Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE LA Réunion

# La Réunion

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

## 2011-2015

**Version ajustée 28 janvier 2013**

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE LA Réunion

# SOMMAIRE


I – ARRETE 1836 DU 23 NOVEMBRE 2012 ..... 3

II – PREAMBULE ..... 9

III – CONTEXTE ..... 11

III.1 - Conjoncture économique ..... 11

III.2 - Besoins en logements sociaux ..... 11

III.3 – Bilan du 4ème PDALPD ..... 12

III.4 - Contexte législatif et réglementaire ..... 12

IV – PUBLICS-CIBLES ..... 14

IV.1 – Jeunes de moins de 25 ans ..... 14

IV.2 – Personnes isolées ..... 15

IV.3 –Familles ..... 16

V – PILOTAGE ET COORDINATION DU PLAN ..... 19

V.1 – Organe de management ..... 19

V.2 – Coordination des dispositifs et plans ..... 22

VI – FICHE-ACTIONS ..... 23

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE LA Réunion

# I – ARRETE 1836 DU 23 NOVEMBRE 2012

**5ème PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTIONS POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES (PDALPD) POUR LA PERIODE 2011-2015**

**ARRETE N°** 1836
**DU** 23 NOV 2012

**Le Préfet de La Réunion et la Présidente du Conseil Général**

**VU** la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement,

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

**VU** la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

**VU** la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale,

**VU** la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,

**VU** la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale,

**VU** la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,

**VU** la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer

**VU** le décret n° 2005-212 du 2 mars 2005 relatif aux fonds de solidarités pour le logement,

**VU** le décret no 2011-176 du 15 février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable

**VU** le décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif au plans départementaux pour le logement des personnes défavorisées,

**VU** l'arrêté du 30 septembre 2011 portant création d'un traitement de données à caractère personnel relatif à l'habitat indigne et non décent, dénommé « ORTHI » (outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne)

**VU** la délibération N° 65 de la Séance publique du Conseil Général de La Réunion en date du 29 juin 2012 approuvant le cinquième Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

**CONSIDERANT** la concertation avec les partenaires du logement, de l'action sociale et de l'insertion pour l'élaboration du cinquième Plan

**CONSIDERANT** la validation par le Comité de Pilotage du 4 novembre 2011 de l'évaluation du 4ème plan et l'adoption par le Comité de Pilotage du 26 décembre 2011 du 5ème Plan

ARRETENT

## ARTICLE 1 - OBJET

Le cinquième Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) de La Réunion pour la période 2011-2015, annexé au présent arrêté (Annexe 1), est approuvé.

Ce plan définit les actions en faveur des personnes et des familles éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou pour s'y maintenir.

## ARTICLE 2 - DUREE DE VALIDITE

Le cinquième Plan entre en vigueur dès sa signature, son terme est fixé au 31 décembre 2015.

Le plan peut être révisé à l'initiative du Préfet et du Président du Conseil Général, selon les dispositions de l'article 6 du décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007.

Au moins trois mois avant le terme du présent Plan, le Préfet et le Président du Conseil Général engagent l'élaboration d'un nouveau Plan qui doit être arrêté au plus tard au terme du Plan en cours.

## ARTICLE 3- COMITE DE PILOTAGE

Le comité de pilotage du plan est coprésidé par le Préfet et la Présidente du Conseil Général. Ce comité valide les bilans annuels d'exécution, décide des réorientations éventuelles et contribue à l'évaluation du plan selon les dispositions de l'article 3 du décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007. Il est composé de :

- M. le Directeur de la CAF
- Messieurs les Présidents des 5 EPCI
- Monsieur le Président de l'Association des maires
- Madame la Présidente de la Commission DALO
- Monsieur le Directeur de l'ARMOS
- Monsieur le Président de la FNAIM
- Madame la Directrice de l'Agence Soleil
- Monsieur le Directeur de la Fondation Abbé Pierre
- Monsieur le Directeur de l'ADIL
- Monsieur le Directeur d'un organisme collecteur du 1% logement

## ARTICLE 4 - COMITE TECHNIQUE DE SUIVI

Un Comité Technique de Suivi est chargé de mettre en œuvre les actions du Plan et de leur déclinaison dans chacune des EPCI du Département. Il est composé de :

- Direction de l'habitat du Conseil Général
- DJSCS
- DEAL
- CAF
- ARMOS
- FNARS OI
- Fondation Abbé Pierre

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE LA Réunion

**ARTICLE 5 – ANIMATEUR/COORDONNATEUR**

Il est créé un poste d'animateur /coordonnateur qui est chargé, sous l'autorité du Comité Technique de Suivi, d'animer et de coordonner la mise en œuvre du cinquième Plan, d'être l'interface de tous les partenaires du PDALPD et de réaliser le bilan des actions.

**ARTICLE 6 - PUBLICITE**

Le Plan est publié par le Préfet au recueil des actes administratifs de la Préfecture et par le Président du Conseil Général au recueil des actes administratifs du Département dans un délai d'un mois qui suit son adoption. Sa révision fera l'objet, le cas échéant, des mêmes mesures de publicité.

**ARTICLE 8 - APPLICATION**

Le Secrétaire Général de la Préfecture et le Directeur Général des Services départementaux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Le Préfet de La Réunion,

Jean-Luc MARX

La Présidente du Conseil Général,

Nassimah DINDAR

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANCAISE

DÉPARTEMENT DE LA Réunion

Annexe 1

relative aux missions visées à l'article 1er

de la convention tripartite pluriannuelle relative à l'animation et à la coordination

du Plan Départemental d'Actions

pour le Logement des Personnes Défavorisées de la Réunion 2011-2015

Ces missions sont conduites par l'ADIL 974 dans le cadre du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D.) de la Réunion et en conformité avec son objet social.

Dans le cadre du 5ème P.D.A.L.P.D. de La Réunion, l'ADIL 974 embauchera un animateur-coordonnateur. La validation finale du recrutement est subordonnée à la validation du Conseil Général et de l'Etat en lien avec la fiche action citée en référence.

Dans le cadre des missions qui lui sont attribuées l'animateur-coordonnateur devra :

- Assurer le secrétariat du PDALPD, du Comité de Pilotage et conservera les archives du plan,
- Assurer la prise de note, la rédaction et la diffusion des comptes rendus et relevés de décision du COPIL (la voie dématérialisée sera privilégiée),
- Convoquer, animer et assurer le secrétariat du Comité technique de suivi et d'animation,
- Préparer et animer les réunions thématiques prédéfinies avec les partenaires,
- Etablir et diffuser les comptes rendus des réunions thématiques et des comités techniques de suivi et d'animation,
- Assurer la coordination de la territorialisation du PDALPD auprès des EPCI,
- Collecter les informations auprès des partenaires, les analyser, établir et assurer le suivi des tableaux de bord du PDALPD,
- Rédiger les bilans périodiques des actions du PDALPD,
- Assurer la communication sur le PDALPD dans son ensemble.

Les résultats attendus concernant l'aspect coordination du PDALPD sont les suivants :

| Orientations | Résultats attendus de la coordination |
|---|---|
| Faire du PDALPD un Plan stratégique permettant de rendre compte des actions des autres plans et dispositifs ayant une action directe sur le public-cible du PDALPD | • Le PDALPD s'affirme en tant que lieu de suivi et de pilotage et de coordination des Plans et dispositifs intervenant au profit des public-cibles<br>• Le PDLAPD devient le lieu privilégié du partage de l'information entre les acteurs du logement à destination des personnes défavorisées en général et du public-cible en particulier. |
| Elaborer des tableaux de bord de suivi des actions du PDALPD | • Fournir aux membres du Comité de Pilotage du PDALPD des informations et des données en tant qu'appui à l'aide à la décision<br>• Informer les partenaires du Plan |
| Piloter l'ORTHI conjointement avec la DEAL et l'ARS | • Connaissance du public-cible du PDALPD confronté aux problématiques de logement Indigne<br>• Piloter l'action de LHI en faveur du public-cible |
| Identifier des personnes ressources sur les territoires et les associer aux groupes de travail du PDALPD | • Meilleure appropriation des objectifs et actions du PDALPD<br>• Meilleur appropriation par les instances du PDALPD des réalités du terrain<br>• Faire évoluer les objectifs et les actions afin d'être toujours en phase avec les besoins du Public-cible<br>• User si besoin de la possibilité de pouvoir réviser le Plan pendant son déroulement |
| Focaliser l'action sur les besoins et la demande des publics | • Mise en œuvre d'un plan pragmatique, réaliste et opérationnel au service des publics cibles du plan<br>• Mise en relation de la politique de l'habitat et de l'accompagnement des publics |
| Décliner l'action territorialisée du plan | • Mise en place d'une approche territorialisée pour une prise en compte des spécificités de l'offre et de la demande des logements à l'échelle des microrégions et des EPCI |

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE LA Réunion

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

## 2011-2015

**ANNEXE 2 de l'arrêté n°1836 du 23 novembre 2012**

# II – PREAMBULE

Le Cinquième Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) couvrant la période 2011-2015 s'inscrit à la fois dans un contexte économique et social fortement perturbé et dans un contexte législatif et réglementaire renouvelé. Il se positionne comme un outil stratégique de mise en œuvre des actions pour le logement en faveur des personnes défavorisées.

Le quatrième PDALPD arrivé à échéance en 2009 et prorogé jusqu'en 2011 a été évalué par le Comité de Pilotage lors de sa séance du 4 novembre 2011.

Les travaux conduisant à l'élaboration du nouveau plan ont pu alors démarrer sous le pilotage d'un Comité de Suivi composé de :

- la Direction de l'Habitat du Conseil Général
- la DJSCS
- la DEAL
- la CAF
- l'ARMOS.

Les acteurs du logement et de l'action sociale (84 personnes) ont été largement associés à la réflexion dans 6 ateliers portant sur les thèmes suivants :

- « les jeunes – 25 ans »
- « les personnes Isolées »
- « les familles »
- « les outils du PDALPD »
- « la coordination des dispositifs externes au PDALPD »
- « le Management du Plan, l'information et la formation des acteurs et partenaires»

A la suite de ces travaux de concertation, il a été décidé d'inscrire le cinquième PDALPD dans les principes de l'action publique à savoir ***« le logement d'abord »*** qui signifie que l'accès à un logement ordinaire de droit commun doit être privilégié autant que possible.

Ce principe s'applique aussi bien aux personnes proches de l'autonomie qu'à celles qui sont plus vulnérables. Toutes les formes d'hébergement doivent se rapprocher des normes du logement et garantir aux usagers la sécurité, la dignité et l'intimité. Le cinquième PDALPD décline ce principe en actions répondant aux besoins des populations tout en tenant compte des moyens mis à disposition par l'ensemble des partenaires.

Une attention particulière a été portée à la définition des publics-cibles dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient à la fois de difficultés financières et de difficultés sociales.

Le plan intègre aussi les objectifs des Programmes Locaux de l'Habitat des EPCI réunionnaises permettant une territorialisation progressive des actions.

Sur le plan opérationnel, les actions en faveur des public-cibles portent sur :

- **L'accès au logement**
- **Le maintien dans le logement**

Le PDALPD, peut agir efficacement sur l'accès et le maintien dans le logement en mobilisant des outils spécifiques comme le FSL et l'ASLL/AVDL et des dispositifs comme les Contingents Préfectoraux et Départementaux, l'accord Etat/Bailleurs, les CCAPEX, la COMED.

La coordination avec d'autres plans, notamment le PDAHI, le PDLHI, les PCLHI et les PLH qui ont un impact sur la réalisation du PDALPD, est renforcée dans ce cinquième plan.

Pour mettre en œuvre ce cinquième PDALPD, le pilotage du plan est conforté. Ainsi :

- Le Comité de Pilotage accueille l'ensemble des EPCI réunionnaises
- Un Comité technique de suivi, dont les membres seront nommés par le Préfet et la Présidente du Conseil Général, sera chargé de la mise en œuvre opérationnelle du Plan
- Un animateur/coordonateur permanent sera la cheville ouvrière du Comité Technique de suivi

Ce 5ème Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées a été adopté par le Comité de Pilotage du 26 décembre 2011 réunit sous la présidence conjointe de Monsieur Richard BOISSON Sous Préfet chargé de la cohésion sociale et Monsieur Ibrahim DINDAR Vice Président du Conseil Général de La Réunion.

# III – CONTEXTE

## III.1 - Conjoncture économique

Les conditions économiques ne se sont pas améliorées en 2010, le PIB de La Réunion, exprimé en monnaie constante, est resté stable (– 0,2 %) après la chute observée en 2009 (-2,5%), il reste deux tiers inférieurs à celui de la métropole.

Le Revenu Disponible Brute des Ménages s'établit en 2009 à 14 660 €, progressant en 2010 de 3,5 % en raison des hausses de salaire (2,6%) et des prestations sociales (+6,7%).

Le chômage est à la hausse et le nombre d'allocataires des minimas sociaux est reparti à la hausse, après 4 années de baisse, pour atteindre 144 000 personnes, +2,4% par rapport à 2009.

En 2006, le niveau de vie moyen[1] des réunionnais était calculé par l'INSEE à 1030 €, inférieur de 42% à celui de la métropole qui s'établissait à 1 460 €. Ce faible niveau de vie est toutefois en progression par rapport à 2001 du fait de la croissance du PIB de près de 25%. Il est la conséquence d'un faible niveau d'emploi d'une partie importante de la population. Le niveau de revenu médian par mois et par unité de consommation est de 740 € par mois à la Réunion, ce qui signifie que la moitié de la population vit avec un revenu disponible inférieur ou égal à cette valeur médiane.

Le taux de pauvreté à La Réunion (17%) est supérieur de 2 points à celui de métropole (15%), cette population qui vit en dessous du seuil de pauvreté (473 €/mois) est celle aussi qui a le plus de mal à se loger.

## III.2 - Besoins en logements sociaux

La décohabitation est un besoin majeur à La Réunion, selon l'enquête logement de l'INSEE, près de 65 000 ménages soit environ 290 000 personnes vivent dans des logements considérés comme surpeuplés. La moitié (55%) des demandes de logement sont très souvent motivées par l'exigüité des logements.

Ce surpeuplement touche davantage les ménages dont les revenus sont modestes, près de la moitié des ménages demandeurs ont des revenus inférieurs à 516 € par mois et par unité de consommation.

La crise du logement est très marquée à La Réunion, la demande en logement social est importante, 22 000 à la fin 2010. Parallèlement, la production de logements sociaux a stagné durant toute la période du 4ème PDALPD, un peu plus d'1 millier par an, alors qu'il aurait fallu livrer au moins 5 000 logements à un rythme annuel !

L'accession à la propriété est une attente forte d'un grand nombre de ménages réunionnais, mais force est de constater qu'elle est de plus en plus difficile à réaliser. Le LES constituait, jusqu'en 2006, un outil complémentaire et apprécié de l'offre de logements très sociaux et de lutte contre l'insalubrité. Depuis 2007, la production s'est effondrée de près des deux cinquièmes passant de 787 à 348 logements en raison de la difficulté des opérateurs à équilibrer les opérations notamment en collectif (nouvelles réglementations - RTAA DOM, ... qui renchérissent les coûts).

[1] INSEE – Economie de La Réunion n°134

Plus de la moitié (55%) des ménages réunionnais se situe en dessous du plafond de ressource pour l'accès au LLTS. La production dans le parc Locatif social n'échappe pas au renchérissement des coûts, ainsi le PLH du TCO mentionne que « ***le parc locatif social est peu accessible*** *pour toutes les catégories de ménages, des jeunes aux personnes âgées, en couple ou non, avec ou sans enfants …. Les productions récentes sont réduites et le mouvement dans le parc existant s'amenuise car les prix du privé sont trop élevés pour que les ménages passent d'un segment à l'autre».* Ce constat peut s'appliquer à toutes les microrégions de l'île.

Toutefois l'apport de la défiscalisation en faveur du logement social et le « recyclage » de projets privés en logements sociaux auront pour effet d'augmenter les livraisons dans les 3 prochaines années. L'ARMOS estime entre 2000 et 3000 le nombre de logement à livrer. A demande constante, le taux de satisfaction des demandes, aujourd'hui d'environ un quart pourrait atteindre un tiers.

## III.3 – Bilan du 4ème PDALPD

Les objectifs du 4ème Plan d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) 2005-2009 prorogé jusqu'en 2010 n'ont pas tous été atteints du fait de nombreux dysfonctionnements dans son animation et pilotage.

Certaines actions ont toutefois été réussies comme :

- La mobilisation du Parc privé au profit du public PDALPD (250 logements)
- Le développement de l'hébergement d'urgence et temporaire (+237 places)
- La prévention des expulsions locatives (diminution du nombre d'expulsion de 75 en 2006 à 25 en 2010)

Certaines autres n'ont pu être évaluées fautes d'objectifs clairement identifiés et de bilans annuels :

- Lutter contre l'insalubrité et l'indécence des logements
- Développer l'accession très sociale à la propriété
- Définir en continu les publics prioritaires

D'autres ont échoué du fait de changement règlementaire

- Animer un observatoire mobilisant les données existantes

Enfin certaines n'ont pas été mises en œuvre par défaut de gouvernance du plan

- Mobiliser en partenariat les contingents de logements réservés
- Suivre les actions du PDALPD et du FSL
- Informer et communiquer sur le PDALPD

Cette évaluation a aussi montré une mobilisation peu dynamique du FSL, en cinq ans son budget d'intervention a été divisé par 2 !

## III.4 - Contexte législatif et réglementaire

Ce 5ème PDALPD a été élaboré en conformité avec :

- le Décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (consolidés le 17 février 2011)

- les dispositions de la loi du 31 mai 1990 modifiée par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (loi ENL),
- la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (loi DALO) et le décret no 2011-176 du 15 février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable,
- la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MLLE),
- la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer,
- l'arrêté du 30 septembre 2011 portant création d'un traitement de données à caractère personnel relatif à l'habitat indigne et non décent, dénommé « ORTHI » (outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne),

Les nouvelles dispositions législatives et réglementaires permettent au 5ème PDALPD de préciser :

1. les publics prioritaires notamment :
   - Le droit de réservation des logements dans le département qui est exercé prioritairement au bénéfice des demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation et auxquels doivent être attribués en urgence un logement
   - Les conditions dans lesquelles les droits de réservation des autres réservataires contribuent au logement des personnes définies au premier alinéa (notamment dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne voir action n° 6 et 7)
   - Les personnes qui peuvent bénéficier des accords collectifs prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction (voir action n°5 - PDAHI inclut dans le PDALPD)
   - les personnes prioritaires, autres que les demandeurs prioritaires reconnus par la commission de médiation, et les critères d'éligibilité pour l'attribution des logements très sociaux (voir définition des publics et action n°1)
2. La politique en matière de prévention des expulsions locatives notamment les objectifs à atteindre en matière de réduction du nombre d'assignation et en définitive du nombre d'expulsion (voir action n° 8)
3. La politique en matière de lutte contre l'habitat indigne. La loi du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer a institué un Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), des Plans Communaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PCLHI) et la création d'un observatoire nominatif de l'habitat Indigne s'appuyant sur un outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne dénommé « ORTHI » ( voir action n° 6 et 7).
4. Les mesures adaptées concernant la contribution du fonds de solidarité pour le logement (FSL) à la réalisation des objectifs du plan, en vue notamment de permettre l'accès ou le maintien dans le logement (voir action n° 9 et 10)
5. Le suivi des demandes de logements des personnes et familles visées par le plan, la création et la mobilisation d'une offre supplémentaire ou l'utilisation des logements existants sera progressivement territorialisé au niveau de chacune des EPCI. Les objectifs des PLH (pour ceux existants au moment de l'élaboration du plan) ont été intégrés au 5ème PDALPD.
6. La création d'un Comité Technique de Suivi et d'un poste d'animateur/coordonateur permettant de renforcer la mise en œuvre des actions du Plan.

# IV – PUBLICS-CIBLES

La notion de publique défavorisé à La Réunion concerne une très large majorité de ménages (74% sont éligibles au logement social), le nombre important de demande de logement et l'offre restreinte du parc social exigent de procéder à des ciblages du public en considérant comme public défavorisé du PDALPD ceux qui cumulent plusieurs difficultés à la fois :

- Difficultés économiques
- Difficultés d'ordre social
- Difficultés de santé
- Difficultés de logement

La démarche d'analyse des besoins et des réponses à apporter, menées dans les 4 arrondissements, a permis de segmenter la population défavorisée de La Réunion en trois cibles homogènes qui deviennent les publics prioritaires du PDALPD Réunion.

Une cible est constituée si elle répond à **trois critères à la fois** :

1. appartenant aux populations définies comme prioritaire :
   - ✓ jeunes célibataires de moins de 25 ans
   - ✓ personnes isolées
   - ✓ familles
2. étant confrontée à une problématique socioéconomique ou/et de santé
3. ayant au moins une problématique habitat spécifique

## *IV.1 – Jeunes de moins de 25 ans*

La situation particulière de La Réunion sur le plan démographique et le besoin important de décohabitation incitent le PDALPD à se préoccuper des jeunes de 18 à 25 ans ayant à la fois des problématiques sociales et d'habitat. Cinq critères sociaux ou de santé et 4 critères d'habitat permettent de cibler ce public.

L'insertion peut être contrariée par des difficultés cumulées. Ainsi, certains jeunes peuvent être amenés à renoncer à un emploi, un stage ou une formation dans une autre commune du fait de l'absence de transport et/ou de possibilité de se loger.

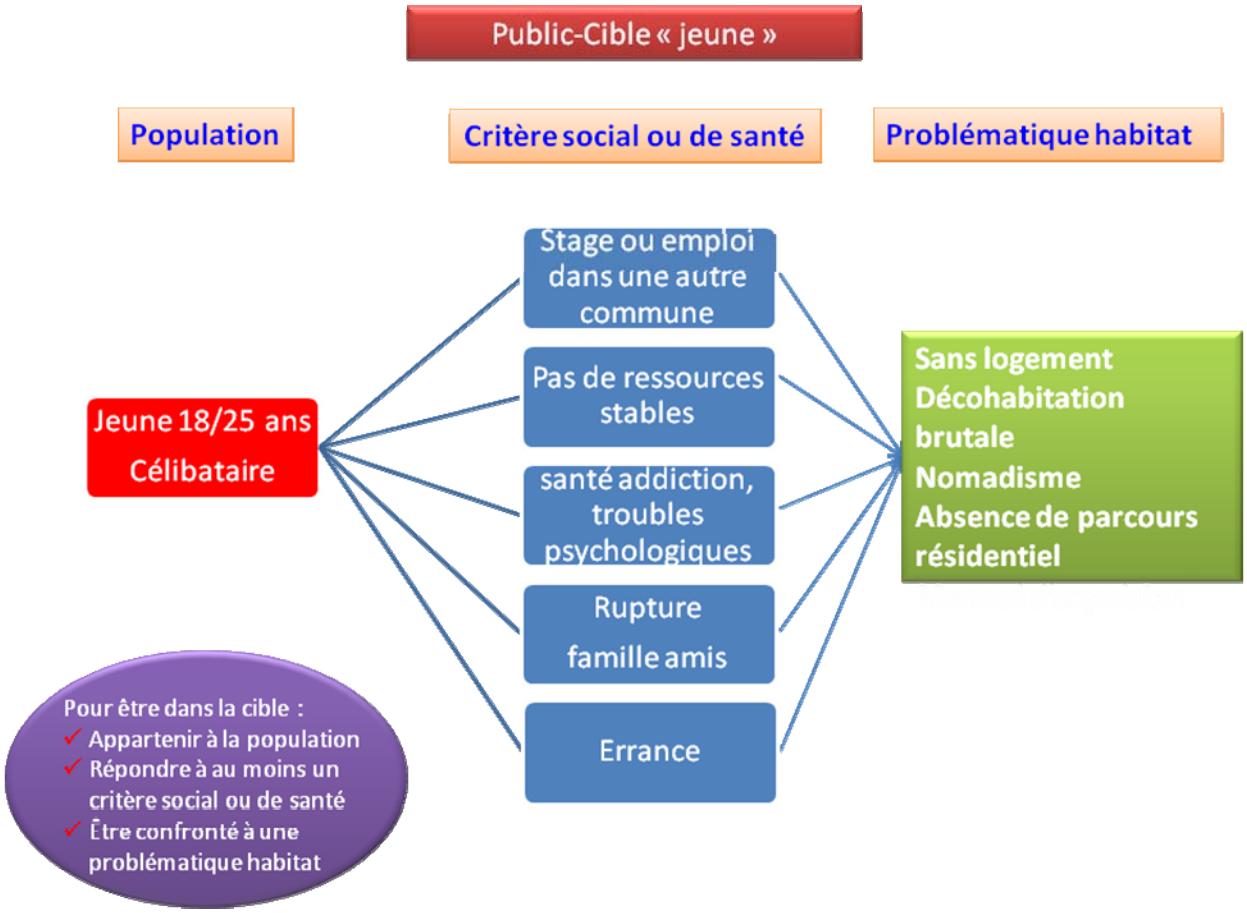
Le manque de ressources stables associé à la méconnaissance du parcours résidentiel va les éloigner du logement et perturber leur insertion.

Les problématiques de santé ou d'addiction ou de troubles psychologiques qui parfois se cumule nécessitent un accompagnement lourd de ces jeunes dans leur parcours résidentiel. Il en est de même pour les jeunes en errance.

La rupture souvent brutale avec la famille ou les amis est un autre critère qui peut conduire au mal logement notamment s'il est cumulé avec un critère économique ou de santé.

Etre sans logement, avoir subit une décohabitation brutale, être enclin au nomadisme dans son mode d'habitat et la méconnaissance du parcours résidentiel sont les quatre problématiques liées à l'habitat qui permettront au PDALPD d'intervenir sur ce public.

**Les missions locales qui sont en contact permanent avec les 18/25 ans pourraient avoir un rôle déterminant dans le repérage de ces public-cibles.**



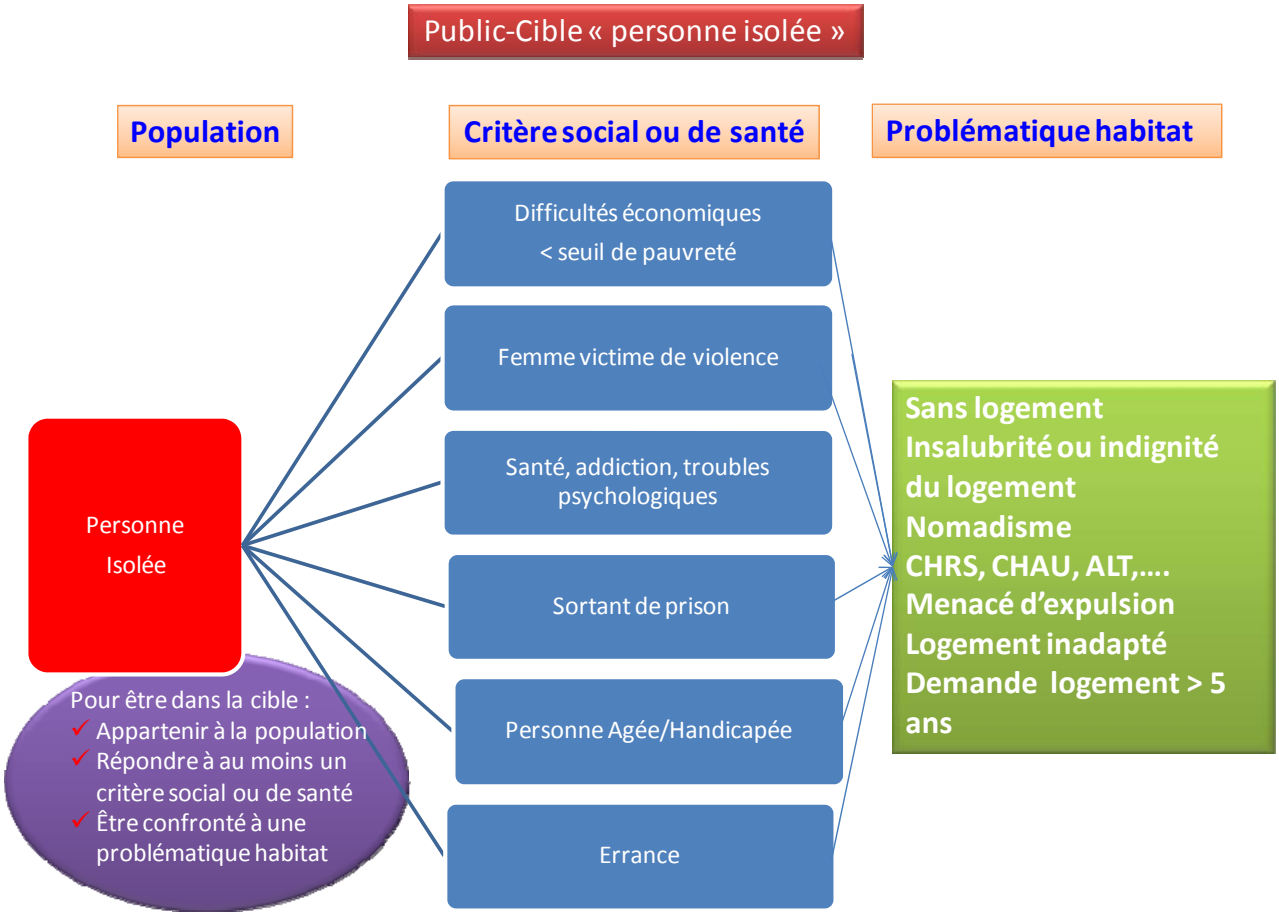

## *IV.2 – Personnes isolées*

En 2015, le nombre de ménage formé d'une seule personne devrait être aux environs de 80 000 et représenter un quart des 320 000 ménages attendus.

Les personnes isolées forment une partie de ces mono-foyers. Elles se distinguent, des autres groupes de population par leur fragilité plus grande dans la société du fait de caractéristiques sociales ou de santé qui peuvent être des facteurs aggravants du mal logement.

Six critères sociaux déterminent la fragilité de ces personnes : être sur le plan économique en dessous du seuil de pauvreté, et/ou avoir un problème de santé, et/ou craindre pour sa sécurité individuelle (victime de violence), et/ou appartenir à une catégorie de personne qui nécessite une attention particulière du fait de leur âge ou de leur handicap, et/ou être durablement dans une situation d'errance, et/ou sortir de prison.

Les problématiques habitat qui vont se cumuler aux caractéristiques sociales portent sur l'absence de logement, sur le fait de résider dans un habitat insalubre ou indigne, sur la situation de nomadisme dans son mode d'habitat, sur le fait d'être en hébergement d'urgence ou d'insertion, d'être menacé d'expulsion locative et/ou d'avoir essuyé des refus à ses demandes répétées de logement social pendant au moins 5 ans.



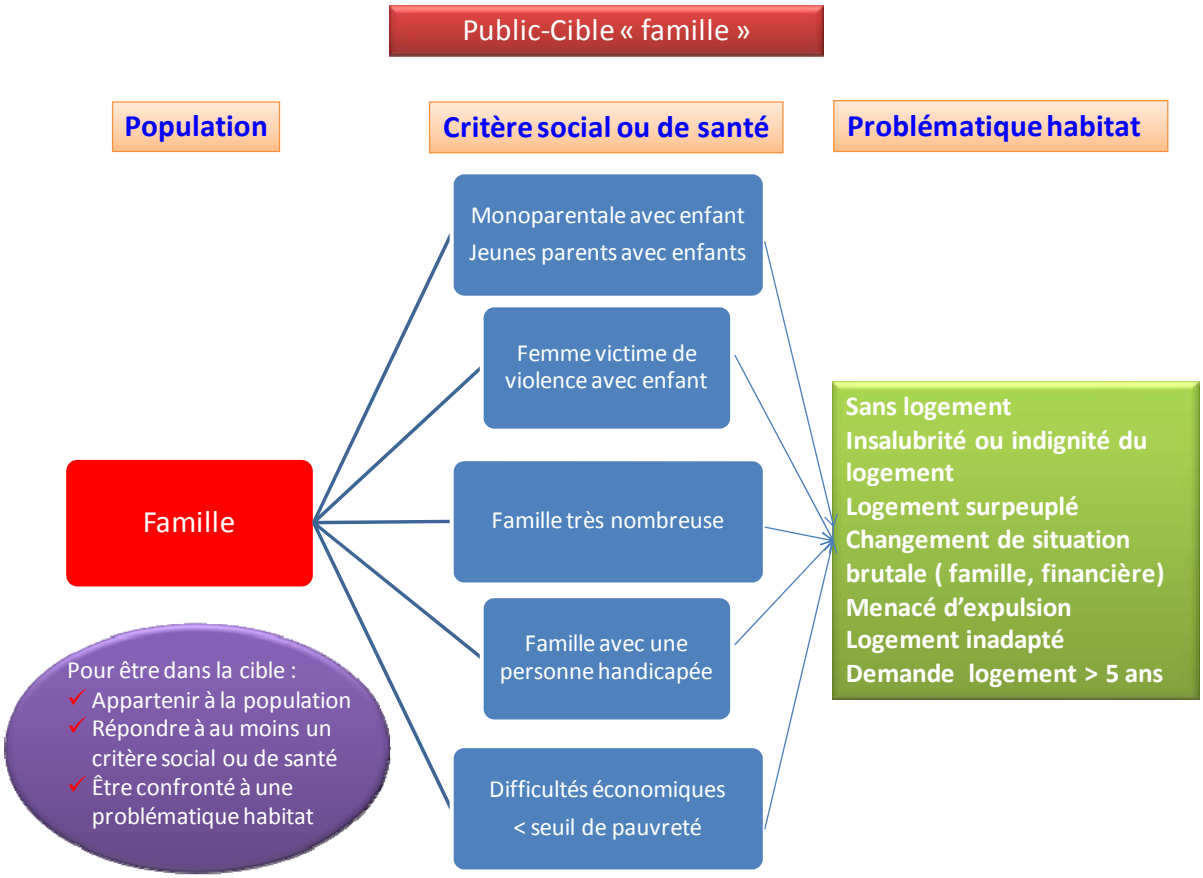

## *IV.3 –Familles*

Les familles qu'elles soient monoparentales ou formées de couples constituent 71% des ménages réunionnais. Le public familial du PDALPD est caractérisé par 4 situations sociales :

- Les familles monoparentales avec enfants représenteront 25% des ménages réunionnais en 2015, elles sont constituées pour la plupart de jeunes femmes.
- Les femmes victimes de violences avec des enfants nécessitent un traitement d'urgence dans leur situation d'habitat.
- Les familles très nombreuses qui ont beaucoup de difficultés à trouver un logement adapté à leur taille.
- Les familles ayant une personne handicapée à charge
- Les familles vivant sous le seuil de pauvreté.

Les problématiques habitat de ces familles se cumulent à leurs caractéristiques sociales dégradées. Le PDALPD distingue 7 situations :

- Etre sans logement
- Vivre en habitat insalubre ou indigne
- Vivre dans un logement surpeuplé
- Avoir subit un changement de situation brutale sur le plan familial, financier ou professionnel
- Etre menacé d'expulsion
- Etre dans un logement inadapté en raison du handicap d'un membre de la famille
- Avoir essuyé des refus à ses demandes de logement social pendant au moins 5 ans




La quantification des ces publics cibles est complexe du fait de l'absence de données statistiques. Le projet d'observatoire des publics prévu au quatrième plan reste d'actualité. Il est prévu d'approfondir la connaissance du public en mettant en place un groupe de travail spécifique animé par le Comité Technique de suivi.

Les critères de ciblages des 3 publics-cibles ne figurent pas toujours dans les dossiers de demande de logement. Il convient donc de donner une très large publicité aux public-cibles tels que définis afin d'informer l'ensemble des partenaires intervenant dans le processus d'accession et de maintien dans le logement.

LE PDALPD recommande qu'un arrêté signé du Préfet et de la Présidente du Conseil Général accorde priorité (article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 – modifié par la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011) à ces publics-cibles dans l'attribution des logements, notamment les LTTS. Cet arrêté devra être largement diffusé dans les Commissions Logement, à la COMED, dans les sous commissions de la CCAPEX, dans les EPCI, les Communes et chez les Bailleurs sociaux.

# V – PILOTAGE ET COORDINATION DU PLAN

## *V.1 – Organe de management*

Le cinquième Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) est géré conjointement par l'Etat et le Conseil Général. Trois instances constituent les organes de management du Plan :

- Le Comité de Pilotage – décide et oriente
- Le Comité Technique de Suivi – met en œuvre
- L'Animateur/coordonateur du Plan – administre le PDALPD

**COMITE DE PILOTAGE**

| | |
|---|---|
| Fonctions et missions | • Elabore et valide le PDALPD, fixe les orientations et objectifs<br>• Assure le pilotage stratégique,<br>• Prend connaissance des bilans des actions<br>• Evalue et valide les résultats au regard des orientations et objectifs fixés<br>• Décide des réorientations éventuelles des objectifs et actions<br>• Soumet pour avis le plan et son évaluation au Conseil Départemental de l'Habitat (CDH) et à la Commission Départementale de la Cohésion Sociale |
| Composition | • M. le Préfet, Co-Président<br>• Madame la Présidente du Conseil Général – Co-Présidente<br>• M. le Directeur de la CAF<br>• Messieurs les présidents des 5 EPCI<br>• Monsieur le président de l'Association des maires<br>• Madame la Présidente de la Commission DALO<br>• Monsieur le directeur de l'ARMOS<br>• Monsieur le président de la FNAIM<br>• Madame la directrice de l'agence soleil<br>• Monsieur le directeur de la Fondation Abbé Pierre<br>• Monsieur le directeur de l'ADIL<br>• Monsieur le directeur d'un organisme collecteur du 1% logement |
| Organisation | • Le Comité de Pilotage se réunit au moins 2 fois par an<br>• Le secretariat est assuré par l'animateur/coordonateur du Plan qui rédige et diffuse les compte-rendus des réunions et des relevés de décision sous la responsabilité de la DJSCS |

## COMITE TECHNIQUE DE SUIVI

| | |
|---|---|
| Fonctions et missions | • Met en œuvre les actions du PDALPD à partir des directives du Comité de Pilotage<br>• Organise des réunions thématiques avec les partenaires sur la base des actions du PDALPD<br>• Assure la coordination du PDALPD avec les plans qui lui sont associés ( PDAHI, PLHI, PCLHI, PLH) et veille à la synergie des différents actions en vue de rendre l'action publique efficace<br>• Pilote l'ORTHI<br>• Décline avec l'aide de chacune des EPCI, les actions territorialisées du plan<br>• Prépare les bilans annuels de chaque action et du plan en général<br>• Prépare les Comités de Pilotage et les décisions à prendre |
| Composition | • Direction de l'habitat du Conseil Général<br>• DJSCS<br>• DEAL<br>• CAF<br>• ARMOS<br>• FNARS OI<br>• Fondation Abbé Pierre |
| Organisation | • Le Comité Technique de Suivi se réunit au moins 1 fois par mois (3ème semaine)<br>• Le secretariat est assuré par l'animateur/coordonateur du Plan qui convoque les réunions, rédige et diffuse les compte-rendu des réunions sous la responsabilité de la Direction de l'Habitat du Conseil Général |

## Animateur/Coordonateur

| | |
|---|---|
| Fonctions et missions | •Assure le secrétariat du PDALPD, du Comité de Pilotage et conserve les archives du plan<br>• Assure la prise de note, rédige et diffuse les compte rendus et les relevés de décision du Comité de Pilotage<br>•Convoque, anime et assure le secretariat du Comité Technique de Suivi<br>•Prépare et anime les réunions thématiques avec les partenaires<br>•Etablit et diffuse les comptes rendus des réunions thématiques et des Comités Techniques de Suivi,<br>•Assure la coordination de la territorialisation du PDALPD auprès des EPCI<br>•Collecte les informations auprès des partenaires, les analyse et établit les tableaux de bord du PDALPD<br>•Rédige les bilans périodiques des actions du PDALPD |
| Organisation | • L'animateur/coordonateur est un chargé de mission ayant de l'expérience dans le domaine du logement social<br>• Le portage du poste sera assuré par un tiers partenaire spécialisé dans le logement |
| Budget | • Le poste est cofinancé à hauteur de 50% par l'ETAT (BOP 123 –DEAL) et de 50% par le Conseil Général sur la durée du 5ème Plan |

## *V.2 – Coordination des dispositifs et plans*

**Objectifs :**

1. Collecter l'information et la restituer aux partenaires du PDALPD

2. Créer et gérer des tableaux de bord en combinant les résultats obtenus dans la mise en œuvre des actions, des plans intégrés au PDALPD (PDAHI, PLHI) et les résultats des plans externes (PLH, PCLHI).

3. Faire travailler les partenaires sur les thématiques du PDALPD et notamment la caractérisation du public. Afin de s'assurer de sa mise en œuvre à l'échelle locale, le PDALPD doit s'appuyer sur les EPCI, **instances locales** (cf. article 4 rénové de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement), dotées de la compétence habitat, notamment dans le cadre des démarches de PLH. Dans ce contexte, le PDALPD 2012-2015 doit renforcer la **territorialisation** de ses objectifs et actions.

| Orientations | Résultats attendu de la coordination |
|---|---|
| Faire du PDALPD un Plan stratégique permettant de rendre compte des actions des autres plans et dispositifs ayant une action directe sur le public-cible du PDALPD | • Le PDALPD s'affirme en tant que lieu de suivi et de pilotage et de coordination des Plans et dispositifs intervenant au profit des public-cibles<br>• Le PDLAPD devient le lieu privilégié du partage de l'information entre les acteurs du logement à destination des personnes défavorisées en général et du public-cible en particulier. |
| Elaborer des tableaux de bord de suivi des actions du PDALPD | • Fournir aux membres du Comité de Pilotage du PDALPD des informations et des données en tant qu'appui à l'aide à la décision<br>• Informer les partenaires du Plan |
| Piloter l'ORTHI conjointement avec la DEAL et l'ARS | • Connaissance du public-cible du PDALPD confronté aux problématiques de logement Indigne<br>• Piloter l'action de LHI en faveur du public-cible |
| Identifier des personnes ressources sur les territoires et les associer aux groupes de travail du PDALPD | • Meilleure appropriation des objectifs et actions du PDALPD<br>• Meilleur appropriation par les instances du PDALPD des réalités du terrain<br>• Faire évoluer les objectifs et les actions afin d'être toujours en phase avec les besoins du Public-cible<br>• User si besoin de la possibilité de pouvoir réviser le Plan pendant son déroulement |
| Focaliser l'action sur les besoins et la demandes des publics | • Mise en œuvre d'un plan pragmatique, réaliste et opérationnel au service des publics cibles du plan<br>• Mise en relation de la politique de l'habitat et de l'accompagnement des publics |
| Décliner l'action territorialisée du plan | • Mise en place d'une approche territorialisée pour une prise en compte des spécificités de l'offre et de la demande des logements à l'échelle des microrégions et des EPCI |

# VI – FICHE-ACTIONS

**Axe opérationnel : Accès au logement**

**FICHE ACTION N°1. Offre de logements neufs et anciens**

| | |
|---|---|
| **Objectifs stratégiques** | 1. Accroître le parc de logements sociaux notamment les LLTS afin de permettre au public cible du PDALPD de se loger à des loyers inférieurs à 6€/m².<br>2. Mobiliser davantage le parc à loyers inférieurs à 4€/m² afin de favoriser leur attribution au public cible du PDALPD |
| **Constat et Enjeux** | Pour répondre aux besoins de croissance démographique, de décohabitation, de résorption de l'habitat insalubre, il conviendrait de construire au moins 5 000 logements sociaux par an. L'ARMOS, établit une prévision de livraison d'environ 2 500 par an à partir de 2012 grâce à l'apport de la défiscalisation et du « recyclage » des projets privés en locatif social.<br>Alors que le nombre de logement en situation de surpeuplement est toujours très important, l'évolution de la structure démographique et l'évolution des modes de vie vont influer sur la composition et la taille des ménages, donc sur la taille des logements. Ainsi :<br>• Le nombre de mono foyer (personnes seules) constituera 25% de l'ensemble des ménages dont plus de la moitié sera âgé de 55 ans et plus<br>• Le nombre de famille monoparentale représentera 25% des ménages, dont 40 % résideront dans des logements considérés comme surpeuplés.<br>Dans ces conditions, la taille des logements est une importance primordiale |
| **Objectifs des EPCI Horizon 2015** | Les PLH des EPCI réunionnaises programment la construction de LLTS et de LLS :<br>TCO : 600 LLTS + 600 LLS par an (Programmation de 25 % des logements en T4 et +, et 35 % en T1 et T2)<br>CINOR : 330 LLTS + 327 LLS par an dont le tiers viserait l'objectif de décohabitation (Programmation de 20% des logements en T1 et T2)<br>CIREST : 455 LLTS + 352,5 LLS par an (La production de «petits» logements pour l'accueil des personnes âgées dans des opérations de LLTS et LLS sera privilégiée).<br>CASUD et CIVIS : les PLH sont en cours d'élaboration mais le manque de logements en LLTS peut être estimé à environ : 3 500 |
| **Objectifs opérationnels horizon 2015** | **1.** 1 000 à 1 300 LLTS en rythme annuel<br>**2.** Accorder en priorité les LLTS aux publics cibles du PDALPD. |
| **Indicateurs** | **1.** Nombre de LLTS livrés par an<br>**2.** Nombre d'attribution de LLTS aux ménages cibles répondant aux critères du PDALPD |
| **Pilotage et partenariat** | Comité Technique du PDALPD + DEAL+ ARMOS+DJSCS+CG+CAF |
| **Moyens** | Le comité technique avec la collaboration des partenaires met en œuvre un tableau de bord permettant de suivre à la fois quantitativement la production de logements neufs, le taux de rotation dans le Parc Social, notamment dans l'ancien et qualitativement les attributions des logements aux ménages cibles du PDALPD. Pour suivre, les attributions des logements au public PDALPD, le Comité technique élabore une grille de critères permettant de repérer les publics cibles du PDALPD dans les différentes commissions d'attribution et des contingents (Préfecture, CG, CAF et Communes) et l'accord Etat/Bailleurs. |

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE LA Réunion

**Axe opérationnel : Accès au logement**

## FICHE ACTION N°2. Développer l'intermédiation locative

| | |
|---|---|
| **Objectifs stratégiques** | Accroître fortement le nombre de logement privé au profit du public PDALPD en utilisant tous les moyens de l'intermédiation (mandat de gestion, location, sous location, bail glissant, etc.) |
| **Constat et Enjeux** | L'offre de logements très sociaux n'est pas suffisante et il convient de rechercher dans le parc privé des solutions à la fois souples et pérennes pour les familles afin de détendre la demande dans le Parc Social et de favoriser la mixité sociale.<br>Pour des investisseurs privés, les avantages ne sont pas négligeables. le bailleur confie son logement à bail à un opérateur associatif, qui lui garantit le paiement du loyer et des charges, la prise en charge des petites réparations locatives, la remise en l'état initial du bien à l'issue du bail et la prise en charge totale du choix du sous locataire et de la relation avec le ménage logé. Il bénéficie en outre d'un avantage fiscal sous forme d'une déduction spécifique pouvant aller jusqu'à 70% des revenus bruts fonciers tirés de la location. |
| **Objectifs opérationnels horizon 2015** | **100 logements privés par an** soit 400 logements sur la durée du Plan à répartir entre l'AIVS et d'autres associations agréées. |
| **Indicateurs** | Nombre annuel de logements privés mobilisés<br>Nombre annuel de logements privés selon les différentes formules de l'intermédiation (Mandat de gestion, sous location, bail glissant, ….)<br>Nombre de ménage cible du PDALPD logés grâce à ce dispositif |
| **Pilotage et partenariat** | Comité technique + DJSCS+CG+EPCI+CAF<br>Coordination avec le PDAHI action 14 : «développer des actions d'intermédiation locative» |
| **Moyens** | Budget : CG+ Etat+EPCI+CAF+ Intervention du FSL – **Enveloppe de 400 000 €**<br>Agrément préfectoral de nouvelles structures d'intermédiation locative<br>Compte rendu annuel d'activité des associations agréées<br>Création d'un tableau de bord de l'activité d'intermédiation locative. |

## Axe opérationnel : Accès au logement

### FICHE ACTION N°3. Logements adaptés

| | |
|---|---|
| **Objectifs stratégiques** | Faire éclore les projets de pension de famille et de résidence accueil afin de disposer de logements adaptés, conciliant vie commune et autonomie pour des personnes désocialisées. |
| **Constat et Enjeux** | Le précédent PDALPD prévoyait la création de 4 maisons relais pour une centaine de place mais les contraintes liées à leur réalisation (voir évaluation) ont été si nombreuses qu'aucune n'a vu le jour. Les besoins sont pourtant importants et concernent certains publics cibles du PDALPD comme des personnes isolées ayant un besoin de lien social, en situation de rupture sociale et /ou en situation psychologique, voire psychiatrique et qui ne peuvent accéder à un logement ordinaire.<br><br>Ces structures sont constituées de logements sans limitation de durée d'occupation qui allient espaces personnels privatifs (un vrai logement/statut de locataire) et espaces collectifs. Ces établissements sont encadrés par une personne ou un couple d'hôtes qui animent et régulent la vie quotidienne.<br><br>• Les maisons relais ou pension de famille s'adressent de façon privilégiée aux personnes fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire et qui ne relèvent ni des structures d'insertion type CHRS ni d'un logement autonome.<br>• Les résidences d'accueil, s'adresse à des publics souffrant de handicaps psychiques |
| **Objectifs opérationnels horizon 2015** | A la fin du plan en 2015 120 places d'accueils devront être fonctionnelles<br>**1.** Ouverture en fin 2011 de la maison relais de Sainte Rose (20 places),<br>**2.** Ouverture probable en 2012 de celle de Saint Pierre (20 places)<br>**3.** Ouverture plus éloignée dans le temps 2013 à 2015 de la maison relais du Chaudron et de 2 résidences d'accueil dans le Nord et dans l'Ouest |
| **Indicateurs** | Nombre de places ouvertes par an<br>Nombre de ménage cible du PDALPD logés grâce à ce dispositif |
| **Pilotage et partenariat** | Comité Technique + DEAL+DJSCS+CG+EPCI+CAF<br>Coordonner cette action avec celle du PDAHI : action 8.B : «Programmer et planifier une offre de logement adaptée et diversifiée » |
| **Moyens** | Budget : DEAL + CG+ DJSCS **(la programmation financière a déjà été actée dans le Quatrième PDALPD)**<br>Compte rendu semestriel des financeurs et des promoteurs sur l'avancée des projets. Compte rendu annuel du PDAHI |

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE LA Réunion

**Axe opérationnel : Accès au logement**

## FICHE ACTION N°4. Colocation (expérimentation)

| | |
|---|---|
| **Objectifs stratégiques** | Offrir aux jeunes de 18 à 25 ans un premier parcours résidentiel en leur offrant la possibilité de se loger tout en réduisant fortement l'impact du coût du loyer sur leur budget. |
| **Constat et Enjeux** | Compte-tenu des coûts des loyers, de leur non éligibilité au RSA et de la précarité des ressources lorsqu'ils sont en formation insertion, les jeunes de moins de 25 ans ne disposent que très rarement de revenus leur permettant d'accéder à un logement autonome. Les besoins de décohabitation sont importants et la mobilité professionnelle à La Réunion est souvent contrainte par des problématiques cumulées de transport et de logement. |
| **Objectifs opérationnels horizon 2015** | 1. Développer les formules de colocation pour les jeunes célibataires appartenant au public cible du PDALPD.<br>2. Disposer dans les grandes villes du département d'un parc de logement en colocation géré par des associations dans le cadre de l'intermédiation locative – **Disposer à la fin du Plan d'une dizaine de logements en colocation (minimum) soit environ une cinquantaine de places**<br>3. Une expérimentation sur une vingtaine de places pourrait être menée en collaboration avec les missions locales |
| **Indicateurs** | • Nombre de logement en colocation<br>• Nombre de personnes logées issues du public PDALPD<br>• Durée des sous location |
| **Pilotage et partenariat** | Comité Technique + DJSCS+CG +CAF+Région Réunion+Missions Locales+Pôle Emploi<br>Coordination avec l'action N°7 du PDAHI « Expérimenter des réponses innovantes pour les publics jeunes » |
| **Moyens** | Budget : DJSCS + CG+ Région (PRDF) + CAF +FSL (part de l'intervention publique, hors AL, sur la durée du plan estimée à environ 150 000 € au maximum)<br>Compte rendu trimestriel des missions locales et des associations agréées |

**Axe opérationnel : Accès au logement** – Parcours résidentiel

## FICHE ACTION N°5. Hébergement

| | |
|---|---|
| **Objectifs stratégiques** | Le Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) a établit une planification territoriale de l'offre d'hébergement pour favoriser l'accès au logement. Il a défini 4 axes stratégiques :<br>• Mieux accueillir et orienter<br>• Construire des réponses nouvelles en faveur des publics ciblés<br>• Structurer et diversifier l'offre d'hébergement<br>• Faciliter l'accès au logement d'abord<br>**Le PDAHI élaboré en 2010 est fusionné dans le PDALPD** pour tout ce qui concerne l'accueil, l'hébergement et l'insertion et comme outil de pilotage de l'action dans le but d'assurer la continuité des parcours d'insertion des personnes vers le logement. |
| **Objectifs opérationnels horizon 2015** | Le PDAHI prévoie 15 actions<br>1. Créer le SIAO urgence tous publics appuyé sur le 115<br>2. Créer le SIAO insertion<br>3. Mettre en place une coordination des acteurs du premier Accueil<br>4. Organiser la domiciliation au niveau départemental<br>5. Structurer un réseau d'aide alimentaire sur le département<br>6. Construire des réponses de type bas seuil sur les différents territoires pour les publics les plus marginalisés<br>7. Expérimenter des réponses innovantes pour les publics Jeunes<br>8. A. Programmer et planifier une offre d'hébergement complémentaire et diversifiée<br>9. B. Programmer et planifier une offre de logement adaptée et diversifiée<br>10. Harmoniser les prestations et les coûts dans les structures d'hébergement<br>11. Structurer le Dispositif ALT<br>12. Conforter les réponses en faveur des publics sortant de prison<br>13. Développer des actions d'accompagnement social<br>14. Informer les partenaires sur les outils existants<br>15. Développer des actions d'intermédiation locative<br>16. Construire des passerelles vers l'insertion par l'activité économique |
| **Pilotage et partenariat** | Comité Technique + DJSCS |
| **Moyens** | Tableau de bord de suivi du PDAHI (action n° 16) à intégrer au tableau de bord du PDALPD<br>Compte rendu des associations agréées |

Un projet de RHVS est porté actuellement par la SODIAC. Son intégration éventuelle au PDAHI dépendra d'une étude d'opportunité à réaliser.

**Axe opérationnel : Accès au logement – Parcours résidentiel**

## FICHE ACTION N°5. Logement temporaire des jeunes travailleurs

| | |
|---|---|
| **Objectifs stratégiques** | Consolider et développer le nombre de place en résidence sociale (Foyer de Jeunes Travailleurs) permettant de fluidifier la mobilité des jeunes de moins de 25 ans à l'intérieur de La Réunion |
| **Constat et Enjeux** | Les entreprises, Pôle Emploi ou les Missions locales sont souvent confrontés à la réticence des jeunes de se rendre dans une autre ville du fait de l'absence de moyens de transport et/ou de logement. La création de place en résidences sociales FJT devrait permettre de faciliter le déplacement des jeunes.<br>Il existe aujourd'hui 2 foyers de jeunes travailleurs au Port et à Saint Pierre pour environ 70 places. Une très forte rénovation est en cours sur celui du Port.<br>La CINOR et la CIREST, prévoient de réaliser chacune sur leur territoire une résidence sociale FJT d'environ 50 places. |
| **Objectifs opérationnels horizon 2015** | 1. Accroître le nombre de foyer de jeunes travailleurs et le nombre de place d'accueil – **100 places** (le PDAHI prévoit la création de 50 places financées en 2010 et 2011)<br>2. Motiver les porteurs de projets et les financeurs pour porter d'autres opérations<br>3. Lancer une réflexion sur l'opportunité de développer ce type de structure dans les communes du département |
| **Indicateurs** | • Nombre de foyers aux normes<br>• Nombre de places<br>• Taux de rotation,<br>• Durée du séjour |
| **Pilotage et partenariat** | Comité Technique + DJSCS +EPCI + Région Reunion + CAF+DEAL |
| **Moyens** | Budget : EPCI+Région Réunion+Promoteurs privés+DJSCS+DEAL+CAF+Commune+FSL<br>Suivi de la programmation dans chacune des EPCI. |

**Axe opérationnel : Accès et maintien dans le logement**

## FICHE ACTION N°6. Lutte contre l'habitat indigne

| | |
|---|---|
| **Objectifs stratégiques** | Résorber l'habitat insalubre<br>Permettre aux publics cibles du PDALPD de sortir de l'habitat indigne et de trouver dans le parc social ou privé un logement décent en conformité avec ses aspirations et ses ressources. |
| **Constat et Enjeux** | L'article 4 de la loi n° 90 -449 du 31 mai 1990 précise que le PDALPD définit les mesures adaptées au repérage des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, et les actions de résorption correspondantes, ainsi que des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement. Suite au rapport de la mission parlementaire présidée par Serge LETCHIMY qui établissait 14 propositions pour relancer la lutte contre l'habitat indigne dans les départements d'outre-mer, la circulaire interministérielle du 17 mai 2010 a préconisé la mise en place d'un Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne. Celui de La Réunion a été installé le 17 juin 2011. Les actions qui seront menées par le PDLHI ont vocation à constituer le volet « Lutte contre l'habitat indigne » du PDALPD |
| **Objectifs des EPCI Horizon 2015** | CINOR : 3 156 logements insalubres ; construction de 1 300 logements neufs en remplacement<br>TCO : 4 760 logements insalubres ; construction d'un tiers de nouveaux logements en remplacement<br>Concernant la CASUD, CIVIS et la CIREST, les évaluations de ZHPI sont celles mentionnées par le recensement de l'AGORAH. Par contre le remplacement de ces logements est en cours de programmation dans le cadre de l'élaboration des PLH. Il conviendra d'intégrer ces objectifs au PDALPD lorsqu'ils seront connus. |
| **Objectifs opérationnels horizon 2015** | Le relogement des ménages issus d'habitat indigne dévolu à la démolition sera effectué soit dans le parc social soit dans le parc privé (voir Actions 1 et 2).<br>Ceux vivant dans des logements indignes pour lesquels des travaux sont envisageables pour les **rendre décents**, les objectifs annuels sont les suivants :<br>**500 logements** (financement ETAT)**, 1 600 logements (**financement CG, aides à l'amélioration de l'habitat pour les publics les plus vulnérables**) et 600 logements** (financement CAF). |
| **Indicateurs** | Nombre de ménages répondant aux critères du PDALPD ayant obtenu un logement ou ayant amélioré leur logement dans le cadre de la LHI |
| **Pilotage et partenariat** | Comité Technique + PLHI (DEAL, ARS, Etc.) + EPCI + CG + CAF+ associations + commission DALO + communes dotées d'un PCLHI |
| **Moyens** | A partir des données de l'observatoire de l'habitat indigne (fiche action n°7) :<br>• Identifier les publics cibles du PDALPD et définir les priorités de relogement ou d'accès aux dispositifs d'amélioration y compris RHI et OPAH<br>• Fixer chaque année les objectifs de résorption de l'habitat<br>• Favoriser autant que possible le maintien dans les lieux par des améliorations ciblées<br>• Intervenir principalement dans les communes ayant mis en place un PCLHI<br>• Budget : ensemble des dispositifs (RHI, OPAH, Amélioration en diffus, DALO pour le relogement en incitant les communes à utiliser leur contingent<br>• Suivi de la programmation des logements neufs construits pour remplacement des habitats indignes<br>• Suivi des résultats des PCLHI en établissant un tableau de bord présentant le nombre annuel d'habitat indigne recensé et résorbé et les cibles du PDALPD relogées ou ayant obtenues une aide à l'amélioration. |

## Axe opérationnel : Accès et maintien dans le logement

### FICHE ACTION N°7. Observatoire nominatif de l'habitat indigne

| | |
|---|---|
| **Objectifs stratégiques** | Mettre en œuvre l'observatoire nominatif des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation prévu à l'article 4 de la loi du 31 mai 1990. Cet observatoire doit permettre d'agir efficacement auprès de propriétaires qu'ils soient bailleurs ou occupants. |
| **Constat et Enjeux** | Le repérage des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation s'accompagne dans les DOM «d'un repérage des terrains supportant un habitat informel et les secteurs d'habitat informel, constitués par des locaux ou installations à usage d'habitation édifiés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales ou de voiries ou équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes. Ce repérage débute dans un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer. » |
| **Objectifs opérationnels horizon 2015** | **1.** Mettre en œuvre et gérer l'observatoire<br>**2.** Elaborer une procédure d'information et de gestion de l'observatoire (fiches de signalement, intégration des nouvelles fiches, radiation, statistiques, etc.)<br>**3.** Procéder à des analyses annuelles des données de l'observatoire<br>**4.** Transmettre chaque année au ministre chargé du logement et au ministre chargé de l'outre-mer, les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurant dans l'observatoire ainsi que le nombre de situations traitées au cours de l'année. |
| **Indicateurs** | • Création de l'observatoire nominatif des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation<br>• Nombre de signalement opéré par les autorités publiques compétentes (ARS, DEAL , CAF etc.) des mesures de police arrêtées et les constats de non-décence effectués ainsi que l'identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décents.<br>• Nombre de situations traitées en cours d'année |
| **Pilotage et partenariat** | Comité Technique + PLHI (DEAL, ARS, Etc.) + EPCI + CG + CAF+ associations + commission DALO + communes dotées d'un PCLHI |
| **Moyens** | Budget : à déterminer<br>Pour mettre en œuvre l'observatoire, le PDALPD s'appuie sur l'Arrêté du 30 septembre 2011 portant création d'un traitement de données à caractère personnel relatif à l'habitat indigne et non décent, dénommé « ORTHI » (Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne).<br>Participation active du comité technique aux travaux du PDLHI<br>Application des procédures élaborées avec les services chargés de l'identification et des signalements et de l'application informatique |

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE LA Réunion

## Axe opérationnel : Maintien dans le logement

### FICHE ACTION N°8. Prévention des expulsions locatives

| Objectifs stratégiques | Réduire de façon drastique le nombre d'assignation et d'intervention devant la CCAPEX |
|---|---|
| Constat et Enjeux | Les actions entreprises au cours du 4ème PDALPD entre 2006 et 2010 ont eu pour vocation de réduire des deux tiers le nombre final d'expulsion avec intervention de la force publique. Toutefois, le nombre d'assignation reste élevé (plus de 1000 par an), ce qui tend à montrer que le dispositif de prévention doit être actionné le plus en amont possible.<br>Depuis la loi MLLE du 25 mars 2009, il a été institué une Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives – CCAPEX, qui a pour mission de définir une stratégie et un programme d'action adaptés aux situations concernées par l'expulsion. Le règlement intérieur de la CCAPEX, a créé des sous commissions, se réunissant par arrondissement, coprésidées par le Sous Préfet et la Présidente du Conseil Général. Le fonctionnement de ces sous-commissions n'est pas satisfaisant et des écarts importants existent entre elles.<br>La charte de prévention des expulsions locatives signée en date du 1er juin 2001 n'est plus adaptée aux nouvelles dispositions de la loi MLLE du 25 mars 2009, au règlement intérieur de la CCAPEX, à la convention de partenariat signée le 11 janvier 2010 entre l'Etat, le Conseil Général et la CAF et aux objectifs du PDALPD 2012-2015.<br>Parallèlement des Conventions d'Utilité Sociale (2011-2016) ont été signées entre l'Etat et les Bailleurs prévoyant la mise en œuvre d'une procédure (annexée à la convention) de prévention des impayés destinée à prévenir les expulsions locatives.<br>Enfin, la part du FSL consacrée aux opérations de maintien dans les lieux n'est pas suffisante et devrait être sensiblement augmenté dans le Plan 2012- 2015. |
| Objectifs opérationnels horizon 2015 | 1. Réduire le nombre d'assignation de moitié en intervenant dès le signalement des impayés soit **500 assignations au maximum par an**<br>2. Elaborer une nouvelle charte de prévention des expulsions locatives en intégrant les nouvelles dispositions de la loi MLLE, le règlement intérieur des CCAPEX et l'objectif d'agir avant les assignations<br>3. Rédiger une procédure d'harmonisation des sous-commissions<br>4. Accroître le soutien du FSL et de l'ASLL dès connaissance des premiers impayés afin de limiter les assignations et le creusement de la dette |
| Indicateurs | • Nombre d'assignation annuel par arrondissement<br>• Nombre d'expulsion réelle par arrondissement<br>• Nombre de dossier traité par chaque sous-commission<br>• Adoption de la nouvelle Charte et mise en application dans les sous commissions<br>• Mise en œuvre de la nouvelle procédure d'étude des dossiers dans les sous commissions. |
| Pilotage et partenariat | Comité Technique + Préfecture et Sous-préfectures+CG+DJSCS+CAF |
| Moyens | Budget : FSL<br>Suivi des travaux de sous-commissions et Compte rendu trimestriel du FSL. |

**Axe opérationnel : Maitrise optimisée des outils**

**FICHE ACTION N°9. FSL –Intervention financière**

| | |
|---|---|
| **Objectifs stratégiques** | Le FSL doit être l'outil financier permettant au public cible du PDALPD, d'accéder au logement et de s'y maintenir en cas de difficulté. Les objectifs opérationnels du 5ème PDALPD sont ambitieux et les aides du FSL doivent devenir des leviers pour le public-cible. L'enjeu est à la fois d'améliorer la lisibilité et la visibilité du FSL pour les partenaires et le public et sa réactivité dans l'attribution des aides. |
| **Constat et Enjeux** | Au cours du 4ème PDALPD, 24 612 ménages ont obtenu une aide financière pour le paiement des factures d'impayés d'eau, d'électricité ou de téléphone(75%), pour accéder à un logement (18,9%) pour le maintien dans les logements (2,8%) et pour l'accompagnement social (3,3%).<br>L'évaluation du 4ème plan a montré de nombreux dysfonctionnements qui ont diminué la capacité d'intervention du fonds et qui nécessitent une analyse approfondie de son rôle, de son organisation et de son administration. |
| **Objectifs opérationnels horizon 2015** | **1.** Accroître la disponibilité financière du fonds :<br>**Montant des aides directes distribuées**<br>Accès : 600 000 €<br>Manten : 500 000 €<br>Fluide : 500 000 €<br>ASLL : 500 000 €<br>**Total : 2 100 000 €**<br>**2.** Réduire le coût de gestion et viser un objectif de 1 euro de gestion pour 5 euros d'aides distribués (frais de gestion 400 000 € maximum)<br>**3.** Réintroduire les prêts pour le paiement des dépôts de garantie voire pour l'équipement mobilier, permettant à la fois de responsabiliser les attributaires et de retrouver à moyen terme des disponibilités financières.<br>**4.** Améliorer la lisibilité et la visibilité du FSL auprès des partenaires, des bailleurs, des travailleurs sociaux, du public, etc.<br>**5.** Améliorer l'efficacité des aides en réduisant les délais de décision à 1 mois maximum et les délais de paiement à 10 j après la décision. |
| **Indicateurs** | • Ratio budget dépensé/budget engagé supérieur à 90% sur une année<br>• Ratio du coût de gestion inférieur à 20% du budget d'aide distribuée.<br>• Evolution des montants des contributions des partenaires<br>• Montant des prêts accordés et des échéances récupérées<br>• Délai moyen de décision inférieur à 1 mois et délai moyen de paiement inférieur à 10 jours<br>• Répartition des différents types d'aides. |
| **Pilotage et partenariat** | CG + Comité Technique |
| **Moyens** | • Prévoir à la fois une **analyse fonctionnelle** du FSL pour mieux répartir le type d'aide (accès, maintien, fluide, ASLL) selon les vrais besoins du PDALPD et des publics-cibles et **organisationnelle** pour améliorer la productivité, l'efficacité et l'efficience du fonds.<br>• Revisiter le règlement intérieur du FSL pour s'adapter aux nouveaux objectifs et contraintes du PDALPD<br>• Transmettre trimestriellement les indicateurs d'activité au Comité Technique<br>• Mettre en place une coordination trimestrielle Comité Technique/Gestionnaire du FSL pour examiner l'apport du fonds dans la réalisation des objectifs du PDALPD |

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE LA Réunion

## Axe opérationnel : Maitrise optimisée des outils

### FICHE ACTION N°10. FSL –Accompagnement Social-ASLL

| | |
|---|---|
| **Objectifs stratégiques** | L'ASLL est reconnu par tous les professionnels de terrain comme un outil particulièrement performant pour accompagner les publics en difficultés dans l'appropriation du logement, la gestion du budget, la mise au point du parcours pour récupérer ses droits (AL, RSA, ETC.), la prévention des expulsions (gestion des impayés), le parcours d'insertion, etc.<br>Les publics cibles du PDALPD nécessitent pour la plupart un accompagnement social afin de réussir leur parcours résidentiel.<br>La stratégie du PDALPD est de se servir de l'ASLL comme un levier complémentaire à l'atteinte des objectifs d'accès ou de maintien dans le logement. L'ASLL doit être conçue comme une intervention spécifique à durée limitée et subordonnée à l'adhésion des ménages concernés. |
| **Constat et Enjeux** | L'évaluation du 4ème PDALPD a mis en lumière la difficulté de mettre en œuvre des mesures d'ASLL par des associations qui sont de plus en plus réticentes à porter ce dispositif. En effet, ces associations sont pour la plupart de toutes petites structures avec des fonds propres inexistants et incapables de financer un poste de travailleur social dans l'attente du paiement de la subvention (versée 9 à 12 mois après le début de l'action).<br>Les objectifs fixés aux associations doivent être mieux définis en rapport avec les objectifs du PDALPD |
| **Objectifs opérationnels horizon 2015** | 1. Financer les associations sur la base d'une convention pluriannuelle de la durée du PDALPD, afin de sécuriser leur financement et éviter le turn-over des travailleurs sociaux. (Pour 2012, 12 structures ont été agréées pour un budget de 697 248 € une procédure permettant de libérer 80% de la subvention à la signature de la convention et le solde à la remise du bilan de l'action est à l'étude).<br>2. Elaborer un contrat d'objectif, avec les associations, portant sur les aspects qualitatifs à mettre en œuvre dans l'application des mesures d'accompagnement<br>3. Mettre en place des tableaux de bord mensuels aves les indicateurs fournis par les associations sur le nombre de familles suivies, les résultats obtenus, les difficultés rencontrées, le nombre d'actions collectives mises en œuvre, etc.<br>4. Développer les rencontres entre les associations et la cellule ASLL afin d'échanger et de capitaliser sur les pratiques<br>5. Développer les complémentarités entre l'ASLL et l'AVDL pour une couverture plus grande du territoire et des besoins |
| **Indicateurs** | • Nombre d'association agréée<br>• Nombre de mois/mesures<br>• Nombre de ménages suivis par mois et par association<br>• Nombre d'information collective réalisée par les associations avec les bailleurs et autres associations<br>• Budget réellement dépensé à la date du 31 décembre de l'année |
| **Pilotage et partenariat** | Comité Technique + CG+ DJSCS |
| **Moyens** | Budget : FSL<br>Réunion de coordination trimestrielle Comité Technique/gestionnaire du FSL pour examiner l'apport de l'ASLL dans la réalisation des objectifs du PDALPD |