

REVISION DU PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

Commission Hébergement et Accès au Logement (CHAL)

04 février 2025



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



CONSEIL DÉPARTEMENTAL
HAUTE-GARONNE.FR

**Agir
pour vous !**

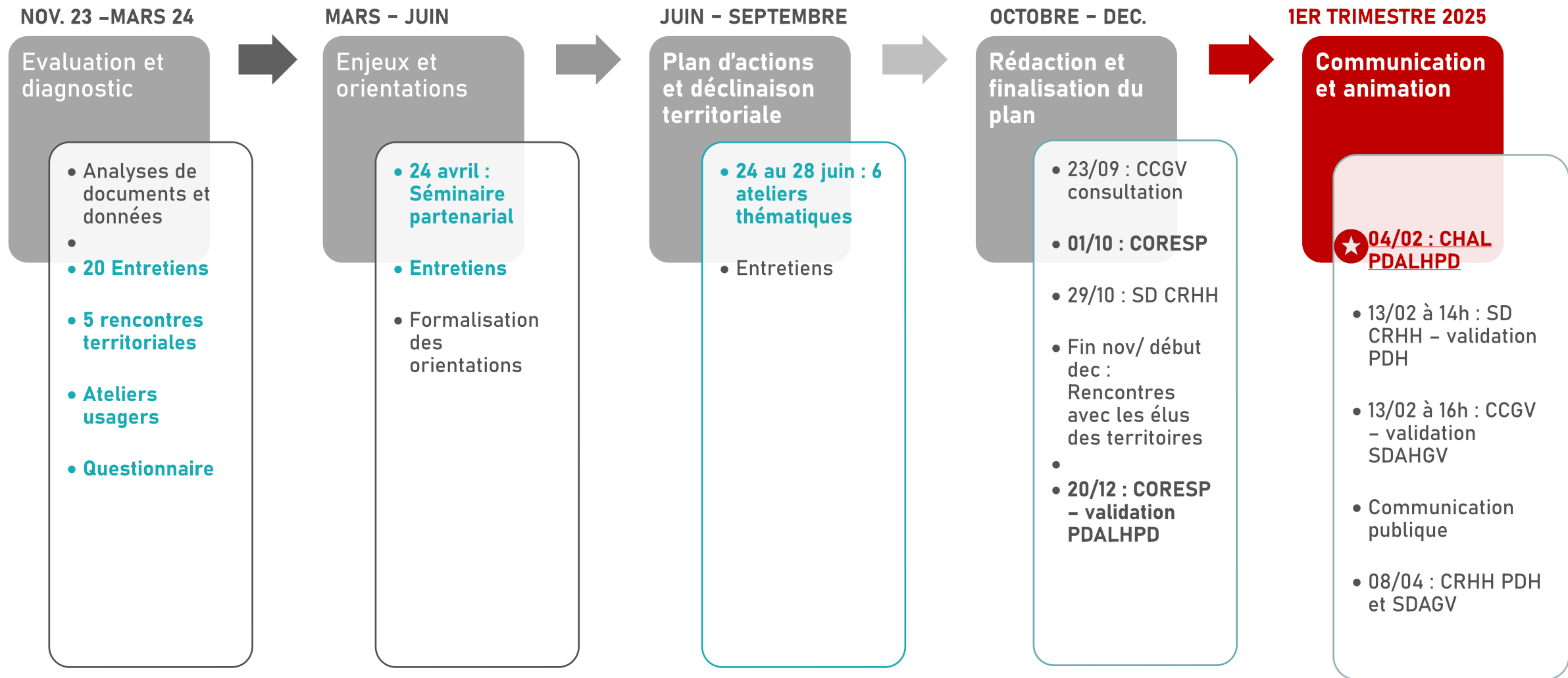
Ordre du jour

1. Présentation de la démarche
2. Présentation de la synthèse de l'évaluation et du diagnostic
3. Le plan d'actions du PDALHPD
4. Les prochaines étapes de validation du Plan Habitat

01

Présentation de la démarche

Le PDALHPD, une démarche conjointe avec le PDH et le SDAHGV dans le cadre de l'élaboration du Plan Habitat

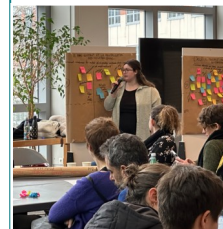


Une concertation importante menée tout au long de la démarche de révision



FÉVRIER – AVRIL 2024 PLUS D'UNE QUINZAINE D'ENTRETIENS

Des entretiens conduits auprès des services de l'Etat et du Conseil départemental, EPCI, CAF, CLCV, ADIL, Habitat social Occitanie, MSA, communes, YMCA, bailleurs sociaux, associations gens du voyage



FÉVRIER 2024 & NOVEMBRE-DÉCEMBRE 2024

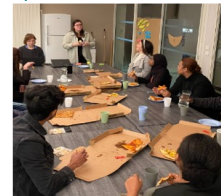
RENCONTRES AVEC LES TERRITOIRES

5 rencontres territoriales organisées à l'échelle des SCOT en février 2024
5 rencontres politiques avec les EPCI en novembre/décembre 2024



MARS 2024 UN QUESTIONNAIRE DIFFUSÉ AUPRÈS DE L'ENSEMBLE DES PARTENAIRES

Un questionnaire à destination de l'ensemble des partenaires qui a leur permis d'émettre des notes de perception d'atteinte des objectifs sur les actions du PDH, PDALHPD et SDAHGV



MARS 2024

LES ATELIERS AVEC LES HABITANTS

Plusieurs groupes d'habitants réunis afin de partager leurs difficultés et leurs besoins dans leurs parcours d'accès au logement : des jeunes, personnes en situation de handicap, gens du voyage, personnes âgées et personnes en situation de précarité énergétique



JUIN 2024 LES ATELIERS PLAN D' ACTIONS

6 ateliers plan d'actions ont mobilisé près de 200 participants



NOVEMBRE – DÉCEMBRE 2024 CONSULTATION ÉCRITE

Consultation écrite sur le document du PDALHPD et du PDH auprès des membres du comité responsable du plan et de la la Section Départementale du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH)

02

Présentation de la synthèse de l'évaluation et du diagnostic

Synthèse de l'évaluation du PDALHPD

AXE 1 – Maintenir l'effort de production et bien répartir le développement du parc à très bas loyer	AXE 2 – Se mobiliser ensemble autour de l'élargissement de l'accès au parc social des publics du Plan	AXE 3 – Améliorer les capacités à faire face aux besoins d'urgence ET impulser la stratégie du logement d'abord	AXE 4 – Avoir une installation durable et réussie dans le logement : l'accompagnement, pilier du 6 ^{ème} Plan	Axe 5 – Eviter l'aggravation des situations : lutter contre le mal logement et anticiper les risques de perte du logement
 ✓ Une dynamique de production de logements locatifs sociaux renouvelée sur la période récente ✓ Des agréments orientés vers les petites typologies ✓ Un développement de l'acquisition amélioration sur la période récente ✓ Des produits en accession sociale qui voient le jour pour répondre à la demande	✓ Des actions d'information et de communication sur la labellisation et le suivi des publics prioritaires à destination des bailleurs sociaux et des lieux d'accueil ✓ Mise en œuvre de l'accord collectif départemental	✓ De nombreuses actions à destination des femmes victimes de violences ✓ Un chez soi d'abord sur la ville de Toulouse ✓ Création d'une agence immobilière à vocation sociale ✓ Des opérateurs qui s'organisent pour la mise en place de l'IML	✓ De nombreux dispositifs d'aides et d'accompagnements réalisés ✓ Une montée en compétences des acteurs de l'accompagnement ✓ Des dispositifs en appui en sur les volets logement et santé	✓ De nombreux outils et dispositifs en matière de lutte contre la précarité énergétique ✓ Prévention des expulsions : charte de prévention des expulsions, ADIL31, équipes mobiles, développement des réseaux, etc.
 ✗ Un manque d'offre locative sociale et privée en zone tendue mais aussi en secteur rural pour permettre l'accueil des nouveaux arrivants (actifs, saisonniers) ✗ Une baisse globale de transactions qui enraye les parcours résidentiels ✗ Une tension foncière importante qui accentue les phénomènes de concurrence	✗ Une augmentation de la demande locative sociale et une forte pression de la demande ✗ Augmentation de la file active des publics prioritaires ✗ Nécessité de poursuivre le travail de communication	✗ Des structures d'hébergement d'urgences engorgées ✗ Un manque d'offre dont le développement est contraint par des difficultés financières et d'accès au foncier ✗ Des difficultés de captation des logements et de locaux disponibles ✗ Un manque de partenaires sur certains territoires	✗ Des besoins qui demeurent non couverts en matière de santé mentale et d'addictions ✗ Un manque de lisibilité ainsi qu'une méconnaissance des dispositifs d'accompagnement	✗ Des problématiques liées à la situation des ménages concernés ✗ Des difficultés rencontrées de l'identification à la réalisation des travaux ✗ Un besoin de montée en compétences des territoires et des partenaires sur le sujet ✗ Prévention des expulsions : une dégradation des situations, des procédures complexes

Quelques éléments de diagnostic

- 9% des ménages en situation de précarité énergétique
- Besoin de mieux repérer les ménages en situation de précarité énergétique
- 3% de logements du parc de résidences principales sont potentiellement indignes en Haute-Garonne

Un parc de logements qui nécessite d'être réhabilité et adapté et de nouvelles formes de production à mettre en place

Des profils de ménages qui évoluent et qui se précarisent

- Une augmentation des personnes seules et des familles monoparentales
- Un vieillissement de la population
- De nombreuses crises qui précarisent de plus en plus de personnes avec une augmentation des demandes de logements sociaux
- Une augmentation de la demande locative sociale et une forte pression de la demande induit mécaniquement une augmentation de la file active des publics prioritaires et une mise concurrence entre les publics.

Un marché immobilier en tension qui freine la fluidité des parcours résidentiels

- Une accession à la propriété qui se fait de plus en plus tardivement
- Une baisse générale du nombre de transactions et d'installations de propriétaires
- Des prix de vente à la hausse, à l'exception des appartements
- Un parc locatif privé concentré dans l'aire urbaine de Toulouse et sous tension concurrencée par la hausse des locations saisonnières
- Le département le plus cher de la région avec des loyers disparates

Un manque d'offre locative sociale et de logements adaptés et accessibles

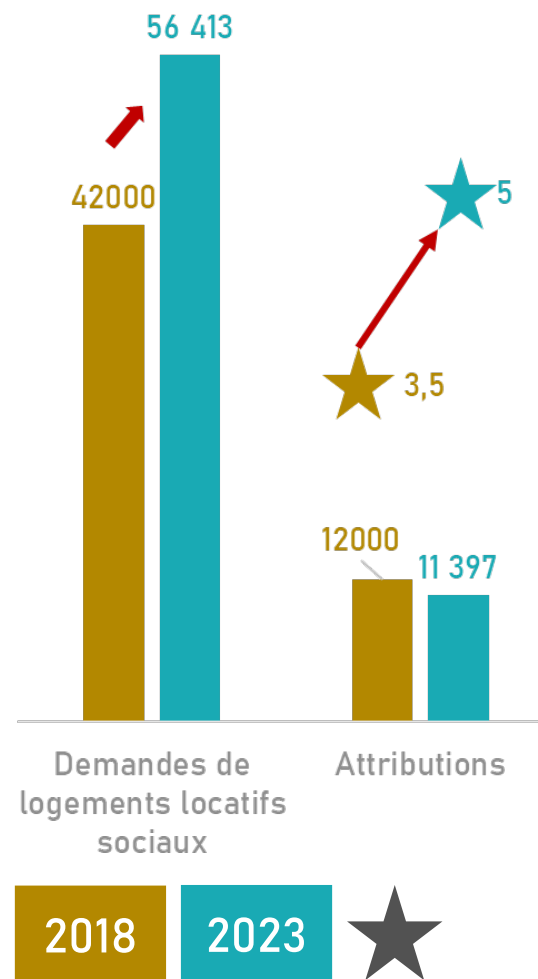
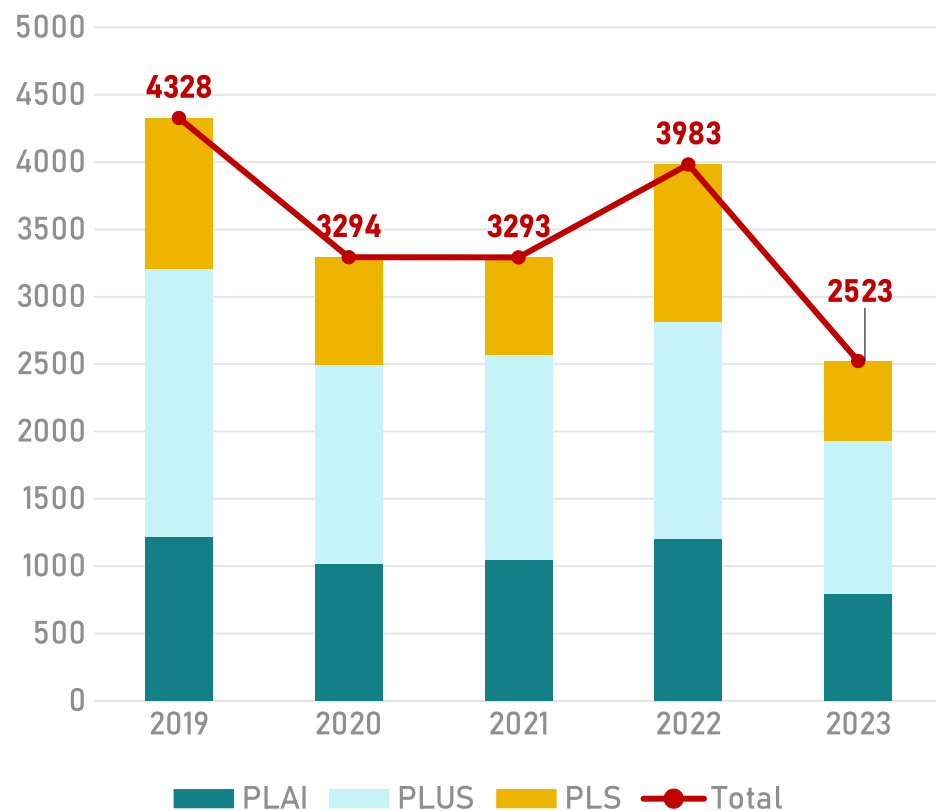
- 101 444 logements locatifs sociaux
- Un département qui accueille 1/3 de l'offre locative sociale régionale mais inégalement répartie sur le territoire
- Un manque d'offre locative sociale, publique et privée en zone tendue mais aussi en secteur rural
- Des structures d'hébergement embolisées malgré des sorties nombreuses chaque année vers le logement
- Une offre concentrée sur la métropole
- Un développement de l'offre contraint par la pression foncière
- Des difficultés pour faire glisser les baux (IML)

Une production de logements locatifs sociaux en baisse sur la période récente



Dans un contexte d'augmentation de la demande locative sociale et de précarisation des ménages

Evolution du volume de logements locatifs sociaux financés (agrément) par an et par type de financement -Source : SISAL SIAP 2023



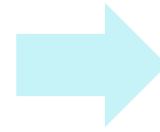
CORESP PDALHPD - 01.10.24

Niveau de tension (nb demandes/attribution)

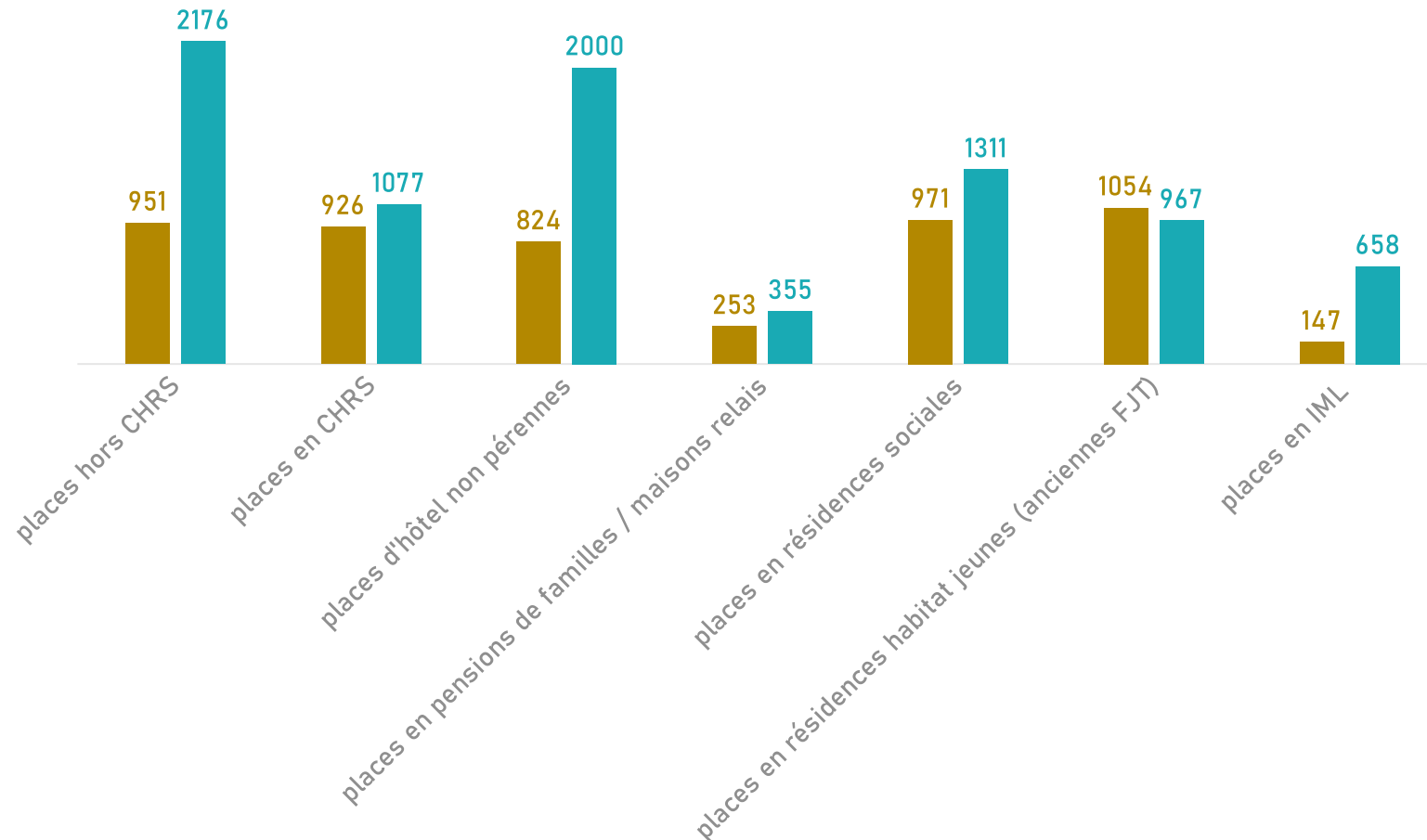
- ✓ Des actions d'information et de communication sur la labellisation et le suivi des publics prioritaires à destination des bailleurs sociaux et des lieux d'accueil
- ✓ Mise en œuvre de l'accord collectif départemental

- ✗ Augmentation de la file active des publics prioritaires
- ✗ Effet de concurrence entre les publics
- ✗ Une nécessité de poursuivre le travail de communication afin de renforcer la transparence sur les critères d'accès prioritaire au logement locatif social

Une offre d'hébergement et de logements adaptés qui augmente chaque année



... Mais qui demeure insuffisante face aux besoins croissants



- ✓ Un chez soi d'abord sur la ville de Toulouse
- ✓ Création d'une agence immobilière à vocation sociale
- ✓ Des opérateurs qui s'organisent pour la mise en place de l'IML

- ✗ Difficultés de production : accès au foncier, captation des logements disponibles, difficultés financières
- ✗ Manque ou absence de partenaires sur certains territoires
- ✗ Des difficultés de prise en charge des femmes victimes de violences conjugales sur les territoires ruraux (hébergement d'urgence, logements de transition)

Données DDETS 2023

2018

2023

D'importants moyens alloués à destination de l'accès et le maintien vers et dans le logement



... Un manque de lisibilité entre les dispositifs existants



Des crédits CD et TM via Le Fonds de Solidarité Logement (FSL)

Levier financier du PDALHPD

Un engagement financier important

- pour le CD en 2023 : **4,35 Millions d'€** d'aides financières (dont 2,96 Millions d'€ de dotation de compensation versée à TM)
- pour TM en 2023 : **5,40 Millions d'€** d'aides financières (incluant la dotation de transfert versée par le CD 2,96 Millions d'€)

Un règlement intérieur départemental unique

- dispositif co-piloté par Toulouse Métropole (sur les 37 communes de la Métropole) et le Conseil départemental (territoire hors TM)
- Révisé au 1^{er} juillet 2023 afin de s'adapter à l'évolution des besoins sociaux



Des crédits ETAT dédiés pour l'Accompagnement Vers et Dans le Logement Et l'intermédiation locative

Enveloppe 2023 Haute-Garonne :

1,23 Millions d'€ représentant un potentiel de **859 mesures AVDL, 130 diagnostics logement et 30 baux glissants** (dont 6 BG expérimentaux PREVEX, 11 issus des projets bailleurs sociaux et 13 associatifs)

- Solibail – premier dispositif IML (356 455 € subventions 2023)
- IML Logement d'abord
- IML un chez-soi d'abord (730 000 €, bop 177, 2023)
- IML Un chez soi d'abord jeunes (365 000 €, BOP 177)
- IML Home (subvention exercice 2023 : 171 250 € sur le bop 177 ; 225 000 € en année pleine en 2024)

- Les OLS participent au financement du FNAVDL, Pour information, en Occitanie, la participation des bailleurs s'élève à + de 40 % de l'enveloppe régionale

- ✗ Un manque d'accompagnement social malgré des dispositifs existants (FNAVDL, FSL), qui peinent à répondre aux besoins croissants d'une population en proie à de plus en plus de difficultés.
- ✗ Besoin d'identifier des référents sociaux pour accompagner la proposition de logement. Des ménages du Plan souvent non accompagnés.
- ✗ Nécessité de réactiver le travail partenarial autour de la transmission d'information entre les services sociaux de proximité et les OLS au bénéfice des usagers.
- ✗ Un manque de lisibilité entre les dispositifs existants
- ✗ Des difficultés à identifier la complémentarité et l'articulation des dispositifs existants
- ✗ Interdépendance des difficultés rencontrées : cumul de plusieurs problématiques dans différents domaines
- ✗ Des besoins non couverts en matière de santé mentale et d'addictions notamment
- ✗ Le recours à l'aide financière, n'est que rarement adossé à une proposition contractualisée d'accompagnement permettant d'accéder à l'autonomie, à la formation et/ou à l'emploi



De nombreux dispositifs au service de la lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne



Un besoin de mieux identifier et d'accompagner les situations



Dispositifs

(*) guichets, plateformes

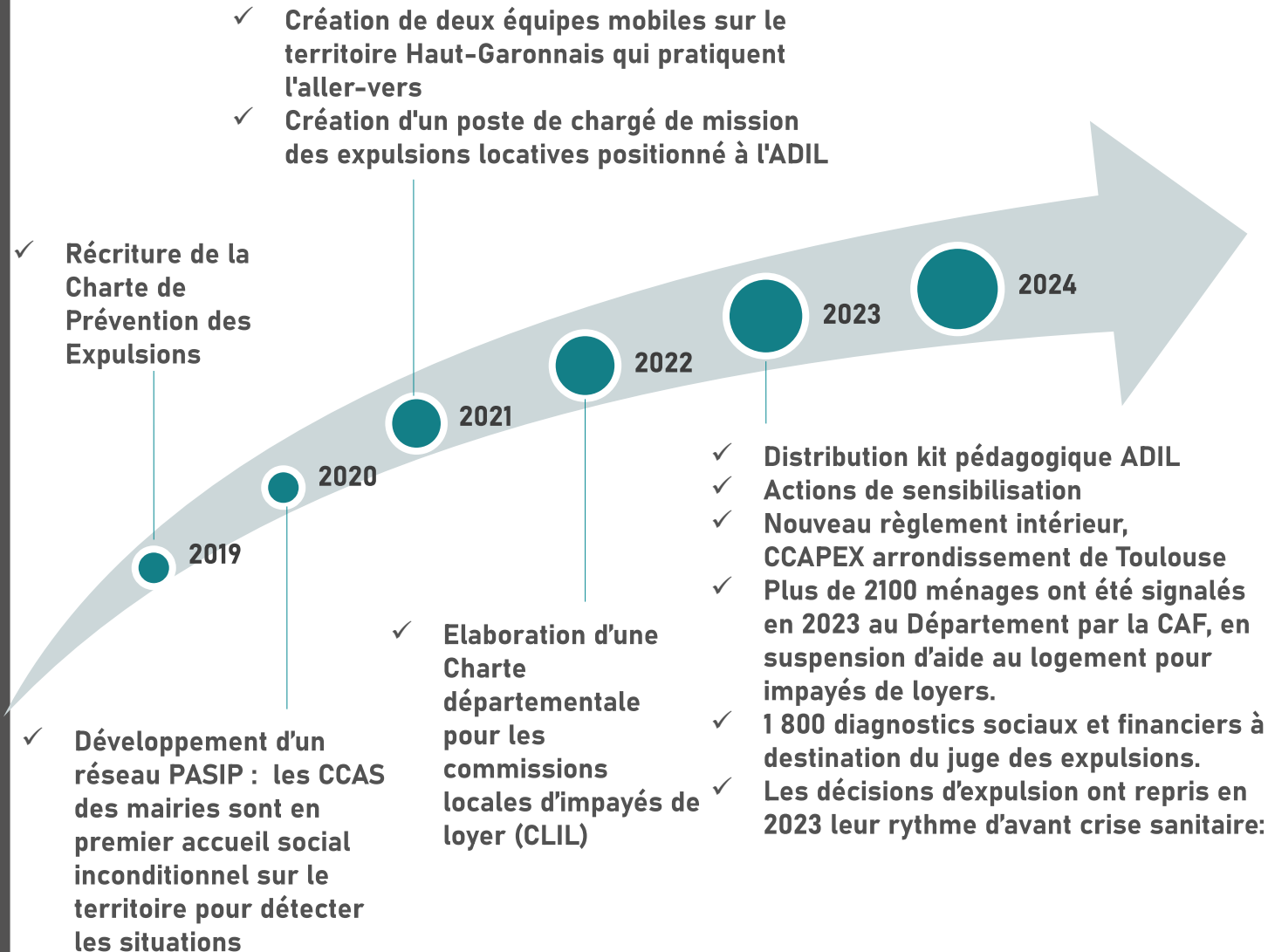
Etat Région	- Aides de l'Anah - Animation du PDLHI - Protocole incurie 2018-2022 (ARS) Service rénov' Occitanie pour le conseil et l'accompagnement à la rénovation énergétique Histologe
Département	Service Local d'Intervention pour la maîtrise de l'énergie (SLIME)* - PIG départementaux depuis 2015 - Dispositif d'Appui à la Coordination 31 2022 - Soutien à la rénovation énergétique et à la prévention de la dégradation des copropriétés en Haute-Garonne 2020-2025
EPCI	- OPAH-CD : plusieurs opérations telles que « La Cité Moderne » 2016-2021 - Dispositifs d'observations des copropriétés privées - OPAH-RU Cœurs de Villes en Comminges 2022-2026, - PIG Toulouse Métropole, CA SICOVAL, CA Le Muretain Agglo, Pays de Comminges
Communes	- ORT - OPAH-RU Revel 2020-2025 - Dispositifs locaux mis en place tels que : permis de louer, aides financières locales, ...

- 
- ✗ Un manque de visibilité des acteurs et dispositifs
 - ✗ Des besoins d'information, de formation et d'accompagnement des professionnels de terrain, des partenaires et des élus sur la thématique de la précarité énergétique et l'habitat indigne
 - ✗ Des attentes fortes des acteurs sur le renouvellement du protocole LHI

Une montée en puissance des dispositifs de lutte contre la prévention des expulsions



Une augmentation significative des procédures d'expulsions



- 
- ✗ Une dégradation des situations
 - ✗ Des procédures complexes
 - ✗ Des délais de procédures très courts pour les démarches d'apurement de la dette, ce qui complexifie les situations.
 - ✗ Des difficultés d'adhésion des usagers
 - ✗ Méconnaissance et incompréhension des dispositifs (pour les bailleurs privés, les locataires)
 - ✗ Un enjeu d'intervention le plus en amont possible

03

Le plan d'actions du PDALHPD

5 AXES

DECLINES EN 12 ORIENTATIONS

Axe 1. Relancer l'offre adaptée aux besoins des publics du Plan

- 1.1 Relancer la production de logement social
- 1.2 Produire une offre qui répond aux besoins des publics
- 1.3 Développer les solutions de logements au sein du parc privé

Axe 2. Soutenir l'accès au logement dans un contexte de précarisation accrue et de crise du logement

- 2.1. Identifier et labelliser les publics prioritaires pour renforcer l'accès au logement
- 2.2. Reloger les publics prioritaires

Axe 3. Adapter et faire évoluer l'offre d'hébergement

- 3.1. Faire évoluer l'offre d'hébergement pour une action publique plus cohérente et plus efficace dans la lutte contre le sans-abrisme.
- 3.2 Travailler la fluidité à toutes les étapes du parcours

Axe 4. Garantir un accompagnement social adapté pour l'accès et le maintien dans un logement

- 4.1 Accroître la mobilisation des dispositifs d'aides et d'accompagnements existants
- 4.2 Intensifier l'accompagnement social global, notamment sur les volets emploi et santé

Axe 5. Prévenir et se mobiliser contre le mal logement et les situations de rupture

- 5.1. Prévenir les expulsions locatives le plus en amont possible
- 5.2 Renforcer les dispositifs innovants dans la lutte contre la précarité énergétique
- 5.3 Mobiliser les acteurs pour lutter contre l'habitat indigne

DECLINEES EN 26 ACTIONS

Axe 1. Relancer la production de l'offre adaptée aux besoins des publics du Plan

Des constats

- Des structures d'hébergement embolisées, notamment par des situations en attente d'un logement locatif social
- Un manque de moyens financiers pour les résidences sociales
- Une offre concentrée sur la métropole
- Un développement de l'offre d'HI contraint par la pression foncière
- Manque de financements pour l'accompagnement social et la gestion locative dans le cadre de l'IML
- Un manque ou une absence de partenaires sur certains territoires
- Des difficultés pour faire glisser les baux

...aux orientations

1.1 Relancer la production de logement social

1.2 Produire une offre de logements adaptés sur tout le territoire

1.3 Développer les solutions de logements au sein du parc privé

...aux actions

ACTION 1. Produire des logements locatifs sociaux adaptés aux besoins sur les territoires

ACTION 2. Développer et diversifier l'offre de logements adaptés (*) ou accompagnés

ACTION 3 . Développer l'IML (location/sous-location et mandat de gestion) sur l'ensemble du territoire départemental

(*) Solutions destinées à assurer un droit au logement aux personnes démunies et dans l'incapacité de se procurer, momentanément ou durablement, un logement décent et adapté à leurs besoins.

Axe 2. Soutenir l'accès au logement dans un contexte de précarisation accrue et de crise du logement

Des constats

- **Un contexte de crise** : difficultés structurelles rencontrées par les organismes de logement social
- **Une crise économique** marquée par une réduction massive de la capacité financière des bailleurs sociaux
- **Une crise sociale** : la crise financière génère une paupérisation accrue des ménages aux situations de plus en plus complexes.
- **Un effondrement de la rotation**, ce qui induit un blocage du parcours résidentiel.
- Le difficile accès au crédit limite la sortie vers la propriété.
- **La tension sur le parc social augmente**, allongeant les délais d'accès pour tous les demandeurs de logement.

...aux orientations

2.1. Identifier et labelliser les publics prioritaires pour renforcer l'accès au logement

2.2. Reloger les publics prioritaires

...aux actions

ACTION 4. Piloter, harmoniser, communiquer le système de labellisation des publics prioritaires du 7ème Plan

ACTION 5. Assurer le relogement des publics du plan suivant les objectifs définis par l'Accord Collectif Départemental (ACD) pour les bailleurs sociaux et avec les réservataires

Axe 3. Adapter et faire évoluer l'offre d'hébergement

Des constats

- Un plan logement d'abord 2 à mettre en œuvre
- Un nombre élevé de personnes sans domicile qui persiste
- Un parc d'hébergement (urgence et insertion) engorgé et une demande qui demeure forte malgré les nombreuses créations de places
- Une partie du parc d'hébergement collectif vieillissant
- Un parc d'hébergement peu accessible aux personnes à mobilité réduite
- Un déficit de places de type médico-social
- Besoin d'accompagnement hors les murs soutenu, de type CHRS
- Besoin de plus grande coordination et interconnaissance des acteurs
- Une connaissance perfectible des dispositifs existants par les travailleurs sociaux
- Un essoufflement de la captation de logements (IML)
- Des difficultés à capter du bâti ou du foncier
- Un manque d'offre de logement social et privé allongeant le temps en hébergement

...aux orientations

3.1. Faire évoluer l'offre d'hébergement pour une action publique plus cohérente et plus efficiente dans la lutte contre le sans-abrisme

3.2 Travailler la fluidité à toutes les étapes du parcours

...aux actions

ACTION 6 : Poursuivre la rénovation des centres d'hébergement (plan d'humanisation, y compris la question accessibilité des personnes à mobilité réduite - PMR)

ACTION 7 : Développer des modalités de prise en charge nouvelles et flexibles pour s'adapter aux besoins

ACTION 8. Faire du SIAO la clef de voûte de la mise en œuvre du logement d'abord au niveau territorial en le confortant dans son rôle de pivot de l'évaluation, de l'accompagnement et de suivi des parcours

ACTION 9. Lever les freins le plus précocement possible

ACTION 10. Améliorer l'évaluation des publics pour une prise en charge précoce des situations complexes

Axe 4. Garantir un accompagnement social adapté pour l'accès et le maintien dans un logement

Des constats

- **Des dispositifs d'accompagnement social** (FNAVDL, FSL), qui peinent à répondre aux besoins croissants d'une population en proie à de plus en plus de difficultés.
- **Le besoin d'identifier des référents sociaux pour accompagner la proposition de logement.** Or il apparaît que les ménages du Plan sont souvent non accompagnés.
- La nécessité de réactiver le travail partenarial autour de la transmission d'information entre les services sociaux de proximité et les OLS au bénéfice des usagers.

...aux orientations

4.1 Accroître la mobilisation des dispositifs d'aide et d'accompagnement existants

4.2 Intensifier l'accompagnement social global, notamment sur les volets emploi et santé

...aux actions

ACTION 11. Rendre plus lisibles les dispositifs d'accès et de maintien dans le logement

ACTION 12. Adapter le dispositif FSL (Fonds de solidarité pour le logement) en fonction de l'évolution du besoin social

ACTION 13. Dynamiser l'accompagnement social en vue de favoriser une alternative à l'aide financière

ACTION 14. Mobiliser les dispositifs d'accompagnements social, socio-professionnel et professionnel pour les publics en situation de précarité et plus particulièrement les bénéficiaires du RSA

ACTION 15. S'appuyer sur les réseaux existants pour mieux coordonner l'accompagnement logement et santé

Axe 5. Prévenir et se mobiliser contre le mal logement et les situations de rupture

Des constats

- Enjeu de coordination des acteurs **le plus en amont possible** (notamment dans le cadre des commissions impayés)
- Une **augmentation significative des procédures d'expulsions locatives**, signe d'une précarisation croissante de la situation des ménages en Haute-Garonne. Entre 2023 et 2022: +134% d'impayés de loyers et +61% d'assignations au Tribunal.
- Des procédures **longues et complexes**

...aux orientations

5.1. Prévenir les expulsions locatives le plus en amont possible

...aux actions

ACTION 16. Renforcer les partenariats et amplifier les engagements de chaque acteur pour travailler le plus en amont possible afin d'éviter l'expulsion locative

ACTION 17. Développer l'accompagnement social des personnes en situation d'impayés de loyer et développer l'"Aller vers"

ACTION 18. Informer et sensibiliser les acteurs de la prévention des expulsions locatives

ACTION 19. Informer les ménages sur leurs droits et devoirs

Des constats

- Besoin de mieux **repérer** les ménages en situation de précarité énergétique
 - Besoin de **visibilité des acteurs et dispositifs** pour la réalisation des travaux de rénovation
 - Enjeu d'information, de formation et d'accompagnement des **professionnels de terrain, des partenaires et des élus**
-
- Besoin de coordination entre les acteurs : PDLHI (pilote), ARS, CAF, CD, partenaires
 - Besoin de **visibilité des acteurs et dispositifs** pour l'acculturation des élus
 - **Attente forte des acteurs sur le renouvellement du Protocole LHI**, document cadre de la lutte contre l'habitat indigne
 - Besoin de poursuivre l'acculturation des **professionnels de terrain**

...aux orientations

5.2 Renforcer les dispositifs innovants dans la lutte contre la précarité énergétique

5.3 Mobiliser les acteurs pour lutter contre l'habitat indigne

...aux actions

ACTION 20. Mettre en place un réseau favorisant la coordination des acteurs de la lutte contre la précarité énergétique

ACTION 21. Massifier le repérage des ménages en situation de précarité énergétique dans le but de proposer un accompagnement global dédié pour trouver des solutions pérennes

ACTION 22. Former et communiquer auprès de l'ensemble des professionnels de terrain, des partenaires et des élus

ACTION 23. Renouveler le Protocole d'accord départemental relatif à la lutte contre l'habitat indigne (LHI)

ACTION 24. Accompagner et outiller les territoires en matière de lutte contre l'habitat indigne

ACTION 25. Améliorer l'information et la sensibilisation des locataires et propriétaires sur la thématique de l'habitat indigne

Les moyens mobilisés



Les moyens humains

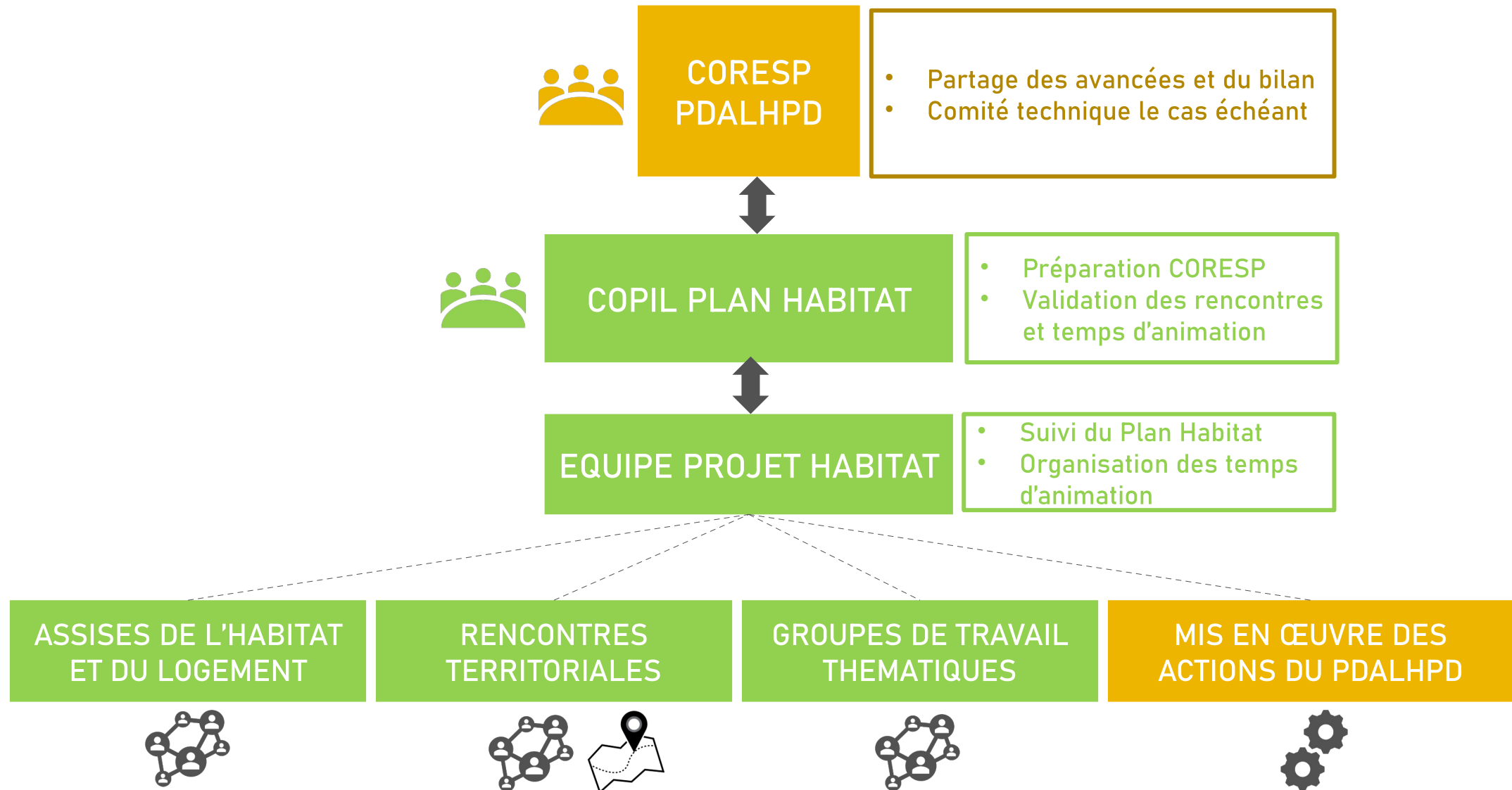
- **CD31 : 2 services (habitat et logement)**
- **Etat : 2 services (DDETS et DDT)**



Les moyens financiers

- **Moyens financiers du FSL et du FNAVDL pour l'accompagnement lié au logement**
- **Equipes mobiles préventions expulsions**
- **Marchés publics SLIME**

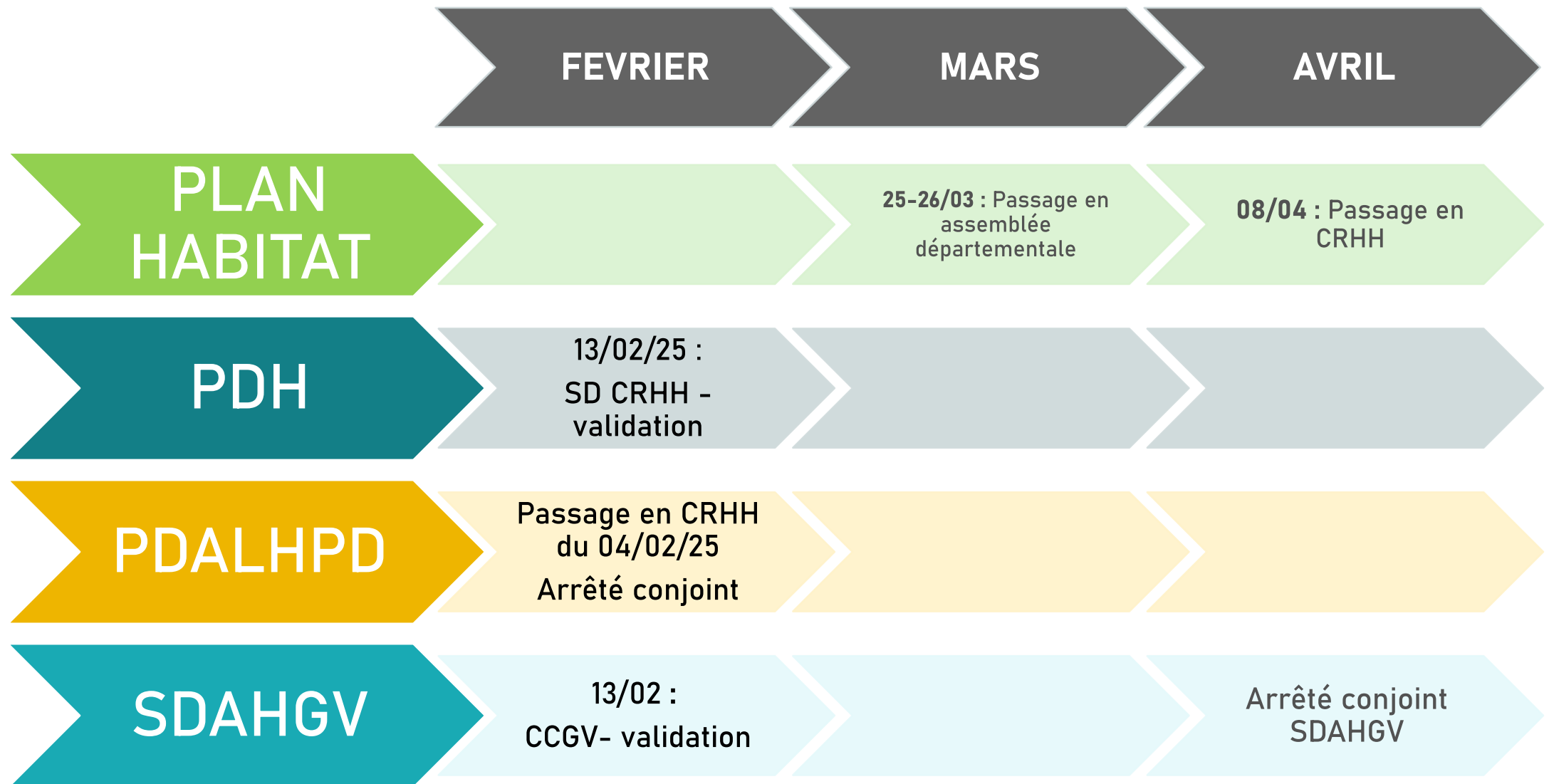
La gouvernance et l'animation à venir



04

Les prochaines étapes de validation du Plan Habitat

Prochaines étapes de validation du Plan Habitat



Nous contacter

Delphine ARBOUET

Manager

delphine.arbouet@habitat-territoires.com

07 64 71 96 59

Roxane HUBERT – Volet SDAHGV

Consultante senior

Roxane.hubert@habitat-territoires.com

07 64 87 34 96

Valérieane CORNET

Consultante

Valeriane.cornet@habitat-territoires.com

06 43 65 18 49