en matière d'accès et de maintien dans un logement,
- assurer une continuité et une cohérence dans les réponses apportées aux ménages défavorisés en termes de logement et d'hébergement.

De manière concrète, l'évaluation d'un Plan devra viser à :

- mesurer l'atteinte des objectifs via des indicateurs de résultats fiables, représentatifs de la réalité et permettant des comparaisons dans le temps et l'espace. ;
- mesurer les effets des politiques mises en œuvre ;
- aider à la décision ;
- faciliter l'écriture du prochain Plan, par la définition de nouveaux objectifs construits en fonction des apports de l'évaluation.

Territoires concernés

Les 4 axes évoqués ci-dessus (observer, communiquer, animer, évaluer) seront réalisés à plusieurs échelles : département, EPCI, Communes.

Ces trois niveaux d'observation seront mis en regard avec les autres échelles d'observation.

Les intercommunalités seront associées à la démarche, dans le sens où elles portent déjà des outils d'observation dans le cadre de leur PLH.

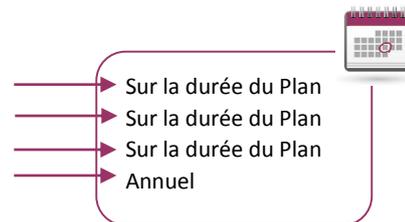
Partenaires

Pilotes : Etat (DDCS, DDTM), Conseil Départemental

Partenaires : Porteur de l'observatoire, ARHLM, CAF, SIAO, EPCI, DROS, Associations, ...

Echéancier de mise en œuvre

Observer
Communiquer
Coordonner
Evaluer



Indicateurs d'évaluation

- Réunions de « lancement » et de concertation autour de l'observatoire
- Réalisation d'un « recueil » annuel des tableaux de bord issus de l'observatoire du PLALHPD
- Nombre de documents de communication réalisés autour des données issues de l'observatoire
- Nombre de réunions d'informations et d'échanges réalisées autour des données de l'observatoire

- Régularité dans la mise à jour du site extranet du PLALHPD
- Réalisation d'un rapport annuel d'évaluation

Afin de faciliter l'évaluation de l'outil d'observation du PLALHPD, un questionnaire sera réalisé et diffusé auprès de l'ensemble des partenaires du Plan à la fin de la première année de mise en œuvre du Plan (soit fin 2016), ce dans l'optique d'évaluer l'intérêt de l'outil et la portée des publications, et d'assurer une mise en œuvre optimale de cet outil sur toute la durée du Plan.

Moyens dédiés

Afin de favoriser la démarche d'animation, d'observation et d'évaluation du Plan, il conviendra de désigner un ou plusieurs référents dès le démarrage du Plan sur ces différentes missions.

Fiche action 1-3 : Accompagner la mise en œuvre territoriale du Plan

Constats

Au cours du 4^{ème} PDALPD, une démarche d'échange avec les intercommunalités porteuses d'un PLH avait été impulsée, démarche visant à favoriser la prise en compte des objectifs du Plan par les politiques locales de l'habitat.

Afin de favoriser la mise en œuvre territoriale des actions du Plan et en raison des évolutions territoriales en cours de mise en œuvre (*mise en place de la Métropole au 1^{er} janvier 2016*), cette démarche est à poursuivre et à renouveler dans son approche.

La Loi du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville introduit une obligation de prise en compte des PDALPD. C'est dans ce cadre que des rencontres avec les directions de l'habitat des intercommunalités porteuses d'un PLH ont été engagées.

Objectifs

Cette démarche d'échange et de travail collaboratif avec les intercommunalités a pour objectif de permettre une mise en œuvre concertée du Plan à l'échelle locale.

Il s'agit également de renforcer les échanges avec les intercommunalités, et donc de favoriser une coordination des actions et une information renforcée sur les besoins des personnes défavorisées.

Modalités de mise en œuvre

- Poursuivre des **réunions régulières avec les directions de l'habitat des EPCI**, et donc favoriser une territorialisation renforcée, (dans le cadre d'instances techniques du PLALHPD) afin d'échanger sur les problématiques rencontrées par les publics du Plan et sur les dispositifs existants, à développer ou à conforter pour répondre à ces problématiques,
- **Associer l'intégralité des intercommunalités du département aux instances du PLALHPD**,
- Renforcer les articulations entre les PLH et le PLALHPD, en travaillant sur un « **référentiel PLALHPD** », c'est-à-dire un ensemble de recommandations et de bonnes pratiques relatives à l'accès et au maintien dans le logement, dont pourront se servir les intercommunalités dans leur réflexion et dans la mise en œuvre de leur PLH.

→ Sur la durée du Plan

→ Sur la durée du Plan

→ 2016

Territoires concernés

Intercommunalités porteuses d'un PLH

Partenaires

Pilotes : Etat (DDTM, DDCS), Conseil Départemental

Partenaires : Intercommunalités porteuses d'un PLH

Indicateurs d'évaluation

- Nombre d'actions et d'échanges engagés envers les EPCI (échanges techniques et sensibilisation des élus)
- Participation des intercommunalités aux instances du Plan
- Réalisation du « référentiel PLALHPD »

Moyens dédiés

Moyens de droit commun

Axe 2 : Favoriser l'accès au logement des ménages défavorisés

Le développement d'une offre de logements à des niveaux de loyers en adéquation avec les ressources des ménages défavorisés reste un enjeu majeur, ce malgré les efforts fournis sur la période précédente du Plan.

L'accès au logement pour les plus modestes doit ainsi s'appuyer sur une offre de logements sociaux en nombre suffisant et répartie de manière équilibrée, mais également sur l'offre existante dans le parc privé, également à même de répondre à ces besoins notamment dans le cadre des loyers conventionnés.

L'axe 2 s'articule ainsi autour de 4 champs fondamentaux :

- *Le premier champ insiste sur la nécessité de poursuivre le développement d'une offre locative sociale adaptée aux ressources des publics du Plan,*
- *Le deuxième champ souligne le soutien nécessaire relatif aux mutations dans le parc locatif social,*
- *Le troisième champ rappelle l'utilité de la mobilisation du parc privé à des fins sociales,*
- *Enfin, le quatrième champ présente le logement accompagné comme un « secteur » à soutenir et à rendre plus lisible dans le sens où il répond à un besoin croissant des publics du Plan.*

Fiche action 2-1 : Favoriser une offre de logements très sociaux en adéquation avec les besoins des publics du Plan

Fiche action 2-2 : Favoriser la fluidité dans le parc social, par un suivi de la production de grands logements et des « mutations facilitées »

Fiche action 2-3 : Renforcer la mobilisation du parc privé à des fins sociales

Fiche action 2-4 : Développer le logement accompagné et faciliter la mobilisation de l'offre existante

Fiche action 2-1 : Favoriser une offre de logements très sociaux* en adéquation avec les besoins des publics du Plan

Constats

Une majorité de ménages en demande d'un logement social a de faibles ressources (64 % des ménages ont des ressources inférieures ou égales au plafond PLA-I dans le département des Bouches-du-Rhône).

A ce jour, l'offre locative sociale en PLA-I représente 8 % de l'ensemble du parc locatif social des Bouches-du-Rhône.

Sur la période 2010-2013, même si elle a nettement progressé par rapport à la période d'exécution du précédent Plan, la production des logements les plus accessibles financièrement aux personnes défavorisées (PLA-I) est restée globalement limitée (25 % des logements sociaux financés, soit 2 238 logements).

Dans un contexte de marché locatif tendu sur certaines zones du département, les ménages les plus modestes (dont les ressources sont inférieures ou égales au plafond PLA-I) accèdent au parc locatif social (58 % des demandes satisfaites au cours de l'année 2014 pour des ménages ayant des ressources inférieures au plafond PLA-I), mais dans une moyenne moins importante qu'à l'échelle nationale (68%) et qu'à l'échelle régionale (61%).

L'enjeu pour le PLALHPD est donc de porter une attention particulière au développement d'une offre locative sociale, financièrement accessibles aux publics du Plan (en termes de loyers et de charges), mais aussi de promouvoir des formes d'habitat adapté - tel que le « logement accompagné » -, tournées vers les situations complexes qui ne trouvent pas de solution dans le parc ordinaire.

Objectifs

- Améliorer l'accessibilité du logement locatif social aux personnes défavorisées
- Porter une attention particulière au développement de l'offre locative sociale sur les territoires les plus tendus

Modalités de mise en œuvre

- Maintenir un objectif de production départementale d'un minimum de 30% de PLA-I par rapport au total de PLUS/PLA-I,
- Renforcer la production de PLA-I dans la production totale, sur les EPCI / communes où la proportion de demandeurs défavorisés est plus importante (part des ménages sous plafonds PLA-I importante) et sur les EPCI / communes identifiés comme « prioritaires » (cf. annexe 6),
- Observer les niveaux de loyers du parc social, en particulier ceux financés en PLA-I, afin d'évaluer l'adéquation entre les niveaux de loyers et les revenus des ménages les plus modestes,

Le logement social : quelles missions ?

Le logement locatif social a pour mission de loger décentement, et pour un coût compatible avec leurs ressources, des personnes qui ne pourraient pas l'être dans les conditions de marché. A ce titre, il est l'outil privilégié de la mise en œuvre du droit au logement. Il s'inscrit également dans un objectif de mixité sociale.

Pour remplir cette mission, le logement social conjugue l'utilisation des aides « à la pierre » et des aides « à la personne » :

- Les aides à la pierre permettent de réduire le loyer des logements produits : subventions, aides fiscales, prêts à taux privilégiés,
- Les aides à la personne viennent réduire la quittance du locataire en fonction de ses ressources : allocation logement et aide personnalisée au logement.

La cohérence entre le niveau du loyer induit par les aides à la pierre, et celui du loyer pris en compte dans le calcul des aides au logement est indispensable pour que les ménages les plus modestes puissent accéder au logement social.

*Par « offre de logements très sociaux », on entend les logements sociaux de type PLA-I, correspondant aux loyers les plus bas appliqués pour les logements sociaux. Ils accueillent des ménages disposant de ressources inférieures à 60 % au plafond de ressources exigé à l'entrée d'un logement PLUS.

Sur la durée du Plan

Sur la durée du Plan

Démarrage en 2016 sur un territoire pilote, puis sur la durée du Plan

- Affirmer un objectif de réalisation a minima de X logements par an de PLA-I en logements adaptés aux situations particulières de ménages en grande précarité et / ou aux modes de vie spécifiques (gens du voyage à travers le développement d'une offre d'habitat adapté, ménages cumulant des difficultés sociales, financières, voire de santé et en particulier de santé mentale, ...).

Les copilotes du PLALHPD et leurs partenaires auront également un rôle d'incitation et d'information sur la mobilisation d'outils existants (convention EPF PACA, réhabilitation des logements communaux vacants, servitude de mixité sociale dans les PLU, ...) permettant de favoriser la production de logements sociaux.

Territoires concernés

Conformément à la législation, il s'agit d'inciter les territoires concernés par l'article 55 de la loi SRU à produire des logements sociaux. Ce sont ainsi 77 communes sur les 119 que compte le département des Bouches-du-Rhône qui sont concernées.

L'ensemble de ces communes devront donc respecter un objectif de 30 % de PLA-I parmi la production de logements sociaux.

Afin d'identifier des territoires prioritaires d'intervention dans l'incitation à la production de logements sociaux financés en PLA-I, une méthode de scoring a été travaillée et revue de façon concertée dans le cadre de l'écriture du Plan (cf. *annexe 6*). Les territoires identifiés seront donc prioritaires en terme de dialogue et d'incitation à produire des logements sociaux en PLA-I.

Partenaires

Pilotes : Etat (DDTM)

Partenaires concernés : EPCI, Communes, ARHLM, Bailleurs sociaux, EPF

Indicateurs d'évaluation

- Part de la production de PLA-I dans la production totale de logement locatif social, par EPCI
- Loyer au m² des logements produits par type de financement

Moyens dédiés

Moyens de droit commun

Fiche action 2-2 : Favoriser la fluidité dans le parc social, par un suivi de la production de grands logements et des « mutations facilitées »

Constats

La demande locative sociale portant sur les grands logements (T5 et plus) représentait 3,1 % de l'ensemble des demandes observées sur le département des Bouches-du-Rhône au 1^{er} janvier 2015 (2 137 demandes sur les 67 417 demandes du département).

Malgré un taux relativement faible de ces demandes en comparaison des demandes portant sur d'autres typologies, ces demandes restent très difficiles à satisfaire, notamment en raison des faibles taux de rotation sur ce type de logement.

L'enjeu du PLALHPD est de mesurer de façon objective, territoire par territoire, les besoins en grands logements, et les moyens de satisfaire ces besoins dans des délais « raisonnables », à la fois par la production de grands logements, mais également en facilitant la mobilisation de logements sous-occupés.

Objectifs

Trois objectifs principaux sont visés :

- Quantifier et objectiver les besoins en grands logements,
- faciliter la mobilisation des logements sous-occupés,
- faciliter les mutations dans le parc social en cas de logement inadapté (*en lien avec l'axe 5*).

Modalités de mise en œuvre

- Evaluer de façon plus fine les besoins en grands logements pour les populations fragilisées. Pour cela, il conviendra dans un premier temps d'identifier précisément la demande en grands logements (via le SNE et COMDALO) et de croiser les informations disponibles, → 1^{er} semestre 2015
- Evaluer la sous-occupation des grands logements dans le parc social, afin d'identifier les pistes de travail pour leur mobilisation, → 1^{er} semestre 2016
- Inciter certains territoires identifiés comme « prioritaires » à produire des grands logements par différents biais : production neuve de logements sociaux, mobilisation du parc privé par le biais de l'intermédiation locative, acquisition-amélioration, ... Un groupe de travail pourra être mis en place pour conduire cette réflexion sur les besoins en grands logements et sur les outils mobilisables. → 1^{er} semestre 2016



Territoires concernés

Les territoires concernés seront définis à partir d'une analyse fine des besoins en grands logements. A partir de cette analyse, des objectifs de production de grands logements dans le parc social, et de mobilisation du parc social sous-occupé, seront définis au cours de la mise en œuvre du Plan.

Partenaires

Pilotes : Etat (DDTM), ARHLM

Partenaires concernés : EPCI, Bailleurs sociaux

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de ménages défavorisés demandeurs d'un grand logement (et délai moyen d'attente)
- Nombre de ménages reconnus PU en attente d'un grand logement
- Part de la production de grands logements dans la production totale de logement locatif social, par EPCI, et sur les territoires identifiés comme « prioritaires »
- Nombre d'attributions annuelles de grands logements
- Nombre de logements sous-occupés « libérés »

Moyens dédiés

Pour la production de grands logements : moyens de droit commun

Pour la mobilisation de logements sous-occupés : moyens de droit commun

Fiche action 2-3 : Renforcer la mobilisation du parc privé à des fins sociales

Constats

Au vu de la pression exercée sur le parc locatif social (plus de 69 000 demandeurs au 1^{er} mars 2015) la demande des ménages les plus fragiles se reporte en partie sur le parc locatif privé.

Or l'inadéquation entre les niveaux de loyers pratiqués dans le parc privé et le niveau de revenus d'une partie de ses occupants est confirmée en partie avec un taux d'effort des ménages parfois élevé.

Ainsi, dans le parc privé des Bouches-du-Rhône, un tiers des ménages aidés par la CAF consacrent plus de 40% de leur revenu au logement. A Aix-en-Provence, ville qui connaît des loyers élevés, ce sont 43% des ménages qui sont dans cette situation. A contrario, seulement 5% des ménages logés dans le parc public consacrent plus de 40% de leurs revenus au logement.

Conscient que le parc social ne peut loger l'ensemble des ménages défavorisés, l'enjeu, depuis maintenant plusieurs années dans le département des Bouches-du-Rhône, est donc d'essayer de mobiliser le parc privé pour les publics modestes à des niveaux de loyers adaptés.

Objectifs

Le PLALHPD définit les objectifs à atteindre ainsi que les mesures et les actions à mettre en œuvre en vue de la mobilisation et du développement de l'offre de logements. Dans le département des Bouches-du-Rhône, il s'agit d'inciter les propriétaires bailleurs à jouer un rôle actif auprès des publics du Plan, en incitant ces derniers à louer leur logement à des loyers conventionnés.

Les objectifs quantitatifs en termes d'intermédiation locative sont les suivants :

- Un objectif de 100 logements captés par an (*dont 50 à Marseille et 50 hors Marseille*) dans le cadre du dispositif financé par le Conseil Départemental,
- Un objectif de poursuite de captation de logements dans le cadre du dispositif d'intermédiation locative financé par les services de l'Etat.

La loi ALUR prévoit un renforcement du dispositif d'intermédiation locative dans les communes SRU.

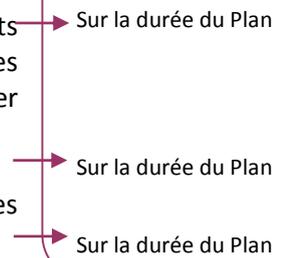
En effet, pour inciter les communes à mobiliser le parc privé par la mise en œuvre de dispositifs d'intermédiation locative à des fins sociales, le prélèvement sur leurs ressources fiscales en raison du non-respect du quota de logements locatifs sociaux (CCH : L.302-5) sera diminué du montant des dépenses engagées pour subventionner le dispositif de location, sous-location dans le cadre des logements conventionnés Anah (CCH : L.321-10). Ceci dans la limite d'un plafond ne dépassant pas 5 000 € par logement et par an, selon la localisation de la commune (plafond fixé par décret en Conseil d'État).

S'agissant des communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article L.302-5 du CCH (quota de logements locatifs sociaux), le préfet pourra les contraindre à mettre en place des dispositifs d'intermédiation locative. Après avoir recueilli l'avis de la commune en état de carence, il devra conclure une convention avec des organismes agréés afin de mettre en œuvre sur son territoire, au sein du parc privé, un dispositif d'intermédiation locative (CCH : L.321-10). Cette convention prévoira la contribution obligatoire et plafonnée de la commune. Les dépenses engagées par la municipalité (accompagnement social, gestion locative, différentiel de loyer...) pourront donner lieu à déduction du prélèvement Solidarité renouvellement urbain (SRU) sur ses ressources fiscales (CCH : L.302-7).

Modalités de mise en œuvre

Afin de favoriser la mobilisation du parc privé, trois outils seront principalement utilisés :

- promouvoir les dispositifs financiers de l'Anah (conventionnements avec ou sans travaux), auprès des propriétaires bailleurs, des investisseurs et des administrateurs de biens dans le but de développer le parc privé conventionné,
- renforcer le développement de l'intermédiation locative,
- favoriser la mobilisation des logements vacants communaux pour les publics du Plan.



Dans cette optique, les acteurs du Plan pourront notamment s'appuyer sur les évolutions apportées par la loi ALUR (*cf. encadré page précédente*).

A l'instar de la communication renouvelée à l'échelle nationale du dispositif SOLIBAIL, il s'agira de relancer une communication adaptée à l'échelle départementale.

Cette action comprend deux volets :

- la communication à l'égard des particuliers propriétaires soutenant l'objectif de captation ; celle-ci peut être directe ou bien s'appuyer sur les intermédiaires que sont les fédérations d'agences immobilières et de propriétaires immobiliers ;
- une communication plus institutionnelle et de contenu différent (plus technique et opérationnel) à destination des partenaires de l'État et des opérateurs dans la mise en œuvre du dispositif.

Territoires concernés

L'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est concerné par cet objectif de mobilisation du parc privé à des fins sociales. Deux priorisations de mise en œuvre sont cependant à préciser :

- Priorisation de la mise en œuvre du dispositif d'intermédiation locative sur les communes en constat de carence (*cf. annexe 7*).
- Priorisation de la mobilisation des logements communaux vacants sur les communes en constat de carence (*cf. annexe 7*).

Partenaires

Pilotes : Etat (DDCS), Conseil Départemental

Partenaires associés : Anah, associations ayant l'agrément d'intermédiation locative, EPCI, communes en constat de carence, SIAO, CAF, représentants des bailleurs privés

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements captés et gérés en intermédiation locative
- Nombre de logements conventionnés (LC et LCTS)
- Nombre de logements communaux sortis de la vacance et loués à des publics du Plan

Moyens dédiés

Moyens financiers de l'Etat : crédits du BOP 177 de lutte contre les exclusions

Moyens financiers du Conseil Départemental de droit commun

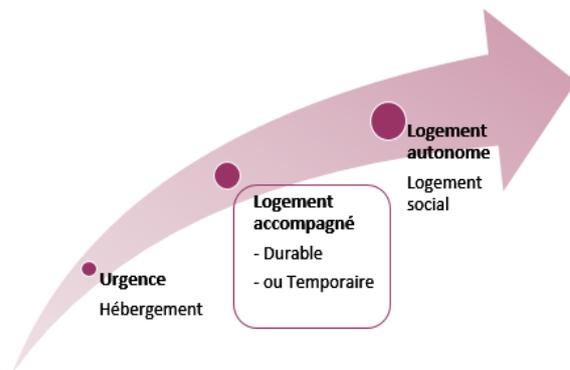
Fiche action 2-4 : Développer le logement accompagné et faciliter la mobilisation de l'offre existante

Cette fiche action est en lien avec la fiche action relative à la mobilisation du parc privé à des fins sociales.

Constats

La stratégie nationale du « Logement d'abord » a contribué à souligner le rôle joué dans la sortie de l'hébergement, comme dans l'accès au logement autonome, par un secteur intermédiaire entre l'hébergement et le logement de droit commun, secteur nommé « Logement accompagné » dans le département des Bouches-du-Rhône.

Celui-ci propose une offre de logements, en collectif comme dans le diffus, avec une offre de services et, notamment, une gestion dite « adaptée » de ces logements. Ce secteur reste encore mal connu et mal appréhendé, d'où la nécessité d'améliorer sa visibilité à l'échelle départementale.



Qu'entend-on par « Logement accompagné » ?

Selon l'UNAFO (Union professionnelle du logement accompagné), le logement accompagné « recouvre toutes les solutions de logement très spécial proposant une gestion de proximité, un accompagnement adapté et des prestations variées. », « Cela comprend les logements-foyers définis à l'article L. 633-1 du CCH (Code de la construction et de l'habitation) : foyers de travailleurs migrants, foyers de jeunes travailleurs, résidences sociales et pensions de famille. Mais le terme générique inclut également les diverses formes d'intermédiation locative (Solibail, mandat de gestion, location/sous-location) et les logements diffus détenus en maîtrise d'ouvrage et assortis d'une gestion locative adaptée ».

Objectifs

Deux enjeux principaux autour du logement accompagné sont à mettre en avant :

- d'une part, le développement de l'offre de logements accompagnés, qui vise notamment à :
 - o faire face à la pression de la demande qui s'accroît,
 - o faciliter une sortie réussie vers le logement autonome,
 - o s'adapter aux évolutions sociologiques des occupants du parc (vieillesse, précarisation, ...).
- d'autre part, il s'agit de faciliter la mobilisation de l'offre existante.

Modalités de mise en œuvre

Concernant le développement de l'offre :

- poursuivre l'effort en faveur de la création de logements en résidences sociales, en pensions de famille et en résidences-accueil, adaptés aux besoins des publics du Plan,
- poursuivre le développement de l'intermédiation locative (communication autour du dispositif, du bail glissant, ...),
- poursuivre le développement du FNAVDL pour les ménages reconnus PU DALO qui en ont besoin,
- optimiser la couverture territoriale des structures de logement accompagné (cf annexe 8).

Concernant la mobilisation de l'offre existante

- développer les partenariats avec les services santé, en particulier psychiatriques et psychologiques,
- renforcer le dialogue et la coopération avec les services sociaux de droit commun et les associations,
- assurer la viabilité des établissements et conforter un modèle économique fragile,
- favoriser l'inscription du logement accompagné dans les politiques locales.

Un autre axe sera également à mettre en place, celui de l'observation du secteur du logement accompagné. Il s'agira ainsi de :

- Favoriser le suivi d'indicateurs relatifs au secteur du logement accompagné, afin de conforter l'identification des besoins en logement accompagné,
- Favoriser des indicateurs d'évaluation /d'observation commun à tous les PLH,
- Affiner les besoins pour les différents types de prise en charge (résidence sociale, maisons-relais, ...),
- Poursuivre le travail de communication autour des besoins en logement accompagné, afin que ces données alimentent les PLH sur le volet des personnes en difficultés.

Cet axe relatif à l'observation sera intégré dans l'observatoire du PLALHPD.



Développement de l'offre de logement accompagné	→	Sur la durée du Plan
Mobilisation de l'offre existante de logements accompagnés	→	Sur la durée du Plan
Observation du secteur du logement accompagné	→	Sur la durée du Plan

Territoires concernés

Les territoires concernés seront à définir, en fonction de l'analyse fine des besoins qui sera réalisée au cours de la mise en œuvre du Plan. A partir de ces éléments, il s'agira d'optimiser la couverture territoriale des structures de logement accompagné sur l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône.

Partenaires

Pilotes : Etat (DDTM, DDCS), Conseil Départemental

Partenaires : EPCI, UNAFO, PACT, FAPIL, ALID, SIAO, ADOMA, ALOTRA, AMPIL, Petits Frères des Pauvres, ...

Indicateurs d'évaluation

- Connaissance actualisé du secteur du logement accompagné
- Actions de communication autour du logement accompagné
- Inscription du secteur du logement accompagné dans les politiques locales de l'habitat

Moyens dédiés

Moyens de droit commun

Axe 3 : Améliorer la complémentarité et la fluidité de l'offre sur l'ensemble de la chaîne hébergement / logement

Le dispositif d'hébergement, qui relève de la responsabilité de l'Etat en application de l'article L 121-7 du code de l'action sociale et des familles, concourt à prendre en charge les ménages rencontrant des difficultés particulières d'insertion sociale et professionnelle, et dépourvus de logement (*cf. annexe 16*).

Le principe d'inconditionnalité de l'accueil

« Toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique et sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence.

Cet hébergement d'urgence doit lui permettre, dans des conditions d'accueil conformes à la dignité de la personne humaine, de bénéficier de prestations assurant le gîte, le couvert et l'hygiène, une première évaluation médicale, psychique et sociale, réalisée au sein de la structure d'hébergement ou, par convention, par des professionnels ou des organismes extérieurs et d'être orientée vers tout professionnel ou toute structure susceptibles de lui apporter l'aide justifiée par son état, notamment un centre d'hébergement et de réinsertion sociale, un hébergement de stabilisation, une pension de famille, un logement-foyer, un établissement pour personnes âgées dépendantes, un lit halte soins santé ou un service hospitalier. » *Article L345-2-2 du code l'action sociale et des familles modifié par la loi de mobilisation pour le logement du 25 mars 2009.*

Le principe de continuité

« Toute personne accueillie dans une structure d'hébergement d'urgence doit pouvoir y demeurer, dès lors qu'elle le souhaite, jusqu'à ce qu'une orientation lui soit proposée. Cette orientation est effectuée vers une structure d'hébergement stable ou de soins ou vers un logement, adaptés à sa situation. » *Art 4 de la loi DALO codifié : art L.345-2-3 du Code de l'action sociale et des familles.*

Ce dispositif vise à insérer durablement les ménages accueillis, en vue d'un accès au logement.

Il s'appuie notamment sur le SIAO (*cf. annexe 18*), sur les structures d'hébergement, sur le travail d'équipes sociales comprenant notamment des éducateurs et des animateurs, ainsi que sur le numéro vert des sans abri, plus communément appelé le 115 (*cf. annexe 17*), et le SAMU social.

De par la fusion du PDALPD et du PDAHI, le dispositif Accueil Hébergement Insertion (AHI) fait désormais partie intégrante du PLALHPD.

Aujourd'hui orienté principalement vers une logique d'accès au logement, notamment suite à la mise en œuvre de la logique de « logement d'abord » au cours du précédent Plan, le secteur de l'hébergement, tant dans son développement que dans son fonctionnement, ne doit pas être négligé dans la mesure où il répond à un besoin certain d'une partie des ménages défavorisés des Bouches-du-Rhône.

De plus, la difficulté d'accéder au logement et les multiples causes de perte de logement (expulsions, rupture d'hébergement chez un tiers, violences familiales, ...) pèsent lourdement sur les dispositifs existants d'hébergement d'urgence, de stabilisation et d'insertion et de logement temporaire par un report des ménages en attente d'un logement.

Malgré la mise en œuvre du SIAO, jouant un rôle majeur dans la complémentarité et la fluidité de la chaîne hébergement / logement, et dans la mise en réseau des acteurs du secteur de l'hébergement,

les besoins sont tels que certains dispositifs sont à saturation et ne peuvent que partiellement remplir leur rôle d'accueil des ménages défavorisés sans logement et sans hébergement. La vocation de certaines structures peut de ce fait être détournée face à l'urgence et la pénurie, et la fluidité de l'hébergement est ainsi mise à mal.

Deux orientations restent ainsi à conforter pour un accueil optimal des publics du Plan. Elles portent sur :

- L'offre d'hébergement existante
- La fluidité des parcours vers le logement autonome

Orientation relative à l'offre d'hébergement existante

Fiche action 3-1 : Pérenniser l'offre d'hébergement existante et développer les réponses estimées prioritaires

Fiche action 3-2 : Humaniser et adapter le parc d'hébergement pour une insertion durable

Orientation relative à l'accès au logement

Fiche action 3-3 : « Dynamiser » les sorties d'hébergement vers le logement social et vers le logement privé conventionné

Orientation relative à l'offre d'hébergement existante

Fiche action 3-1 : Pérenniser l'offre d'hébergement existante et développer les réponses estimées prioritaires

Constats

Avec plus de demandes d'hébergement enregistrées auprès du 115 en 2014, et un taux de remplissage de l'offre d'hébergement proche de 100 % selon les structures, la pérennisation de cette offre reste aujourd'hui un enjeu majeur sur le département dans le sens où elle répond à une partie des besoins des personnes défavorisées.

L'offre en matière d'hébergement est quantitativement développée, mais parfois insuffisante ou inadaptée pour répondre aux besoins de chaque territoire.

En effet, les territoires ne sont pas tous égaux face aux besoins, il convient donc d'améliorer l'identification de ces besoins en hébergement, et de réorienter parfois l'offre existante sur les territoires suffisamment couverts, ou dont l'offre ne serait plus adaptée aux besoins.

Objectifs

- Identifier les territoires où la pérennisation de l'offre d'hébergement constitue un véritable enjeu / besoin pour une partie des ménages en situation d'urgence,
- Offrir un hébergement ou un logement adapté à certaines situations dites « spécifiques ».

Modalités de mise en œuvre

- **Consolider les différents fichiers statistiques (SIAO)** sur l'offre d'hébergement afin d'obtenir une vision globale pour les partenaires qui permette de partager la même appréciation de la finalité des dispositifs, → Sur la durée du Plan
- **Mettre à plat les besoins des différents publics en matière d'hébergement**, et les confronter aux réponses existantes ; → Sur la durée du Plan
- **Pointer les manques et les dysfonctionnements de l'organisation actuelle** (offre insuffisante ou inadaptée selon les territoires, problèmes de parcours résidentiels entre les différentes formes d'hébergement/logement, mise en cohérence des dispositifs d'accompagnement social quand nécessaire (Interaction FSL/AVDL...)) ; → 2016



Territoires concernés

Département des Bouches-du-Rhône

Partenaires

Pilotes : Etat (DDCS)

Partenaires concernés : SIAO, structures d'hébergement, ...

Indicateurs d'évaluation

- Remontée actualisée des données du SIAO, et communication autour de ces données
- Création / actualisation d'une fiche par structure rappelant ses caractéristiques, son « projet d'accueil », ...

Moyens dédiés : Moyens de droit commun

Fiche action 3-2 : Humaniser et adapter le parc d'hébergement pour une insertion durable

Constats

Locaux vétustes, parfois anciens ou ne répondant pas aux normes de sécurité...les structures d'hébergement et leurs conditions d'accueil nécessitent parfois d'être revues afin d'améliorer l'accueil des personnes sans abri pour qu'elles y soient reçues dignement.

Inscrite dans la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions, le financement de l'humanisation des structures d'hébergement vise généralement à couvrir trois étapes principales : l'étude préalable, l'élaboration du projet et le suivi du chantier.

Si au cours du précédent Plan, certains travaux d'humanisation ont été réalisés, il subsiste des structures nécessitant d'être améliorées, tant dans leur bâti que dans leur « projet d'accueil » afin de répondre de façon optimale aux besoins d'accueil des personnes sans abri.

L'enjeu est de personnaliser l'accueil des personnes. Il est également d'associer les personnes accueillies dans l'élaboration de ces projets d'humanisation, et ceux en amont de ceux-ci afin d'assurer une prise en compte de leurs besoins et des marges d'amélioration possibles.

Objectifs

Deux objectifs principaux sont visés :

- Il s'agit d'une part d'identifier les structures dont le projet associatif, et/ou le projet d'établissement nécessite d'être revu, tant sur l'aspect bâti que sur l'aspect social,
- Il s'agit également de mieux prendre en compte l'incidence des travaux d'humanisation sur le fonctionnement des structures d'hébergement.

Cette volonté d'humanisation repose sur une recherche constante de la dignité apportée aux personnes accueillies.

Que signifie « humaniser » un centre d'hébergement ?

Humaniser un centre d'hébergement, revient à le réhabiliter, à supprimer les dortoirs, créer des chambres individuelles, des unités de vie pour les familles. Après travaux, les chambres disposent plus fréquemment de sanitaires et de blocs cuisines. Au-delà des espaces privatifs, l'amélioration des conditions d'accueil passe aussi par l'amélioration des espaces collectifs et partagés (espace d'accueil, de restauration, bagagerie...). Les travaux de re-conception des lieux permettent souvent d'augmenter la superficie réservée à ces espaces. Des travaux de rénovation énergétique peuvent également être réalisés. Ils ont un effet direct sur le montant des charges et donc les coûts de gestion des centres.

Source : Anah.fr

Au-delà du cadre bâti, l'humanisation s'accompagne nécessairement d'une évolution de l'offre de service de la structure d'hébergement.

Modalités de mise en œuvre

- Assurer un état des lieux régulier des besoins d'humanisation afin d'assurer une adéquation entre les besoins d'une population en grande précarité et l'offre d'hébergement existante, → Sur la durée du Plan
- Humaniser et adapter le parc d'hébergement à l'évolution des publics et pour une insertion durable, → Sur la durée du Plan
- Poser un état des lieux actualisé du projet social de chaque structure d'hébergement, en lien avec le projet de réhabilitation déjà mené ou en projet, → 2016-2017
- Dans l'optique d'un fonctionnement optimal et sur le long terme, s'assurer de l'existence d'un lien entre les demandes de crédits à l'ANAH et/ou à la DDTM, et les capacités de modulation des subventions de fonctionnement versées aux associations par la DDCS. → Sur la durée du Plan



Territoires concernés

Territoires couverts par une ou plusieurs structures d'hébergement

Partenaires

Pilotes : DDCS, DDTM, Anah

Partenaires concernés : structures d'hébergement, personnes accueillies, ...

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de structures humanisées
- Nombre de projets sociaux étudiés et revus

Afin d'évaluer la portée de ces « humanisations », une enquête qualitative relative à l'accueil et au service rendu aux personnes accueillies pourra être réalisée suite à des travaux d'humanisation.

Moyens dédiés

Moyens financiers de la DDCS pour le volet « fonctionnement » : BOP 177 de lutte contre les exclusions
Moyens de droit commun

Orientation relative à l'accès au logement

Fiche action 3-3 : « Dynamiser » les sorties d'hébergement vers le logement social et le logement privé conventionné

Constats

La tension sur le marché du logement, observée sur le département des Bouches-du-Rhône, (difficulté d'accès au logement social, faible taux de rotation, délai d'attente, difficulté de maintien dans les lieux, inadéquation des ressources des ménages et des loyers, ...), freine la sortie de nombreux ménages des structures d'hébergement ou de logement temporaire.

Ce dysfonctionnement impacte directement les capacités de sortie des ménages prêts au relogement et ainsi les possibilités d'accueil des différentes structures pour les ménages en situation de précarité. L'offre existante n'est ainsi pas en mesure de répondre aux besoins les plus urgents en logement.

Par ailleurs, les partenaires du secteur de l'hébergement ont fait part de l'absence de cohérence dans certains cas entre les politiques des différents bailleurs sociaux concernant les conditions d'accès au logement (typologie des logements en adéquation avec la composition familiale par exemple). Il en résulte une difficulté pour orienter les ménages et faciliter leur entrée dans le parc social.

L'enjeu est donc de faciliter les sorties des dispositifs d'hébergement et de logement temporaire vers le logement social, notamment par la production de nouveaux logements locatifs adaptés à la sortie de l'urgence et des logements temporaires, en prévoyant une part de PLA-I fléchés « sortie d'urgence » (dont le nombre par an serait défini en concertation avec les intercommunalités) dans l'objectif global de production des intercommunalités, mais également vers le logement privé conventionné et les dispositifs d'intermédiation locative.

Objectifs

Agir sur la difficulté des sorties d'hébergement vers le logement de droit commun est un point clé pour favoriser la fluidité globale des parcours, de la mise à l'abri au logement. Cette action poursuit plusieurs objectifs :

- mobiliser efficacement l'offre existante par le biais des institutions,
- conforter le nombre de logements proposés par les collecteurs du 1% (Action Logement), et améliorer le taux d'attribution,
- renforcer les objectifs des bailleurs sociaux dans les CUS pour améliorer la fluidité du dispositif AHI,
- poursuivre l'effort d'information et de connaissance de tous autour de la production de logements privés conventionnés.

Modalités de mise en œuvre

Afin de faciliter les sorties d'hébergement, plusieurs moyens seront mis en œuvre et notamment :

- un travail de communication auprès des collecteurs du 1 % (action logement) afin de renforcer les propositions d'offre, → Sur la durée du Plan
- un groupe de travail sur les conditions de l'accès dans le parc locatif social : sur la lisibilité des critères (reste à vivre, adéquation typologie des logements / composition familiale, ...) entre les différents partenaires de l'hébergement et les bailleurs sociaux, avec une synthèse réalisée au terme du groupe de travail, → 2016
- la définition d'un nombre de PLA-I fléchés « sorties d'urgence », → 2016
- une information renouvelée autour des dispositifs d'intermédiation locative afin de faciliter la mobilisation du parc privé à des fins sociales. → Sur la durée du Plan



La production de logements sociaux répond bien évidemment elle aussi à cet objectif de faciliter les sorties d'hébergement vers le logement. Cette fiche est donc en lien avec la fiche action 2-1 de l'axe 2.

Territoires concernés

Département des Bouches-du-Rhône

Partenaires

Pilotes : Etat

Partenaires concernés : Conseil Départemental, SIAO, Bailleurs sociaux, associations agréés « IML », collecteurs 1 %, ...

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de ménages sortants d'hébergements ou de logements intermédiaires ayant accédé à un logement social
- Nombre de relogements par type de contingents et réservataires
- Réalisation d'une synthèse et d'une analyse des propositions au terme du groupe de travail relatif aux conditions d'accès dans le parc social
- Nombre de mesures d'accompagnement social mobilisées

Moyens dédiés

Fonctionnement : BOP 177 de lutte contre les exclusions

Moyens de droit commun, crédits des aides à la pierre

Axe 4 : Accompagner et informer les ménages défavorisés

Il existe une palette très diversifiée de dispositifs d'accompagnement social, centrés ou non sur la question du logement.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la logique de « Logement d'Abord » et afin de favoriser une meilleure connaissance de ces dispositifs d'accompagnement, une étude a été commanditée en 2012 par la DDCS des Bouches-du-Rhône, et a été réalisée par les cabinets ACADIE et Adèle Consultants.

Celle-ci a permis de recenser les dispositifs d'accompagnement, leur fonctionnement, et de proposer des préconisations d'optimisation de leur fonctionnement.

Il en ressort notamment que « les moyens mobilisables pour accompagner les ménages dans le logement ou vers celui-ci, se diversifient, et ne se limitent plus aux mesures dites « liées au logement ». Ils font intervenir tant des aides de droits communs que des interventions plus spécialisées, dans le domaine médico-social. Cela dans l'objectif de produire, dans le logement, un accompagnement global à l'insertion, jusqu'alors pratiqué principalement en CHRS ».

Les préoccupations relatives aux besoins en accompagnement ressortent également à l'échelle nationale, et se traduisent notamment au sein du référentiel national des prestations du dispositif Accueil Hébergement Insertion (AHI), qui vise également une meilleure prise en charge des besoins en accompagnement des publics du Plan.

L'ensemble de ces éléments ont conduit à inscrire un axe spécifique relatif à l'accompagnement au sein du PLALHPD.

Fiche action 4-1 : « Accompagner » les publics du Plan dans l'information et l'accès aux droits et aux dispositifs existants

Axe 4-1-1 : Accompagner et informer les demandeurs de logements sociaux dans leurs démarches d'accès au logement

Axe 4-1-2 : Accompagner les ménages dans l'accès aux dispositifs / l'accès aux droits à se maintenir dans un habitat décent ou adapté

Fiche action 4-2 : Renforcer l'accompagnement global des publics du Plan en adaptant les modalités d'accompagnement à l'évolution des besoins et en renforçant la coordination des acteurs autour des situations

Fiche action 4-3 : Favoriser l'appropriation des dispositifs d'accompagnement existants et poursuivre la professionnalisation des équipes

Fiche action 4-1 : « Accompagner » les publics du Plan dans l'information et l'accès aux droits et aux dispositifs existants

Axe 4-1-1 : Accompagner et informer les demandeurs de logements sociaux dans leurs démarches d'accès au logement

Constats

Face à la complexité des procédures et des délais parfois importants pour obtenir un logement social, les dispositions inscrites dans la loi ALUR du 24 mars 2014 visent notamment à améliorer l'information des demandeurs de logements sociaux.

Plusieurs décrets parus en 2015 précisent ainsi les informations devant être mises à disposition du public et des demandeurs de logement social, ainsi que les modalités de mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande de logement social.

Objectifs

Favoriser le droit à l'information des demandeurs de logements sociaux, notamment sur les éléments suivants :

- les modalités de dépôt de la demande et les pièces justificatives exigées,
- les caractéristiques du parc social,
- le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur le territoire qui intéresse le demandeur,
- les règles générales d'accès au parc locatif social, les procédures applicables sur l'ensemble du territoire national,
- la liste des guchets d'enregistrement,
- le délai d'attente anormalement long applicable dans le département.

Modalités de mise en œuvre

Permettre la mise en place d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs sur chaque EPCI doté d'un PLH.



31 décembre 2015 sur les intercommunalités hors Métropole,
31 décembre 2016 pour la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Partenaires

Pilotes : Etat (DREAL), ARHLM

Partenaires concernés : Intercommunalités dotées d'un PLH, Bailleurs sociaux, Action Logement, ADIL

Territoires concernés

Métropole Aix-Marseille Provence, Arles Crau Camargue Montagnette, Terre de Provence

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mis en place sur le département
- Enquête auprès des ménages sur les informations dispensées et sur l'apport de ces informations

Moyens dédiés

Moyens de droit commun

Axe 4-1-2 : Accompagner les ménages dans l'accès aux dispositifs et l'accès aux droits leur permettant d'accéder ou de se maintenir dans un habitat décent ou adapté

Constats

« Face à la complexification des dispositifs et des procédures, de nombreux ménages, en particulier les plus défavorisés et les plus éloignés des institutions, peinent aujourd'hui à faire valoir leurs droits afférant à l'habitat ».

Il s'agit donc de favoriser l'information des ménages sur les dispositifs et droits existants pour les accompagner de manière optimale dans leurs parcours d'habitat.

L'accès à l'alimentation sera mis en lien avec cette fiche action.

Objectifs

Favoriser l'information des ménages, à plusieurs niveaux :

- information sur les dispositifs existants,
- accompagnement dans la mobilisation des aides existantes,
- accompagnement dans les démarches administratives et juridiques, amiables ou contentieuses

Modalités de mise en œuvre

Permettre une information renforcée sur les aides existantes auprès des ménages ayant à un moment de leur parcours, besoin d'un accompagnement. Cette information renforcée passe par une appropriation renforcée des dispositifs par tous les acteurs sociaux.



Sur la durée du Plan

Partenaires

Pilotes : Etat, Conseil Départemental

Partenaires concernés : SIAO (115),

Territoires concernés

Département des Bouches-du-Rhône

Moyens dédiés

BOP 177 de lutte contre les exclusions, crédits spécifiques dédiés au SIAO, aux accueils de jour, au SAO d'Aix-en-Provence

Fiche action 4-2 : Renforcer l'accompagnement global des publics du Plan en adaptant les modalités d'accompagnement à l'évolution des besoins et en renforçant la coordination des acteurs autour des situations

Constats

Les publics les plus défavorisés se retrouvent souvent confrontés à un cumul de problématiques (précarité, problématiques de santé, problématique de logement, ...). Les besoins en accompagnement sont souvent multiples et nécessitent une offre de prestations d'accompagnement diversifiée. Ces problématiques multiples ont également pour conséquence des besoins en accompagnement, dans certains cas sur des périodes relativement longues, et dans d'autres cas sur des successions de périodes où les besoins d'accompagnement diffèrent.

Objectifs

- Favoriser une offre d'accompagnement diversifiée, personnalisée et pluridisciplinaire, afin de répondre aux besoins générés par un cumul de problématiques,

Modalités de mise en œuvre

- Favoriser les diagnostics sociaux personnalisés, et tendre vers une durée de l'accompagnement fonction des besoins de la personne,
- Faire évoluer le travail social en favorisant les échanges pluri professionnels autour de la personne (psychiatre, travailleurs sociaux,)*,
- Penser à des formes renouvelées d'accompagnement adaptées à des problématiques spécifiques et prenant en compte, au-delà du droit au logement, le rôle du logement comme soutien et levier d'intégration sociale pour des publics fragilisés,
- Favoriser des modes d'intervention fondés sur la proximité (« aller vers », équipes mobiles, maraudes, accueil de jour, VAD) ; l'écoute et une durée adaptée,
- Favoriser la mise en œuvre d'un maillage de droit commun entre les acteurs pour pouvoir poursuivre dans la durée un accompagnement,
- Rendre plus lisible les dispositifs d'accompagnement par la création de fiches pratiques, l'actualisation régulière de celles-ci et assurer leur diffusion,
- Renforcer l'articulation de l'offre d'accompagnement social sur le territoire, en lien avec les problématiques d'accès et de maintien dans le logement : ASELL, FNAVDL,
- Renforcer le décroisement santé – accompagnement social**.



Sur la durée du Plan

**les expérimentations visant à favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes souffrant de troubles psychiques (exemples : Un Chez soi d'abord, intermédiation locative, Réseau Santé Mentale et Logement – RSML –) montrent l'intérêt de travailler sur le décroisement des pratiques des acteurs intervenant dans les parcours individuels : développement de la coopération entre secteurs du sanitaire, du social, du médico-social et de l'habitat, élargissement des compétences internes aux équipes à travers la mise en place d'équipes pluridisciplinaires autour de la personne (psychiatrie, travailleurs sociaux, ...).*

***Faire connaître et valoriser les démarches territorialisées de concertation interinstitutionnelles et inter-partenaire de type CLSM (Conseil Local de Santé Mentale) et ASV (Atelier Santé Ville) et les expérimentations locales permettant d'accompagner l'évolution des pratiques professionnels et une meilleure coopération entre les secteurs du sanitaire, du social, du médico-social et de l'habitat en*

vue de favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes souffrant de troubles psychiques (Réseaux Santé Mentale et Logement (RSML), intermédiation locative (IML), GCSMS Coordination marseillaise Habitat et Santé Mentale.

Territoires concernés

Département des Bouches-du-Rhône

Partenaires

Pilotes : Etat, Conseil Départemental

Partenaires concernés : associations, opérateurs ASELL, FNAVDL, ...

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de ménages suivis en ASELL
- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre du FNAVDL hors DALO
- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre du FNAVDL DALO

Moyens dédiés

BOP 177 de lutte contre les exclusions

Fiche action 4-3 : Favoriser l'appropriation des dispositifs d'accompagnement existants et poursuivre la professionnalisation des équipes

Constats

L'accompagnement social a pour objet d'accompagner vers l'autonomie, en prenant en compte la personne dans toutes ses dimensions.

Il vise à orienter les personnes de la façon la plus adaptée à leurs besoins, en tenant compte de leur situation, sans parcours « obligé ». Il vise également à suivre la personne sur l'ensemble de son parcours, jusqu'à, a minima, l'accès au logement autonome pour garantir la continuité du parcours de la rue vers le logement, mais aussi dans le logement.

Si les objectifs visés par l'accompagnement social, sont ambitieux, la palette diversifiée des dispositifs d'accompagnements existants, aussi bien à l'échelle nationale qu'à l'échelle départementale, rend parfois difficile leur mobilisation adéquate et adaptée par les acteurs concernés.

De plus, les « circuits de l'accompagnement », c'est-à-dire les moyens d'identification des besoins en accompagnement et de saisine des dispositifs d'accompagnement sont souvent complexes à appréhender.

Face à ces constats, il paraît nécessaire de mettre en avant les différents travaux réalisés (*rapport Acadie – Adèle Consultants, Guide de l'accompagnement Hors les Murs, ...*), afin de rendre plus lisible les différents types d'accompagnement existants et leurs objectifs.

Il paraît également nécessaire de rendre plus lisible les circuits de l'accompagnement et de la prévention des expulsions (saisine, identification des besoins, ...), notamment par la réalisation ou l'actualisation de schémas mettant en évidence le fonctionnement des dispositifs et les échanges entre les différents acteurs organisés autour des ménages.

Enfin, de par les nombreuses évolutions en cours quant à l'approche du travail social (« aller vers » le public et les autres partenaires d'action sociale), le travail partenarial est très important.

Il convient donc de poursuivre de manière constante la professionnalisation des équipes, en favorisant l'information auprès de l'ensemble des acteurs de l'accompagnement.

Objectifs

- Maitriser les dispositifs de suivi social afin de proposer un accompagnement adapté aux ménages à partir d'un diagnostic précis et partagé de la situation

Quels sont les principaux dispositifs d'accompagnement existants ?

Les accompagnements « logement » :

- ASELL, accès ou maintien dans le logement (*Accompagnement socio-éducatif lié au logement*),
- FNAVDL (ménages reconnus DALO)
- Les accompagnements vers et dans le logement (AVDL), dont l'usage dans les Bouches-du-Rhône s'est spécifiquement centré sur le diagnostic et l'orientation dans le cadre des SIAO,
- Les mesures liées aux sous-locations et aux baux glissants, aux mandats de gestion locative adaptée.

Les accompagnements « emploi » :

- Effectués par les missions locales,
- Réalisés dans le cadre du RSA (Revenu de solidarité active).

Les accompagnements « santé, vie quotidienne et handicap » :

- SAMSAH (Service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés),
- SAVS (Service d'accompagnement à la vie sociale).

Les mesures de protection :

- MASP (Mesure d'accompagnement social personnalisée),
- Tutelle,
- Curatelle.

Les accompagnements de droit commun, dans le cadre de l'action sociale :

- Services sociaux du département,
- CCAS.

Les pratiques d'accompagnements spécifiques identifiées

- AVDL PPSMJ (Personnes placées sous main de justice),
- AVDL Commission Action Logement,
- Accompagnement HAS (Habitat Alternatif Social),
- Accompagnement réalisé auprès des résidents ALOTRA,
- Accompagnement accueil de jour,
- Accompagnement à l'emploi et au logement,
- Accompagnement au handicap,
- Un « chez soi d'abord ».

- Favoriser une meilleure connaissance du projet de chaque association / structure afin de permettre une coordination renforcée entre les acteurs
- Renforcer l'information auprès des étudiants sur les évolutions du travail social
- Renforcer l'information et la formation des acteurs du travail social

Modalités de mise en œuvre

Dans l'optique de favoriser l'appropriation des dispositifs d'accompagnements existants, il s'agira de :

- Conforter la fonction ressource du SIAO pour une appropriation optimale du champ de l'accueil par les prescripteurs,
- rédiger une publication synthétique relative aux différents circuits de mobilisation et d'interrelation entre les modalités d'accompagnement existantes,
- travailler sur l'actualisation de certains guides, études et pratiques spécifiques, afin de communiquer au mieux sur les accompagnements existants,
- communiquer autour du SAHIB, du site du PLALHPD, des documents existants, ... afin de permettre une meilleure connaissance des dispositifs d'accompagnements.

Dans l'optique de renforcer la professionnalisation des équipes, il s'agira de :

- construire un module de formation en direction des écoles de travailleurs sociaux, module intégrant notamment les notions et pratiques d'accompagnement pluridisciplinaire et d'accompagnement hors les murs,
- construire un module de formation en direction des autres écoles identifiées dispensant des formations en lien avec le travail social, l'accompagnement et l'habitat,
- poursuivre des sessions d'informations tout au long de la durée du Plan auprès des acteurs du travail social sur les notions et les expériences en termes d'accompagnement pluridisciplinaire et d'accompagnement hors les murs,
- Poursuivre la formation des travailleurs sociaux sur les procédures d'accès au logement et au DALO réalisé par la DDCS.

2016

2017 - 2018

Sur la durée du Plan

2016

2017

Sur la durée du Plan



Partenaires

Pilotes : DDCS, Conseil Départemental

Partenaires concernés : SIAO, Associations, acteurs de l'accompagnement, écoles de travailleurs sociaux, écoles d'urbanisme, d'habitat, ...

Territoire concerné

Département des Bouches-du-Rhône

Indicateurs / Evaluation

- Nombre de réunions de présentation
- Appréciations des travailleurs sociaux (via un outil d'évaluation à créer)
- Mise en œuvre des offres de service, (statistiques ASELL, AVDL, MASP...)
- Nombre de journées de formation dispensées auprès des étudiants

- Nombre de journées de formations dispensées auprès des équipes de travailleurs sociaux

Moyens dédiés

Crédits d'ingénierie à prévoir sur le BOP 177 de lutte contre les exclusions

Axe 5 : Renforcer la prévention des expulsions locatives

Sous l'effet de l'augmentation continue des dépenses de logement et de la part croissante occupée par ce poste dans la consommation des ménages, la problématique des impayés de loyers constitue un enjeu social et économique sur le département des Bouches-du-Rhône, problématique confirmée chaque année par le volume très important des ménages assignés pour impayés de loyers (6 655 ménages assignés en 2014), et ce malgré la mobilisation accrue des acteurs sur le champ de la prévention des expulsions.

Trois fiches actions relatives à la prévention des impayés locatifs et des expulsions sont ainsi inscrites dans le PLALHPD des Bouches-du-Rhône.

Fiche action 5-1 : Renforcer la coordination entre les acteurs œuvrant dans le domaine de la prévention des impayés et des expulsions locatives

Fiche action 5-2 : Renforcer le rôle de la CCAPEX départementale, des CCAPEX locales et des lieux d'accueil et d'information

Fiche action 5-3 : Informer et accompagner les ménages confrontés à une problématique d'expulsion locative

Fiche action 5-1 : Renforcer la coordination entre les acteurs œuvrant dans le domaine de la prévention des impayés et des expulsions locatives

Constats

Dans un contexte particulièrement préoccupant sur le département des Bouches-du-Rhône (plus de 6 600 assignations pour impayé de loyers en 2014), la loi ALUR réaffirme notamment le rôle des chartes de prévention.

Il s'agit donc, au-delà d'un simple travail d'actualisation, de repenser la charte départementale des Bouches-du-Rhône dans son ensemble afin de revoir les circuits d'échanges d'information entre les acteurs de la prévention des expulsions, d'y intégrer les nouveaux outils que constituent la CCAPEX départementale et les CCAPEX locales, tout en réaffirmant les engagements de chaque acteur dans la prévention des expulsions.

D'autre part, à l'échelle nationale, un Pôle national de Prévention des expulsions locatives vient d'être mis en place au sein de la DIHAL. La charte pourra être la transcription à l'échelle départementale des éléments portés dans le cadre de ce pôle national.

Cette charte devra être approuvée par le Comité Responsable du PLALHPD et fera l'objet d'une évaluation annuelle devant ce comité et devant la CCAPEX.

Objectifs

La coordination des acteurs de la prévention des expulsions locatives reste un véritable enjeu afin d'aider de façon optimale les ménages confrontés à une problématique d'expulsion.

Il s'agira donc, au cours du PLALHPD, de poser les missions de chaque acteur en terme de prévention des expulsions, en réalisant notamment une nouvelle charte de prévention des expulsions.

Celle-ci visera notamment à :

- formaliser un cadre d'intervention départemental, permettant d'intégrer les spécificités territoriales,
- faciliter la collaboration et la concertation entre acteurs et parvenir à une meilleure orientation des publics,
- améliorer la prévention des expulsions dans les Bouches-du-Rhône en fixant les engagements des différents partenaires impliqués et en précisant leurs rôles aux différents stades de la procédure,
- rendre plus lisible les différents circuits d'information et de transmission de données, et préciser le rôle des différents partenaires aux différents stades de la procédure,
- agir en amont pour éviter la dégradation des situations,
- renforcer la communication auprès des acteurs et des bailleurs pour « gagner » en lisibilité et visibilité,
- renforcer l'articulation des actions de prévention des expulsions avec les autres actions du PLALHPD, notamment le DALO et la lutte contre l'habitat indigne.

Afin d'assurer une efficacité optimale dans la mise en œuvre de cette nouvelle charte, il s'agira d'en assurer l'animation départementale et le suivi annuel.

Modalités de mise en œuvre

- Elaborer et approuver une nouvelle charte de prévention des expulsions locatives (via la mise en place d'un groupe de travail dédié),
- Renforcer la communication autour des axes de la Charte,
- Renforcer le travail avec les bailleurs,
- Assurer l'animation et le suivi de la charte de prévention des expulsions locatives.

1^{ème} semestre 2016



→ Sur la durée du Plan

→ Sur la durée du Plan

Partenaires

Pilotes : Etat, Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône

Partenaires concernés : les organismes payeurs des aides personnelles au logement, les EPCI dotés d'un PLH, les communes, les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, les bailleurs sociaux, les bailleurs privés, les CCAS, la commission de surendettement des particuliers, l'union départementale des associations familiales, l'ADIL, le président du tribunal de grande instance, l'ordre des avocats, la chambre départementale des huissiers de justice les associations dont l'un des objets est le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, les associations de locataires, le président de la commission de médiation, les acteurs compétents en matière d'accompagnement social ou médico-social ou de médiation locative, le SIAO, les autorités administratives compétentes en matière de protection des majeurs ou des mineurs.

Territorialisation

Les principes généraux seront définis à l'échelle départementale, et seront déclinés dans la mesure du possible à l'échelle des intercommunalités.

Il s'agit ainsi de renforcer les engagements des acteurs locaux : spécificités d'intervention des acteurs locaux, analyse de l'impact des actions mises en œuvre au plus près des territoires...

Indicateurs d'évaluation

- Implication des acteurs locaux dans la démarche
- Temps de travail en commun
- Signature de la Charte de prévention des expulsions locatives

Moyens dédiés

Mise en place d'un groupe de travail dédié à l'élaboration de la charte pour la prévention des expulsions

Au-delà de l'écriture de la charte de prévention des expulsions et de sa mise en œuvre, il s'agit de renforcer la communication autour de la prévention des expulsions, aussi bien auprès des acteurs du champ social qu'auprès des bailleurs privés.

Renforcer la communication permettant la dynamisation du réseau de prévention des expulsions

Poursuivre (notamment dans le cadre de la « boîte à outils » de la CCAPEX départementale, et via le site extranet du PLALHPD) la communication autour des actions de prévention des expulsions locatives, permettant la dynamisation du réseau, l'amélioration de la connaissance des circuits d'information et de transmission de données, et la mise à jour de la connaissance de la réglementation et des dispositifs existants.

Renforcer les relations avec les bailleurs dans le cadre de la prévention des expulsions et des impayés

Au vu des problématiques d'impayé de loyers en constante augmentation, il s'agira de renforcer la communication auprès des bailleurs afin de les informer sur l'ensemble des outils existants, et de privilégier ainsi un traitement le plus en amont possible des procédures d'expulsion en agissant dès les premiers impayés de loyer.

Ces deux axes seront à travailler tout au long de la durée du Plan.

Fiche action 5-2 : Renforcer le rôle de la CCAPEX départementale, des CCAPEX locales et des lieux d'accueil et d'information

5-2-1 : Poursuivre l'incitation à la mise en place de CCAPEX locales

Constats

Le département des Bouches-du-Rhône comptait 12 CCAPEX locales au 1^{er} janvier 2015. Mises en place pour la plupart au cours de l'année 2013 et 2014, celles-ci travaillent de façon concertée, et associent généralement, outre les collectivités (direction du logement et CCAS), les services sociaux du Conseil Départemental et de la CAF.

Au vu du traitement partenarial des situations, et pour certaines d'entre elles du traitement en amont de la procédure d'impayé, il est préconisé de poursuivre le développement des commissions locales d'impayés relevant de communes, d'intercommunalités, ou de métropoles dans les dispositifs de prévention des impayés locatifs.

Objectifs

L'idée constamment poursuivie est de réduire les inégalités de traitement entre les locataires, en favorisant l'incitation à la mise en place de commissions locales sur les territoires non couverts et où les besoins seraient importants.

Il s'agit ainsi de promouvoir une couverture territoriale renforcée dans le domaine de la prévention des expulsions, tout en favorisant une intervention des CCAPEX locales en amont de la procédure, dès le 1^{er} ou le 2^{ème} impayé de loyer.

Modalités de mise en œuvre

Accompagnement à la mise en place de nouvelles CCAPEX locales



Territoires concernés

Les territoires concernés sont ceux non couverts par une CCAPEX locale et où les volumes d'assignations au regard du poids démographique de la commune sont conséquents.

Il en ressort les territoires suivants :

Agglopoie Provence : Salon-de-Provence, Berre l'Etang, Rognac (3 à 4 assignations pour 1000 habitants)

ACCM : Arles, Tarascon (4 assignations pour 1000 habitants)

MPM : Marignane (3 assignations pour 1000 habitants), Marseille : 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} : 9 assignations pour 1000 habitants, les autres arrondissements sont également concernés : entre 2 et 6 assignations pour 1 000 habitants)

Terre de Provence : Chateaubienard (2 assignations pour 1 000 habitants)

Ouest Provence : Port-Saint-Louis-du-Rhône (6 assignations pour 1000 habitants)

CPA : Vitrolles, Gardanne (3 assignations pour 1000 habitants)

Dans une logique d'optimisation des moyens humains et financiers, une logique intercommunale pourra être favorisée dans certaines situations.

Partenaires

Pilotes : Etat, Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône

Partenaires : CCAPEX locales, CCAS, CAF, ARHLM, représentants des bailleurs privés, ...

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de nouvelles CCAPEX locales mise en place sur les territoires identifiés comme prioritaires
- Stade d'intervention des CCAPEX locales
- Outils de traitement des situations mis en place dans les CCAPEX locales
- Suivi du nombre d'assignations pour 1 000 habitants

Moyens dédiés

Moyens de droit commun

5-2-2 Conforter le rôle des lieux d'accueil et d'information

Constats

Le rapport réalisé en 2010* préalablement à la mise en place de la CCAPEX départementale avait permis d'analyser un certain nombre d'éléments relatifs aux lieux d'accueil des publics en impayé de loyer.

Il avait ainsi mis en avant le fait que les antennes spécialisées étaient principalement présentes sur les zones les plus en difficultés, tandis que les permanences généralistes - possédant également la compétence pour informer les publics en situation d'impayé - étaient déployées sur le reste du territoire.

Celui-ci avait également mis en avant une fréquence de permanence insuffisante en zone tendue.

Il conviendra donc de voir s'il convient de renforcer certaines permanences, sur les territoires où les difficultés seraient les plus importantes.

**Prévention des expulsions : les actions locales dans les Bouches-du-Rhône – Etat des lieux – ADIL 13 – Décembre 2010*

Objectifs

Suivre dans le cadre du PLALHPD le fonctionnement des lieux d'accueil et d'information existants afin de voir s'il convient de renforcer certaines permanences, et afin de favoriser les actions de prévention et d'accompagnement auprès des ménages défavorisés.

Modalités de mise en œuvre

Mise en place un groupe de travail spécifique pour actualiser l'état des lieux des lieux d'accueil et d'information



Concomitamment à l'écriture de la charte de prévention des expulsions, soit au 1^{er} semestre 2016

Territoires concernés

Territoires couverts par un lieu d'accueil et / ou d'information

Partenaires

Pilotes : Etat, Conseil Départemental

Partenaires : Lieux d'accueil et d'information, APEL

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de lieux d'accueil existants
- Elaboration d'un document actualisant l'état des lieux du fonctionnement des lieux d'accueil et d'information

Moyens dédiés

Mise en place d'un groupe de travail spécifique

Fiche action 5-3 : Informer et accompagner les ménages confrontés à une problématique d'expulsion locative

Constats

Le Fonds de Solidarité Logement (FSL) apporte notamment des aides financières individuelles aux ménages en difficulté pour leur permettre d'accéder et/ou se maintenir durablement dans un logement. Celui-ci est mobilisé de façon importante dans le cadre du maintien dans le logement, via le FSL Maintien et via des mesures d'accompagnement renforcée (ASELL renforcé – Prévention des expulsions). Ces aides au maintien dans le logement doivent être poursuivies sur les territoires où les besoins semblent les plus prégnants.

D'autres outils et dispositifs, tels que les ASELL généralistes, les ASELL renforcée, les MASP, existent également pour aider les ménages confrontés à ces problématiques. Il s'agit d'accompagner au mieux ces derniers en mobilisant les outils adéquats en fonction de leur situation

Objectifs

Solvabiliser les ménages pour alléger leurs charges liées à l'accès et au maintien dans le logement. Prévenir l'expulsion locative et les coupures de fournitures d'énergie et d'eau.

Partenaires

Pilotes : Conseil Départemental, CAF

Partenaires concernés : ADIL, CDAD, APEL, lieux d'accueil et d'information

Territoire concerné

Département des Bouches-du-Rhône

Modalités de mise en œuvre

- Travailler en concertation avec l'ensemble des acteurs sur les trois niveaux propices à l'information et à l'accompagnement (avant et lors de l'entrée dans les lieux, lors d'un impayé, lors de «l'après tribunal »)
- Chercher une complémentarité entre les dispositifs d'aides financières : FSL, CCAS, associations caritatives, caisses de retraite, Action Logement...
- Mettre en application et diffuser le nouveau règlement intérieur du FSL, auprès de tous les acteurs concernés.



Sur la durée du Plan

Indicateurs d'évaluation

Indicateurs relatifs au suivi du FSL

Indicateurs relatifs aux autres mesures d'accompagnement

Moyens dédiés

Moyens de droit commun

Axe 6 : Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

Fiche action 6-1 : Lutter contre l'habitat indigne et non décent

Fiche action 6-2 : Lutter contre le logement indécent

Fiche action 6-3 : Renforcer l'identification des secteurs d'habitat informel et favoriser la mise en œuvre d'outils juridiques, opérationnels, financiers, et sociaux autour des situations

Fiche action 6-4 : Repérer les copropriétés fragiles et coordonner l'action publique

Fiche action 6-5: Lutter contre la précarité énergétique

6-5-1 : Améliorer la connaissance locale des phénomènes de précarité énergétique et des actions menées

6-5-2 : Travailler en réseau pour réduire la précarité énergétique - Favoriser la coordination entre les acteurs et les dispositifs

6-5-3 : Former les professionnels de l'action sociale, du logement et de l'énergie Former les intervenants à l'accompagnement à la maîtrise des charges

6-5-4 : Informer et sensibiliser les ménages

6-5-5 : Réduire les consommations énergétiques des ménages

Fiche action 6-1 : Lutter contre l'habitat indigne et non décent

Constats

Avec plus de 63 000 logements potentiellement indignes en 2011, (soit 8,8 % du parc privé), la situation de l'habitat indigne dans le département des Bouches-du-Rhône paraît préoccupante.

Partant de ce constat, la lutte contre l'habitat indigne et dégradé constitue une priorité en raison des enjeux fondamentaux qu'elle recouvre en matière de lutte contre les exclusions et de santé publique, et donc un enjeu majeur du PLALHPD des Bouches-du-Rhône.

La prise en compte de cet enjeu s'appuie aujourd'hui sur un Pôle et un Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) ainsi qu'un plan dédié, créé en mars 2013, et piloté par les services de l'Etat.

Ce Pôle, et le plan dans lequel il s'inscrit, visent notamment à améliorer la coordination entre les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne, mais également à inciter à l'utilisation d'un outil commun - ORTHI - outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne.

A l'échelle locale, la lutte contre l'habitat indigne s'appuie sur une multitude d'acteurs parmi lesquels : les services de l'Etat, le Conseil Départemental, la CAF, les communes, les SCHS, l'ARS, le parquet, l'ADIL, les EPCI, etc. L'enjeu de coordination reste donc essentiel dans le département du fait de la multiplicité des acteurs intervenant sur ce champ.

Objectifs

L'objectif général à l'échelle des Bouches-du-Rhône est de créer les conditions favorables de repérage, de suivi et de traitement de l'habitat indigne et non décent.

Les actions et objectifs du PLALHPD en matière de lutte contre l'habitat indigne reprennent celles inscrites dans le Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, à savoir :

- **Objectif de connaissance**
 - Connaissance de l'état du parc de logement
 - Connaissance des actions conduites dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et non décent,
- **Objectif de partage de cette connaissance et de gestion des cas complexes**
 - Définir les outils et moyens opérationnels de traitement des situations d'habitat indigne,
 - Coordonner et impulser les actions départementales et les actions locales de lutte contre l'habitat indigne, en permettant une mobilisation effective de l'ensemble des acteurs de l'habitat
 - Assurer le traitement des situations d'habitat indigne jusqu'au terme de la procédure,
- **Objectif d'information et de formation à destination de tous les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne** (collectivités, opérateurs, propriétaires, ...)

Modalités de mise en œuvre

Les modalités de mise en œuvre sont définies dans le cadre de l'animation du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, piloté par l'Etat.

Il s'agit notamment de :

- sensibiliser l'ensemble des acteurs de l'habitat, élaborer des actions de communication et de formation, développer la collaboration avec les collectivités et les accompagner dans leurs démarches, désigner un interlocuteur référent au sein de chaque collectivité pour coordonner les dispositifs, ...,
- mettre en place une fiche de signalement unique sur le département, afin de créer les conditions favorables de repérage, de suivi et de traitement de l'habitat indigne et non décent,
- exploiter les données d'ORTHI et définir des territoires prioritaires d'intervention : en fonction des situations repérées dans le cadre de la mise en œuvre de l'observatoire de l'habitat indigne et à partir des études pré-opérationnelles existantes, des territoires prioritaires d'intervention pourront être définis par les instances du PDLHI. Des objectifs quantitatifs pourront également être définis.



→ 2015-2016

→ 2015-2016

→ 2016-2017

Territoires concernés

L'ensemble du département est concerné par les actions énoncées ci-dessus. Des territoires prioritaires pourront cependant être définis au cours du PLALHPD, notamment à partir de la base de données du parc privé potentiellement indigne (cf. annexe 9), ainsi qu'à partir d'études réalisées dans le cadre du PDLHI.

Partenaires

Pilotes : Etat (DDTM)

Partenaires concernés : Conseil Départemental, CAF, communes, SCHS, ARS, parquet, ADIL, EPCI,...

Indicateurs d'évaluation

- Mise en place effective d'une fiche de signalement unique
- Taux de remplissage d'ORTHI, fiabilité et exploitation des données
- Fonctionnement effectif du PDLHI (nombre de réunions, capacité à porter des projets, ...)
- Animation et actions mises en œuvre dans le cadre du PDLHI

Moyens dédiés

Moyens définis dans le cadre du PDLHI

Pour plus de précisions, se reporter au PDLHI, téléchargeable sur le site extranet du PLALHPD : www.plalphpd13.org

Fiche action 6-2 : Lutter contre la non-décence des logements

Constats

L'obligation pour le bailleur de fournir au locataire un logement décent ne présentant pas de risque manifeste pour la sécurité physique ou la santé et doté des éléments d'équipement et de confort le rendant conforme à un usage d'habitation résulte de la loi SRU du 13 décembre 2000 et de son décret d'application du 30 janvier 2002.

Si le logement loué ne satisfait pas aux critères de décence, le locataire peut engager une procédure de droit privé, les litiges relatifs à la décence relevant du tribunal d'instance. Le juge d'instance, à la demande du locataire, apprécie l'éventuel défaut de décence, détermine la nature des travaux à réaliser ainsi que leur délai d'exécution. Il appartiendra au locataire d'apporter la preuve de la non décence par tout moyen.

La CAF des Bouches-du-Rhône, en tant qu'organisme payeur de l'allocation logement, participe au respect des normes de décence : **le versement des prestations logement étant subordonné à la décence du logement, le traitement de la non décence par la CAF 13 est donc en premier lieu réglementaire.**

Sur ce point, elle a mis en place depuis 2007, en son sein, une Commission Partenariale pour le Logement Décent (CPLD), réunissant, outre ses agents, des partenaires qualifiés. Cette commission a pour visée de faciliter la résolution de la situation liée à la non décence par :

- l'amélioration du processus de signalement des situations et de leur diagnostic,
- la mise à disposition d'une information, médiation, accompagnement des locataires et bailleurs parallèlement à l'application de la réglementation
- l'articulation des dispositifs de lutte contre l'habitat dégradé (OPAH, PIG, habitat indigne ...) avec celui de lutte contre la non-décence des logements

Depuis le 1^{er} Janvier 2015, l'article 85 de la loi ALUR prescrit la consignation des allocations logement (AL/ALS) pour les logements ne remplissant pas cette condition. Cette nouvelle réglementation vient revisiter le fonctionnement de cet organe car elle introduit un aspect largement plus coercitif et adapté à une situation départementale particulièrement exposée à cette question.

Par ailleurs, en décembre 2014 la constitution d'un Pôle Départemental de Lutte Contre l'Habitat Indigne (PDLHI) annonce les prémices du traitement de la question de l'habitat indigne au niveau départemental et partenarial. La CAF a souhaité inscrire son dispositif de lutte contre le logement non décent en articulation avec ce pôle dont le pilotage sera assuré par l'Etat. Plusieurs groupes de travail ont été lancés en vue d'une harmonisation des procédures, auxquels la CAF 13 participe.

Le PLALHPD piloté par l'Etat et le département intègre cette question de décence du logement associé aux publics les plus démunis.

Objectifs

Le dispositif de lutte contre la non décence du logement de la CAF13 a pour visée la mise aux normes du logement afin d'assurer pour la famille un cadre de vie décent et digne conformément à la Convention d'objectifs et de moyens (COG) (*Favoriser pour les Familles, des Conditions de logement et un Cadre de vie de qualité*).

En outre, il a pour finalités :

- l'accompagnement des parties prenantes locataires et bailleurs dans la résolution de la problématique du logement lié à la non décence,
- l'amélioration de la qualité des logements dans le département,
- la contribution active à la lutte contre la non décence et les bailleurs indécents,
- la mutualisation des moyens mis en œuvre dans le département, l'accroissement de l'efficacité de son action grâce à une démarche partenariale.

Modalités de mise en œuvre

Favoriser la prévention, la détection, le signalement, le constat et la résorption des situations de non décence de logement dans le département en accompagnant locataires et les bailleurs dans le dispositif :

- mise en œuvre d'action de prévention auprès des bailleurs et locataires,
- susciter le signalement des situations de non décence du logement dans le cadre plus large du PDLHI,
- réaliser ou faire réaliser par les autorités et opérateurs compétents les constats de non décence,
- favoriser la mise en œuvre des travaux liés à la non décence des logements en accompagnant les bailleurs,
- consigner le cas échéant, les allocations logement dans le cadre réglementaire,
- favoriser plus généralement, le déclenchement des leviers liés à la conciliation, la consignation, la justice, le relogement, par la mise en œuvre d'un plan d'action global. Le plan d'action est déterminé par la situation au regard de l'état du logement (diagnostic technique), des situations de l'allocataire et du bailleur notamment en lien avec les notions de droits et devoirs, de rapports locatifs (diagnostic juridique et financier), et de projet de vie (évaluation sociale).



Sur la durée du Plan

Territoire concerné

Département des Bouches-du-Rhône

Partenaires

Pilote	CAF
Partenaires	ARS, ADIL, DDTM (PDLHI), Conseil Départemental, Conseil Régional, Intercommunalités, Communes, Opérateurs, associations, représentation des bailleurs privés

Indicateurs d'Évaluation

Le principal indicateur sera le nombre de logements traités au regard de la non décence.

Les autres indicateurs d'évaluation seront :

- le nombre de diagnostics décence effectués,
- le nombre d'évaluations sociales réalisées,
- le nombre de consignations d'aide au logement effectuées,
- Le nombre de situations traitées par l'amélioration du logement (consignations levées ou logements identifiés sous ORTHI comme étant décents),
- le nombre de situations traitées par d'autres dynamiques relevant des offres de services (relogement, procédures judiciaires...).

Ces indicateurs devront être mis au regard des moyens mis en œuvre, et notamment :

- du potentiel détecté dans le département (Etude du CEREMA et données Caf)
- des moyens financiers alloués aux diagnostics
- des partenariats engagés notamment avec les collectivités territoriales et opérateurs pour les diagnostics
- des partenariats engagés dans le cadre des offres de services et de la mise en œuvre de dynamiques parallèles

Fiche action 6-3 : Renforcer l'identification des secteurs d'habitat informel et favoriser la mise en œuvre d'outils juridiques, opérationnels, financiers, et sociaux autour des situations

Constats

Le département des Bouches-du-Rhône connaît une crise du logement préoccupante, en raison notamment d'un grave déficit de logements sociaux et de difficultés sociales rencontrées par sa population. Cela entraîne naturellement la persistance, voire la multiplication des habitats informels, souvent insalubres. Ce constat est aggravé sur certains territoires par un flux important d'immigrés clandestins.

Conformément à la législation, mais également de par la préoccupation et la mobilisation croissante des acteurs de terrain vis-à-vis des populations logeant dans ces secteurs d'habitat informel, le PLALHPD se doit de se saisir de cette problématique qui concerne, au-delà des problématiques d'habitat, une population en grande précarité.

Objectifs

L'objectif, en inscrivant une action relative à l'habitat informel au sein du PLALHPD, est de favoriser la prise en compte de ces problématiques de manière uniforme sur l'ensemble du département, et ainsi de favoriser une égalité de traitement des situations.

L'enjeu sera à la fois de traiter dans le même temps la problématique « bâti » et la situation « sociale », en accompagnant au mieux des populations parfois « marginalisées ».

L'habitat « informel » comprend :

Les locaux ou installations à usage d'habitation édifiés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués des réseaux ou équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes.

Modalités de mise en œuvre

- Identifier les secteurs supportant un habitat informel par un état des lieux régulier,
- Qualifier les situations urbaines, foncières et sociales avant tout choix opérationnel,
- A partir de cette qualification, identifier les outils juridiques, opérationnels et financiers adéquats, et créer un référentiel spécifique à destination des acteurs compétents.

Sur la durée du Plan

Sur la durée du Plan

Sur la durée du Plan



Territoires concernés

Département des Bouches-du-Rhône

Partenaires

Pilotes : Etat (DDTM, DDCS)

Partenaires concernés : ARS, collectivités locales, associations

Indicateurs d'évaluation

- Réalisation d'un état régulier des secteurs d'habitat informel
- Réalisation d'un référentiel autour des « outils de l'habitat informel »
- Mise en place effective d'un groupe de travail dédié

Moyens dédiés

Moyens de droit commun

Fiche action 6-4 : Renforcer le repérage des copropriétés fragiles et favoriser la mise en œuvre d'outils opérationnels

Constats

Un très grand nombre d'habitants de Bouches-du-Rhône vit dans des immeubles collectifs soumis au statut de la copropriété (juridiquement à partir de 2 logements). En conséquence, ce mode d'habitat majoritaire dans le parc privé doit faire l'objet de toutes les attentions des pouvoirs publics à une époque où les indicateurs de précarité témoignent de la dégradation d'un nombre significatif de copropriétés (*plus de 8 500 copropriétés potentiellement dégradées dans les Bouches-du Rhône, dont 7 500 petites copropriétés*). Du stade de fragilité à celui de grande dégradation, différents événements et dysfonctionnement peuvent être observés et identifiés (impayés de charges, dévalorisation des biens, absentéisme aux AG, non-constitution du conseil syndical, déqualification de l'environnement urbain) ; le but étant, bien entendu de prévenir collectivement les difficultés qui peuvent naître tant dans les grandes copropriétés que dans les petites.

La copropriété s'entend de tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie en plusieurs personnes par lot, comprenant chacun une partie privative et une quote part de partie commune.

La copropriété est un **mélange de propriété individuelle et collective**. Chaque propriétaire a d'une part une propriété exclusive sur les parties privatives (souvent appartement) et une propriété indivise sur les parties communes (couloir, escalier, ascenseur).

Le fonctionnement de la copropriété repose sur :

- le syndicat de copropriété composé de l'ensemble des copropriétaires qui se réunissent en assemblée générale ;
- le syndic qui exécute les décisions prises par l'assemblée générale et assure la gestion courante de l'immeuble ;
- le conseil syndical, composé de copropriétaires élus, qui assiste et contrôle le syndic dans sa gestion, tout au long de l'année.

Au regard de l'ampleur de la problématique, le PLALHPD a choisi de se saisir de la question en ciblant plus particulièrement deux actions à mettre en œuvre sur les territoires identifiés.

Objectifs

Différentes actions relatives à la prise en compte des problématiques rencontrées par les copropriétés dégradées sont d'ores et déjà inscrites dans certains documents (PLH, charte régionale d'engagement pour le logement et de mobilisation du foncier en PACA, ...).

Il s'agit donc d'inscrire des actions au sein du PLALHPD en matière de copropriétés dégradées, tout en tenant compte des engagements déjà pris par les partenaires.

Deux logiques ont guidé les réflexions menées sur l'intégration de cet axe au sein du futur PLALHPD :

- une logique préventive : comment détecter en amont les copropriétés potentiellement en difficulté ?
- une logique curative : comment agir dans les copropriétés dégradées ?

De ces logiques ressortent deux actions principales :

- l'observation des copropriétés potentiellement fragiles,
- la mise en œuvre d'outils spécifiques pour agir dans les copropriétés dégradées.

Action 6-4-1 : Des actions de repérage, d'observation et de veille des copropriétés à renforcer

Constats

Si l'outil Anah relatif aux copropriétés fragiles permet d'appréhender dans sa globalité la problématique des copropriétés en difficulté, il convient d'aller plus loin dans l'identification des copropriétés en difficultés afin d'agir à la fois de façon curative, mais également de façon préventive. La connaissance et le repérage sont en effet des préalables indispensables pour engager une action efficace vers les copropriétés fragiles.

Il apparaît d'ores et déjà que de nombreuses copropriétés en difficulté sont présentes dans des quartiers de politique de de la ville, de ce fait, les actions menées devront être en lien avec les actions menées dans le cadre de l'ANRU.

Par l'observation et la veille, il s'agit de « briser » au plus tôt la spirale de déqualification d'une copropriété qui renchérit considérablement le coût des interventions publiques.

Il est ainsi aujourd'hui indispensable de développer les actions de repérage, en appui des EPCI et des syndicats, pour mieux évaluer cette problématique et traiter au cas par cas les situations.

Objectifs

- Disposer d'un recensement des copropriétés fragiles et en difficulté le plus précis possible sur l'ensemble des Bouches-du-Rhône,
- A partir de ce recensement, définir les outils et moyens à développer à titre préventif et curatif en fonction des enjeux identifiés, selon les territoires.

Ces objectifs seront réalisés en associant étroitement les territoires concernés.

Modalités de mise en œuvre

- **Capitaliser les études existantes** sur les copropriétés, et les diffuser très largement afin de convaincre les décideurs locaux de la nécessité d'un suivi et d'une prévention ciblée,
- **Inciter au développement de l'observation et de la veille dans les secteurs à enjeux**, afin d'identifier un volume de copropriétés fragiles à surveiller et/ou accompagner,
- **Favoriser et structurer une animation départementale** afin de permettre le partage d'expérience entre les territoires qui auront fait le choix de mettre en place des dispositifs d'observation locaux,
- **Favoriser, pour les secteurs à enjeux**, l'intégration d'un volet copropriété dans les programmes locaux de l'habitat.

1^{er} semestre 2016

2^{ème} semestre 2016

1^{er} semestre 2017

Sur la durée du Plan



Territoires concernés

Afin de définir les EPCI pour lesquels les enjeux sont prioritaires en termes de connaissance, d'observation et de repérage plus fin de copropriétés potentiellement fragiles, un indicateur de priorisation sera proposé et travaillé de façon concertée.

Cet indicateur pourra reposer sur deux critères jugés principaux :

- le nombre de copropriétés de classe D sur un EPCI ;
- la densité de copropriétés de classe D sur un EPCI, à savoir le ratio que représente le nombre de copropriétés de classe D sur le nombre de copropriétés de classes B, C et D sur le territoire d'étude.

Pilotes : Etat (DDTM) et collectivités

Partenaires concernés : ANAH, ARS, EPCI, professionnels de l'immobilier (syndics), ...

Indicateurs d'évaluation

En fonction des résultats issus de l'observation, il conviendra de définir le nombre de secteurs à enjeux dans les PLH concernés.

Il s'agira également de :

- produire un recueil des études existantes sur le département des Bouches-du-Rhône en matière de copropriétés,
- produire un recensement des copropriétés fragiles et en difficulté faisant apparaître la localisation et le type et degré de difficultés,
- produire un document de préconisations, en fonction des éléments issus de groupe de travail mené sur Marseille, reprenant les outils et moyens à développer/mobiliser pour répondre aux enjeux identifiés.

Moyens dédiés

Moyens de droit commun

Action 6-4-2 : Développer des outils « opérationnels » dans les copropriétés en difficulté

Constats

Au vu du volume « potentiel » de copropriétés fragiles présentes dans le département des Bouches-du-Rhône, il semble nécessaire, au-delà des aspects relatifs à l'observation et à la prévention, d'intervenir fortement sur le parc privé existant en mobilisant les outils existants, outils renforcés par la législation récente, et notamment la loi ALUR du 24 mars 2014.

Si ces outils sont nombreux et variés face à la multiplicité des difficultés rencontrées par les copropriétés (OPAH, POPAC, VOC, PLS, ORCOD, ...), il est aujourd'hui nécessaire d'inscrire certains outils pratiques et facilement mobilisables dans le PLALHPD des Bouches-du-Rhône.

Objectifs

Si différents outils sont déjà mis en œuvre dans certains documents de programmation, il s'agit ici de les reposer à l'échelle d'intervention du PLALHPD, soit l'échelle départementale.

Pour cela, trois « outils » principaux seront mis en avant :

- les acquisitions – améliorations sur les copropriétés repérées comme étant fragiles ou dégradées,
- le bail à réhabilitation,
- l'auto-réhabilitation accompagnée.

Modalités de mise en œuvre

- Favoriser les acquisitions – améliorations sur les copropriétés repérées,
- Favoriser la mise en œuvre d'autres outils complémentaires, tel que le bail à réhabilitation ou encore l'auto-réhabilitation accompagnée.

Afin de favoriser ces différents outils, trois éléments seront particulièrement travaillés :

- une déclaration d'intention spécifique EPCI / ARHLM pourra être initiée sur chaque territoire identifié comme « prioritaire », → Sur la durée du Plan
- une communication autour des dispositifs d'auto-réhabilitation accompagnée sera également à favoriser auprès des ménages résidant dans les copropriétés en difficulté, → Sur la durée du Plan
- enfin, de manière plus générale, il s'agira de favoriser la mise en œuvre de l'orientation n°2 de la Charte régionale d'engagement pour le logement et la mobilisation du foncier signée en 2014 (« Transformer certaines copropriétés très dégradées, en particulier des années 60, pour les faire évoluer de façon globale ou partiellement en logements locatif social à travers le processus d'acquisition amélioration »). → Sur la durée du Plan



Territoire concerné

A définir en fonction des éléments issus de l'observation

Partenaires

Pilotes : EPCI, ARHLM

Partenaires concernés : Communes, Etat, Région, syndicats, agences immobilières, ANAH.

Evaluation

- Nombre d'acquisition-amélioration menée par les organismes sociaux sur les copropriétés identifiées
- Nombre de baux à réhabilitation signés dans les copropriétés identifiées comme fragiles ou dégradées
- Nombre de chantiers d'auto-réhabilitation accompagnés mis en œuvre dans les copropriétés identifiées comme fragiles ou dégradées

Moyens dédiés

Moyens de droit commun

Fiche action 6-5 : Lutter contre la précarité énergétique

Axe 6-5-1 : Améliorer la connaissance locale des phénomènes de précarité énergétique et des actions menées

Constats

La précarité énergétique est un phénomène difficile à quantifier même si l'on sait qu'elle concerne une part croissante des ménages au regard des demandes d'aides exprimées par les plus vulnérables, mal logés et mal chauffés, auprès des services sociaux et des associations caritatives.

Inscrire un axe autour de l'observation et de l'amélioration locale de la compréhension des phénomènes de précarité énergétique dans le PLALHPD apparaît donc comme une étape incontournable pour une prise en compte renforcée des ménages confrontés à cette problématique.

Objectifs

Le suivi d'indicateurs relatifs à la précarité énergétique vise ainsi à :

- Quantifier et qualifier la précarité énergétique des ménages, afin de tenter d'identifier des territoires prioritaires d'intervention, ou des publics « cibles »,
- Suivre ce phénomène dans le temps avec des indicateurs constants, afin de voir si ce phénomène tend à s'améliorer ou au contraire à s'aggraver,
- Suivre les actions menées en matière de lutte contre la précarité énergétique, aussi bien sur le bâti qu'en termes d'information et de sensibilisation des ménages, des acteurs et des élus.

Les résultats attendus sont :

- Une meilleure connaissance des ménages confrontés à des problématiques de précarité énergétique,
- Une couverture territoriale des actions renforcée au vu des problématiques identifiées,
- Une communication ciblée auprès des ménages et des acteurs.

Partenaires

Pilotes : Etat (DDTM), Conseil Départemental

Partenaires concernés : acteurs de l'observation et de la lutte contre la précarité énergétique (Intercommunalités, CAF, RREP, Compagnons batisseurs, pact, edf, gdf, sté des eaux, ADIL, CR PACA, caisses de retraite,)

Modalités de mise en œuvre

Les indicateurs viseront à suivre :

- La précarité énergétique d'un point de vue monétaire : niveau de ressources, taux de pauvreté, ...
- La précarité énergétique sous l'angle « administratif » : nombre de bénéficiaires des fonds sociaux, nombre de bénéficiaires des tarifs sociaux liés à l'énergie, ...
- La précarité énergétique d'un point de vue plus subjectif : ressenti froid, perception de manque des ménages.

Concernant le 3^{ème} point, la précarité énergétique d'un point de vue subjectif pourra être « mesurée » par le biais d'enquête qualitatives. Ces questions pourront être intégrées directement au sein de questionnaires déjà existants, ou bien faire l'objet d'un questionnaire spécifique.

Dans cette optique, un tableau de bord reprenant les indicateurs relatifs à la précarité énergétique sera construit.

Un suivi régulier des indicateurs sera à réaliser tout au long de la durée du Plan.

Sur la durée du Plan



Territoires concernés

Les indicateurs seront observés à l'échelle la plus fine possible, afin de permettre des actions ciblées en matière de lutte contre la précarité énergétique.

Ils seront également agrégés à l'échelle intercommunale et départementale afin de favoriser la communication en direction des acteurs de terrain.

Indicateurs d'évaluation

- Construction d'un tableau de bord dédié à la précarité énergétique
- Communication autour des données de l'observatoire

Moyens dédiés

Au vu des multiples sources et bases de données à mobiliser (Insee, FSL, EDF, GDF, RPLS, PPPI, CAF, CCAS, ...) et afin d'assurer l'observation de l'ensemble de ces éléments de façon optimale, ce travail pourra être délégué par les copilotes du Plan à un opérateur extérieur.

Ce travail d'observation des indicateurs relatifs à la précarité énergétique sera intégré à l'observatoire du PLALHPD mentionné dans l'axe 1.

Axe 6-5-2 : Favoriser la coordination entre les acteurs et les dispositifs pour réduire la précarité énergétique

Constats

Que ce soit à travers des dispositifs nationaux ou via des opérations plus locales, un certain nombre de démarches permettent d'intégrer les actions de lutte contre la précarité énergétique au cœur des politiques territoriales. L'enjeu du PLALHPD est d'arriver à coordonner ces différents programmes et dispositifs, qui sont pourtant portés par des collectivités intervenant à des échelles différentes et sur des problématiques multiples.

Objectifs

- Renforcer la mobilisation et la concertation des acteurs autour des objectifs de lutte contre la précarité énergétique
- Favoriser la coordination entre les dispositifs
- Travailler sur le lien Lutte contre l'Habitat Indigne – Lutte contre la précarité énergétique

Modalités de mise en œuvre

Réflexions sur l'ouverture du PDLHI à la précarité énergétique, pour la mise en place d'un PDLHI-PE

1^{er} semestre 2016



Territoires concernés

Travail sur la coordination et la mise en réseau à l'échelle départementale et intercommunale

Partenaires

Pilotes : Etat (DDTM), Conseil départemental

Partenaires concernés : acteurs de la LHI et de la lutte contre la précarité énergétique, caisses de retraite, ...

Indicateurs d'évaluation

- Réunion de travail autour de la mise en place d'un PDLHI-PE

Moyens dédiés

Moyens de droit commun

Axe 6-5-3 : Former les professionnels de l'action sociale, du logement et de l'énergie à l'accompagnement à la maîtrise des charges

Constats

La formation des professionnels est un enjeu majeur pour le développement d'actions de lutte contre la précarité énergétique, la diffusion d'une culture commune et le travail partenarial entre acteurs de l'énergie, de l'eau, du logement et de l'action sociale souvent cloisonnés dans leurs champs de compétences.

Des formations sont déjà à l'œuvre dans le département des Bouches-du-Rhône, il convient de les conforter pour optimiser le repérage afin de permettre une intervention en amont des impayés d'énergie et d'eau.

Objectifs

Il s'agit, par la formation, d'aider les acteurs de terrain à qualifier les problématiques de précarité énergétique en distinguant le volet « ménage » du volet « logement », et donc mieux cibler les actions.

Il s'agit donc de les aider à :

- optimiser le repérage,
- repérer l'origine de la consommation,
- intervenir de manière adaptée pour répondre aux besoins des ménages.

Modalités de mise en œuvre

Deux types de formation seront à conforter :

- réaliser un diagnostic socio-technique au domicile des ménages en situation de précarité énergétique et rencontrant des difficultés de paiement des charges,
- les travailleurs sociaux face à la précarité énergétique : comprendre et agir.



Sur la durée du Plan

Territoires concernés

Il s'agit de favoriser la formation et l'information de l'ensemble des acteurs intervenant auprès des ménages en situation de précarité.

Partenaires

Pilotes : Conseil Départemental

Partenaires concernés : ADEME, CNFPT, ADIL, associations, RREP (Réseau Régional Energie Précarité), opérateurs tel que EDF, GDF, Société des Eaux de Marseille, Société des Eaux de Marseille Métropole

Indicateurs d'évaluation

Nombre d'agents formés, nombre de visites à domicile, type de problèmes rencontrés

Moyens dédiés

Moyens de droit commun

Axe 6-5-4 : Informer et sensibiliser les ménages

Constats

En matière d'habiter, l'information et la sensibilisation des publics reste un élément indispensable afin que ces derniers prennent part activement à la démarche, quelle qu'elle soit.

Informé le grand public reste donc indispensable dans toute action de maîtrise de consommation d'énergie et d'eau l'énergie, d'autant plus que dans le triptyque amélioration du bâti, efficacité énergétique des appareils et sobriété des comportements, les ménages concernés doivent garder une place centrale.

Objectifs

L'information et la sensibilisation des ménages vise trois objectifs principaux :

- favoriser l'information des ménages pour une utilisation optimale des équipements liés à l'énergie et l'eau,
- agir en amont des problématiques, pour prévenir les risques d'impayés et les coupures de fluides,
- parvenir à une sollicitation plus faible des aides curatives.

Modalités de mise en œuvre

- Recensement des actions d'information et de sensibilisation déjà existante sur le département, → 2^{ème} semestre 2016
- Poursuite et mise en place si nécessaire de réunions d'information / animation en direction des ménages, → Sur la durée du Plan
- Utilisation de l'appartement témoin sur la maîtrise des consommations d'eau et d'énergie, → Sur la durée du Plan
- Diffusion des outils de sensibilisation de type plaquettes, films, guides pratiques, → Sur la durée du Plan
- Identification des ménages faisant appel aux aides du FSL energie et eau de façon récurrente afin de cibler un public pour lequel il convient de construire une action spécifique, → 1^{er} semestre 2016
- Sensibilisation des ménages identifiés comme « potentiellement en risque de précarité énergétique ». → Sur la durée du Plan



Territoires concernés

Afin de travailler dans un premier temps sur des situations pouvant être suivies dans le temps, un travail sera mené auprès des ménages faisant appel aux aides du FSL de façon récurrente.

Il s'agit également de favoriser la sensibilisation des ménages identifiés comme potentiellement « en risque de précarité énergétique » (faibles revenus, parc potentiellement dégradé, proportion de bénéficiaires du TPN et du TSS élevée, endettement,...).

Partenaires

Pilotes : Conseil Départemental

Partenaires concernés : acteurs associatifs, EDF, GDF, Société des Eaux de Marseille, Société des Eaux de Marseille Métropole

Indicateurs d'évaluation

- Recensement des actions d'information et de sensibilisation déjà existantes
- Identification régulière des ménages faisant appel aux aides du FSL de façon récurrente
- Nombre de réunions d'information / animation en direction des ménages
- Utilisation de l'appartement témoin sur la maîtrise des consommations d'eau et d'énergie
- Nombre et diffusion des outils de sensibilisation type plaquettes, films, guides pratiques.
- Moyens mis en œuvre pour sensibilisation du personnel d'une structure pour développer des relais d'information auprès des publics.

Moyens dédiés

Moyens de droit commun

Axe 6-5-5 : Réduire les consommations énergétiques des ménages

Constats

La réduction des consommations d'énergie des ménages nécessite une amélioration des performances énergétiques des équipements et / ou du bâti. Au-delà des actions de sensibilisation et d'information menées auprès des ménages, diverses opérations concernant l'amélioration des équipements et du bâti doivent être menées.

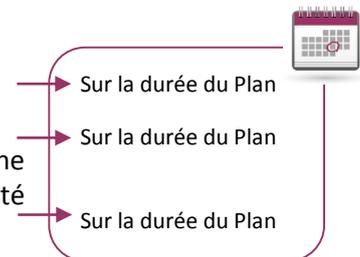
Objectifs

Trois objectifs sont visés :

- Permettre une réduction de la classe de consommation énergétique des logements, privés et sociaux
- Informer et inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux permettant d'améliorer la performance énergétique des logements
- Informer et inciter les bailleurs sociaux à réaliser des travaux permettant d'améliorer la performance énergétique des logements

Modalités de mise en œuvre

- Poursuivre la mise en œuvre du PRIS,
- Faire connaître les volets incitatifs du programme Habiter Mieux,
- Notifier les arrêtés d'insalubrité accompagnés d'une fiche d'information générale destinée à l'amélioration de la qualité thermique des logements.



Il s'agira d'organiser des réunions d'information auprès des représentants des bailleurs privés (outils d'information adaptés), ainsi qu'auprès des bailleurs sociaux, afin de construire ou actualiser si nécessaire des outils d'information.

Réunions d'information auprès des bailleurs sociaux (outils d'information adaptés)

Territoires concernés

- Sur le parc privé : favoriser l'information et la communication sur les territoires comportant un taux important de PPPI
- Sur le parc social : favoriser l'information et la communication auprès des bailleurs sociaux dont le parc est classé en classe de consommation énergétique E, F ou G

Partenaires

Pilotes : DDTM, Anah

Partenaires concernés : ARS, ADIL, EIE, représentants des bailleurs privés, ARHLM, bailleurs sociaux, services logement habitat des collectivités (interco et communes), ...

Indicateurs d'évaluation

Nombre de logements du parc privé « traités »

Nombre de logements du parc social « traités »

Moyens dédiés

Moyens de droit commun

Axe 7 : Répondre aux besoins spécifiques en logement et adapter l'habitat

Les besoins en logement des personnes défavorisées couvrent un certain nombre de demandes spécifiques : gens du voyage, personnes âgées, personnes en situation de handicap, femmes victimes de violence, personnes souffrant de troubles psychiques, ...

Ces demandes spécifiques concernent généralement un volume restreint de ménages et mobilisent des types de logements précis ; elles font également dans certains cas l'objet de planifications ou de programmations particulières (Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, Schéma départemental en faveur des personnes âgées, etc.).

Il ressort cependant la nécessité d'inscrire des actions en direction de ces publics au sein du PLALHPD, afin de renforcer leur prise en compte, et de préciser ainsi tout au long de la durée du Plan les enjeux opérationnels.

Fiche action 7-1 : Identifier les besoins en habitat adapté pour les gens du voyage en voie de sédentarisation

Fiche action 7-2 : Adapter les logements pour les personnes défavorisées âgées ou handicapées

Fiche action 7-3 : Favoriser le logement des jeunes en difficulté

Fiche action 7-1 : Identifier les besoins en habitat adapté des gens du voyage et appuyer les démarches pour la production de réponses adaptées

Constats

La mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage a permis des avancées sur la mise en place d'aires d'accueil.

On compte ainsi aujourd'hui 8 aires d'accueil, pour un total de 284 places de stationnement dans le département des Bouches-du-Rhône.

Plusieurs constats obligent cependant à compléter l'approche concernant les besoins en habitat adapté pour les gens du voyage en voie de sédentarisation, et l'étude commanditée par l'Etat et le Conseil Départemental vient confirmer cela.

Les situations sont actuellement très diverses.

Ainsi, on observe sur certaines aires d'accueil des taux importants de présence permanente liés à des facteurs sociaux, à la scolarisation des enfants, aux soins hospitaliers, etc.

D'autre part, dans certaines situations, des familles ont acheté des terrains non constructibles pour y installer leur caravane et éventuellement un bâti en dur, parfois par méconnaissance des règles d'urbanisme.

Les profils et les aspirations des familles ne sont pas homogènes, puisque certaines familles souhaitent pouvoir continuer à voyager, même sur des périodes courtes, tandis que d'autres souhaitent s'installer de manière « définitive » dans un lieu et n'éprouvent plus le besoin de voyager.

Il n'y a pas donc pas de solution unique et plusieurs types de projets peuvent ainsi être envisagés, selon que l'habitat mobile est dominant (exemple des terrains familiaux) ou devient secondaire (exemple de lotissement avec emplacement pour caravane).

Il s'agit ainsi d'accompagner les communes du département qui souhaitent engager des démarches pour répondre à ces besoins, et de faciliter les échanges d'expériences pour faciliter le développement de réponses adaptées d'habitat.

Objectifs

L'objectif est d'une part d'identifier de manière précise les besoins en logement adapté des personnes regroupées sous le terme « Gens du Voyage », et d'y apporter une réponse adaptée.

Le deuxième objectif vise à accompagner les communes qui souhaiteraient répondre aux besoins en habitat des gens du voyage souhaitant se sédentariser.

Modalités de mise en œuvre

- Partager les résultats de l'étude commanditée par l'Etat et le Conseil Départemental, → 1^{er} semestre 2016
- Identifier les besoins en logements adaptés pour les gens du voyage et mettre en place un groupe de travail autour de l'identification de ces besoins, → 2^{ème} semestre 2016
- Préciser les besoins, en termes qualitatifs, et en termes de localisation (terrains familiaux, habitat adapté), → Sur la durée du Plan
- Accompagner les communes dans le développement de réponses adaptées d'habitat pour les gens du voyage.



Territoires concernés

A définir en fonction des résultats de l'étude commanditée par l'Etat et le Conseil Départemental

Partenaires

Pilotes : Etat, Conseil Départemental

Partenaires concernés : réseau associatif en faveur des gens du voyage, bailleurs sociaux, CAF, Communes concernées, EPCI concernés, ...

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de familles sédentarisées dans le parc privé
- Nombre de familles sédentarisées dans le parc public

Moyens dédiés

Moyens de droit commun

Fiche action 7-2 : Adapter les logements pour les personnes défavorisées âgées ou handicapées

Constats

Les ménages en déficit ou en perte d'autonomie peuvent être confrontés de manière aigüe aux difficultés liées au logement. On retrouve de fait un certain nombre de ces ménages dans les dispositifs liés à la lutte contre l'habitat indigne, la prévention de l'expulsion, l'accompagnement social lié au logement. Il s'agit d'une part des personnes âgées en perte d'autonomie, mais qui vivent encore dans leur logement, et de l'autre de personnes atteintes d'handicaps physiques divers qui limitent leur autonomie dans le logement et nécessitent selon les situations un accompagnement et / ou une adaptation du logement.

L'évaluation du 4^{ème} PDALPD des Bouches-du-Rhône a mis en évidence la nécessité d'engager des réflexions autour des besoins des personnes en déficit ou en perte d'autonomie, et de mettre en visibilité les problématiques identifiées, afin de décliner de façon opérationnelle des actions dans le PLALHPD, ce en associant les acteurs de l'habitat, les professionnels de la santé et de la santé mentale.

Objectifs

- Identifier l'offre de logements adaptés, adaptables, accessibles et créer un lien entre l'offre et la demande ;
- Développer l'offre de logement autonome avec accompagnement pour les personnes en situation de handicap.

Modalités de mise en œuvre

- Recensement de l'offre de logements adaptés au handicap et à la perte d'autonomie sur les différents territoires des Bouches-du-Rhône, en favorisant la mise en place de commission intercommunale pour l'accessibilité des personnes handicapées (dont l'objet est notamment d'organiser un système de recensement de l'offre de logements accessibles et adaptés aux personnes handicapées, et donc d'améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande selon les types de logement et leur localisation),
- Attribuer de façon prioritaire les logements adaptés à des personnes handicapées et/ou âgées,

Personne âgée :

Il n'existe pas de définition précise de la personne âgée.

L'article L.113-1 du Code de l'action sociale et des familles prévoit que « toute personne âgée de soixante-cinq ans privée de ressources suffisantes peut bénéficier, soit d'une aide à domicile, soit d'un placement chez des particuliers ou dans un établissement.

Les personnes âgées de plus de soixante ans peuvent obtenir les mêmes avantages lorsqu'elles sont reconnues inaptes au travail. »

Personne handicapée :

La loi du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées définit le handicap comme « une limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.»

Cette définition est reprise dans l'article L.114 du Code de l'action sociale et des familles

Les logements sociaux construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes (Article R 441-4 du code de la construction et de l'habitation).

Sur la durée du Plan



- Sensibiliser les bailleurs à l'adaptation des logements et à l'accessibilité aux espaces communs et aux services du quartier,
- Accompagner des bailleurs dans un meilleur repérage des personnes âgées et / ou handicapées dépendantes, de manière à les orienter vers les services compétents en amont,
- Soutenir l'expérimentation en matière de logement adapté et d'habitat intergénérationnel,
- Faciliter la diffusion des guides existants afin d'améliorer le parcours des personnes en perte d'autonomie,
- Construire une démarche partenariale habitat adapté / santé mentale.

Territoires concernés

Département des Bouches-du-Rhône

Partenaires

Pilotes : Conseil Départemental

Partenaires : Anah, ARHLM, Bailleurs sociaux, MDPH, HandiToit Provence, intercommunalité, représentants des bailleurs privés, caisses de retraite, ARS, ...

Indicateurs d'évaluation

- Réalisation d'un état des lieux de l'offre de logements adaptés
- Existence d'une commission intercommunale pour l'accessibilité aux personnes handicapées dans les EPCI de plus de 5 000 habitants
- Existence d'une définition partagée du logement adapté
- Création d'un lien entre l'offre et la demande de logement adapté
- Nombre de logements adaptés (parc social et parc privé)

Moyens dédiés

Moyens de droit commun

Cette fiche action s'articulera avec le projet de schéma départemental pour l'autonomie.

Fiche action 7-3 : Favoriser le logement des jeunes en difficulté

Constats

Aujourd'hui, les acteurs de l'habitat des Bouches-du-Rhône reconnaissent que tous les jeunes connaissent des difficultés d'accès à un logement. Leurs fréquentes et parfois nécessaires mobilités formatives et professionnelles, des garanties parentales difficiles à obtenir, des statuts d'activité précaires liés à leur condition de débutants sur le marché du travail, des ressources plus faibles que leurs aînés, l'absence de revenu minimum avant 26 ans, une représentation d'insouciance et de comportement à « risque locatif »... sont autant de facteurs qui, cumulés ou pris indépendamment les uns des autres, leur contraignent cet accès.

Accompagner leur demande tout en agissant sur l'offre, publique et privée, continue d'être un enjeu fort pour les politiques de l'habitat.

Parmi ces jeunes, certains connaissent des difficultés plus importantes encore en raison d'une forme de « décrochage social » souvent liée à l'absence ou à l'abandon de liens familiaux. Ces jeunes vivent des parcours qualifiés de « galère », pratiquant l'hébergement amical, souvent très temporaire, et frappant à la porte, l'hiver, des centres d'hébergement.

C'est de cette catégorie particulièrement précaire que le PLALHPD souhaite se préoccuper de manière plus forte.

Objectifs

L'objectif est de favoriser une meilleure connaissance des besoins en logement des jeunes, ce afin de favoriser une offre en logements adaptée aux besoins et aux ressources financières des jeunes.

Modalités de mise en œuvre

- Mieux connaître les besoins de logement des jeunes, notamment en suivant régulièrement le nombre de jeunes sortants d'ASE, et de PJJ et qui auront besoin d'une solution logement, → Sur la durée du Plan
- Augmenter l'offre de logements adaptée aux besoins et aux ressources financières des jeunes, notamment dans le cadre de la mobilisation du parc privé à des fins sociales, → Sur la durée du Plan
- Mieux informer les professionnels de l'enfance sur les solutions d'hébergement et de logement existantes, lien avec la fiche action 4-3 de l'axe 4 relatif à la professionnalisation des équipes, → Sur la durée du Plan
- Organiser la concertation des acteurs de l'enfance, du logement et de l'hébergement pour les jeunes les plus en difficultés, en réunissant régulièrement tous les acteurs et financeurs de la protection de l'enfance et de la jeunesse, et les acteurs de l'insertion par le logement, pour anticiper les ruptures en sortie de dispositif de protection de la jeunesse, → Sur la durée du Plan
- Favoriser l'accès des jeunes à leur droit au logement, → Sur la durée du Plan
- Sécuriser juridiquement l'insertion dans le logement, pour les jeunes et les associations, → Sur la durée du Plan
- Prévoir et financer le maintien de l'accompagnement social du jeune dans le logement, → Sur la durée du Plan
- Lutter contre l'isolement du jeune dans le logement. → Sur la durée du Plan



Partenaires

Pilotes : Conseil Départemental

Partenaires concernés : Etat, acteurs associatifs

Territoires concernés

Département des Bouches-du-Rhône

Moyens dédiés

Moyens de droit commun

Lexique

ACCM : Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement

ADRIM : Association pour le Développement de Relations Intercommunautaire Méditerranéenne

AGBF : Aide à la Gestion du Budget Familial

AL : Allocation Logement

ALID : Association pour le logement et l'insertion des plus démunis

ALS : Allocation de Logement Social

ALT : Aide au logement temporaire

AMPIL : Action méditerranéenne pour l'insertion sociale par le logement

ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

ANRU : Agence nationale de rénovation urbaine

APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie

APEL : Antenne de prévention des expulsions locatives

APL : Allocation Personnalisée au Logement

ARHLM : Agence régionale des organismes HLM de Paca et Corse

ARL : Atelier recherche logement

ARS : Agence Régionale de Santé

ASELL : Accompagnement socio éducatif lié au logement

AVDL : Accompagnement vers et dans le logement

CADA : Centre d'accueil pour demandeurs d'asile

CAF : Caisse d'allocations familiales

CCAS : Centre communal d'action sociale

CCRPA : Conseil Consultatif Régional des Personnes Accueillies

CDAD : Conseil départemental de l'accès au droit

CDAPH : Commission des Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées

CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

CDM : Commission Départementale de Médiation

CFP : Concours de la force publique

CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

CLE : Contrat Local d'Engagement

CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination

CNL : Confédération Nationale du Logement

CPA : Communauté d'agglomération du Pays d'Aix

CPLD : Commission partenariale pour le logement décent

CSF : Confédération Syndicale des Familles

CUCS : Contrat urbain de cohésion social

DALO : Droit au logement opposable (loi)

DDCS : Direction départementale de la cohésion sociale

DDTM : Direction départementale des territoires et de la mer

EHI : Eradication de l'habitat indigne

EHPAD : Etablissement d'Hébergement des Personnes Agées Dépendantes

ENL : Engagement national pour le logement (loi)

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

FAP : Fondation Abbé Pierre

FAPIL : Fédération des associations pour la promotion et l'insertion par le logement

FILOCOM : Fichier des logements par commune

FJT : Foyer de jeunes travailleurs

FNAIM : Fédération nationale de l'immobilier

FNARS : Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale

FNAVDL : Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement

FNAU : Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme

FSL : Fonds de solidarité pour le logement

GERES : Groupe Energies Renouvelables, Environnement et Solidarités

GIR : Groupe Iso-Ressources

HLM : Habitation à Loyer Modéré

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

IRL : Indice de référence des loyers

LC : Loyer conventionné

LCTS : Loyer conventionné très social

LHI : Lutte contre l'habitat indigne

MLLE (loi) : Loi de Mobilisation et de Lutte contre L'Exclusion

MOUS : Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale

MPM : Marseille Provence Métropole

MSA : Mutuelle Sociale Agricole

OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

ORCOD : Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées

PACA : Provence-Alpes-Côte d'Azur

PACT : Association Protection Amélioration Conservation Transformation de l'habitat

PAE : Pays d'Aubagne et de l'Etoile

PDAHI : Plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion

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

PDI : Programme départemental d'insertion

PDLHI : Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne

PIG Programme d'intérêt général

PLALPHD : Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PLA-I : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLI : Prêt Locatif Intermédiaire

PLS : Prêt Locatif Social

PLS : Plan de Sauvegarde

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PNRQAD : Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés

PNRU : Programme National de Rénovation Urbaine

POPAC : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété

POS : Plan d'Occupation des Sols

PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne

PRIAC : **Programme** Interdépartementale d'Accompagnement des personnes handicapées et de la perte d'autonomie

PRU : Projet de Rénovation Urbaine

PSLA : Prêt Social Location Accession

PST Programme social thématique

RAPPEL : Réseau des Acteurs de la Pauvreté et de la Précarité Énergétique dans le Logement

RHVS : Résidence Hôtelière à Vocation Sociale

RREP : Réseau Régional Énergie & Précarité

RSA : Revenu de solidarité active

RSD : Règlement Sanitaire Départemental

SAO : Service d'Accueil et d'Orientation

SCSH : Service Communal d'Hygiène et de Santé

SEM : Société d'Economie Mixte

SIAO : Système intégré d'accueil et d'orientation

SROS : Schéma Régional de l'Organisation Sanitaire

SRU (loi) : Loi de Solidarité et Renouvellement Urbain

TEE : Taux d'Effort Énergétique

TPN : Tarif de Première Nécessité

TSS : Tarif Spécial de Solidarité

UDAF : Union départementale des associations familiales

UESL : Union d'économie sociale pour le logement

UNAFO : Union Professionnelle du Logement Accompagné

UNIS : Union nationale de l'immobilier

UNPI : Union nationale de la propriété immobilière

URIOPSS : Union Régionale Interfédérale des Organismes Privés Sanitaires et Sociaux

USH : Union sociale pour l'habitat

VOC : Veille et Observation des Copropriétés

Annexes du PLALHPD des Bouches-du-Rhône

Annexe 1 : Cadre réglementaire du PLALHPD

Annexe 2 : Composition du comité responsable du PLALHPD

Annexe 3 : Composition du Comité Technique du PLALHPD

Annexe 4 : Composition du Bureau du PLALHPD

Annexe 5 : Carte d'identité des territoires

Annexe 6 : Communes identifiées comme « prioritaires » dans l'incitation à la production de PLA-I

Annexe 7 : Liste des communes en constat de carence

Annexe 8 : Etat des lieux de l'offre en logement accompagné

Annexe 9 : Cartographie relative au parc privé potentiellement indigne

Annexe 10 : Calendrier synthétique de mise en œuvre des actions

Annexe 11 : Synthèse des indicateurs d'évaluation

Annexe 12 : Liste des partenaires associés à l'élaboration du Plan

Annexe 13 : Schéma départemental de domiciliation

Annexe 14 : Schéma des demandeurs d'asile

Annexe 15 : Règlement Intérieur du FSL

Annexe 16 : Le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion

Annexe 17 : Le 115

Annexe 18 : Le SIAO

Annexe 1 : Cadre règlementaire du PLALHPD

Deux lois fondamentales dans la définition des principes et du contenu du PDALPD

La loi n°90-449 du 31 mai 1990, visant à la mise en œuvre du droit au logement, dite loi Besson.

Cette loi pose le principe du droit au logement et rend obligatoire l'instauration des PDALPD dans tous les départements.

Son article premier affirme : « Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité. »

La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

L'article 1er de cette loi souligne la nécessité d'une lutte contre toutes les formes de l'exclusion, quel que soit le domaine concerné : « La lutte contre les exclusions est un impératif national fondé sur le respect de l'égalité de tous les êtres humains et une priorité de l'ensemble des politiques publiques de la nation....».

Le chapitre II concerne l'accès au logement et renforce l'organisation et les missions du PDALPD. Elle précise que son élaboration doit se faire « à partir d'une évaluation qualitative et quantitative des besoins ». La loi précise que le Plan « doit accorder une priorité aux personnes et familles sans aucun logement ou menacées d'expulsion sans relogement ou logées dans des taudis, des habitats insalubres, précaires ou de fortune, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés ».

Le décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.

Ce décret précise les modalités de mise en œuvre des dispositions du PDALPD.

Les principales modifications successives du cadre règlementaire

La loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville, dite LOV.	Institue le PLH qui permet aux collectivités locales de contractualiser avec l'Etat pour une durée au moins égale à 5 ans sur des objectifs et des principes d'une politique visant à répondre aux besoins de logement et à assurer entre les communes une répartition équilibrée de l'offre de logements. Introduit également une obligation de prise en compte des PDALPD par les PLH
La loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat	Instaure notamment un plan d'hébergement d'urgence des personnes sans abri
La circulaire du 8 mars 2000	Cette circulaire relative à l'accès au logement des femmes en grande difficulté demande de veiller à la prise en compte, dans le cadre du PDALPD, des situations des femmes cumulant les difficultés d'ordre familial, social et économique, notamment les familles monoparentales et les femmes victimes de violence.
La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.	Prévoit dans chaque département l'élaboration d'un schéma d'accueil des gens du voyage qui, en fonction des besoins constatés, doit prévoir le nombre, la localisation et la capacité des aires permanentes d'accueil à créer ainsi que les interventions sociales nécessaires aux populations concernées.
La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain (SRU).	Instaure un prélèvement financier sur les communes de plus de 3 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales
La loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.	Cette loi concerne le plan national de rénovation urbaine et la mise en place de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Elle instaure également la procédure de rétablissement personnel dans le cadre de la commission de surendettement des particuliers.
La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales	Cette loi donne aux collectivités territoriales et à leurs groupements la possibilité de prendre des décisions et de les gérer au plus près des usagers. Elle transfère la gestion du FSL au Conseil Général. Elle instaure également la possible gestion des aides à la pierre (financement du parc HLM et des aides de l'ANAH) par des collectivités locales.
Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale	Le Plan de cohésion sociale 2005-2009 a mis en place un plan de relance de la production de logements locatifs sociaux et de places d'hébergement : financement de PLAI, places supplémentaires dans les CHRS en urgence et en Maisons Relais.
Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL)	Cette loi renforce le rôle du PDALPD et indique que ce dernier fixe par secteur géographique les objectifs à atteindre pour assurer la mise à disposition d'un logement durable aux personnes et familles visées par le Plan.
Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le Droit au Logement Opposable et porte diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (DALO)	Cette loi institue la possibilité d'un recours judiciaire dans l'exercice du droit au logement.
La loi n° 2008-1249 du 1er décembre 2008 généralisant le Revenu de Solidarité Active et réformant les politiques d'insertion.	Cette loi rend obligatoire l'orientation vers des actions d'insertion sociale les bénéficiaires du RSA qui rencontrent des difficultés tenant notamment aux conditions de logement ou à l'absence de logement.

<p>Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MLLE)</p>	<p>Cette loi vise à favoriser la production de logements ou à lutter contre l'exclusion pour les adapter à l'évolution du contexte socio-économique : insuffisance persistante de l'offre de logements abordables aggravée par la crise financière et la crise économique. Elle contient des dispositions à caractère fiscal ou financier, dont certaines sont conjoncturelles.</p>
<p>Loi n° 2010-769 du 9 juillet 2010 relative aux violences faites spécifiquement aux femmes, aux violences au sein des couples et aux incidences de ces dernières sur les enfants</p>	<p>L'article 19 de cette loi modifie la loi du 31 mai 1990 en instaurant des conventions avec les bailleurs de logements pour réserver dans chaque département un nombre suffisant de logements, répartis géographiquement, à destination des personnes victimes de violences, protégées ou ayant été protégées par l'ordonnance de protection prévue aux articles 515-9 et suivants du code civil.</p>
<p>Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.</p>	<p>L'article 11 modifie les dispositions de la loi du 31 mai 1990 et introduit notamment la notion de précarité énergétique.</p>
<p>Circulaire n°2012-04 du 13 janvier 2012 relative à la stratégie du logement d'abord</p>	<p>Le logement d'abord est un axe essentiel de la stratégie nationale 2009-2012 de prise en charge des personnes sans abri ou mal logée. Cette circulaire vise à accélérer et amplifier la mise en œuvre de cette nouvelle approche, afin d'améliorer significativement la situation des personnes privées de logement, notamment en favorisant l'accès direct à un logement pérenne et en offrant un accompagnement social si nécessaire.</p>
<p>Circulaire du n°2013-02 du 4 janvier 2013 relative aux premières dispositions pour 2013 issues de la conférence contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale</p>	<p>Deux objectifs sont poursuivis : - permettre un accès plus rapide au logement, - apporter, par un accueil de proximité, une meilleure réponse aux personnes en situation d'exclusion. La circulaire présente les orientations : élaborer des projets territoriaux, transformer durablement la politique d'hébergement et d'accès au logement des plus démunis en améliorant et structurant l'hébergement d'urgence et la veille sociale (mobilisation des SIAO), développer l'accès au logement de droit commun, adapter l'offre de prise en charge subsidiaire ou alternative, éviter les remises à la rue à l'issue de la période hivernale, mobiliser tous les acteurs, adapter les réponses aux territoires.</p>
<p>Loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles</p>	<p>La loi vise à rétablir la clause générale de compétence pour les régions et départements qui devait disparaître en 2015. Le texte prévoit de clarifier les conditions d'exercice de certaines compétences des collectivités territoriales en instaurant des chefs de file : - la région pour le développement économique, les aides aux entreprises, les transports, la biodiversité, la transition énergétique, l'agenda 21. - le département pour l'action sociale, l'aménagement numérique et la solidarité territoriale, - les communes pour la mobilité durable et la qualité de l'air. La loi crée par ailleurs un nouveau statut pour les métropoles afin de permettre aux agglomérations de plus de 400 000 habitants d'exercer pleinement leur rôle en matière de développement économique, d'innovation, de transition énergétique et de politique de la ville. Les métropoles de Paris, Lyon et Marseille auront un statut particulier.</p>
<p>Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)</p>	<p>Cette loi comporte 175 articles qui touchent de manière significative différents domaines du logement. Elle concerne à la fois les locataires, les propriétaires, les copropriétaires, les professionnels de l'immobilier et de la construction, les collectivités locales, les bailleurs sociaux, Action logement et les acteurs du champ de l'hébergement et du logement d'insertion. Elle vise à mettre en œuvre une stratégie globale, cohérente et de grande ampleur destinée à réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires.</p>

Ordonnance du 19 décembre 2014 Cette ordonnance modifie le nom du Plan : le PDALHPD devient le PLALHPD, soit le Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

Annexe 2 : Composition du Comité responsable du PLALHPD

Le comité responsable du PLALHPD, instance politique du Plan, est composé :

- Des représentants des communes ou de leurs groupements,
- Des représentants des 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,
- Des représentants des 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,
- Des représentants de la caisse d'allocations familiales,
- Des représentants de la caisse de mutualité sociale agricole,
- Des représentants des distributeurs d'eau et des fournisseurs d'énergie,
- Des représentants des opérateurs de services téléphoniques,
- Des représentants des bailleurs publics
- Des représentants des bailleurs privés,
- Des représentants les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction,
- Des représentants des usagers / personnes accompagnées (personnes mentionnées au premier alinéa de l'article 2 de la loi du 31 mai 1990).

Annexe 3 : Composition du Comité technique du PLALHPD

Le comité technique du PLALHPD est composé :

- Des représentants des communes ou de leurs groupements,
- Des représentants des 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,
- Des représentants des 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,
- Des représentants de la caisse d'allocations familiales,
- Des représentants de la caisse de mutualité sociale agricole,
- Des représentants des distributeurs d'eau et des fournisseurs d'énergie,
- Des représentants des opérateurs de services téléphoniques,
- Des représentants des bailleurs publics
- Des représentants des bailleurs privés,
- Des représentants les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction,
- Des représentants des usagers / personnes accompagnées (personnes mentionnées au premier alinéa de l'article 2 de la loi du 31 mai 1990).

Annexe 4 : Composition du Bureau du PLALHPD

Le bureau du PLALHPD est composé :

- des représentants de l'Etat (DDCS et DDTM),
- des représentants du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône,
- des représentants de la CAF des Bouches-du-Rhône,
- d'un accompagnateur à la mise en œuvre du Plan, faisant le lien entre les institutions et entre les différentes instances.

Annexe 5 : Carte d'identité des territoires

La réalisation de « carte d'identité » par territoire a pour objectif de poser un état des lieux de l'offre et de la demande en logement et en hébergement, et de permettre à terme une analyse de l'adéquation entre l'offre et les besoins existants et à venir.

Pour cela, la construction de ces fiches s'appuie d'une part sur la mobilisation de données statistiques disponibles, et d'autre part sur les éléments posés dans le cadre du Diagnostic à 360°.

Ces fiches visent à être actualisées chaque année afin de suivre l'adéquation entre l'offre et la demande, mais également afin de permettre un suivi dans le temps des problématiques rencontrées par les publics du Plan.

Elles ont également pour objet de percevoir les éventuelles améliorations de la situation des ménages sur certains territoires.

Les thématiques couvertes par les « cartes d'identité » sont les suivantes :

- Le territoire
- La population
- Le contexte socio-économique
- Les logements
- Le statut d'occupation
- Le parc existant à destination des personnes défavorisées
- La demande locative sociale
- Les besoins exprimés en matière d'habitat indigne
- La précarité énergétique
- Les difficultés de maintien dans les lieux
- L'hébergement
- Le logement accompagné
- Le FSL Accès



Communauté d'Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette

82 288 habitants en 2012 (Insee, RP 2012)

4,2 % de la population départementale
2007-2012 : + 5 %
(Bouches-du-Rhône : + 3%)

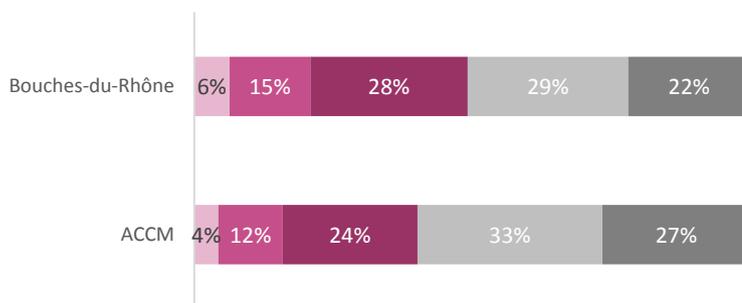
Indicateurs socio-économiques (Insee, RP 2012, CAF 2014)

17 384 euros : revenu fiscal médian par UC
7 024 allocataires sous le seuil des bas revenus
2 056 allocataires au-dessus du seuil des bas revenus grâce aux prestations
4 553 bénéficiaires du RSA

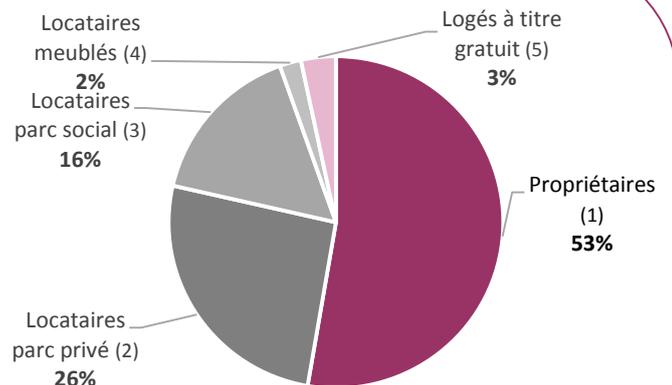
Les logements (Insee, RP 2012)



Typologie des logements du parc de résidences principales



■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 et plus



Références Bouches-du-Rhône : (1) : 51 % (2) : 28 % (3) : 15 % (4) : 3% (5) : 3%

Le parc existant à destination des personnes défavorisées (SRU 2014, RPLS 2013)

7 346 logements sociaux (SRU, Janvier 2014), soit 5 % de l'offre départementale

Poids du logement social dans le parc de résidences principales : **20,25 %**

Poids du parc à vocation très sociale dans l'ensemble du parc social (PLA-I) : **8 %** (RPLS 2013)

Moyenne annuelle du nombre de PLA-I mis en location (2008 à 2012) : **29** (RPLS 2013)

3 logements privés conventionnés en LC ou LCTS (2,5 % des conventionnements du département) (Anah 2014)

L'hébergement (DDCS 13)

Places d'hébergement

- Urgence : 16
- Stabilisation : 20
- Insertion : 60

Places d'hiver : 16

Le logement accompagné (DDCS 13)

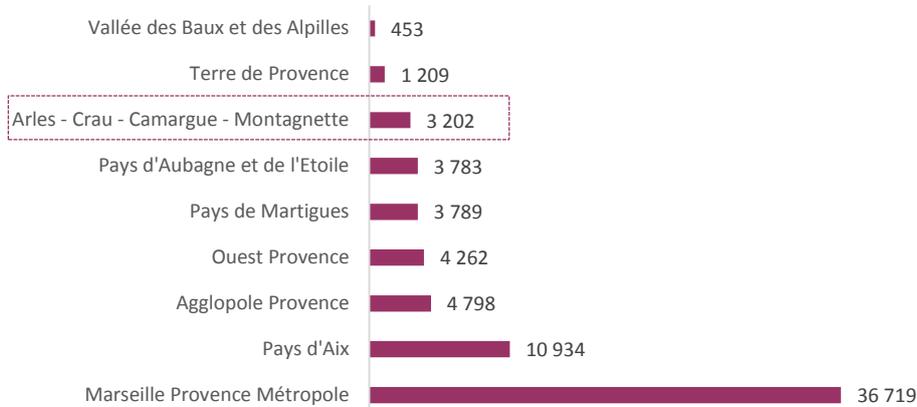
263 places de résidences sociales (4% de l'offre départementale)

31 places en ALT (5 % de l'offre départementale)



L'accès au logement

Volume de la demande locative sociale en 2015



La demande locative sociale

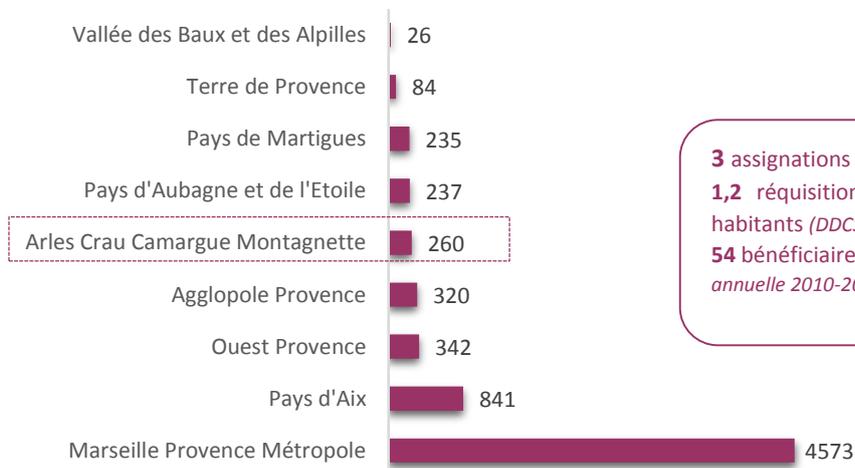
3 202 demandes locatives sociales (SNE, 2015), soit 4,6 % de la demande départementale
27 ménages reconnus PU DALO en 2014 (DDCS)

FSL Accès

197 bénéficiaires d'une aide du FSL Accès (moyenne annuelle 2010-2013, CD13)

Les difficultés de maintien dans les lieux

Nombre d'assignations en 2013



3 assignations pour 1 000 habitants (DDCS 13, 2013)

1,2 réquisition de la force publique pour 1 000 habitants (DDCS 13, 2014)

54 bénéficiaires d'une aide du FSL Maintien (moyenne annuelle 2010-2013, CD 13)

La précarité énergétique

835 ménages bénéficiaires d'une aide financière pour dette d'énergie (moyenne annuelle 2010-2013), soit 2 % des ménages du territoire (CD 13)

267 bénéficiaires du TSS au 1^{er} janvier 2015 (EDF), soit 6 % des ménages du département

4 549 bénéficiaires du TPN au 1^{er} janvier 2015 (EDF), soit 5 % des ménages du département

La qualité du parc de logements

7,6 % du parc privé potentiellement indigne
Signalement à la CPLD en 2013



Communauté d'Agglomération d'Agglopoles Provence

140 879 habitants en 2012 (Insee, RP 2012)

7 % de la population départementale

2007-2012 : + 6 %

(Bouches-du-Rhône : + 3%)

Indicateurs socio-économiques (Insee, RP 2012, CAF 2014)

20 590 euros : revenu fiscal médian par UC

8 863 allocataires sous le seuil des bas revenus

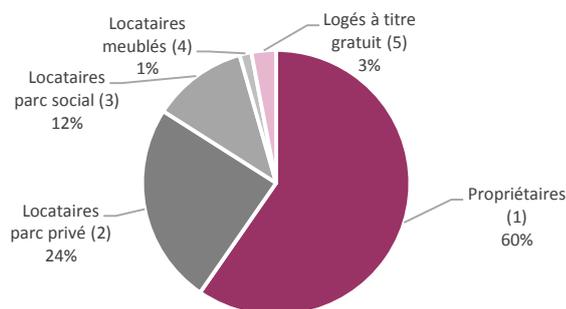
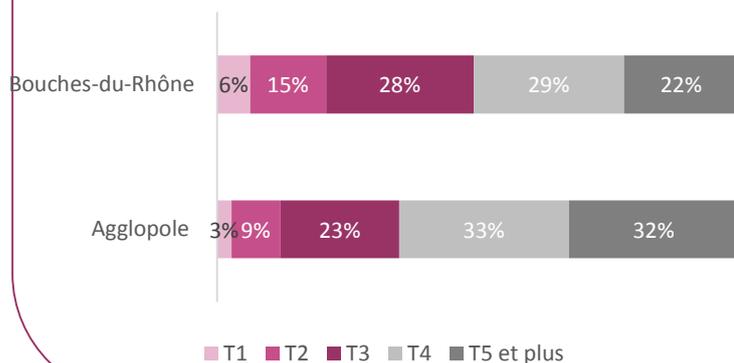
2 957 allocataires au-dessus du seuil des bas revenus grâce aux prestations

4 342 bénéficiaires du RSA

Les logements (Insee, RP 2012)



Typologie des logements du parc de résidences principales



Références Bouches-du-Rhône : (1) : 51 % (2) : 28 %
(3) : 15 % (4) : 3% (5) : 3%

Le parc existant à destination des personnes défavorisées (SRU 2014, RPLS 2013)

8 003 logements sociaux (SRU, Janvier 2014), soit 5 % de l'offre départementale

Poids du logement social dans le parc de résidences principales : **14 %**

Poids du parc à vocation très sociale dans l'ensemble du parc social (PLA-I) : **4 %** (RPLS 2013)

Moyenne annuelle du nombre de PLA-I mis en location (2008 à 2012) : **20** (RPLS 2013)

4 logements privés conventionnés en LC ou LCTS (3,4 % des conventionnements du département) (Anah 2014)

L'hébergement (DDCS 13)

Places d'hébergement

- Urgence : 18
- Stabilisation : 16
- Insertion : 65

Places d'hiver : 15

Le logement accompagné (DDCS 13)

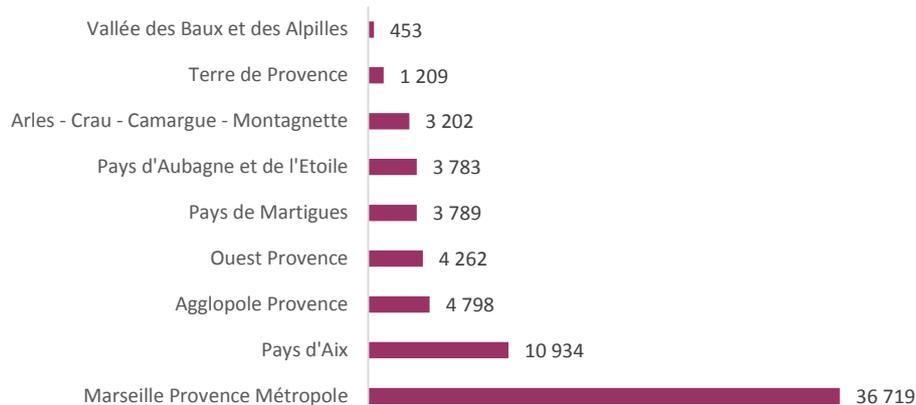
806 places de résidences sociales (12% de l'offre départementale)

54 places en ALT (9 % de l'offre départementale)

L'accès au logement



Volume de la demande locative sociale en 2015



La demande locative sociale

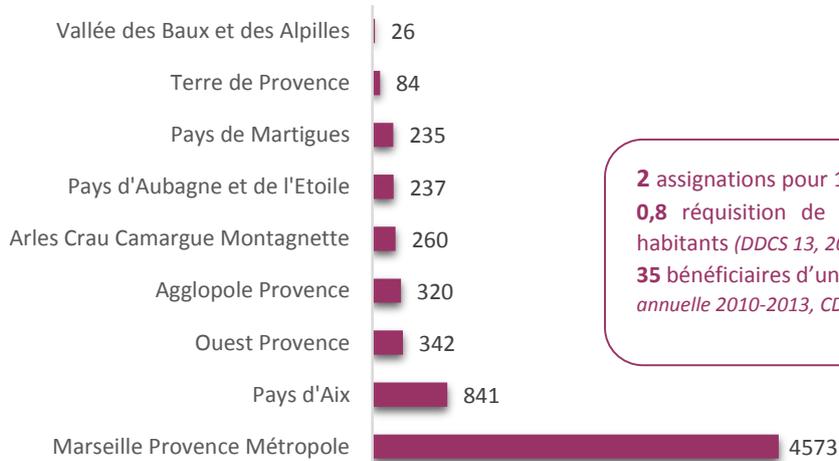
4 798 demandes locatives sociales (SNE, 2015), soit 4,6 % de la demande départementale
67 ménages reconnus PU DALO en 2014 (DDCS)

FSL Accès

134 bénéficiaires d'une aide du FSL Accès (moyenne annuelle 2010-2013, CD13)

Les difficultés de maintien dans les lieux

Nombre d'assignations en 2013



2 assignations pour 1 000 habitants (DDCS 13, 2013)
0,8 réquisition de la force publique pour 1 000 habitants (DDCS 13, 2014)
35 bénéficiaires d'une aide du FSL Maintien (moyenne annuelle 2010-2013, CD 13)

La précarité énergétique

555 ménages bénéficiaires d'une aide financière pour dette d'énergie (moyenne annuelle 2010-2013), soit 4 % des ménages du territoire (CD 13)
234 bénéficiaires du TSS au 1^{er} janvier 2015 (EDF), soit 6 % des ménages du département
4 644 bénéficiaires du TPN au 1^{er} janvier 2015 (EDF), soit 5 % des ménages du département

La qualité du parc de logements

4,9 % du parc privé potentiellement indigne
Signalement à la CPLD en 2013



Communauté d'Agglomération du Pays de Martigues

70 457 habitants en 2012 (Insee, RP 2012)

3,5 % de la population départementale

2007-2012 : + 3 %

(Bouches-du-Rhône : + 3%)

Indicateurs socio-économiques (Insee, RP 2012, CAF 2014)

19 402 euros : revenu fiscal médian par UC

6 264 allocataires sous le seuil des bas revenus

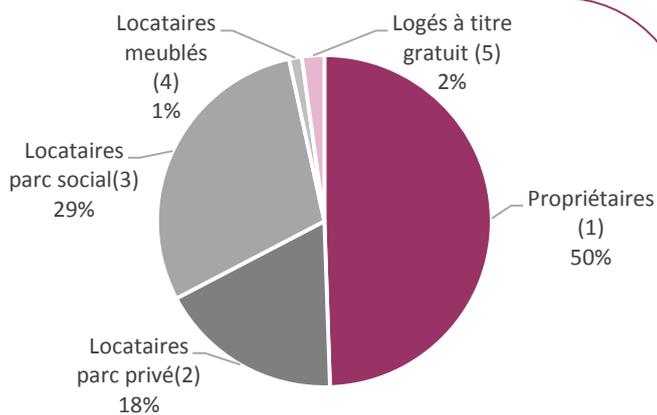
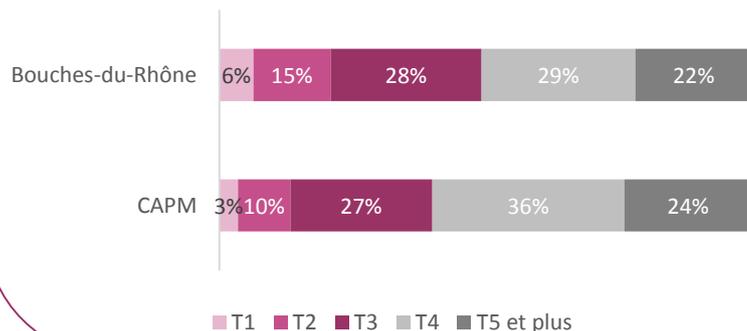
1 613 allocataires au-dessus du seuil des bas revenus grâce aux prestations

4 210 bénéficiaires du RSA

Les logements (Insee, RP 2012)



Typologie des logements du parc de résidences principales



Références Bouches-du-Rhône : (1) : 51 % (2) : 28 % (3) : 15 % (4) : 3% (5) : 3%

Le parc existant à destination des personnes défavorisées (SRU 2014, RPLS 2013)

9 510 logements sociaux (SRU, Janvier 2014), soit 5 % de l'offre départementale

Poids du logement social dans le parc de résidences principales : **31,76 %**

Poids du parc à vocation très sociale dans l'ensemble du parc social (PLA-I) : **6 %** (RPLS 2013)

Moyenne annuelle du nombre de PLA-I mis en location (2008 à 2012) : **20** (RPLS 2013)

1 logement privé conventionné en LC ou LCTS (0,8 % des conventionnements du département) (Anah 2014)

L'hébergement (DDCS 13)

Places d'hébergement :

- Urgence :
- Stabilisation :
- Insertion :

Places d'hiver :

Le logement accompagné (DDCS 13)

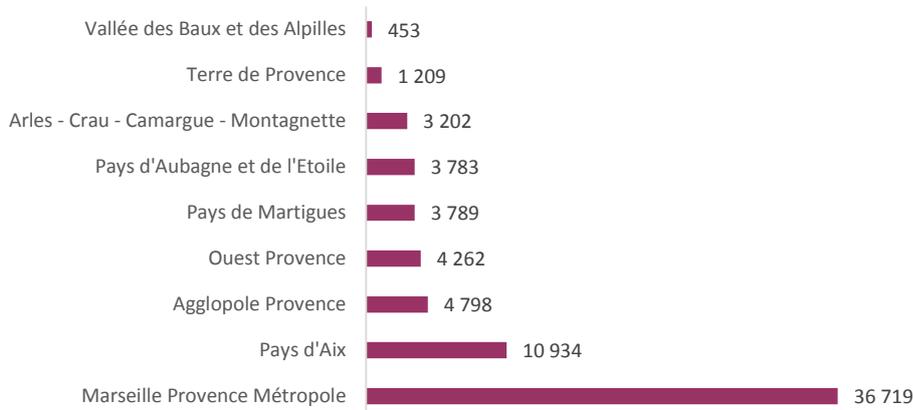
639 places de résidences sociales (10 % de l'offre départementale)

5 places en ALT (1 % de l'offre départementale)



L'accès au logement

Volume de la demande locative sociale en 2015



La demande locative sociale

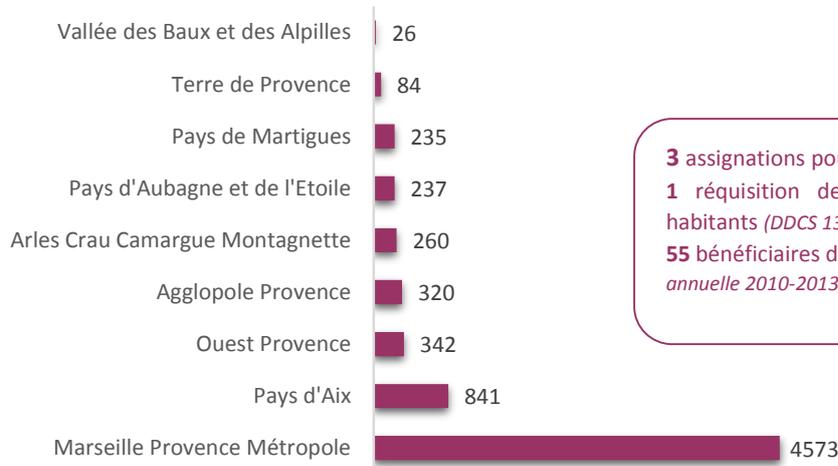
3 789 demandes locatives sociales (SNE, 2015), soit 5,5 % de la demande départementale
98 ménages reconnus PU DALO en 2014 (DDCS)

FSL Accès

138 bénéficiaires d'une aide du FSL Accès (moyenne annuelle 2010-2013, CD13)

Les difficultés de maintien dans les lieux

Nombre d'assignations en 2013



3 assignations pour 1 000 habitants (DDCS 13, 2013)

1 réquisition de la force publique pour 1 000 habitants (DDCS 13, 2014)

55 bénéficiaires d'une aide du FSL Maintien (moyenne annuelle 2010-2013, CD 13)

La précarité énergétique

332 ménages bénéficiaires d'une aide financière pour dette d'énergie (moyenne annuelle 2010-2013), soit 3 % des ménages du territoire (CD 13)

60 bénéficiaires du TSS au 1^{er} janvier 2015 (EDF), soit 1 % des ménages du département

3 580 bénéficiaires du TPN au 1^{er} janvier 2015 (EDF), soit 4 % des ménages du département

La qualité du parc de logements

5,5 % du parc privé potentiellement indigne
Signalement à la CPLD en 2013



Communauté de communes de la Vallée des Baux et des Alpilles

28 002 habitants en 2012 (Insee, RP 2012)

1,4 % de la population départementale

2007-2012 : + 6 %

(Bouches-du-Rhône : + 3%)

Indicateurs socio-économiques (Insee, RP 2012, CAF 2014)

19 906 euros : revenu fiscal médian par UC

1 314 allocataires sous le seuil des bas revenus

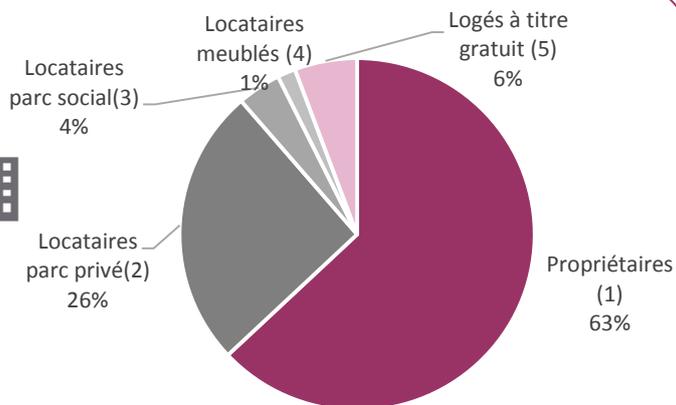
375 allocataires au-dessus du seuil des bas revenus grâce aux prestations

690 bénéficiaires du RSA

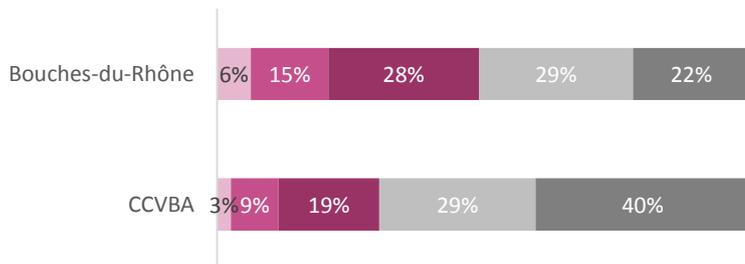
Les logements (Insee, RP 2012)



Typologie des logements du parc de résidences principales



Références Bouches-du-Rhône : (1) : 51 % (2) : 28 % (3) : 15 % (4) : 3% (5) : 3%



■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 et plus

Le parc existant à destination des personnes défavorisées (SRU 2014, RPLS 2013)

506 logements sociaux (RPLS, Janvier 2013)

Poids du logement social dans le parc de résidences principales : **4 %**

Poids du parc à vocation très sociale dans l'ensemble du parc social (PLA-I) : **13 %** (RPLS 2013)

Moyenne annuelle du nombre de PLA-I mis en location (2008 à 2012) : **2** (RPLS 2013)

0 logement privé conventionné en LC ou LCTS (0 % des conventionnements du département) (Anah 2014)

L'hébergement (DDCS 13)

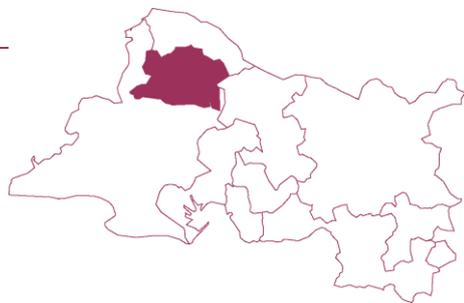
Places d'hébergement :

- Urgence :
- Stabilisation :
- Insertion :

Places d'hiver :

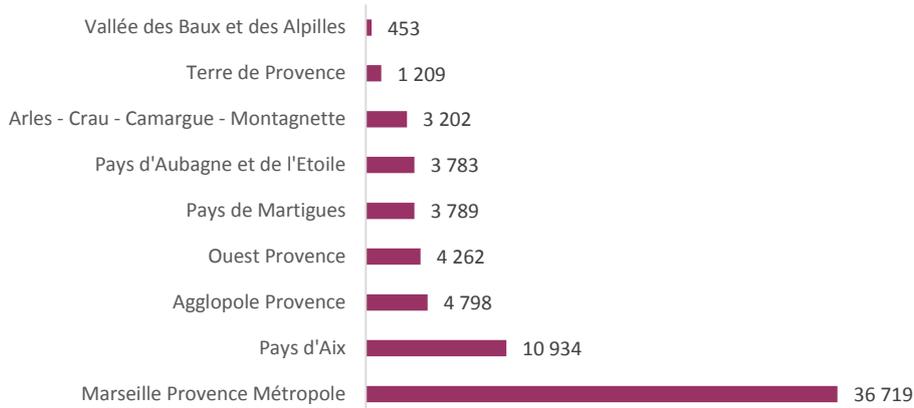
Le logement accompagné (DDCS 13)

5 places en ALT (1 % de l'offre départementale)



L'accès au logement

Volume de la demande locative sociale en 2015



La demande locative sociale

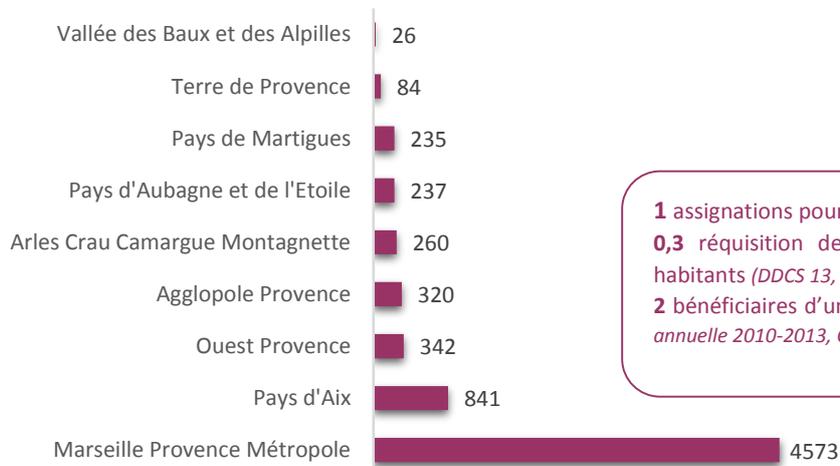
453 demandes locatives sociales (SNE, 2015), soit 0,7 % de la demande départementale
3 ménages reconnus PU DALO en 2014 (DDCS)

FSL Accès

8 bénéficiaires d'une aide du FSL Accès (moyenne annuelle 2010-2013, CD13)

Les difficultés de maintien dans les lieux

Nombre d'assignations en 2013



1 assignations pour 1 000 habitants (DDCS 13, 2013)
0,3 réquisition de la force publique pour 1 000 habitants (DDCS 13, 2014)
2 bénéficiaires d'une aide du FSL Maintien (moyenne annuelle 2010-2013, CD 13)

La précarité énergétique

66 ménages bénéficiaires d'une aide financière pour dette d'énergie (moyenne annuelle 2010-2013), soit 0,6 % des ménages du territoire (CD 13)
18 bénéficiaires du TSS au 1^{er} janvier 2015 (EDF), soit 0,4 % des ménages du département
904 bénéficiaires du TPN au 1^{er} janvier 2015 (EDF), soit 1 % des ménages du département

La qualité du parc de logements

4,4 % du parc privé potentiellement indigne
Signalement à la CPLD en 2013



Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix

382 690 habitants en 2012 (Insee, RP 2012)

19 % de la population départementale

2007-2012 : + 7 %

(Bouches-du-Rhône : + 3%)

Indicateurs socio-économiques (Insee, RP 2012, CAF 2014)

22 376 euros : revenu fiscal médian par UC

18 857 allocataires sous le seuil des bas revenus

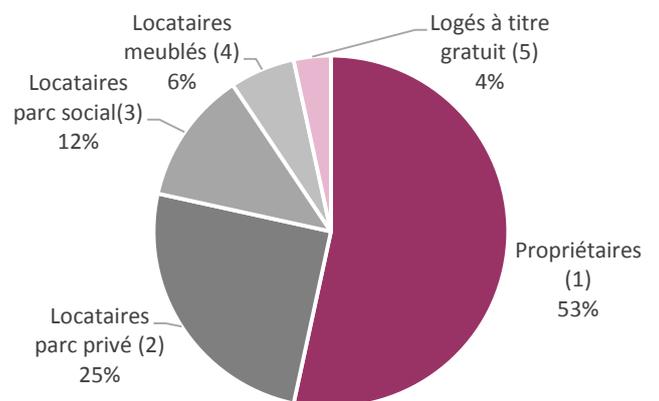
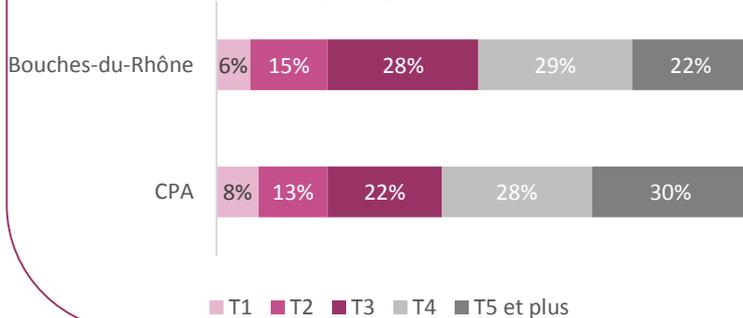
5 884 allocataires au-dessus du seuil des bas revenus grâce aux prestations

10 225 bénéficiaires du RSA

Les logements (Insee, RP 2012)



Typologie des logements du parc de résidences principales



Références Bouches-du-Rhône : (1) : 51 % (2) : 28 % (3) : 15 % (4) : 3 % (5) : 3 %

Le parc existant à destination des personnes défavorisées (SRU 2014, RPLS 2013)

25 363 logements sociaux (SRU, Janvier 2014), soit 16 % de l'offre départementale

Poids du logement social dans le parc de résidences principales : **15,4 %**

Poids du parc à vocation très sociale dans l'ensemble du parc social (PLA-I) : **8 %** (RPLS 2013)

Moyenne annuelle du nombre de PLA-I mis en location (2008 à 2012) : **24** (RPLS 2013)

2 logements privés conventionnés en LC ou LCTS (2 % des conventionnements du département) (Anah 2014)

L'hébergement (DDCS 13)

Places d'hébergement :

- Urgence : 46
- Stabilisation : 19
- Insertion : 371

Places d'hiver : 11

Le logement accompagné (DDCS 13)

506 places de résidences sociales (8% de l'offre départementale)

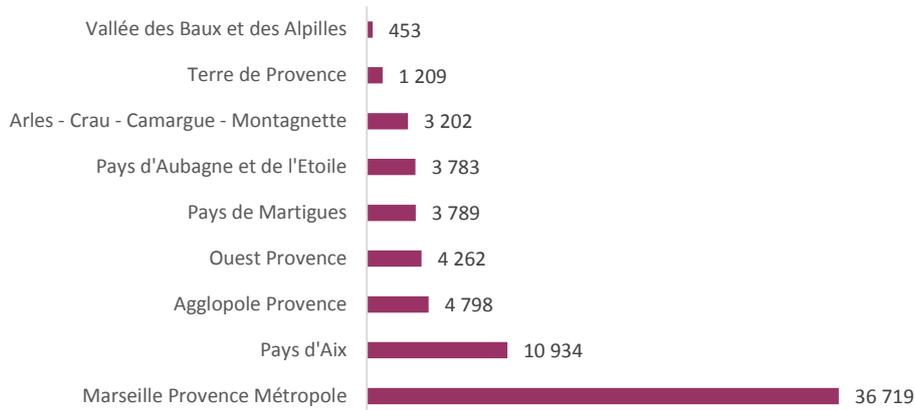
37 places en ALT (6% de l'offre départementale)

60 places en maisons-relais (15% de l'offre départementale)



L'accès au logement

Volume de la demande locative sociale en 2015



La demande locative sociale

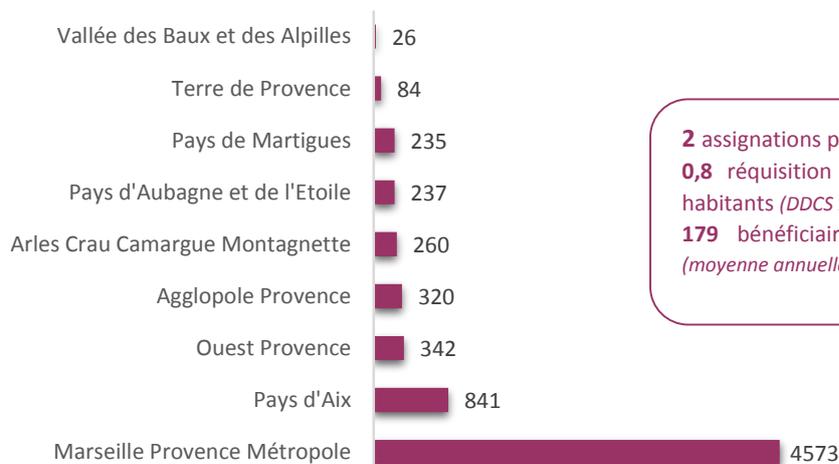
10 934 demandes locatives sociales (SNE, 2015), soit 16 % de la demande départementale
371 ménages reconnus PU DALO en 2014 (DDCS)

FSL Accès

226 bénéficiaires d'une aide du FSL Accès (moyenne annuelle 2010-2013, CD13)

Les difficultés de maintien dans les lieux

Nombre d'assignations en 2013



2 assignations pour 1 000 habitants (DDCS 13, 2013)
0,8 réquisition de la force publique pour 1 000 habitants (DDCS 13, 2014)
179 bénéficiaires d'une aide du FSL Maintien (moyenne annuelle 2010-2013, CD 13)

La précarité énergétique

1 219 ménages bénéficiaires d'une aide financière pour dette d'énergie (moyenne annuelle 2010-2013), soit 10 % des ménages du territoire (CD 13)
425 bénéficiaires du TSS au 1^{er} janvier 2015 (EDF), soit 9 % des ménages du département
9 902 bénéficiaires du TPN au 1^{er} janvier 2015 (EDF), soit 11 % des ménages du département

La qualité du parc de logements

4,8 % du parc privé potentiellement indigne
Signalement à la CPLD en 2013



Communauté urbaine Marseille Provence Métropole

1 045 823 habitants en 2012 (Insee, RP 2012)

52 % de la population départementale

2007-2012 : + 1 %

(Bouches-du-Rhône : + 3%)

Indicateurs socio-économiques (Insee, RP 2012, CAF 2014)

18 337 euros : revenu fiscal médian par UC

104 663 allocataires sous le seuil des bas revenus

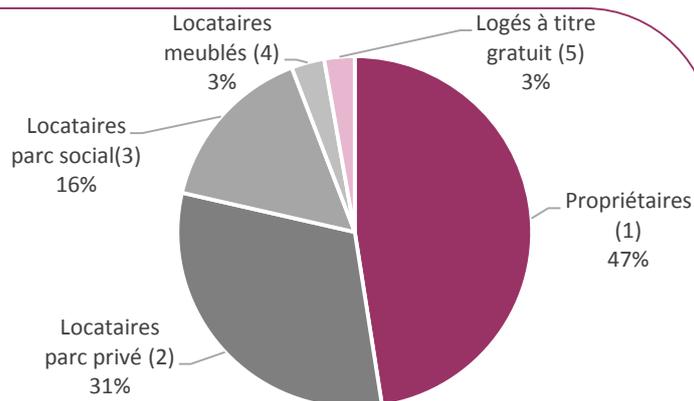
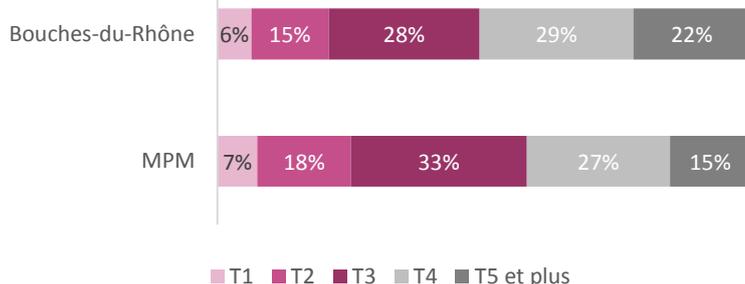
24 331 allocataires au-dessus du seuil des bas revenus grâce aux prestations

67 991 bénéficiaires du RSA

Les logements (Insee, RP 2012)



Typologie des logements du parc de résidences principales



Références Bouches-du-Rhône : (1) : 51 % (2) : 28 % (3) : 15 % (4) : 3% (5) : 3%

Le parc existant à destination des personnes défavorisées (SRU 2014, RPLS 2013)

87 842 logements sociaux (SRU, Janvier 2014), soit 55 % de l'offre départementale

Poids du logement social dans le parc de résidences principales : **18,9 %**

Poids du parc à vocation très sociale dans l'ensemble du parc social (PLA-I) : **8 %** (RPLS 2013)

Moyenne annuelle du nombre de PLA-I mis en location (2008 à 2012) : **131** (RPLS 2013)

95 logements privés conventionnés en LC ou LCTS (81 % des conventionnements du département) (Anah 2014)

L'hébergement (DDCS 13)

Places d'hébergement

- Urgence : 982
- Stabilisation : 202
- Insertion : 1 081

Places d'hiver : 78

Le logement accompagné (DDCS 13)

3 551 places de résidences sociales (54% de l'offre départementale)

45 places en résidence-accueil (100 % de l'offre départementale)

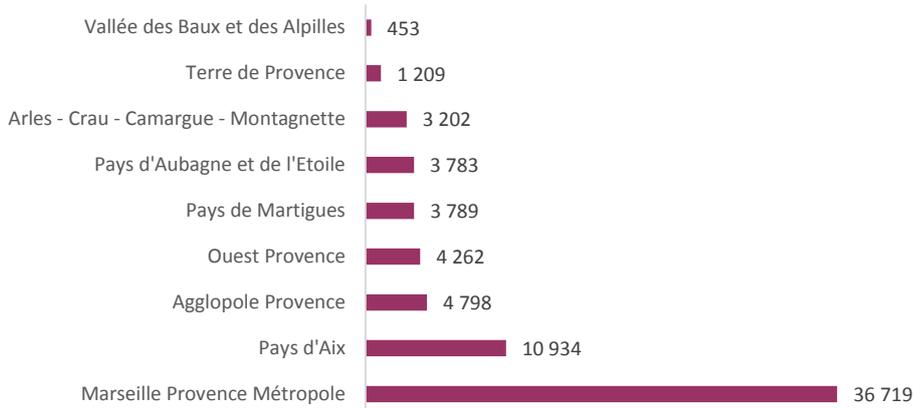
415 places en ALT (70 % de l'offre départementale)

316 places en maisons-relais (77 % de l'offre départementale)



L'accès au logement

Volume de la demande locative sociale en 2015



La demande locative sociale

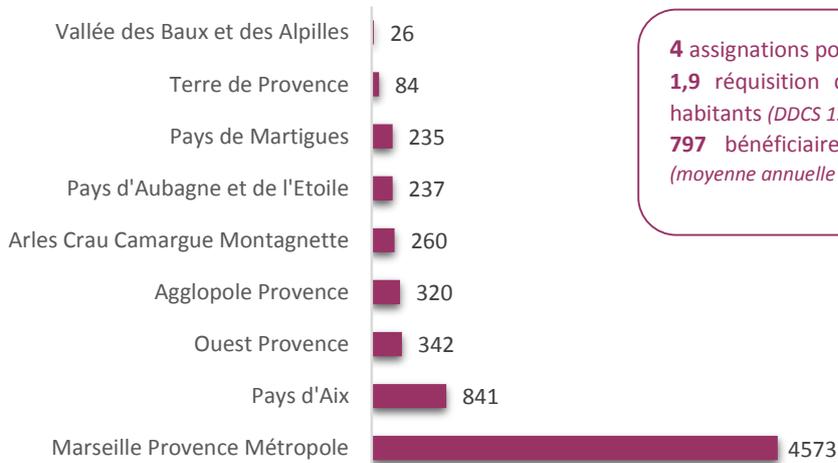
3 202 demandes locatives sociales (SNE, 2015), soit 4,6 % de la demande départementale
27 ménages reconnus PU DALO en 2014 (DDCS)

FSL Accès

197 bénéficiaires d'une aide du FSL Accès (moyenne annuelle 2010-2013, CD13)

Les difficultés de maintien dans les lieux

Nombre d'assignations en 2013



4 assignations pour 1 000 habitants (DDCS 13, 2013)

1,9 réquisition de la force publique pour 1 000 habitants (DDCS 13, 2014)

797 bénéficiaires d'une aide du FSL Maintien (moyenne annuelle 2010-2013, CD 13)

La précarité énergétique

8 516 ménages bénéficiaires d'une aide financière pour dette d'énergie (moyenne annuelle 2010-2013), soit 68 % des ménages du territoire (CD 13)

3 364 bénéficiaires du TSS au 1^{er} janvier 2015 (EDF), soit 69 % des ménages du département

61 579 bénéficiaires du TPN au 1^{er} janvier 2015 (EDF), soit 66 % des ménages du département

La qualité du parc de logements

11,7 % du parc privé potentiellement indigne
Signalement à la CPLD en 2013



SAN Ouest Provence

98 113 habitants en 2012 (Insee, RP 2012)

4,9 % de la population départementale

2007-2012 : + 0,3 %

(Bouches-du-Rhône : + 3%)

Indicateurs socio-économiques (Insee, RP 2012, CAF 2014)

19 153 euros : revenu fiscal médian par UC

6 190 allocataires sous le seuil des bas revenus

2 315 allocataires au-dessus du seuil des bas revenus grâce aux prestations

3 547 bénéficiaires du RSA

Les logements (Insee, RP 2012)

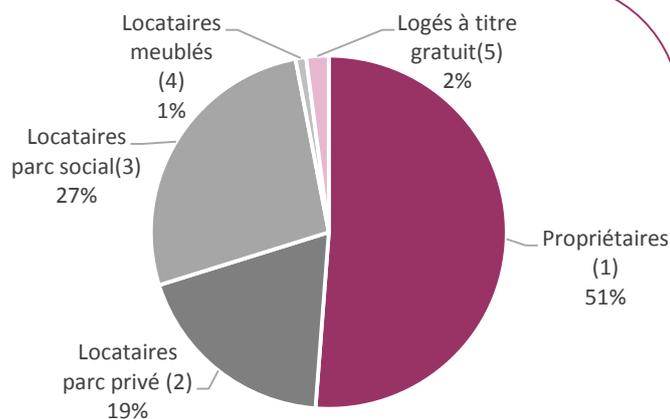
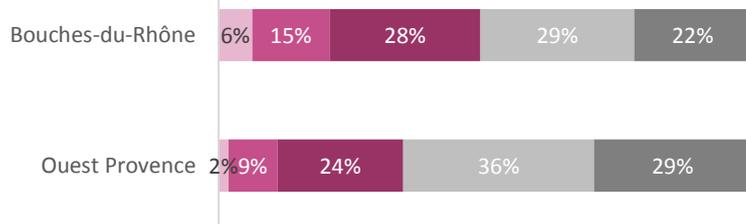


22 581



17 118

Typologie des logements du parc de résidences principales



Références Bouches-du-Rhône : (1) : 51 % (2) : 28 % (3) : 15 % (4) : 3% (5) : 3%

Le parc existant à destination des personnes défavorisées (SRU 2014, RPLS 2013)

12 666 logements sociaux (SRU, Janvier 2014), soit 8 % de l'offre départementale

Poids du logement social dans le parc de résidences principales : **32 %**

Poids du parc à vocation très sociale dans l'ensemble du parc social (PLA-I) : **4 %** (RPLS 2013)

Moyenne annuelle du nombre de PLA-I mis en location (2008 à 2012) : **6** (RPLS 2013)

3 logements privés conventionnés en LC ou LCTS (2,5 % des conventionnements du département) (Anah 2014)

L'hébergement (DDCS 13)

Places d'hébergement

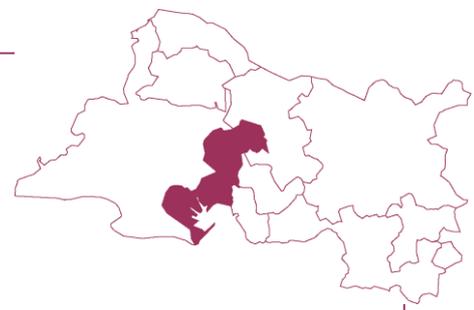
- Urgence : 2
- Stabilisation : 0
- Insertion : 15

Places d'hiver : 0

Le logement accompagné (DDCS 13)

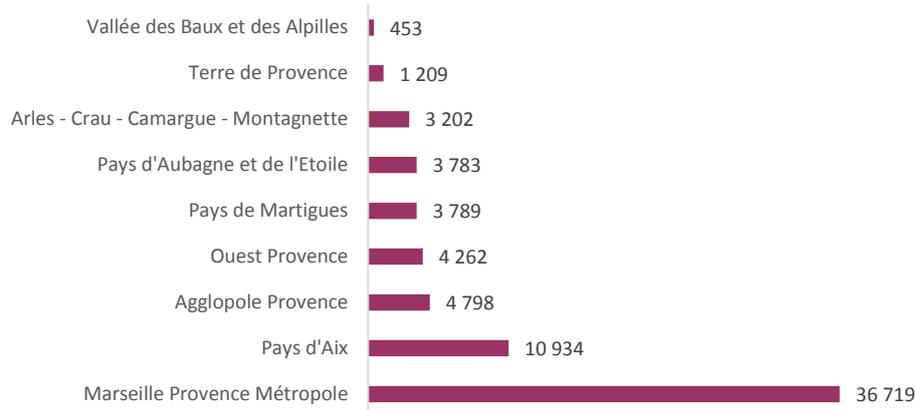
653 places de résidences sociales (10 % de l'offre départementale)

17 places en ALT (3 % de l'offre départementale)



L'accès au logement

Volume de la demande locative sociale en 2015



La demande locative sociale

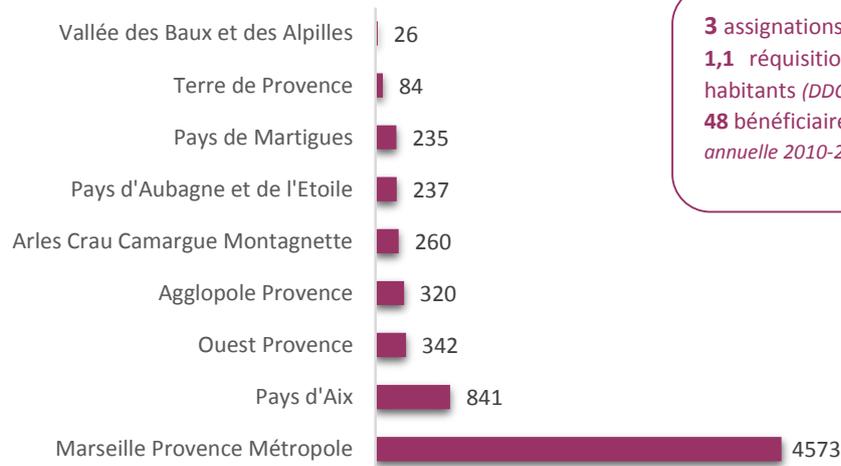
4 262 demandes locatives sociales (SNE, 2015), soit 6 % de la demande départementale
77 ménages reconnus PU DALO en 2014 (DDCS)

FSL Accès

152 bénéficiaires d'une aide du FSL Accès (moyenne annuelle 2010-2013, CD13)

Les difficultés de maintien dans les lieux

Nombre d'assignations en 2013



3 assignations pour 1 000 habitants (DDCS 13, 2013)
1,1 réquisition de la force publique pour 1 000 habitants (DDCS 13, 2014)
48 bénéficiaires d'une aide du FSL Maintien (moyenne annuelle 2010-2013, CD 13)

La précarité énergétique

491 ménages bénéficiaires d'une aide financière pour dette d'énergie (moyenne annuelle 2010-2013), soit 4 % des ménages du territoire (CD 13)
251 bénéficiaires du TSS au 1^{er} janvier 2015 (EDF), soit 5 % des ménages du département
3 607 bénéficiaires du TPN au 1^{er} janvier 2015 (EDF), soit 4 % des ménages du département

La qualité du parc de logements

4,9 % du parc privé potentiellement indigne
Signalement à la CPLD en 2013



Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

103 497 habitants en 2012 (Insee, RP 2012)

5,2 % de la population départementale

2007-2012 : + 2 %

(Bouches-du-Rhône : + 3%)

Indicateurs socio-économiques (Insee, RP 2012, CAF 2014)

21 039 euros : revenu fiscal médian par UC

5 532 allocataires sous le seuil des bas revenus

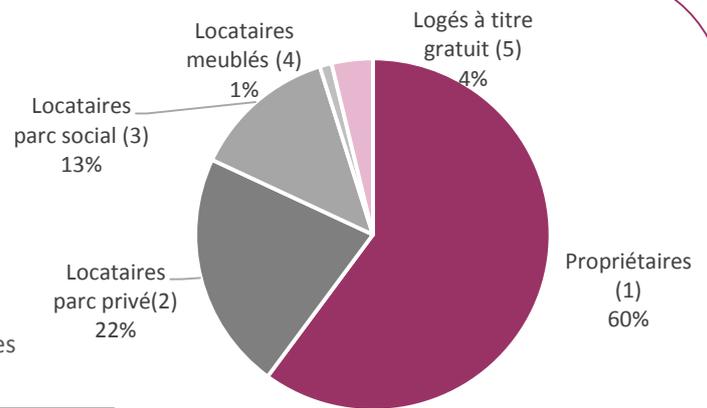
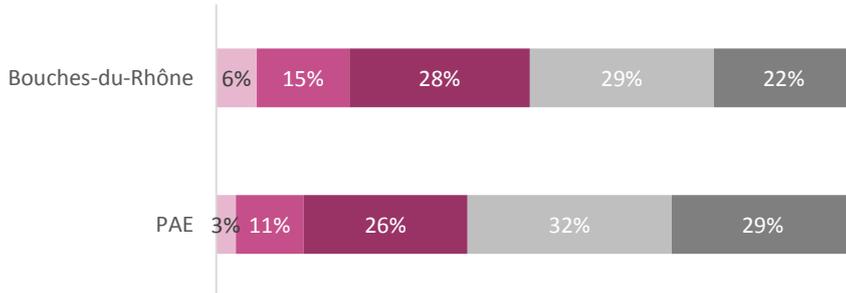
1 831 allocataires au-dessus du seuil des bas revenus grâce aux prestations

2 786 bénéficiaires du RSA

Les logements (Insee, RP 2012)



Typologie des logements du parc de résidences principales



Références Bouches-du-Rhône : (1) : 51 % (2) : 28 % (3) : 15 % (4) : 3 % (5) : 3 %

■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 et plus

Le parc existant à destination des personnes défavorisées (SRU 2014, RPLS 2013)

6 850 logements sociaux (SRU, Janvier 2014), soit 4 % de l'offre départementale

Poids du logement social dans le parc de résidences principales : **16,4 %**

Poids du parc à vocation très sociale dans l'ensemble du parc social (PLA-I) : **25 %** (RPLS 2013)

Moyenne annuelle du nombre de PLA-I mis en location (2008 à 2012) : 6 (RPLS 2013)

1 logement privé conventionnés en LC ou LCTS (0,8 % des conventionnements du département) (Anah 2014)

L'hébergement (DDCS 13)

Places d'hébergement

- Urgence : 6
- Stabilisation : 0
- Insertion : 5

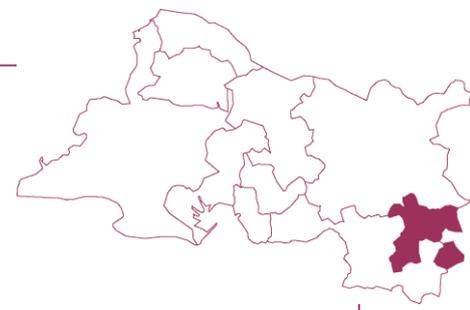
Places d'hiver : 12

Le logement accompagné (DDCS 13)

229 places de résidences sociales (3 % de l'offre départementale)

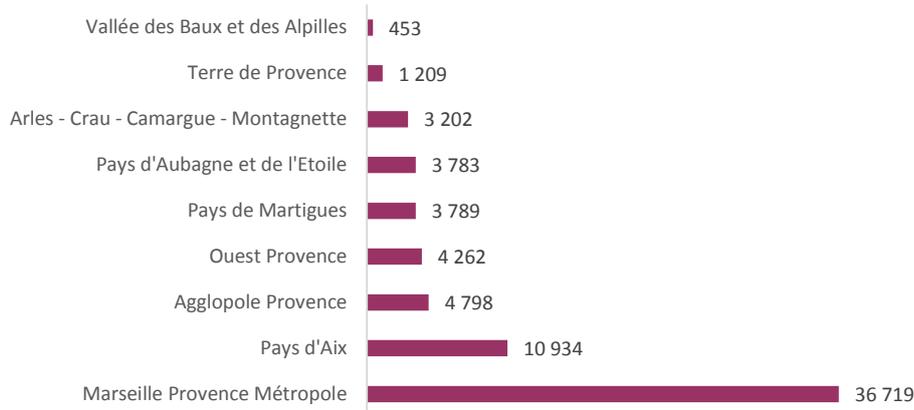
27 places en ALT (5 % de l'offre départementale)

37 places en maison-relais (9 % de l'offre départementale)



L'accès au logement

Volume de la demande locative sociale en 2015



La demande locative sociale

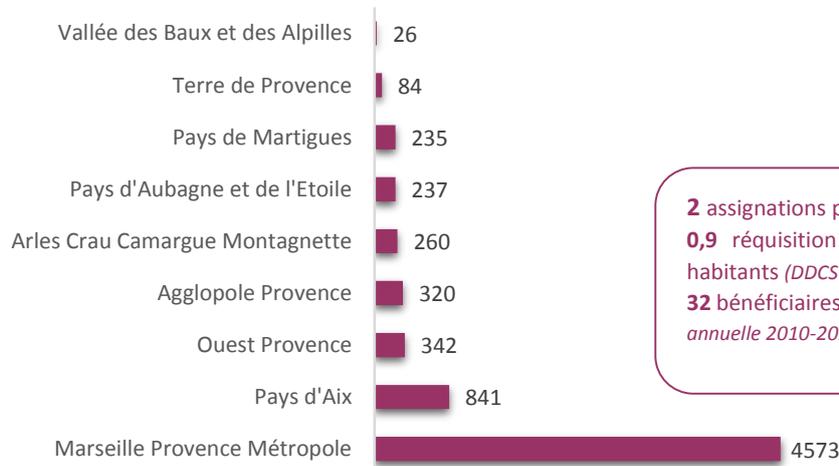
3 783 demandes locatives sociales (SNE, 2015), soit 5 % de la demande départementale
148 ménages reconnus PU DALO en 2014 (DDCS)

FSL Accès

72 bénéficiaires d'une aide du FSL Accès (moyenne annuelle 2010-2013, CD13)

Les difficultés de maintien dans les lieux

Nombre d'assignations en 2013



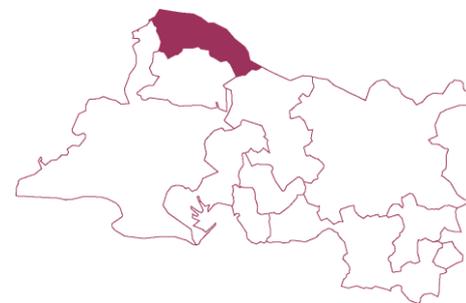
2 assignations pour 1 000 habitants (DDCS 13, 2013)
0,9 réquisition de la force publique pour 1 000 habitants (DDCS 13, 2014)
32 bénéficiaires d'une aide du FSL Maintien (moyenne annuelle 2010-2013, CD 13)

La précarité énergétique

324 ménages bénéficiaires d'une aide financière pour dette d'énergie (moyenne annuelle 2010-2013), soit 3 % des ménages du territoire (CD 13)
172 bénéficiaires du TSS au 1^{er} janvier 2015 (EDF), soit 4 % des ménages du département
3 005 bénéficiaires du TPN au 1^{er} janvier 2015 (EDF), soit 3 % des ménages du département

La qualité du parc de logements

7,1 % du parc privé potentiellement indigne
Signalement à la CPLD en 2013

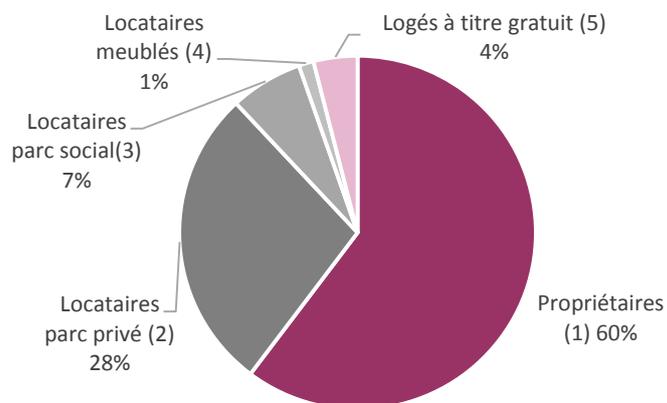


Communauté d'Agglomération Terre de Provence

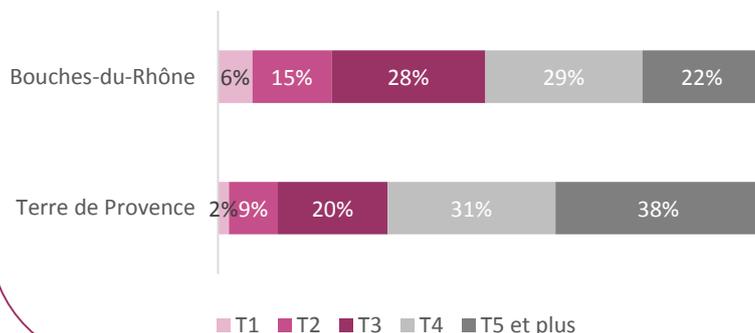
57 189 habitants en 2012 (Insee, RP 2012)
3 % de la population départementale

Indicateurs socio-économiques (Insee, RP 2012, CAF 2014)
18 517 euros : revenu fiscal médian par UC
3 065 allocataires sous le seuil des bas revenus
1 010 allocataires au-dessus du seuil des bas revenus grâce aux prestations
1 627 bénéficiaires du RSA

Les logements (Insee, RP 2012)



Typologie des logements du parc de résidences principales



Références Bouches-du-Rhône : (1) : 51 % (2) : 28 %
(3) : 15 % (4) : 3% (5) : 3%

Le parc existant à destination des personnes défavorisées (SRU 2014, RPLS 2013)

1 794 logements sociaux (SRU, Janvier 2014), soit 1 % de l'offre départementale
 Poids du logement social dans le parc de résidences principales : **7,5 %**
 Poids du parc à vocation très sociale dans l'ensemble du parc social (PLA-I) : **3 %** (RPLS 2013)
 Moyenne annuelle du nombre de PLA-I mis en location (2008 à 2012) : **3** (RPLS 2013)
93 logements privés conventionnés en LC ou LCTS (8 % des conventionnements du département) (Anah 2014)

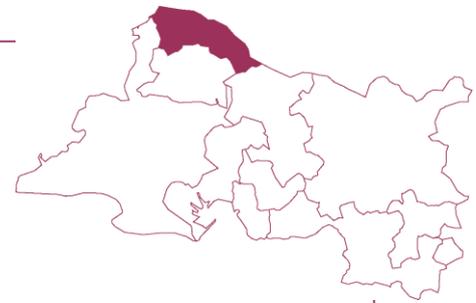
L'hébergement (DDCS 13)

Places d'hébergement :

- Urgence :
- Stabilisation :
- Insertion :

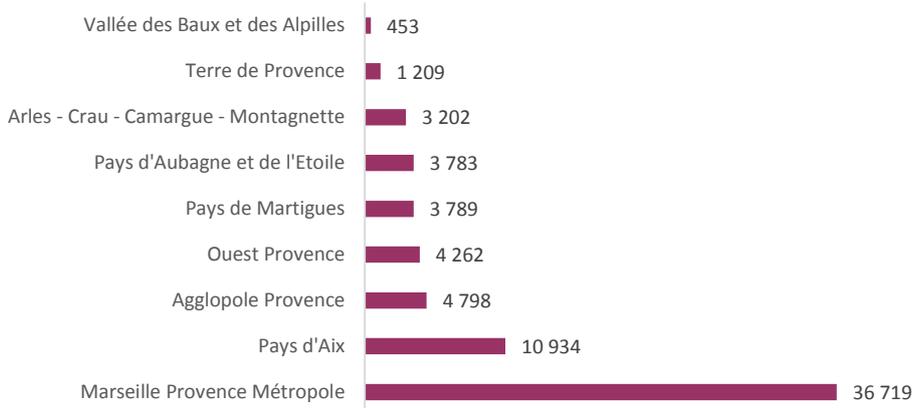
Places d'hiver :

Le logement accompagné (DDCS 13)



L'accès au logement

Volume de la demande locative sociale en 2015



La demande locative sociale

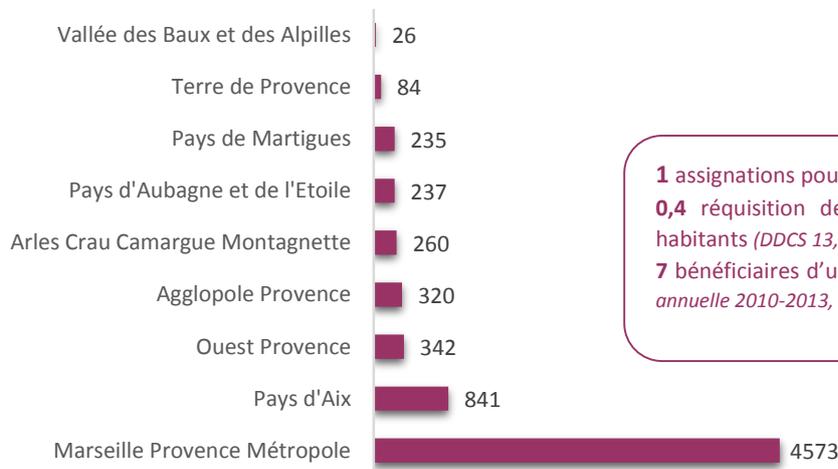
1 209 demandes locatives sociales (SNE, 2015), soit 2 % de la demande départementale
5 ménages reconnus PU DALO en 2014 (DDCS)

FSL Accès

46 bénéficiaires d'une aide du FSL Accès (moyenne annuelle 2010-2013, CD13)

Les difficultés de maintien dans les lieux

Nombre d'assignations en 2013



1 assignations pour 1 000 habitants (DDCS 13, 2013)
0,4 réquisition de la force publique pour 1 000 habitants (DDCS 13, 2014)
7 bénéficiaires d'une aide du FSL Maintien (moyenne annuelle 2010-2013, CD 13)

La précarité énergétique

252 ménages bénéficiaires d'une aide financière pour dette d'énergie (moyenne annuelle 2010-2013), soit 2 % des ménages du territoire (CD 13)
56 bénéficiaires du TSS au 1^{er} janvier 2015 (EDF), soit 1 % des ménages du département
2 000 bénéficiaires du TPN au 1^{er} janvier 2015 (EDF), soit 2 % des ménages du département

La qualité du parc de logements

5,8 % du parc privé potentiellement indigne
Signalement à la CPLD en 2013

Annexe 6 : Communes identifiées comme « prioritaires » en terme de dialogue et d'incitation à produire des logements sociaux en PLA-I

Cette méthode a été définie et validée de façon partenariale dans le cadre des groupes de travail concourant à l'écriture du PLALHPD des Bouches-du-Rhône.

La méthode de scoring : une aide dans la définition de territoires prioritaires d'intervention concernant la production de PLA-I

Les techniques de scoring sont nombreuses mais l'objectif reste identique ; augmenter l'efficacité des prises de décision.

Cette méthode permet d'affecter un score en fonction de plusieurs critères. Ce score peut être obtenu et calculé à partir de données quantitatives et qualitatives disponibles.

Cette méthode présente plusieurs avantages :

- Un système de notation objectif, basé sur des résultats fixes,
- Une cohérence dans les résultats présentés : deux individus ayant les mêmes caractéristiques auront le même score,
- Un caractère explicite : méthodologie d'évaluation pouvant être clairement présentée.

Il convient cependant de prendre avec précaution les résultats présentés, en raison de plusieurs éléments :

- La décision pouvant être prise suite à l'utilisation des méthodes de scoring est basée sur une probabilité et non sur une certitude. Il convient donc, avant la prise de décision, d'échanger avec les acteurs de terrain afin de confirmer les résultats observés,
- Les méthodes statistiques de scoring supposent comme toute autre méthode statistique que le futur est identique au passé,
- L'application d'un système de scoring nécessite un grand nombre de données et de variables statistiques et serait de ce fait impossible à réaliser sans l'outil informatique.

Utilisée dans le cadre des réflexions concourant à l'écriture du futur PLALHPD, la méthode de scoring consiste ici à attribuer une note à chaque commune en fonction de différents indicateurs définis de façon concertés et observés dans le cadre du PLALHPD.

L'objectif est de faire ressortir les secteurs confrontés à un cumul de problématiques (faible offre locative sociale, faible taux de PLA-I, proportion de ménages vivant sous le seuil de pauvreté élevée, nombre de ménages ayant un taux d'effort supérieur à 40% élevé, ...).

Les communes ayant un score élevé pourraient être celles où les actions du PLALHPD en matière de production* (suivi de la programmation, suivi de la production, incitation, information, ...) de PLA-I devraient être renforcées.

Les indicateurs définis lors du groupe de travail du PLALHPD du 30 mars 2015

Indicateurs relatifs à l'offre locative sociale

Taux de logements locatifs sociaux des communes soumises à la loi SRU (SRU)

Majoration réalisée lorsque commune carencée

Taux de PLA-I observé sur la commune (RPLS)

Indicateurs relatifs à la demande locative sociale

Demande locative sociale enregistrée sur la commune (SNE)

Recours DALO reconnus PU sur la commune (COMDALO)

Indicateurs relatifs à la précarité sociale des ménages

Revenus des ménages (INSEE)

Ménages vivant sous le seuil de pauvreté dans le parc privé (FILOCOM)

Ménages ayant un taux d'effort net médian supérieur à 40 % selon le statut d'occupation (CAF)

Taux de bénéficiaires du RSA observé sur la commune (CAF)

Nombre de personnes menacées par une procédure d'expulsion (assignments) (DDCS13)

Les résultats issus de la technique de scoring

	Commune	Total Points
CPA	AIX-EN-PROVENCE	34
	LAMBESC	31
	TRETS	31
	LES PENNES-MIRABEAU	29
	EGUILLES	27
	MEYREUIL	27
	VENELLES	27
	BOUC-BEL-AIR	26
	LE PUY-SAINTE-REPARADE	26
	GARDANNE (CPA au 1/1/2014)	25
	JOUQUES	25
	MIMET	25
	ROGNES	24
	VITROLLES	24
	CABRIES	23
	ROUSSET	23
	SIMIANE-COLLONGUE	23
	FUVEAU	22
	VENTABREN	22
	PEYNIER	21
	SAINT-CANNAT	21
	COUDOUX	20
	LA ROQUE-D'ANTHERON	18
	LE THOLONET	18
	PEYROLLES-EN-PROVENCE	18
	GREASQUE (CPA au 01/01/2014)	17
	MEYRARGUES	17
	CHATEAUNEUF-LE-ROUGE	16
	SAINT-PAUL-LES-DURANCE	15
	PUYLOUBIER	9
	SAINT-MARC-JAUMEGARDE	9
	VAUVENARGUES	9
SAINT-ESTEVE-JANSON	4	
BEAURECUEIL	3	
SAINT-ANTONIN-SUR-BAYON	1	

PAE	PEYPIN	28
	AURIOL	27
	AUBAGNE	26
	ROQUEVAIRE	26
	BOUILLADISSE (LA)	25
	CUGES LES PINS	25
	PENNE/HUVEAUNE (LA)	21
	DESTROUSSE (LA)	15
	BELCODENE	12
	SAINT SAVOURNIN	9
	CADOLIVE	7
	SAINT ZACHARIE	2
	TOTAL PAE	

CUMPM	CASSIS	34
	ALLAUCH	33
	MARSEILLE	33
	PLAN-DE-CUQUES	33
	CARRY-LE-ROUET	30
	GIGNAC-LA-NERTHE	30
	SEPTEMES-LES-VALLONS	30
	LE ROVE	29
	MARIGNANE	28
	SAUSSET-LES-PINS	28
	CARNOUX-EN-PROVENCE	27
	CEYRESTE	27
	LA CIOTAT	27
	SAINT-VICTORET [PEB]	27
	CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES	26
	ENSUES-LA-REDONNE	26
	GEMENOS	24
	ROQUEFORT-LA-BEDOULE	17
TOTAL MPM		

AGGLOPOLE PROVENCE	PELISSANNE	30
	ROGNAC	30
	SENAS	30
	LA FARE-LES-OLIVIERS	27
	SALON-DE-PROVENCE	26
	VELAUX	24
	EYGUIERES	22
	LANÇON-PROVENCE	22
	SAINTE-CHAMAS	21
	BERRE-L'ETANG	19
	MALLEMORT	19
	ALLEINS	17
	CHARLEVAL	17
	LA BARBEN	15
	LAMANON	15
	VERNEGUES	8
AURONS	3	
TOTAL Agglopoles		

ACCM	TARASCON	27
	SAINTE-MARIE-DE-LA-MER	26
	ARLES	22
	BOULBON	13
	SAINTE-MARTIN-DE-CRAU	13
	SAINTE-PIERRE-DE-MEZOARGUES	12
	TOTAL ACCM	

SAN	MIRAMAS	26
	PORT-ST-LOUIS-DU-RHONE	25
	FOS-SUR-MER	24
	ISTRES	24
	GRANS	22
	CORNILLON-CONFOUX	14
	TOTAL Ouest Provence	

PAYS MARTIGUES	SAINTE-MITRE-LES-REMPARTS	33
	MARTIGUES	27
	PORT-DE-BOUC	25
	TOTAL CAPM	

CARAD	CHATEAURENARD	31
	CABANNES*	28
	NOVES	27
	EYRAGUES	26
	GRAVESON	24
	ROGNONAS	24
	ORGON	20
	PLAN-D'ORGON	19
	BARBENTANE*	18
	SAINT-ANDIOL	17
	MAILLANE	16
	VERQUIERES	14
	MOLLEGES	11
	TOTAL CARAD	

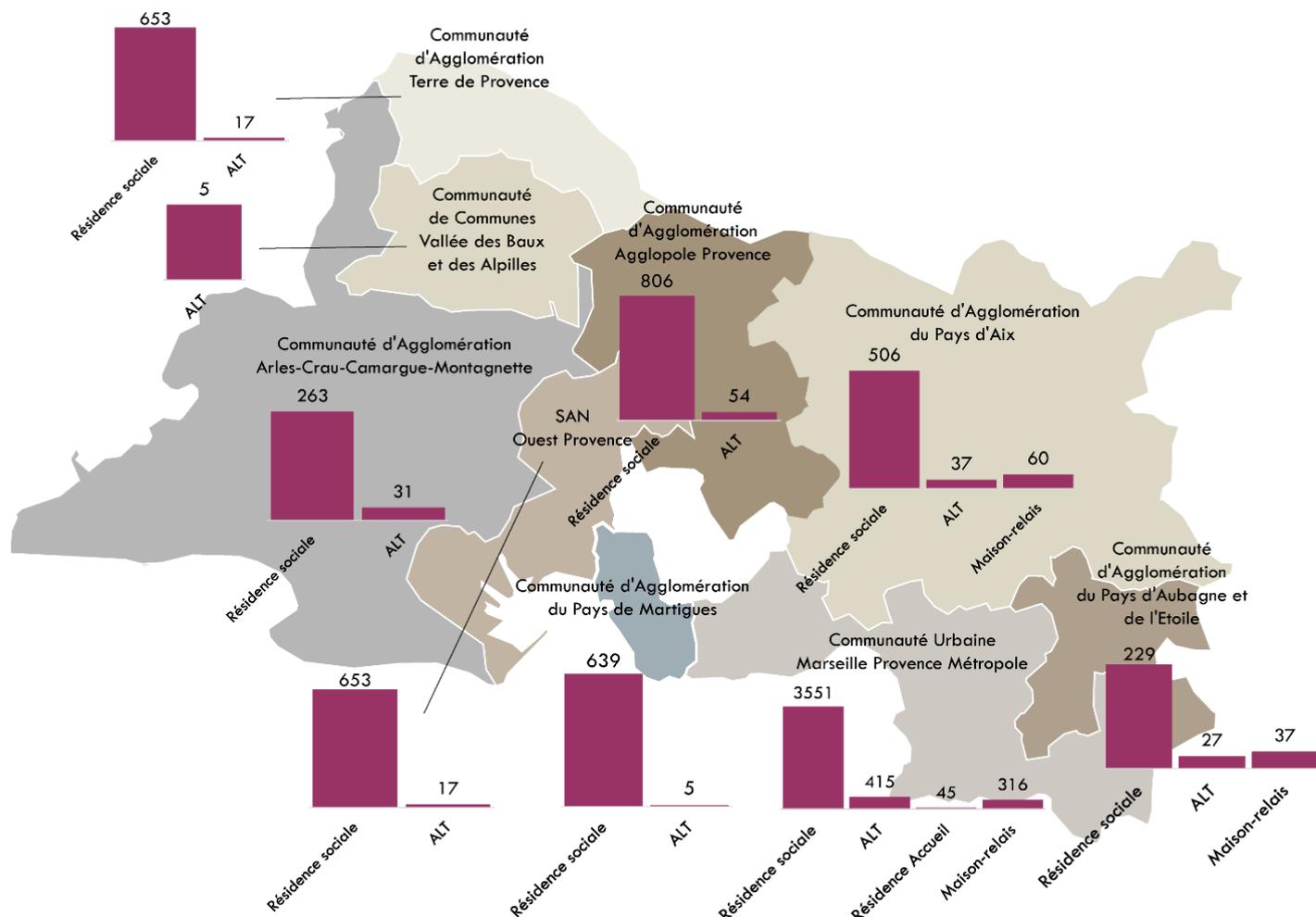
Annexe 7 : Liste des communes en constat de carence suite au bilan triennal 2011-2013

Allauch
Auriol
Cabannes
Carry-le-Rouet
Cassis
Chateaurenard
Cuges-les-Pins
Eguilles
Ensues-la-Redonne
Fos-sur-Mer
Gémenos
Gignac-la-Nerthe
Gréasque
Jouques
La Bouilladisse
La-Fare-les-Oliviers
Lambesc
Lançon-de-Provence
Le Puy-Sainte-Réparate
Les Pennes-Mirabeau
Mallemort
Marignane
Meyrargues
Meyreuil
Mimet
Noves
Pelissanne
Peypin
Plan-de-Cuques
Rognac
Rognes
Rognonas
Roquefort-la-Bédoule
Roquevaire
Saint-Cannat
Sausset-les-Pins
Senas
Simiane - Collongue
Tarascon
Velaux
Venelles
Ventabren

Annexe 8 : Etat des lieux de l'offre en logement accompagné

Précaution : cette cartographie ne comprend pas les données relatives à l'intermédiation locative.

Nombre de places par intercommunalité selon le type de structure au 1^{er} janvier 2015

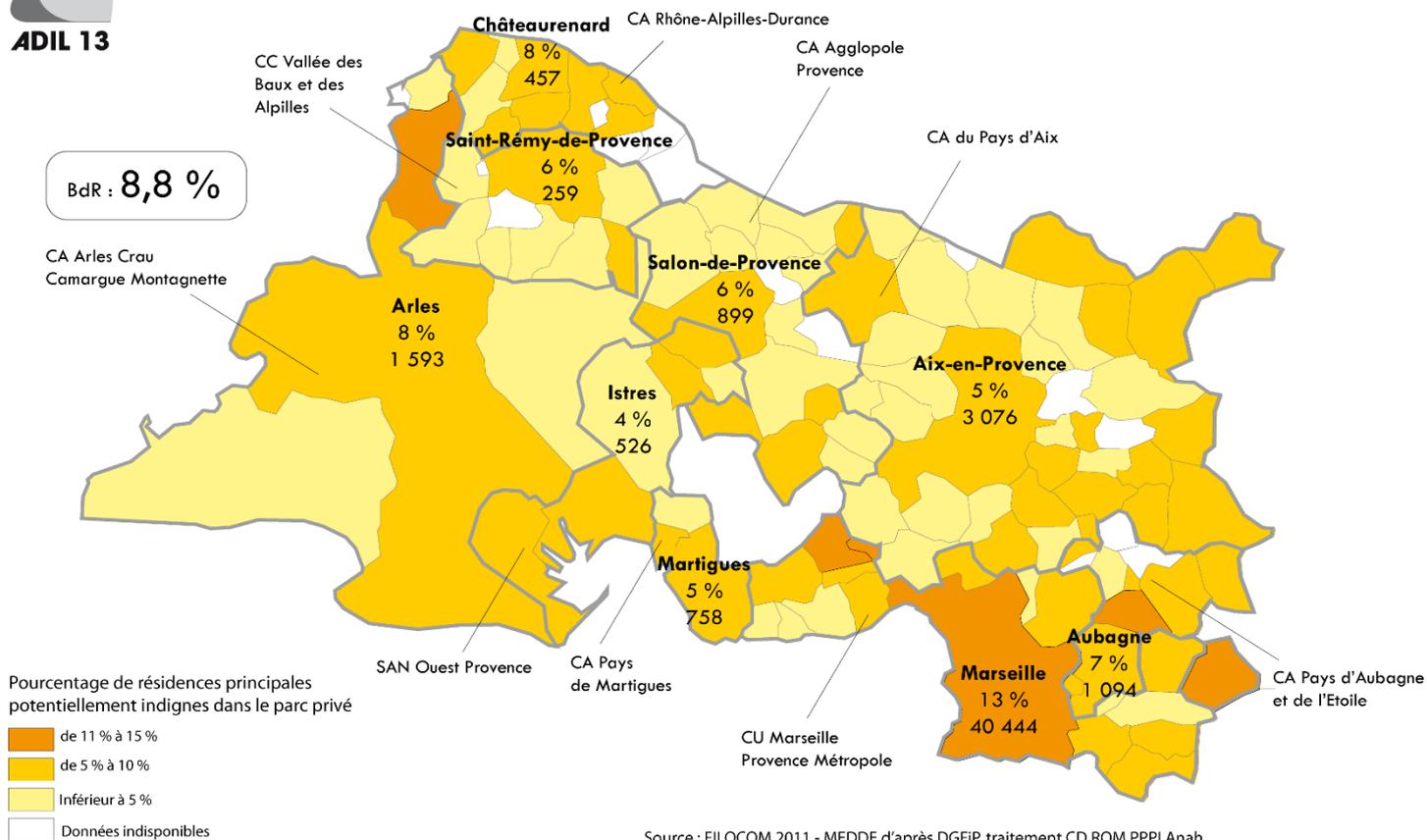


Source : DDCS 13
Cartographie : ADIL 13

Annexe 9 : Cartographie relative au parc privé potentiellement indigne



CARTOGRAPHIE DES RESIDENCES PRINCIPALES DU PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNES DANS LES BOUCHES-DU-RHONE PAR COMMUNE



Source : FILOCOM 2011 - MEDDE d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah
 Fait avec Philcarto <http://philcarto.free.fr>

Annexe 10 : Calendrier synthétique de mise en œuvre des actions

Programmation du PLALHPD pour l'année 2016 - Proposition		
	Actions prévues sur la durée du Plan	Actions spécifiques prévues en 2016
Axe 1 : Renforcer l'animation, l'observation et la gouvernance du Plan		
Fiche action 1-1 : Renforcer les modalités de pilotage et de suivi du Plan		
Fiche action 1-2 : Favoriser une démarche d'animation et d'observation partagée des actions du Plan		
Fiche action 1-3 : Accompagner la mise en œuvre territoriale du Plan		
Axe 2 : Favoriser l'accès au logement des ménages défavorisés		
Fiche action 2-1 : Favoriser une offre de logements très sociaux en adéquation avec les besoins des publics du Plan		
Fiche action 2-2 : Favoriser la fluidité dans le parc social, par un suivi de la production de grands logements et des « mutations facilitées »		
Fiche action 2-3 : Renforcer la mobilisation du parc privé à des fins sociales		
Fiche action 2-4 : Développer le logement accompagné et faciliter la mobilisation de l'offre existante		
Axe 3 : Améliorer la complémentarité et la fluidité de l'offre sur l'ensemble de la chaîne hébergement / logement		
Fiche action 3-1 : Pérenniser l'offre d'hébergement existante et développer les réponses estimées prioritaires		
Fiche action 3-2 : Humaniser et adapter le parc d'hébergement pour une insertion durable		
Fiche action 3-3 : « Dynamiser » les sorties d'hébergement vers le logement social et vers le logement privé conventionné		
Axe 4 : Accompagner et informer les ménages défavorisés		
Fiche action 4-1 : « Accompagner » les publics du Plan dans l'information et l'accès aux droits et aux dispositifs existants		
Fiche action 4-2 : Renforcer l'accompagnement global des publics du Plan en adaptant les modalités d'accompagnement à l'évolution des besoins et en renforçant la coordination des acteurs autour des situations		
Fiche action 4-3 : Favoriser l'appropriation des dispositifs d'accompagnement existants et poursuivre la professionnalisation des équipes		
Axe 5 : Renforcer la prévention des expulsions locatives		
Fiche action 5-1 : Renforcer la coordination entre les acteurs œuvrant dans le domaine de la prévention des impayés et des expulsions locatives		
Fiche action 5-2 : Renforcer le rôle de la CCAPEX départementale, des CCAPEX locales et des lieux d'accueil et d'information		
Fiche action 5-3 : Informer et accompagner les ménages confrontés à une problématique d'expulsion locative		
Axe 6 : Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique		
Fiche action 6-1 : Lutter contre l'habitat indigne et non décent		
Fiche action 6-2 : Lutter contre le logement indécents		
Fiche action 6-3 : Renforcer l'identification des secteurs d'habitat informel et favoriser la mise en œuvre d'outils juridiques, opérationnels, financiers, et sociaux autour des situations		
Fiche action 6-4 : Repérer les copropriétés fragiles et coordonner l'action publique		
Fiche action 6-5 : Lutter contre la précarité énergétique		
Axe 7 : Répondre aux besoins spécifiques en logement et adapter l'habitat		
Fiche action 7-1 : Identifier les besoins en habitat adapté pour les gens du voyage en voie de sédentarisation		
Fiche action 7-2 : Adapter les logements pour les personnes défavorisées âgées ou handicapées		
Fiche action 7-3 : Favoriser le logement des jeunes en difficulté		

Annexe 11 : Synthèse des indicateurs d'évaluation

Fiche action	Indicateurs d'évaluation	Type d'indicateurs (quantitatif ou qualitatif)
Axe 1 : Animation, Observation et Gouvernance du Plan		
Fiche action 1-1 : Renforcer les modalités de pilotage et de suivi du Plan		
Bureau	Nombre d'instance	Quantitatif
	Capacité à porter des projets, à impulser des actions, à coordonner les acteurs	Qualitatif
	Capacité à assurer la réalisation de l'évaluation tout au long du PLALHPD	Qualitatif
	Capacité à communiquer autour des données du PLALHPD	Qualitatif
	Capacité à établir une stratégie annuelle de communication autour des objectifs du Plan	Qualitatif
CT	Taux de participation des membres du comité technique	Quantitatif
	Fréquence de mise en œuvre de l'instance	Quantitatif
	Capacité à dégager des thématiques et des pistes d'action	Qualitatif
	Nombre de réunions organisées en partenariat avec les intercommunalités porteuses d'un PLH	Quantitatif
CRP	Nombre de comité responsable	Quantitatif
	Taux de participation des membres du comité responsable	Quantitatif
	Capacité à porter des projets, à impulser des actions, à assurer une programmation annuelle	Qualitatif
Fiche action 1-2 : Favoriser une démarche d'animation et d'observation partagée des actions du Plan	Réunions de « lancement » et de concertation autour de l'observatoire	Quantitatif
	Réalisation d'un « recueil » annuel des tableaux de bord issus de l'observatoire du PLALHPD	Quantitatif
	Nombre de documents de communication réalisés autour des données issues de l'observatoire	Quantitatif
	Nombre de réunions d'informations et d'échanges réalisées autour des données de l'observatoire	Quantitatif
	Régularité dans la mise à jour du site extranet du PLALHPD	Quantitatif
	Réalisation d'un rapport annuel d'évaluation	Quantitatif
Fiche action 1-3 : Accompagner la mise en œuvre territoriale du Plan	Nombre d'actions et d'échanges engagés envers les EPCI (échanges techniques et sensibilisation des élus)	Quantitatif
	Participation des intercommunalités aux instances du Plan	Quantitatif
	Réalisation du « référentiel PLALHPD »	Quantitatif
Axe 2 : Favoriser l'accès au logement des ménages défavorisés		
Fiche action 2-1 : Favoriser une offre de logements très sociaux en adéquation avec les besoins des publics du Plan	Part de la production de PLA-I dans la production totale de logement locatif social, par EPCI	Quantitatif
	Loyer au m ² des logements produits par type de financement	Quantitatif
Fiche action 2-2 : Favoriser la fluidité dans le parc social, par un suivi de la production de grands logements et des « mutations facilitées »	Nombre de ménages défavorisés demandeurs d'un grand logement (et délai moyen d'attente)	Quantitatif
	Nombre de ménages reconnus PU en attente d'un grand logement	Quantitatif
	Part de la production de grands logements dans la production totale de logement locatif social, par EPCI, et sur les territoires identifiés comme « prioritaires »	Quantitatif
	Nombre d'attributions annuelles de grands logements	Quantitatif
	Nombre de logements sous-occupés « libérés »	Quantitatif
Fiche action 2-3 : Renforcer la mobilisation du parc privé à des fins sociales	Nombre de logements captés et gérés en intermédiation locative	Quantitatif
	Nombre de logements conventionnés (LC et LCTS)	Quantitatif
Fiche action 2-4 : Développer le logement accompagné et faciliter la mobilisation de l'offre existante	Connaissance actualisée du secteur du logement accompagné	Qualitatif
	Actions de communication autour du logement accompagné	Qualitatif
	Inscription du secteur du logement accompagné dans les politiques locales de l'habitat	Qualitatif

Axe 3 : Améliorer la complémentarité et la fluidité de l'offre sur l'ensemble de la chaîne hébergement / Logement		
Fiche action 3-1 : Pérenniser l'offre d'hébergement existante et développer les réponses estimées prioritaires	Remontée actualisée des données du SIAO, et communication autour de ces données	Qualitatif
	Création / actualisation d'une fiche par structure rappelant ses caractéristiques, son « projet d'accueil », ...	Quantitatif
Fiche action 3-2 : Humaniser et adapter le parc d'hébergement pour une insertion durable	Nombre de structures humanisées	Quantitatif
	Nombre de projets sociaux étudiés et revus	Quantitatif
	Afin d'évaluer la portée de ces « humanisations », une enquête qualitative relative à l'accueil et au service rendu aux personnes accueillies pourra être réalisée suite à des travaux d'humanisation.	Qualitatif
Fiche action 3-3 : « Dynamiser » les sorties d'hébergement vers le logement social et vers le logement privé conventionné	Nombre de sortant d'hébergements ou de logements intermédiaires ayant accédé à un logement social	Quantitatif
	Nombre de relogements par type de contingents et réservataires	Quantitatif
	Réalisation d'une synthèse et d'une analyse des propositions au terme du groupe de travail relatif aux conditions d'accès dans le parc social	Qualitatif
Axe 4 : Accompagnement et information des ménages défavorisés		
Fiche action 4-1 : « Accompagner » les publics du Plan		
Axe 4-1-1 : Accompagner et informer les demandeurs de logements sociaux dans leurs démarches d'accès au logement	Nombre de plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mis en place sur le département	Quantitatif
	Enquête auprès des ménages sur les informations dispensées et sur l'apport de ces informations	Qualitatif
Axe 4-1-2 : Accompagner les ménages dans l'accès aux dispositifs / l'accès aux droits à se maintenir dans un habitat décent ou adapté		
Fiche action 4-2 : Renforcer l'accompagnement global		
Fiche action 4-3 : Favoriser l'appropriation des dispositifs d'accompagnement existants et poursuivre la professionnalisation des équipes	Nombre de réunions de présentation	Quantitatif
	Appréciations des travailleurs sociaux (via un outil d'évaluation à créer)	Qualitatif
	Mise en œuvre des offres de service, (statistiques ASELL, AVDL, MASP...)	Qualitatif
	Nombre de journées de formation dispensées auprès des étudiants	Quantitatif
	Nombre de journées de formations dispensées auprès des équipes de travailleurs sociaux	Quantitatif
Axe 5 : Renforcer la prévention des expulsions locatives		
Fiche action 5-1 : Renforcer la coordination entre les acteurs œuvrant dans le domaine de la prévention des impayés et des expulsions locatives	Implication des acteurs locaux dans la démarche	Qualitatif
	Temps de travail en commun	Quantitatif
	Signature de la Charte de prévention des expulsions locatives	Quantitatif
Fiche action 5-2 : Renforcer le rôle de la CCAPEX		
5-2-1 : Poursuivre l'incitation à la mise en place de CCAPEX locales	Nombre de nouvelles CCAPEX locales mise en place sur les territoires identifiés comme prioritaires	Quantitatif
	Stade d'intervention des CCAPEX locales	Quantitatif
	Outils de traitement des situations mis en place dans les CCAPEX locales	Quantitatif
	Suivi du nombre d'assignations pour 1 000 habitants	Quantitatif
5-2-2 Conforter le rôle des lieux d'accueil et d'information	Nombre de lieux d'accueil existants	Quantitatif
	Elaboration d'un document actualisant l'état des lieux du fonctionnement des lieux d'accueil et d'information	Qualitatif
Fiche action 5-3 : Informer et accompagner les ménages confrontés à une problématique d'expulsion locative		Qualitatif

Axe 6 : Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique		
Fiche action 6-1 : Lutter contre l'habitat indigne et non décent	Mise en place effective d'une fiche de signalement unique	Quantitatif
	Taux de remplissage d'ORTH, fiabilité et exploitation des données	Quantitatif
	Fonctionnement effectif du PDLHI (nombre de réunions, capacité à porter des projets, ...)	Quantitatif
Fiche action 6-2 : Lutter contre le logement indécent	Animation et actions mises en œuvre dans le cadre du PDLHI	Quantitatif
	Nombre de personnes reçues dans le cadre d'une procédure CPLD	Quantitatif
	Nombre de médiations réalisées	Quantitatif
	Nombre de travaux réalisés	Quantitatif
Fiche action 6-3 : Renforcer l'identification des secteurs d'habitat informel et favoriser la mise en œuvre d'outils juridiques, opérationnels, financiers, et sociaux autour des situations	Nombre d'allocations logement consignées	Quantitatif
	Réalisation d'un état régulier des secteurs d'habitat informel	Qualitatif
	Réalisation d'un référentiel autour des « outils de l'habitat informel »	Qualitatif
Fiche action 6-4 : Repérer les copropriétés fragiles et coordonner l'action publique	Mise en place effective d'un groupe de travail dédié	Qualitatif
Action 6-4-1 : Des actions de repérage, d'observation et de veille des copropriétés à renforcer	En fonction des résultats issus de l'observation, il conviendra de définir le nombre de PLH devant intégrer un volet copropriétés, et de définir un nombre de secteurs à enjeux.	
	Il s'agira également de :	
	produire un recueil des études existantes sur le département des Bouches-du-Rhône en matière de copropriétés	Qualitatif
	Produire un recensement des copropriétés fragiles et en difficulté faisant apparaître la localisation et le type et degré de difficultés.	Quantitatif
Fiche action 6-5 : Lutter contre la précarité énergétique	produire un document de préconisations sur les outils et moyens à développer/mobiliser pour répondre aux enjeux identifiés	Qualitatif
6-5-1 : Améliorer la connaissance locale des phénomènes de précarité énergétique et des actions	Construction d'un tableau de bord dédié à la précarité énergétique	Quantitatif
	Communication autour des données de l'observatoire	Quantitatif
6-5-2 : Travailler en réseau pour réduire la précarité énergétique - Favoriser la coordination entre les acteurs et les dispositifs	Réunion de travail autour de la mise en place d'un PDLHI-PE	Quantitatif
6-5-3 : Former les professionnels de l'action sociale, du logement et de l'énergie Former les intervenants à l'accompagnement à la maîtrise des charges	Nombre d'agents formés, nombre de visites à domicile, type de problèmes rencontrés	Quantitatif
6-5-4 : Informer et sensibiliser les ménages	Recensement des actions d'information et de sensibilisation déjà existantes	Quantitatif
	Identification régulière des ménages faisant appel aux aides du FSL de façon récurrente	Quantitatif
	Nombre de réunions d'information / animation en direction des ménages	Quantitatif
	Utilisation de l'appartement témoin sur la maîtrise des consommations d'eau et d'énergie	Quantitatif
	Nombre et diffusion des outils de sensibilisation type plaquettes, films, guides pratiques.	Quantitatif
	Moyens mis en œuvre pour sensibilisation du personnel d'une structure pour développer des relais d'information auprès des publics.	Quantitatif
6-5-5 : Réduire les consommations énergétiques des ménages	Nombre de logements du parc privé « traités »	Quantitatif
	Nombre de logements du parc social « traités »	Quantitatif
Axe 7 : Répondre aux besoins spécifiques en logement et adapter l'habitat		
Fiche action 7-1 : Identifier les besoins en habitat adapté pour les gens du voyage en voie de	Nombre de familles sédentarisées dans le parc privé	Quantitatif
	Nombre de familles sédentarisées dans le parc public	Quantitatif
Fiche action 7-2 : Adapter les logements pour les personnes défavorisées âgées ou handicapées	Réalisation d'un état des lieux de l'offre de logements adaptés	Quantitatif
	Existence d'une commission intercommunale pour l'accessibilité aux personnes handicapées dans les EPCI de plus de 5 000 habitants	Quantitatif
	Existence d'une définition partagée du logement adapté	Qualitatif
	Création d'un lien entre l'offre et la demande de logement adapté	Qualitatif
	Nombre de logements adaptés (parc social et parc privé)	Quantitatif
Fiche action 7-3 : Favoriser le logement des jeunes en difficulté		Quantitatif

Annexe 12 : Liste des partenaires associés à l'élaboration du Plan

Nom	Prénom	Structure
SCOTTO	Agnès	ADAI
VIARD	Fanny	ADAMAL
GOULET	Nathalie	ADIL 13
FAYOLLE	Valérie	ADIL 13
MOALLIC	Thierry	ADIL 13
DESTRE	Claire	ADJ Marceau
FABIANI	Sabine	ADJ
TURC	Evelyne	ADOMA
KONARKOWSKI	Julie	ALID- ALPA
ALLIO	Marc	ALID
DUNY	Virginie	ALID - ADAMAL
LODATO	Chantal	ALID
SIALELLI	Virginie	ALID
SALIPANTE	Karine	ALID
JEANJEAN	Marc	ALOTRA
DEHANT	Colette	ANEF
ROUSSEL	Jacqueline	ASMAJ
SCHOUKROUN	Claudine	CAF13
ARGENTI-DUBOURGET	Celine	CAF13
VERNAY	Anneliese	CAF13
GASQUET	Christine	CAF13
CERDAN	Pierre	CAPM
TALIGROT	Marie-Pierre	CARSAT
BOCHARD	Florence	CARSAT
DIAGNE	Daouda	CCRPA
PION	Dominique	CCRPA
HERBUTE	Claudine	CD13
LEROY	Evelyne	CD13
CAMPENEIRE	Marie-Claire	CD13
ROSSI	Nicole	CD13
VINCENT	Eliane	CD13
REISS-GUINOT	Sonia	CD13
DELEIDI	Céline	CD13
JEANBLANC	François	CD13
BIANCOTTO	Annie	CD13
KAMMERLOCHER	Georges	CHRS Forbin
CASTAN	Nathalie	Compagnons batisseurs
MILET	Lydie	Compagnons batisseurs
THORN	Liza	CPA
RISCATTO	Marion	CPA
BENGABIDI	Lilia	CPA

MARTIN	Lionel	CPA
MURRU	Marie-Josée	DDCS13
DARBON	Marie-Dominique	DDCS13
RIBE	Marie-France	DDCS13
CARMOUZE	Laura	DDCS13
CHAPPUIS	Sonia	DDCS13
MOULIN	Michel	DDCS13
GOGIOSO	Virginie	DDTM
VERANI	Julien	DDTM
LEBOUCHER	Pierre	DDTM
CARFANTAN	Brigitte	DREAL PACA
CHARLES	Jean-Christophe	DROS
DOURNON	Patrick	EDF
PLAIS-RICHARD	Laure	Edouard Toulouse
LEVEQUE	Aude	FAP
FARGES	Isabelle	FAPIL
DUCROCQ	Marjolaine	FNARS
CABASSON	Jean	GDF
BENICHOU	Armand	HandiToit Provence
VILLEDIEU	Charlotte	HandiToit Provence
MARENGO	Patrick	HMP
PUEL	Sylvie	HMP
SERGENT	Rose-Marie	Interfédération
HENIN	Angélique	Le CANA
LEYDET	Ludovic	Les petits frères des pauvres
KARABAGLHI	Emma	Mission métropolitaine
DUJARDIN	Sandrine	Mission métropolitaine
BENSUSSAN	Agnès	Marseille
GIBERT	Emmanuel	MPM
MONDINO	Danièle	PACT13
BEAUX	Constance	PACT13
ADJIMAN	Magali	PACT13
GIELLY PLACIDE	Isabelle	PACT13
CHARNAY	Christine	PACT13
LEPOIVRE	Hugues	Ville de Marseille
PECHON	Corinne	Ville de Martigues
PEIX	Alice	PAE
AGOSTINI	Coryne	PAE
VIERI	Virginie	RREP
GERARD	Marie-Maud	RREP
CARDOSO-RODRIGUEZ	Hector	Secours Catholique
SCANDELLARI	Thomas	SIAO
LAGARDE	Catherine	Société des Eaux de Marseille
MASSIDA	Joëlle	Société des Eaux de Marseille
CHOPARD	Chantal	UDAF

MEYSONNIER	Rébiha	UDAF
GAMBA	Marie-Pierre	URHAJ
MEYER	Géraldine	URIOPSS
POELLI	Gilles	
BRETON	Karine	13 Habitat

Annexe 13 : Schéma départemental de domiciliation

Le schéma départemental de domiciliation est en cours de réalisation sur le département des Bouches-du-Rhône.

« La domiciliation permet aux personnes sans domicile stable, en habitat mobile ou précaire, d'avoir une adresse administrative pour faire valoir leurs droits civils, civiques et sociaux.

Elle permet à des personnes qui n'ont pas de domicile stable de disposer d'une adresse pour recevoir du courrier mais surtout d'accéder à certains droits (délivrance d'un titre national d'identité, inscription sur les listes électorales, droits civils) et à des prestations sociales légales.

Ce schéma, nonobstant les évolutions législatives et réglementaires en cours, concerne la domiciliation des personnes sans domicile fixe, certains ressortissants étrangers dont les demandeurs d'asile et les bénéficiaires de l'aide médicale de l'Etat.

Il concerne également les procédures relatives aux gens du voyage (commune de rattachement).

La domiciliation de droit commun peut recouvrir différentes situations comme par exemple les personnes détenues, les personnes sous curatelle, etc... »

Source : Guide méthodologique d'accompagnement pour l'élaboration d'un schéma départemental de la domiciliation – Juillet 2014

Annexe 14 : Schéma des demandeurs d'asile

Conformément à la législation, le PLALHPD doit comporter une annexe relative au schéma départemental des demandeurs d'asile.

Il n'existe pas à ce jour (1^{er} novembre 2015) de schéma des demandeurs d'asile au sein du département des Bouches-du-Rhône. Cette annexe vise donc à poser quelques principes généraux relatifs aux demandeurs d'asile et les principales données clés relatives à l'accueil des demandeurs d'asile dans le département des Bouches-du-Rhône.

Un demandeur d'asile est une personne qui dit être un(e) réfugié(e) mais dont la demande est encore en cours d'examen.

Il existe différentes sortes de places d'hébergement dédiées aux demandeurs d'asile, soit en CADA, soit en structure d'hébergement d'urgence répartis sur le territoire départemental. Les dispositifs d'hébergement d'urgence sont divers : appartements, centres collectifs ou chambres d'hôtel. Tous ces lieux sont accessibles uniquement aux demandeurs d'asile et à leur famille directe.

Pour bénéficier de ces hébergements, il faut être titulaire de l'attestation pour demandeur d'asile. Les personnes dont la demande d'asile relève d'un autre État membre de l'Union européenne n'ont pas accès à un hébergement en CADA.

En CADA et en hébergement d'urgence certaines pièces peuvent être partagées (cuisine, salle de bain, toilettes) avec d'autres personnes ou familles.

Dans les CADA et une partie des lieux d'hébergement d'urgence, les demandeurs d'asile bénéficient d'un suivi administratif (accompagnement de la procédure de demande d'asile), et d'un suivi social (accès aux soins, scolarisation des enfants, etc.). Ce dispositif est financé et coordonné par l'Etat.

Les lieux d'hébergement sont le plus souvent gérés par des associations.

Dans le département des Bouches-du-Rhône, les capacités d'accueil d'hébergement des demandeurs d'asile sont les suivantes :

- Places en CADA (Centre d'accueil pour demandeurs d'asile) : 850 places,
- Places en HUDA (Hébergement d'Urgence pour demandeurs d'asile) : 155 places,
- Dispositif d'hébergement d'urgence en nuitées d'hôtel pour demandeurs d'asile en procédures normales : 149 (nombre moyen de personnes en hôtel par jour),
- Dispositif de sortie des réfugiés : 430 places.

Ces capacités d'accueil des demandeurs d'asile à l'échelle départementale sont détaillées à la page suivante.

Structure	Capacité d'accueil –Janv. 2015	Nouvelles places 2015	Capacité d'accueil 13/11/2015	PUBLIC
Centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA)				
Association d'Aide aux Jeunes Travailleurs (A.A.J.T.)	25		25	Jeunes majeurs (- 26 ans) isolés
ADOMA Marseille	114	30	144	Familles & Isolés
ADRIAM	126	23	149	Familles & Isolés
ALOTRA	37	43	80	Familles & Isolés
La Caravelle	89	26	115	Familles & Isolés
Croix Rouge Française AIX	0	85	85	Familles & Isolés
Habitat Pluriel "Marco Polo"	70		70	Familles & Isolés
Habitat Pluriel "Saint Exupéry"	140		140	Familles & Isolés
Hospitalité pour les Femmes	30		30	Familles
Jane Pannier	32		32	Familles & Isolés
LOGISOL	51		51	Familles
SARA	136		136	Familles & Isolés
Total Places en CADA	850	207	1 057	
Dispositif d'hébergement d'urgence				
ADOMA	15	-15	0	
ADRIAM	25	-25	0	
LA CARAVELLE	10	-10	0	
HABITAT PLURIEL	20		20	Familles
JANE PANNIER	20		20	Familles & Isolés
SARA	65		65	Familles & Isolés
Total Places en HUDA	155		105	
Total CADA et HUDA en appartements	1 005		1 162	
Dispositif d'hébergement d'urgence en nuitées d'hôtel pour DA en procédures normales, "prioritaires" et DUBLIN II				
("pré-CADA" en hôtel géré par HPF).	149		184	
Nombre moyen de personnes en hôtel par jour	149		184	
Nombre total Places ASILE – du Dép. 13	1 154		1 346	
Dispositif de sortie des réfugiés				
ADOMA DSS	15		15	Familles & Isolés
ELIA BG	100		100	Familles & Isolés
SARA HR	75		75	Familles & Isolés
Habitat Pluriel "CPH"	40		40	Familles & Isolés
Dispositif DSIR – ARCA	200		200	Familles & Isolés
Total Places sortie Réfugiés	430	0	430	
ATSA (Accueil Temporaire - Service Asile)				
<i>PLACES gérées directement par le service de l'asile, en lien avec l'OFII.</i>				
AT-SA ADOMA Marseille			14	
AT-SA ADOMA Martigues / Port de Bouc	120	60	180	
Total Places ATSA	120	60	194	
Total tous dispositifs	1 555	267	1 786	
<i>Source : Préfecture des Bouches-du-Rhône, novembre 2015</i>				

Annexe 15 : Règlement intérieur du Fonds de Solidarité pour le Logement

Annexe 16 : Le référentiel accueil, hébergement, insertion (extraits)

Le dispositif « Accueil, Hébergement, Insertion » (AHI) est destiné aux personnes en grande difficulté sociale nécessitant une aide globale pour leur permettre d'accéder au logement et de retrouver leur autonomie. Il s'inscrit dans un service public de l'hébergement et d'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées visant à garantir à toute personne concernée des prestations adaptées à ses besoins pour lui permettre d'accéder dans le meilleur délai à un logement de droit commun. Dans ce cadre, il respecte les principes d'un service public :

- la continuité de la prise en charge impliquant la non remise à la rue, l'existence d'un référent personnel et le droit au recommencement
- l'égalité devant le service qui requiert l'organisation des territoires au travers des PDAHI, l'harmonisation des prestations et des coûts entre structures, la juste orientation des personnes par le SIAO au regard de leurs besoins et l'application du principe de non-discrimination à l'égard des usagers.
- l'adaptation des prestations à la demande sociale des publics accueillis pour suivre l'évolution des besoins et faire une place à l'innovation.
- la neutralité qui veut que le service public soit guidé par l'intérêt général et les valeurs qu'il impose aux différents acteurs.

Dans ce but, le dispositif « AHI » apporte aux personnes en situation de grande difficulté sociale :

- une aide immédiate, inconditionnelle et de proximité
- une aide respectueuse des droits des personnes et favorisant leur participation
- une aide globale, qualifiée et adaptée aux besoins des personnes

Priorité au droit commun

Le principe est « l'accès de tous aux droits de tous » dans l'esprit de la loi de 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. Dans ce cadre, le service public de l'hébergement et d'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées doit garantir l'accès effectif aux droits fondamentaux. En conséquence il n'est recouru au dispositif « AHI » qu'après mobilisation des ressources offertes par l'ensemble des autres dispositifs sociaux de droit commun, notamment de prévention. Le respect de ce principe conditionne l'efficacité et la fluidité du dispositif.

Il appartient aux pouvoirs publics de garantir l'accès aux prestations de droit commun.

Les services sociaux, ceux des conseils généraux et des communes, ainsi que les organismes de protection sociale, par les prestations qu'ils gèrent et l'action sociale qu'ils conduisent, sont à même d'intervenir en amont afin de prévenir les situations de recours au dispositif AHI. Par ailleurs les délégués du Médiateur de la République peuvent être saisis lorsque sont constatées des difficultés dans l'accès effectif aux droits fondamentaux des personnes les plus exclues (prestations sociales, prise en charge des soins, droit au logement, domiciliation...).

Le logement d'abord

Le dispositif « AHI » est un dispositif de prise en charge transitoire orienté vers l'accès au logement, selon le principe du « logement d'abord ».

Chaque fois que cela est possible, l'accès direct au logement ordinaire (le cas échéant avec le soutien d'un accompagnement social spécialisé) ou au logement intermédiaire (résidences sociales, maisons relais, logements captés en intermédiation locative, résidences hôtelières à vocation sociale) doit être privilégié par rapport à une orientation vers l'hébergement. Le principe est qu'il n'y a pas de passage obligatoire par l'hébergement (structure collective ou statut d'hébergé), sauf à ce que la situation de la personne le justifie. Ce principe s'applique aussi bien aux personnes qui sont proches de l'autonomie qu'aux plus vulnérables.

La référence à la notion de « chez soi » prime également dans l'hébergement afin de placer les personnes hébergées dans les conditions les plus proches du logement ordinaire.

La priorité est également donnée à l'hébergement dans le diffus chaque fois que les capacités d'autonomie des personnes le permettent.

UNE AIDE IMMÉDIATE, INCONDITIONNELLE ET DE PROXIMITÉ

Immédiate et inconditionnelle, l'intervention en urgence ne peut pas se limiter à la mise à l'abri.

Une aide immédiate

À l'échelle d'un territoire, l'accessibilité au dispositif exige que l'accueil soit effectif à tout moment, au besoin en allant au-devant des personnes.

L'obligation générale d'accueil immédiat en urgence et, dans un second temps, de réponse adaptée aux besoins est une responsabilité qui incombe à chacun des acteurs du dispositif ; elle porte une exigence d'organisation collective à l'échelle de chaque territoire.

Un accueil inconditionnel

Le seul critère de l'accueil est celui de la détresse sociale. Aucune exigence particulière ne peut être invoquée pour contourner l'obligation générale d'accueil. Il importe de rappeler en particulier que l'aide sociale à l'hébergement ne requiert pas la régularité du séjour sur le territoire. Tous les publics sans discrimination aucune doivent pouvoir être informés, accueillis et orientés.

*Source : Référentiel national des prestations du dispositif accueil-hébergement-insertion, 30 juin 2011
Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement
Délégation à l'hébergement et à l'accès au logement*

Annexe 17 : Le 115

Numéro d'urgence accessible 24h/24 et gratuit, le 115 est la ligne téléphonique d'accueil et d'aide aux personnes sans-abri et en grande difficulté. Piloté par l'Etat, fonctionnant par département, et la plupart du temps animé par une association, ses principales missions sont l'accueil, l'écoute, l'information, l'évaluation de la situation des personnes et leur orientation vers l'hébergement, l'accès aux soins, l'aide alimentaire et les services sociaux du département.

Intégré au SIAO au cours de l'année 2015 dans le département des Bouches-du-Rhône, le 115 contribue également à la coordination des acteurs du dispositif d'urgence sur le territoire et à l'observation sociale.

Annexe 18 : Le SIAO – Service Intégré d’Accueil et d’Orientation

Le SIAO, un dispositif qui se réfère à trois circulaires

La circulaire du 8 avril 2010 relative au service intégré d’accueil et d’orientation pose les missions et les conditions de mise en œuvre des SIAO,

La circulaire du 7 juillet 2010 relative au service intégré d’accueil et d’orientation présente les outils complémentaires dont l’usage reste conseillé pour la mise en place des SIAO (convention, grille d’évaluation et outil informatique simplifié),

La circulaire du 29 mars 2012, relative à l’amélioration du fonctionnement des services intégrés d’accueil et d’orientation (SIAO) rappelle les missions essentielles du SIAO, pierre angulaire de la refondation du dispositif de l’hébergement et de l’accès au logement. Elle précise les conditions de l’amélioration de fonctionnement du dispositif afin d’offrir aux usagers du SIAO un service adapté à leurs besoins. Elle indique que l’Etat, en tant que responsable de la mise en œuvre de la politique publique de l’hébergement et de l’accès au logement, doit, tant au niveau régional que départemental, affirmer et renforcer le pilotage effectif des SIAO et clarifier les rôles et positionnements de chacun des acteurs (l’Etat et secteur associatif).

Les missions du SIAO

- Etre une plateforme entre la demande et l’offre
- Coordonner des acteurs locaux, mettre en relation les acteurs de l’hébergement et du logement.
- Soutenir l’accueil individualisé.
- Avoir un rôle d’observation.

Les objectifs du SIAO

- Simplifier les démarches d’accès.
- Orienter les personnes en fonction de leurs besoins dans le cadre de l’offre existante (à savoir tous les dispositifs de la chaîne de l’hébergement au logement).
- Assurer une coordination de l’ensemble des acteurs.
- Observer et évaluer des besoins.

Le fonctionnement du SIAO

- Centraliser (recenser) les demandes des ménages.
- Mobiliser et disposer de l’ensemble de l’offre disponible (places d’hébergement, secteur du logement accompagné et du logement ordinaire).
- Garantir la continuité de la prise en charge et des parcours (aller/retour d’une personne entre la rue et une structure, mais aussi entre les structures).
- Organiser le travail en partenariat (associations, collectivités, bailleurs...).
- Observation sur le territoire.