

Compte-rendu

Commission Partenariale Accès au Logement – 13/01/2020

Présents

Cf. feuille de présence

Ordre du jour

1. Points d'actualité
2. FSL
3. IML

1. Points d'actualité

- *Service public de la rue au logement*

La DDCS rappelle que le rapport du délégué interministériel Sylvain Mathieu au ministre sur le futur service public de la rue au logement est attendu sous peu.

- *Service public de l'insertion(SPI)*

Lors de la dernière séance, le conseil départemental des Alpes-Maritimes (CD06) avait évoqué la candidature, sous forme de consortium, en réponse à l'appel à projet visant la mise en œuvre d'un projet expérimental susceptible de préfigurer le SPI. Selon la DDCS, le projet du CD06 semble en bonne voie, correspondant à ce qui était attendu.

- *Stratégie pauvreté*

En 2020, l'Etat entend élargir la contractualisation aux métropoles, notamment s'agissant de la prévention spécialisée.

- *Plan de formation national*

Le gouvernement lance deux plans de formation d'envergure, l'un relatif à la petite enfance et l'autre destiné aux travailleurs sociaux. Le budget de ce dernier s'établit à 10 millions d'euros en 2020. Il permettra d'offrir une formation continue à 600 000 travailleurs sociaux sur les thèmes suivants :

- participation des personnes
- numérique
- aller vers
- insertion socio-professionnelle
- travail social et territoire

- *Atelier de la Dihal "Le logement d'abord : les principes à l'épreuve des territoires" - 24/01/2020*

L'événement aura lieu à Paris mais il sera possible de le suivre en visioconférence. Mme Reverre-Gueprat, de la DDCS, interviendra à l'une des tables rondes.

- *Convention avec FORS pour la révision du PDLHPD*

La DDCS a contractualisé mi-décembre 2019 avec le cabinet FORS-Recherche sociale pour la révision du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Le montant du conventionnement est de 25 000 euros. Les travaux, qui n'ont pas encore démarré, seront complémentaires de ceux que le cabinet réalise pour la plateforme d'accompagnement.

2. Evolution du Fonds de solidarité pour le logement du Conseil Départemental

Présentation par le CD06

Nouveau règlement intérieur du FSL du CD06

Le CD06 indique avoir élaboré un nouveau règlement intérieur pour son Fonds de solidarité pour le logement (FSL), qui sera voté début février.

L'un des objectifs est d'harmoniser ce règlement avec celui de la Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA), qui a modifié le sien en juillet 2019. En outre, il deviendra plus cohérent avec le niveau des loyers dans le département et permettra de capter davantage de ménages.

Les principales modifications apportées sont les suivantes :

- Le plafond des conditions de ressources est revu à la hausse :

	1 personne	2 personnes	3 personnes	Au-delà
Plafond ressources	1 300 €	1 600 €	1 800 €	Plafond inchangé

- Le plafond des loyers est rehaussé :

	1 personne	2 personnes	3 personnes	Au-delà
Plafond loyer CC	700 €	800 €	900 €	Plafond inchangé

- Une distinction entre parc public et parc privé pour le cautionnement des baux

- o la durée de cautionnement reste inchangée dans le parc privé à 9 mois
- o dans le parc public, elle est réduite à 6 mois.

Le CD06 espère ainsi capter davantage de logements privés.

- Aides à l'accès - financement du premier mois de loyer

- o Il sera désormais composé de 50% de subvention et de 50% de prêt.

Ce changement vise à responsabiliser les personnes et à stabiliser le budget du département.

- Aide aux Propriétaires Occupants (PO) accédants

- o Les plafonds de ressources sont identiques pour les propriétaires et les locataires
- o Cette aide, jusqu'ici réservée aux propriétaires de logements situés dans certains quartiers spécifiques (QPV) n'était pas utilisée faute de demande. Le critère de localisation est supprimé.
- o Le montant maximum est revu à la baisse : il passe de 5400 euros à 4000 euros, et ne peut être versé qu'une seule fois.

Echanges des participants sur la question des aides aux Propriétaires Occupants accédants

- La DDCS observe qu'il est rare de pouvoir accéder à la propriété avec un tel niveau de ressources.
- Le CD06 explique qu'il vise les propriétaires subissant un accident de la vie. En outre, des dérogations sont possibles aux plafonds : les situations sont examinées au cas pour cas.
- Dotation des fournisseurs de fluide
 - o Le plafond de l'aide passe de 400 à 800 euros par fournisseur

Echanges des participants sur la question des aides énergie

- Les CCAS d'Antibes et de Nice indiquent fournir une aide au paiement des fluides sur sollicitation des travailleurs sociaux. Le plafond de ces aides est de l'ordre de 300 à 400 euros.
- Le CD06 informe de son projet d'accompagner, dans le cadre du Green Deal du département, les personnes en difficulté de paiement des factures se présentant dans les MSD. A ce titre, il va lancer un appel à projet permettant de mobiliser un opérateur sur la réalisation d'un diagnostic complet permettant d'identifier les difficultés à l'origine de l'impayés : déperditions énergétiques du logement, usages, gestion du budget, ...Ce diagnostic permettra d'identifier des préconisations et/ou de déclencher des aides le cas échéant. Il est précisé que cette action est indépendante du FSL, et vise un objectif d'accompagnement de 500 ménages par an.
- L'attention du CD06 est attirée sur l'ensemble des aides existantes et mobilisables pour la rénovation énergétique des logements au travers des aides de l'ANAH notamment et des dispositifs associés. La Métropole précise à ce sujet qu'elle est en cours de relance d'un nouveau Programme d'Intérêt Général (PIG). Il est donc impératif de se coordonner sur la mise en place de cette action afin d'éviter de multiplier les financements et les accompagnements sur des cibles identiques.
- Plusieurs pistes sont évoquées pour éviter cet écueil : la MNCA suggère d'utiliser les fonds pour effectuer des signalements plutôt que pour octroyer des aides. La CASA est favorable à un financement de l'accompagnement. La DDCS juge utile les compléments de financement, qui permettent parfois de convaincre les propriétaires.

Echanges des participants sur les mesures ASLL

- Répondant à une question de la CASA, le CD06 indique que son règlement ASLL n'est pas modifié. Il ajoute que l'ASLL constitue une action distincte de la captation. D'un montant de 325 000 euros, elle est confiée à API et bénéficie à environ 200 ménages.
- Le CD06 précise qu'il sollicite une évaluation sociale obligatoire pour l'instruction d'une demande d'ASLL, cette évaluation n'ayant pas forcément vocation à être réalisée par un travailleur social. La Métropole précise qu'il en est de même pour le FSL Métropolitain.

Outre Cap Logement, le département a arrêté l'action relative au RSA confiée à la Fondation Actes et stoppera en juin 2020 le relogement des bénéficiaires du RSA par l'association ALC.
- Le SIAO et la CASA s'inquiètent des conséquences de cette décision mais la DDCS écarte le sujet, trop spécifique pour la commission.

La MNCA indique que, après 6 mois d'application de son nouveau règlement intérieur, il conviendra de réaliser une analyse des évolutions et potentiellement un toilettage de celui-ci d'ici l'été 2020.

Actions collectives soutenues par le FSL du CD06 (hors Métropole NCA) : arrêt de l'action Cap Logement

Il est indiqué que l'action de captation et de médiation « Cap Logement », financée sur le FSL du CD06 et portée par l'association Galice, s'est arrêtée fin 2019.

Il est précisé que l'action Cap Logement se poursuit sur le territoire de la Métropole via un financement FSL Métropolitain.

Echanges des participants

- *Galice relève que bien que le dispositif permette de reloger des ménages parfois très fragiles, ceux-ci ne sont pas décomptés des pénalités SRU, ce qui est regrettable. Pour l'association, il convient de réfléchir à la valorisation de ces logements non conventionnés dédiés aux publics prioritaires du SIAO. Galice émet à ce titre l'hypothèse de pouvoir offrir aux propriétaires s'engageant via Cap Logement un avantage financier et/ou fiscal.*
- *La MNCA n'est à priori pas favorable à de telles aides, mettant en avant le risque d'une concurrence entre le dispositif Cap Logement « aidé » et le conventionnement. Un propriétaire pourrait préférer le premier qui ne l'oblige pas à baisser le loyer.*
- *La DDCS observe qu'il existe de nombreux dispositifs (Pinel, Malraux, etc.) visant les logements privés.*
- *La DDCS pense qu'il faudrait étudier la question de plus près, notamment la plus-value apportée, et à quel public, par ce type de dispositifs*

3. Intermédiation locative

Présentation par la DDCS

Les axes de travail en matière d'intermédiation locative (IML)

La DDCS se félicite de la montée en puissance du SIAO sur l'IML. En effet, après avoir réalisé 100% des orientations captées par l'Etat en IML en 2019, le SIAO prendra en charge la totalité de celle financée par le département en 2020. Cette évolution permet au public de bénéficier d'une équité de traitement et de la prise en compte de l'antériorité de sa demande.

Le CD06 rappelle l'évolution de sa convention avec AGIS06, qui vise à recentrer l'intervention sur de la captation et Gestion Locative Adaptée (GLA), l'accompagnement social étant réalisé via une mesure ASLL s'il s'avère nécessaire. Il rappelle également le lancement d'un appel à projet visant à capter davantage de logements en IML (objectif de + 200 logements par an via cette action nouvelle et complémentaire à sa convention actuelle avec AGIS06). La DDCS souhaite travailler avec les partenaires sur deux axes en janvier et février 2020 :

1. La tarification de l'IML

Il est nécessaire pour l'Etat, le CD06 et la Métropole de tendre à une harmonisation de la tarification IML sur le tronc commun captation / GLA, avec la nécessité dans la mesure du possible de différencier

la location/sous location du mandat de gestion. Il s'agit ici d'éviter autant que possible les effets d'aubaine pour les opérateurs.

2. Articulation du SIAO avec les différents financeurs

Echanges des participants

- *La CASA, qui ne finance pas, pour le moment, l'IML, aurait besoin de savoir comment les communes interviennent au préalable.*

La DDCS souligne que c'est aussi par la captation du parc privé que le problème de l'offre pourra être résolu. Il s'agit selon elle d'un outil du PLH qui doit être à la main des collectivités.

L'offre d'IML devra être diversifiée. Si l'intermédiation locative a été financée historiquement avec une approche « très sociale », elle pourrait aussi servir à produire du logement social classique.

Echanges des participants

- *L'association Galice pointe le fait que la dissociation de la GLA et de l'accompagnement, susceptibles d'être réalisés par deux opérateurs distincts, génère une certaine confusion chez les opérateurs.*
- *La DDCS met en avant l'intérêt de dissocier la GLA de l'accompagnement social, qui sont des actions différentes, supposant des profils de professionnels et interventions différents. En effet, la DDCS constate que les opérateurs IML classiques ne sont bien souvent pas assez outillés (moyens humains, habitudes d'interventions) pour réaliser à la fois de la GLA et de l'accompagnement. Aussi il paraît opportun de repositionner les moyens des opérateurs IML sur de la captation et de la GLA pour laisser le bénéfice de l'accompagnement social à des associations qui ont l'habitude et les moyens en matière d'accompagnement social.*

Par ailleurs, la DDCS propose aux collectivités de se positionner sur des outils de type IML qui s'adresseraient à des publics distincts du public SIAO « prioritaire », comme les femmes victimes de violence par exemple. En effet, ce public peut être, suivant les situations, caractéristique d'une entrée en logement IML, nécessitant uniquement une intervention en captation / GLA, sans accompagnement social.

La DDCS indique que, outre les trois opérateurs IML identifiés - AGIS ; Soliha ; Habitat et Humanisme (devant par ailleurs déposer une demande d'agrément d'Agence Immobilière Sociale permettant de réaliser du mandat de gestion) - tous les CHRS, gestionnaires de résidences sociales et foyers de jeunes travailleurs sont agréés IML, de même que certains CCAS, comme celui de Nice, qui gèrent des CHRS. Tous ces opérateurs pourraient potentiellement répondre aux appels à projets des territoires, mais ils ne disposent pas forcément des moyens leur permettant de réaliser de la captation.

Echanges des participants

- *La CASA pense qu'il lui sera difficile d'encourager les communes à se lancer dans l'IML sans accompagnement.*
- *La DDCS ne pense pas que cela posera problème, alors que le dispositif proposé a un coût par logement deux fois moindre que celui des pénalités SRU.*
- *La CASA soulève la nécessité de se mettre d'accord avec la DDTM*

- Elle s'interroge par ailleurs sur la possibilité d'accompagner les CCAS de son territoire pour obtenir l'agrément
- La DDCS croit savoir que tous les CCAS l'ont de droit. Elle prend le point pour vérification.
- La DDCS observe que la captation GLA n'existe pas forcément dans les CCAS actuellement.
- La MNCA indique avoir modifié, par délibération en date d'octobre 2019, sa convention avec AGIS, afin que l'ensemble des publics soient orientés par le SIAO. La Métropole participe en conséquence au pot commun d'orientation des logements par le SIAO, comme l'Etat et prochainement le CD06. Il reste à définir les modalités pratiques, et à clarifier le contenu de l'accompagnement.
- L'association Galice indique qu'elle va partager un tableau précisant qui est le public SIAO.
- Il apparaît nécessaire de définir ce qu'est l'ASLL ainsi que le contenu de l'accompagnement pour un opérateur IML.
- Galice suggère que, sur le modèle de l'AVDL, qui propose plusieurs niveaux d'accompagnement, il soit décidé que l'ASLL devienne un premier niveau d'accompagnement, le hors les murs un niveau supérieur, etc. Le système devra être lisible.
- Sur le terrain, la difficulté principale est de savoir comment accéder aux mesures.
- La DDCS affirme que l'objectif de l'étude réalisée pour la plateforme d'accompagnement va répondre est de faire converger et rendre lisibles les mesures d'accompagnement. Celles-ci devront être individualisées. Il faudra apporter à la fois de la souplesse et des compétences, tout en standardisant la partie simple.
- Galice souligne l'importance de communiquer sur le terrain. Il ne faut pas que les travailleurs sociaux aient l'impression que les moyens diminuent.

Bilan IML 2019

Les premières données du bilan d'activité 2019 (activité IML en financement Etat) sont communiquées (MISE A JOUR DES DONNEES DU 06/02/2020) :

- 452 logements en IML sur les territoires AMI (369 logements sur la Métropole – 83 logements sur la CASA), correspondant à 1 136 places
 - o Dont 410 logements en location / sous location (330 logements sur la Métropole – 80 logements sur la CASA)
 - o Dont 42 logements en mandat de gestion (39 logements sur la Métropole – 3 logements sur la CASA)

Echanges des participants

- La MNCA précise que le propriétaire bénéficie d'une déduction fiscale sur 85 % de ses revenus, ce qui est intéressant eu égard au bas niveau de loyer exigé.
- Galice annonce qu'un tableau mensuel sera élaboré par le SIAO et transmis aux opérateurs sur les besoins de captation.

- *La DDCS suggère que le SIAO fournisse un indicateur mensuel par territoire du nombre de personnes en attente d'IML. Galice confirme que c'est tout à fait possible et ajoute qu'un groupe de travail au sein du SIAO se réunira régulièrement tout au long de l'année pour garder le cap sur ce sujet*
- *La DDCS propose, en parallèle de ce groupe technique, une réunion trimestrielle de suivi et régulation de l'IML*

Calendrier

- 28 janvier 2020 : réunion sur la tarification de l'IML
- 6 février matin : réunion avec les opérateurs sur les objectifs individuels de la DDCS et des partenaires

La prochaine réunion de la commission est fixée au 26 mars 2020 à 14h30 au C.A.D.A.M., en salle 529, bâtiment Mont des merveilles, 5ème étage.