



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



direction  
départementale  
de l'Équipement  
Territoire  
de Belfort



Territoire de Belfort  
Conseil général

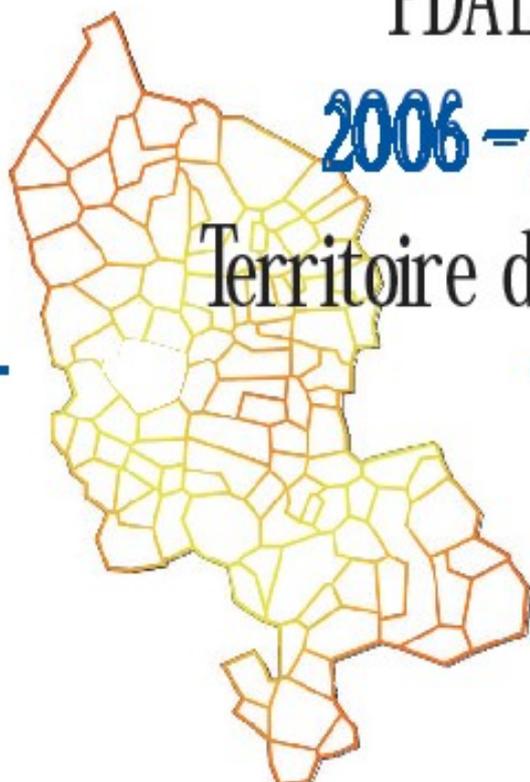
# Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

		C					
		O	T	A	R	I	E
		A					
		L			C	T	H
P	D	A	L	P	D		
					A	S	L
					P		
		F	S	L			

PDALPD

2006 - 2010

Territoire de Belfort



décembre 2006

## **Arrêté N° 200703290454**

### **PREAMBULE**

**Le présent document est le fruit d'une démarche partenariale engagée en octobre 2005, par la validation du bilan du plan précédent et la définition d'orientations pour la période 2006-2010.**

**Il présente, sous forme de fiches actions, les priorités que se fixe l'ensemble des partenaires associés tout au long de cette année à l'élaboration du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées. Seule une mobilisation forte de tous permettra d'atteindre les objectifs.**

**Il a été construit avec l'appui des Bureaux d'études PASSION et OPSIS.**



**LE PREFET DU TERRITOIRE DE  
BELFORT**

**LE PRESIDENT DU CONSEIL  
GENERAL**

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DE  
L'EQUIPEMENT ET DE L'AGRICULTURE**

**DIRECTION DE L'ECONOMIE, DU  
PARTENARIAT ET DU LOGEMENT**

**A R R Ê T É N°200702140165**

*Portant approbation du  
plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées  
dans le département du Territoire de Belfort  
pour la période 2006-2010*

Le Préfet du Territoire de Belfort

Chevalier de la Légion d'Honneur

Le Président du Conseil Général du Territoire de Belfort

VU :

Le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L.441-1, L.441-1-1, L. 441-1-2, L.441-2-1, L.441-2-3, L.613-2-1,

La loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à mettre en oeuvre le droit au logement,

La loi n°98-657 du 29 juillet 1998 modifiée d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,

La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, notamment son article 60,

Le décret n°99-897 du 22 octobre 1999 modifié relatif aux PDALPD et aux fonds de solidarité pour le logement et notamment ses articles 5 et 7,

Le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements,

Le décret n°2006-665 du 7 juin 2006 relatif à la réduction du nombre et à la simplification de la composition de diverses commissions administratives,

Le décret n°2006-672 du 8 juin 2006 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de commissions administratives à caractère consultatif,

L'arrêté n°200603060435 du 6 mars 2006 accordant délégation de signature à M. Philippe DIEUDONNE, Secrétaire Général de la préfecture du Territoire de Belfort,

L'avis favorable du comité de pilotage du PDALPD du 7 décembre 2006,

L'avis favorable du Conseil Régional de l'Habitat du 8 décembre 2006,

la délibération du Conseil Général du Territoire de Belfort du 16 janvier 2007

## **A R R Ê T E N T**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées du Territoire de Belfort est approuvé pour la période 2006-2010. Il est annexé au présent arrêté.

**ARTICLE 2** : Le comité de pilotage désormais intitulé comité responsable du plan est chargé :

- de vérifier la mise en oeuvre des actions prévues par le plan
- de coordonner les instances locales
- d'établir un bilan annuel d'exécution du plan contribuant à l'évaluation de ce dernier
- d'émettre un avis sur le projet d'accord collectif départemental
- d'émettre un avis sur l'arrêté préfectoral déterminant les délais à partir desquels les personnes ayant déposé une demande de logement locatif social peuvent saisir la commission de médiation.

**ARTICLE 3** : La composition, l'organisation et le fonctionnement du comité responsable du plan sont déterminés par le règlement intérieur fixé par arrêté préfectoral.

**ARTICLE 4** : Le Secrétaire Général de la Préfecture du Territoire de Belfort, le Directeur Général des services départementaux du Territoire de Belfort, le Directeur Départemental de l'Équipement et de l'Agriculture, le Directeur de l'Économie, du Partenariat et du Logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté et de son annexe qui seront publiés au recueil des actes administratifs de la Préfecture et du département du Territoire de Belfort, et notifiés à chacun des membres du comité.

**BELFORT, le 14 Février 2007**

**Le Préfet,  
Signé**

**Philippe De LAGUNE**

**Le Président du Conseil Général,  
Signé**

**Yves ACKERMANN**

# Sommaire

Articulation du plan	p	6
De la détection des besoins aux propositions d'actions	p	8

## Premier objectif : Faciliter l'accès et le maintien dans le logement :

Fiche n° 1	Le Fonds de Solidarité Logement (FSL)	p	10
Fiche n° 2	L'accompagnement social lié au logement	p	12
Fiche n° 3	La prévention des expulsions	p	15

## Deuxième objectif : Développer l'offre de logements adaptés :

Fiche n° 4	Au sein du parc public	p	17
Fiche n° 5	La production de logements sociaux conventionnés dans le parc privé	p	19
Fiche n° 6	Un outil de gestion locative adaptée (GLA)	p	20
Fiche n° 7	Le traitement des situations de logement indigne	p	21
Fiche n° 8	Une offre de logement adaptée à tous les modes d'hébergement	p	23

## Troisième objectif : Renforcer les outils de mise en oeuvre du plan :

Fiche n° 9	La commission d'accès au logement adapté (COALA)	p	24
Fiche n° 10	L'observatoire (OTARIE)	p	26

## ANNEXES

N° 1	La composition du comité responsable du plan et le règlement intérieur	p	28
N° 2	Bilan du FSL 2005 et règlement intérieur	p	31
N° 3	Définitions relatives au logement indigne	p	51
N° 4	L'organisation du CTH	p	53
N° 5	Index des sigles utilisés	p	54
N° 6	Le rapport d'enquête OPSIS - PASSION	p	55

## Articulation du plan

Le Plan départemental d'action pour le logement des populations défavorisées (PDALPD) vise à garantir un **droit au logement** effectif aux ménages les plus démunis du département. Il fixe les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles concernées la mise à disposition durable d'un logement de droit commun tout en veillant à la mixité sociale.

Le plan, dans le respect de l'article 60 de la loi Engagement National pour le Logement du 16 juillet 2006 définit des mesures adaptées concernant :

- le suivi des demandes de logement,
- la création ou la mobilisation d'une offre supplémentaire de logements conventionnés,
- les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements,
- le logement des personnes placées dans des hébergements temporaires ou de transition,
- la contribution des fonds de solidarité pour le logement,
- la prévention des expulsions locatives ainsi que les actions d'accompagnement social correspondantes,
- le repérage des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, grâce à la mise en place d'un observatoire nominatif des logements et locaux.

Il convient ici de souligner que cet observatoire a été créé dans le Territoire de Belfort dès septembre 2004 dans le cadre d'une initiative locale. Outre l'observation, le Comité Technique Habitat (CTH) s'investit également dans le traitement des situations. Son évolution est liée à la parution d'un décret en Conseil d'Etat durant la période d'application du plan.

Enfin, il est compatible avec les dispositions du schéma d'organisation social et médico-social du département, du SAHI, du Plan Départemental d'Accueil et de la circulaire du 13 octobre 2006 relative à l'amélioration de l'accès au logement des jeunes et à l'élaboration d'un plan départemental pour le logement des jeunes.



Le PDALPD du Territoire de Belfort porte une attention particulière **aux publics en très grande difficulté** ou dont le mode de vie ne correspond pas aux réponses habituelles en matière d'habitat.

Il s'efforce de proposer des solutions afin d'**adapter l'offre de logements aux besoins**, en tenant compte des attentes des ménages, ainsi que des besoins repérés par les acteurs de l'action sociale et du logement. Cette offre sera développée en lien avec les EPCI et principalement la CAB dans le cadre du PLH et de la délégation de compétence des aides à la pierre.

L'une des priorités du nouveau dispositif est **de soutenir le développement de l'offre du parc privé** en direction de ménages en difficulté. La mobilisation de ce parc est affichée comme une condition nécessaire à la réalisation des objectifs de la plupart des actions du plan.

De façon transversale, le plan s'attache également à prendre en compte **les besoins spécifiques des jeunes**, en termes de logement et d'accompagnement.

Enfin, des actions fortes d'**information, de sensibilisation et de soutien**, qui s'adressent tant aux **ménages locataires** qu'aux **propriétaires bailleurs**, sont programmées.



En termes de méthode, la **dimension partenariale** du plan est renforcée : diagnostics partagés, réflexions communes, actions en partenariat... : travailleurs sociaux, associations, bailleurs sociaux et privés, collectivités locales et particulièrement les EPCI ayant la compétence logement, opérateurs du logement, associations d'habitants seront étroitement associés.

Le nouveau PDALPD accorde une place importante aux **outils de mise en oeuvre du plan** permettant :

- un meilleur accès au logement adapté,
- une connaissance affinée des publics en situation d'exclusion,
- un suivi de l'ensemble du plan et de l'impact des mesures et actions engagées.

Le comité responsable du plan est l'instance chargée de ce suivi et du pilotage général du plan . Coprésidé par le Préfet et le Président du Conseil général, il examine, valide et évalue les actions menées. Sa composition est indiquée à l'annexe 1, annexe qui définit par ailleurs le règlement intérieur du plan.



Il est enfin rappelé que les actions présentées sont le résultat du travail d'enquête et d'animation réalisé conjointement par les bureaux d'études OPSIS et PASSION. La méthode de réalisation et les résultats de l'enquête sont joints au présent document, en tant que documents constitutifs du PDALPD 2006-2010 (annexe 6).

## De la détection des besoins aux propositions d'actions

**L'enquête sur les besoins**, complétée par **6 réunions thématiques partenariales**, a permis de dégager les besoins des ménages et leurs principales difficultés, et de recueillir les attentes des acteurs du plan.

Les principaux résultats en sont les suivants :

1. Le recours au FSL concerne la quasi-totalité des ménages défavorisés en difficulté de logement. C'est un levier financier essentiel. La possibilité de bénéficier d'un accord de principe avant l'accès effectif à un nouveau logement est un atout majeur permettant une mise en œuvre rapide de la décision. C'est une particularité départementale.  
Les modalités d'attribution des aides sous forme de prêt ou subvention interrogent les travailleurs sociaux qui, s'ils comprennent la valeur pédagogique du prêt, s'inquiètent néanmoins de la paupérisation des ménages et de la capacité de remboursement de nombre d'entre eux.
2. L'enquête a relevé auprès de travailleurs sociaux des Points Accueil Solidarité et des principales structures d'hébergement et de logement temporaire un peu plus de 2 000 ménages en difficulté de maintien (environ 1 050 ménages dont plus de 300 sont menacés d'expulsion) ou d'accès au logement (environ 1 000 ménages) qui ont tous des difficultés financières et pour beaucoup d'entre eux des dettes de loyer ou d'énergie.

L'augmentation du coût de l'énergie a été signalée par tous les travailleurs sociaux. Elle pénalise particulièrement les nombreux ménages habitant dans des logements privés, le plus souvent mal isolés, mais parfois aussi des locataires du parc social. Il est indispensable de conforter un véritable partenariat avec les fournisseurs d'énergie pour prévenir au maximum ces difficultés.

3. Au moins 40 % des ménages en difficulté de maintien faisant appel aux travailleurs sociaux, et jusqu'à 60 % dans certains PAS, présentent, au-delà de leurs difficultés financières, une problématique sociale lourde. C'est également le cas de 35 à 50 % (selon les PAS) des ménages en difficulté d'accès.

Le renforcement et la diversification des mesures d'accompagnement social, sont demandés par tous les acteurs du plan (travailleurs sociaux, structures d'hébergement, bailleurs, etc.). Des actions collectives de type réunions d'information ou ateliers, sont proposées, notamment en direction des jeunes.

Une formalisation des mesures est également souhaitée. Une contractualisation avec le bénéficiaire de l'aide le positionnerait comme acteur de son insertion et le responsabiliserait davantage.

4. En matière d'expulsion, une fois la procédure enclenchée, le partenariat entre les travailleurs sociaux et les bailleurs sociaux est considéré satisfaisant. Mais :
  - dans une proportion importante (environ 50 %), les ménages ne répondent pas aux invitations du service social (organisées dans le cadre de la procédure d'expulsion).
  - l'intervention du service social au lancement de la procédure s'avère parfois tardif, les ménages étant déjà lourdement endettés. L'accompagnement social alors mis en œuvre, ne peut souvent pas garantir le maintien dans le logement.
  - le partenariat avec les propriétaires privés est souvent difficile voire inexistant.

5. Le dispositif bail glissant est considéré pertinent par les acteurs du plan. Il correspond parfaitement à certains ménages en difficulté qui nécessitent un accompagnement avant de pouvoir occuper un logement de façon plus autonome.

L'étude fait ressortir la nécessité, de développer le dispositif, de mieux définir la procédure, principalement les conditions de glissement du bail (un accord entre le bailleur et le travailleur social référent paraît indispensable) et de lui donner une meilleure lisibilité.

6. Un certain nombre de ménages ne trouvent aucune solution de logement par les voies habituelles. Il s'agit notamment de ceux qui ont un mode de vie atypique (possession de nombreux animaux, etc.), ceux dont les relations avec le voisinage se sont révélées très difficiles ou qui ne supportent pas l'habitat social collectif ou tout simplement la ville, ou encore les familles très nombreuses.

Pour ces ménages, dont la situation a parfois été examinée, mais en vain, par la CEAALA, seul le montage d'une opération sur mesure pour et avec le ménage (logement et accompagnement social), en prenant en compte le loyer de sortie, la configuration du logement et sa localisation, conduirait à une insertion durable.

7. L'étude montre que le parc privé ne peut être suffisamment mobilisé en l'état pour accueillir des ménages en difficulté et diversifier l'offre locative. Les travailleurs sociaux et les autres acteurs du plan ont observé qu'une partie de ce parc est de qualité médiocre et présente des défauts d'isolation. Les conséquences sont importantes en termes de charges liées au chauffage. De plus, les propriétaires, parfois peu informés des aides dont ils peuvent bénéficier, ont, dans bien des cas, des réticences à s'engager dans un projet de réhabilitation.

Il est également apparu que les travailleurs sociaux ne connaissent pas toujours l'état des logements, même pour des personnes régulièrement suivies. Ils ne peuvent souvent pas intervenir sur cette difficulté, manquant de temps pour se rendre à domicile, n'ayant pas les informations nécessaires pour qualifier l'état d'un logement (insalubre, indigne, etc.) et méconnaissant souvent les procédures juridiques s'y rapportant.

8. L'idée d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale, ou d'un outil équivalent, a été émise à de nombreuses reprises, notamment au cours des réunions thématiques relatives au logement indigne et au développement de l'offre.

Les acteurs du plan qui se sont exprimés sur la question estiment en effet qu'un développement suffisant de l'offre dans le parc privé pour les ménages défavorisés ou très défavorisés implique la mobilisation de compétences techniques et de moyens opérationnels spécifiques.

9. L'action de la Commission d'Examen pour l'Accès au Logement Autonome (CEAALA) a peu à peu été délaissée. Elle n'apportait guère de solutions et tendait à stigmatiser les ménages. Les travailleurs sociaux hésitaient donc à faire appel à elle.

Les acteurs du plan ont cependant tous affirmé que, dans ses principes, un tel outil, permettant de mettre autour de la table les travailleurs sociaux, les bailleurs et des opérateurs du logement, était indispensable. Toutefois, ils ont clairement dit que la condition nécessaire pour qu'un tel outil soit efficace et crédible est qu'une offre nouvelle soit développée et que cette commission puisse la mobiliser pour les ménages en très grande difficulté.

10. En matière d'observation des besoins, les acteurs du plan conviennent qu'il serait nécessaire de disposer d'une connaissance « permanente » des publics, de leurs problématiques et des évolutions, que les fichiers et autres outils existants ne permettent pas.

*Les actions proposées pour le nouveau PDALPD sont issues de l'ensemble de ces constats et propositions.*

# Le plan d'action

## 1<sup>er</sup> OBJECTIF : Faciliter l'accès et le maintien dans le logement

### Fiche action n° 1

#### Le Fonds de solidarité logement (FSL)

##### Constats :

Le FSL s'adresse à toute personne en difficulté en recherche de logement (aide au financement du dépôt de garantie, du demi premier loyer, garantie de loyer, assurance locative) ou en situation d'impayé de loyer et/ou de charges, d'impayé d'eau, d'énergie ou de téléphone fixe.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, le FSL est placé sous la responsabilité du Conseil général. Le nouveau règlement intérieur a été adopté par le Conseil général le 21 novembre 2005 après que le comité de pilotage du PDALPD a rendu un avis favorable le 25 octobre 2005.

Depuis l'adoption du nouveau règlement intérieur (annexe 2), c'est le comité de pilotage du FSL composé de l'ensemble des financeurs du fonds, qui examine les bilans et fixe les orientations annuelles du FSL.

Deux grandes idées fondent la nouvelle démarche :

- des réalités territoriales différentes mais un règlement départemental unique qui guide l'action et tend à garantir l'équité de traitement de la demande d'aide financière,
- un objectif de traitement de la problématique logement dans sa globalité : éviter le traitement parcellisé des différents problèmes qui ont trait au logement, évaluer globalement l'adéquation charges liées au logement/ressources et situation des personnes, construire une réponse unique et adaptée.

Au terme de l'année 2005, le bilan suivant peut être dressé (voir également annexe 2): le nombre de situations prises en charge et l'accroissement sensible des dépenses FSL reflètent, en particulier depuis l'extension de ses compétences aux impayés d'eau et d'énergie, la précarisation grandissante d'une partie de la population.

Toutefois, le dispositif FSL s'est appliqué au fil des années à intégrer les évolutions législatives et à répondre aux besoins des ménages. Les aides financières mises en œuvre facilitent l'accès au logement et résolvent de nombreuses problématiques.

##### Objectifs et actions :

**1.1.** : Au-delà de l'effort financier régulièrement consenti, poursuivre une politique de prêt pour le financement des dépôts de garantie et des impayés de loyer ou d'énergie importants. Cette orientation présente également une visée éducative mais le fonds reste ici en partie tributaire de la capacité des ménages à rembourser.

**1.2. :** Négocier avec les créanciers le développement de partenariats qui permettent de conjuguer aide FSL et plan d'apurement en vue de résoudre l'impayé. Sont ici visés EDF et GDF avec lesquels un travail doit être engagé en vue de vérifier aussi l'efficacité des aides.

**Pilote de l'action:** Conseil Général (avec le comité de pilotage du FSL)

**Evaluation :**

- bilan annuel d'activité du FSL (tel que présenté en annexe 2), et évaluation (dont notamment partenariat EDF et GDF),
- statistiques trimestrielles et annuelles réalisés par la CAF (gestionnaire administratif du dispositif),
- croisement des statistiques FSL issus du logiciel Perceval avec les données sociales globales relatives au logement (observatoire social départemental).

### L'accompagnement social lié au logement

#### Constats :

L'accompagnement social lié au logement s'adresse à deux catégories de publics :

- ceux pour lesquels l'accompagnement est lié à une solution spécifique de logement (structure d'hébergement, CADA, dispositif bail glissant...). Il est réalisé par les équipes éducatives des structures ou organismes concernés.
- ceux pour lesquels l'accompagnement est nécessaire pour permettre l'accès ou le maintien dans un logement de droit commun. Il est alors réalisé par les équipes pluridisciplinaires des Points accueil solidarité et principalement par les travailleurs sociaux spécialisés sur la thématique logement (au nombre de 8) et par les conseillers jeunes pour les moins de 26 ans, ainsi que par les travailleurs sociaux de la Caf et du CCAS pour les publics particuliers qui en relèvent.

#### Objectifs :

Aider à devenir locataire, proposer un accompagnement gradué selon les besoins : « du conseil ponctuel à l'accompagnement renforcé ». Les modalités et contenus sont les suivants :

- l'information : recherche d'un logement adapté à la situation du ménage, constitution et dépôt de la demande de logement, estimation des charges financières que représente la location d'un logement, établissement d'un budget prévisionnel...
- l'apprentissage : droits et devoirs du locataire, actions en partenariat avec les bailleurs sociaux à l'exemple de celle développée par Territoire Habitat lors de l'accès au logement, sur la gestion des charges liées aux énergies (avec EDF-GDF), l'utilisation du logement...
- l'accompagnement social personnalisé : participation du travailleur social à l'état des lieux, l'appropriation du logement et de l'environnement, action éducative budgétaire...

Il faut rappeler que les ménages en situation de précarité consacrent en moyenne 40 % de leur budget au logement. Il est important que celui-ci soit adapté et dans la mesure du possible choisi par le ménage qui y réside.

#### Limites :

- l'adhésion du ménage et sa participation active au projet d'insertion dans le logement,
- l'adéquation de l'offre locative aux besoins des ménages en difficulté, (en terme de coût, de taille et de situation géographique...),
- la stigmatisation liée aux handicaps sociaux ou à la santé (problèmes psychiatriques) qui provoque l'exclusion,
- l'ASLL ne peut résoudre les difficultés liées à la précarisation et aux troubles de voisinage.

#### Actions :

**2.1.** : Pour favoriser l'information des ménages, mise en place par le FJT d'ateliers de recherche de logement en priorité pour les jeunes en capacité d'occuper un logement autonome (déterminer

leurs besoins en fonction de leur projet et de la réalité budgétaire, faire une demande de logement...). La mise en place de cette action doit s'envisager en partenariat, en associant les organismes s'adressant au public jeune (mission locale, PAS...) et les organismes logeurs (bailleurs sociaux mais aussi foyers d'hébergement...).

- 2.2.** : Pour sensibiliser aux droits et devoirs des locataires, mise en place d'actions collectives en priorité destinées aux ménages accédant à un premier logement. Ces actions, menées par la DDE, seront développées en partenariat avec les bailleurs sociaux, la CAF (payeur de l'aide au logement) et le CCAS.
- 2.3.** : Pour prévenir les impayés d'énergie, mise en place d'actions collectives au sein des PAS relatives à la maîtrise des dépenses d'énergie, en partenariat avec EDF et GDF afin de développer des actions de conseil à destination des travailleurs sociaux et renforcer leur intervention auprès des usagers et des structures d'hébergement en vue de préparer l'accès au logement autonome.

L'intérêt de ces actions collectives est qu'elles créent une dynamique de groupe, et peuvent accueillir un public hétérogène, ce qui tend à éviter toute forme de stigmatisation.

- 2.4.** : Pour favoriser l'accompagnement social personnalisé : la contractualisation des mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL).

S'agissant des services sociaux du Conseil général, l'accompagnement social lié au logement ne fait pas l'objet de mesures contractualisées dans le cadre du FSL. En effet, le Conseil Général du Territoire de Belfort a fait le choix de se doter des moyens humains et financiers nécessaires à l'exercice de l'ensemble des compétences qui lui sont dévolues en matière d'action sociale, y compris en matière de logement.

C'est ainsi qu'il a créé sur l'ensemble du département 7 points accueil solidarité (PAS) composés d'équipes pluridisciplinaires qui comprennent chacune au moins un travailleur social spécialisé logement. Dans ce cadre, les mesures d'accompagnement sont initiées par les équipes et peuvent s'entendre au sens le plus large quand il s'agit d'accompagner un ménage dans le cadre d'une problématique globale, comme au sens particulier quand il s'agit de résoudre un problème individuel relatif au logement.

L'absence de formalisation des mesures d'ASLL pose toutefois le problème de leur lisibilité, notamment en termes de diagnostic, objectifs, moyens, évaluation...

La contractualisation se traduit par l'élaboration d'un diagnostic, la fixation d'objectifs, la détermination des moyens nécessaires et rend possible une évaluation de la mesure. Elle contribue également à responsabiliser le ménage. Actuellement, une contractualisation est établie avec certains ménages, mais de manière informelle.

Une meilleure lisibilité permettra de valoriser le travail réalisé, de mieux appréhender les besoins et d'éclairer les décisions des financeurs.

Les autres acteurs de l'ASLL que sont le CCAS de la ville de Belfort, la CAF et l'UDAF veilleront de leur côté à nourrir la réflexion et à faire connaître leurs évaluations dans ce domaine.

**Pilote de l'action** : Conseil Général

**Calendrier de mise en œuvre** :

1. Ateliers de recherche de logement :
  - premier atelier destiné aux jeunes organisé en 2007 par le FJT en lien avec la MDEJ ;

- élaboration et définitions des modalités de l'atelier (temps imparti, définition du public, les objectifs...).
- en fonction de l'évaluation de cet atelier, réajustement éventuel du contenu et de l'organisation et mise en place d'un programme pour l'année suivante. Lors des différentes évaluations, la possibilité d'étendre ce dispositif à d'autres classes d'âge sera évoquée.

## 2. Informations collectives :

- accès à un premier logement : mise en œuvre à titre expérimental en 2007 d'une action de communication à définir, et poursuite de l'action en fonction des résultats ;
- énergie : mise en place dès 2007, en concertation entre le Conseil général, EDF et GDF, d'un programme annuel de réunions d'information des travailleurs sociaux, suivies de réunions de sensibilisation des usagers.

## 3. ASLL :

La réflexion, l'élaboration et la mise en œuvre de la contractualisation seront menées par les travailleurs sociaux logement du Conseil général.

Ce travail sera ensuite présenté aux différents partenaires.

## **Evaluation :**

### 1 et 2. Ateliers de recherche de logement et informations collectives :

Chaque action d'information donnera lieu à la production d'une fiche d'évaluation. Cette fiche sera complétée par la suite par des éléments relatifs à la satisfaction des participants.

### 3. ASLL :

Evaluation qualitative de l'expérimentation: atteinte des objectifs, plus-value de la démarche estimée par les travailleurs sociaux concernés, modalités de généralisation à l'ensemble des TSL.

### La prévention des expulsions

#### Constats :

Les différentes étapes de la procédure d'expulsion et le schéma d'intervention des différents partenaires sont connus et maîtrisés par les travailleurs sociaux et les bailleurs publics. Dans la majorité des cas, l'expulsion effective est évitée.

Cependant, environ la moitié des ménages ne répond pas aux propositions de rencontre formulées par les travailleurs sociaux.

S'agissant des bailleurs privés, ils expriment des difficultés à mettre en œuvre des actions de prévention, à repérer les intervenants possibles et à organiser l'action.

Enfin, il est généralement considéré qu'une sensibilisation plus large et précoce des locataires tendrait à diminuer le nombre des procédures ou à les arrêter plus rapidement.

#### Objectifs :

- sensibiliser un maximum de ménages sur les risques de l'expulsion ;
- mieux informer les locataires contre lesquels une procédure a été engagée et les inciter à consulter les services sociaux ;
- développer l'information et le partenariat avec les bailleurs privés pour prévenir l'expulsion.

#### Actions :

**3.1.** : élaboration partenariale d'une plaquette destinée aux locataires du parc social et du parc privé, sur la procédure d'expulsion, ses conséquences, les moyens de l'éviter ou de l'arrêter ; cette plaquette est mise à la disposition des travailleurs sociaux, des bailleurs et des associations de locataires, ainsi que des huissiers en vue de permettre à ces derniers, lorsqu'ils délivrent une assignation, de bien informer le locataire.

Pour les ménages bénéficiant de l'APL, cette plaquette sera distribuée au moment de la saisine de la commission.

**3.2.** : mise en place d'un programme d'information et de conseil destiné aux bailleurs privés en lien avec les associations de propriétaires, qui pourront le cas échéant développer des supports avec l'aide de l'équipe technique. Dans sa phase de mise en œuvre, ce programme comprendra une réunion annuelle et la diffusion.

**Pilote de l'action** : DDE, cellule Gestion Sociale du Logement

#### Calendrier de mise en œuvre :

1. Plaquette destinée aux locataires :
  - réalisation courant 2007 ;
  - première diffusion 2008.

## 2. Programme d'informations et de conseil :

- organisation de la 1<sup>ère</sup> réunion annuelle en 2007 sur une thématique élargie (fiche n° 5 et 7 par exemple),
- reconduction et réorientation annuelle.

### **Evaluation :**

#### 1. Plaquette :

- vérification par les TSL auprès des locataires menacés d'expulsion du niveau de compréhension de l'information délivrée par la plaquette.

#### 2. Relation avec les bailleurs privés :

Déterminer l'impact sur le nombre et le déroulement des procédures de la qualité des contacts établis entre les bailleurs privés et les services sociaux.

## 2<sup>ème</sup> OBJECTIF : Développer l'offre de logements adaptés

### Fiche action n° 4

Le logement adapté constitue une réponse à deux grandes catégories de ménages, ceux dont les ressources ne permettent pas l'occupation d'un logement social « ordinaire » de type PLUS et ceux qui présentent une problématique sociale lourde.

### Au sein du parc public

#### Constats :

Sur 3 600 demandes de logement social en attente à la date du 31 décembre 2005, 1 400 concernent des ménages qui ont des ressources inférieures à 20 % du plafond PLUS. On constate aujourd'hui qu'aucune solution spécifique n'apparaît clairement pour ces ménages.

De ce fait, le PLAI (logement social un peu moins cher, en principe répondant à la problématique d'un ménage identifié) est couramment utilisé pour ces ménages au détriment de ceux qui cumulent difficultés financières et sociales.

#### Objectifs :

- rapprocher les acteurs du social et du logement, en structurant et en renforçant le partenariat entre les travailleurs sociaux et les bailleurs sociaux par des rencontres régulières permettant :
- d'étudier collectivement les zones géographiques où il serait judicieux de réaliser des logements très sociaux,
- d'anticiper l'accès au logement PLAI en réfléchissant sur la situation des ménages pour lesquels ce type d'opération serait pertinent.

Ce travail de partenariat comprend également les collectivités locales et leurs EPCI notamment lorsque qu'un programme local de l'habitat (PLH) est mis en œuvre.

#### Actions :

- 4.1. : adapter l'offre de logements réservés dans le cadre du contingent préfectoral aux ménages les plus en difficulté (localisation et coût en tenant compte des charges locatives et du chauffage).
- 4.2. : donner une meilleure lisibilité au bail glissant en définissant les objectifs et la procédure (durée, étapes et réalisation de diagnostics partagés, critères et modalités de glissement du bail, traitement des difficultés....) pour éventuellement permettre le développement de ce dispositif qui offre une réponse pertinente à certains ménages et constitue une garantie importante pour le bailleur.
- 4.3. : engager le montage d'opérations spécifiques pour les ménages en grande difficulté préalablement désignés par la COALA. Le projet de construction par Territoire Habitat de pavillons à ossature bois ou la mise en place de dispositif de type IGLOO (projet visant à

mettre en oeuvre une action d'insertion sociale et professionnelle de familles en grande difficulté par leur participation active à la conception et la réalisation de leur futur logement) peuvent constituer des outils de mise en oeuvre.

**Pilote de l'action :** DDE, cellule Gestion Sociale du Logement

**Calendrier :**

1. contingent préfectoral :

- élaboration (Etat, Conseil général et représentants des bailleurs), au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2007, de critères de définition d'une offre correspondant mieux aux publics concernés ;
- négociation pour la désignation des logements avec les bailleurs.

2. démarrage de l'action au 1er semestre 2007

3. opérations spécifiques :

En fonction des situations présentées en COALA, élaboration d'un projet d'opération spécifique par sollicitation d'experts extérieurs en lien avec l'EPCI concerné.

**Evaluation :**

1. bilan annuel de l'évolution de la situation (localisation, financement, conformité du taux de 20 %). Vérification de l'adéquation entre l'offre de logements du contingent et le public pour lequel il est sollicité, le nombre de logements rendus est un indicateur essentiel.
2. établissement d'un bilan annuel par le CCAS.
3. Evaluation en fonction des opérations réalisées.

### La production de logements sociaux conventionnés dans le parc privé

#### Constats :

Dans un souci de diversification de l'offre et de mixité sociale, il est essentiel de développer l'offre de logements sociaux dans le parc privé par la production d'une offre nouvelle de logements conventionnés.

#### Objectifs :

- informer et sensibiliser un maximum de propriétaires privés, actuels et potentiels, ainsi que les communes sur les différents systèmes en vigueur de solvabilisation, d'aides et d'accompagnement des ménages en difficulté, de manière à favoriser un accès durable des ménages à un logement social.
- proposer aux bailleurs privés des services incitant à la production de logements conventionnés (conseil, gestion locative, aide au montage d'opérations, système de garantie...).
- réfléchir aux possibilités de poursuivre l'action d'information réalisée en 2006 dans le cadre du programme d'intérêt général (PIG) qui visait au développement de l'offre locative privée à loyers maîtrisés (loyers intermédiaires + logements conventionnés), la remise sur le marché des logements vacants et la lutte contre l'habitat indigne.

Le renouvellement d'un tel dispositif pourrait être envisagé en lien avec les initiatives que prendront la CAB dans le cadre de la délégation de compétence et les EPCI en matière d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) notamment.

#### **Actions 5.1:** soutenir le développement d'une offre adaptée aux ménages les plus en difficulté

La vocation des logements d'insertion privé (LIP) est de répondre à la demande de logement adapté aux ménages très modestes (ressources < 60 % du plafond PLUS) mais aussi à leur problématique d'insertion.

Le Conseil général a donc décidé au-delà d'une participation financière aux travaux de réhabilitation, de sécuriser le bailleur en lui assurant un service d'assistance à la gestion locative (servi par Pact-Arim), en garantissant le paiement des loyers et des dégradations et en assurant l'accompagnement social du ménage locataire qu'il lui appartient de désigner. Cette action sera poursuivie tout au long de la période d'application du plan.

**Pilote de l'action :** Conseil Général en lien avec l'ANAH et les EPCI compétentes dans le domaine du logement.

#### **Calendrier de mise en œuvre :**

Le travail partenarial de réflexion sera mené dans le courant de l'année 2007, avec l'Etat et la CAB dans le cadre de la délégation des aides à la pierre et du PLH, pour envisager les modalités d'information à destination des bailleurs privés et les objectifs de développement de l'offre dans ce parc.

#### **Evaluation :**

La production de logements conventionnés fait l'objet d'un bilan financier annuel de l'ANAH. Le suivi des LIP fait l'objet d'un rapport annuel de l'association Pact-Arim mandatée par le Conseil général pour en effectuer l'assistance à la gestion locative.

### Un outil de gestion locative adaptée (GLA)

#### Constats :

- certains bailleurs privés louent un ou plusieurs logements à des ménages en difficulté sans pour autant qu'il soit nécessaire de procéder à des travaux de réhabilitation. Ces logements composent le parc social « de fait ».
- de nombreuses personnes isolées occupent un habitat semi-collectif constitué de petits logements meublés (hôtels, « pensions de famille », foyers informels....) qui sont pour elles la seule offre disponible et leur apportent du lien social. Cette forme d'habitat répond à des besoins identifiés. Par conséquent, il est essentiel de les répertorier dans le département et de prendre les mesures nécessaires à leur pérennisation.

#### Objectifs :

- envisager la création d'une structure de type « agence immobilière à vocation sociale » (AIVS) permettrait de capter des logements et de les louer de manière durable à des ménages relevant du PDALPD. Pourraient même être envisagées des opérations d'acquisition amélioration ou de bail à réhabilitation en parallèle et en cohérence avec ses missions de GLA.

#### Action :

**6.1.** : étudier la faisabilité d'un outil de type AIVS, et, s'il y a lieu, créer la structure et en suivre l'activité.

Pour ce faire seront organisés :

- une rencontre avec la FAPIL (qui fédère, en 2006, 89 associations travaillant en réseau) ;
- des contacts avec les responsables de 2 ou 3 AIVS implantées dans des départements présentant des caractéristiques proches de celles du Territoire de Belfort ;
- une **étude de faisabilité**, en lien avec tous les acteurs du plan concernés (définition des missions de la structure et des objectifs quantitatifs et qualitatifs qui lui seraient assignés, support juridique, moyens humains et compétences nécessaires, budget prévisionnel, financements mobilisables, partenariats, pilotage, etc.) ;
- si l'étude conclut à la pertinence d'un tel outil, élaboration d'un projet puis recherche de l'opérateur et des financements.

**Pilote de l'action** : Conseil Général

#### Calendrier de mise en œuvre :

- rencontre et contacts préalables : 1<sup>er</sup> semestre 2007 ;
- étude de faisabilité : jusqu'au 2<sup>ème</sup> semestre 2008 ;
- décision 2<sup>ème</sup> semestre 2008 ;

### Le traitement des situations de logement indigne

#### Définition et constat :

La notion d'habitat **indigne** recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui portent atteinte au droit au logement, à la santé et à la dignité humaine ; c'est un concept politique et non juridique.

Cette notion recouvre les logements, immeubles et locaux **insalubres** et **indécents**, locaux où le plomb est accessible (**saturnisme**), immeubles menaçant **ruine**, hôtels meublés dangereux, habitats précaires, et dont la suppression ou la réhabilitation relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets.

La diversité des problèmes rencontrés dans l'habitat pose de manière récurrente la question des responsabilités au sein de la chaîne des acteurs concernés (voir annexe 3).

Il existe dans le département des logements du parc privé dégradés, tantôt concentrés sur certaines zones bien identifiées, tantôt situés dans le diffus. Ils sont souvent occupés par des ménages en situation de précarité. Ces logements sont identifiés au sein du Comité Technique Habitat (CTH), instance de repérage et de recherche de solutions dont le fonctionnement est détaillé en annexe 4.

Les propriétaires bailleurs ne connaissent généralement pas le cadre d'intervention du Comité Technique Habitat (CTH). Certains craignent même son intervention et/ou ignorent les possibilités de financements qui leur sont proposées pour réaliser les travaux nécessaires en vue d'une mise aux normes. Certains restent par ailleurs réticents à engager des travaux.

Les communes, à l'exception des plus grandes d'entre elles qui ont mis en place des services structurés autour de l'hygiène et de la santé, interviennent difficilement lors des sollicitations du CTH.

Faute de toujours bien connaître l'état des logements et les possibilités d'intervention du CTH, face aux difficultés relationnelles que génère l'intervention du CTH entre les bailleurs et les ménages, les travailleurs sociaux ne remplissent pas systématiquement le rôle d'alerte, voire de médiation, qui pourrait être le leur.

#### Objectifs :

- effectuer une mise au point commune de tous les acteurs (bailleurs, travailleurs sociaux...) sur les définitions liées à l'habitat indigne, rappeler l'obligation légale et le droit pour chacun à un logement digne.
- informer les propriétaires privés du rôle du CTH qui est un outil d'observation et de recherche de solution (dédramatiser le rôle du CTH).
- communiquer sur les dispositifs d'aides financières et exonérations fiscales auxquels ils peuvent prétendre particulièrement si la réhabilitation permet la production d'un logement conventionné.
- les inciter à maintenir les locataires en place tout en procédant au projet de réhabilitation.
- sensibiliser les services sociaux sur le rôle possible d'alerte des travailleurs sociaux et les encourager en ce sens.
- informer les communes sur les outils du PDALPD en matière de lutte contre l'habitat indigne (CTH, aides financières...) et mener une réflexion sur la possibilité ou non de déléguer les tâches relevant du domaine de l'hygiène et de la sécurité et la mise en œuvre du RSD (réflexion à mener avec les EPCI qui ont la compétence logement).

## **Actions :**

Il n'y a pas de nécessité à mettre en place un nouveau dispositif de repérage mais il convient d'optimiser les outils actuels, particulièrement le CTH et développer les modes d'information.

- 7.1. : mise en place d'une action de sensibilisation ou de formation des différents services sociaux pour qu'ils alertent sur les situations de logement « indigne » (ce qui suppose une mise au point sur les vocables) et qu'ils transmettent ces situations au CTH.
- 7.2. : pour favoriser la réhabilitation et le maintien à terme dans les lieux, il convient de négoier avec les bailleurs sociaux la possibilité de mettre à disposition des ménages concernés des logements à titre transitoire lorsque des travaux lourds se révèlent nécessaires dans des logements privés.
- 7.3. : réalisation, en concertation avec les organismes représentant les propriétaires privés, d'une campagne d'informations des propriétaires privés sur la rénovation de logements et sur le rôle du CTH.
- 7.4. : lancement d'un programme d'information en direction des communes.
- 7.5. : interventions de la CAF. Dans le cadre de sa mission de versement des aides au logement, la CAF s'inscrit dans la démarche de repérage des situations d'indécence par le biais de ses agents de contrôle et de ses travailleurs sociaux. Elle mettra également à disposition du CTH ses outils de détection et d'informations.
- 7.6. : dans le cas d'immeubles collectifs pressentis comme fragiles, élargissement du diagnostic du CTH aux autres logements de l'immeuble signalé.

**Pilote de l'action :** DDE, Cellule Gestion Sociale du Logement (en s'appuyant sur les travaux du CTH)

## **Calendrier de mise en œuvre :**

1. sensibilisation et formation des services sociaux : élaboration du contenu et des modalités d'animation des séances en lien avec les organismes concernées (CG, CAF, CCAS...) durant l'année 2007.
2. négociation sur le principe de la mise à disposition de logements transitoires avec les bailleurs sociaux (les mises à disposition concrètes sont étudiées au cas par cas dans le cadre du CTH).
3. information des communes : conception du ou des supports d'information durant le 1<sup>er</sup> semestre 2007, élaboration de ces supports avant la fin de l'année 2007.
4. interventions de la CAF : formalisation par écrit et communication aux partenaires concernés durant le 1<sup>er</sup> semestre 2007 de la démarche engagée par la CAF.
5. introduction de l'ensemble de ces modifications dans le cadre du CTH, dont le mode d'organisation, défini en annexe 4, est établi pour 4 ans.

## **Evaluation :**

Evaluation d'ensemble : évolution annuelle du nombre de situations de logement indigne présentés au CTH et des situations ayant trouvé une solution.

### Une offre de logement adaptée à tous les modes d'hébergement

#### Constats :

Un diagnostic réalisé sur l'ensemble des structures d'hébergement lors du précédent PDALPD a permis de définir une politique globale de l'hébergement sur l'agglomération belfortaine. C'est dans ce cadre qu'a été décidé la construction d'une nouvelle résidence sociale de 120 logements par Sonacotra en remplacement des deux foyers « la Lunette 18 » et « le Château d'eau ». Un second foyer Sonacotra « les remparts » est installé par ailleurs à Belfort.

Le schéma de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion (SAHI) mis en place pour la période 2006-2010 prévoit la réalisation d'une maison relais dans l'agglomération belfortaine. Il s'agit d'une structure d'habitat durable de type communautaire et de petite taille, destinée à accueillir des personnes en situation de grande exclusion, sans limitation de durée.

Bien que la vocation d'un foyer de jeunes travailleurs (FJT) ne s'inscrive pas exclusivement dans le PDALPD puisqu'il est destiné à accueillir des publics jeunes d'horizons différents, il convient aussi de prendre en compte le projet de modernisation que souhaite développer le FJT de Belfort.

Enfin, les gens du voyage pratiquent parfois des modes de vie sédentaires ou semi sédentaires (habitat permettant de conserver la caravane en complément du logement ou terrain familial sans construction d'habitation). La problématique de ces familles a vocation à être traitée dans le cadre du PDALPD.

#### Objectifs et actions :

- 8.1. : suivre l'achèvement et la mise en service de la résidence sociale Sonacotra et s'assurer qu'elle répond aux besoins exprimés par les différents publics en difficulté.
- 8.2. : envisager la transformation du foyer « les Remparts » en résidence sociale.
- 8.3. : étudier l'évolution des besoins en logement temporaire sur l'ensemble du département (zones urbaines et rurales), plus particulièrement pour les jeunes, en constituant un groupe chargé d'affiner la connaissance des besoins en logement temporaire et de faire des propositions. Ce groupe pourrait être animé par le FJT.
- 8.4. : accompagner le FJT dans sa démarche d'obtention d'un agrément résidence sociale, sans travaux dans une 1ère phase, avec travaux par la suite.
- 8.5. : sensibiliser les acteurs concernés par le développement d'un habitat adapté aux modes de vie sédentarisés des gens du voyage, notamment les communes ciblées dans le cadre du schéma départemental.

**Pilote de l'action :** DDE Cellule Gestion Sociale du Logement

#### Calendrier de mise en œuvre :

1-2 et 4. Réalisation des 3 projets dans la période d'application du plan

3. Besoins des jeunes : constitution du groupe, mise au point de la méthode puis réalisation de l'étude courant 2007.

5. Réalisation, dans la période d'application du plan, d'une réunion d'information sur ce type de produit.

### 3<sup>ème</sup> OBJECTIF :

## Le renforcement des outils de mise en oeuvre du plan

Les fiches actions n° 9 et 10 concernent des outils mis en place dans le cadre du PDALPD 2001-2003, pour lesquelles des modifications importantes doivent être envisagées.

### Fiche action n° 9

#### La commission d'accès au logement adapté (COALA)

##### Constats :

Le précédent PDALPD avait mis en place une « Commission d'Examen Approfondi pour l'Accès au Logement Autonome » (CEAALA) visant à « mobiliser tous les acteurs (...) afin de réunir les conditions nécessaires permettant l'accès au logement autonome et la stabilisation dans le parc social de ménages défavorisés marqués par le cumul de difficultés économiques et sociales (...) ».

Tous les partenaires se sont accordés pour considérer que la CEAALA ne pouvait fonctionner qu'avec en corollaire, la production d'une offre adaptée. En effet, la crédibilité et l'efficacité de la commission reposent très largement sur un développement et une diversification de l'offre (logements adaptés, baux glissants, appartements thérapeutiques...).

Les acteurs locaux ont souhaité refonder la démarche, à condition que la commission soit alimentée par une offre diversifiée et élargie au parc privé, capable d'apporter aux ménages concernés des solutions pertinentes.

##### Actions :

**9.1. : Mettre en place une commission refondée, sous une nouvelle appellation, dont la mission sera de rechercher des solutions adaptées dans une démarche partenariale concertée, pour les ménages n'ayant pu accéder au logement par les voies habituelles ;**

	CEEALA Commission d'Examen Approfondie pour l'Accès au Logement Autonome	COALA Commission d'Accès au Logement Adapté
Pilotage	Etat / Conseil Général	Inchangé
Autres membres	DDASS + bailleurs sociaux + CAF + UDAF + CCAS Ville de Belfort	Les mêmes acteurs plus le PACT-ARIM (opérateur du parc privé) et le Collectif Inser'Toit
Secrétariat	DDE	Inchangé
Rythme des réunions	Au moins tous les deux mois	Inchangé
Positionnement	Commission d'application de l'accord collectif	Outil majeur de mise en oeuvre du PDALPD

	CEEALA Commission d'Examen Approfondie pour l'Accès au Logement Autonome	COALA Commission d'Accès au Logement Adapté
Recevabilité des dossiers	Réunir les trois conditions suivantes: - importantes difficultés sociales - possibilité d'occuper un logement de droit commun - un refus d'attribution ou une demande irrecevable déposée  Délai de 6 mois, inactivé en cas de situation d'expulsion dans le parc privé  Accord du ménage nécessaire  Présentation du dossier par le travailleur social référent	Conditions inchangées   Pas de délai exigé  Inchangé  Inchangé
Mode de saisine	Uniquement les travailleurs sociaux (PAS, CCAS, CHRS, UDAF)	Inchangé mais les conseillères logement des PAS assureraient la fonction de personnes ressource auprès des autres services sociaux.
Diagnostic	Non formalisé	Établi par le travailleur social référent en lien avec le bailleur social.
Délai de réponse	Aucun	Un an maximum
Expertise extérieure	Non prévue	Possible, notamment dans le domaine de la santé

Cette commission pourra être interpellée par la commission de suivi des entrées et sorties de CHRS en cas de difficultés.

**Pilote de l'action :** Conseil Général et DDE- cellule gestion sociale du logement.

**Calendrier de mise en œuvre :**

Dès validation par le comité responsable du plan, démarrage de la nouvelle COALA au 1<sup>er</sup> trimestre 2007 avec une réunion de présentation.

**Evaluation :**

1. maintien d'un tableau de bord permettant de suivre de façon partenariale l'évolution du nombre de situations présentées et résolues (avec mention de la composition familiale, de la localisation, de la problématique dominante, du type de solution).
2. évaluation du fonctionnement de la commission :
  - effets, après une année de fonctionnement, des nouvelles modalités (abandon du délai, rôle des conseillère logement en tant que personnes-ressource, formalisation du diagnostic, délai de réponse, intervention d'experts).
3. maintien de l'évaluation, en termes d'insertion logement (satisfaction, appropriation du logement, relations avec les bailleurs, intégration dans l'environnement, maîtrise et situation budgétaire, etc.), de 5 à 10 situations de ménages en très grande difficulté, un an après l'obtention de la solution par le biais de la COALA.

## Fiche action n° 10

### L'observatoire (OTARIE)

#### Constats :

Pour définir et évaluer les programmes annuels, il est indispensable que les responsables et acteurs du PDALPD disposent d'informations, actualisées annuellement et suffisamment précises, sur les besoins des publics. Ainsi, dans le cadre du PDALPD 2001-2003 a été mise en place une base de données informatique permettant de rassembler les éléments de connaissance caractérisant la demande dans sa globalité et ce, grâce notamment à une extraction des fichiers de la demande des bailleurs sociaux.

L'outil ainsi réalisé dépasse donc largement la seule élaboration d'un fichier d'analyse et de renseignement sur la situation des ménages défavorisés, tout en ne permettant pas d'effectuer un éclairage fin sur leur situation.

#### Objectif :

- recueillir des données quantitatives et qualitatives sur les ménages en difficulté de maintien et d'accès, mettre en forme ces données, les traiter et les analyser.

#### Action :

- maintien de la structure globale de l'observatoire 2004, basée sur une extraction du fichier des bailleurs ;
- intégration des données relatives :
  - à la demande inscrite dans le Numéro Unique,
  - aux attributions des ménages défavorisés (COALA, contingent préfectoral, accord collectif)
  - aux expulsions,
  - au traitement des situations de logement indigne,
  - à la CDAPL,
  - à la commission de médiation,
  - aux entrées en résidence sociale
  - à la contribution du FSL
  - à l'évaluation annuelle de l'offre supplémentaire par type de logement

Ce nouvel Outil Technique d'Analyse et de Renseignement Informatisé sur les Exclusions sera dénommé OTARIE. Il fera l'objet d'une présentation annuelle auprès du comité responsable, après validation par les principaux acteurs de la mise en oeuvre du plan.

**Pilote de l'action :** DDE, Cellule Gestion Sociale du Logement et Conseil général

#### Calendrier de mise en œuvre :

1. mise en cohérence et articulation des données des différents dispositifs et élaboration de l'outil, organisation du recueil et de la mise à jour des données : année 2007.
2. mise en œuvre de l'observation (traitement, analyses, débats, synthèse) : 1<sup>er</sup> semestre 2008 pour les observations relatives à l'année 2007, et ainsi de suite.

#### Evaluation de l'action :

Production effective de données et d'analyses et « partage » de l'observatoire par les acteurs du logement dans leur diversité.

## **ANNEXES**

N° 1	La composition du comité responsable du plan et le règlement intérieur	p 28
N° 2	Bilan du FSL 2005 et règlement intérieur	p 31
N° 3	Définitions relatives au logement indigne	p 51
N° 4	L'organisation du CTH	p 53
N° 5	Index des sigles utilisés	p 54
N° 6	Le rapport d'enquête OPSIS - PASSION	p 55

## **Annexe 1:**



**LE PREFET DU TERRITOIRE DE  
BELFORT**

**LE PRESIDENT DU CONSEIL  
GENERAL**

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DE  
L'EQUIPEMENT ET DE L'AGRICULTURE**

**DIRECTION DE L'ECONOMIE, DU  
PARTENARIAT ET DU LOGEMENT**

### **A R R Ê T É N°200703190337**

*Portant composition du comité responsable du  
plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées  
dans le département du Territoire de Belfort  
pour la période 2006-2010*

Le Préfet du Territoire de Belfort

Chevalier de la Légion d'Honneur

Le Président du Conseil Général du Territoire de Belfort

VU :

Le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L.441-1, L.441-1-1, L. 441-1-2, L.441-2-1, L.441-2-3, L.613-2-1,

La loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à mettre en oeuvre le droit au logement,

La loi n°98-657 du 29 juillet 1998 modifiée d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,

La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, notamment son article 60,

Le décret n°99-897 du 22 octobre 1999 modifié relatif aux PDALPD et aux fonds de solidarité pour le logement et notamment ses articles 5 et 7,

Le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements,

Le décret n°2006-665 du 7 juin 2006 relatif à la réduction du nombre et à la simplification de la composition de diverses commissions administratives,

Le décret n°2006-672 du 8 juin 2006 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de commissions administratives à caractère consultatif,

L'arrêté n°200603060435 du 6 mars 2006 accordant délégation de signature à M. Philippe DIEUDONNE, Secrétaire Général de la préfecture du Territoire de Belfort,

L'arrêté n°200702140165 du 14 février 2007 portant approbation du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées dans le département du Territoire de Belfort pour la période 2006-2010,

L'avis favorable du comité de pilotage du PDALPD du 7 décembre 2006,

L'avis favorable du Comité Régional de l'Habitat du 8 décembre 2006,

la délibération du Conseil Général du Territoire de Belfort du 16 janvier 2007

Les propositions des différents organismes consultés par courrier du 3 janvier 2007,

*Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du Territoire de Belfort et du Directeur Général des services départementaux du Territoire de Belfort,*

## **A R R Ê T E N T**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : Le comité responsable du Plan départemental d'Action pour le logement des personnes défavorisées, placé sous la présidence conjointe du Préfet et du Président du Conseil Général du Territoire de Belfort, est composé comme suit :

**Représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement :**

Madame la Présidente du Collectif Inser'toit

Madame la Présidente de la Confédération Nationale du Logement

**Représentants des bailleurs publics :**

Monsieur le Président de Territoire Habitat

Monsieur le Président de NEOLIA

Monsieur le Président de la SA d'HLM Logissim Habitat

**Représentants des bailleurs privés :**

Monsieur le Président du SYRPICO

Monsieur le Président de la Chambre Syndicale des Propriétaires et des Copropriétaires du Territoire de Belfort

**Représentants des organismes payeurs des aides personnelles au logement :**

Monsieur le Président de la Caisse d'Allocations Familiales

**Représentants de chaque établissement public de coopération intercommunale ayant conclu, en application de l'article L.301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, une convention avec l'Etat :**

Monsieur le Président de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine

**Autres établissements publics de coopération intercommunale**

Monsieur le Président de la Communauté de communes du Pays Sous-Vosgien

Monsieur le Président de la Communauté de communes de la Bourbeuse

Monsieur le Président de la Communauté de communes du Tilleul

Monsieur le Président de la Communauté de communes du Sud Territoire

Monsieur le Président de la Communauté de communes de la Haute Savoureuse

**Représentant des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction :**

Monsieur le Président de Logissim 1 % Franche-Comté

**Un maire**

Monsieur le Maire de la ville de Belfort

**Autres représentants**

Monsieur le Directeur de l'agence départementale du Haut-Rhin et du Territoire de Belfort ADOMA

Monsieur le Président du Foyer des Jeunes Travailleurs

Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales

Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement et de l'Agriculture

Monsieur le Directeur de l'Économie, du Partenariat et du Logement du Conseil Général

Monsieur le Président du CCAS de Belfort

Monsieur le président de l'UDAF  
Monsieur le président du PACT ARIM du Territoire de Belfort

**ARTICLE 2 :** Les membres de ce comité sont nommés pour la durée du plan.

**ARTICLE 3 :** Le membre qui, au cours de son mandat, décède, démissionne ou perd la qualité au titre de laquelle il a été désigné, est remplacé pour la durée du mandat restant à courir par une personne désignée dans les mêmes conditions.

**ARTICLE 4 :** Le comité responsable du plan se réunit sur convocation des deux présidents conjoints, qui fixent l'ordre du jour. Son secrétariat est assuré par la cellule gestion sociale du logement du service habitat urbanisme de la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture.

**ARTICLE 5 :** Le comité responsable du plan se réunit en formation plénière au moins deux fois par an, et en formation restreinte chargée du suivi du plan en fonction des besoins,

**ARTICLE 6 :** Le comité responsable du plan peut , sur décision de ses présidents, entendre toute personne extérieure dont l'audition est de nature à éclairer ses délibérations.

**ARTICLE 7 :** Le Secrétaire Général de la Préfecture du Territoire de Belfort, le Directeur Général des services départementaux du Territoire de Belfort, le directeur de la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture, le Directeur de l'Économie, du Partenariat et du Logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture et du département du Territoire de Belfort et notifié à chacun des membres du comité.

**BELFORT, le 19 mars 2007**

**Le Préfet,**

**Le Président du Conseil Général,**

**Signé**

**Signé**

**Philippe DE LAGUNE**

**Yves ACKERMANN**

**FONDS DE SOLIDARITE  
LOGEMENT  
Bilan de l'année 2005**

**Suivi des procédures d'expulsion  
et bilan 2005 du dispositif  
de prévention**

« Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques » (extrait article 1<sup>er</sup> de la loi du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, le fonds de solidarité logement (FSL) est placé sous la seule compétence du Conseil général et ses missions ont été élargies à la prise en charge des impayés d'eau, d'énergies et de téléphone fixe.

Le logement représente un facteur certain de sécurisation et d'insertion. C'est une condition essentielle de l'autonomie personnelle et familiale et de l'intégration dans la vie sociale et professionnelle.

C'est ainsi que le Conseil général a adopté le 21 novembre 2005, le nouveau règlement du FSL et que peuvent être accordées :

- des aides à l'accès dans le logement : dépôt de garantie, assurance locative, mobilier de première nécessité, demi premier loyer, garantie de loyer ;
- des aides au maintien dans le logement : impayés de loyer, de charges, assurance logement, eau énergies, téléphone fixe.

*Ce document a été élaboré avec le concours du secrétariat FSL assuré par la CAF et de l'équipe des travailleurs sociaux « logement » du Conseil général.*

## 1 - FINANCEMENT 2005

Solde au 31/12/2004	62 461 €
Participation Conseil général	518 311 €
Participation CAF	55 000 €
Participation EDF-GDF	45 000 €
Participation bailleurs sociaux	31 410 €
Participation CCAS Ville de Belfort	42 686 €
Participation collectivités locales et leurs CCAS	7 166 €
Remboursement des prêts	437 470 €
<b>TOTAL FINANCEMENTS 2005</b>	<b>1 199 504 €</b>

## 2 – DEPENSES 2005

Aides financières aux ménages dont :		1 021 118 €
- subventions	319 676 €	
- prêts	701 442 €	
Aide à la médiation locative		6 396 €
Plate forme d'urgence sociale (PLUS)		62 370 €
CAF gestion administrative et financière		98 980 €
<b>TOTAL DEPENSES 2005</b>		<b>1 188 864 €</b>

## 3 - DOSSIERS

Nombre de dossiers examinés en 2005 par la commission FSL : 5 077 dont 4 773 concernaient des familles et 304 des jeunes de moins de 26 ans. Les dossiers examinés concernent les demandes d'aide à l'accès, d'aide au maintien, les échéances et mises en jeu de garantie de loyer ainsi que les impayés d'eau, d'énergie et de téléphone.

Activité par secteur	Familles	Jeunes	Global
PAS Belfort Sud	16 %	24 %	16 %
PAS Belfort Est	16 %	21 %	16 %
PAS Belfort Ouest	11 %	14 %	12 %
PAS Jean-Jaurès	23 %	27 %	23 %
PAS Nord	8 %	3 %	8 %
PAS Centre Territoire	8 %	4 %	8 %
PAS Sud Territoire	18 %	8 %	17 %

Au moment de la saisine du FSL, les publics rencontrés résident essentiellement dans le parc public (46 % en moyenne) sauf dans le secteur de Jean-Jaurès où les demandeurs issus de ce parc représentent 31 % pour 51 % résidant dans le parc privé.

16 % des ménages rencontrés résident chez des tiers au moment de la demande. Enfin, 8 % des publics accueillis relèvent de structures telles que les CHRS, la PLUS, foyers d'hébergement temporaire...

Les travailleurs sociaux logement (au nombre de 8 installés dans les PAS du Conseil général) ainsi que les conseillers jeunes s'agissant des moins de 26 ans sans enfant, assurent l'instruction sociale, eux-mêmes ou en liaison avec d'autres services sociaux, des demandes d'intervention du FSL. Ils assurent l'exécution et le suivi des décisions, eux-mêmes ou en liaison avec leurs collègues. Ils assurent le cas échéant, l'accompagnement social des personnes ou des ménages.

S'agissant des familles, 14 % des demandes déposées ont fait l'objet d'un rejet motivé : demande d'accès à un logement non adapté à la situation familiale et financière, ressources compatibles avec les charges, non reprise du paiement du loyer courant dans le cadre du maintien.

#### 4 - AIDES ACCORDEES EN 2005

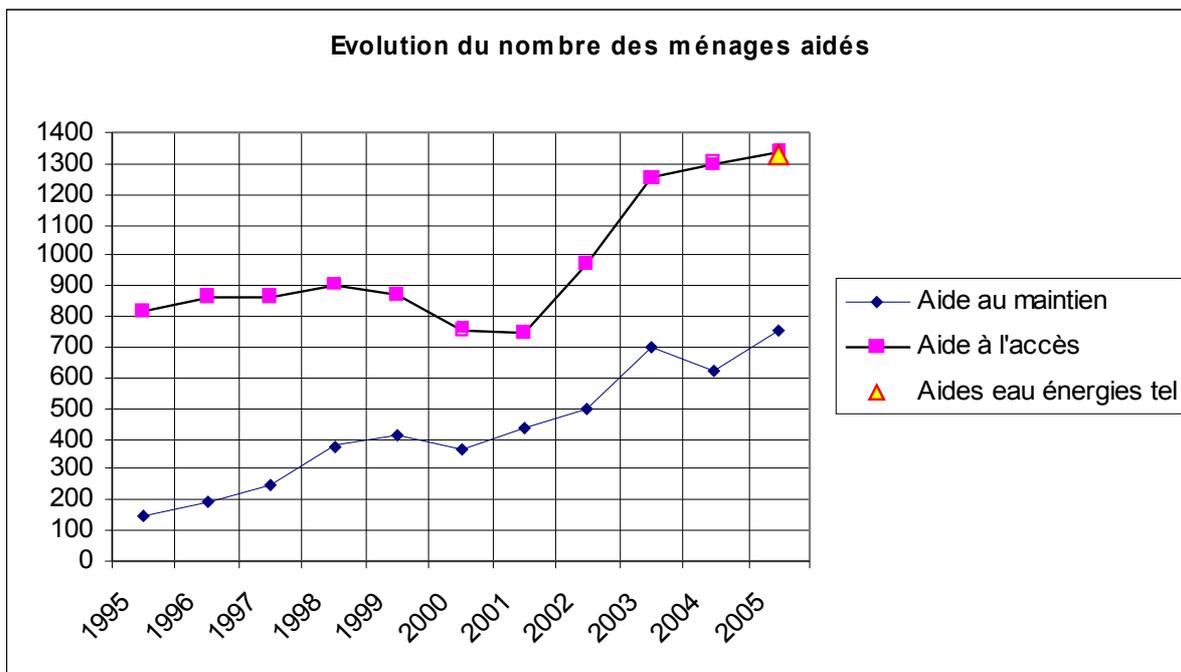
Nombre de nouvelles aides à l'accès accordées :	1 341
Nombre de nouvelles aides au maintien accordées :	753
Nombre d'aides pour impayés EDF-GDF :	1 271
Nombre d'aides pour impayés autres énergies :	58
Nombre d'aides pour impayés France Télécom :	1
	3 424

En particulier, on notera que :

- 201 décisions concernent des jeunes de moins 26 ans sans enfant,
- 52 propriétaires occupants ou accédants à la propriété ont bénéficié d'une aide au titre des impayés d'eau et d'énergies.

#### 5 - EVOLUTION DU NOMBRE DE MENAGES AIDES OU AYANT RECU UN ACCORD (concerne le nombre de décisions favorables émises par la commission FSL pour une année civile)

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 *	2005
Aide au maintien	90	121	147	198	246	374	412	365	435	498	700	620	753
Aide à l'accès	197	473	816	865	860	901	874	754	745	973	1 249	1 302	1 341
Eau, énergies, téléphones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 330
<b>TOTAL</b>	<b>287</b>	<b>594</b>	<b>963</b>	<b>1 063</b>	<b>1 106</b>	<b>1 275</b>	<b>1 286</b>	<b>1 119</b>	<b>1 180</b>	<b>1 471</b>	<b>1 949</b>	<b>1 922</b>	<b>3 424</b>



\* Les difficultés financières rencontrées par le fonds à la fin de l'année 2004 ont conduit à repousser sur 2005 l'examen et la prise en charge des dossiers les moins urgents.

## 6 - PAIEMENTS PAR TYPE D'AIDE (concerne des accords 2004 ou 2005)

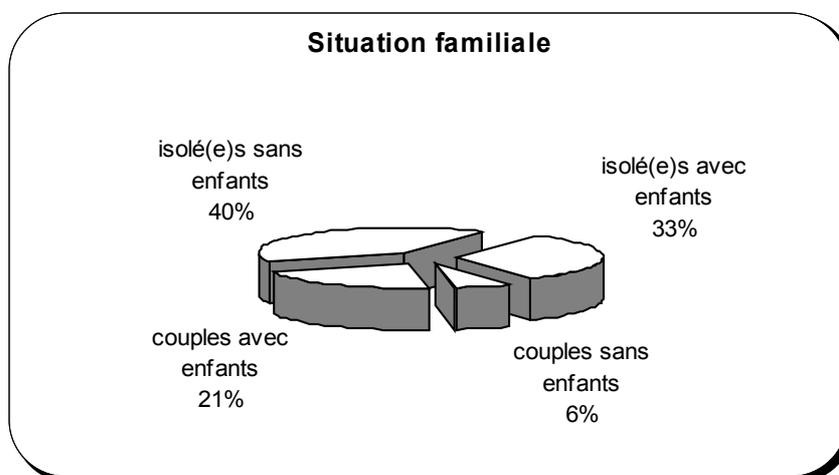
3 168 versements d'aides ont été opérés par la CAF en 2005.

Nombre d'aides à l'accès versées (subventions + prêts) : 1 203 (38 %) pour un montant de 404 054 € (40 %).

Nombre d'aides au maintien versées (subventions + prêts) : 670 (21 %) pour un montant de 344 626 € (34 %).

Nombre d'aides impayés eau, énergies, téléphone : 1 295 (41 %) pour un montant de 272 438 € (26 %).

## 7 - SITUATION FAMILIALE DES MENAGES AIDES

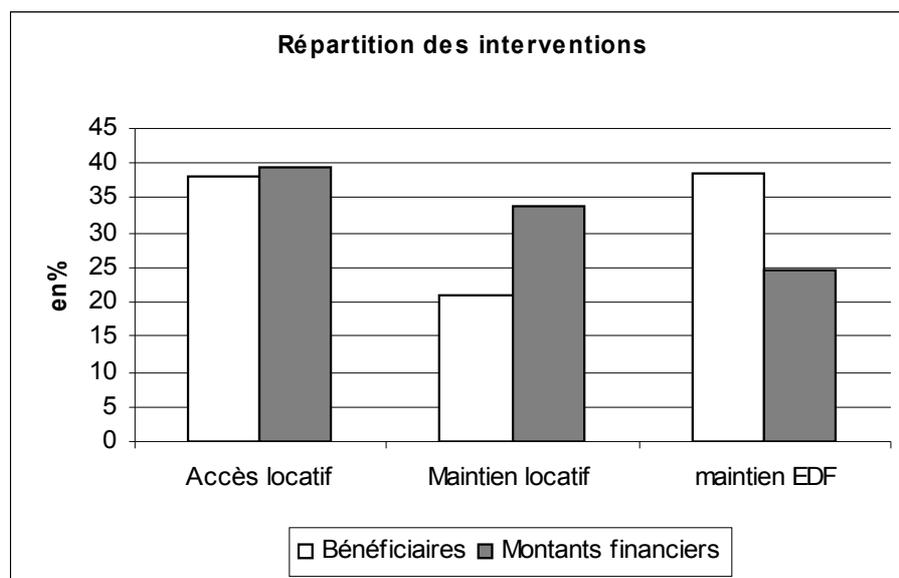


## 8 – RESSOURCES DES MENAGES AIDES

Salaire	740	23 %
RMI	828	26 %
ASSEDIC	551	17 %
Prestations familiales/logement	433	14 %
pension (retraite, invalidité,...)..	219	7 %
API	198	6 %
Sans revenus	53	2 %
Indemnités journalières	68	2 %
AAH	78	2 %
	<b>3 168</b>	<b>100 %</b>

## 9 - REPARTITION DES INTERVENTIONS

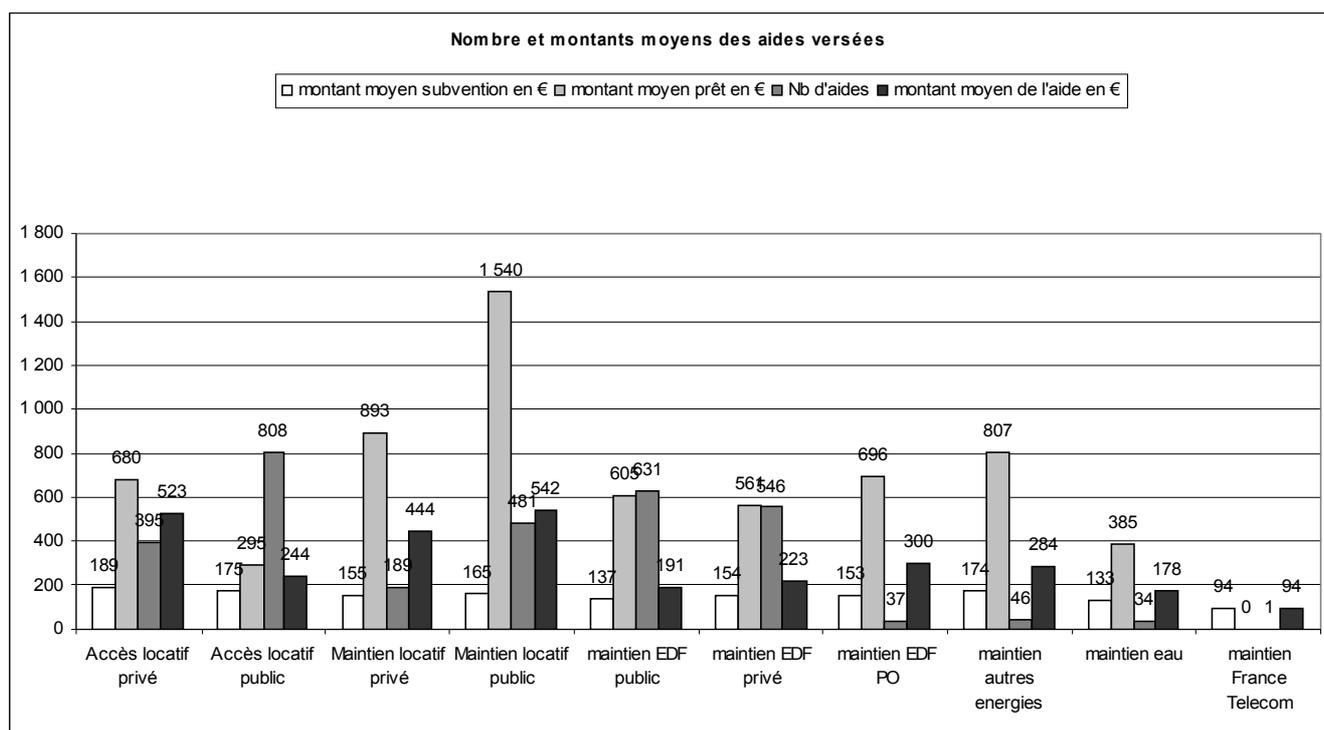
	Nombre de ménages aidés	%	Montants correspondants	%
Accès locatif privé	395	12	206 754 €	20
Accès locatif Territoire Habitat	710	22	171 111 €	17
Accès locatif social autre	98	3	26 189 €	3
Maintien locatif privé	189	6	83 942 €	8
Maintien locatif Territoire Habitat	444	14	239 328 €	23
Maintien locatif social autre	37	1	21 355 €	2
Maintien EDF	1 214	38	253 221 €	25
Maintien autres énergies	46	1	13 079 €	1
Maintien eau	34	1	6 045 €	1
Maintien France Télécom	1	0	94 €	0
<b>Totaux</b>	<b>3 168</b>	<b>100</b>	<b>1 021 118 €</b>	<b>100</b>



## 10 – SUBVENTIONS ET PRETS – VENTILATION SELON LE TYPE D'AIDE (€)

	Subventions	%	Prêts	%	Total	%
Accès locatif privé	23 771	2	182 983	18	206 754	20
Accès locatif public	59 729	6	137 571	13	197 300	19
Maintien locatif privé	17 879	2	66 064	6	83 942	8
Maintien locatif public	57 413	6	203 270	20	260 683	26
Maintien EDF public	76 261	7	44 167	4	120 428	12
Maintien EDF privé	70 046	7	51 658	5	121 703	12
Maintien EDF PO	4 126	0	6 963	1	11 090	1
Maintien autres énergies	6 623	1	6 456	1	13 079	1
Maintien eau	3 735	0	2 310	0	6 045	1
Maintien France Télécom	94	0	0	0	94	0
<b>TOTAUX</b>	<b>319 676</b>	<b>31</b>	<b>701 442</b>	<b>69</b>	<b>1 021 118</b>	<b>100</b>

## 11 – NOMBRE ET MONTANTS MOYENS DES AIDES VERSEES



## 12 - LES PROCEDURES D'EXPULSIONS

### Situations d'expulsion 1998/2005

Source DDE  
\*

Année	Décisions de résiliation de bail reçues par la DDE au 31/12			Assignations reçues par la DDE du 01/01 au 31/12		
	Parc privé	Parc public	Total	Parc privé	Parc public	Total
2000	87	79	166			
2001	48	52	100	91	67	158
2002	85	131	216	121	224	345
2003	56	180	236	119	164	283
2004	85	109	194	132	122	254
2005	81	137	218	132	204	336

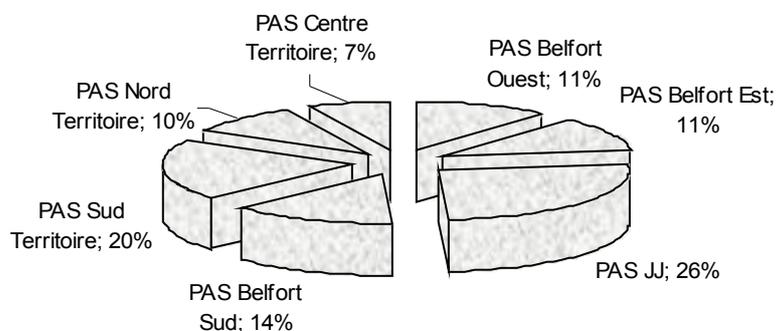
Source \*  
Territoire Habitat

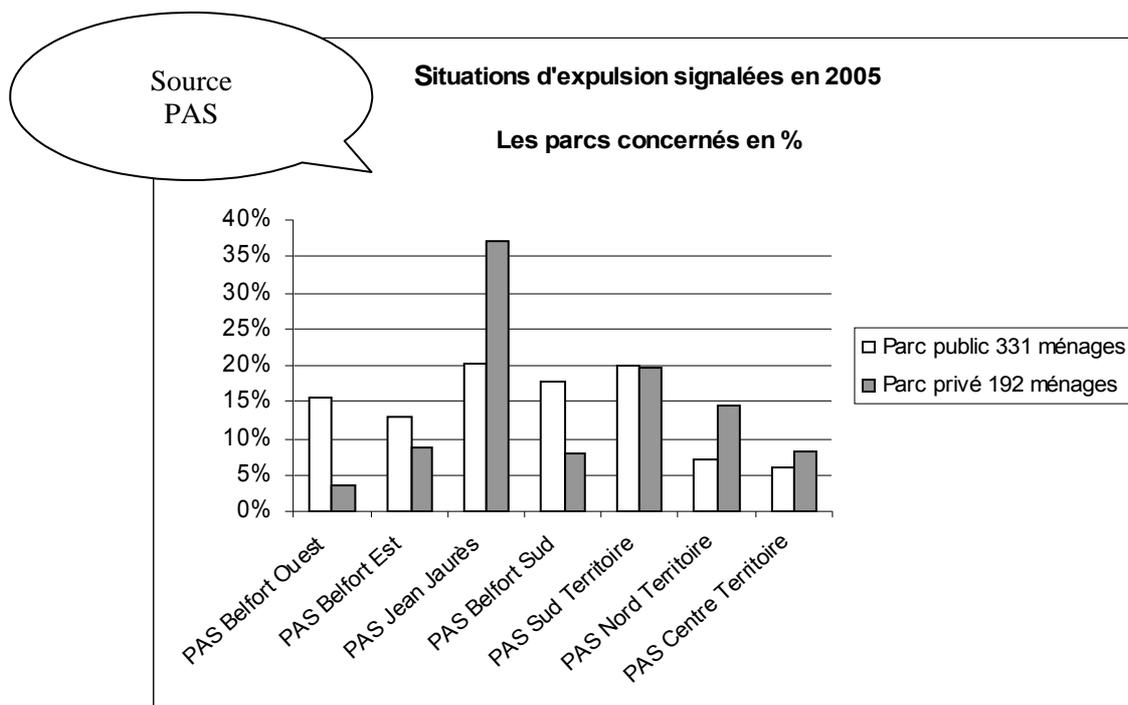
	Assignations en résiliation de bail	Jugements obtenus	Expulsions effectives
1999	32	19	5
2000	97	53	0
2001	87	50	3
2002	214	101	11
2003	151	173	22
2004	121	98	22
2005	213	128	13

\* Des écarts peuvent être constatés entre les différentes sources selon les dates retenues (ou date de l'assignation ou date du courrier d'huissier)

Source PAS

Ménages ayant été signalés dans le cadre de l'expulsion en 2005  
523 familles concernées





On relèvera que :

- environ la moitié des ménages n'ont pas répondu à la mise à disposition des services sociaux départementaux.
- s'agissant des ménages qui ont répondu, environ 1/3 ont bénéficié d'aide au titre du FSL (relogement ou maintien), d'une mesure de protection et/ou se sont inscrits dans une démarche de dossier de surendettement.
- 1/3 ont bénéficié ou bénéficient actuellement d'un accompagnement social en termes d'informations, conseil budgétaire, reprise des paiements...
- le dernier tiers concerne des ménages qui solutionnent eux-mêmes la problématique (en apurant la dette ou en quittant le logement) ou qui ne donnent pas suite à la rencontre avec les travailleurs sociaux.

Le risque d'expulsion est rarement lié au seul manque de ressources. Dans l'affirmative, le FSL est une réponse adaptée et l'attribution d'une aide solutionne la situation.

Dans la majorité des cas, la problématique est complexe, les ménages cumulent plusieurs handicaps : économiques, sociaux, surendettement, gestion, problèmes relationnels au sein de la famille, violences, carences éducatives...

L'intervention dans le cadre d'une expulsion n'est jamais isolée, elle fait l'objet d'un partenariat entre les différents acteurs sociaux.

# Règlement intérieur du fonds de solidarité pour le logement (FSL)

Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité 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 fixes (*article 1<sup>er</sup> de la loi du 31 mai 1990 modifiée par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales*).

## **Article 1 - LES MENAGES BENEFICIAIRES**

---

Le fonds de solidarité logement, dans les conditions définies par le présent règlement, est ouvert à tout ménage ou toute personne locataire, sous-locataire du parc public ou privé ou résidant de logements-foyers en situation d'impayé de loyer, en recherche de logement ou devant être logé en raison de sa grande précarité. Il est également ouvert à tout ménage ou toute personne qui, occupant régulièrement son logement se trouve dans l'impossibilité d'assumer ses obligations relatives au paiement des fournitures d'eau, d'énergies et de services téléphoniques fixes.

### ① Barème de ressources

Le fonds de solidarité logement examine toute situation de difficultés temporaires et s'adresse en priorité aux demandeurs dont le niveau de ressources se situe en deçà du SMIC plus 25 %, majoré des sommes prévues dans le cadre du dispositif du RMI pour les personnes supplémentaires, soit :

- 50 % pour la première personne à charge,
- 30 % pour chacune des personnes suivantes,
- 40 % pour chaque enfant à charge à partir du troisième,
- les majorations pour personnes supplémentaires sont fixées en pourcentage du montant du RMI déterminé pour une personne seule.

Cependant ce barème garde une valeur indicative et sur la base d'un rapport motivé, la commission FSL peut proposer le bénéfice du fonds à tout demandeur dont le niveau de ressources dépasse le barème ci-dessus.

## ② Nature des ressources

Les ressources prises en compte comprennent l'ensemble des ressources de quelque nature qu'elles soient, de toutes les personnes composant le foyer, à l'exception de l'aide personnelle au logement, de l'allocation de logement, de l'allocation de rentrée scolaire, de l'allocation d'éducation spéciale et ses compléments et des aides, allocations et prestations dont le montant et la périodicité n'ont pas de caractère régulier.

## **Article 2 - SAISINE DU FONDS DE SOLIDARITE LOGEMENT ET MODALITES D'ATTRIBUTION DES AIDES**

---

### ① Saisine du Fonds

Le fonds de solidarité logement peut être saisi par toute personne ou ménage en difficulté ou par toute personne morale et notamment par le bailleur, un travailleur social, la section départementale des aides publiques au logement (SDAPL), la commission locale d'insertion (CLI), la commission de surendettement, les associations oeuvrant dans le secteur du logement, la CAF, les centres communaux d'action sociale (CCAS) et les huissiers de justice. Il peut également être saisi par le Préfet pour le compte de personnes ou familles assignées aux fins de résiliation de bail.

### ② Constitution du dossier

La demande est établie au travers du formulaire unique de demande d'aide financière. Elle est accompagnée le cas échéant de l'état détaillé de la dette de loyer ainsi que des charges ou encore de la dette relative aux impayés d'eau, d'énergie ou de services téléphoniques. Dans tous les cas, tous les justificatifs relatifs à l'état civil (pièces d'identité, titres de séjour,...), aux ressources, aux charges et aux dettes doivent être fournis. Une enquête sociale complète le dossier.

### ③ Examen de la demande d'aide

L'examen porte sur l'analyse de la situation sociale, familiale et financière des ménages et personnes concernées. La mission du FSL tend à traiter la problématique logement dans sa globalité. Dans le cadre du maintien dans le logement, il s'agira le cas échéant de pouvoir examiner dans le même temps et la difficulté liée aux impayés de loyer et la difficulté liée aux impayés d'eau, d'énergie et/ou de téléphone. L'objectif est ainsi d'éviter le traitement parcellisé des différents problèmes que peuvent rencontrer la personne ou le ménage en difficultés.

Sont pris en compte :

- les besoins des demandeurs,
- la gravité de leur situation,
- l'efficacité sociale des aides, c'est-à-dire le résultat attendu à court et moyen terme sur l'évolution de la situation des demandeurs,
- les crédits disponibles et l'équilibre budgétaire du fonds.

### **Article 3 - LES AIDES A L'ACCES AU LOGEMENT**

---

Les aides susceptibles d'être accordées à ce titre sont la prise en charge sous forme de prêt sans intérêt ou subvention de tout ou partie des frais d'installation pouvant comprendre notamment :

- des aides au déménagement, à l'emménagement (frais d'agence, ouvertures de compteurs, assurances, mobilier de première nécessité...). Ces aides sont forfaitaires et réservées aux ménages les plus démunis. L'aide à l'acquisition de mobilier ne peut concerner que les équipements de première nécessité.
- le paiement du dépôt de garantie d'entrée dans les lieux, sous forme d'engagement de substitution, pour un montant qui ne saurait excéder deux mois de loyer brut. Le paiement du dépôt de garantie intervient prioritairement sous forme de prêt sans intérêt, voire sous forme de subvention totale ou partielle selon l'appréciation de la commission laquelle tient compte du taux d'effort que représente le logement par rapport aux ressources du ménage.
- peut être également prise en charge une partie du premier loyer, sous forme de prêt sans intérêt ou de subvention. Cette aide est fonction de la date d'entrée dans le logement et de l'ouverture des droits aux prestations logement.
- la garantie du paiement du loyer et des charges dans le logement locatif privé ou public, sous forme d'engagement de substitution, pour une période maximale de vingt-quatre mois et pour un montant qui ne saurait excéder douze mois de loyers résiduels d'impayés consécutifs ou non. Cet engagement court à compter du mois suivant l'entrée dans les lieux sauf exception liée à la situation financière du ménage. Tout en maintenant l'engagement de substitution, l'apurement d'un impayé quand son montant est peu important, pourra se traduire par la mise en place d'un plan d'apurement entre le bailleur et la personne ou le ménage bénéficiaire.

- les dettes au titre des impayés de loyer et de facture d'énergie, d'eau et de téléphone fixe peuvent être prises en charge par le fonds de solidarité logement si leur apurement conditionne l'accès à un nouveau logement.

En cas de changement de logement, le FSL n'intervient que si la demande est motivée par une des raisons suivantes :

- insalubrité, arrêté de péril, indécence,
- changement de situation familiale,
- santé,
- raisons professionnelles,
- recherche d'un loyer moins élevé,
- situation d'expulsion,
- situation de violence morale ou physique.

Dans les immeubles faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité en application du code de la santé publique ou les immeubles frappés d'un arrêté de péril en application du code de la construction et de l'habitation, l'aide à l'accès est refusé.

#### **Article 4 - LES AIDES AU MAINTIEN DANS LE LOGEMENT**

---

Les aides susceptibles d'être accordées à ce titre sont des prêts sans intérêt ou des subventions portant sur les impayés de loyers et charges des locataires. Il s'agira notamment de permettre le rétablissement des prestations liées au logement. Le calcul de l'aide s'effectuera en tout état de cause prestations liées au logement déduites.

Dans tous les cas, le bailleur doit chercher un arrangement amiable avant la saisine du fonds. La mise en place de plans d'apurement doit être favorisée.

Sauf exception motivée, la reprise du paiement du loyer courant durant les trois mois précédant la saisine du fonds pour une dette inférieure à 1 500 €, ou les six mois pour une dette supérieure à 1 500 €, est une condition préalable à l'octroi d'une aide au maintien dans le logement.

Sauf exception motivée, dans les immeubles faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité en application du code de la santé publique ou les immeubles frappés d'un arrêté de péril en application du code de la construction et de l'habitation, l'aide au maintien est refusée ou subordonnée à l'engagement du bailleur d'effectuer dans le délai imparti, les travaux prescrits.

Des prêts sans intérêt ou des subventions pour la prise en charge des frais d'assurance locative peuvent être accordés. Il est prévu une seule intervention par ménage à titre de secours sauf situation dûment motivée.

Des prêts sans intérêt ou des subventions peuvent être accordés pour couvrir tout ou partie des factures impayées d'eau, d'énergie et de services téléphoniques fixes, aux personnes et ménages, qui occupant régulièrement leur logement, se trouvent dans l'impossibilité d'assurer leurs obligations.

S'agissant de la prise en charge des dépenses d'eau, d'énergie et de services téléphoniques fixes, il est prévu une seule intervention de même nature sur l'année de date à date sauf situation dûment motivée.

Une aide à titre préventif peut également être accordée pour prendre en charge une ou des échéances à venir calculées au vu des consommations annuelles déterminées par les fournisseurs. Le caractère nécessaire de cette prise en charge devra être démontré.

## **Article 5 – AIDE AU FINANCEMENT DES SUPPLEMENTS DE DEPENSES DE GESTION LOCATIVE**

---

Une aide destinée à financer les suppléments de dépenses de gestion locative est accordée aux associations, aux centres communaux ou intercommunaux d'action sociale et aux autres organismes à but non lucratif qui sous-louent des logements à des personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> ou qui en assurent la gestion immobilière pour le compte de propriétaires.

Le montant annuel de l'aide est fixé forfaitairement à 492 € par logement.

L'aide est notifiée chaque année par le Président du Conseil général aux organismes qui en feront la demande accompagnée d'un dossier relatant le nombre de logements mobilisés, les objectifs poursuivis et l'activité développée en faveur des personnes et familles prises en charge par le dispositif.

L'aide ne peut porter sur les logements bénéficiant de l'aide aux associations loquant à titre temporaire des personnes défavorisées (ALT).

## **Article 6 – COMITE DE PILOTAGE**

---

Chaque année, le Président du Conseil général réunit les partenaires financiers du Fonds en vue de la présentation des bilans et de la définition des orientations.

## Article 7 - PROCESSUS DE DECISION

### ① La commission des aides financières du FSL

La commission du FSL est placée sous l'égide du directeur général des services du Conseil général ou son représentant. La commission se réunit au moins une fois par mois, examine les dossiers individuels et propose au Président du Conseil général ou au vice-Président délégué le cas échéant, les aides financières à attribuer.

La commission du FSL peut entendre à titre consultatif toute personne physique ou morale susceptible d'apporter des éléments d'information nécessaires à l'examen des demandes. La présence d'experts peut également être requise.

- ses propositions sont arrêtées à la majorité simple,
- les réunions ne sont pas publiques et les délibérations sont confidentielles,
- l'ensemble des membres est tenu au secret professionnel.

La commission du FSL propose au Président du Conseil général ou au vice-Président délégué d'accorder :

- des subventions,
- des prêts,
- des garanties,
- des remises de dette,
- des gels de créances.

Les décisions sont valables un an. Elles sont annulées de fait si elles n'ont pas pu être suivies d'effet à cette échéance.

Toute attribution d'un nouveau prêt de même nature est, en principe, subordonnée au remboursement du précédent. Le calcul de référence destiné à établir le montant mensuel du remboursement est le suivant : (ressources-loyer) x 5 %. La mensualité minimum de remboursement est fixée à 15 €.

### ② Composition de la commission

Monsieur le directeur général des services du Conseil général ou son représentant

Madame la Directrice du CCAS de la ville de Belfort ou son représentant

Monsieur le Directeur de la CAF ou son représentant

Monsieur le Directeur de Territoire Habitat ou son représentant

Monsieur le Directeur de l'UDAF ou son représentant

Monsieur le Correspondant Solidarité EDF Gaz de France Distribution Franche-Comté Nord

### ③ La commission interne

La direction de l'économie du partenariat et du logement du Conseil général en liaison avec le secrétariat assuré par la CAF a délégation pour :

- proposer des décisions de principe dans le cadre des aides à l'accès (prise en charge du dépôt de garantie sous forme de prêt sans intérêt ou de subvention et garantie de loyer).
- proposer des aides pour couvrir tout ou partie des factures impayées d'eau, d'énergie et de téléphone lorsqu'il s'agit d'incidents de paiement ponctuels ou de prévention d'incidents, qui ne s'inscrivent pas dans une problématique logement globale.
- proposer des aides pour la prise en charge des frais d'assurance locative.
- prendre en cas d'urgence signalée toute décision d'aide.
- prononcer les rejets s'agissant des demandes manifestement hors critères FSL.

Toutes les positions prises dans ce cadre doivent être entérinées par la commission du FSL lors de ses réunions mensuelles.

### ④ Recours gracieux

Le ménage ou la personne qui désire contester la décision peut dans un délai de deux mois à partir de la notification saisir le Président du Conseil général à l'adresse suivante : Place de la Révolution Française - 90020 BELFORT Cedex.

La demande de réexamen sera étudiée :

- en cas d'éléments nouveaux, par la même instance qu'initialement.
- en l'absence d'éléments nouveaux, par la commission du FSL si la décision initiale a été prononcée selon la proposition de la commission interne ; par le vice-président du Conseil général si la décision initiale a été prononcée selon la proposition de la commission du FSL.
- l'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut acceptation du recours déposé.

### ⑤ Recours contentieux

Le ménage ou la personne qui désire engager un recours contentieux peut saisir le tribunal administratif de Besançon dans un délai de deux mois à compter de la notification de rejet du recours gracieux.

## **Article 8 - PV DES COMMISSIONS ET NOTIFICATIONS DES DECISIONS**

---

### ① PV

Il est dressé par le gestionnaire du FSL. Il est adressé aux seuls membres de la commission et à l'équipe technique. Pour la partie qui les concerne, les fournisseurs d'eau, d'énergie et de téléphone reçoivent ou un extrait du PV ou une copie de la notification de décision.

### ② Notification des décisions

Les décisions sont notifiées par courrier par le Président du Conseil général ou le vice-Président délégué aux demandeurs et si elle n'est pas le demandeur, à la personne ou famille en difficultés dans le délai de deux mois à compter du dépôt du dossier de la demande. Ce délai est ramené à un mois en cas de saisine après assignation aux fins de constat de résiliation de bail.

Les décisions de refus sont motivées. Elles peuvent notamment porter sur des demandes de changement de logement non motivées par les raisons indiquées à l'article 3 ou pour des demandes d'accès à un logement non adapté à la situation financière et familiale du ménage.

Dans tous les cas, les notifications indiqueront les modalités de recours et la durée de validité de la décision. Elles indiqueront enfin qu'en cas de changement significatif de la situation familiale et/ou financière au moment de la signature du contrat, la décision ne pourra s'appliquer et que la situation devra faire l'objet d'une nouvelle instruction.

Les notifications d'attribution d'aide sont accompagnées d'une invitation du bénéficiaire auprès d'un travailleur social de l'équipe technique pour signature du contrat d'aide et d'engagement social liés au logement.

Ce contrat est adressé au gestionnaire du fonds pour paiement aux créanciers.

## **Article 9 - LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS**

---

### ① Le ménage bénéficiaire

Il s'engage à :

- déposer sa demande complète d'aide au logement à la CAF,
- régler le loyer et les charges,
- mettre en place les systèmes de paiements périodiques (mensualisation, bi-mensualisation...) proposés par les fournisseurs d'eau et d'énergie notamment,
- rembourser le prêt accordé par le FSL,

- accepter l'accompagnement social le cas échéant,
- occuper le logement selon les règles de bonne conduite,
- signaler au bailleur et au travailleur social toute dégradation, qu'elle relève ou non de sa responsabilité,
- assurer sa part de responsabilité quant à l'entretien des communs ou des abords de logement,
- respecter la tranquillité de ses voisins,
- signaler au travailleur social tout changement significatif dans sa situation sociale ou financière.

## ② Le travailleur social chargé de l'accompagnement social

Il s'engage à :

- travailler en liaison avec les autres intervenants auprès du bénéficiaire,
- informer le locataire sur ses droits et ses devoirs,
- rechercher des solutions en cas de difficultés.

Sa mission peut recouvrir tout ou partie des tâches suivantes selon les difficultés des personnes :

- diagnostic des difficultés du ménage et aide à la définition du projet de logement : analyse des besoins, des ressources, information sur les droits, les devoirs, aide et orientation dans la recherche d'un logement adapté, éventuellement information aux bailleurs,
- aide à l'installation, au maintien et prévention des expulsions : notamment dans les démarches administratives, la négociation avec les bailleurs, la prise d'une assurance, la gestion du budget.
- suivi de l'intégration du ménage dans son logement et son environnement.

## ③ Le bailleur

Il s'engage à :

- mettre à disposition du bénéficiaire un logement conforme aux règles d'hygiène et d'utilisation en usage, ainsi que faire signer un bail conforme à la réglementation en vigueur détaillant notamment la répartition des charges locatives.
- signaler au gestionnaire du FSL le non paiement du loyer dès le premier mois et à mettre en œuvre les procédures précontentieuses.
- prendre en compte les propositions faites par la commission du FSL,
- prendre l'attache du travailleur social référent avant d'engager une procédure d'expulsion pendant la durée des aides du FSL.

## **Article 10 - LA GESTION FINANCIERE, COMPTABLE ET ADMINISTRATIVE DU FSL**

---

### ① Secrétariat et gestion financière et comptable du Fonds

La gestion financière, comptable et administrative du FSL est confiée à la Caisse d'Allocations Familiales du Territoire de Belfort. Mandat lui est également donné pour engager les procédures contentieuses. La convention intervenue entre le Président du Conseil général et le directeur de la CAF le 25 novembre 2005, règle les modalités de fonctionnement et de financement.

### ② Lieu d'installation

Le secrétariat du FSL est installé dans les locaux de la Caisse d'Allocation Familiale, 12 rue Strolz à Belfort.

## **Article 11 - L'EQUIPE TECHNIQUE**

---

### ① Composition

L'équipe technique est composée de 8 travailleurs sociaux « logement » du Conseil général intégrés dans chacun des points accueil solidarité (PAS Jean-Jaurès, Belfort Sud, Belfort Est, Belfort Ouest, Sud Territoire, Centre Territoire et Nord Territoire).

S'agissant des jeunes de moins de 26 ans, ce sont les conseillers jeunes des points accueil solidarité du Conseil général qui assurent la prise en charge de ce public.

### ② Mission

Les agents de l'équipe technique assurent l'instruction sociale, eux-mêmes ou en liaison avec d'autres travailleurs sociaux, des demandes d'intervention du FSL. Ils établissent des propositions quant aux suites à réserver aux demandes. Ils présentent les demandes à la commission du FSL.

Ils assurent l'exécution et le suivi des décisions, eux-mêmes ou en liaison avec leurs collègues. Ils assurent, le cas échéant, l'accompagnement social des personnes ou des ménages. L'accompagnement peut porter sur une première installation ou une réinstallation suite à des changements dans la vie familiale ou professionnelle. Il peut également traiter du maintien dans le logement ou du risque d'expulsion locative.

## **Article 12 - ARTICULATION DU FSL AVEC LES AUTRES DISPOSITIFS**

---

D'une façon générale, la commission du FSL veille à trouver une articulation harmonieuse entre les différents dispositifs en donnant priorité à une approche la plus globale possible des situations familiales.

### ① FSL - CLI

Les bénéficiaires d'aides au logement font l'objet d'une attention particulière de la CLI lors de l'examen des contrats d'insertion.

L'insertion par le logement est négociée prioritairement entre l'agent instructeur et l'utilisateur.

### ② FSL - SDAPL

Le FSL peut être saisi par la SDAPL et lui rendra compte de la décision de la commission.

### ③ FSL – Commission de surendettement

Le FSL statue en cohérence avec les propositions de la commission de surendettement.

### ④ FSL - CAF

Le FSL pourra être saisi par la CAF pour les bénéficiaires de l'allocation logement, et lui rendra compte de la décision de la commission.

## **Article 13 – ADOPTION DU REGLEMENT**

---

Le présent règlement a été soumis à l'avis du comité de pilotage du PDALPD lors de sa séance du 25 Octobre 2005. Le comité de pilotage du PDALPD a émis un avis favorable.

Il a été approuvé par le Conseil général lors de sa séance du 21 novembre 2005.

## BAREME D'ACCES AU FONDS DE SOLIDARITE LOGEMENT

Base de calcul

SMIC au 01/07/2004 : 1286,09 Brut - 23,75 % de cotisations = 980,64

RMI au 1<sup>er</sup> janvier 2005 : 425,40

	Ressources < à		Ressources < à
Isolé	1225,80	Couple	1438,50
Isolé + 1 enfant	1438,50	Couple + 1 enfant	1566,12
Isolé + 2 enfants	1566,12	Couple + 2 enfants	1693,74
Isolé + 3 enfants	1736,28	Couple + 3 enfants	1863,90
Isolé + 4 enfants	1906,44	Couple + 4 enfants	2034,06
Isolé + 5 enfants	2076,60	Couple + 5 enfants	2204,22
Isolé + 6 enfants	2246,76	Couple + 6 enfants	2374,38
Isolé + 7 enfants	2416,92	Couple + 7 enfants	2544,54
Isolé + 8 enfants	2587,08	Couple + 8 enfants	2717,70

Les ressources prises en compte comprennent l'ensemble des ressources de quelque nature qu'elles soient, de toutes les personnes composant le foyer, à l'exception de l'aide personnelle au logement, de l'allocation de logement, de l'allocation de rentrée scolaire, de l'allocation d'éducation spéciale et ses compléments et des aides, allocations et prestations dont le montant et la périodicité n'ont pas de caractère régulier.

## Annexe 3

### **Définitions relatives aux situations rencontrées dans le cadre du logement indigne**

Habitat indigne, habitat insalubre, logement décent sont des notions qui méritent d'être précisées car souvent utilisées à tort alors que les effets de droit et les conséquences financières sont différents :

#### **- insalubrité - Code de la Santé Publique**

- les logements, immeubles et toutes formes d'habitat précaire, dont l'état ou la nature les rendent impropres à l'habitation pour des raisons d'hygiène et entraînent des risques pour la santé des occupants ou des voisins.
- ils peuvent être déclarés insalubres par arrêté du préfet et suite à une instruction de la responsabilité des services sanitaires (DDASS et SCHS); cet arrêté peut, soit interdire définitivement les locaux à l'habitation, soit prescrire des travaux et, si nécessaire, interdire temporairement les locaux à l'habitation.

#### **- non décent - Code Civil rapport bailleurs/locataires**

Un logement loué, vide ou meublé, doit être décent, au sens défini par le décret du 30 janvier 2002. La décence du logement concerne les parties privatives du logement qui entrent dans le champ du contrat de bail.

La notion de logement décent est introduite dans les conditions générales de location qui relèvent du code civil et des lois spécifiques relatives aux rapports locatifs, pour tous les logements mis en location.

Un logement non décent peut ne pas être indigne (insalubre, en péril...) :

- soit parce qu'il n'y manque que des équipements de confort, mais il est salubre et en bon état,
- soit parce que les désordres ne sont pas d'une gravité telle qu'ils puissent justifier une procédure lourde (insalubrité, péril).

En revanche, et par définition même, un logement déclaré insalubre ou sous arrêté de péril ne peut être qualifié de décent. Il en est de même si un logement, en lui même éventuellement décent, est situé dans un immeuble collectif insalubre ou en péril.

#### **- péril - Code de la Construction et de l'habitation**

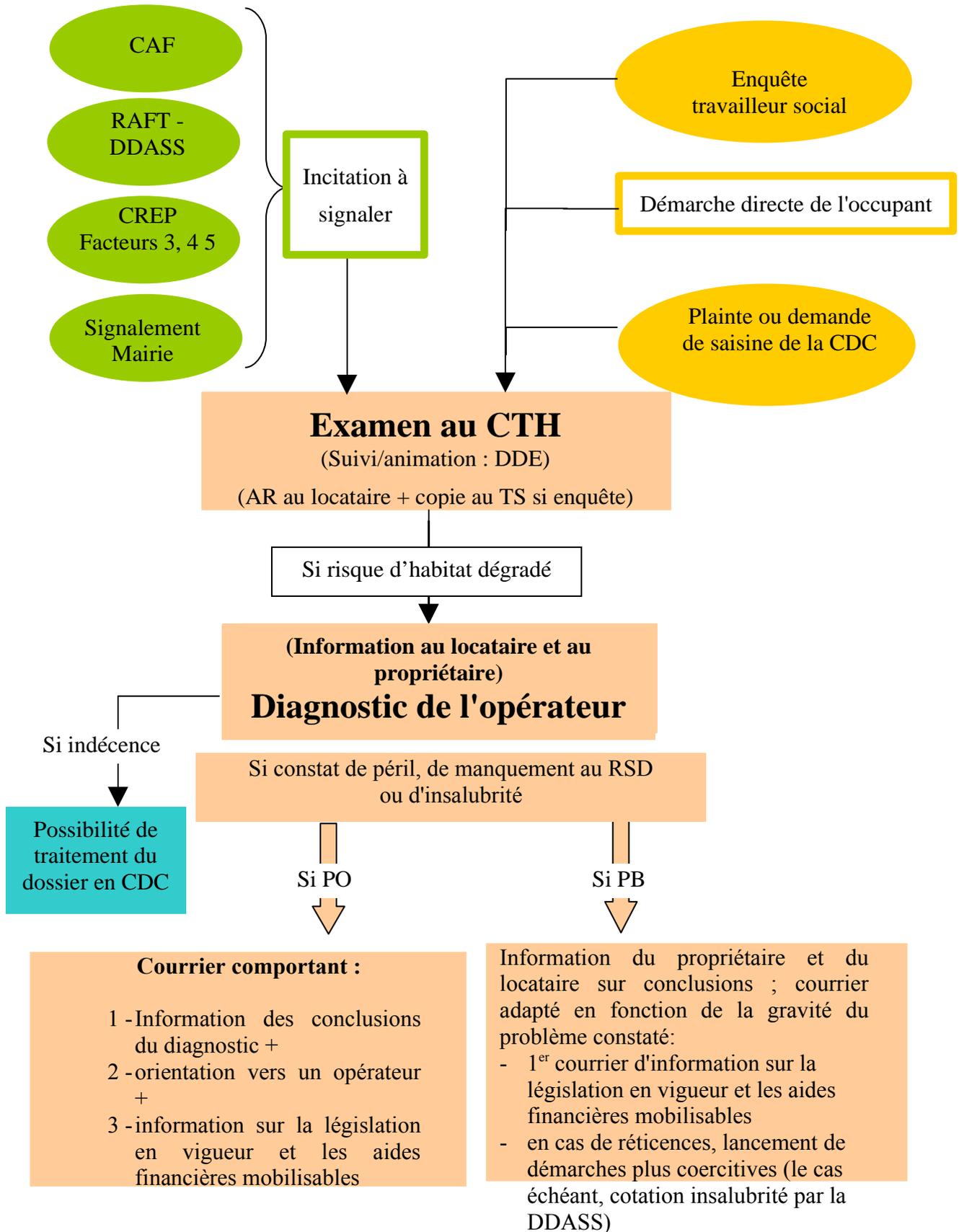
Le péril n'est pas une police de l'habitat mais peut évidemment affecter les locaux d'habitation. C'est une police qui permet au maire d'obliger un propriétaire à engager des travaux de réparation, ou de démolition, pour mettre fin au danger que fait courir au public ou aux occupants l'état de péril de son bâtiment. Elle est engagée dans le cadre d'immeuble menaçant ruine

- **saturnisme - Code de la Santé Publique**

- la lutte contre le saturnisme infantile lié à la présence de plomb accessible dans l'habitat, relève également de l'exercice d'une police de la santé publique exercée par le préfet (DDASS).

**Ces 4 définitions sont traitées dans le cadre de l'application de textes législatifs, contrairement aux notions de vétusté** (rencontrée dans le cadre d'un descriptif, ou d'un état des lieux), **d'inconfort** (notion technique) et **d'habitat indigne** (notion politique, convention de langage).

**Annexe n°4 du PDALPD 2006-2010**  
**Pôle de Compétence Santé Bâtiment**  
**Territoire de Belfort**  
**Comité Technique Habitat**  
**Protocole de Gestion et de Suivi d'un dossier**



## Annexe 5

### INDEX DES SIGLES UTILISES

<b>AIVS</b>	Agence Immobilière à Vocation Sociale
<b>ANAH</b>	Agence Nationale de l'Habitat
<b>APL</b>	Aides Personnelles au Logement
<b>ASLL</b>	Accompagnement Social lié au Logement
<b>CAB</b>	Communauté d'Agglomération Belfortaine
<b>CADA</b>	Centre d'Accueil pour les Demandeurs d'Asile
<b>CAF</b>	Caisse d'Allocations Familiales
<b>CCAS</b>	Centre Communal d'Action Sociale
<b>CEAALA</b>	Commission d'Examen pour l'Accès au Logement Autonome
<b>COALA</b>	Commission d'Accès au Logement Adapté
<b>CDAPL</b>	Commission Départementale des Aides Personnelles au logement
<b>CHRS</b>	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
<b>CTH</b>	Comité Technique Habitat
<b>DDASS</b>	Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
<b>DDE</b>	Direction Départementale de l'Equipeement
<b>ENL</b>	Engagement National pour le Logement
<b>EPCI</b>	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
<b>FAPIL</b>	Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement
<b>FJT</b>	Foyer des Jeunes Travailleurs
<b>FSL</b>	Fonds de Solidarité pour le Logement
<b>GSA</b>	Gestion Locative Adaptée
<b>GSL</b>	Gestion Sociale du logement
<b>LIP</b>	Logement d'Insertion Privé
<b>OPAH</b>	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
<b>OTARIE</b>	Outil Technique d'Analyse et de Renseignement Informatisé sur les Exclusions
<b>PAS</b>	Point Accueil Solidarité
<b>PDALPD</b>	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
<b>PIG</b>	Programme d'Intérêt Général
<b>PLA</b>	Prêt Locatif Aidé
<b>PLA-I</b>	PLA d'intégration
<b>PLH</b>	Programme Local de l'Habitat
<b>PLUS</b>	Prêt Locatif à Usage Social
<b>PST</b>	Programme Social Thématique
<b>RSD</b>	Règlement Sanitaire Départemental
<b>SAHI</b>	Schéma de l'Accueil, de l'Hébergement et de l'Insertion
<b>UDAF</b>	Union Départementale des Associations Familiales

## Annexe 6

### Enquête sur les besoins

#### I. Méthode et déroulement

1. **L'objectif de l'enquête sur les besoins** était de repérer l'ensemble des ménages du Territoire de Belfort ayant une difficulté de logement dans le champ d'application du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

Les textes sur le PDALPD indiquent qu'il s'agit des ménages de tous âges et de toutes compositions familiales ayant des difficultés financières ou/et sociales.

Les difficultés de logement peuvent concerner **le maintien ou l'accès**, dans le parc public ou dans le parc privé, l'accès pouvant porter sur un premier logement ou un relogement (éventuellement par mutation dans un même parc).

2. **Le repérage** devait être **quantitatif** (évaluation, avec les détails utiles, de nombres de ménages) et **qualitatif** (problématiques dominantes, difficultés rencontrées).

La méthode générale retenue a consisté à procéder à **une enquête spécifique**, aucune source d'informations existante ne permettant de répondre aux objectifs fixés. Ainsi, les fichiers relatifs à la demande de logement n'identifient pas clairement les ménages qui ont des difficultés financières et sociales.

Nous avons choisi de **solliciter des travailleurs et référents sociaux** en contact avec des publics ayant des difficultés de maintien ou d'accès (ou formulant des demandes dans ces domaines) en recueillant auprès d'eux les informations nécessaires sur les ménages dont ils assurent un suivi.

En accord avec le groupe de pilotage de l'étude, **la liste** des travailleurs et référents sociaux a été établie de manière à ce que le recueil des besoins couvre, dans toute la mesure du possible, l'ensemble du Territoire de Belfort et tous les types de publics.

De fait, au plan quantitatif, **les besoins ont été recueillis** auprès :

- des **7 Points Accueil Solidarité** (travailleurs sociaux du Conseil général) ;
- des organismes de **logement temporaire** et d'**hébergement** (foyer de jeunes travailleurs de Belfort, foyers de travailleurs migrants SONACOTRA, CHRS et Plate-forme d'Urgence Sociale/PLUS gérés par l'Armée du Salut).

Les **autres acteurs** intervenant dans le logement des personnes défavorisées rencontrés sont les suivants :

- les deux principaux CCAS du département (Belfort et Delle) ;
- la Mission Départementale Espace Jeunes (MDEJ) ;
- deux structures d'hébergement : le CHRS de l'association « SOLIDARITE FEMMES » et le CADA de l'association « BLEU NUIT » (Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile) ;
- la CAF (Caisse d'Allocations Familiales) ;

- l'UDAF (Union Départementale des Associations Familiales).

Auprès de ces différents organismes, nous avons recueilli **des informations qualitatives** sur le logement des personnes défavorisées.

Par contre, nous n'avons intégré dans notre enquête de données quantitatives provenant de ces organismes, soit parce que ces derniers ne relevaient **pas de difficultés notables** de logement parmi les ménages hébergés, soit parce que les publics en difficulté de maintien ou d'accès qu'ils accueillent ou hébergés étaient **déjà repérés** par les PAS ou des structures d'hébergement (nous avons évité de compter un ménage deux fois).

Ainsi :

- les publics du **CCAS de Belfort** ont déjà une solution de logement (s'ils sont bénéficiaires des dispositifs gérés par le CCAS : PST, PLAI, baux glissants) ou sont orientés vers les PAS (s'ils sont demandeurs d'un logement) ;
- les jeunes en contact avec la **MDEJ** et des ménages suivis par la **CAF** ou l'**UDAF** ayant un problème de logement sont orientés vers les PAS ;
- les personnes en difficulté de relogement à la sortie du **CADA** sont orientées vers la PLUS ;
- le relogement des personnes accueillies à **SOLIDARITE FEMMES** ne pose pas de difficulté particulière.

*Cependant, compte tenu du nombre des publics accueillis et de l'importance de l'action dans le logement, le CCAS de Belfort fait l'objet dans le présent document d'un chapitre spécifique.*

3. Nous avons enfin rencontré des responsables du principal bailleur social, « **Territoire Habitat** », avec lesquels nous avons fait un tour d'horizon sur le logement de personnes défavorisées, sur les outils actuels du PDALPD et sur les évolutions souhaitables.
4. **Pour recueillir les besoins**, l'équipe d'étude a utilisé **une grille** proposée par elle et validée par le comité de pilotage.

Cette grille distingue **7 catégories de situations** :

- les ménages en procédure d'**expulsion** ;
- les ménages hébergés dans une **structure** ;
- les ménages en logement insalubre, ou plus exactement **indigne**, ou en hébergement **de fortune** ;
- les **jeunes hébergés** par la famille ou les amis ;
- les personnes **sans domicile fixe** ;
- les ménages en difficulté de **maintien** (autres que ceux en procédure d'expulsion ou dans un logement indigne) ;
- les ménages en difficulté d'**accès** (autres que ceux hébergés dans une structure, dans un logement indigne ou en hébergement de fortune, les jeunes hébergés par la famille ou les amis, les personnes sans domicile fixe).

A l'intérieur de chaque catégorie, nous avons demandé que soient comptés séparément ceux **dont la problématique dominante était d'ordre social** (autonomie, comportement, marginalité, santé, addictions, etc.) et ceux dont la problématique dominante était **d'ordre financier** (ressources faibles, chômage, etc.).

Enfin, nous avons demandé d'indiquer la **composition familiale** (isolés, familles monoparentales, couples sans enfant, couples avec enfant/s).

Par ailleurs, le repérage des situations devait s'appuyer sur les **dossiers actifs**, c'est-à-dire sur les ménages avec lesquels les travailleurs et référents sociaux ont eu un contact **dans les quelques mois** ayant précédé l'enquête (en ne remontant jamais en deçà de 2005).

La méthode utilisée permet d'obtenir **une photographie sur une période de plusieurs semaines**, non un instantané. Elle donne **une indication** sur le volume des besoins mais elle a ses limites : elle est moins précise qu'un relevé exhaustif individualisé (ménage par ménage) de toutes les situations sans solution à un moment précis, que ni le temps alloué à l'équipe d'étude, ni le temps disponible chez les travailleurs sociaux ne permettait de préparer, de réaliser et de traiter.

Nous avons passé **une demi-journée avec chaque service ou organisme**, celui-ci étant invité à rassembler les données chiffrées et à réfléchir aux éléments qualitatifs préalablement à la rencontre.

**Une réunion générale des responsables de PAS**, en présence des représentants du Pôle Logement du Conseil général, avait été organisée pour présenter la mission et préciser les attentes relatives à la partie « enquête ».

L'enquête sur le terrain s'est déroulée **du 14 mars au 27 avril 2006**.

## II. Résultats et analyses

Les PAS et les structures de logement temporaire et d'hébergement ont répondu à l'enquête dans leur totalité, ce qui a permis de collecter à la fois des données statistiques, des éléments qualitatifs, des commentaires sur les publics, les problématiques et le contexte local du logement, et des suggestions sur les mesures et outils à améliorer ou à créer.

En ce qui concerne les données statistiques, les organismes ne devaient renseigner **les fiches que pour leurs « publics directs »**.

C'est pourquoi les PAS n'ont pas été consultés sur les ménages hébergés dans les structures et, à l'inverse, les structures d'hébergement n'ont pas été consultées sur les ménages autres que ceux hébergés dans leur établissement. Par contre, en raison de la présence, spécifique dans ce département, de « Conseillers Jeunes » au sein des PAS, le service social a été questionné sur le logement des jeunes.

Compte tenu de leurs spécificités au regard de leurs publics et missions, il nous a paru logique de présenter dans **deux chapitres séparés** les résultats quantitatifs et qualitatifs relevés :

- dans les PAS (4.1.) ;
- dans les structures de logement temporaire et d'hébergement (4.2.).

# 1. LES BESOINS REPERES DANS LES PAS

---

## 1.1. Besoins quantitatifs

Les résultats sont présentés **pour l'ensemble du département et en distinguant les PAS Belfortains des autres.**

Nous avons repris scrupuleusement **les chiffres qui nous ont été communiqués.**

Mais nous attirons l'attention sur le fait que les données concernant le maintien et l'accès correspondent principalement aux ménages **ayant sollicité ou devant solliciter le FSL.**

Les raisons sont les suivantes :

- le repérage est surtout le fait des Conseillers Logement, et ceux-ci traitent essentiellement des dossiers FSL ;
- sauf pour les situations les plus graves, un référent social aura tendance à ne pas prendre en compte de manière chiffrée, dans une enquête, un ménage pour lequel *il n'existe pas, aujourd'hui*, de réponse adaptée.

Il résulte de la méthode utilisée :

- **d'un côté une sous-estimation**, due au fait que des ménages pour lesquels il n'existe pas de réponse adaptée n'ont pas été comptés ;
- **de l'autre une surestimation**, due au fait que des ménages dont le problème est uniquement financier et auxquels le FSL vient d'apporter une réponse que l'on peut considérer comme durable ont été comptée.

En l'état actuel de nos connaissances, **il est difficile d'indiquer si le solde** conduit à une sous-estimation ou une surestimation des besoins réels.

Nous avons distingué les publics **par catégorie.**

Toutefois, nous n'avons pas repris de chiffres concernant les **jeunes pour lesquels une décohabitation serait nécessaire.** En effet, nous ne possédons pour ce public, au mieux, que des données sur les demandeurs d'aides du FSL.

Or, à l'évidence, de nombreux autres jeunes aurait besoin d'une solution de logement adaptée mais les travailleurs sociaux n'en ont pas fait un repérage en bonne et due forme pour au moins deux motifs :

- les jeunes dont les ressources sont faibles ou nulles restent au domicile familial, parfois dans des conditions pénalisantes pour eux et leurs familles, et ils trouvent par eux-mêmes des solutions, fussent-elles précaires ou très précaires (hébergement successifs « de solidarité », squats, solutions de fortune, etc.) ;
- il existe localement très peu d'outils et de places destinés à ce public, même pour des jeunes qui ont de petites ressources.

Pour chaque catégorie, nous avons **agrégé** les données sur les ménages ayant une **problématique sociale dominante** et ceux ayant une **problématique financière dominante**, malgré l'intérêt qu'il y aurait eu à disposer des indications chiffrées distinctes sur ces questions.

Nous nous sommes en effet aperçus que les réponses n'étaient pas homogènes sur ce point d'un PAS à l'autre, voire d'un travailleur social à l'autre. Cette hétérogénéité ne nous étonne pas trop car la quasi-totalité des ménages rencontre les deux types de difficultés et il est le plus souvent difficile d'indiquer laquelle domine, ou entraîne l'autre, ou handicape le plus l'insertion par le logement. En conséquence, pour un même ménage, certains travailleurs sociaux auront tendance à mettre l'accent sur les problèmes financiers, d'autres sur les problèmes sociaux.

Des distinctions entre problématiques sociales et financières sont cependant faites ci-après dans nos évaluations qualitatives.

#### a) Besoins par territoire de PAS :

PAS	Difficulté de logement				
	Maintien	Accès	Expulsion	ENSEMBLE	%
Jean Jaurès	153	142	66	<b>361</b>	19
Belfort Est	77	104	42	<b>223</b>	12
Belfort Ouest	156	181	33	<b>370</b>	20
Belfort Sud	79	102	75	<b>256</b>	14
Centre Territoire	134	116	20	<b>270</b>	14
Nord Territoire	38	61	35	<b>134</b>	7
Sud Territoire	110	96	54	<b>260</b>	14
<b>TOTAL</b>	<b>747</b>	<b>802</b>	<b>325</b>	<b>1 874</b>	
%	<b>40 %</b>	<b>43 %</b>	<b>17 %</b>	100 %	

*Rappel : le comptage repose sur « un contact avec les ménages dans les quelques mois qui ont précédé l'enquête ».*

#### Remarques :

1. Les ménages en « **procédure d'expulsion** » pris en compte ici sont ceux qui ont été rencontrés par le service social à la suite de l'invitation qui leur a été adressée dans le cadre de la procédure réglementaire.

Ceux qui n'ont pas donné suite (entre 30 et 60 % des ménages invités selon les PAS) ne sont pas connus des PAS, même si ceux-ci en savent le nombre.

2. Seules 8 personnes « **sans domicile fixe** » nous ont été signalées (par le PAS Centre Territoire). Nous les avons intégrées dans la colonne « accès ».

3. Nous n'avons pas fait apparaître les ménages vivant dans un **logement indigne** ou un **hébergement de fortune** car, dans la plupart des PAS, ils ont été intégrés dans les données sur l'accès, ces notions étant difficiles à appréhender<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Beaucoup de logements très inconfortables ou indignes ne sont pas nécessairement « insalubres », ce terme correspondant à une réglementation précise.

## Commentaires :

Le nombre total des situations repérées est de **1 874**, avec une **répartition inégale selon les PAS**, qui représentent entre 7 % (Nord Territoire) et 20 % de ce total (Belfort Ouest).

La proportion des ménages en difficulté de **maintien** est légèrement inférieure à celle des ménages en difficulté d'**accès** (40 % contre 43 %). Mais, si l'on intègre dans le maintien les ménages menacés d'**expulsion**, dont la grande majorité ne quittera pas, en définitive, son logement, il est possible de conclure qu'il y a davantage de situations de maintien que d'accès.

Selon les PAS, l'**accès** représente 37 à 49 % des situations :

- 37 % à Sud Territoire ;
- 39 ou 40 % à Jean Jaurès et Belfort Sud ;
- 43 % à Centre Territoire ;
- 46 ou 47 % à Nord Territoire et Belfort Est ;
- 49 % à Belfort Ouest.

**Rapportés à la population**, les besoins relevés dans chaque PAS sont, dans l'ordre décroissant :

- de **4,1 %** pour Belfort Ouest,
- de 2,7 % pour Belfort Sud,
- de 1,7 % pour Belfort Est,
- de 1,3 % pour Jean Jaurès,
- de 1,0 % pour Centre Territoire et pour Sud Territoire,
- de **0,5 %** pour Nord Territoire.

Rappelons qu'en 2005, dans le cadre de l'accès, **le FSL** a pris environ 1 300 décisions et a effectivement payé environ 1 200 aides.

Indiquons également que l'observatoire du logement **OL 32** mentionne 4 208 **demandes de logement social** au 31 décembre 2004, dont 263 étaient anciennes de 12 à 18 mois, 201 de 18 à 24 mois et 274 de plus de 24 mois (soit au total 938 demandes de plus de 12 mois).

*Les tableaux ci-après indiquent les répartitions **par composition familiale**, successivement pour le **maintien**, l'**accès** et les **ménages en procédure d'expulsion**. Nous avons distingué, d'une part **les 4 PAS Belfortains**, à dominante urbaine, d'autre part **les 3 autres PAS**, à dominante rurale.*

**b) Besoins selon la composition familiale :**

**b-1) Situations de maintien :**

PAS	Composition familiale				
	Isolés	Familles monoparent	Couples sans enfant	Couples avec enfants	ENSEMBLE
PAS Belfortains	228	118	24	95	<b>465</b>
Autres PAS	99	87	35	61	<b>282</b>
<b>TOTAL</b>	<b>327</b>	<b>205</b>	<b>59</b>	<b>156</b>	<b>747</b>
%	<b>44 %</b>	<b>27 %</b>	<b>8 %</b>	<b>21 %</b>	<b>100 %</b>

**Commentaires :**

La proportion des ménages **sans enfant** (52 %, 386 ménages) est à peu à peu près égale à celle des ménages **avec enfants** (48 %, 361 ménages).

La proportion de ménages sans enfant est un peu plus forte dans les PAS Belfortains (54 %) que dans les PAS plus ruraux (48 %).

Les familles **monoparentales** représentent plus du quart de l'ensemble des situations. Cette proportion est nettement moins élevée dans les PAS Belfortains (25 %) que dans les autres (31 %).

**b-2) Situations d'accès :**

PAS	Composition familiale				
	Isolés	Familles monoparent	Couples sans enfant	Couples avec enfants	ENSEMBLE
PAS Belfortains	221	192	39	77	<b>529</b>
Autres PAS	108	104	15	46	<b>273</b>
<b>TOTAL</b>	<b>329</b>	<b>296</b>	<b>54</b>	<b>123</b>	<b>802</b>
%	<b>41 %</b>	<b>37 %</b>	<b>7 %</b>	<b>15 %</b>	<b>100 %</b>

**Commentaires :**

Les **couples** (avec ou sans enfant) en difficulté d'accès sont bien moins nombreux que les **isolés et familles monoparentales** : 177 ménages (22 %) contre 625 ménages (78 %). Cette répartition (22/78) est la même dans les PAS Belfortains que dans les autres.

Les familles **monoparentales** représentent plus du tiers de l'ensemble des situations (37 %). Cette proportion est très légèrement moins forte dans les PAS Belfortains (36 %) que dans les autres (38 %).

### b-3) Procédures d'expulsion :

PAS	Composition familiale				ENSEMBLE
	Isolés	Familles monoparent	Couples sans enfant	Couples avec enfants	
PAS Belfortains	112	42	10	52	<b>216</b>
Autres PAS	46	21	10	32	<b>109</b>
<b>TOTAL</b>	<b>158</b>	<b>63</b>	<b>20</b>	<b>84</b>	<b><u>325</u></b>
%	<b>49 %</b>	<b>19 %</b>	<b>6 %</b>	<b>26 %</b>	100 %

#### Commentaires :

Les ménages **avec enfants** sont presque aussi nombreux (45 %) que les **isolés** (49 %). Ils sont un peu moins nombreux dans les PAS Belfortains (44 %) que dans les PAS plus ruraux (49 %).

## 1.2. Evaluation qualitative

### a) Les problématiques de maintien

**La totalité** des ménages en difficulté de maintien dans leur logement rencontre des **problèmes financiers**.

Une majorité d'entre eux vit des minima sociaux, RMI, API ou AAH notamment, ou des indemnités ASSEDIC. Une part croissante bénéficie toutefois de ressources du travail, mais ces ressources sont faibles ou incertaines (CDD, intérim).

De plus, des délais de carence (versement du RMI, etc.), l'attente de certaines allocations ou ressources (indemnités journalières, pensions, etc.), ou encore la récupération rapide d'un trop perçu par un organisme social, pénalisent très lourdement certains d'entre eux.

**La faiblesse des ressources** se combine souvent avec des **dépenses fortement croissantes de logement**, notamment des charges de chauffage (fioul ou gaz). La mauvaise isolation des logements, surtout dans le parc privé mais pas seulement, et l'individualisation des dépenses, aggravent ces situations.

Les difficultés financières de la quasi-totalité des ménages repérés par notre enquête se traduisent par des dettes de loyers mais aussi, de façon semble-t-il croissante, par l'existence de dettes de consommation, qui sont, pour le plus grand nombre de ménages, multiples, de faible montant chacune et liées à la vie courante, mais pour quelques-uns, constituées de crédits à la consommation relatifs à des achats plus importants.

Ces difficultés, quasi-générales, sont liées à **une ou plusieurs problématiques sociales** pour 40 à 60 % des ménages (selon les territoires et selon l'appréciation que l'on peut faire des situations).

Mais il est souvent difficile de dire quel est le fait générateur de la difficulté, car les difficultés financières et sociales ont des effets en chaîne qui empêchent souvent de démêler les causes des effets.

Parmi les autres situations courantes figurent les ruptures familiales qui sont notamment à l'origine de difficultés de maintien dans un logement devenu trop cher.

D'autres situations se présentent de manière plus chronique ou récurrente et inquiètent d'autant plus les travailleurs sociaux qu'il est difficile d'en établir un diagnostic précis et de trouver des réponses adaptées. Il s'agit des problèmes de santé mentale, de dépression, de comportement, d'alcoolisme ou d'addiction.

Les réponses, en termes d'accompagnement social qui touche au logement (notamment budgétaire), mais aussi dans le domaine de l'accès aux soins, apparaissent très insuffisantes.

*Ces différentes situations ont été repérées dans tous les PAS, mais dans des proportions différentes, les caractéristiques des logements et l'environnement induisant un peuplement à chaque fois différent (parc public ou privé, taille des logements, caractère urbain ou rural, histoire du quartier ou de la commune, etc.).*

*Voici quelques propos des travailleurs sociaux des PAS.*

De très nombreux ménages sont en grave difficulté financière, notamment en cas de travail à temps partiel ou en intérim, de perte d'emploi, de minima sociaux. Il en résulte une difficulté à payer les factures d'énergie. Les impayés de loyer sont fréquents, parfois conjugués avec d'autres dettes.

L'aggravation de la précarité de l'emploi et le coût croissant des charges de chauffage dans de nombreux logements, y compris dans le parc social, sont souvent amplifiés par des difficultés de gestion budgétaire.

Les demandes d'aides de la part de ménages ayant pourtant un salaire sont en forte progression.

La difficulté à gérer un budget et le surendettement sont fréquents dans les secteurs urbains comme dans les secteurs ruraux.

Des personnes à très petit budget, mais qui ont des charges locatives élevées, sollicitent des aides de faible montant mais de façon répétée.

Le loyer n'apparaît pas toujours comme une priorité et, parfois, le ménage n'accepte pas que soit déposé un dossier de surendettement.

Nombre de personnes habitant au centre-ville, attachées à leur environnement, souhaitent y rester malgré leurs difficultés financières. Il en est souvent de même en zone rurale.

Les hommes seuls en difficulté de maintien sont nombreux dans les zones où existent des petits logements et des chambres meublées aux loyers modiques.

Beaucoup de personnes isolées, en particulier des hommes, ont des problèmes de santé physique ou psychologique, d'alcool, de dépression, qui entraînent des

difficultés financières avec, parfois, un manque d'autonomie qui peut nécessiter une mesure de protection.

Certains isolés ont des difficultés importantes de santé mentale ou d'alcoolisme, qui sont la source de problèmes avec le voisinage. Il s'agit souvent d'hommes de 45 ans ou plus habitant en milieu rural. Le manque de réponse adaptée de type « appartement thérapeutique » oblige à un maintien fragile de ces personnes dans leur logement.

## b) Les problématiques d'accès

La question se pose sous deux aspects : l'accès à un logement pour ceux qui sont **hébergés par des proches** et qui n'ont pas de solution durable, le changement de logement pour ceux dont **le logement actuel n'est pas adapté** à leur situation ou à leurs besoins.

L'une et l'autre de ces situations concernent de nombreux ménages dans le Territoire de Belfort et présentent un déficit important de réponses.

**La faiblesse de ressources** joue un rôle important dans les difficultés d'accès. Elle peut résulter d'un événement familial (rupture de couple), d'une difficulté professionnelle (licenciement, changement de statut...) ou d'une diminution du salaire ou de prestations, ce qui conduit le ménage à rechercher un logement moins onéreux. Il peut s'agir aussi, pour les personnes dont les ressources sont stables mais très faibles, de l'impossibilité de continuer à assumer un loyer surtout lorsque les charges locatives progressent de façon importante. L'endettement ou le surendettement, ainsi que la difficulté, fréquemment observée, à gérer un budget, ne font qu'aggraver la situation financière de ces ménages.

Les possibilités en matière de logement adapté avec loyer minoré sont restreintes.

De plus, le parc privé joue très imparfaitement le rôle de « parc social de fait », cela pour plusieurs raisons : les logements sont parfois très dégradés, le coût du chauffage est important, certains propriétaires se méfient de façon excessive des ménages à faibles ressources.

Enfin, les demandes de mutation ne sont pas toujours satisfaites, parfois parce que le logement moins cher recherché n'existe pas ou parce que le locataire rejette le quartier qui lui est proposé (de nombreux ménages ont de fortes réticences vis-à-vis des trois ZUS).

Il est également à noter que les moyens disponibles pour l'accompagnement budgétaire sont notoirement insuffisants.

Aux difficultés financières s'ajoutent très souvent **une ou plusieurs problématiques sociales lourdes**. Selon les PAS, les ménages concernés représentent de 35 à plus de 50 % des ménages en difficulté d'accès (le contexte local diffère et la manière d'apprécier le poids des difficultés sociales peut varier d'un travailleur social à l'autre).

Ces problématiques sociales peuvent avoir des conséquences directes sur le logement. C'est le cas, par exemple, pour les ménages qui ont des difficultés à vivre en collectif (comportement, santé mentale, alcoolisme...), pour ceux qui ont

un mode de vie atypique (présence de nombreux animaux...) ou encore pour ceux qui, tout simplement, ne supportent pas de vivre en ville. Pour eux, il n'y a guère de logements et d'accompagnement adaptés.

Le blocage peut également venir **des réticences** du bailleur social à accepter un ménage qui n'a pas réglé des dettes, même anciennes, ou qui est supposé « difficile », ou du ménage lui-même, lorsqu'il n'accepte pas de quitter sa commune ou son environnement habituel. Les articulations entre le bailleur et les travailleurs sociaux sont probablement insuffisantes (mais de façon variable selon les PAS et structures d'hébergement) pour régler des situations de ce type. Mais il manque aussi des possibilités en matière d'accompagnement social lié au logement.

Enfin, il existe aussi **des inadaptations** de l'offre en ce qui concerne la taille des logements (il manque ici et là des grands logements et parfois des petits) et en ce qui concerne leur localisation, notamment pour des ménages peu mobiles, dans un département certes petit mais dont certaines zones sont mal desservis par les transports publics.

Ce tableau d'ensemble un peu sombre est tempéré par une mesure, à juste titre très appréciée : la possibilité d'obtenir du FSL un accord de principe avant l'accès effectif, ce qui ne peut que faciliter l'entrée dans le logement.

En résumé, il existe **trois niveaux de problématiques de ménages** :

- les problématiques **uniquement financières**, qui nécessitent une offre de logements de droit commun mais à loyer minoré ;
- les **difficultés sociales accidentelles** (rupture familiale, perte d'emploi...) engendrant des difficultés financières, qui nécessitent une offre de logements à loyer minoré et des accompagnements sociaux ;
- les **difficultés sociales lourdes, multiples, ou récurrentes** (graves problèmes de santé, addictions...), qui nécessitent une offre de logements adaptés, des accompagnements sociaux importants et de la coordination entre des intervenants sociaux.

*Comme pour le maintien, nous indiquons ci-après quelques remarques faites dans les PAS.*

L'accès au logement est souvent difficile en raison de charges importantes de chauffage, dans le parc privé mais également dans le parc public.

Les grands logements accessibles aux ménages à revenus modestes sont rares.

Des personnes ont des difficultés à trouver un logement à proximité de leur lieu de travail, ce qui les conduit à des dépenses trop élevées compte tenu des frais de transport qu'elles ont à supporter.

Parmi les demandeurs de logement figurent des jeunes femmes enceintes (ou avec un jeune enfant) dont les ressources ne sont pas suffisantes pour payer le dépôt de garantie.

Les ménages qui ne supportent pas leur environnement et demandent une mutation ne sont toujours entendus par le bailleur ou le FSL.

De nombreux ménages ont des dettes de loyer non soldées, ce qui fait obstacle à l'accès à un logement social.

Des personnes isolées n'ont guère d'autres choix que l'accès à des chambres meublées, parfois louées par des propriétaires peu scrupuleux. Quelques ménages accèdent à des logements du parc privé, peu coûteux mais très inadaptés (confort, isolation, etc.).

Des pères vivant seuls ont besoin d'un logement plus grand pour accueillir périodiquement leurs enfants mais ils ne disposent pas des ressources nécessaires.

De nombreux locataires du parc HLM souhaitent un logement plus grand ou plus petit à la suite d'une modification de leur situation familiale mais les demandes de mutation sont longues à satisfaire.

Des femmes désirant quitter leur conjoint à la suite de violences conjugales n'en ont pas les moyens.

Quelques personnes ont des problèmes de santé nécessitant un logement en rez-de-chaussée.

Des ménages Bosniaques sont pris en charge par un réseau de compatriotes dans le parc privé mais les loyers qui leur sont demandés ne sont guère supportables faute d'aides au logement.

Des ménages, notamment des personnes isolées, ont des difficultés à être relogées en raison de leur comportement (agressivité...), de leur réputation négative ou de leur mode de vie atypique (possession d'animaux, etc.).

### c) Les problématiques d'expulsion

Les situations repérées concernent en bonne part, semble-t-il, des locataires du parc privé pour lesquels la prévention est plus difficile, les personnes isolées étant les plus nombreuses.

Il est curieux de constater que, selon les PAS, la problématique dominante est considérée comme étant le plus souvent sociale (Jean Jaurès, Belfort Est, Belfort Nord, Nord Territoire), le plus souvent financière (Belfort Sud, Centre Territoire, Sud Territoire), ou à peu près aussi souvent les deux (Belfort Ouest).

La description des situations nous permet d'indiquer que, partout, il s'agit de ménages ayant un **cumul de difficultés financières et sociales**. Les ménages concernés peuvent connaître des problèmes familiaux, de santé mentale, d'alcoolisme. Beaucoup sont déprimés. Ayant négligé de payer leur loyer, à partir d'un certain endettement ils sont incapables de réagir.

Les travailleurs sociaux estiment qu'ils réalisent un bon travail avec le bailleur social pour essayer de limiter les expulsions effectives de locataires du parc social.

Parmi les ménages qui répondent à la convocation de rencontrer les travailleurs sociaux, certains ne sont pas connus du service social. Les travailleurs sociaux regrettent cependant un taux de réponses insuffisant à cette convocation (parfois moins de 50 %).

*Voici quelques commentaires faits dans les PAS.*

Les accidents familiaux ou professionnels, le surendettement, les négligences dans les démarches administratives et l'absence de priorité donnée au paiement du loyer sont les difficultés les plus fréquemment rencontrées.

Les travailleurs sociaux ont repéré des personnes seules, sans soutien familial, peu disposées à effectuer des démarches ou dont la gestion budgétaire est anarchique.

Lorsqu'il s'agit de couples, les travailleurs sociaux regrettent qu'ils aient beaucoup de difficultés à rencontrer les deux conjoints.

De plus en plus d'hommes seuls, en difficulté d'insertion professionnelle, tentent de créer une entreprise (dans l'informatique surtout). Mais ils ne se retrouvent pas nécessairement en situation de payer à nouveau leur loyer, d'autant qu'ils ont besoin d'un local professionnel.

Parmi les ménages repérés figurent des étrangers en attente du renouvellement de leur titre de séjour.

Les personnes seules de plus de 40 ans, marginales et connaissant des problèmes d'alcoolisme et psychiatriques, sont assez nombreuses parmi les personnes menacées d'expulsion.

Le bailleur social incite parfois à ce qu'il ait une mesure de protection, mais les conditions ne peuvent pas toujours être réunies pour mettre celle-ci en place.

### **1.3. L'accès des jeunes à un logement autonome**

Les jeunes qui ont été repérés par les PAS sont principalement des 20/25 ans dont les **ressources** devraient permettre l'accès à un logement autonome. Le parc privé est souvent sollicité car le parc public offre peu de possibilités (temps d'attente important, ressources pérennes exigées...)

**Les autres** jeunes qui souhaiteraient quitter le domicile familial sont difficiles à quantifier par les PAS. Il s'agit de jeunes dont la qualification est faible et les ressources pérennes aléatoires avec, assez souvent, des problèmes d'autonomie, notamment sur le plan budgétaire. Il y a parmi eux des personnes en situation administrative irrégulière.

Il manque pour ces jeunes, qui refusent quasiment tous l'hébergement collectif, des solutions de logement adaptées (logements semi-collectifs, sous-location, etc.), ainsi que des possibilités d'accompagnement budgétaire et éducatif. A défaut, ils font appel à la solidarité de leurs proches et à la débrouillardise. Certains sont orientés vers le FJT de Belfort.

En cas de **rupture familiale brutale**, il y a orientation vers l'hébergement d'urgence (PLUS) mais il ne s'agit que d'un dépannage qui débouche rarement sur une solution durable satisfaisante.

*Nous avons également rencontré la **Mission Départementale Espace Jeunes (MDEJ)**, mission locale qui a la particularité de couvrir l'ensemble du département.*

*En 2000, cet organisme s'est recentré sur sa vocation première, à savoir la formation et l'insertion professionnelle, tandis que le Conseil général mettait en place des Conseillers Jeunes dans les PAS. C'est pourquoi, la MDEJ a peu d'actions spécifiques dans le domaine du logement. Signalons cependant qu'en 2005, 71 jeunes ont bénéficié de 80 « actes de service », dont 24 des aides financières au logement.*

#### **1.4. Le logement indigne ou de fortune**

Les travailleurs sociaux des différents PAS ont repéré des ménages habitant des logements qu'ils considèrent comme « indignes », très dégradés ou manquant d'un confort élémentaire, mais ils ne disposent en général pas des informations nécessaires pour pouvoir les classer dans une catégorie à part, d'autant qu'ils n'ont pas toujours visité ces logements.

C'est pourquoi, le nombre de ménages pour lesquels le problème est le mauvais état du logement ont plutôt été classés, dans les réponses à notre enquête, dans la catégorie « accès ».

Nous ont cependant été signalés :

- à Belfort Est : 8 familles marginalisées, dont des étrangers en attente de régularisation, habitant dans des logements privés dégradés dont les propriétaires refusent de réaliser des travaux ;
- à Belfort Sud : 4 isolés vivant depuis longtemps dans des garages ;
- à Centre Territoire : 13 familles, la plupart avec enfants, dans leur majorité marginalisées, des gens du voyage sédentarisés pour plusieurs d'entre eux, vivant dans des logements très dégradés dont les propriétaires sont peu conciliants ;
- à Nord Territoire : 3 isolés et 1 famille monoparentale, qui cumulent un ensemble de difficultés, vivant dans des logements indignes mais refusant de quitter leur village.

Les travailleurs sociaux de Sud Territoire n'ont pas fait état de chiffres, mais ils ont indiqué la présence de logements privés indignes (parfois loués par des « marchands de sommeil »), de logements en mauvais état dans le parc public et de « cités ouvrières » très dégradées, certaines encore gérées par des entreprises, d'autres vendues à leurs occupants. Des localisations ont été mentionnées : la rue du Moulin à Froidefontaine, un immeuble dans le centre-ville de Beaucourt et « Les Forges » à Méziré.

#### **1.5. Des constats : une inquiétude des services sociaux sur l'insuffisance et l'inadaptation de l'offre du PDALPD**

Lors des entretiens dans les PAS, des **convergences de vues** sont apparues en ce qui concerne **la solvabilisation et l'accompagnement** des ménages et **l'offre de logements** sur les points suivants :

- **l'accord de principe** que peut accorder le FSL avant l'accès effectif à un logement constitue une mesure très bénéfique ;
- la proportion croissante des **prêts** dans les aides accordées par le FSL n'est pas en accord avec l'évolution des difficultés observée par les travailleurs sociaux ;

- il est nécessaire que les travailleurs sociaux et l'**EDF** conjuguent leurs efforts dans le cadre d'un véritable partenariat ;
- la mise en place de mesures spécifiques d'**accompagnement social lié au logement** et l'augmentation des moyens en **CESF** dans les PAS sont unanimement demandées ;
- les travailleurs sociaux ne disposent pas d'une vision claire des critères et politiques d'**attribution de logements sociaux** ;
- **les mutations** dans le parc social sont relativement difficiles ;
- le peu d'attractivité des trois **zones urbaines sensibles** créent des rigidités relativement importantes dans l'offre de logement social ;
- **le parc privé** est assez généralement de mauvaise qualité et il ne permet pas de loger dans de bonnes conditions un nombre suffisant de ménages défavorisés ;
- pour **les jeunes**, l'offre adaptée en termes de solutions logements et d'accompagnement social et éducatif sur le logement (individuel et collectif) est faible ;
- **la CEAALA** (Commission d'Examen Approfondi pour l'Accès au Logement Autonome), dont le principe n'est pas remis en cause, ne remplit pas son rôle car elle n'a guère de solutions à proposer ;
- la production de **logements adaptés** (sous-location, bail glissant, PST, PLAI, MOUS...) est très insuffisante ;
- le nombre d'**appartements thérapeutiques** ou équivalent ne correspond pas aux besoins et l'articulation est peu satisfaisante avec les services spécialisés de psychiatrie, ce qui constitue un obstacle au maintien dans le logement, voire à l'accès.



*Certains de ces points de vue sont confortés par les responsables de la CAF et de l'UDAF :*

- *la CAF s'inquiète du grand nombre de logements indignes dans le département et de la difficulté qu'il y a à en effectuer un repérage, elle signale la forte progression des charges de chauffage, elle estime que la prévention des expulsions est insuffisamment précoce, elle note l'absence de grands logements ainsi que de solutions adaptées pour les jeunes femmes avec enfants, elle souhaite le développement d'actions collectives sur le logement ;*
- *l'UDAF estime que les aides financières du FSL ne suivent pas la progression des besoins, elle critique l'absence de résultats de la CEAALA, elle signale le faible nombre de grands logements, elle regrette la diminution du nombre de logements en PST, elle souhaite une meilleure articulation avec les services de psychiatrie.*

## 2. LES BESOINS REPERES DANS LES STRUCTURES D'HEBERGEMENT

---

### 2.1. Les problématiques de maintien

Des difficultés de maintien se posent pour certains résidents du **Foyer de Jeunes Travailleurs de Belfort** (FJT).

Le FJT de Belfort accueille souvent des jeunes travaillant en intérim ou en CCD et, lorsque leurs ressources diminuent, ces jeunes sont rapidement endettés. C'est actuellement le cas de 3 résidents (sur 190). En cas de dette de loyer, un plan d'apurement est élaboré sans délai et, si nécessaire, une demande est faite au FSL avec l'aide du PAS.

9 autres sont en difficulté de maintien dans le foyer, avec des problématiques sociales (difficultés d'ordre psychologique, isolement et manque d'autonomie) qui s'ajoutent à des difficultés financières. L'équipe constate une progression des problèmes d'ordre psychologique chez les résidents.

### 2.2. Les problématiques d'accès

Les difficultés d'accès à un logement se posent pour **quatre structures d'hébergement** parmi celles que nous avons rencontrées :

- le FJT de Belfort ;
- les foyers gérés par la SONACOTRA à Belfort : Les Remparts (97 chambres<sup>2</sup>) et le « Château d'Eau » (120 places<sup>3</sup>)
- le CHRS de l'Armée du Salut (45 places<sup>4</sup>) ;
- la Plate-forme d'Urgence Sociale (PLUS) gérée par l'Armée du Salut<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup> Non compris 25 chambres (40 places) gérées par l'association BLEU NUIT au titre d'un Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA).

<sup>3</sup> Ce foyer était géré par l'association CASMI jusqu'au 28 février 2005. Sa capacité initiale était de 200 places, mais il n'en utilise actuellement que 120 dans la perspective de sa transformation en résidence sociale.

<sup>4</sup> Ce CHRS, ouvert aux isolés comme aux familles, dispose de 20 places en semi-collectif (immeuble au centre de Belfort), 20 places dans des appartements extérieurs du parc social et 5 places au FJT.

<sup>5</sup> L'hébergement temporaire a une capacité de 61 places situées à Belfort, dont quelques-unes au FJT. S'y ajoutent un accueil de jour et un accueil de nuit de 20 places (ce dernier a fermé fin avril).

Les difficultés d'accès à un logement repérées par ces structures se présentent comme suit :

Structure	Nombre de places	Nombre de ménages en difficulté de relogement				
		Isolés	Familles monopar.	Couples sans enfant	Couples avec enfants	ENSEMBLE
FJT de Belfort	<b>170</b>	14	-	1	-	<b>15</b>
Foyers SONACOTRA	<b>217</b>	92	-	-	-	<b>92</b>
CHRS Armée du Salut	<b>45</b>	27	4	-	3	<b>34</b>
Urgence (PLUS)	<b>81</b>	54	6	2	6	<b>68</b>

### 2.3. Foyer de Jeunes Travailleurs

**15 résidents** ont été repérés comme ayant des difficultés d'accès à un logement.

4 ont essentiellement des difficultés financières :

- 1 couple, dont les ressources, très faibles, sont un frein à l'accès à un logement durable ;
- 3 isolés, entrés au FJT alors qu'ils étaient en intérim, dont les ressources sont encore trop faibles et irrégulières pour qu'ils puissent espérer, malgré leur souhait, d'accéder à un logement.

11 autres résidents, des isolés, dont certains ont plus de 25 ans voire plus de 30 ans, ont des difficultés à engager seuls des démarches. Certains ont une dépendance à l'alcool ou des problèmes psychologiques ou psychiatriques. Au FJT depuis de longs mois, ils ont besoin de ce cadre pour se stabiliser. Plusieurs ont des crédits à la consommation. 5 bénéficient du RMI.

### 2.4. Foyers SONACOTRA

Les responsables de la SONACOTRA estiment que **92 personnes** auraient besoin de trouver une solution logement, dont 70 ont principalement des difficultés financières et 22 des problématiques sociales.

Une partie de ces 70 personnes devrait bénéficier d'un logement autonome (une trentaine) et une autre (une quarantaine) d'un hébergement dans la future résidence sociale. Dans tous les cas, un accompagnement social est nécessaire, par le PAS ou de façon spécifique.

Les personnes ayant des problématiques sociales sont actuellement une douzaine aux Remparts et une dizaine au Château d'Eau. Pour elles, la solution pourrait être un accès à la future Maison-Relais.

## **2.5. CHRS de l'Armée du Salut**

Fin mars, au moment de notre enquête, **34 ménages**, 27 isolés, 4 familles monoparentales et 3 couples avec enfants, étaient à la recherche d'un logement.

Le blocage essentiel à la sortie vers un logement autonome est l'absence de ressources, qui concerne notamment tous les moins de 26 ans (de plus en plus nombreux dans le CHRS) et les étrangers qui ne touchent pas (encore) le RMI. Le bailleur refuse l'attribution lorsqu'il craint un regroupement familial non officiel.

Parmi les 27 isolés figurent 23 jeunes. Tous les adultes hébergés connaissent de graves problèmes d'alcool, de drogue ou d'ordre psychiatrique, que la structure n'est pas à même de suivre en interne, et les services ou établissements spécialisés existants sont difficiles d'accès.

Les responsables du CHRS souhaitent avoir les moyens de faire intervenir un psychologue dans leur établissement, d'organiser le CHRS en petites unités (en séparant les jeunes, ceux qui ont des problèmes de toxicomanie ou alcool, etc.) et de mettre en place un « service de suite ».

Ils ont relevé le déficit, dans ce département, de l'offre en sous-locations, notamment avec bail glissant, et en appartements thérapeutiques.

## **2.6. Hébergement d'urgence de l'Armée du Salut (PLUS)**

Les 3/4 environ des ménages hébergés en **hébergement temporaire** dans le mois<sup>6</sup>, à savoir **38 ménages**, auraient besoin du PDALPD, soit pour l'accès à un logement autonome ou adapté (une dizaine), soit pour un accompagnement social, les autres devant trouver place dans un CHRS ou un foyer avec accompagnement.

En ce qui concerne **l'accueil de nuit**, on peut estimer que la moitié des ménages hébergés dans le mois<sup>7</sup>, soit **30 ménages**, aurait besoin d'une solution logement pérenne (logement adapté, HLM...) avec, pour la plupart, la nécessité d'un accompagnement éducatif.

C'est le cas d'un grand nombre d'étrangers dont la situation administrative est incertaine. Cet effectif est sûrement très inférieur aux besoins de l'ensemble du département à l'instant.

De très nombreuses personnes accueillies dans ces deux dispositifs de la PLUS souffrent, en plus de leurs difficultés financières, de difficultés sociales : alcoolisme, toxicomanie, problèmes psychiatriques, troubles du comportement. Certaines sortent de l'hôpital ou de prison. D'autres ont quitté un logement dégradé dans le parc privé.

Les intervenants de la PLUS estiment qu'il convient d'améliorer les attributions HLM au profit des personnes vivant de minima sociaux, de prévoir des F1 et F2 dans le contingent préfectoral, d'augmenter la capacité de la future Maison-Relais et d'y intégrer un accompagnement éducatif, de disposer de chambres meublées dans le

---

<sup>6</sup> Nous nous sommes basés sur l'effectif de mars 2006 : 50 ménages passés par l'accompagnement temporaire de la PLUS.

<sup>7</sup> 59 ménages différents ont été hébergés dans l'accueil de nuit en mars 2006.

parc public, d'ouvrir des appartements thérapeutiques supplémentaires et de créer de nouvelles places en maison maternelle.

*Nous avons également rencontré les responsables du CADA, géré par l'association **BLEU NUIT**, qui dispose à Belfort de 25 chambres dans l'un des foyers de la SONACOTRA, de 12 chambres au FJT et de 7 appartements de TERRITOIRE HABITAT dans les quartiers des Résidences et des Glacis.*

*Nous n'y avons pas relevé de besoins à prendre en compte car, d'une part ceux qui obtiennent le statut de réfugié n'ont pas, sauf exception, de difficultés à trouver un logement, d'autre part les déboutés peuvent être repérés à la PLUS, vers laquelle ils sont orientés par BLEU NUIT.*

*Il en est de même pour le CHRS de **SOLIDARITE FEMMES**<sup>8</sup>, dont les responsables estiment que les personnes hébergées ne rencontrent pas de difficultés particulières à trouver un logement lorsqu'elles sont prêtes à sortir du centre (celles qui ont sollicité une aide du FSL ont été repérées au PAS), sauf cependant pour des moins de 25 ans en rupture conjugale n'ayant pas de ressources. Il est toutefois à signaler un manque de petits logements dans le parc social.*

### **3. LA QUESTION DU LOGEMENT AU CCAS DE BELFORT**

---

#### **3.1. L'accès au logement**

On peut évaluer à **170 le nombre des demandes** faites au CCAS qui concernent des ménages relevant du PDALPD.

Cette estimation a été faite à partir des données du CCAS pour 2005<sup>9</sup>, en excluant :

- les demandes émanant de personnes qui ne sont pas réellement en difficulté au sens du PDALPD (estimées à 25) ;
- les demandes « très sociales » (estimées à 70), que l'on devrait retrouver dans les PAS (en effet, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, pour se recentrer sur sa mission « généraliste », le CCAS n'accueille plus ces publics, réorientés vers les PAS).

Il reste environ **170 demandes** d'accès, auxquelles il convient d'ajouter celles d'**une dizaine** de jeunes pour lesquels un départ du domicile familial pour un logement autonome est souhaitable ou envisageable.

Parmi les demandeurs, on compte environ un tiers d'isolés, un tiers de familles monoparentales et un tiers de couples (dont une très grande majorité avec enfants).

Selon les responsables du CCAS, environ 45 % de ces ménages ont des problématiques sociales importantes. C'est plus particulièrement le cas des isolés (60 %).

---

<sup>8</sup> La capacité de cet établissement situé à Belfort est de 31 places destinées aux femmes victimes de violences conjugales, isolées ou avec enfants.

<sup>9</sup> Nous avons fait l'hypothèse que la file active au début de 2006 était égale aux demandes enregistrées dans l'année 2005, les demandes enregistrées les années précédentes non encore satisfaites compensant les demandes de 2005 satisfaites en 2005.

La majorité des ménages est hébergée par la famille ou des amis. Une bonne moitié des jeunes est cependant en foyer.

Une trentaine de ménages connaissent des problèmes de toxicomanie, d'alcool, de santé mentale et nécessitent un logement adapté (maison isolée, etc.).

Des immigrés souhaitent un logement dans l'espoir de faire venir leur famille.

Il manque pour certains d'entre eux des grands logements, notamment pour quelques femmes seules avec 4 enfants ou plus.

La localisation pose souvent problème : de très nombreuses personnes refusent d'habiter le quartier des Résidences ou celui des Glacis.

Les priorités des travailleurs sociaux ne sont pas toujours retenues par la commission d'attribution.

En définitive, selon les responsables du CCAS, seulement 60 ou 70 % des demandes des publics du CCAS trouvent une réponse et il y a un fort déficit de **logements à loyer minoré**.

Mais les quelque 170 ménages repérés par le CCAS se retrouvent très certainement, dans leur quasi-totalité, **dans les PAS**, notamment lorsqu'ils sollicitent le FSL. *Nous ne les avons donc pas comptés une deuxième fois.*

### **3.2. Les dispositifs spécifiques gérés par le CCAS**

Le CCAS gère actuellement trois dispositifs de logement : un Programme Social Thématique/PST (65 ménages présents début 2006), des PLAI (10 ménages) et des baux glissants (12 ménages).

En ce qui concerne le **PST**, les responsables du CCAS considèrent que 35 % des bénéficiaires ont des problématiques sociales lourdes (les isolés ont des problèmes d'alcoolisme, de toxicomanie ou de comportement, les familles monoparentales et les couples avec enfants des difficultés éducatives), les 65 % autres ayant essentiellement des difficultés à gérer leur budget.

En ce qui concerne les **PLAI**, la majorité des ménages concernés a des problématiques sociales lourdes (problèmes de santé physique, de santé mentale, d'alcoolisme, difficultés éducatives), ces problématiques s'ajoutant à de graves difficultés financières, alors que pour les autres, il s'agit d'un surendettement et de problèmes financiers récurrents.

Quant aux ménages bénéficiaires d'un logement avec **bail glissant**, ils ont quasiment tous, en plus de difficultés financières importantes, de graves difficultés sociales (c'était vrai pour 8 ménages sur 9 lors de notre enquête) : santé mentale, toxicomanie, problèmes éducatifs (surtout lorsqu'il s'agit de très jeunes parents), comportement.

*Les responsables du CCAS estiment qu'il est nécessaire d'augmenter la capacité de ces trois dispositifs. De plus, en ce qui concerne les baux glissants, ils pensent que les délais de glissement du bail sont trop longs. Du reste, sur les 9 familles suivies par le CCAS, toutes dans le parc de TERRITOIRE HABITAT, 2 sont entrées dans le dispositif en 2000, 3 en 2001, 3 en 2004 et 1 en 2005.*

*Nous avons également rencontré les responsables du **CCAS de DELLE**.*

*Celui-ci oriente systématiquement les ménages ayant une difficulté de logement vers les travailleurs sociaux du PAS. Il apporte toutefois une aide complémentaire à ceux qui ont également des crédits à la consommation ou des dettes courantes. Il a constaté une forte augmentation de l'endettement, notamment en ce qui concerne les jeunes et en ce qui concerne les femmes qui se retrouvent seules avec leurs enfants après une rupture ou le décès du conjoint.*

#### 4. LA PARTICIPATION DE TERRITOIRE HABITAT AU LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES

Territoire Habitat gère, sur l'ensemble du Territoire de Belfort, **10 981 logements sociaux**<sup>10</sup>, soit plus de 83 % du parc social du département<sup>11</sup>.

81% des logements de Territoire Habitat sont localisés dans la Communauté d'Agglomération Belfortaine, dont une très grande majorité à Belfort.

Les immeubles collectifs représentent 93,4 % du parc et les logements individuels 6,6 %.

La localisation des logements de Territoire Habitat est la suivante :

Localisation	Nombre total de logements		Dont, logements individuels	
	Nombre	Répartition par zone	Nombre	Part dans l'ensemble
Communauté d'Agglo Belfortaine	8882	80,9 %	418	4,7 %
C. de C. Haute-Savoireuse	355	3,2 %	70	19,7 %
C. de C. Pays-sous-vosgien	137	1,3 %	45	32,8 %
C. de C. du Tilleul	34	0,3 %	23	67,6 %
C. de C. Bassin de la Bourbeuse	99	0,9 %	60	60,6 %
C. de C. Sud Territoire	1 474	13,4 %	114	7,7 %
<b>ENSEMBLE</b>	<b>10 981</b>	<b>100,00 %</b>	<b>730</b>	<b>6,6 %</b>

Source : Observatoire du logement social, DDE, 2004.

Afin de favoriser une gestion de proximité, quatre agences ont été créées pour délocaliser les principaux services aux locataires.

Territoire Habitat attribue environ **1 200 logements** chaque année.

Le stock est de près de 2 800 demandes, dont environ 900 pour une mutation. 800 ménages souhaitent un logement individuel.

Les responsables de Territoire Habitat soulignent **la proportion importante de locataires à ressources faibles et parfois précaires.**

Selon eux, les ménages ayant des difficultés financières sont en augmentation, y compris chez les salariés.

<sup>10</sup> Source : Observatoire du logement social, DDE, 2004

<sup>11</sup> Les autres bailleurs sociaux du département sont LOGISSIM (557 logements, 4,2 % du parc social) et la SAFC (1 595 logements, 12,2 %).

De nombreux locataires ont du mal à gérer leur budget.

Pour certains ménages, le paiement du loyer n'apparaît pas prioritaire.

L'augmentation des situations de précarité et la place dominante de Territoire Habitat dans l'offre de logements sociaux incitent le bailleur à être très vigilant en matière de **peuplement**. Il s'agit d'éviter une concentration des ménages en difficulté et de favoriser la mixité sociale dans les différentes composantes du parc. Une réflexion est en cours afin de rendre les logements et les services plus attractifs pour des publics moins défavorisés, sans pour autant négliger l'accueil de ménages en difficulté.

Concernant **les attributions de logements**, les demandes (premières demandes et demandes de mutation) sont examinées en fonction d'objectifs de peuplement de l'immeuble ou de l'îlot. Ces orientations priment sur la stricte résolution des situations individuelles ou sur la satisfaction des souhaits en termes de localisation.

En ce qui concerne les personnes et familles sortant de **structures d'hébergement**, les responsables de Territoire Habitat estiment que les étapes successives pour accéder à un logement autonome ne sont pas toujours respectées. L'accès direct ou trop rapide à un logement autonome peut être dommageable, pour la personne comme pour le bailleur, ce dernier ne disposant pas des moyens nécessaires pour effectuer l'accompagnement qui se révélerait nécessaire durant un certain temps.

Il en est fréquemment de même pour les **jeunes**. Accédant pour la première fois à un logement autonome, ils peuvent très rapidement être confrontés à la précarité de leurs ressources, mais aussi à une difficulté à gérer leur budget, voire leur logement, alors qu'aucune aide adaptée ne peut leur être apportée.

**Le partenariat** de Territoire Habitat avec les autres acteurs de terrain intervenant dans le PDALPD (conseillères logement des PAS, structures d'hébergement), est jugé inégal et trop dépendant des personnes. Avec certaines structures et certains PAS, des relations de confiance permettent de résoudre la plupart des situations, même les plus complexes, tandis qu'avec d'autres, les relations semblent plus fragiles.

Une formalisation de ces partenariats, dans le respect des rôles et missions de chacun, notamment l'organisation de rencontres régulières avec les PAS, permettrait de prendre encore mieux en compte les situations des ménages.

Les responsables de Territoire Habitat regrettent le manque d'opérationnalité du **PDALPD**. Selon eux, les moyens mobilisables pour effectuer un suivi des ménages en difficulté, par exemple les postes de CESF, sont très insuffisants pour que les aides financières soient pleinement efficaces.

Selon Territoire Habitat, au-delà des aides financières qu'il apporte, **le FSL** devrait renforcer son action dans le domaine de l'accompagnement social. Il est indispensable d'engager un travail auprès de nombreux ménages dès l'attribution de l'aide financière car, le plus souvent, cette aide ne suffit pas à résoudre les problèmes du ménage qui, la plupart du temps, ne sont pas exclusivement financiers.

Les responsables de Territoire Habitat soulignent le manque de résultats de **la CEAALA**, dont le bailleur fait partie, alors que des situations complexes sont parfois résolues dans le cadre de relations directes avec certains partenaires (avec certains PAS, par exemple). Selon eux, la commission ne permet pas d'exposer toute la complexité des situations des ménages, ce qui fait que la recherche d'une solution adaptée est rendue difficile.

Au sujet de **la prévention des expulsions**, Territoire Habitat souligne que de nombreux locataires faisant l'objet de l'engagement d'une procédure ne veulent pas croire qu'ils risquent vraiment l'expulsion. Il est à noter que 15 à 20 expulsions sont effectives chaque année.

La procédure mise en place avec le concours des travailleurs sociaux des PAS est considérée comme étant plutôt satisfaisante. Néanmoins, selon Territoire Habitat, le travail de prévention réalisé par les travailleurs sociaux, au moyen de relations plus systématiques avec les ménages et de visites à domicile, devrait être renforcé. Il est en effet peu satisfaisant que de nombreux ménages ne se rendent pas au rendez-vous proposé par le service social dès lors qu'il fait l'objet d'une procédure d'expulsion.

Territoire Habitat gère, avec le CCAS de Belfort et l'association Bleu Nuit, une cinquantaine de logements en **bail glissant**. Ce dispositif paraît utile et approprié à la problématique de certains ménages et sa gestion ne semble pas poser de difficultés particulières et il pourrait être développé avec de nouveaux acteurs si un réel travail d'accompagnement social des ménages était mis en place.

## 5. SYNTHÈSE D'ENSEMBLE

---

L'enquête a permis de repérer **un peu plus de 2 000 ménages** en difficulté de maintien ou d'accès au logement auprès des PAS et des principales structures d'hébergement et de logement temporaire du département.

1. **Les PAS** estiment à **1 874** le nombre de ménages concernés (134 à 361 selon les PAS) :

<b>747 en difficulté de maintien</b> <b>325 menacés d'expulsion<sup>12</sup></b> <b>802 en difficulté d'accès</b>
---

Les difficultés de **maintien** concernent :

- pour **52 %** des ménages **sans enfant** (dont isolés : 44 %) ;
- pour **48 %** des ménages **avec enfants** (dont familles monoparentales : 27 %).

*Selon les PAS, entre 40 et 60 % de ces ménages, ont, outre des difficultés financières et très souvent un endettement, au moins une problématique sociale lourde.*

Les menaces d'**expulsion** concernent :

- pour **55 %** des ménages **sans enfant** (dont isolés : 49 %) ;
- pour **45 %** des ménages **avec enfants** (dont familles monoparentales : 19 %).

*Ces ménages ont quasiment tous un cumul de difficultés financières et sociales.*

Les difficultés d'**accès** concernent :

- pour **48 %** des ménages **sans enfant** (dont isolés : 41 %) ;
- pour **52 %** des ménages **avec enfants** (dont familles monoparentales : 37 %).

---

<sup>12</sup> Il ne s'agit que des ménages ayant répondu à la convocation des services sociaux. Il y a, bien entendu, parmi les autres, des ménages en difficulté au sens du PDALPD, mais dont on ne connaît pas les caractéristiques.

*Entre 35 et 50 % de ces ménages selon les PAS ont, outre des difficultés financières, au moins une problématique sociale lourde (grave problème de santé, addiction, comportement, manque important d'autonomie...).*

D'une manière générale, les travailleurs sociaux font état d'une dégradation de la situation économique de très nombreux ménages, due notamment à l'augmentation des **charges locatives**. Ils indiquent aussi qu'une proportion croissante de **salariés** connaît des difficultés financières en raison de la précarisation de l'emploi.

## **2. Les structures d'hébergement et de logement temporaire**

Outre une difficulté de **maintien** pour **une douzaine** de résidents du FJT, quatre structures (le FJT, la SONACOTRA, le CHRS de l'Armée du Salut et la PLUS) ont souligné le besoin d'une solution de logement autonome, souvent complétée par un accompagnement, qui porte au total sur **un peu plus de 200** ménages, dont près de 90 % d'isolés.

Il ressort en particulier de l'enquête que l'offre est insuffisante et largement inadaptée (manque de logements adaptés et de grands logements, logements dégradés et charges locatives élevées dans le parc privé, déficit en mesures d'accompagnement social lié au logement...), ces difficultés touchant plus particulièrement :

- les ménages en très grande difficulté (pour lesquels la CEAALA n'apporte guère de réponses) ;
- les jeunes en situation financière et sociale précaire.

## **6. SUITE DE LA MISSION**

---

A l'issue de la réunion du comité de pilotage du 23 mai, la mission doit se poursuivre par l'animation de réunions thématiques d'une journée ou une demi-journée chacune.

8 thèmes seront proposés au comité de pilotage et 6 dates ont été arrêtées entre le 31 mai et le 6 juillet 2006.

Le projet de programme est le suivant :

DATE	DUREE	THEME
31 mai	Journée	Habitat dégradé du parc privé
8 juin	Journée	Accès au logement des ménages en grande difficulté (CEAALA, contingent préfectoral, accord collectif)
15 juin	Demi-journée	Logement des jeunes
	Demi-journée	Prévention des expulsions
22 juin	Demi-journée	Avis sur le document d'étude
27 juin	Journée	Accompagnement lié au logement
6 juillet	Journée	Logement adapté, PLAI, PST, baux glissants...
Septembre	Demi-journée	Organisation et coordination du PDALPD, outils d'observation et de connaissance

Ces réunions thématiques ont pour objet de permettre à un maximum de partenaires de s'exprimer et de débattre sur les différents chapitres du futur PDALPD, afin de favoriser

l'émergence de propositions partagées sur les actions, mesures et dispositions à maintenir, à améliorer, à développer et à créer.

Il restera ensuite, en s'appuyant sur l'étude des besoins, sur l'ensemble des entretiens et sur les travaux des groupes thématiques, à élaborer des propositions puis à rédiger un projet de plan départemental.