



**PLAN LOCAL D'ACTION POUR
LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT
DES PERSONNES DÉFAVORISÉES
DE LA MAYENNE**

2015 - 2020

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
les textes de référence	5
Les publics du plan	6
Données départementales de cadrage	6
BILAN DU PDALPD 2009-2013 ET BESOINS RESTANT INSATISFAITS	9
AXE 1 : l'accès au logement	9
Un contexte favorable à l'accès au logement de tous les ménages	9
Des besoins insatisfaits limités a des profils spécifiques	12
Des moyens RESTREINTS pour prendre en charge La demande ATYPIQUE INSATISFAITE	22
COMMENT AMELIORER LE DISPOSITIF D'ACCES AU LOGEMENT EN TENANT COMPTE DE L'EVOLUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENT ADAPTE ?	26
Axe 2 : la lutte contre le mal logement	29
Une organisation mise en place pour favoriser l'amélioration du parc, complète... et complexe.....	29
Des axes de progrès d'un dispositif construit récemment	32
Axe 3 : la prévention des expulsions	34
Le EFFETS DU SURENDETTEMENT SUR LES DISPOSITIFS.....	34
UN NOUVEAU ROLE POUR LA CCAPEX	35
DES PISTES DE TRAVAIL A EXPLORER.....	40
Synthèse du diagnostic du secteur accueil, hébergement, insertion	42
L'offre	42
Des BESOINS INSATISFAITS POUR DES SITUATIONS SPECIFIQUES et LES PISTES POUR Y REMEDIER.....	43
LES ORIENTATIONS DU PLALHPD	45
AXE 1 : l'offre et l'accès à l'offre (logement et hébergement)	45
AXE 2 : la lutte contre l'habitat indigne	48
AXE 3 : la prévention des expulsions	50

LE PROGRAMME D'ACTION	52
Axe 1 « Offre et accès à l'offre » logement et hébergement	53
Les actions	53
Axe 2 « Lutte contre l'habitat indigne »	66
Les actions	66
axe 3 Prévention des expulsions	72
Les actions	72
CALENDRIER	78
LES INSTANCES DU PLAN	79
Le Comité responsable du Plan	79
COMPOSITION :	79
RÔLE	80
FONCTIONNEMENT	80
Le groupe opérationnel	80
COMPOSITION :	80
RÔLE :	80
FONCTIONNEMENT	80
GLOSSAIRE	81
SIGNATURE	83

PREAMBULE

LES TEXTES DE REFERENCE

La réalisation d'un Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées en Mayenne pour la période 2015-2020 repose sur un socle législatif et réglementaire qui depuis la loi du 31 mai 1990 affirme la priorité donnée à l'accès à un logement digne pour tous. Les principaux textes composant le cadre législatif sont :

- La loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée relative à la mise en œuvre du droit au logement (« Loi Besson ») qui introduit des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées pour définir les mesures permettant d'accéder à un logement indépendant et de s'y maintenir
- La loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions modifiée, qui précise que le plan a une durée minimale de trois ans (art. 32) et que celui-ci doit être établi à partir d'une étude quantitative et qualitative des besoins
- La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
- La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)
- La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, qui transfère aux départements les droits et obligations des fonds de solidarité pour le logement (art. 65)
- La loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale (titre II : dispositions en faveur du logement)
- La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) qui appuie le PDALPD sur une étude *territorialisée* des besoins (art. 60)
- La loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO) et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, qui qualifie de prioritaires les demandes de logements par les personnes sortant d'hébergement
- La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (« Loi MOLLE ») qui inclut le PDAHI dans le PDALPD cf. art. L312-5-3 du CASF sans fusion dans un document unique. Par ailleurs, il rend obligatoire la création de la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions
- La loi du 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 a précisé que les besoins des personnes visées par ce texte sont pris en compte au sein du PDALPD
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a ajouté la lutte contre la précarité énergétique parmi les objectifs poursuivis dans le PDALPD
- La loi n°2010-1488 du 7 décembre 2010 portant nouvelle organisation du marché de l'électricité
- La loi n°2011-156 du 7 février 2011 relative à la solidarité dans les domaines de l'alimentation en eau et de l'assainissement

- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR modifie l'article 2 de la loi de 1990 et fusionne les plans de l'action pour le logement et de l'accueil, hébergement insertion dans un Plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
- Le décret n°2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées abrogeant le décret n°99-897 du 22 octobre 1999

Le présent plan local pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de la Mayenne fait suite au plan départemental signé en 2009.

Le plan élaboré conjointement par l'État et Conseil départemental a pour objet :

- d'intégrer les évolutions législatives et réglementaires relatives aux PLALHPD
- d'articuler les dispositifs de l'hébergement, de l'accès et du maintien dans le logement
- de redéfinir les objectifs, en intégrant les évolutions constatées sur le territoire du département et les besoins identifiés

La démarche d'évaluation et de rédaction a été conduite de façon concertée durant l'année 2014.

LES PUBLICS DU PLAN

L'article 1^{er} de la loi du 31 mai 1990 modifiée visant la mise en œuvre du droit au logement dite « loi Besson » aborde les publics relevant des PLALHPD avec une définition ouverte :

«Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence [...], 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 »

Le décret du 22 octobre 1999, la loi du 13 août 2004, la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, le décret du 29 novembre 2007, relatif aux PDALPD et la loi du 12 juillet 2010 apportent des précisions supplémentaires, en explicitant les situations des personnes ou familles :

- Sans aucun logement
- Menacées d'expulsion
- En situation d'habitat indigne ou précaire, ou occupant des locaux impropres à l'habitation
- Hébergées ou logées temporairement
- En situation de surpeuplement manifeste
- Confrontées à un cumul de difficultés
- Personnes victimes de violence au sein de leur couple ou de leur famille
- En situation de précarité énergétique

Le présent plan entend conserver cette approche non restrictive dans l'énumération des situations.

DONNEES DEPARTEMENTALES DE CADRAGE

Facteurs démographiques

Le département de la Mayenne compte 307 031 habitants (source INSEE 2011). La pression démographique n'est pas notable et donc son impact limité sur la demande de logements (une augmentation moyenne de 0,5%

par an sur la période 2006-2011, pour 4/5 dû au solde naturel, et pour 1/5 au solde migratoire). Les taux de croissance sont inégalement répartis notamment avec une **augmentation notable dans les zones périurbaines** des centres urbains.

La demande d'asile a connu une **augmentation conséquente** (172 nouvelles demandes en 2007, 265 en 2012 soit +54%). La part des **plus de 65 ans** dans la population totale est supérieure à la moyenne nationale (18.4% contre 16.8%), et celle **des 20-24 ans** est moindre (5.1% contre 6.2%). Le vieillissement de la population rend saillant les enjeux de l'adaptation du bâti (seulement 1% de logements aménagés à la mobilité réduite au sein du parc d'un des bailleurs sociaux) et de la sous-occupation des logements (Mayenne Habitat compte 18 073 locataires pour une capacité de 31 424 places répartis dans 9 246 logements au 1^{er} janvier 2014).

Facteurs socio-économiques

Ces dernières années, la taille moyenne des **ménages s'est réduite** (2,45 personnes par ménage en 1999, 2,30 en 2010) entraînant au niveau de la demande de logement une pression accrue sur les logements de types T2 et T3. Dans le même temps, on assiste à une hausse des demandes de logement suite à des ruptures conjugales.

On assiste en Mayenne à une **dégradation des indicateurs socio-économiques** dans le sillage de la crise économique à l'instar de l'échelle nationale. Les **niveaux de ressources** (revenu médian) **et de formation** (taux de scolarisation des 18-24 ans) **sont plus faibles** qu'aux niveaux national et régional et entraînent des difficultés d'accès et de maintien dans le logement, malgré un taux d'effort pour les charges de logement inférieur à la moyenne nationale (figure 1). Illustrant cette situation, le taux de pauvreté en Mayenne atteint 12,2% de la population en 2011 (source Insee Flash Pays de Loire n°3 2014) soit une augmentation de 0,2% entre 2008 et 2011. L'augmentation est plus forte au sein des ménages les plus vulnérables : les familles monoparentales (34,4% soit une augmentation de 3,6% sur la même période), les jeunes âgés de 18 à 29 ans (12,9% soit une augmentation de 2,1%).

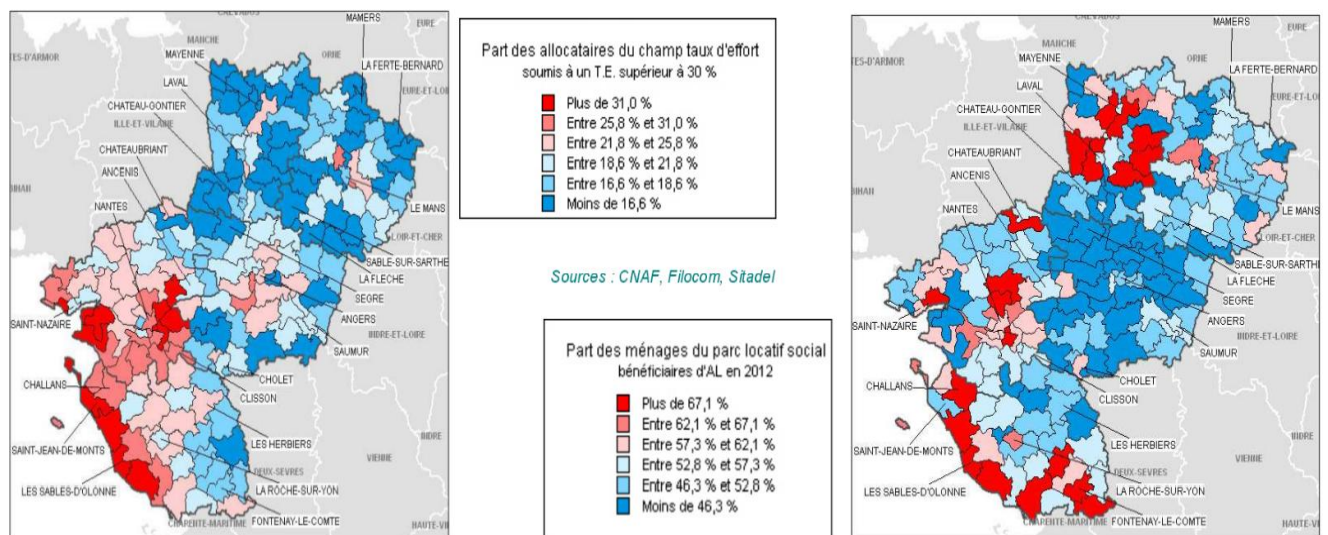


Figure 1 - Les aides au logement et le taux d'effort des ménages en Pays de Loire en 2012 (source CNAF)

Comme le montre le tableau ci-dessous, il existe des disparités territoriales concernant les situations socio-économiques des ménages. L'agglomération de Laval concentre plus de ménages aidés par les minimas sociaux et par le FSL que le reste du département. La part de personnes ayant de bas revenus a augmenté fortement à Laval et dans certains territoires ruraux, au nord et à l'est de la Mayenne. En revanche, le sud a été plus épargné, à l'image de l'unité urbaine de Château-Gontier (source Insee Flash Pays de Loire n°3 2014).

Zone d'action médico-sociale	Nb de ménages mayennais*	Nombre de ménages aidés au titre du FSL	% de la population aidée au titre du FSL**	Nombre de ménages aidés au titre du RSA socle	% de la population aidée au titre du RSA socle***
Laval Agglomération et Pays de Loiron	47098	1218	2,59%	1557	3,31%
Pays de Château-Gontier / Meslay-Grez	17377	359	2,07%	363	2,09%
Pays de Craon	11302	193	1,71%	196	1,73%
Pays de l'Ernée et du bocage Mayennais	16780	224	1,33%	233	1,39%
Pays du Haut Maine et Pail	10477	191	1,82%	263	2,51%
Pays de Mayenne	12590	294	2,34%	301	2,39%
Pays de Coëvrons	11405	247	2,17%	289	2,53%
Indéterminé		110			
Total département	127029	2836	2,23%	3202	2,52%

source : *INSEE recensement de la population au 1er janv 2008 ; **Bilan d'activité FSL 2012 ; ***Plan départemental de l'insertion 2013

L'offre de logement et d'hébergement

L'offre de logement et d'hébergement est principalement constituée sur le territoire d'environ 17 000 logements sociaux gérés pour 10% par les collectivités locales et par trois bailleurs sociaux (Mayenne Habitat, Méduane Habitat, le Logis Familial Mayennais), de quatre Centres d'hébergement et de réinsertion sociale, soit 112 places, réparties sur les communes de Laval et Mayenne, portés par les associations Revivre, Copainville et Les Deux Rives, un Centre d'accueil de demandeurs d'asile de 130 places et un dispositif d'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile de 130 places portés par l'association France Terre d'Asile. Sans être exhaustifs, notons cependant que d'autres partenaires interviennent sur des champs spécialisés comme l'AMAV pour l'insertion des gens du voyage, l'ADLJ et Habitat Jeunes concernant le logement des jeunes, ADIL sur l'information des propriétaires et locataires, l'ACEL et le Centre Hospitalier du Haut Anjou pour les maisons relais et résidences accueil...

Les évolutions du marché du logement et de l'hébergement

Le marché du **logement privé est détendu** (accessibilité accrue, surtout dans les zones rurales), avec un taux de 65.19% de propriétaires – en augmentation de 2.1% de 1999 à 2010. Il existe une légère hausse du **taux de vacance** du parc de logements, due à des logements de mauvaise qualité ou dans des zones reculées. Les prix du parc privé sont relativement bas si bien qu'il y a parfois **concurrence entre parc privé et parc public notamment en milieu rural**.

Concernant l'habitat social, il existe 17 000 logements locatifs situés principalement sur l'agglomération de Laval. Globalement, sur le département de la Mayenne, le marché est détendu. Le taux de vacance est de 4.5% contre 3.5% en France, mais il est inégal selon les territoires (5% à Mayenne et 7% à Craon). Il est légèrement en baisse du fait de la réhabilitation. En revanche, le parc ancien énergivore est délaissé et le taux de rotation des logements est élevé.

Les logements sociaux sont surtout occupés par des ménages précaires, avec comme conséquence peu de mixité sociale. Le coût d'accessibilité du parc est adéquat à la capacité contributive des ménages (le taux d'effort est inférieur à la moyenne nationale). Toutefois, il existe pour les logements les plus grands (type T6 et plus) un sous calibrage de l'offre avec 6,5 ménages demandeurs par logement, en particulier sur l'agglomération de Laval.

Concernant la demande d'hébergement, nous assistons à deux évolutions majeures : d'une part une augmentation notable des demandes d'hébergement, d'autre part une évolution du public concerné avec une augmentation importante de la part des familles, en particulier sur l'hébergement d'urgence. Le taux de sortie de l'hébergement d'insertion s'est toutefois amélioré, passant de 23% à 40% entre 2012 et 2013.

La création du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation en 2011, centralisant l'offre et la demande d'hébergement, a modifié le paysage du secteur Accueil Hébergement Insertion, favorisant un travail coordonné des acteurs de la veille sociale, de l'hébergement et de l'accès au logement afin d'améliorer l'orientation et les prestations à destination des personnes sans-abri ou risquant de l'être.

AXE 1 : L'ACCES AU LOGEMENT

UN CONTEXTE FAVORABLE A L'ACCES AU LOGEMENT DE TOUS LES MENAGES

Le territoire de la Mayenne se caractérise par une offre de logement relativement abondante, à des prix accessibles, dans le parc social mais aussi dans le parc privé.

LA PRESSION SUR LE PARC SOCIAL EST FAIBLE

Le département de la Mayenne compte 144 090 logements (données INSEE 2007) dont 17 121 logements sociaux (données DDT 2009), soit de l'ordre de 12% de logements locatifs sociaux. Ces logements ont des niveaux de loyer parmi les plus faibles de la région.

La pression locative sur le parc est faible. Il n'y a que deux demandes (2,1) en stock en fin d'année, pour un logement libéré dans l'année. De plus, une part non négligeable de cette demande n'est pas ferme :

- un cinquième des propositions faites restent sans réponse de la part des demandeurs,
- seulement une demande créée non satisfaite sur 4 est renouvelée.

Les principaux chiffres de la demande et des attributions de logements sociaux <i>source : la demande locative sociale en Mayenne début 2013, CREHA ouest</i>			
	TOTAL	demandeur externe	demandeur locataire HLM
nouvelles demandes en 2012 (flux)	4890	3550	1340
demandes en cours fin 2012 (stock)	3794	2345	1449
propositions de logement	5580	4270	1310
refus de proposition par les ménages	3050	2360	690
<i>dont non réponse</i>	40%		
<i>dont logement inadapté</i>	20%		
<i>dont localisation inadaptée</i>	12%		
demandes satisfaites	2324	1746	578

Cette pression, particulièrement faible en dehors des secteurs urbains, se traduit par :

- des taux de rotation élevés :
 - Logis familial Mayennais 21%
 - Mayenne habitat 15%
 - Méduane habitat 13%
- un délai court de satisfaction des demandes :
 - 4,2 mois
- une démultiplication des propositions pour aboutir à un logement mis en location :
 - 2,4 propositions sont nécessaires en moyenne pour satisfaire une demande externe
- une vacance qui croît depuis 2009 pour devenir préoccupante dans certains secteurs, hors Laval agglomération (3 à 4%).

UNE FRACTION DU PARC LOCATIF PRIVE RESTE FINANCIEREMENT ACCESSIBLE

Le tableau ci-dessous compare les prix de loyers observés par l'ADIL dans le parc privé géré par des professionnels, aux plafonds pris en compte pour le calcul de l'APL. Il met en évidence une large fraction du parc locatif privé qui reste accessible, au regard des modalités de calcul des aides au logement.

loyers du parc privé mis en location par des professionnels		loyer plafond pris en compte pour le calcul de l'APL en zone III		
<i>source ADIL 53, 2013</i> lire : 50% des logements de ce type ont un loyer inférieur à :		<i>source : Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement, janvier 2012</i>		
T1	270 €	I	T1 ou T2	370 €
T2	360 €	C	T2 ou T3	430 €
T3	449 €	I ou C+1	T2 ou T3	457 €
		I ou C+2	T3 ou T4	487 €
T4	500 €	I ou C+3	T4	517 €
T5	569 €	I ou C+4	T5	551 €

Le tableau suivant, qui compare les loyers plafond de T3 de surface égale en fonction de leur financement, aux loyers pratiqués dans le parc locatif privé, confirme l'existence d'une fraction du parc locatif privé non conventionné à des prix comparables à ceux du parc social, y compris dans l'agglomération de Laval :

Loyers plafonds des logements publics sociaux et conventionnés				
<i>source : ADIL 53, 2013</i>		surface T3 (m2) : 60		
	prix plafond au M2		soit loyer estimé T3	
	zone B	zone C	zone B2	zone C
pla-i	4,82 €	4,48 €	313 €	291 €
plus	5,44 €	5,05 €	354 €	328 €
conv. TS	5,36 €	5,01 €	348 €	326 €
conv social	5,79 €	5,20 €	376 €	338 €
<i>lire : 50% des loyers du parc locatif privé sont inférieurs à</i>			449 €	

Les niveaux de loyers sur Laval Agglomération		
Loyers dans le parc privé - 1er semestre 2013		
<i>source ADIL 53</i>		
1 pièce	Appartements	Maisons
Loyer médian	274 €	
Loyer moyen au m ²	11.44 €	
Fourchette basse	151 - 250 €	
Fourchette haute	305 - 400 €	
2 pièces	Appartements	Maisons
Loyer médian	357 €	
Loyer moyen au m ²	8.77 €	
Fourchette basse	220 - 311 €	
Fourchette haute	397 - 500 €	
3 pièces	Appartements	Maisons
Loyer médian	456 €	520 €
Loyer moyen au m ²	7.24 €	7.96 €
Fourchette basse	250 - 400 €	355 - 470 €
Fourchette haute	500 - 650 €	572 - 619 €
4 pièces	Appartements	Maisons
Loyer médian	500 €	590 €
Loyer moyen au m ²	6.19 €	7.17 €
Fourchette basse	390 - 450 €	471 - 549 €
Fourchette haute	576 - 800 €	641 - 775 €
5 pièces	Appartements	Maisons
Loyer médian	550 €	665 €
Loyer moyen au m ²	6.04 €	6.89 €
Fourchette basse	435 - 445 €	500 - 630 €
Fourchette haute	640 - 820 €	698 - 850 €
6 pièces et plus	Appartements	Maisons
Loyer moyen		700 €
Loyer moyen au m ²		5.82 €
Fourchette basse		460- 660 €
Fourchette haute		793 - 954 €

LES AIDES FINANCIERES A L'ACCES PERMETTENT DE SOLVABILISER LES MENAGES DONT LES RESSOURCES SONT LES PLUS FAIBLES ET LES PLUS PRECAIRES

La détente nette du marché du logement, permet, aux ménages qui disposent d'un minimum de solvabilité, de se loger sans difficulté. Les aides apportées par le FSL et par l'ADLJ pour les moins de 30 ans, permettent aux ménages les moins solvables ou en situation précaire de faire face aux dépenses d'entrée dans le logement.

Les aides à l'accès du FSL

Ce sont près de 900 ménages qui sont aidés par le FSL, pour un montant moyen de 468€. Ces aides sont susceptibles de couvrir la diversité des frais à engager à l'entrée dans un logement.

Les aides financières à l'accès du FSL par arrondissement en 2013

source : FSL, CG

	nombre de demandes d'aide	nombre d'aides accordées	répartition territoriale des aides accordées	montant des Prêts	montant des secours	Total	montant moyen aides accordées	part des prêts dans les aides
CHÂTEAU GONTIER	201	159	17%	3 117 €	71 982 €	75 099 €	472 €	4%
LAVAL	698	545	58%	20 501 €	2 50 615 €	271 116 €	497 €	8%
MAYENNE	266	213	23%	4 724 €	80 454 €	85 283 €	400 €	6%
Hors département	40	26	3%		10 852 €	10 852 €	417 €	0%
Indéterminé	3	3	0%		1 266 €	1 266 €	422 €	0%
Total	1208	946	100%	28 341 €	4 15 169 €	443 616 €	469 €	6%

taux de réponse favorable

78%

- Les aides financières couvrent d'abord les dépôts de garantie, pour plus de la moitié du budget global des aides à l'accès (58% en 2013 source bilan d'activité du FSL 2013). Ces dépôts de garantie versés de longue date, ne sont que partiellement restitués. Les remboursements effectués en 2013 pour un montant de 47 488€ représentent 19% des sommes engagées en 2013 pour financer les dépôts de garantie. Des efforts récents de recouvrement ont été réalisés permettant une augmentation de 50% entre 2011 et 2013 du montant remboursé.
- Elles couvrent ensuite les frais d'achat de mobilier et d'appareils ménagers de première nécessité à hauteur d'environ 135 000€ en 2013, soit un tiers (30%) du budget global des aides à l'accès.

Les aides financières apportées aux jeunes par l'ADLJ

L'ADLJ rencontre dorénavant plus de 300 jeunes par an. Elle est de plus en plus repérée par les acteurs, notamment les bailleurs sociaux. Ceux-ci lui adressent les jeunes en situation précaire qui demandent un logement, pour que leur loyer soit garanti.¹

L'ADLJ instruit, pour les jeunes qui en relèvent, les demandes de LOCA-Pass (prêt pour le dépôt de garantie et caution régionale). En 2012 et 2013 l'ADLJ a respectivement instruit :

- 89 et 131 dossiers LOCA-PASS de demande de prêt pour le dépôt de garantie et/ou de caution. 37 et 40 de ces dossiers ont bénéficié de la garantie LOCA-pass.
- 67 et 83 dossiers de demande de caution régionale.

Ce sont donc plus de 100 jeunes qui ont bénéficié d'une garantie de loyer.

DES BESOINS INSATISFAITS LIMITES A DES PROFILS SPECIFIQUES

Du fait de l'accessibilité des logements et des efforts de solvabilisation de la demande dont les ressources sont les plus faibles et les plus précaires, la demande insatisfaite reste limitée et ses besoins sont spécifiques.

¹ Voir bilan de l'action MOUS ADLJ

La demande en attente anormalement longue²

La demande de logement en délai anormalement long (16 mois, soit 4 fois le délai moyen d'attribution d'un logement), est limitée : 731 demandes, (dont 296 demandeurs externes, et 435 demandeurs d'échange de logement HLM). Elle représente moins d'un cinquième (19%) du stock de demandes actives fin 2013.

Elle émane principalement (à 60%) de ménages déjà logés dans le parc social, à 42 % isolés, qui recherchent préférentiellement des logements individuels (39%) de type 3 (44%).

La moitié de ces demandeurs a déjà reçu au moins une proposition. C'est donc seulement 438 demandes en attente anormalement longue qui n'ont reçu aucune proposition.

La demande labellisée prioritaire³

Le PDALPD précédent a mis en cohérence la désignation des publics prioritaires, autour de la convention de gestion du contingent préfectoral, qui prévoit un objectif de 539 attributions au bénéfice des ménages prioritaires.

La demande de logement social considérée comme prioritaire est celle qui répond aux critères suivants :

- Les personnes de bonne foi reconnues prioritaires par la commission de médiation (DALO),
- Les personnes vivant maritalement justifiant de violences au sein du couple,
- Les personnes sortant de structures d'hébergement dont l'aptitude à occuper un logement est reconnue ou les personnes hébergées chez un tiers dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 60% des plafonds HLM,
- Les personnes en situation de handicap dont le logement nécessite d'être adapté,
- Les ménages en situation d'impayés de loyers logés dans le parc social faisant l'objet d'une recommandation aux bailleurs par la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) pour être contingenté lorsque la situation du ménage nécessite un relogement,
- Les personnes éprouvant des difficultés sociales, les familles monoparentales, les ménages sans aucun logement, menacés d'expulsion, en situation d'habitat insalubre, en situation de sur-occupation, ou les personnes sortant de prison.

Cette demande est soit désignée par les commissions DALO, CCAPEX, CDLAI, soit définie comme telle sur la base des informations fournies dans la demande de logement social.

Les objectifs d'attribution fixés par les conventions de gestion en flux du contingent préfectoral sont largement atteints⁴. Malgré ces résultats, il reste en instance fin 2012 de l'ordre de **1 000 demandes labellisées « prioritaires » à un titre ou à un autre, dont près de 800 demandes externes**. Ces demandes représentent 1/5^{ème} (27%) de la demande en stock, et jusqu'à 1/3 (33%) de la demande externe.

² Source : CREHA ouest « la demande locative sociale en Mayenne début 2013 »

³ Source : CREHA ouest « la demande locative sociale en Mayenne début 2013 »

⁴ Voir bilan de l'action mobilisation du parc locatif social

La demande prioritaire, dans la demande non satisfaite fin 2013			
<i>source : CREHA ouest " la demande locative sociale enMayenne début 2013</i>			
	total	demande externe	demande locataires HLM
demande active fin 2012 (stock)	3794	2345	1449
demande labellisée prioritaire	1026	773	253
part de la demande active fin 2013	27%	33%	17%
dont "sortants hébergement"	428	42%	
dont "PDALPD"	541	53%	
dont CDLAI	57	6%	
		100%	

Cette demande se caractérise par des revenus très faibles (75% de ces demandeurs ont des revenus imposables inférieurs à 40% des plafonds PLUS) et leurs ménages sont de petites tailles (isolés 41%, familles monoparentales 35%).

Le délai moyen d'attente de ces ménages désignés comme « prioritaires » (9,7 mois) est comparable à celui de l'ensemble de la demande en instance (9, 5 mois). Mais ce délai peut paraître singulièrement long, si l'on considère que « prioritaire » veut dire « passer avant ». Avec une moyenne de **9,7 mois**, ce délai est deux fois supérieur au délai moyen d'obtention d'un logement (4,2 mois).

La demande CDLAI représente 5% de cette demande prioritaire en instance.

L'exploitation d'IMHOWEB permet de donner une image de cette demande prioritaire restant sans solution dans des délais en principe compatibles avec la notion de priorité : on dénombre, dans la demande active au premier janvier 2014, 571 demandes labellisées prioritaires, n'ayant pas reçu de proposition après un délai de 6 mois d'attente.

Les demandeurs prioritaires ayant attendu au moins 6 mois sans recevoir aucune proposition dont la demande est active fin 2013														
Nombre de demandeurs en fonction du délai d'attente et du type de priorité														
type de priorité	Délais d'attente en nombre de mois													
	6M	7M	8M	9M	10M	11M	12M	18M	24M	36M	48M	>48M	Total	
CDLAI	0	1	1	1	1	3	1	3	2	2	1	3	19	
Contingent préfectoral Handicap	5	0	5	0	0	2	2	3	3	1	0	0	21	
Contingent préfectoral Hébergement	5	15	17	20	11	22	9	6	8	5	1	1	120	
Contingent préfectoral PDALPD	18	43	49	33	44	40	18	52	36	39	18	21	411	
Total général	28	59	72	54	56	67	30	64	49	47	20	25	571	
total par délais de 1 à 4 ans et plus	366						113		47		20		25	571

Les demandeurs prioritaires ayant attendu au moins 6 mois sans recevoir aucune proposition dont la demande est active fin 2013														
Nombre de demandeurs en fonction du délai d'attente et du type de priorité														
type de priorité	Délais d'attente en nombre de mois													
	6M	7M	8M	9M	10M	11M	12M	18M	24M	36M	48M	>48M	Total	
CDLAI	0%	5%	5%	5%	5%	16%	5%	16%	11%	11%	5%	16%	100%	
Contingent préfectoral Handicap	24%	0%	24%	0%	0%	10%	10%	14%	14%	5%	0%	0%	100%	
Contingent préfectoral Hébergement	4%	13%	14%	17%	9%	18%	8%	5%	7%	4%	1%	1%	100%	
Contingent préfectoral PDALPD	4%	10%	12%	8%	11%	10%	4%	13%	9%	9%	4%	5%	100%	
Total général	5%	10%	13%	9%	10%	12%	5%	11%	9%	8%	4%	4%	100%	
total par délais de 1 à 4 ans et plus	64%						20%		8%		4%		4%	100%

Près des ¾ (72%) de ces demandes sont des demandes prioritaires « PDALPD », c'est à dire ne faisant pas l'objet d'une promotion particulière.

Un tiers de cette demande est en instance depuis plus d'un an. Parmi ces demandes en instance longue, celles inscrites à la CDLAI sont particulièrement présentes. Inversement, les demandes en instances issues de personnes en hébergement sont moins fréquemment en instance longue.

les demandeurs prioritaires ayant attendu au moins 6 mois sans recevoir aucune proposition dont la demande est active fin 2013									
<i>nombre de demandeurs en fonction du type et de la taille du logement demandé</i>									
type de logement	taille du logement							Total	
	ch	T1	T2	T3	T4	T5	T6		
collectif	8	25	64	59	23	14		193	34%
indifférent	2	13	34	60	34	20	1	164	29%
individuel			15	86	73	37	3	214	37%
Total	10	38	113	205	130	71	4	571	100%
	2%	7%	20%	36%	23%	12%	1%	100%	

les demandeurs prioritaires ayant attendu au moins 6 mois									
<i>nombre de demandeurs en fonction du type et de la taille du logement demandé</i>									
type de logement	taille du logement							Total	
	ch	T1	T2	T3	T4	T5	T6		
collectif	4%	13%	33%	31%	12%	7%	0%	100%	
indifférent	1%	8%	21%	37%	21%	12%	1%	100%	
individuel	0%	0%	7%	40%	34%	17%	1%	100%	
Total général	2%	7%	20%	36%	23%	12%	1%	100%	

Cette demande est centrée sur les T3/T4, type de logement dominant dans le parc social. Un tiers de ces demandeurs souhaitent un logement individuel, au trois quart de taille moyenne (T3/T4).

les demandeurs prioritaires ayant attendu au moins 6 mois sans recevoir aucune proposition dont la demande est active fin 2013															
nombre de demandeurs en fonction de la situation résidentielle et du motif de la demande															
	Camping caravanning	Chez un particulier	Chez vos parents ou vos enfants	Locataire HLM	Locataire parc privé	Logé à titre gratuit	Logé dans un hôtel	Logement de fonction	Propriétaire occupant	Résidence étudiant	Résidence sociale, foyer, pension de famille	Sans abri ou abri de fortune	Ss-locataire ou logement temporaire	Structure d'hébergement	Total général
Accédant à la prop. en diffic.									1						1
Assist. matern. ou familiale				2											2
Autre motif particulier		2		13	6						1		2	1	25 4%
Décohabitation		1		3										1	5 1%
Divorce, séparation		5	2	12	11				14				1		45 8%
En procédure d'expulsion				7	6				1						14 2%
Future mise en couple		1		1	1								1		4 1%
Handicap		1		17	7				2						27 5%
Log. Repris ouverte par prop.		1			3										4 1%
Logement insalubre/dangereux	1	6	1	5	6	1							1		21 4%
Logement trop cher		11		30	45			1	1						88 15%
Logement trop grand		1		11					2						14 2%
Logement trop petit	1	13		32	12					1	4		1		64 11%
Mutation professionnelle				3	1										4 1%
Pb. d'environnement, voisinage				23	1								1		25 4%
Raisons de santé		4		57	16	1			5		2	1			86 15%
Rapproch. Equipements, services		5		2	4								1		12 2%
Rapprochement de la famille		3		10	5				1						19 3%
Rapprochement lieu de travail		2		5	3						3		1		14 2%
Regroupement familial				8										1	9 2%
Sans logement, hébergé, logt temp.	2	4	18		1	7	2		1		11	9	18	8	81 14%
Violences familiales			1	1	1	2							2		7 1%
Total général	4	60	22	242	129	11	2	1	28	1	21	10	29	11	571 100%
	1%	11%	4%	42%	23%	2%			5%		4%	2%	5%	2%	100%

Parmi cette demande en instance, les ménages déjà logés dans le parc social ne sont qu'une petite moitié (42%). Le handicap ou les raisons de santé motivent près d'un tiers des demandes de ces ménages (30%).

Parmi les ménages disposant de leur propre logement social ou privé, près d'un quart (24%) motivent leurs demandes de relogement par le coût trop élevé de leur logement.

parts comparées des ménages de nationalité étrangères dans la demande satisfaite en 2013/active fin 2013, dont prioritaire sans proposition après 6 mois.								
les demandeurs prioritaires ayant attendu au moins 6 mois sans recevoir aucune proposition		la demandes active fin 2013	La demande satisfaite en 2013					
Française	88%	89%	88%					
Hors Union Européenne	11%	8%	8%					
Union Européenne	1%	1%	2%					
Total général	100%	100%	100%					
les demandeurs prioritaires ayant attendu au moins 6 mois sans recevoir aucune proposition dont la demande est active fin 2013								
<i>comparaison des tailles demandées en fonction de la nationalité</i>								
nationalité	taille du logement demandé							Total
	ch	T1	T2	T3	T4	T5	T6	
Française	1%	6%	20%	38%	22%	12%	1%	100%
Hors Union Européenne	5%	10%	19%	24%	30%	13%	0%	100%
Union Européenne	0%	0%	33%	17%	33%	17%	0%	100%
Total général	2%	7%	20%	36%	23%	12%	1%	100%

Les demandeurs prioritaires sans proposition au terme des 6 mois sont un peu plus fréquemment de nationalité étrangère que la demande satisfaite ou active en général.

Cette différence trouve en partie son explication dans une demande nécessitant des logements de plus grande taille, dont la rotation est plus faible.

La ventilation de la demande prioritaire n'ayant pas eu de proposition en fonction des communes d'origine et des communes demandées montre qu'une moitié seulement de cette demande s'oriente vers Laval et 12% vers Château-Gontier ainsi que Mayenne. Le reste de la demande demeure très diffuse, à raison de quelques unités par commune.

La demande en instance à la Commission départementale du logement accompagné pour l'insertion

Inscrite dans le Plan local d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, la commission du logement adapté, renommée en 2013 commission départementale du logement accompagné pour l'insertion, fonctionne en Mayenne depuis 1993.

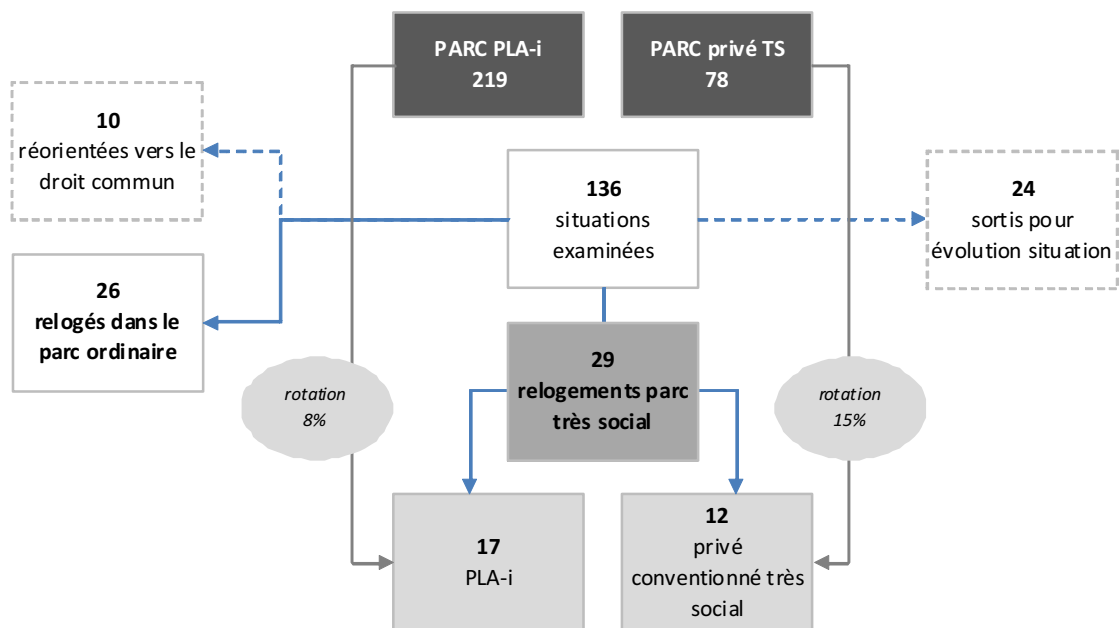
Coprésidée par l'Etat et le Conseil départemental, elle est constituée de représentants :

- des services de l'Etat : Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations, et Direction départementale des territoires
- du Conseil départemental (Direction de la solidarité enfance famille et insertion)
- des bailleurs publics : Mayenne habitat, Méduane habitat et le Logis familial mayennais
- de l'association des maires (2 représentants)
- du centre communal d'action sociale de Laval (1 représentant)
- du service intégré d'accueil et d'orientation (1 représentant)
- du service habitat de Laval-agglomération (1 représentant)

Elle permet de faciliter l'accès au logement des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales ; ses modalités d'intervention ont été redéfinies dans le cadre d'un nouveau règlement intérieur validé par le Comité responsable du plan le 12 juin 2013.

La CDLAI n'examine qu'un nombre restreint de demandes, signalées par les acteurs sociaux. Ainsi en 2012, elle a examiné 174 situations et en a relogé un quart sur le parc qu'elle maîtrise, contre 20% de relogement des 136 situations examinées en 2013.

L'activité de la CDLAI en 2013

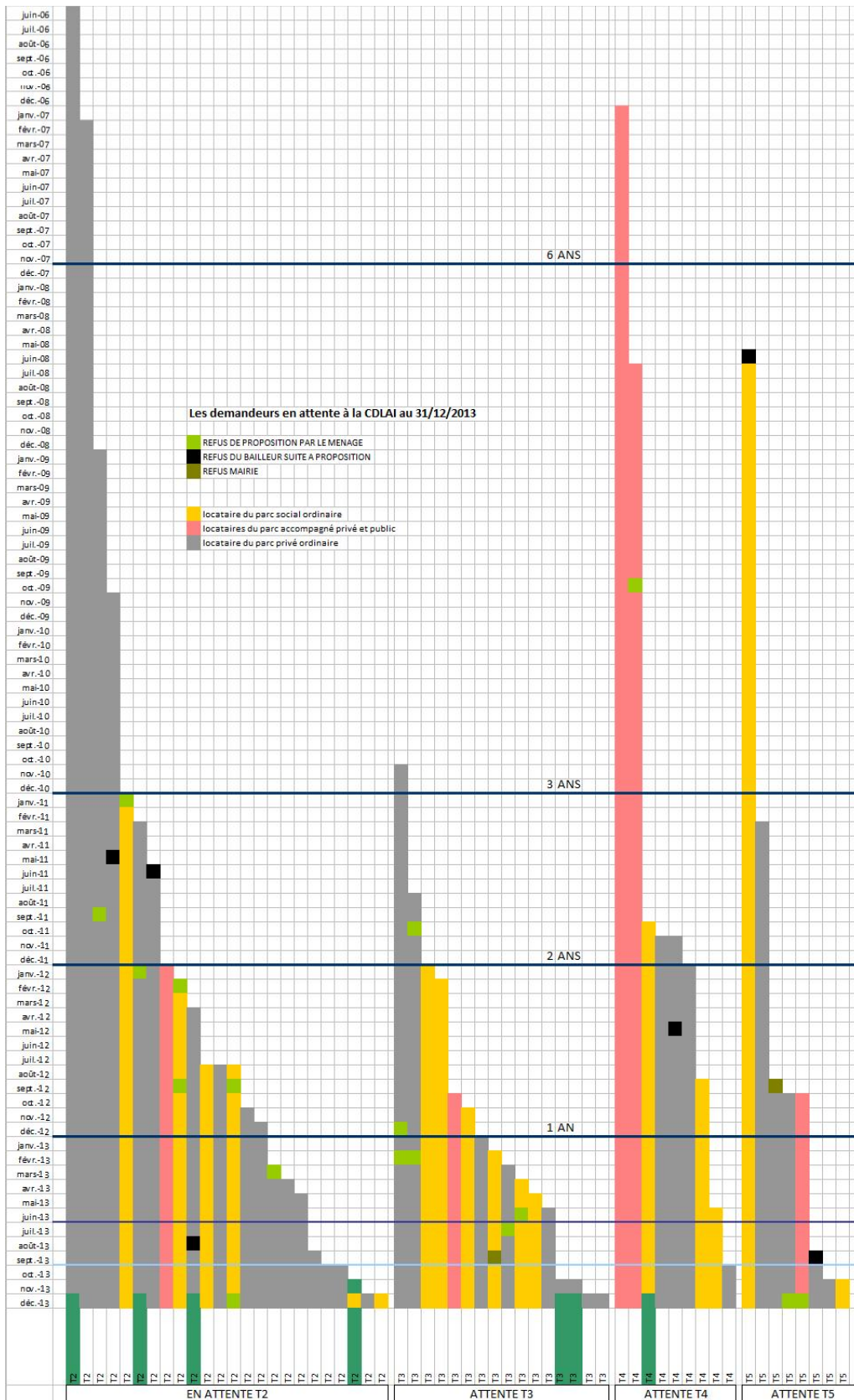


La demande en instance à la CDLAI (fin 2013) compte 56 demandes, elle en comptait 68 en 2012. Ces demandes sont en attente pour certaines depuis plusieurs années.

Durée d'attente des demandes en instance à la CDLAI fin 2013 <i>source tableau de suivi CDLAI fin 2013</i>							Propositions de logement faites aux demande en instance en CDLAI fin 2013 <i>source tableau de suivi CDLAI fin 2013</i>						
<i>source : Tableau de suivi CDLA-i</i>	<3mois	3 - <6 mois	6 m < 1 an	1 an <2ans	> 2 ans	ensemble	<i>source : Tableau de suivi CDLA-i</i>	refus bailleur	refus mairie	refus ménage	proposition en cours	pas de proposition	ensemble
demandes en instance	12	2	10	16	16	56	demandes en instance	5	3	14	7	27	56
	21%	4%	18%	29%	29%	100%		9%	5%	25%	13%	48%	100%

Cette attente longue ne signifie pas pour autant que ces demandes n'ont pas eu de propositions. Mais ces propositions sont peu fréquentes sur la durée d'attente et fréquemment refusées, par les bailleurs ou les mairies, mais surtout par les demandeurs (voir graphe ci-dessous).

Quelle a été la prise en charge des ménages dont la demande est en instance à la CDLAI ?



Ce sont cependant plus ménages déjà logés dans un logement social ou un logement accompagné qui particulièrement les ne reçoivent pas de propositions.

Situation de logement des demandes en instance à la CDLAI fin 2013 <i>source tableau de suivi CDLAI fin 2013</i>				
<i>source : Tableau de suivi CDLAI</i>	logées dans le parc social	logées dans le parc accompagné	autres	ensemble
logement actuel	19	5	33	57
	33%	9%	58%	100%
ventilation en fonction de leur situation de logement actuel des demandes en instance en CDLAI fin 2013 depuis plus de 6 mois, sans proposition				
<i>source : Tableau de suivi CDLAI</i>	logées dans le parc social	logées dans le parc accompagné	autres	ensemble
logement actuel	8	4	11	23
part des demandes sans proposition	42%	80%	33%	40%

Cette demande en instance présente un profil bien spécifique, qui justifie une prise en charge particulière. Le tableau ci-dessous dénombre la fréquence des motifs évoqués, qui souvent se cumulent sur une même situation.

Difficultés évoquées dans la description de la situation des demandeurs en instance à la CDLAI fin 2013 <i>source tableau de suivi CDLAI fin 2013</i>		
logement privé dégradé, mal isolé, trop cher	16	21%
difficulté de handicap et de mobilité	7	9%
mesures diverses de protection	10	13%
relations de voisinage, comportement, entretien du logement	13	17%
santé	7	9%
expulsion	3	4%
dettes anciennes	15	19%
BDF, PRP	5	6%
incarcéré	2	3%
total difficultés	78	100%
		difficulté en moyenne par ménage
soit	1,39	

La demande prioritaire DALO

La demande prioritaire, restant en instance, génère peu de recours DALO. Ceux-ci sont de l'ordre d'une vingtaine par an et rares sont ceux qui obtiennent la reconnaissance du caractère prioritaire et urgent de leur demande par la commission de médiation DALO : 2 en 2012, 10 en 2013.

Il s'agit principalement de grandes familles. Ces ménages sont relogés sur le contingent préfectoral.

DES MOYENS RESTREINTS POUR PRENDRE EN CHARGE LA DEMANDE ATYPIQUE INSATISFAITE

La demande prioritaire en stock s'élève à un millier de demandes dont seulement une 50^{aine} prise en charge par la CDLAI.

La demande prioritaire stagnante ne fait pas l'objet d'un examen particulier

On constate un net décalage entre :

- le stock d'un millier de demandes labellisées prioritaires en instance dans le fichier Imhoweb et
- le flux de 136 demandes examinées par la CDLAI.

Or, la définition large des critères de priorités, permettant de couvrir une grande part de la demande et un objectif de relogement limité, permet d'afficher des résultats effectivement satisfaisants (objectifs dépassés) tout en laissant en attente, la fraction de la demande prioritaire la plus problématique (ce dont témoigne la demande prioritaire dont le délai d'attente s'allonge).

Les moyens pour répondre aux publics en échec d'accès au logement sont pour partie en décalage avec leurs besoins

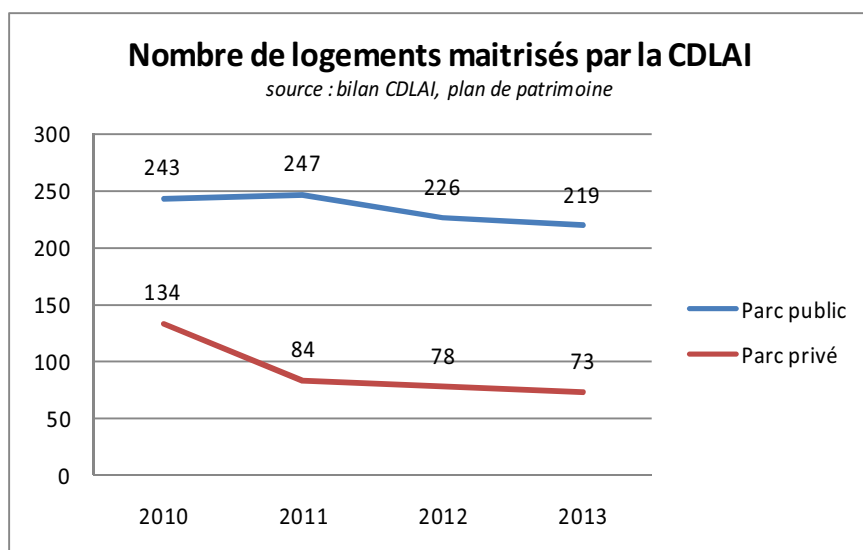
Pour les ménages qui rencontrent des difficultés à accéder au logement, du fait d'un profil particulièrement fragile (jeunes en insertion notamment), ou/et d'échecs antérieurs (dettes non soldées, conflits et troubles de voisinage), les logements « accompagnés » maîtrisés par l'ADLJ pour les jeunes et par la CDLAI, constituent une offre privilégiée.

Or, cette offre est en baisse lente mais régulière, qu'il s'agisse du parc de l'ADLJ ou de la CDLAI :

Evolution du parc de logements accompagnés, maîtrisé par l'ADLJ

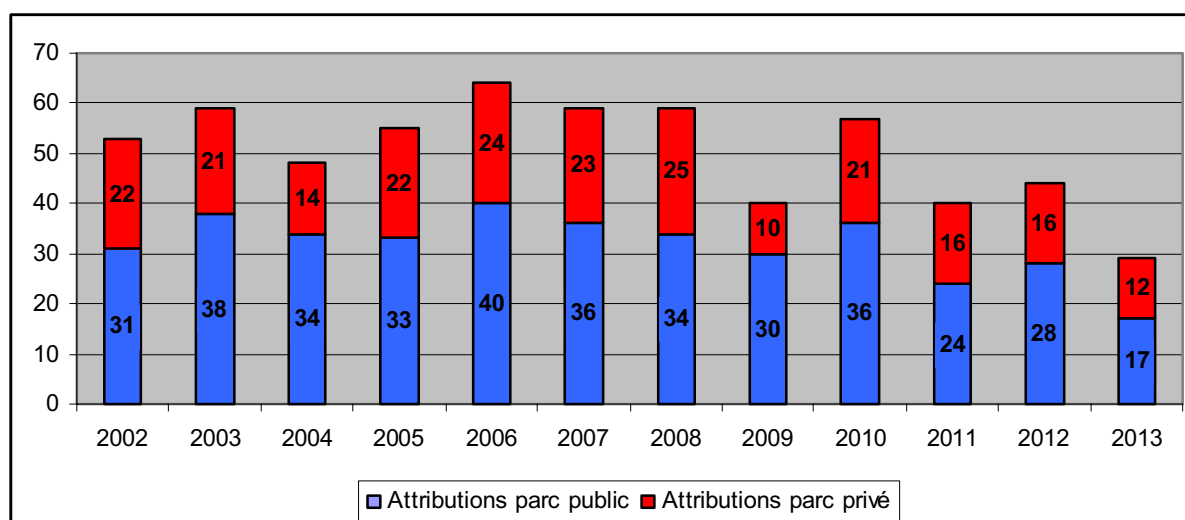
Source : bilan d'activité de l'ADIL 2013

	2009	2013
Nombre de logements	69	33 en sous-location
		13 logements sociaux en sous-location/bail glissant



L'évolution du nombre d'attributions effectuées par la CDLAI de 2002 à 2013.

Source bilan d'activité CDLAI 2013



Pour la première fois depuis les 10 dernières années, moins de 40 logements ont été attribués par la commission, ce qui est à mettre en corrélation avec la diminution sensible du parc depuis 2010 (diminution de 10% dans le parc public, et 45% dans le parc privé).

Le parc privé très social connaît une rétractation

Celle-ci est tout d'abord due à la diminution de la production de logements privés conventionnés très sociaux, suite à l'évolution des aides de l'ANAH et au recentrage des conventionnements sur les secteurs plus urbains où les besoins s'expriment.

Les logements du parc privé conventionnés très sociaux et logements du parc privé remis à la CDLAI

source : tb de suivi des conventions, DDT; bilan de la CDLAI 2013

	Logements conventionnés très sociaux	Logements remis à la CDLAI
2007	26	21
2008	2	8
2009	7	1
2010	11	8
2011	2	9
2012	1	1
2013	1	0
Total	50	48

Mais elle est aussi due à l'arrivée à terme des conventions.⁵ En effet, leur renouvellement n'est pas systématique (les 3/5^{ème} des conventions signées avant 2006 n'ont pas été reconduites) et le sera d'autant moins qu'il n'est plus tacite. Or, ce sont 40 conventions qui vont arriver à terme pendant la durée du futur plan. Ce mouvement de « déconventionnement » pourrait néanmoins être amorti pour la part des logements privés conventionnés qui sont des logements communaux.

Le PLAI « classique » n'est quasiment plus produit en tant que tel (acquisition amélioration de logement diffus)

Elle est aussi due, dans le parc social à la désaffectation pour le produit dit « PLA-i Classique », au profit du PLA-i « ressources », malgré l'abondement⁶ prévu pour les PLA-i « classiques ». En effet, la production de logements financés en PLAL-i est stable voire en hausse, mais la part de ces PLA-i remis à la CDLAI, est en chute et se situe bien en deçà des 30% prévus par la convention régionale.

Cette désaffectation est liée au fait que les bailleurs sociaux sont peu enclins à proposer une production de PLAI « classique », au motif que l'accompagnement social est insuffisant. Aussi, Laval Agglomération ne parvient plus à programmer ce type de produit excepté dans le cadre de structures « collectives », via des conventionnements spécifiques avec des associations.

⁵ Voir bilan action mobilisation du parc privé

⁶ 3500€ pour un PLA-i ressources et 9000€ pour un PLA-i « classique ».

Logements PLA-i produits et part de ces logements remis à la CDLAI						
		nbre de PLA-i				
		2009	2010	2011	2012	2013
production laval Agglo		25	22	24	36	34
taux de Plai sur la production totale PLUS- PLA-i		29%	22%	25%	35%	30%
production reste du département		16	18	20	22	17
taux de Plai sur la production totale PLUS- PLA-i		15%	32%	30%	30%	31%
logements sociaux remis à la CDLAI	laval Agglo	1	1	0	0	
	reste département	6	1	4	2	
part des Plai remis à la CDLAI rest du département		15%	3%	9%	3%	

Mais surtout, l'accompagnement proposé dans le parc dit « accompagné » n'est pas propre à rassurer les bailleurs

La production est en baisse pour des raisons objectives de financement dans le parc privé, mais l'est aussi dans le parc social comme dans le parc privé, parce que les risques pris en matière de gestion de ces PLA-i classiques (risque d'impayés, de dégradation, de conflit...) semblent importants et mal couverts. En effet, si les logements attribués par la CDLAI le sont avec la contractualisation d'un accompagnement, sur toute la durée de l'occupation du logement, les moyens déployés, ne paraissent pas suffisants — au regard des profils et des antécédents des publics de la CDLAI — pour rassurer les bailleurs quant à une occupation paisible et un entretien suffisant du logement.

Les entretiens avec les ménages tendent cependant à montrer que l'accompagnement social est effectif et apprécié et que la relation au bailleur, dans le cadre d'une gestion de proximité, peut être aussi importante.

Les obligations de moyens, dans le cadre de cet accompagnement, ont été récemment codifiées dans le nouveau règlement de la CDLAI. Il est aujourd'hui encore prématuré de juger d'une évolution des pratiques et des éventuels effets.

MAIS LE LOGEMENT ACCOMPAGNE, SUSCEPTIBLE DE REpondre A CETTE DEMANDE EN DIFFICULTE D'ACCES, NE SE LIMITE PAS AU PARC MAITRISE PAR LA CDLAI OU L'ADLJ.

Les dispositions visant à diversifier le parc de logement utilisable pour le relogement des ménages en situations difficiles sont multiples :

- Les résidences sociales et FJT comptaient en 2010⁷, 697 places.
- Des conventions entre les bailleurs sociaux et l'ADLJ permettent des relogements en sous location à baux glissants.
- L'allocation logement temporaire permet de disposer en 2014 d'une offre de 68 logements temporaires accompagnés par des CCAS ou des associations d'insertion, à destination pour certains de publics spécifiques (femmes victimes de violences conjugales, réfugiés, très jeunes couples avec enfant...)

⁷Source PDAHI 2009-2013

- Les actions de médiation locative sont financées à l'UDAF et à l'ADLJ, par le FSL à hauteur de 39 700 €

Ces dernières années de nouvelles mesures ont été prises, dans le cadre du PDAHI, pour favoriser l'accès au logement des ménages en difficultés, sans transiter nécessairement par un hébergement, ou si ce passage était nécessaire, pour le limiter au temps nécessaire à la restauration des droits et d'une solvabilité minimum.

- Des résidences sociales spécialisées, maisons relais, résidence accueil se sont développées au cours de l'exercice : de 33 places de maison relais fin 2009 à 58 places fin 2012⁸, par la création d'une nouvelle maison relais à Laval par redéploiement de places de CHRS.
- L'AVDL a permis de proposer 29 mesures d'accompagnement visant l'accès au logement, mise en œuvre par les CHRS (19 mesures) et l'ADLJ (10 mesures), qui s'appliquent sur le parc ordinaire.
- L'IML (mise en sous-location à vocation de bail glissant de logements privés avec accompagnement social) a été proposée pour 5 logements à l'UDAF. Cette disposition n'a pas été poursuivie au terme de la première année, faute d'en trouver l'utilité.

Ce « logement accompagné » est aujourd'hui géré de manière indépendante par différents acteurs qui pour une large part orientent eux-mêmes leurs bénéficiaires. Ces opportunités ne sont que très partiellement maîtrisées par la CDLAI et le SIAO (le volet insertion est en cours de structuration, et ne concerne a priori que les 3 CHRS, les maisons relais et les résidences accueil du territoire).

COMMENT AMELIORER LE DISPOSITIF D'ACCES AU LOGEMENT EN TENANT COMPTE DE L'EVOLUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENT ADAPTE ?

Le contexte dans lequel le dispositif pour faciliter l'accès au logement a été construit a fortement évolué : le marché est plus détendu sauf sur Laval, et la production de logements alimentant la CDLAI et l'ADLJ a quasiment disparu. Le parc maîtrisé va donc diminuer, notamment du fait du déconventionnement (de 151 logements conventionnés privés en 2013 à moins de 50 au terme du plan).

Estimation de l'évolution de la capacité d'attribution de la CDLAI sur la durée du prochain plan (projection à 2020)											
	Stock au 31 juillet 2014	Total stock actuel	Taux de rotation constaté en 2013	Logements proposés à la location par an	Total flux de logement actuel	Production sur 5 ans	Parc obsolète ou déconventionné	Stock dans 5 ans	Total stock dans 5 ans	Logements proposés à la location par an	Total flux de logements dans 5 ans
PLAI	219	297	8%	17	29	15	10	224	252	28	35
Privé Très social	78		15%	12		0	40	38		7	

Si la CDLAI gère encore aujourd'hui un parc significatif, son volume va décroître et sa diversité se réduire. Ce parc qui compte dès à présent 25% de logements du parc privé très social (*source PPLTS*), n'en comptera probablement plus que 13% à l'issue du plan en 2020.

⁸ 1 résidence accueil de 15 places à Château Gontier, et deux maisons relais à Laval.

La première question porte sur les moyens d'assurer la pérennité de la fonction de la CDLAI, et dans une moindre mesure de la fonction relogement de l'ADLJ : FAUT-IL SE DONNER LES MOYENS DE RENOUELER LE STOCK DE PARC SPECIFIQUE ?

La capacité d'attribution de la CDLAI va se réduire sur la durée du prochain plan, notamment dans le parc locatif privé.

Est-il encore pertinent de gérer une offre spécifique, le parc privé conventionné, pour les jeunes alors que l'offre est abondante dans le parc public et que les niveaux de loyer conventionnés et libres sont très proches pour une fraction du parc locatif privé ? Ne faudrait-il pas disjoindre médiation locative et parc conventionné, pour mieux répondre à des besoins ponctuels, avec des localisations précises ?

Au regard des profils particuliers des ménages dont la CDLAI est saisie, un relogement dans le parc privé est-il pertinent ? Les bailleurs sociaux, notamment ceux qui disposent de CESF ne sont-ils pas mieux armés que les bailleurs privés, pour gérer, en lien avec les services sociaux, l'insertion de ces ménages, et faire face à d'éventuelles difficultés ? S'agissant de demandes diffuses, pour lesquelles le parc privé est complémentaire du parc social, comment trouver le bon logement au bon moment et en assurer la gestion ?

La notion de « PLA-i classique » est aujourd'hui pour le moins incertaine. En pratique, la production a disparu et le PLA-i classique est celui qui reste maîtrisé par la CDLAI. Or, ce parc spécifique évolue peu et devient, pour partie, obsolète. Certains logements se dégradent, d'autres réhabilités antérieurement aux préoccupations de performances énergétiques, sont considérés comme énergivores. Le plan de patrimoine a permis d'avoir une connaissance pratique de ce parc. Doit-on l'utiliser dorénavant dans une logique de programmation, de travaux de maintenance ou de rénovation, voire de vente et de production ? Plus particulièrement, la maintenance de ce parc justifie-t-elle d'un effort spécifique ? Quelles en seraient les raisons : la médiocrité du parc lui-même, de sa réhabilitation, le déficit de maintenance régulier, des détériorations liées à l'usage ? Enfin, comment s'assurer de l'adaptation physique du parc, rendue nécessaire par les handicaps et problèmes de santé qui sont ceux d'une fraction des publics de la CDLAI ou qui proviennent du vieillissement des personnes logées ?

La deuxième question qui se pose est celle de l'emboîtement entre ce parc ou un parc adapté ordinaire et les dispositions prises en matière de gestion et d'accompagnement.

Les situations prises en charge par l'ADLJ et la CDLAI sont de nature différente.

Dans le premier cas, il s'agit de jeunes en insertion ou en formation, mobiles, dont les difficultés sont principalement liées à la faiblesse et à la variabilité des ressources. Avec des garanties financières adéquates, le relogement dans le parc locatif privé est adapté. Les sous locations pratiquées par l'ADLJ facilitent cette mobilisation du parc privé.

Les situations prises en charge par la CDLAI, et plus particulièrement celles qui ne trouvent pas de solutions dans le parc locatif ordinaire (1/3 des ménages CDLAI relogés l'ont été dans des logements locatifs ordinaires), présentent des profils spécifiques, où échecs antérieurs et difficultés personnelles se cumulent. Une fraction de ces ménages est d'ailleurs déjà logée dans le parc social ordinaire et sont orientés vers le parc de la CDLAI du fait de difficultés de comportement ou de troubles de voisinage. Or, si ces ménages bénéficient d'un suivi social par les services du département, voire de mesures de protection, l'accompagnement proposé dans la cadre du contrat tripartite ne suffit pas à rassurer les bailleurs quant à l'occupation paisible du logement.

Dans quel cadre peut-on traiter de ces situations particulières ? La gestion d'un parc diffus, sans statut particulier d'occupation correspond-il à ce type de besoins ? Un accompagnement plus spécialisé dans l'insertion dans le logement, et prenant pleinement en compte la question de la précarité énergétique, ne serait-il pas utile ?

Les logements accompagnés, les maisons relais, les résidences accueil, dont le développement récent a été important peuvent-ils jouer un rôle en la matière ? Inversement, doit-on donner à une fraction du parc maîtrisé par la CDLAI ou l'ADLJ, notamment le parc privé, un rôle de logement temporaire, dans l'attente d'une solution plus pérenne car plus adaptée dans le parc social ou le logement accompagné ? Auquel cas, quelles articulations trouver entre la CDLAI et le SIAO ? Enfin, comment appréhender les questions du vieillissement souvent prématuré, et des handicaps physique et psychique, ainsi que des troubles du comportement des ménages accueillis dans les logements CDLAI mais aussi dans les maisons relais et les résidences accueil ?

AXE 2 : LA LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT

L'enjeu de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique apparaît particulièrement prégnant dans un département qui se caractérise par une forte proportion de propriétaires occupants (65%), dont le parc est constitué à 80% de maisons individuelles, où la détente du marché et le tassement des loyers ne pousse pas les propriétaires bailleurs à investir pour améliorer leur patrimoine.

UNE ORGANISATION MISE EN PLACE POUR FAVORISER L'AMELIORATION DU PARC, COMPLETE... ET COMPLEXE.

Le PDALPD 2009-2013, s'est donné pour objectif d'organiser la lutte contre l'habitat indigne et y est parvenu, avec :

- la création en 2010 du pôle de lutte contre l'habitat indigne qui centralise les signalements des partenaires,
- la mise en œuvre de deux Programmes d'Intérêt Général (PIG) qui couvrent la totalité du territoire départemental (l'un sur Laval Agglomération, l'autre sur le reste du département).

Cette organisation a été complétée par la nomination d'élus référents « lutte contre l'habitat indigne », interlocuteurs privilégiés de la DDT et interface entre celle-ci et les maires.

En 2011, le dispositif a été complété par la signature de deux contrats locaux d'engagement, destinés à mettre en œuvre les nouvelles aides de l'agence nationale de l'habitat (ANAH) visant, afin de lutter contre la précarité énergétique, l'amélioration de la performance énergétique des logements des propriétaires modestes.

Le pilotage de l'ensemble du dispositif et des ses différentes composantes forme un ensemble complexe.

- Le pôle et plus particulièrement sa cellule opérationnelle, est le guichet unique d'orientation des situations repérées. Son activité a crû avec l'augmentation des signalements. Le temps qui y est consacré apparaît de plus en plus disproportionné par rapport aux résultats obtenus.
- Les deux PIG ont, en principe, leurs propres pilotages en fonction de leur financeur. Leurs réunions se superposent/ont plus ou moins doublon avec l'activité du pôle :
 - Le PIG de Laval Agglomération a son pilotage propre avec un tour de table spécifique associant le maire et les services de la commune de l'agglomération concernée, mais Laval agglomération participe aussi au Pôle pour les situations le concernant, ce qui revient souvent à évoquer deux fois la même situation.
 - Le pilotage du PIG du reste du département est organisé dans le prolongement de la réunion de la cellule opérationnelle du pôle de lutte contre l'habitat indigne. Ce pilotage tend à se confondre avec l'activité de la cellule opérationnelle du Pôle dont il accroît dans les faits la charge de travail.

Les contrats locaux d'engagements (CLE) ont pour leur part, leurs propres objectifs et logiques.

En pratique, l'ensemble du dispositif étant mis en œuvre par un seul et même opérateur, cette complexité se réduit. Mais cette unité d'opérateur ne suffit pas à rendre totalement cohérents :

- des modes opératoires en principe complémentaires, incitation d'une part (distribution de subventions ANAH), application de dispositions coercitives d'autre part (résorption de l'habitat indigne).
- La distribution d'aides visant de manière distincte la performance énergétique et la remise à niveau de l'habitat.

- Des modes de financement qui vont différer suivant les territoires pour des prestations similaires : un opérateur financé à l’acte pour le Conseil départemental ; un suivi animation financé par Laval Agglomération.

L’accent mis sur le repérage a permis une montée en puissance du nombre de situations de mal logement soumises aux dispositifs

Le repérage des situations de mal logement a fait l’objet d’efforts spécifiques au cours du précédent plan. Ces efforts ont porté leurs fruits :

- les acteurs disposent d’une fiche de repérage unique, pour signaler au pôle, les situations qui les alertent.
- Des élus référents ont été nommés afin de sensibiliser leurs collègues au mal logement.

Le nombre de signalements a été multiplié par 4 en 3 ans pour atteindre 124 situations en 2013.

Une diversité d’acteurs a été mobilisée pour atteindre ce résultat. Si les services sociaux du département sont encore dominants (27% des situations signalées), ils ne sont plus, loin s’en faut, les seuls à s’alerter face à des situations de mal logement :

Ces situations ont été identifiées par les différents services publics et acteurs de la lutte contre l’habitat indigne suivants :

Etat	11	Communes	6
ARS	10	CCAS Laval	5
Conseil Général	21	ADIL	1
Laval-Agglomération	2	France Terre d’Asile	1
CAF	12	CLIC	1
MSA	5	ATMP	1

De même, les contrats locaux d’engagement ont été soutenus pour trouver leur public par le partenariat avec le FSL (aides énergie), avec EDF (information des abonnés présentant des factures importantes), et à la médiation offerte par Le GLEAM, association de médiation sociale, qui tient des permanences “solidarité énergie” dans les centres sociaux des trois villes de Mayenne, Laval et Château-Gontier.

Les situations repérées ne relèvent pas systématiquement de l’amélioration de l’habitat

La sensibilisation au mal logement, et l’invitation à signaler les situations qui peuvent être considérées comme préoccupantes sont des conditions nécessaires au repérage des situations d’habitat indigne, qui mettent en cause la santé ou la sécurité des personnes.

Cette sensibilisation a permis de développer les prises en charge directes. Ainsi, tous les logements qui ont été financés par l’ANAH au titre des logements dégradés, n’étaient pas connus du pôle.

Mais il a aussi permis de faire voir, grâce aux fiches transmises au pôle, puis aux diagnostics réalisés via les PIG, la diversité de situations. Celles-ci vont, en effet, de quelques situations particulièrement sensibles, notamment en milieu agricole, nécessitant des prises en charge complexes, aux situations, plus courantes, de conflit locatif sur l’entretien du logement relevant plus simplement de la commission de conciliation.

Face à cette diversité, l’activité d’orientation de la cellule opérationnelle du pôle est déterminante. La difficulté provient plutôt de la difficulté à apporter des solutions effectives, conditions d’un maintien, dans la durée, de l’effort de signalement.

- S’agissant des situations les plus critiques, qui se comptent en unités, les avancées ont été significatives, avec la mobilisation en tant que besoin des dispositions coercitives disponibles (arrêtés d’insalubrité – 7 arrêtés formulés en 2012, travaux d’office – 1 situation), mais aussi grâce à une bonne coordination entre acteurs permettant notamment, de lever les nombreux obstacles liés à l’activité agricole. Mais, comme le montre la situation d’un couple d’agriculteurs qui a bénéficié du dispositif mobilisé dans le cadre d’une procédure d’insalubrité, la place du travailleur social – médiateur entre la famille, le propriétaire et l’ensemble des intervenants – peut être déterminante dans la possibilité de mise en œuvre et dans son efficacité.
- S’agissant des logements locatifs inconfortables, la résolution des situations se trouve le plus souvent dans la capacité à reloger l’occupant. Dans ce contexte, l’enjeu du suivi du logement ainsi libéré a été bien mesuré. Cependant :
 - les moyens pour assurer ce suivi ne sont pas égaux entre Laval agglomération et le reste du département,
 - la veille qui peut être effectuée par la CAF, lors des demandes de prestation, ou par les élus, n’autorise pas à intervenir si le locataire ne se plaint pas de sa situation.

Le bilan d’activité du PIG départemental montre qu’on ne saurait assimiler résorption du mal logement et amélioration de l’habitat. Sur sa durée (3 ans) le PIG a effectué 76 diagnostics pour 17 montages de dossiers et 3 visites de contrôle de la bonne fin des travaux. De fait, ce PIG fonctionne plus comme outil de diagnostic du Pôle, s’agissant d’orienter les situations vers l’instance compétente, que comme outil de traitement effectif des situations.

La précarité énergétique, reflète au moins autant l’incapacité des plus modestes à maîtriser, dans un budget tendu, des dépenses énergétiques croissantes, que la faible performance du bâti.

Le mal logement se traduit aussi par ce qu’il est convenu d’appeler la précarité énergétique, à savoir les comportements de privation liés à l’incapacité de faire face aux coûts de l’énergie dans le logement.

Les interventions du FSL témoignent, en Mayenne comme dans d’autres départements de l’extension du phénomène :

- En 2013 le FSL a **enregistré 2862 demandes** de FSL « maintien » (énergie, eau) et accordé 2325 aides, à 1969 ménages, d’un montant moyen de 378€, soit un montant total de 877 751€

Les résultats obtenus au travers des contrats locaux d’engagement (plus de 400 logements améliorés avec un gain énergétique moyen de 46%), sont significatifs s’agissant des propriétaires occupants. Mais, les bénéficiaires du FSL énergie sont plus fréquemment des locataires, et des locataires dont les entretiens ont montré qu’ils pouvaient adopter pour maîtriser leurs factures, des comportements qui faisaient fi de la qualité de l’habitat et de son équipement : utilisation de chauffage d’appoint et d’énergie en stock, malgré la présence d’un chauffage central gaz, fuel ou électrique.

Face à ces choix, qui permettent une maîtrise de la dépense à court terme mais apparaissent peu rationnels à moyen terme, un effort d’information s’impose. Diverses initiatives ont émergé qui y contribuent (médiation GLEAM à l’initiative d’EDF, expérimentation d’Evron, recrutement d’une conseillère de l’énergie par le Conseil départemental, formation des CESF du département). Leur promotion et leur extension dans une logique de couverture départementale pourrait être l’un des chantiers du prochain plan.

DES AXES DE PROGRES D'UN DISPOSITIF CONSTRUIT RECEMMENT

La prise en charge du mal logement s'est fortement développée ces dernières années, avec des résultats très significatifs. Face à ces dispositifs, dont la structuration est récente, les questions posées relèvent de trois registres différents :

Le développement du volume de signalements à instruire pose la question de leur sélection ou de leur ciblage

Le pôle a théoriquement vocation à centraliser l'ensemble des situations repérées par les acteurs du territoire. Cela étant,

- certaines situations repérées sont résorbées immédiatement, le propriétaire acceptant de faire les travaux, ou ne relèvent pas nécessairement de l'habitat indigne. Le pôle a-t-il vocation à recueillir toutes les situations dont les partenaires ont connaissance ou seulement celles pour lesquelles l'absence d'intervention est préoccupante ?
- Par ailleurs, certains occupants ne souhaitent pas que leur situation, pourtant jugée préoccupante par les acteurs, soit examinée au sein du pôle. Comment respecter la décision des personnes qui expriment le refus d'être aidées, sans tomber dans de la non assistance à personne en danger ? Plus précisément, comment développer le repérage des propriétaires occupants des logements ruraux rustiques, et a fortiori, comment arriver à convaincre ces derniers de la nécessité et/ou de l'obligation d'améliorer le logement qu'ils occupent de leur plein gré ?

Les orientations conduisent encore trop souvent à laisser sans solution des situations qui sont en principe de la compétence des maires.

Dans de nombreuses situations, les troubles repérés dans le logement relèvent de la compétence du maire. Celui-ci qui n'est souvent pas familiarisé avec les procédures à mettre en œuvre se retrouve en situation difficile s'il doit peser sur la décision de l'un de ses administrés.

- La cellule de veille de Laval Agglomération accompagne les maires dans la gestion des dossiers lorsque ceux-ci relèvent de leur responsabilité.
- En dehors de Laval Agglomération, le courrier envoyé au maire pour lui signaler la situation est envoyé en copie à l' élu référent des communautés de communes, qui a reçu la formation nécessaire pour accompagner le maire dans ses démarches.

Comment améliorer la prise en charge des situations par les maires, mobiliser de manière plus active les élus référents, apporter un accompagnement plus proche que la simple mise à disposition des documents à compléter et des procédures à appliquer ?

L'application des dispositions coercitives légales peut conduire à remettre en cause la dynamique de signalement et d'implication des élus dans le traitement

Devant le constat d'échec de la phase incitative, le pôle peut décider de l'application de mesures coercitives par le maire ou l'ARS, en prenant en compte les critères sanitaires et sociaux. Aussi, des situations d'habitat indigne ont pu être résorbées par la négociation ou à défaut la contrainte, notamment par l'implication croissante de l'ARS en matière d'application effective des dispositions légales. Cependant, cela n'empêche pas que certaines situations connues des partenaires n'avancent pas, voire se dégradent, sans que des mesures coercitives puissent être décidées ou mises en œuvre de façon effective. En effet, d'une part, par manque de temps ou de retour des

partenaires sur l'avancée des dossiers, l'ensemble des dossiers n'est pas systématiquement évoqué de nouveau à chaque pôle, et d'autre part, il est parfois difficile de mettre en œuvre les mesures coercitives.

De fait, le dispositif d'action concernant les logements indignes est paradoxal. On invite les acteurs dont les maires, à signaler les logements potentiellement dangereux (péril) ou mettant en cause la santé des habitants (insalubrité). Ensuite, le pôle leur ré-adresse la situation comme devant être traitée sans délai, voire sous contrainte... au risque de voir le maire se trouver en porte à faux vis-à-vis de la personne qu'il a signalée « pour son bien », et qu'il va dorénavant devoir contraindre à réaliser des travaux qu'elle n'a pas demandés ou, pire, à évacuer son logement.

En fait, la difficulté d'une mise en œuvre des mesures coercitives nécessaires en cas d'engagement de la responsabilité de la puissance publique (Etat=insalubrité ; maires =péril) provient de plusieurs facteurs, jusqu'à présent encore trop négligés :

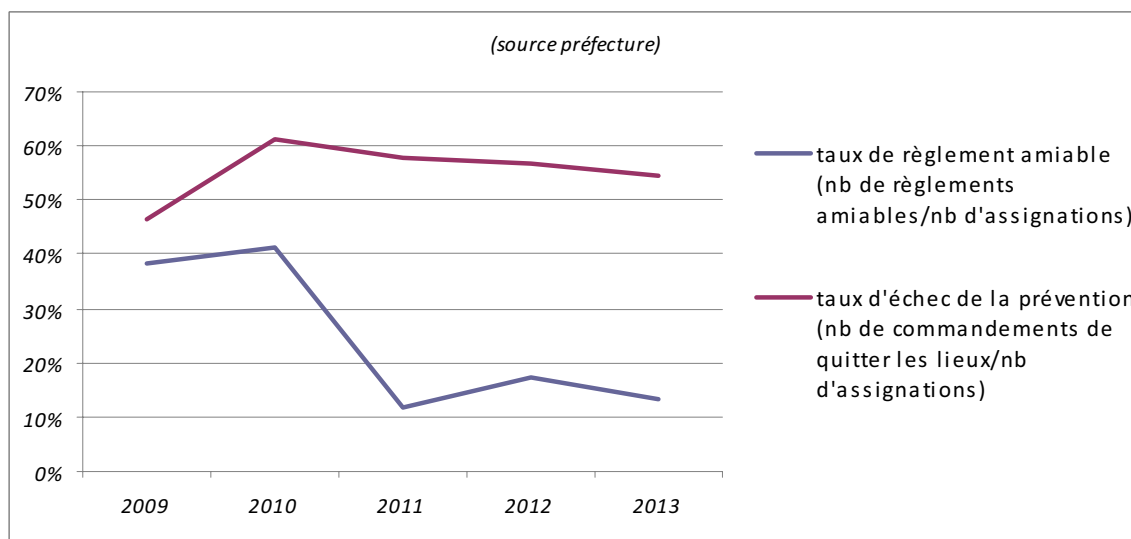
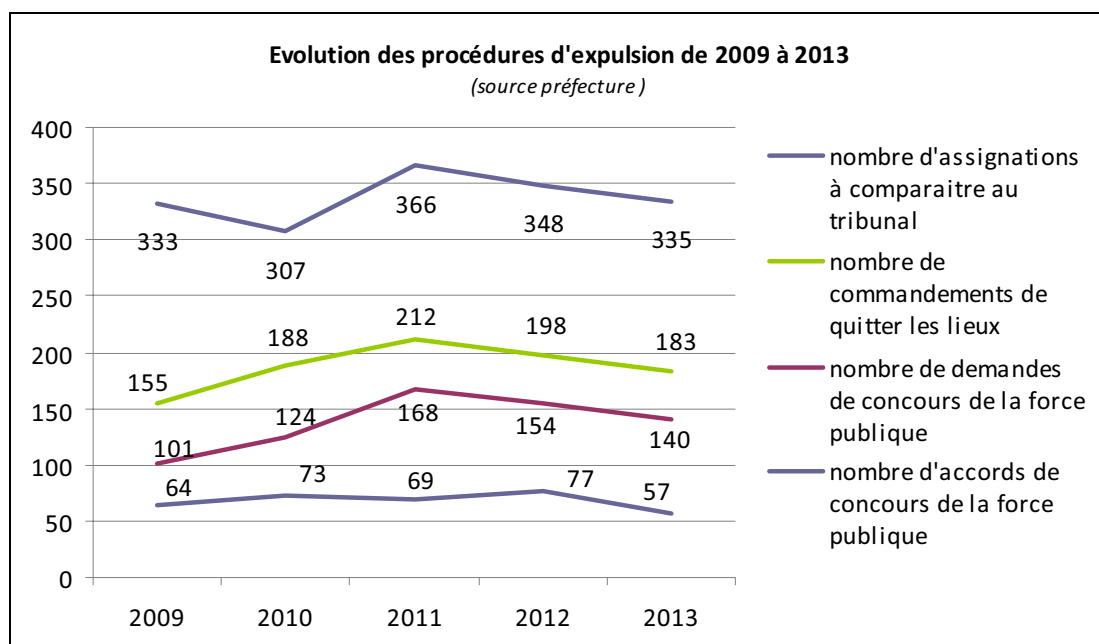
- La difficulté à faire pression sur un propriétaire bailleur quand les occupants ont leur part de responsabilité dans la dégradation du logement.
- La très forte résistance des occupants à quitter en urgence un logement occupé de longue date dont l'état n'a pas évolué, à leurs yeux.
- Celle de la différence de culture qui fait qu'on ne donne pas au temps la même valeur. Pour l'Etat, sa responsabilité est engagée en cas d'accident lié à la mauvaise qualité du logement. En conséquence, la solution doit être rapide. Pour le travail social, pour que la situation évolue il faut du temps, et l'adhésion de l'intéressé.

Comment s'accorder entre acteurs (élus, Etat, services sociaux...) sur le moment pertinent où l'on doit effectivement prendre des mesures coercitives pour éviter au maximum l'enlisement d'une situation ? Et sur la manière d'accompagner cette décision, pour qu'elle ne mette pas les auteurs du signalement en porte à faux, au risque de tarir la source même de signalement ?

AXE 3 : LA PREVENTION DES EXPULSIONS

LE EFFETS DU SURENDETTEMENT SUR LES DISPOSITIFS

Les résultats obtenus, en termes de prévention des expulsions, ne sauraient être considérés comme satisfaisants, malgré des efforts importants et gradués de prévention.



Le nombre de procédures (assignations) est relativement stable sur les 5 années du précédent plan, mais le nombre de commandements de quitter les lieux a augmenté de presque 40% entre 2009 et 2011. Mais surtout, ces procédures aboutissent plus systématiquement au départ du logement : le taux de règlement amiable (nombre de

règlement amiable /nombre d'assignations) est en chute – de 38% en 2009 à 13% en 2013 – et le taux d'échec de la prévention (commandement de quitter les lieux / assignations) est en hausse – de 47% à 55%.

La dégradation de la résolution des situations après engagement des procédures est directement liée au surendettement (20% des ménages aidés par le FSL soit 632 ménages (source bilan 2013) sont en situation de surendettement *source bilan FSL 2012*) et à l'évolution de son traitement. Les procédures de rétablissement personnel qui aboutissent à l'effacement des dettes se sont multipliées. (1/4 des dossiers de surendettement aboutissent à une PRP). Face au coût croissant de ces effacements de dette, les bailleurs ont durci leurs positions et font le choix de mener plus rapidement à terme les procédures.

Une fois l'échec acté, le relogement devient particulièrement difficile et la CDLAI est sollicitée pour jouer un rôle réparateur, une fois la situation dégradée et l'expulsion prononcée. Ainsi, 29% des difficultés évoquées concernant les ménages en instance à la CDLAI portent sur l'endettement, qu'il s'agisse de difficultés à se reloger du fait de dettes anciennes, d'expulsions, ou de situations de surendettement.

UN NOUVEAU ROLE POUR LA CCAPEX

LES CESF INTERNES AUX BAILLEURS CONSTITUENT LE PREMIER MAILLON DE LA PREVENTION

Le premier niveau de prévention est celui qui est mis en œuvre par les bailleurs, avec l'objectif d'intervenir auprès des locataires dès le premier mois d'impayés. Cette prévention est assurée par 6 CESF en poste chez les deux principaux bailleurs (Mayenne habitat et Méduane habitat), à raison d'un CESF pour environ 2500 logements. Cette disposition permet non seulement une bonne réactivité en cas d'impayés, mais aussi un dialogue facilité avec les travailleurs sociaux du département, aussi qu'une sollicitation plus directe du FSL.

LE SECOND NIVEAU DE PREVENTION EST PRIS EN CHARGE PAR LE FSL, AU TRAVERS DE SES AIDES FINANCIERES, ET DE SON ACCOMPAGNEMENT SOCIAL, QUI VISENT A RESTAURER LA SOLVABILITE DES MENAGES.

Les demandeurs de logement social en instance sont particulièrement modestes : 1 ménage sur deux déclare des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS, 21% relèvent d'au moins un minimum social, 37% sont inactifs ou au chômage, 17% en situation d'emploi précaire. (*source CREHA ouest, juillet 2013*).

Les locataires HLM, le sont plus encore : 29% d'entre eux relèvent des minima sociaux.

Les aides financières du FSL participent à la solvabilisation des ménages

Les aides financières du FSL sont mobilisées pour le maintien dans le logement sous forme d'aides ponctuelles, de montant moyen limité, similaire pour les aides au loyer et les aides aux fluides. Ces aides représentent les $\frac{3}{4}$ du volume des aides financières distribuées par le FSL.

Parmi les aides au maintien, les aides à l'énergie représentent plus de trois fois (3,5), le volume des aides au paiement du loyer.

Les aides au maintien du FSL en 2013 (source FSL)				
	1 - Maintien logement (loyer charges assurance)	2 - Maintien - autres natures (eau, électricité, téléphone)	le poids des aides au maintien dans les aides financières du FSL en 2013 (source : FSL)	
nombre de ménages aidés	648	1969	maintien loyer	247 568 €
nombre d'aides accordées	648	2325	maintien fluides	877 752 €
montant moyen de l'aide	382	378	aides à l'accès	443 616 €
montant total distribué	247 568 €	877 752 €	total aides	1 568 935 €
			part des aides au maintien	72%

Ces aides sont plafonnées et soumises à la reprise du paiement du loyer courant.

De fait, le FSL joue un rôle de solvabilisation courant, mais n'intervient que marginalement (cf. ci-dessous) sur des situations dégradées, où les dettes accumulées rendent l'apurement difficile à tenir dans la durée.

L'accompagnement des ménages est ciblé sur l'éducation budgétaire.

Les mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) du FSL sont ciblées sur la primo prévention, c'est-à-dire sur une prestation qui ne diffère pas sensiblement de l'action éducative budgétaire (AEB). Dans les faits, la distinction ASLL/AEB n'a de sens que parce qu'elle permet au FSL de prescrire une mesure d'éducation budgétaire face à une difficulté liée au logement, qui n'aurait peut-être pas été prescrite sous forme d'AEB, par l'antenne de proximité.

Les mesures ASLL interviennent principalement pour des problématiques d'impayés de loyer et d'énergie, mais leur mise en place est délicate. Sur 110 mesures proposées, dont près de la moitié à l'initiative de la commission FSL, 38 n'ont pas abouti faute d'accord de la famille (source bilan FSL 2013). Cela représente un tiers des mesures proposées.

Ces mesures ont ciblé principalement un public de moins de 30 ans puisque 51 mesures ont été mises en œuvre par l'ADLJ, ce qui représente 70% de l'activité en 2013.

Les modalités d'exécution des mesures pour les ménages de plus de 30 ans ont connu une évolution importante ces dernières années. Elles étaient auparavant mises en œuvre par une unique CESF, rattachée au service insertion et logement, intervenant sur tout le département. Depuis le 1^{er} juillet 2013, ces mesures sont mises en œuvre par les CESF de la direction de l'action sociale de proximité qui ont dorénavant 3 missions au lieu de 2 :

- L'ex-tutelle aux prestations familiales maintenant dénommée MAESF (Mesure d'aide éducative sociale et familiale)
- Les AEB
- Les ASLL qui diffèrent des AEB surtout parce qu'elles sont décidées par le FSL et non pas par le service social.

Les mesures d'accompagnement social personnalisé (MASP) pour leur part sont effectuées par le service d'évaluation et de protection administrative des majeurs de la DSEFI.

Cette réorganisation a permis de progresser sur trois points :

- Accroître la réactivité des mesures. En effet, auparavant, l'ASLL pouvait parfois n'être engagé que longtemps après la décision, faute de disponibilité de la CESF dédiée,
- Lever la pression sur l'ASLL spécifique : en effet chaque antenne dispose dorénavant d'un CESF. Ce CESF d'accès direct, sera sollicité pour une AEB, plus aisément qu'il ne serait via le FSL pour une mesure ASLL.

- Favoriser la cohérence des mesures : le bilan 2012 du FSL, a montré l'intérêt que présente la continuité du travail avec les ménages. Ainsi l'ASLL a non seulement été prolongé, mais est aussi, poursuivi si nécessaire par des mesures plus longues et contraignantes types MASP.

Cet accompagnement présente la particularité d'être souvent lié aux dépenses d'énergie, dont l'impact sur les budgets peut être très différent selon les logements (au sein même du parc public). La distribution des kits économie, est apparue à ce titre comme un support intéressant dans des démarches individuelles comme collectives.

Les études de cas réalisées dans le cadre de l'évaluation du précédent plan montrent :

- la satisfaction des ménages en regard de l'accompagnement dont ils bénéficient,
- l'intérêt des coordinations travailleur social référent/CESF bailleur, mais aussi de l'enchaînement en tant que besoin de mesures incitatives et plus contraignantes ou dans la durée.

Les relogements « économiques » sont un levier d'action privilégié

Les difficultés de paiement que rencontrent les ménages motivent une large partie de demandes de logement social (14% invoquent le coût du logement comme motif de demande) dont plus particulièrement celles des demandeurs prioritaires : 22% d'entre eux, soit 1/5 motivent leur demande par le coût de leur logement actuel (*source CREHA ouest, juillet 2013*).

Les études de cas (fiches 5, 7, 25) ont cependant mis en évidence les freins qui font obstacle aux relogements économiques et qui conduisent à ce qu'une part d'entre eux interviennent tardivement, une fois la situation très dégradée. Ces freins se situent dans les difficultés d'arbitrage entre ce qui serait financièrement pertinent et ce qui est socialement acceptable pour les ménages.

- Maintenir la personne dans le logement pour sauvegarder son équilibre social et psychique/la reloger pour la contraindre à une nouvelle posture.
- Respecter les souhaits et les exigences du locataire/donner la priorité à la contrainte d'équilibre budgétaire.

Ces freins se situent aussi dans la difficulté d'arbitrage entre ce qui serait souhaitable pour le ménage et acceptable pour le bailleur : notamment le refus de mutation du fait de dettes antérieures non soldées/la nécessité de reloger pour permettre a minima la reprise du loyer courant et l'accès aux aides.

LA CCAPEX, QUI CONSTITUE EN PRINCIPE LE TROISIEME NIVEAU, S'EST SURTOUT SUBSTITUEE A L'ANCIENNE CDAPL

Conformément aux directives nationales, une CCAPEX a été mise en œuvre en Mayenne.

Les textes invitant à la création de la CCAPEX et son règlement intérieur lui attribuent des compétences différentes et plus larges que l'ancienne CDAPL. La CCAPEX émet un avis mais n'est pas décisionnaire de la suspension ou du maintien des aides au logement. Par ailleurs, la CAF et la MSA interviennent dès les premiers mois d'impayés :

- C'est principalement la CAF qui saisit cette commission, sur les situations d'impayés qui lui sont signalées et qui sont susceptibles de conduire à une suspension des aides au logement.
- La CCAPEX intervient presque exclusivement (84% des décisions) pour formuler un avis de maintien (76%) ou de rétablissement (8% des décisions) des aides au logement, désormais automatiquement

suspendues lorsqu'au terme du délai imparti, aucune solution d'apurement de la dette n'a pu être trouvée.

Ce fonctionnement a deux implications qui pèsent sur l'efficacité de la CCAPEX :

- Il implique qu'une grande part des dossiers signalés à la CAF soient examinés en CCAPEX, alors même que des solutions d'apurement sont en cours d'élaboration.
- Il conduit aussi à ce que les dossiers soient présentés trop tardivement (en général au bout de 9 mois d'impayés s'agissant de locataires n'ayant pas réagi aux sollicitations des CESF). Les solutions une fois la dette accumulée, deviennent difficiles à trouver.

Dans ce contexte, la CCAPEX a un volume d'activité important, (1565 dossiers traités en 2013, dont 549 nouveaux dossiers), volume supérieur à celui des dossiers assignés à comparaître au tribunal (335 dossiers en 2013). Ce volume d'activité est croissant (581 dossiers examinés en 2012, 1565 dossiers en 2013, soit +169% en un an) et démultiplié par les examens multiples (35% seulement de nouveaux dossiers en 2013). Les commissions sont très chargées. Des dossiers qui sont en cours de traitement repassent en CCAPEX plusieurs fois (2,85 examens en moyenne par dossier en 2013), sans que la CCAPEX n'ait nécessairement beaucoup plus d'éléments qu'au premier examen. Cette activité est perçue comme très chronophage (une journée et demie de réunion par mois), pour une plus value limitée.

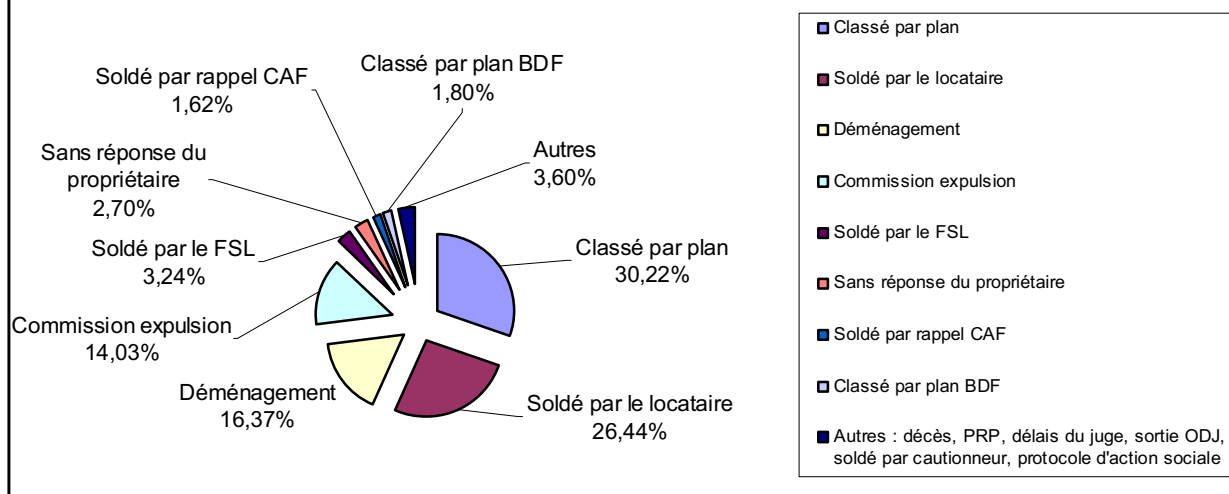
L'impact CCAPEX sur le devenir des dossiers

Le graphe ci-après, qui précise le devenir des dossiers passés en CCAPEX et soldés, montre des résultats mitigés, sur lesquels la CCAPEX, mais aussi le FSL, ont eu peu d'influence :

- Les principaux résultats (57% des dossiers soldés) sont ceux obtenus dans le cadre de l'apurement amiable entre les bailleurs et les locataires. Les plans d'apurement avec reprise du loyer courant constituent les principales recommandations/vérifications de la CCAPEX s'agissant de maintenir les aides au logement. Néanmoins, dans l'attente de la mise en place de l'application nationale Exploc, aucun indicateur précisant l'impact des courriers très personnalisés adressés aux locataires, suite à l'examen de leur dossier en CCAPEX n'a été mis en place.
- Ensuite, les dossiers sont principalement (30%) classés suite aux départs spontanés (16%) ou plus car ils relèvent de la commission des expulsions de la Préfecture (14%).
- Les préconisations et issues susceptibles de contribuer à résoudre la situation sont marginales : FSL 3,2%, commission de surendettement (plan BDF et procédure de redressement personnel) 4,7%.

Issues des dossiers classés par la CCAPEX en 2013

(source bilan CCAPEX établi en 2014)



la CCAPEX joue un rôle d'interlocuteur des bailleurs privés grâce à l'ADIL

Vis-à-vis de l'ancienne CDAPL, la CCAPEX a cependant une fonction nouvelle : elle est saisie par la CAF des impayés dans le parc locatif privé. C'est dans cette fonction nouvelle, que la CCAPEX présente aujourd'hui une plus value : une enquête est effectuée auprès du propriétaire et du locataire, l'ADIL est mobilisée pour conseiller le propriétaire dans la prise en charge de ses difficultés. Les dossiers de cette nature représentent 37% des dossiers examinés, pour un tiers du temps de réunion global (une demie journée mensuelle).

Source bilan CCAPEX établi en 2014, avenants aux conventions de réservations 2014, bilan CUS 2012	Mayenne Habitat	Méduane Habitat	Le Logis Familial Mayennais
Nombre de nouveaux dossiers étudiés en CCAPEX en 2013	339	70	24
Parc locatif social au 1er janvier 2014	9246	5010	1473
Nombre de dossiers étudiés en CCAPEX	3.67%	1.40%	1.63%

LA COMMISSION PREFECTORALE A ETE MAINTENUE COMME LIEU DE GESTION DE L'EVICION (OU NON) DU LOGEMENT.

Bien que le règlement intérieur indique que la CCAPEX est compétente pour traiter des dossiers « faisant l'objet d'une procédure contentieuse en matière d'expulsion à leur différents stades », une commission des expulsions subsiste à la Préfecture qui traite des demandes de concours à la force publique. Cette commission aurait pu être absorbée par la CCAPEX, mais la Préfecture a souhaité, avec la DDCSPP, la maintenir en mettant en place une procédure qui limite les instructions en double. Un tableau des démarches antérieures est envoyé par la CCAPEX à la commission préfectorale chaque mois.

DES PISTES DE TRAVAIL A EXPLORER

L'action conduite par les bailleurs, en lien avec le FSL qui participe massivement à la prévention des expulsions est un acquis des exercices précédents. La réactivité des interventions et la distribution des aides financières au paiement du loyer, mais aussi de l'énergie, permettent de stabiliser les situations précaires ou à budgets tendus qui connaissent des difficultés temporaires.

Les aides sont plafonnées et ne peuvent solder que des dettes limitées. La distribution d'aide à l'énergie contribue bien plus largement à la solvabilisation des ménages que la distribution d'aides au loyer.

C'est vis-à-vis des situations dont les budgets sont nettement plus déséquilibrés, qui ont accumulé un passif ou sont en situation de surendettement que cette prévention trouve ses limites.

Or, la CCAPEX, dont ce pourrait être la fonction, entre la gestion du maintien ou des suspensions d'aides au logement, et la commission préfectorale de dernier recours, une fois l'échec avéré, n'a pas trouvé sa place.

Les premières questions qui se posent concernent l'évolution du fonctionnement et des objectifs de la CCAPEX :

Le nombre important de dossiers examinés pose tout d'abord la question de la sélection des dossiers. Comment optimiser les séances, notamment en édulcorant les dossiers qui sont en cours de traitement ? Inversement, comment développer le signalement des situations difficiles à la CCAPEX en amont du signalement par la CAF ?

Ensuite, il s'agit d'envisager dans quelle mesure la CCAPEX pourrait adopter une posture différente, qui s'affranchisse des mécanismes de l'ancienne CDAPL et mette l'accent sur le traitement effectif des situations pour lesquelles les plans d'apurement ne fonctionnent pas :

- Peut-on rendre plus efficient le traitement des suspensions/maintiens des aides au logement, en codifiant tout ce qui devrait être fait dans les situations d'impayés, et procéder administrativement aux décisions de maintien des aides quand les démarches sont en cours ?
- Inversement comment être alerté rapidement des situations bloquées, exceptionnelles et prendre plus de temps pour construire d'autres avis et recommandations?

Enfin, l'articulation de la CCAPEX avec la commission des expulsions de la préfecture est-elle optimale ? Dans quelle mesure les éléments d'information collectés par l'un et l'autre ne font pas doublon ?

Comment renforcer l'action de la CCAPEX en direction des propriétaires privés : favoriser un signalement plus précoce des difficultés de paiement dans le privé, accélérer l'accès à des logements plus économiques quand la nécessité s'en fait sentir ?

Le deuxième groupe de questions porte sur les modalités d'intervention du FSL, face à une population dont les budgets sont extrêmement tendus, voire plombés par d'anciens passifs.

La réglementation des aides au maintien est elle pertinente, s'agissant de prévenir les expulsions et d'inciter aux relogements économiques ?

Comment développer et promouvoir les mesures d'accompagnement budgétaire, sous forme d'AEB ou d'ASLL, les articuler à l'avancement de procédures et adapter les modalités de saisine entre travailleurs sociaux et commission FSL pour qu'elles interviennent au moment où le ménage est susceptible d'y adhérer et qu'elles accroissent effectivement les chances de son adhésion ?

Le troisième registre de questions porte sur les conditions à mettre en place pour favoriser l'évolution des pratiques des bailleurs, tant en matière d'échange de logement que d'anticipation des PRP.

Les relogements économiques se heurtent souvent aux résistances des ménages, qui ne souhaitent pas se délocaliser, et aux réticences des bailleurs face à un passif non soldé (dette, entretien du logement).

- Comment diversifier l'offre de logements très accessibles, à charges faibles, facilitant le redressement/l'équilibre budgétaire des ménages les plus modestes ou temporairement insolubles ?
- Comment gérer les passifs, de manière à ce que les situations puissent évoluer, sans que les ménages soient exonérés de leurs responsabilités, ni les bailleurs pénalisés par des abandons de créance ou des coûts prohibitifs de mises en état des logements ?

La Banque de France est membre de la CCAPEX, elle n'y assiste pas. Néanmoins, après examen de l'ordre du jour de chaque CCAPEX, par la Banque de France, des échanges d'informations ont lieu. La CAF et l'UDAF constituent aussi des liens avec la commission de surendettement.

L'OFFRE

UN PARC D'HEBERGEMENT QUI S'EST ETOFFE ET SE DIVERSIFIE, EN REPONSE A L'EVOLUTION DES BESOINS

Le parc d'hébergement est constitué de 112 places d'hébergement en Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) répartis au sein de 4 établissements, de 58 places en maisons relais dont 15 en résidence accueil, de 130 places de Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA), de 130 places d'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile (HUDA) et de 108 places d'hébergement d'urgence hors CHRS.

Catégorie	Gestionnaire	Nombre de places
CHRS	Revivre (Foyer)	44
	Revivre (Appartements)	26
	Copainville	27
	Les Deux Rives	15
	Total	112
Maison relais	ACEL	18
	Les Deux Rives	25
	CH Haut Anjou	15
	Total	58
CADA		130
HUDA		132

Par ailleurs, 22 centres d'accueil d'urgence (CAU) gérés principalement par les collectivités locales et des bénévoles disposent de places pour répondre le plus souvent à la demande d'hébergement d'urgence d'hommes seuls. Il est à noter que chacun de ces CAU dispose de ses propres règles de fonctionnement (horaires d'ouverture, nombre de jours maximum pour lesquels une même personne peut bénéficier d'un hébergement).

Enfin, le droit à l'allocation logement temporaire est ouvert pour 68 logements en 2014, versée à 13 organismes (CCAS et associations), qui permet de répondre à des besoins temporaires de logement pour les personnes défavorisées, les femmes victimes de violences conjugales (10 logements), les réfugiés.

L'offre d'hébergement s'est étoffée et diversifiée sur les exercices 2013 et 2014, puisqu'en 2013 d'une part, le Projet Territorial de Sortie de l'Hiver (PTSH) a permis d'une part la création de 4 places d'hébergement d'urgence en CHRS, 30 places en Centre d'Accueil des demandeurs d'Asile, et la pérennisation de 53 places de mise à l'abri en hébergement d'urgence hors CHRS à l'issue de l'hiver et que d'autre part une maison relais de 25 places a été ouverte par redéploiement de crédits de l'association Les Deux Rives (fermeture de 10 places en CHRS). Par ailleurs l'exercice 2014 a connu de nouvelles créations de places d'hébergement d'urgence hors CHRS pour des familles. Ainsi, l'offre a connu une profonde adaptation à l'évolution des publics. En effet, si en 2009, 86% des personnes accueillies étaient des hommes seuls, pour moitié d'origine mayennaise, il ressort de la première enquête un jour donné de janvier 2013 la part des familles représentait 60,6% des personnes accueillies sur l'hébergement d'urgence, dont la majorité est issue de la demande d'asile.

UNE COORDINATION ET UNE VEILLE SOCIALE ASSUREES PAR LE SIAO

Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), existant en Mayenne depuis novembre 2010, constitue une plateforme unique d'accueil et d'orientation des demandeurs d'hébergement. Outre la réception de l'ensemble des demandes et leur orientation vers la solution la plus adaptée à leur situation sur le territoire, le SIAO coordonne les acteurs locaux du secteur Accueil Hébergement Insertion et assure une mission d'observation sociale.

Le projet territorial de sortie de l'hiver a permis un renforcement du rôle du SIAO. Dans ce cadre a été signée en juin 2013 la convention de partenariat entre l'Etat, le SIAO, les structures d'hébergement et les CCAS ou CIAS de Laval, Mayenne et Château-Gontier, qui renforce le rôle du SIAO en élargissant ses missions à l'hébergement d'insertion et précise les engagements de chacun des signataires. Ainsi, le SIAO centralise l'ensemble des demandes d'hébergement et réalise une orientation pour l'ensemble des demandes qu'il reçoit. Par ailleurs, le service a connaissance des places vacantes des structures. Afin de faciliter les échanges entre les structures d'hébergement et le SIAO, la convention prévoit la réalisation d'une grille unique, partagée, d'évaluation. Celle-ci a été élaborée puis validée en 2014.

Par ailleurs, afin de développer également le rôle de d'observation sociale du SIAO, celui-ci a été doté d'un ETP supplémentaire à partir de 2013. A noter cependant que 50% de son temps est mis à disposition du nouvel accueil de jour ouvert en 2014. Le SIAO bénéficie également d'un mi-temps d'infirmier financé par l'ARS.

DES BESOINS INSATISFAITS POUR DES SITUATIONS SPECIFIQUES ET LES PISTES POUR Y REMEDIER

La démarche de réalisation d'un diagnostic à 360° du sans-abrisme au mal logement a permis d'analyser la situation de l'offre par rapport à l'évolution des besoins. Outre le fait que l'hébergement des familles dont le statut ne permet pas l'accès au logement et à l'emploi pour lesquelles la réponse en structure d'hébergement classique n'est pas appropriée génère une pression toujours plus forte sur le dispositif d'hébergement d'urgence, il ressort des échanges des groupes de travail des situations spécifiques peu ou pas couvertes, comme l'hébergement des personnes accompagnées d'animaux ou atteintes de maladies somatiques.

En effet, si la demande est plutôt faible, l'offre concernant les publics possédant des animaux domestiques est inexistante. Dans la situation actuelle des moyens disponibles, la piste de travail à envisager porte davantage sur une adaptation de l'offre existante que sur la création de nouvelles capacités d'accueil.

L'hébergement de personnes atteintes de maladies somatiques, pour lequel les besoins restent limités, n'est également pas couvert sur le département. La réponse à ce besoin peut passer soit, prioritairement, par la création de places en Lits Halte Soins Santé ou Appartements de Coordination Thérapeutique sur le territoire, soit par la mutualisation de cette prise en charge avec les départements de la région.

Pour la réponse aux besoins évoqués ci-dessus, la question du seuil à partir duquel ces dispositifs peuvent voir le jour reste posée.

Les structures d'hébergement sont confrontées à des difficultés liées aux problématiques rencontrées par les personnes hébergées, notamment en matière de santé mentale et d'addictologie. Les travailleurs sociaux des structures d'hébergement peuvent être démunis face à ces situations. A ce titre le rôle de l'équipe mobile en addictologie est souligné et mériterait d'être complété par l'intervention d'une équipe mobile en psychiatrie ou par le développement des relations entre les Centres médico-psychologiques et les structures d'hébergement, en demande d'informations ou de formation.

Un manque de solutions pour l'hébergement des femmes seules, très jeunes mères, très jeunes couples avec enfant(s) a été identifié. Ce manque est le fait d'un dispositif d'hébergement historiquement prévu pour l'accueil d'hommes seuls, qui doit continuer d'évoluer pour permettre l'accueil des femmes et des familles, et de l'absence de centre maternel dans le département.

Enfin, un vieillissement de la population est constaté dans les structures d'hébergement nécessitant une anticipation de l'adaptation des structures.

LES ORIENTATIONS DU PLALHPD

Le Plan Local d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) précédent a globalement atteint ses objectifs. Les actions prévues ont été mises en place et ont donné des résultats. Les dispositions prises lors de l'exercice précédent doivent dorénavant s'adapter à un contexte qui a évolué de 2 points de vue :

- L'émergence de nouveaux dispositifs de travail de coordination partenariale, notamment en matière de prévention des expulsions et de gestion de l'hébergement et du logement accompagné (la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions -CCAPEX, et le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation - SIAO)
- Un contexte budgétaire plus tendu et une demande qui s'inscrit dans un contexte économique dégradé

Le mode opératoire du PDALPD de la Mayenne se caractérise par un partenariat opérationnel fort, développé dans le cadre des Groupes Opérationnels, de la Commission Départementale du Logement Accomagné pour l'Insertion (CDLAI), de la CCAPEX et du Pôle de lutte contre l'habitat indigne. Ces instances ont permis de construire une culture professionnelle commune, et des processus privilégiant le traitement au cas par cas des situations. Il faut aujourd'hui tirer parti de ces acquis pour optimiser ces dispositifs :

- en distinguant ce qui relève de la compétence de chaque acteur dans le cadre de processus formalisés, de ce qui ne peut être résolu que par des échanges partenariaux dans le cadre des commissions
- en réduisant l'approche administrative sous forme de courrier, qui n'a pas fait la preuve de leur efficacité, pour privilégier les échanges interpersonnels avec les élus et les bénéficiaires

Il s'agit donc d'adopter, pour le prochain exercice, un mode opératoire à la fois plus économe et plus humain.

AXE 1 : L'OFFRE ET L'ACCES A L'OFFRE (LOGEMENT ET HEBERGEMENT)

Le contexte dans lequel le dispositif permettant de faciliter l'accès au logement a été construit a fortement évolué : le marché est plus détendu (hors Laval Agglomération), et la production de logements alimentant la CDLAI et l'Association Départementale pour le Logement des Jeunes (ADLJ) a quasiment disparu. Du fait de cette détente, les ménages trouvent plus facilement à se loger d'eux-mêmes dans le parc locatif privé. Dans ce nouveau contexte :

- la Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) « logement des jeunes », dont une des activités est de distribuer des cautionnements, rend les services qui sont attendus, elle est poursuivie⁹
- La cohérence des dispositifs de prise en compte des priorités dans l'attribution des logements sociaux est acquise, mais les objectifs largement dimensionnés ne permettent pas de s'assurer que la totalité de la demande labellisée prioritaire fait effectivement l'objet d'un examen en priorité. Un resserrement des critères de définition automatique des prioritaires via imhoweb, et/ou un examen particulier des situations qui restent sans solution après un délai compatible avec la notion de priorité s'impose¹⁰
- la CDLAI, dont le fonctionnement est bien rôdé, va voir sa capacité d'attribution se réduire sur la durée du prochain plan. Des adaptations de son fonctionnement s'imposent pour maintenir le niveau de réponse aux ménages qui lui sont adressés.
 - la rétraction de la capacité d'attribution propre à la CDLAI, et la volonté de consolider le partenariat avec les organismes HLM en matière de prise en compte de situations les plus difficiles, conduisent à inverser la logique de gestion de la file d'attente. Il ne s'agit plus seulement de chercher le candidat qui conviendrait au logement maîtrisé disponible, mais de chercher le logement dans lequel l'accompagnement dont le ménage a besoin pourra se déployer. Cela implique de détacher

⁹ Ancienne Action 1 « MOUS logement des jeunes »: reconduite

¹⁰ Ancienne Action 3 « la mobilisation de l'offre locative sociale »: redéfinie

l'accompagnement proposé par la CDLAI du logement maîtrisé par la CDLAI, pour l'attacher à la personne et le déployer dans le logement qui correspond.

- La quasi disparition de la production de nouveaux logements conventionnés PST (Programme Social Thématique) ou financés en PLA-i (prêt locatif aidé d'intégration) « classique » conduit à renouveler les modalités de constitution d'un parc dédié au public de la CDLAI
 - Le parc actuellement maîtrisé (PST, PLA-i classique) est conservé. Son renouvellement s'opère à l'unité. Sa mise à niveau qualitative est privilégiée¹¹
 - La possibilité de capter, au cas par cas, des logements du parc privé dans des localisations où le parc social est absent, et où un besoin ponctuel existe est conservée¹²
 - Le parc social est privilégié pour répondre aux besoins des ménages les plus en difficulté, dans le parc PLA-i mais aussi dans le parc ordinaire à bas loyer avec un accompagnement¹³
 - divers agencements possibles de logements et d'accompagnements (parc ordinaire + accompagnement, parc dédié + accompagnement, Maison Relais et Résidence Sociale) sont proposés, autant que possible simultanément au ménage, pour faciliter l'adhésion aux dispositions proposées¹⁴. Cela suppose une connaissance mutuelle de l'offre maîtrisée par la CDLAI et du logement adapté durable mobilisé par le SIAO¹⁵.

Dans ce contexte d'accès facilité au logement, les situations qui nécessitent un hébergement d'urgence ou d'insertion ont véritablement des besoins spécifiques. Dans un contexte budgétaire contraint et un relatif équilibre du rapport offre/demande, il ne saurait être répondu à ces besoins par addition de nouvelles places spécialisées. L'adaptation des prestations offertes (meilleure complémentarité, plus de polyvalence...) doit être recherchée, dans le cadre du SIAO, pour répondre à la diversité des besoins¹⁶.

¹¹ Ancienne Action 4 « plan de patrimoine » redéfinie vers une gestion plus stratégique

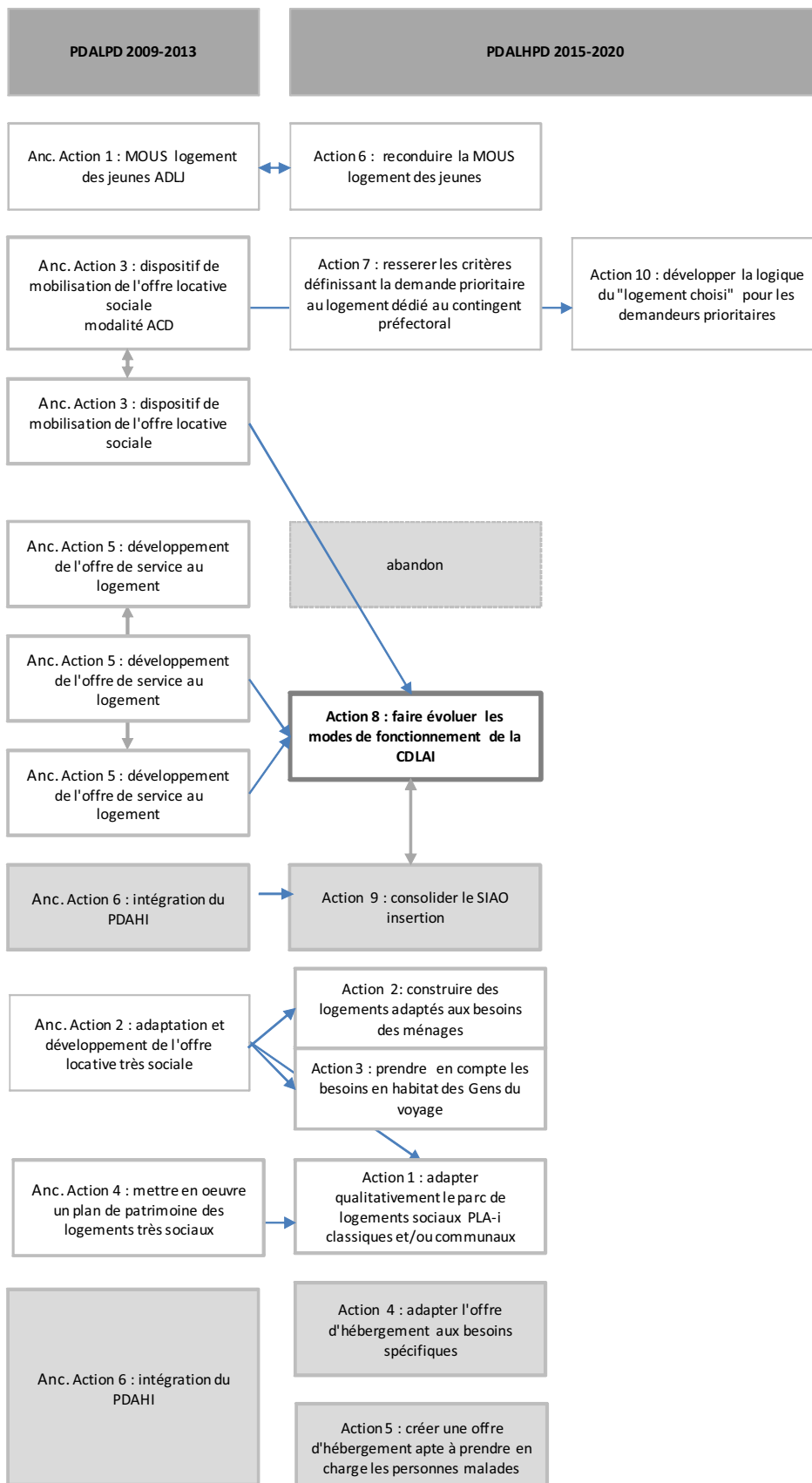
¹² En continuité de l'ancienne action 2 « l'offre locative très sociale dans le parc privé » sous une forme réduite et différente

¹³ En continuité de l'ancienne action 2 « l'offre locative très sociale dans le parc public » sous une autre forme

¹⁴ Evolution de l'ancienne action 5 « développement de l'offre de service au logement » qui doit notamment intégrer les possibilités ouvertes par l'AVDL

¹⁵ Prolongation de l'ancienne action 6 « articulation avec le PDAHI », intégration du PDAHI au PDALPD

¹⁶ Id.



AXE 2 : LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

La prise en charge du mal logement s'est fortement développée ces dernières années, avec des résultats très significatifs.

- Les principes ayant présidé à toutes les actions doivent être ré-affirmés
 - Un repérage large¹⁷
 - Une couverture départementale complète conservée¹⁸
 - Un traitement visant autant les situations relevant des pouvoirs de police coercitifs du maire que celles relevant de la responsabilité de l'Etat¹⁹
- Les mécanismes mis en place doivent être consolidés (Pôle de lutte contre l'habitat indigne, Programme d'Intérêt Général (PIG), Contrats Locaux d'Engagement, Opérateur...)
- Leurs modes opératoires doivent être optimisés en distribuant plus fermement les compétences entre pôle et cellule technique des PIG
 - Faire du secrétariat administratif l'orienteur de premier rang sur des critères déjà en cours d'élaboration
 - Centrer l'activité du pôle sur l'orientation des situations relevant effectivement du logement dégradé et sur le suivi de leur traitement effectif par la voie incitative ou la voie coercitive
 - Réaffirmer l'autonomie des cellules techniques des PIG dans leur fonction d'organisation de l'environnement nécessaire au bon avancement des actions menées par l'opérateur
 - Valoriser l'ensemble des résultats obtenus en matière d'amélioration de l'habitat au-delà de ceux qui ont transité par le pôle (dossier de financement ANAH monté par l'opérateur en amont d'un signalement au pôle ; action préventive)
- A l'occasion du renouvellement des élus référents, l'accompagnement des maires et de leurs partenaires doit être renforcé. Cet accompagnement doit leur permettre de s'inscrire positivement dans la négociation avec les propriétaires, y compris lorsque celle-ci met en jeu des mesures coercitives²⁰ ou des mesures d'exception permettant la sortie d'indignité de propriétaires occupants impécunieux²¹

Des succès parallèles ont été obtenus en matière d'amélioration de la performance énergétique du parc grâce aux mécanismes partenariaux de repérage et de traitement. Mais ces résultats en termes de performance énergétique ne se sont pas nécessairement traduits en réduction de la précarité énergétique.

- Le développement d'actions spécifiques en la matière s'impose au regard du développement des impayés d'énergie conduisant à solliciter le FSL²².

¹⁷ Ancienne Action 9 « développement du repérage » réaffirmée

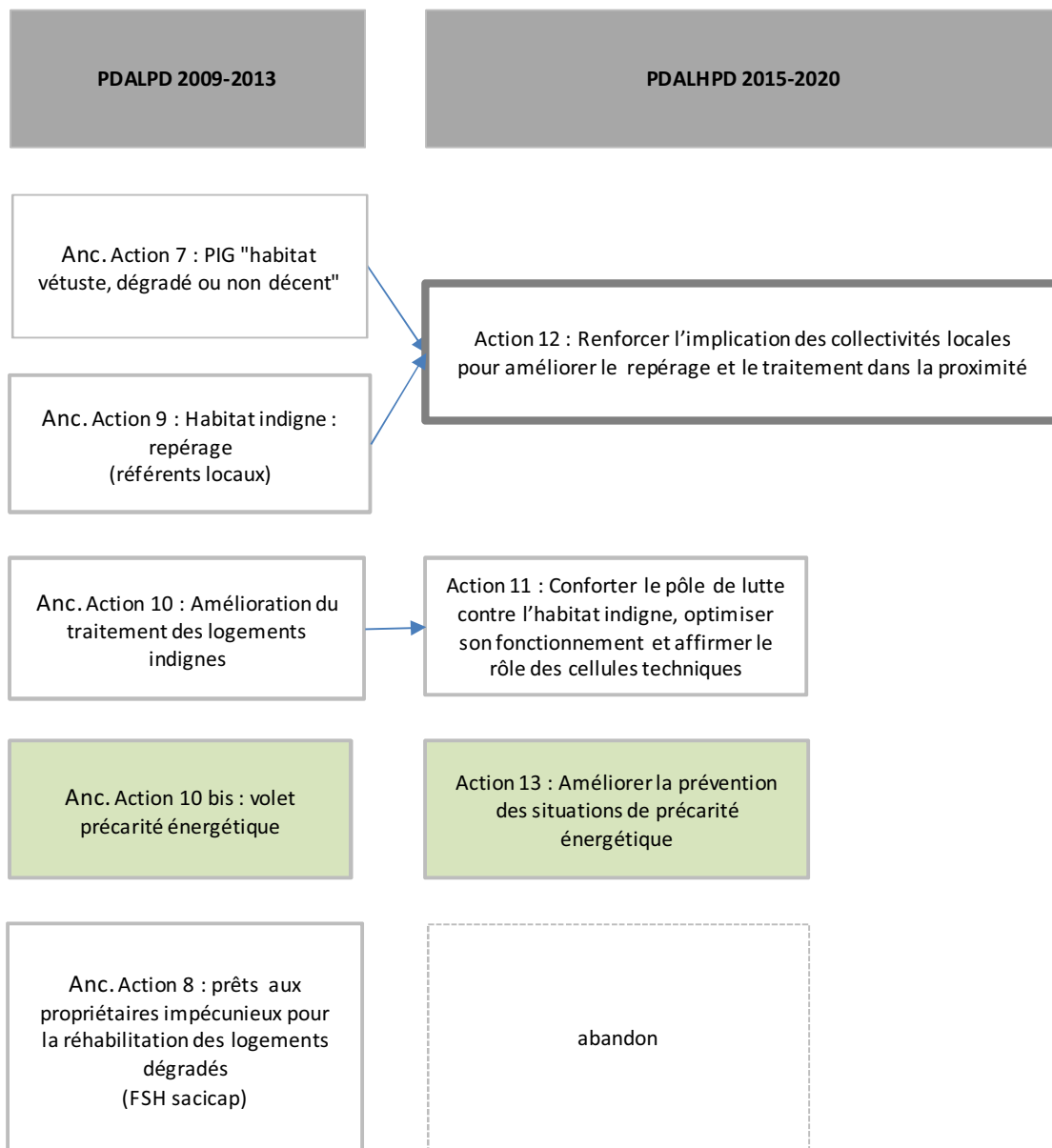
¹⁸ Ancienne Action 7 « création de PIG » réaffirmée

¹⁹ Ancienne Action 10 « traiter l'habitat indigne » réaffirmée

²⁰ Ancienne Action 10 « traiter l'habitat indigne » prolongée

²¹ Ancienne Action 8 « aide à la réhabilitation des logements dégradés » à reconsidérer : cible conservée, mode opératoire à définir

²² Ancienne Action 10 bis « lutter contre la précarité énergétique » développée



AXE 3 : LA PREVENTION DES EXPULSIONS

L'action conduite par les bailleurs, en lien avec le FSL, qui participe à la prévention des expulsions est un acquis des exercices précédents. La réactivité des interventions et la distribution des aides financières au paiement du loyer, mais aussi de l'énergie, permettent de stabiliser les situations précaires ou à budgets tendus qui connaissent des difficultés temporaires. Les aides sont plafonnées et ne peuvent solder que des dettes limitées. La distribution d'aide à l'énergie contribue bien plus largement à la solvabilisation des ménages que la distribution d'aides au loyer. C'est vis-à-vis des situations dont les budgets sont nettement plus déséquilibrés, qui ont accumulé un passif ou sont en situation de surendettement, que cette prévention trouve ses limites.

Dans les faits, le plan précédent a organisé la prévention des expulsions sur 3 niveaux dont la complémentarité doit être consolidée :

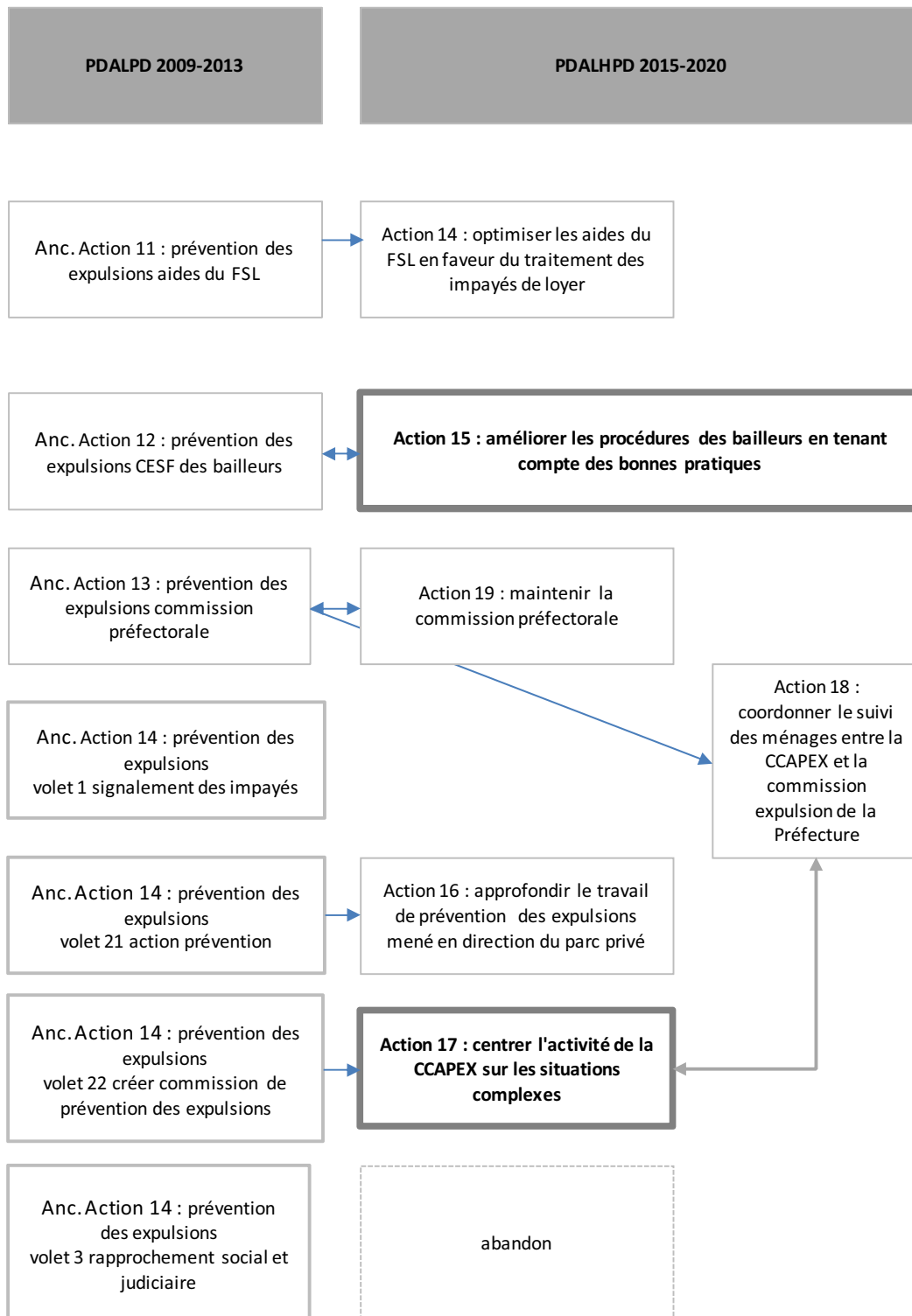
- La primo prévention portée par les Conseillères en Economie Sociale et Familiale (CESF) des bailleurs²³ gagne à être consolidée et partagée par l'ensemble des bailleurs. Celle-ci s'appuie par ailleurs sur les aides du FSL ainsi que l'accompagnement par les services sociaux.
- La CCAPEX créée en 2011, a progressivement affirmé son rôle entre la gestion du maintien d'aides au logement et la commission préfectorale de dernier recours (commission d'accord ou de refus du concours de la force publique). Les échanges partenariaux auxquels elle a donné lieu, sans se traduire par des préconisations formelles, permettent dorénavant d'en préciser la position autour de deux fonctions :
 - « coordinateurs » des échanges autour des situations allant vers l'expulsion, sans que les démarches de primo prévention aient pu aboutir, de manière à trouver de nouveaux angles d'intervention auprès du ménage.
 - « d'organisateur des processus de travail entre acteurs ». Le travail d'élaboration de solutions complexes, au cas par cas, donne à la CCAPEX la capacité de proposer une évolution des processus de travail entre acteurs.

Pour ce faire, et face à la probable augmentation du volume d'activité de la CCAPEX lors de l'application des dispositions de la loi ALUR, il importe :

- de décharger la CCAPEX des situations sur lesquelles elle n'apporte que peu de plus-value
 - Automatiser la suppression de la suspension en fonction de critères partagés par la CAF et les bailleurs
 - Organiser le tri en amont des situations qui passent en CCAPEX, notamment pour éliminer toutes les situations en cours de traitement.
- de doter la CCAPEX de marges de manœuvre additionnelles pour peser sur les situations dont elle se saisit
 - Développer le partage d'informations entre le FSL et la CCAPEX.
- La distinction entre la CCAPEX et la commission des expulsions de la préfecture paraît pertinente. Leur complémentarité est gérée par des échanges d'informations organisés. Cependant, cet emboîtement conduit à ne pas prendre en charge les ménages au stade du commandement de quitter les lieux, ceux-ci ne relevant plus de la CCAPEX et pas encore de la commission de la Préfecture. Il importe d'organiser les

23 Ancienne Action 2 « CESF des bailleurs » reconduite

conditions d'examen de ces situations pour éviter, autant que possible, un relogement spontané conduisant à l'accroissement des difficultés du ménage et à son retour prévisible dans les dispositifs²⁴.



²⁴ Prolongement des anciennes actions 14 « renforcement de la lutte contre les expulsions : commission de prévention des expulsions » et 13 « commission expulsion de la Préfecture »

LE PROGRAMME D'ACTION

AXE 1 : L'OFFRE ET L'ACCES A L'OFFRE, LOGEMENT ET HEBERGEMENT

Les actions

- Action 1 : adapter qualitativement le parc de logements sociaux PLA-i classique et/ou communaux
- Action 2 : construire des logements adaptés aux besoins des ménages
- Action 3 : prendre en compte les besoins en habitat des Gens du voyage
- Action 4 : adapter l'offre d'hébergement aux besoins spécifiques
- Action 5 : créer une offre d'hébergement apte à prendre en charge les personnes malades
- Action 6 : reconduire la MOUS logement des jeunes
- Action 7 : resserrer les critères définissant la demande prioritaire au logement dédié au contingent préfectoral
- Action 8 : faire évoluer les modes de fonctionnement de la CDLAI
- Action 9 : consolider l'action du SIAO
- Action 10 : développer la logique du « logement choisi » pour les demandeurs prioritaires

AXE 2 : LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Les actions

- Action 11 : conforter le pôle de lutte contre l'habitat indigne, optimiser son fonctionnement et affirmer le rôle des cellules techniques
- Action 12 : renforcer l'implication des collectivités locales pour améliorer le repérage et le traitement dans la proximité
- Action 13 : améliorer la prévention des situations de précarité énergétique

AXE 3 : PREVENTION DES EXPULSIONS

Les actions

- Action 14 : optimiser les aides du FSL en faveur du traitement des impayés de loyer
- Action 15 : améliorer les procédures des bailleurs en tenant compte des bonnes pratiques
- Action 16 : approfondir le travail de prévention des expulsions mené en direction du parc privé
- Action 17 : centrer l'activité de la CCAPEX sur les situations complexes
- Action 18 : coordonner le suivi des ménages entre la CCAPEX et la commission expulsions de la préfecture
- Action 19 : maintenir la commission préfectorale

LES ACTIONS

<p>AXE 1 OFFRE ET ACCES A L'OFFRE</p> <p>1. ADAPTER QUALITATIVEMENT LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX PLAI CLASSIQUE ET/OU COMMUNAUX</p>	
Constat	<p>Le marché locatif n'est pas tendu. Il ne convient plus de développer quantitativement une offre de « logements adaptés » qui ne trouve pas preneur, car trop excentrée, ou de qualité médiocre. L'enjeu réside désormais davantage dans l'amélioration des « logements adaptés » existants, aux besoins des ménages. Des actions sont déjà menées en ce sens par certaines collectivités : Laval Agglo finance la rénovation du parc de logement PLAI « classique », à hauteur de 20% des dépenses dans la limite de 4000€ par logement ; la Mairie de Mayenne participe également financièrement à la réhabilitation des logements.</p> <p>Les logements manifestement inadaptés aux demandes ne bénéficient pas de réhabilitation. Les bailleurs sociaux indiquent n'engager de travaux de rénovation que sur des logements dont ils sont sûrs qu'ils vont être occupés. Le parc de logements sociaux est en outre constitué à 20% des logements communaux hors Laval Agglomération et les petites communes rencontrent des difficultés à gérer ce parc et à le maintenir en bon état.</p>
Objectifs	<p>Prolonger l'action du plan de patrimoine pour en faire un outil au service de l'adaptation du parc de logements très sociaux aux besoins des ménages les plus en difficulté.</p> <p>Elargir le plan de patrimoine au parc communal (« PLA-i classique » ou non) et prendre appui sur les opportunités offertes par le programme FEDER pour la rénovation du parc de logement des communes.</p> <p>Au cas par cas, et quand le besoin existe dans des secteurs déficitaires, produire des nouveaux logements sociaux dans les parcs public et privé, adaptés aux besoins avérés des ménages</p> <p>Connaître l'état des logements du parc social lors du changement des locataires entre autre par le biais des DPE obligatoires à chaque changement de locataires.</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Identifier les logements maîtrisés par la CDLAI :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qui correspondent aux besoins, mais qui ne sont pas loués du fait de leur mauvais état. Des rénovations doivent alors être engagées. - qui ne correspondent pas aux besoins et doivent être sortis du dispositif. Les bailleurs doivent alors être attentifs à la non relocation de ces logements à des personnes défavorisées hors du dispositif CDLAI. <p>Identifier les logements communaux qui correspondent aux besoins (situation, qualité...) et intégration dans les logements de la CDLAI. Déterminer les mécanismes d'attribution de ces logements (CDLAI décisionnaire, ou communes décisionnaires finales sur proposition de la CDLAI). Faire évoluer la gestion des logements sociaux communaux vers une EPCI ou un bailleur social.</p> <p>Sortir les logements non louables du parc mobilisé par la CDLAI dans le cadre d'une gestion en flux de ce parc : relocation hors critères en laissant le choix du locataire au propriétaire, sortie du dispositif lorsque la réglementation le permet (convention LTSC de l'Anah par exemple en fin de validité.</p> <p>Réhabiliter et améliorer la performance énergétique des logements grâce à la mobilisation</p>

	de diverses aides, dont celles des collectivités locales Produire une offre de logements adaptés au cas par cas
Pilote	DDT
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - DDCSPP - Conseil départemental - Bailleurs sociaux publics ou privés - collectivités locales - Délégué : Laval agglomération
Critères d'évaluation	<p>Nombre de logements sortis du parc : stabiliser le nombre.</p> <p>Nombre de logements réhabilités avec un objectif d'au moins 5/an ; Nombre de logements du parc communal intégrés au plan de patrimoine, avec au moins 2 par an.</p>

AXE 1 OFFRE ET ACCES A L'OFFRE**2. CONSTRUIRE DES LOGEMENTS ADAPTES AUX BESOINS DES MENAGES**

Constat	<p>Le marché locatif n'est pas tendu. Il ne convient plus de développer quantitativement une offre de « logements adaptés » qui ne trouve pas preneur, car trop excentrée, ou de qualité médiocre.</p> <p>Développer le constat sur les besoins de constructions nouvelles, selon les besoins avérés des personnes</p>
Objectifs	<p>Au cas par cas, et quand le besoin existe dans des secteurs déficitaires, produire des nouveaux logements sociaux dans les parcs public et privé, adaptés aux besoins avérés des ménages</p> <p>Produire, au minimum, annuellement le nombre de logements imposés par la réglementation.</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Transférer les logements communaux à des acteurs en mesure d'en assurer la gestion (bailleurs sociaux, communauté de communes...).</p> <p>Répondre à des appels à projets (ex : 10 000 logements accompagnés).</p> <p>Mobiliser les financements existants ou à créer.</p>
Pilote	DDT
Partenaires	<ul style="list-style-type: none">- DDCSPP- Conseil départemental- Bailleurs sociaux publics ou privés- collectivités locales- délégataire : Laval Agglomération
Critères d'évaluation	<p>- Nombre de logements financés annuellement: respecter la règle des 10 % de PLAI financés en PLAI classiques.</p>

AXE 1 OFFRE ET ACCES A L'OFFRE**3. PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS EN HABITAT DES GENS DU VOYAGE**

Constat	<p>Le SDAGV 2009-2014 avait prévu la réalisation de 10 terrains familiaux (dont 4 à Laval Agglomération) et de 10 logements d'intégration (dont 3 à Laval Agglomération). L'étude réalisée par Laval Agglomération sur l'évolution des besoins de sédentarisation montre que les besoins sont moins importants, soit 4 opérations à financer. Elle met en évidence qu'il n'y a pas de déficit d'emplacements sur les aires d'accueil de Laval Agglomération. Ces dernières années, plusieurs voyageurs ont trouvé des solutions dans le droit commun (achats de parcelles constructibles, location, attribution de logements de la CDLAI ou parc social classique). 3 situations de sédentarisation non conformes restent à traiter sur les communes de Laval et Louverné.</p> <p>Sur le reste du territoire, les ménages expriment davantage leur volonté de continuer à vivre dans leur caravane tout en ayant les commodités nécessaires. Il n'existe actuellement pas une telle offre sur le territoire. Les ménages sont donc souvent orientés vers du logement privé, qui ne correspond pas toujours à leurs besoins, ou acquièrent des terrains agricoles pour s'y installer dans des conditions souvent non conformes aux règlements d'urbanisme.</p>
Objectif	<p>Permettre la résolution des situations d'installation précaire des familles, soit par adaptation des règlements d'urbanisme, soit par recherche de solutions d'habitat adapté</p> <p>Avoir réglé les situations actuelles non conformes aux règles d'urbanisme.</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Sécuriser juridiquement les situations (évolution des règlements d'urbanisme pour permettre le stationnement des caravanes)</p> <p>Créer des solutions d'habitat diversifié (terrains familiaux, habitat adapté, logements très sociaux)</p>
Pilotes	<p>- DDT/Laval Agglomération</p>
Partenaires	<ul style="list-style-type: none">- sous-préfet en charge des « gens du voyage »- DDCSPP- Conseil départemental- Bailleurs sociaux- collectivités locales- association AMAV- CAF
Critères d'évaluation	<p>Nombre de situations précaires solutionnées : avoir réglé les adaptations des règlements d'urbanisme pour régulariser les situations non conformes à l'échéance du plan.</p> <p>Nombre de solutions d'habitat diversifiés créées (terrains familiaux, habitat adapté, logements très sociaux...), par rapport aux années précédentes et selon les besoins remontés.</p>

AXE 1 OFFRE ET ACCES A L'OFFRE**4. ADAPTER L'OFFRE D'HEBERGEMENT AUX BESOINS SPECIFIQUES**

Constat	Une fraction des ménages sollicitant un hébergement présentent des profils spécifiques : personnes vieillissantes, personnes avec animaux, jeunes femmes seules ou jeunes couples avec enfants en bas âge. L'offre d'hébergement n'est pas complètement adaptée pour répondre à ces besoins, mais les moyens pérennes disponibles ne permettent nécessairement pas la création d'une capacité additionnelle.
Objectif	<p>Adapter l'offre d'hébergement existante en fonction des situations particulières de vie des personnes (taille et composition des ménages, conditions d'accueil...)</p> <p>Définir les prestations proposées en réponse aux besoins spécifiques des publics hébergés (accompagnement à la parentalité, autonomisation des personnes défavorisées vieillissantes, accueil des animaux...) en associant les usagers à cette réflexion.</p> <p>Développer des projets innovants dans le cadre des appels à projets nationaux afin de développer des dispositifs d'hébergement ou de logement accompagné des personnes aux besoins spécifiques (réfugiés, personnes accompagnées d'animaux, personnes vieillissantes, jeunes femmes isolées ou jeunes couples avec enfants) dans le cadre d'un partenariat local.</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Contractualiser avec les opérateurs du secteur Accueil Hébergement Insertion afin de redéfinir les prestations offertes.</p> <p>Construire des projets partenariaux innovants afin d'être en capacité de répondre aux appels à projet nationaux.</p> <p>Définir les modalités de participation des usagers à la mise en œuvre des politiques publiques qui les concernent et au développement des prestations spécifiques au niveau départemental dans le cadre d'une animation confiée à l'URIOPSS par la DRJSCS pour l'ensemble des départements de la région.</p>
Pilote	- DDCSPP
Partenaires	<ul style="list-style-type: none">- Conseil départemental- Associations d'hébergement : Copainville, Revivre, Les deux rives, France terre d'asile- ARS- bailleurs sociaux
Critères d'évaluation	<p>Taux de contractualisation avec les opérateurs du secteur Accueil Hébergement Insertion</p> <p>Nombre de réponses aux appels à projet</p> <p>Définition des modalités de participation des usagers</p>

AXE 1 OFFRE ET ACCES A L'OFFRE**5. CREER UNE OFFRE D'HEBERGEMENT APTE A PRENDRE EN CHARGE LES PERSONNES MALADES**

Constat	<p>Le territoire souffre d'un déficit d'offre spécifique pour l'hébergement des personnes malades. L'accueil en hébergement de ces personnes est souvent réalisé en CHRS ordinaire si l'utilisateur y adhère, et l'accompagnement médical réalisé par des personnes extérieures (hôpital, EMA, CMP, hôpital de jour).</p> <p>Concernant les pathologies somatiques, aucune forme d'hébergement particulière ne permet actuellement un accueil adapté, les personnes dans une telle situation alternent entre des séjours hospitaliers, souvent en urgence, et la rue ou un accueil en CHRS, en l'absence en Mayenne de Lits Halte Soins Santé et d'Appartements de Coordination Thérapeutique.</p> <p>Des initiatives de coordination, à l'instar de la commission départementale en santé mentale et de la commission partenariale d'orientation peuvent permettre de renforcer les liens entre les acteurs de la santé et de l'hébergement mais ne remplacent pas le besoin en structures de type Lits Halte Soins Santé et Appartements de Coordination Thérapeutique.</p>
Objectif	<p>Disposer d'une offre d'hébergement pour des personnes malades (notamment souffrant de pathologies somatiques).</p> <p>Développer l'accompagnement sanitaire et médico-social au sein de l'offre d'hébergement classique, notamment par la création d'une équipe mobile psychiatrie.</p> <p>Créer une continuité de prise en charge qui correspond aux besoins des personnes avec l'appui des différents partenaires financeurs pour coordonner les dispositifs existants et à créer.</p> <p>Ouverture de 5 à 10 places minimum d'hébergement spécifique de type Lits Halte Soins Santé et Appartements de Coordination Thérapeutique sous réserve des moyens disponibles et développement d'un partenariat pour une prise en charge dans la région des personnes pour lesquelles la prise en charge n'est pas adaptée dans le département.</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Développer les synergies entre les équipes sociales, médico-sociales et sanitaires, en mettant en place des protocoles (visites médicales, permanences dans les structures d'hébergement, ouvertures de droit), en lien avec la DDCSPP.</p> <p>Développer une offre spécifique de dispositifs lits halte soins santé et appartements de coordination thérapeutique en répondant aux appels à projets régionaux selon les besoins identifiés en santé somatique en Mayenne sous réserve des moyens disponibles.</p> <p>Créer une équipe mobile psychiatrie (EMP) sous réserve des moyens disponibles.</p> <p>Mobiliser l'offre existante à l'échelle régionale.</p> <p>Selon les territoires, les modalités envisageables sont :</p> <ul style="list-style-type: none">- dans l'arrondissement de Laval, renforcer les liens entre les structures d'hébergement et du logement adapté avec la psychiatrie,- dans l'arrondissement de Château-Gontier, renforcer l'articulation entre la résidence accueil et le SIAO, et fluidifier les séjours, pour permettre l'accompagnement de l'ensemble des personnes dont les besoins ont été identifiés par le SIAO,- dans l'arrondissement de Mayenne, créer ou redéployer des places de logement accompagné, type résidence accueil ou accompagnement dans le logement, sous réserve des moyens disponibles, pour le logement de personnes en situation d'exclusion, sans abris, souffrant de troubles psychiques, en lien avec l'équipe mobile psychiatrie.

Pilotes	- ARS En lien avec la DDCSPP
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - Conseil départemental - Hôpitaux - PASS - CMP - CCAS
Critères d'évaluation	<ol style="list-style-type: none"> 1- Actualisation de l'état des lieux des besoins (données SIAO) 2- Nombre de places d'Appartements de Coordination Thérapeutique ou de Lits Halte Soins Santé créés dans le département (fin 2016) 3- Rédaction d'un protocole de recours aux dispositifs régionaux dans l'attente de dispositifs en Mayenne (Mars 2016) 4- Inscrire l'action dans les travaux de la commission départementale de santé mentale en vue du partage des expériences et des coordinations entre les champs social, médico-social et sanitaire (fin 2015)

AXE 1 OFFRE ET ACCES A L'OFFRE	
6. RECONDUIRE LA MOUS LOGEMENT DES JEUNES	
Constat	La MOUS « logement des jeunes » telle que prévue au précédent plan rend les services attendus, et répond aux besoins des jeunes, en matière d'accompagnement à l'accès au logement autonome.
Objectif	Faciliter l'accès pour les jeunes en recherche d'un premier logement et notamment pour ceux qui connaissent des difficultés du fait : <ul style="list-style-type: none"> - de leur âge - de leur situation professionnelle fragile ou en voie de stabilisation (Contrats aidés, CDD, début de CDI, missions d'intérim, formation...) - de leur situation sociale et/ou familiale précaire pouvant nécessiter un accompagnement adapté en lien avec tous les acteurs sociaux - de leurs ressources et notamment en tenant compte des aides à la personne (aide personnalisée au logement, allocation logement).
Modalité de mise en œuvre	Une MOUS intervenant sur l'ensemble du département de la Mayenne comprenant : <ul style="list-style-type: none"> - L'accueil, l'information et l'orientation des jeunes à la recherche d'un logement sur le département de la Mayenne en s'attachant à sensibiliser le public sur les droits et devoirs du locataire dans un souci de conseil, de prévention et de responsabilisation citoyenne notamment par des entretiens , - L'aide à l'accès au logement, notamment par la pré-instruction des dossiers Loca-Pass et la garantie régionale, l'accès aux droits (CAF, MSA) - L'intermédiation entre les propriétaires bailleurs et les jeunes locataires pour les logements concernés par les PST jeunes. Cette intermédiation fait l'objet d'une convention spécifique entre le propriétaire et le locataire. Cette mission est effectuée en lien étroit avec les assistants de service social. - L'information collective auprès du public jeune en lien avec les différents acteurs œuvrant pour le logement des jeunes (direction de l'enfance, de la famille et de l'insertion du conseil départemental, mission locale, organismes de formation, foyers de jeunes travailleurs, lycées, ADIL...) toujours dans un souci de conseil et de prévention et à l'aide d'outils adaptés.
Pilotes	<ul style="list-style-type: none"> - DDCSPP - Conseil départemental
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - CAF - Conseil régional - Mission locale - Organismes de formation - Habitat Jeunes - ADIL - Établissements de l'enseignement - Propriétaires publics ou privés de logements conventionnés
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de jeunes accueillis - Nombre de dossiers LOCAPASS instruits - Nombre de jeunes ayant bénéficié de l'intermédiation locative dans le parc PST - Nombre de réunions d'information collective, et nombre de jeunes concernés - Nombre d'entretiens suite à des recommandations de la CCAPEX

AXE 1 OFFRE ET ACCES A L'OFFRE**7. RESSERRER LES CRITERES DEFINISSANT LA DEMANDE PRIORITAIRE AU LOGEMENT DEDIE AU CONTINGENT PREFECTORAL**

Constat	Les critères de priorités actuellement utilisés sont larges. Plus de la moitié des relogements effectués par les bailleurs concernent des ménages prioritaires. Cette vision extensive des ménages prioritaires ne garantit pas que les demandes des ménages réellement en difficulté soient traitées plus rapidement que les autres.
Objectifs	L'action vise à déterminer des critères de priorité plus resserrés, en excluant des ménages prioritaires certains profils (notamment jeunes décohabitants), pour permettre une meilleure réactivité dans les réponses trouvées pour des ménages dont la situation est particulièrement fragile. 100 % du contingent préfectoral attribué au public prioritaire réellement en difficulté
Modalités de mise en œuvre	Engager une réflexion sur les critères de priorités à retenir entre l'Etat, le Conseil départemental et les bailleurs publics. Repérer les ménages prioritaires via l'outil Imhoweb ou par un examen particulier des situations qui restent sans réponse après un délai incompatible avec la notion de priorité. Mise en place de l'outil informatique Syplo
Pilote	<ul style="list-style-type: none">- DDCSPP
Partenaires	<ul style="list-style-type: none">- Bailleurs- Conseil départemental- Associations d'hébergement-
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none">- Proportion de ménages prioritaires parmi les ménages relogés- Délai de relogement des ménages prioritaires- Délai d'attente des ménages prioritaires selon les profils

AXE 1 OFFRE ET ACCES A L'OFFRE	
8. FAIRE EVOLUER LES MODES DE FONCTIONNEMENT DE LA CDLAI	
Constat	<p>La capacité d'attribution de la CDLAI se réduit du fait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une quasi disparition de la production de PLAI classique et de logements privés conventionnés - d'une rotation comparable à celle observée dans le parc ordinaire <p>L'accompagnement proposé par la CDLAI apparait par ailleurs en décalage avec certaines problématiques rencontrées par les ménages demandeurs, qui ne trouvent pas de réponses adaptées à leurs besoins au sein de cette offre.</p> <p>Il apparait donc nécessaire de réussir à produire du logement accompagné autrement et d'adapter le fonctionnement de la CDLAI.</p>
Objectifs	<p>Répondre au mieux aux besoins différenciés des ménages en mobilisant le logement et l'accompagnement qui correspondent aux problématiques spécifiques rencontrées par le ménage demandeur. Il s'agit de faire évoluer les modes de fonctionnements de la CDLAI en :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Proposant des modalités d'accompagnement adaptées aux besoins des ménages ○ Mobilisant, pour réaliser cet accompagnement, un parc élargi (parc social ordinaire, parc privé conventionné et ordinaire) <p>Création de 10 logements par an en PLAI classique.</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Attacher l'accompagnement au ménage et non plus au logement. Calibrer l'accompagnement selon les besoins des publics rencontrés, en agençant l'ensemble des dispositifs d'accompagnement existants sur le territoire. Il est ainsi proposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de répondre à l'appel à projet « 10 000 logements HLM accompagnés » qui prévoit un accompagnement lié à la personne pour aller vers le logement de droit commun. - de réserver une fraction des accompagnements AVDL et ASLL pour réaliser cet accompagnement, au lieu de le réserver aux seuls sortants d'hébergement. - de réfléchir à la mutualisation des accompagnements sociaux du fond national « aller vers le logement » AVDL et ASLL. - de se rapprocher de l'ARS, et des acteurs mobilisés dans le cadre des contrats locaux de santé, pour articuler ces accompagnements avec des interventions portant sur des problématiques d'ordre sanitaire.
Pilotes	<ul style="list-style-type: none"> - Conseil départemental - DDCSPP
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - DDT - Bailleurs - Opérateurs AVDL - CCAS - SIAO - Délégué : Laval Agglomération
Critères d'évaluation	<p>Bilans d'activité de la CDLAI Nombre de logements créés en PLAI classique</p>

AXE 1 OFFRE ET ACCES A L'OFFRE**9. CONSOLIDER L'ACTION DU SIAO**

Constat	<p>Le SIAO a été créé en 2011. Il s'agit d'une plate forme unique d'accueil et d'orientation. Son rôle a été consolidé par la loi ALUR. Dans le cadre du PTSH, une convention partenariale a été signée, élargissant les missions du SIAO à l'insertion et le dotant de moyens humains supplémentaires pour assurer également sa mission d'observation sociale.</p> <p>L'offre est néanmoins partagée entre les opérateurs de l'hébergement d'insertion, les Maisons Relais, le SIAO et la CDLAI. Le SIAO et la CDLAI partagent des publics aux problématiques similaires. Il apparaît ainsi nécessaire d'articuler ces deux instances, et de coordonner leur fonctionnement. Le SIAO insertion est en outre en cours de structuration. Si une fiche unique de renseignement est remplie par l'ensemble des CHRS, seules les places vacantes sont « remises au SIAO », les CHRS continuant d'accueillir les publics directement, en signalant ces admissions au SIAO.</p>
Objectifs	<p>Consolider le rôle du SIAO sur le volet insertion Développer et fiabiliser l'observation sociale Consolider le lien entre le SIAO et la CDLAI.</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>S'assurer que l'ensemble des orientations soient réalisées par le SIAO. S'inscrire dans les travaux régionaux du club SIAO et accompagner le développement des systèmes d'information. Réaliser des enquêtes flash semestrielles sur l'hébergement d'urgence Participation des différentes instances.</p>
Pilote	<p>- DDCSPP</p>
Partenaires	<p>- Associations d'hébergement - Conseil départemental</p>
Critères d'évaluation	

AXE 1 OFFRE ET ACCES A L'OFFRE**10. DEVELOPPER LA LOGIQUE DU « LOGEMENT CHOISI » POUR LES DEMANDEURS PRIORITAIRES**

Constat	<p>Un nombre important de ménages refuse les propositions de logement qui leurs sont faites. Les motifs de refus apparaissent parfois dérisoires au vu de l'urgence et de la précarité de la situation. Ces ménages ont souvent l'impression qu'une meilleure proposition leur sera faite et préfèrent ne pas se précipiter sur le premier logement proposé. Cela aboutit à un fort taux de refus de logements proposés.</p> <p>Illustration :</p> <p>Mayenne Habitat : 2,4 propositions pour satisfaire la demande Méduane Habitat : 2.4 propositions (2.5 à Laval, 2.0 hors Laval) Logis Familial : 2.6 propositions</p>
Objectif	<p>Permettre aux ménages de choisir la proposition de logement qui leur convient le mieux, et diminuer le taux de refus de logements proposés</p> <p>Réduire le nombre de passage en commission d'attribution du logement</p>
Description de l'action et modalités de mise en œuvre	<p>Autant que possible, et en concertation avec le CREHA Ouest, proposer simultanément 3 logements ayant des caractéristiques différentes au ménage, pour qu'il puisse les comparer et choisir celui qui lui convient le mieux.</p>
Pilote	<p>- DDCSPP</p>
Partenaires	<ul style="list-style-type: none">- Bailleurs- CREHA Ouest- Conseil départemental- Communes- Délégué : Laval Agglomération
Evaluation	<p>Taux de refus de la première proposition/ nbre de première proposition</p> <p>Nbre de proposition moyen avant acceptation</p> <p>Nbre de triple proposition effective</p>

LES ACTIONS

AXE 2 : LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LA PRECARITE ENERGETIQUE 11. CONFORTER LE POLE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE, OPTIMISER SON FONCTIONNEMENT ET AFFIRMER LE ROLE DES CELLULES TECHNIQUES	
Constat	<p>Le PDALPD 2009-2013, s'est donné pour objectif d'organiser la lutte contre l'habitat indigne et y est parvenu, avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> -la création en 2010 du pôle de lutte contre l'habitat indigne qui centralise les signalements des partenaires, -la mise en œuvre de deux PIG qui couvrent la totalité du territoire départemental. <p>Cette organisation a été complétée par la nomination d'élus référents « lutte contre l'habitat indigne », interlocuteurs privilégiés de la DDT et interface entre celle-ci et les maires.</p> <p>Le pilotage de l'ensemble du dispositif, et de ses différentes composantes forme un ensemble complexe.</p> <ul style="list-style-type: none"> -l'activité du pôle a crû avec l'augmentation des signalements. Le temps qui y est consacré apparait de plus en plus disproportionné aux résultats obtenus. -Les deux PIG ont en principe leur propre pilotage en fonction de leur financeur. Leurs réunions se superposent/ont plus ou moins doublon avec l'activité du pôle. Le fait qu'il y ait un opérateur unique réduit cette complexité, mais cette unicité pourrait être remise en cause dans le cadre des marchés publics. <p>En outre, cette unité d'opérateur ne suffit pas à assurer une totale cohérence :</p> <ul style="list-style-type: none"> -entre incitation d'une part (distribution de subventions ANAH) et application de dispositions coercitives d'autre part (résorption de l'habitat indigne). -entre performance énergétique et remise à niveau de l'habitat. -entre les territoires pour des prestations similaires <p>Avoir à la fin du 1^{er} semestre 2015 un nouveau tableau de suivi des signalements</p>
Objectifs	<p>Optimiser le fonctionnement du pôle de façon à limiter la mobilisation des partenaires dans l'examen des situations et à s'assurer de la résolution des situations dans un délai acceptable</p> <p>Renforcer la cohérence des interventions entre</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lutte contre l'habitat indigne (LHI) et lutte contre la précarité énergétique • les traitements des situations relevant des pouvoirs coercitifs de police du maire ou du président de l'EPCI et ceux des services de l'Etat • l'orientation des situations vers les PIG ou les maires ou le président de l'EPCI la saisine de la commission de conciliation des rapports propriétaires-locataires <p>Améliorer le suivi des situations repérées (veille, coordination des informations) : cf. mise en place du logiciel Orthi</p>

<p>Modalités de mise en œuvre</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Stabiliser les critères de signalement (fiche de repérage à actualiser) - Affirmer le rôle d'orientation du pôle pour un ensemble de situations qui relèvent d'interventions différenciées - Affirmer le rôle des cellules territoriales en matière de détermination et de suivi des modalités de traitement : ces cellules agencent les solutions à mettre en œuvre lorsque les situations leur sont soumises en sachant que le pôle peut réorienter vers des mesures coercitives en cas de besoin ; - Renforcer l'articulation du pôle avec la commission de conciliation des rapports propriétaires-locataires - Coordonner les PIG avec les contrats locaux d'engagement ANAH, pour avoir une approche globale entre habitat indigne et précarité énergétique selon leur durée d'application. - Mettre en œuvre un nouvel outil de suivi des orientations
<p>Pilotes</p>	<ul style="list-style-type: none"> - DDT - ARS - Délégué : Laval Agglomération
<p>Partenaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Conseil départemental - CAF - MSA - Collectivités locales - FTDA - ADIL - Magistrat référent
<p>Critères d'évaluation</p>	<p>Nombre de situations annuellement financées ou non par l'Anah (avec analyse des résultats) : avoir au moins 10 % des dossiers clos avec travaux ayant obtenu un financement Anah ;</p> <p>Nombre de dossiers clos dans l'année (au moins 45 % du volume traité) et délai moyen d'intervention (avec analyse des résultats) qui doit être inférieur à 1 an ;</p> <p>Nombre d'arrêtés d'insalubrité pris dans l'année : minimum 4.</p>

AXE 2 : LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LA PRECARITE ENERGETIQUE	
12. RENFORCER L'IMPLICATION DES COLLECTIVITES LOCALES POUR AMELIORER LE REPERAGE ET LE TRAITEMENT DANS LA PROXIMITE	
Constat	<p>Le territoire départemental était couvert jusqu'à fin 2013 par 2 PIG, l'un sur l'ensemble du département, piloté par le Conseil départemental et l'autre sur Laval agglomération.</p> <p>Le pilotage du PIG départemental (hors Laval Agglo) semble parfois trop éloigné des réalités des différents territoires et manque de moyens pour assurer une véritable action de proximité.</p> <p>En janvier 2014, un PIG a été lancé sur la communauté de communes de Mayenne qui permet de développer le repérage et le traitement des situations de manière plus fine. Un repérage du PPPI a été effectué. En partant des données cadastrales, une rencontre avec les maires a été organisée, pour repérer plus finement les situations. Un courrier est alors envoyé aux ménages repérés, avec l'accord du maire, pour présenter les travaux envisageables.</p>
Objectif	<p>Renforcer l'implication des collectivités locales pour améliorer le repérage et de traitement dans la proximité en :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivant et accompagnant le mouvement de territorialisation de l'action contre le mal logement grâce à la mise en place de PIG ou d'OPAH intercommunaux • Renforçant l'appui et l'information des élus référents. <ul style="list-style-type: none"> • 1 formation pour les élus –référents en 2015 • 1 réunion annuelle pour les élus référents : présentation du bilan HI, évocation de cas concrets, point sur les difficultés rencontrées..... • Avoir fait baisser le PPPI département de 1% en 2020.
Modalités de mise en œuvre	<p>Appui aux collectivités pour la mise en place de PIG à l'échelle de territoires intercommunaux pertinents</p> <p>Etudier la reconduction d'un PIG à l'échelle départementale pour les territoires non pourvus.</p> <p>Accompagnement des élus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en instaurant un binôme élu référent et technicien de la communauté de communes s'impliquant dans le repérage et la transmission des signalements au pôle par le biais de la fiche de repérage ; - en réaffirmant le rôle de l'élu référent en appui au maire, dans le cadre de la réunion organisée par les institutions, pour présenter la loi ALUR - en adaptant le rôle et les missions de l'élu référent selon qu'il se trouve dans une petite commune sans police municipale, ou dans une agglomération pourvue en service municipaux - en sensibilisant les maires sur le suivi des logements vacants indignes ou insalubres afin qu'ils s'assurent que ceux-ci ne sont pas reloués.
Pilotes	<ul style="list-style-type: none"> - DDT - ARS - Délégué : Laval Agglomération

Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - DDCSPP - Conseil départemental - CAF - MSA - Collectivités locales
Critères d'évaluation	<p>Nombre de dispositifs de lutte contre l'habitat indigne mis en place sur le territoire : 2 ;</p> <p>Nombre de signalements remontés par les élus référents : au moins 1 par élu référent ;</p> <p>Suivi de l'évolution du parc privé potentiellement indigne par communauté de communes et avoir un PPPI départemental qui baisse régulièrement (au moins 0,5 % sur la durée du plan).</p>

AXE 2 : LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LA PRECARITE ENERGETIQUE**13. AMELIORER LA PREVENTION DES SITUATIONS DE PRECARITE ENERGETIQUE**

Constat	<p>La Mayenne est un territoire concerné par la problématique de la précarité énergétique : les dépenses liées à l'énergie représentent les 2/3 des aides du FSL et celles-ci sont en augmentation continue.</p> <p>Les acteurs s'accordent à dire que celle-ci est liée à la qualité du bâti (8-9% de PPPI, des logements mal isolés et des modes de chauffages coûteux) et à une mauvaise utilisation du logement par les occupants (chauffage partiel, mode de chauffage très consommateur, voire dangereux...).</p> <p>Plusieurs actions ont été engagées dans ce cadre :</p> <ul style="list-style-type: none">- 2 contrats locaux d'engagement signés en 2011 sur Laval Agglomération et sur le reste du département destinés à mettre en œuvre les nouvelles aides de l'ANAH visant, afin de lutter contre la précarité énergétique, l'amélioration de la performance énergétique des logements des propriétaires modestes, qui ont permis l'amélioration de 800 logements- mise en place de permanences point info énergie- réunions d'information auprès des acteurs, formation des CESF- embauche d'une conseillère énergie par le conseil départemental, pour un objectif d'une cinquantaine de mesures par an.- expérimentation menée avec EDF, qui vise à repérer les situations de précarité énergétique en ciblant les ménages aux factures disproportionnées, et en partenariat avec le GLEAM, association de médiation qui tient des permanences sur les enjeux énergétiques dans les centres sociaux.- Expérimentation du kit énergie d'EDF
Objectif	<p>Améliorer la prévention des situations de précarité énergétique en :</p> <ul style="list-style-type: none">- Permettant aux ménages de limiter leurs consommations d'énergies,- Décourageant l'accès à des logements énergivores, ou dont la consommation énergétique n'est pas adaptée à la capacité financière des ménages- Limitant les possibilités de location ou relocation de logements énergivores
Modalités de mise en œuvre	<p>Développer l'information et l'accompagnement des ménages :</p> <ul style="list-style-type: none">- Information, sensibilisation, formation des relais en contact avec les ménages en situation de précarité énergétique : repérage, usages, pédagogie, usage du kit énergie...- Formations et réunions d'informations auprès de l'ensemble des intervenants à domicile (travailleurs sociaux, accompagnants, aides à domicile...)- Renforcement des diagnostics habitat indigne sur la dimension sobriété énergétique.- Ciblage de la sensibilisation sur les ménages aux factures disproportionnées (données FSL)- Mobilisation de la conseillère en énergie du Conseil départemental

	<ul style="list-style-type: none"> - Orientation vers les points info service (en cours de construction) qui rassemblent les permanences de professionnels de l'amélioration de l'habitat. <p>Sensibilisation des propriétaires bailleurs sur leurs obligations (DPE)</p> <p>Limiter les possibilités de location des logements énergivores :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etudier les possibilités de lier l'attribution de l'aide du FSL à l'étiquette énergétique, notamment dans le parc privé - Sensibiliser les ménages aux dangers représentés par la location de logements énergivores, les informer sur la qualité des logements lorsque celle ci peut être connue - Information des propriétaires des bailleurs ayant des logements énergivores sur les aides mobilisables - Pour les dossiers passés en CCAPEX, profiter de l'enquête auprès des bailleurs pour <ul style="list-style-type: none"> o Leur demander d'indiquer le DPE du logement o faire de l'information sur les aides mobilisables pour améliorer la qualité du logement <p>Lutter contre la précarité énergétique pour les propriétaires occupants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - information des propriétaires occupants sur les aides mobilisables ; - étudier les possibilités de lier l'attribution de l'aide du FSL à l'étiquette énergétique, notamment dans le parc privé ; - sensibiliser les ménages aux dangers représentés par l'occupation de logements énergivores, les informer sur la qualité des logements lorsque celle-ci peut être connue. <p>Ajout du repérage précarité énergétique du parc CDLAI</p>
Pilote	<ul style="list-style-type: none"> - DDT - Conseil départemental
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - DDCSPP - Délégué : Laval Agglomération - ARS - CAF - MSA - collectivités locales - ADIL - FTDA - EDF/GDF
Critères d'évaluation	<p>Diminution du nombre d'aides à l'énergie du FSL et la ramener à maximum 50 % du budget global FSL (année de référence 2014).</p>

LES ACTIONS

PREVENTION DES EXPULSIONS	
14. OPTIMISER LES AIDES DU FSL EN FAVEUR DU TRAITEMENT DES IMPAYES DE LOYER	
Constat	Les aides financières du FSL permettent d'intervenir auprès des personnes qui éprouvent des difficultés financières pour accéder ou se maintenir dans un logement. Ces aides sont distribuées sur la base d'une évaluation sociale, et sur critère de ressources (CF Règlement intérieur du FSL). L'action conduite par les bailleurs en lien avec le FSL participe à la prévention des expulsions. La réactivité des interventions et la distribution des aides financières au paiement du loyer, mais aussi de l'énergie, permettent de stabiliser les situations précaires ou à budgets tendus qui connaissent des difficultés temporaires. La distribution d'aide à l'énergie contribue bien plus largement à la solvabilisation des ménages que la distribution d'aides au loyer. La distribution de ces aides est parfois considérée comme un droit par les ménages et par les travailleurs sociaux. Les ménages sont ainsi amenés à « consommer leurs droits » annuels en facilité de trésorerie, et peuvent se trouver dépourvus en cas de difficultés majeures.
Objectif	Solliciter les aides du FSL au moment où celles-ci auront le plus d'impact Réduire les procédures contentieuses en matière d'impayés de loyers.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> - un fonds multi-partenarial ré-abondé chaque année - Développer le partage d'informations entre la commission FSL et la CCAPEX. - Relancer la réflexion sur le règlement intérieur du FSL ainsi que sur la communication auprès des travailleurs sociaux et des ménages - Déterminer le moment où l'aide au loyer doit être positionnée pour que l'aide apportée soit la plus pertinente.
Pilote	- Conseil départemental
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - CAF - DDCSPP - Bailleurs sociaux - Edf et Gdf suez - MSA
Critère d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - nombre de procédures contentieuses - bilan d'activités FSL

PREVENTION DES EXPULSIONS	
15 AMELIORER LES PROCEDURES DES BAILLEURS EN TENANT COMPTE DES BONNES PRATIQUES	
Constat	<p>Chacun des bailleurs développe des pratiques intéressantes pour prévenir les impayés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intervention très en amont des CESF de Mayenne Habitat - Mutations économiques - Aides à la remise en état des logements - Compléter la liste des exemples de bonnes pratiques qu'il s'agit d'uniformiser <p>La somme de toutes ces initiatives permettrait de construire une démarche de prévention des expulsions réactive et efficace.</p>
Objectifs	Aligner les pratiques des bailleurs sur celle du « mieux disant » pour construire une démarche de prévention des expulsions réactive et efficace
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> - Développer les échanges de bonnes pratiques entre bailleurs - Harmoniser les pratiques des 3 bailleurs (saisine de la CESF, intervention du travailleur social, recours à la force publique) - Proposer le déploiement de l'outil de la Branche Famille « IDEAL » (intégration des demandes d'aides aux logements)
Pilotes	<ul style="list-style-type: none"> - DDCSPP
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - Bailleurs sociaux - Conseil départemental - Délégué : Laval Agglomération - CAF - DDT
Critères d'évaluation	- Mis en place d'un outil de bonne pratique par les bailleurs à l'échéance 1 ^{er} juillet 2017

PREVENTION DES EXPULSIONS**16. APPROFONDIR LE TRAVAIL DE PREVENTION DES EXPULSIONS MENE EN DIRECTION DU PARC PRIVE**

Constat	<p>Les bailleurs privés sont souvent dépourvus devant les situations d'impayés.</p> <p>Beaucoup de bailleurs privés ne signalent pas ou signalent trop tardivement les impayés de loyer, ce qui ne permet pas de trouver de solutions réactives et pertinentes.</p> <p>Lorsqu'un impayé d'ALF/APL parc privé-familles lui est signalé, la CAF envoie un courrier au locataire et au propriétaire pour proposer l'élaboration d'un plan d'apurement.</p> <p>Si le locataire n'est pas déjà suivi par un travailleur social, la Caf propose une mise à disposition pour accompagner la mise en place du plan d'apurement.</p> <p>Si la situation ne trouve pas de solutions dans le cadre de cette phase réglementaire amiable et qu'elle se trouve orientée en CCAPEX, son secrétariat envoie une enquête au propriétaire privé pour cerner les problématiques rencontrées par son locataire. Ce travail engagé envers le parc privé mérite d'être poursuivi et renforcé.</p>
Objectifs	<p>Clarifier la procédure de signalement d'un impayé auprès des bailleurs privés et de son impact sur l'aide au logement.</p> <p>Inciter au développement de la médiation entre locataires et propriétaires en faisant connaître les possibilités d'accompagnement dans le traitement des impayés.</p> <p>Réaliser une campagne d'information annuelle auprès des bailleurs privés. A chaque signalement d'impayés, informer de la procédure de traitement d'un impayé et des possibilités d'accompagnement.</p>
Modalités de mise en oeuvre	<p>Identifier les interventions actuelles par partenaires dans le champ de la prévention des expulsions chez les bailleurs privés.</p> <p>Définir un circuit d'orientation selon les situations rencontrées.</p> <p>Création de supports de communication</p> <p>Réalisation de campagnes de communication</p>
Pilotes	<ul style="list-style-type: none">- DDCSPP- CAF
Partenaires	<ul style="list-style-type: none">- ADIL- Conseil départemental- MSA
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none">- Taux d'évolution du nombre d'impayés signalés dans le parc privé, dans les deux mois, à la baisse- Montant moyen d'impayés à la baisse

PREVENTION DES EXPULSIONS**17. CENTRER L'ACTIVITE DE LA CCAPEX SUR LES SITUATIONS COMPLEXES**

Constat	<p>La CCAPEX, co-pilotée par le préfet et le Président du conseil départemental est chargée de coordonner l'action des partenaires locaux en matière de prévention des expulsions. La Caf est membre de droit de cette commission en raison de son rôle renforcé dans le traitement des impayés de loyers.</p> <p>Depuis sa création en Mayenne, la Ccapex a été rendue destinataire de l'ensemble des situations d'impayés détectées par la Caf, a minima pour information. L'expérience révèle que certaines de ces situations trouvent une solution d'elles-mêmes avant d'aboutir à l'expulsion alors que d'autres, nécessitant toute l'attention des partenaires, demeurent sans réponse.</p> <p>Afin de concentrer l'action des partenaires sur les situations dites « complexes », il convient de redéfinir les modalités d'intervention de la Ccapex sur la période 2015 – 2020. L'identification des interventions sociales des différents partenaires est nécessaire pour plus d'efficacité entre les dispositifs et les acteurs concernés par la prévention.</p>
Objectifs	<p>Améliorer la prévention des expulsions par une meilleure coordination de l'action partenariale sur les situations dites « complexes » en Ccapex.</p> <p>En 2015, baisse de 10 % des expulsions par rapport à 2014</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Définition des situations à partager en Ccapex (notamment cas complexes)</p> <p>Définition des actions de prévention à mener vers les bailleurs et les ménages (contacts écrits, interventions sociales,...), pour les situations présentées en Ccapex.</p> <p>Définition des modalités d'échanges d'informations réciproques entre la Ccapex et la CAF (dont évolution des situations)</p> <p>Définition des modalités de traitement des situations de réitération</p> <p>Analyse des impacts des décisions prises en Ccapex sur les commissions d'expulsions et sur certains fonds partenariaux (FSL/cf. fiche spécifique).</p>
Pilotes	<ul style="list-style-type: none">- DDCSPP- Conseil départemental- CAF
Partenaires	<ul style="list-style-type: none">- MSA- Bailleurs sociaux- UDAF- ADIL
Critères d'évaluation	<p>Bilan annuel de l'activité de la CCAPEX</p> <p>Signature d'une charte de prévention des expulsions</p>

PREVENTION DES EXPULSIONS

18. COORDONNER LE SUIVI DES MENAGES ENTRE LA CCAPEX ET LA COMMISSION EXPULSIONS DE LA PREFECTURE

Constat	La commission expulsion de la préfecture est une commission de concertation et d'échange d'informations qui intervient au stade de la demande de concours de la force publique. La CCAPEX traite les situations jusqu'au commandement de quitter les lieux. Les informations recueillies par la CCAPEX sont transmises à la commission préfectorale, mais les situations ne sont suivies par aucun service entre le commandement de quitter les lieux et la demande de concours de la force publique.
Objectif	Organiser la continuité du suivi des ménages entre le commandement de quitter les lieux (fin du domaine de compétence de la CCAPEX) et la demande de concours de la force publique (début de prise en charge par la Commission des expulsions) afin d'éviter les relogements spontanés qui conduisent souvent à l'accroissement des difficultés du ménage. nombre d'échanges d'information / nombre de commissions
Modalités de mise en œuvre	Expérimenter le nouveau logiciel « EXPLOC » , pour suivre l'évolution de la situation des ménages au cours de la procédure d'expulsion, et déterminer l'impact des dispositifs mobilisés
Pilotes	- Préfecture - DDCSPP
Partenaires	- Conseil départemental
Critères d'évaluation	- Effectivité du suivi entre le commandement de quitter et la demande de concours de la force publique - Nombre de solutions ayant trouvé des solutions entre le commandement de quitter et le concours de la force publique

PREVENTION DES EXPULSIONS**19. MAINTENIR LA COMMISSION PEFECTORALE**

Constat	<p>La commission des expulsions de préfecture constitue une dernière opportunité de réagir pour les ménages en procédure d'expulsion. Elle émet des avis au préfet avant la décision d'octroi de la force publique.</p> <p>Son intérêt réside dans la coordination des acteurs dans le but de rechercher les solutions de dernier recours (signature de protocole de cohésion sociale...) mais aussi dans la prévention des expulsions sans relogement</p>
Objectif	<p>Eviter l'expulsion par un dernier recours avant de donner suite à la demande de concours de la force publique suite à des décisions judiciaires d'expulsion.</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Tenue d'une commission trimestrielle de concertation et d'échanges d'information avec des préconisations pour des relogements.</p>
Pilotes	<ul style="list-style-type: none">- Préfecture- DDCSPP
Partenaires	<ul style="list-style-type: none">- Conseil départemental- CAF- MSA- Mairies- Bailleurs sociaux
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none">- Effectivité du suivi entre le commandement de quitter les lieux et la demande d'octroi du concours de la force publique- Nombre de situations ayant trouvé des solutions entre le commandement de quitter les lieux et le concours de la force publique- Montant des indemnités versées aux bailleurs à la baisse

Calendrier de mise en œuvre des actions

Années	2015				2016				2017				2018				2019				2020			
Trimestres	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1. Adapter qualitativement le parc de logements sociaux PLAI classique et/ou communaux																								
2. Construire des logements adaptés aux besoins des ménages																								
3. Prendre en compte les besoins en habitat des Gens du voyage																								
4. Adapter l'offre d'hébergement aux besoins spécifiques																								
5. Créer une offre apte à prendre en charge les personnes malades																								
6. Reconduire la MOUS logement des jeunes																								
7. Resserrer les critères définissant la demande prioritaire au logement dédié au contingent préfectoral																								
8. Faire évoluer les modes de fonctionnement de la CDLAI																								
9. Consolider l'action du SIAO																								
10. Développer la logique du « logement choisi » pour les demandeurs prioritaires																								
11. Conforter le pôle de lutte contre l'habitat indigne, optimiser son fonctionnement et affirmer le rôle des cellules techniques																								
12. Renforcer l'implication des collectivités locales pour améliorer le repérage et le traitement dans la proximité																								
13. Améliorer la prévention des situations de précarité énergétique																								
14. Optimiser les aides du FSL en faveur du traitement des impayés de loyer																								
15. Améliorer les procédures des bailleurs en tenant compte des bonnes pratiques																								
16. Approfondir le travail de prévention des expulsions mené en direction du parc privé																								
17. Centrer l'activité de la CCAPEX sur les situations complexes																								
18. Coordonner le suivi des ménages entre la CCAPEX et la commission expulsions de la préfecture																								
19. Maintenir la commission préfectorale																								

LES INSTANCES DU PLAN

LE COMITE RESPONSABLE DU PLAN

COMPOSITION :

Le comité responsable du Plan local d'action pour le logement des personnes défavorisées de la Mayenne, présidé conjointement par le préfet de la Mayenne et le président du conseil départemental de la Mayenne ou leurs représentants, est composé comme suit :

- M. le sous-préfet en charge du dossier « gens du voyage »,
- M. le directeur départemental de la direction de la cohésion sociale et de la protection des populations de la Mayenne,
- M. le directeur départemental des territoires de la Mayenne,
- M. le délégué territorial de l'agence régionale de santé ou son représentant,
- Mme la directrice de l'enfance famille insertion du conseil départemental de la Mayenne,
- M. le directeur de l'insertion et habitat du conseil départemental de la Mayenne,
- M. le président de Laval agglomération ou son représentant,
- M. le président de la Communauté de communes du pays de l'Ernée ou son représentant,
- M. le président de la Communauté de communes du pays de Mayenne ou son représentant
- M. le président de la Communauté de communes de Château-Gontier
- Mmes et MM. les présidents des établissements publics de coopération intercommunale qui se doteront de PLH pendant la durée où est établi le présent PLALHPD
- M. le président de l'association des maires et adjoints de la Mayenne ou son représentant
- M. le président de la caisse d'allocations familiales de la Mayenne ou son représentant
- Mme le directeur de la caisse d'allocations familiales de la Mayenne ou son représentant
- Mme la présidente de la MSA Mayenne-Orne-Sarthe ou son représentant
- Mme la directrice de la MSA Mayenne-Orne-Sarthe ou son représentant
- Mme la présidente de l'UDAF de la Mayenne ou son représentant
- M. le président de l'ADIL ou son représentant
- M. le président de l'ADLJ ou son représentant
- M. le président d'habitat et développement ou son représentant
- M. le président de Mayenne Habitat ou son représentant
- M. le président de Méduane Habitat ou son représentant
- M. le président du logis familial mayennais ou son représentant
- M. le président du comité interprofessionnel du logement de la Mayenne ou son représentant
- M. le président de l'association Revivre, gestionnaire du SIAO, ou son représentant
- M. le président de l'association Les 2 Rives ou son représentant
- M. le président de l'association Copainville ou son représentant
- M. le représentant de la fédération Paul Laizé
- M. le président de l'URHAJ Pays de Loire ou son représentant / de l'association Habitat Jeunes Laval ou son représentant (représentant départemental)
- M. le président de l'association France Terre d'Asile, ou son représentant
- M. le président de la FNARS ou son représentant
- M. le président de l'URHAG ou son représentant
- M. le président du secours catholique ou son représentant
- M. le président de l'AMAV ou son représentant
- M. le président de la FNAIM ou son représentant

- M. le représentant de la société anonyme de coopération immobilière de la Mayenne
- M. le président de l'association des propriétaires immobiliers de la Mayenne ou son représentant
- Mme. la correspondante solidarité Maine et Loire, Sarthe et Mayenne de GDF-Suez
- M. le correspondant solidarité Sarthe et Mayenne d'EDF

RÔLE

Le comité responsable suit l'élaboration du plan, coordonne les instances locales, établit un bilan annuel d'exécution, contribue à l'évaluation du plan en cours et propose, le cas échéant, sa révision.

FONCTIONNEMENT

Le comité responsable du plan se réunit au moins deux fois par an. Son secrétariat est assuré par la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations de la Mayenne.

LE GROUPE OPERATIONNEL

COMPOSITION :

Le groupe opérationnel du plan local d'action pour le logement des personnes défavorisées de la Mayenne, copiloté conjointement par l'État et le conseil départemental de la Mayenne est composé de représentants de :

- Conseil départemental,
- État représenté par la DDCSPP et la DDT
- Agence régionale de santé (ARS)
- Caisse d'allocations familiales (CAF),
- Mutualité Sociale Agricole (MSA),
- Communauté d'agglomération de Laval, en tant que délégataire des aides à la pierre.

RÔLE :

- Animation du plan local d'action pour le logement des personnes défavorisées ;
- Conduite et coordination des actions du plan ;
- Partage d'informations et diffusion aux différents acteurs ;
- Examen des bilans des différentes actions du plan (habitat indigne, logement des jeunes...) ;
- Préparation des réunions du comité responsable du plan.

FONCTIONNEMENT

- Secrétariat assuré par la DDCSPP
- Réunion mensuelle aux regards des besoins
- Ordre du jour préparé par les copilotes du plan
- Compte-rendu de réunion systématique
- Possibilité de réunions thématiques avec élargissement aux partenaires concernés

GLOSSAIRE

AAH : Allocation adulte handicapé
ACD : Accord collectif départemental
ACT : Appartement de coordination thérapeutique
ADLJ : Association départementale pour le logement des jeunes
AEB : Action éducative et budgétaire
AIVS : Agence immobilière à vocation sociale
ANAH : Agence nationale de l'habitat
ANRU : Agence Nationale de rénovation urbaine
APL : Aide personnalisée au logement
ARS : Agence régionale de santé
AS : assistante sociale
ASLL : Accompagnement social lié au logement
AVDL : Accompagnement vers et dans le logement
CADA : Centre d'accueil pour les demandeurs d'asile
CAF : Caisse d'allocation familiale
CCAPEX : Commission de coordination des actions de prévention des expulsions
CCAS : Centre communal d'action sociale
CDAPL : Commission départementale des aides publiques au logement
CDLAI : Commission départementale du logement accompagné pour l'insertion
CESF : Conseillère en économie sociale et familiale
CFA : Centre de formation par l'apprentissage
CD : Conseil départemental
CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CLE : Contrat local d'engagement
COMED : commission de médiation DALO
CP : Contingent préfectoral
CPO : commission partenariale d'orientation
CSAPA : Centre de soins, d'accompagnement et de prévention en addictologie
DALO : Droit au logement opposable
DDCS : Direction départementale de la cohésion sociale
DDT : Direction départementale des territoires
DPE : Diagnostic de performance énergétique
EDF : Electricité de France
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale
FJT : Foyer jeunes travailleurs
FSH : Fonds solidarité habitat
FSL : Fonds de solidarité logement
GDF : Gaz de France
GLEAM : groupement local d'employeurs d'agents de médiation
H&D : habitat et développement
HI : Habitat indigne
HLM : Habitation à loyer modéré
HUDA : Hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile
IML : Intermédiation locative
LHI : Lutte contre l'habitat indigne
LHSS : Lits halte soins santé
MASP : Mesure d'accompagnement social personnalisé
MOUS : Maitrise d'oeuvre urbaine et sociale
MR : Maison Relais
MSA : Mutualité sociale agricole
PB : propriétaire bailleur
PDAHI : Plan départemental accueil hébergement insertion
PDALPD : Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
PDALHPD : Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

PDH : Plan départemental de l'habitat
PDLHI : Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PE : précarité énergétique
PF : Pension de Famille
PIG : Programme d'intérêt général
PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration
PLALHPD : Plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PLH : Programme local de l'habitat
PO : propriétaire occupant
PPLTS : Plan de patrimoine des logements très sociaux
PPPI : Parc privé potentiellement indigne
PRP : Procédure de rétablissement personnel
PST : Programme social thématique
PTSH : Plan territorial de sortie de l'hiver
RA : Résidence Accueil
RSA : Revenu de solidarité active
RSD : Règlement sanitaire départemental
RUC : Revenu par unité de consommation
SIAO : Service intégré d'accueil et d'orientation
SPIP : Service pénitentiaire d'insertion et de probation
UDAF : Union départementale des associations familiales

SIGNATURE

A LAVAL, LE 05 octobre 2015

Monsieur Philippe Vignes
PREFET DE LA MAYENNE

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Vignes', with a horizontal line underneath.

Monsieur Olivier Richefou
PRESIDENT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Richefou', with a horizontal line underneath.