



DÉPARTEMENT DU TARN

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

2020-2025

Diagnostic

Approuvé par le comité responsable du plan du 19 novembre 2019



La Direction départementale des territoires (DDT), la Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) et le Département du Tarn ont bénéficié de l'assistance du cabinet ENEIS by KPMG pour l'élaboration de ce PDALHPD.



Sommaire

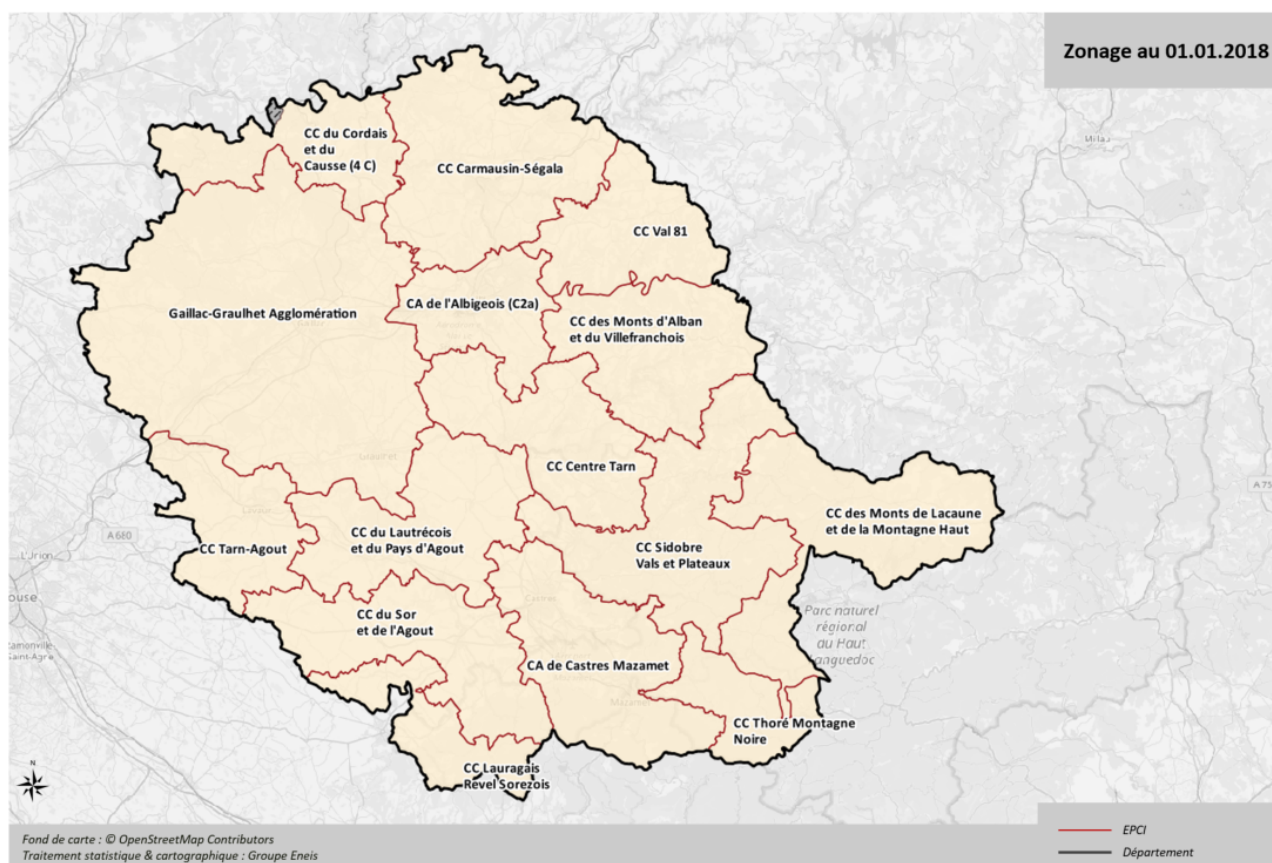
INTRODUCTION	5
Un territoire multipolaire	7
Un département sous l'influence de la métropole toulousaine.....	11
L'ACCES AUX SOLUTIONS D'HEBERGEMENT ET DE LOGEMENT ADAPTE	14
Le Logement d'Abord : un changement de paradigme	14
Des marges d'amélioration en termes d'adéquation entre offre et besoins en matière d'hébergement	15
Un SIAO 81 en cours de réorganisation	19
L'ACCES AU LOGEMENT	23
L'existence d'un parc de logements mobilisable pour les publics prioritaires du Plan.....	23
Un parc social accessible concentré sur les principales polarités et les anciens pôles industriels	23
Un faible niveau de tension globale sur le parc locatif social mais une difficulté à répondre à certaines demandes.....	27
Des efforts de production de logements locatifs sociaux à concentrer sur les secteurs les plus en tension.....	29
Un ralentissement de la dynamique de conventionnement dans le parc privé.....	31
Des modalités d'attribution de logements sociaux modifiées par le contexte réglementaire	32
Un Accord collectif départemental dont le périmètre devra évoluer	32
Une mobilisation du contingent préfectoral qui permet de répondre aux besoins mais qui devra s'adapter aux évolutions réglementaires.....	35
De nombreux outils d'accompagnement vers le logement posant un enjeu d'articulation.....	36
LA PREVENTION DES EXPULSIONS.....	40
Une relative stabilité du nombre de procédures d'expulsion.....	40
Une coordination des actions partenariales à renforcer.....	42
Pré-contentieux	42
Contentieux	43
LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LA PRECARITE ENERGETIQUE	49
Une dynamique importante des partenaires dans la lutte contre l'habitat indigne.....	49
Un nouvel enjeu, les copropriétés fragiles / en difficulté	55
Une coordination des actions de lutte contre la précarité énergétique à poursuivre	57

LES PUBLICS PRIORITAIRES ET LES RUPTURES DE PARCOURS.....	62
Rappel du contexte réglementaire	62
Les publics prioritaires spécifiés à l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation	62
Les publics prioritaires définis dans les Conventions Intercommunales d'Attribution	64
Les publics identifiés comme prioritaires dans le département.....	65
Les personnes précaires en perte d'autonomie	65
Les jeunes en situation de précarité	66
Les bénéficiaires de la protection internationale	66
Les familles monoparentales	67
Les femmes victimes de violences intrafamiliales	68
Les personnes souffrant de problématiques de santé mentale	68
Les gens du voyage	68

introduction

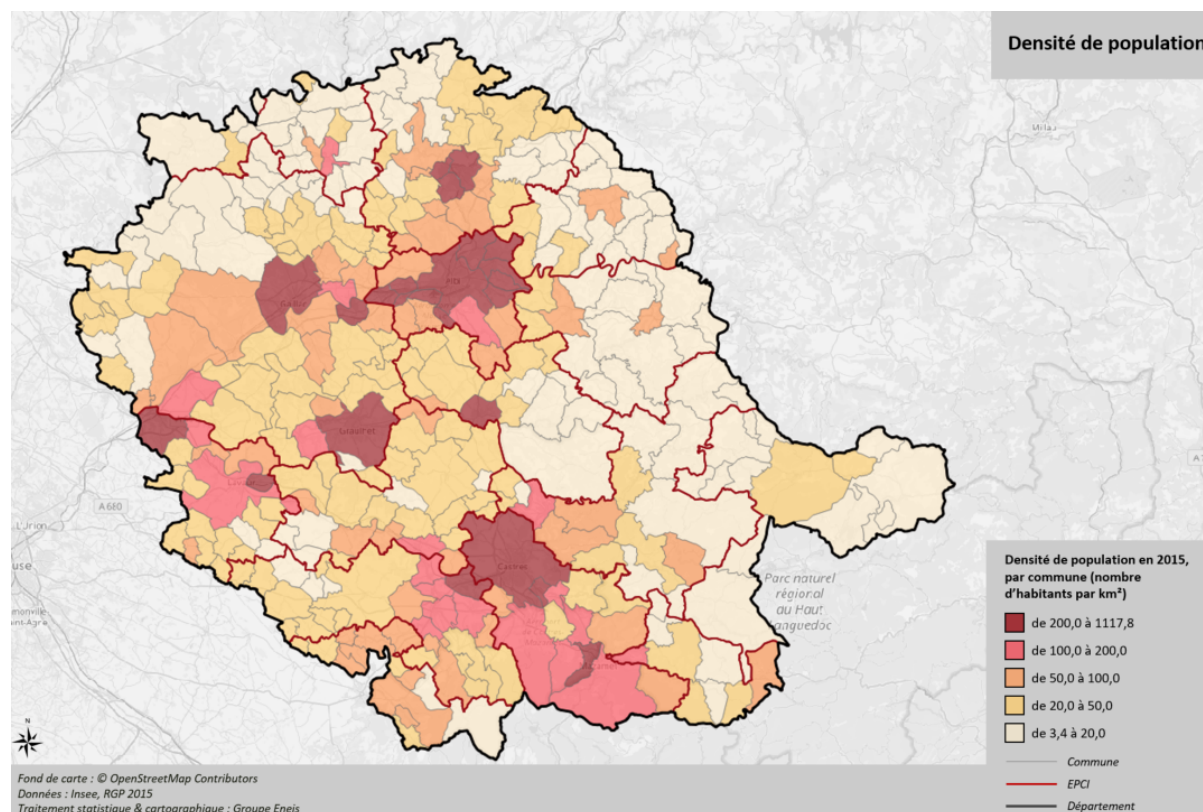
Ce diagnostic a été réalisé dans le cadre de la démarche d'élaboration du Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 2019-2025 du Tarn. Le présent diagnostic est le résultat du recueil de données issu de plusieurs sources dont les entretiens individuels menés avec les acteurs locaux et un séminaire de concertation le 20 mars 2019. Ce document pointe les enjeux les plus prégnants dans le département en matière d'hébergement et de logement des personnes défavorisées. Il n'a pas vocation à être exhaustif sur ces questions mais il préfigure les éléments qui devront faire l'objet d'une attention particulière et d'actions dédiées dans le cadre du futur Plan. Ainsi, ce document précise les enjeux majeurs dans le département en matière d'accès aux solutions d'hébergement et de logement adapté, d'accès au logement, de prévention des expulsions, de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. Ce diagnostic apporte aussi des éléments relatifs aux publics pour lesquels les problématiques les plus aigües ont été identifiées. Ce document constituera l'un des annexes du PDALHPD 2019-2025.

Le contexte territorial ci-dessous privilégie, autant que possible, une analyse à l'échelle des EPCI, sur la base du dernier zonage disponible datant de janvier 2018. Ce découpage comprend de nouveaux EPCI par rapport à ceux qui prévalaient jusqu'en 2017. Ainsi, le Tarn compte désormais 13 Communautés de Communes (CC) et 3 Communautés d'Agglomération (CA).



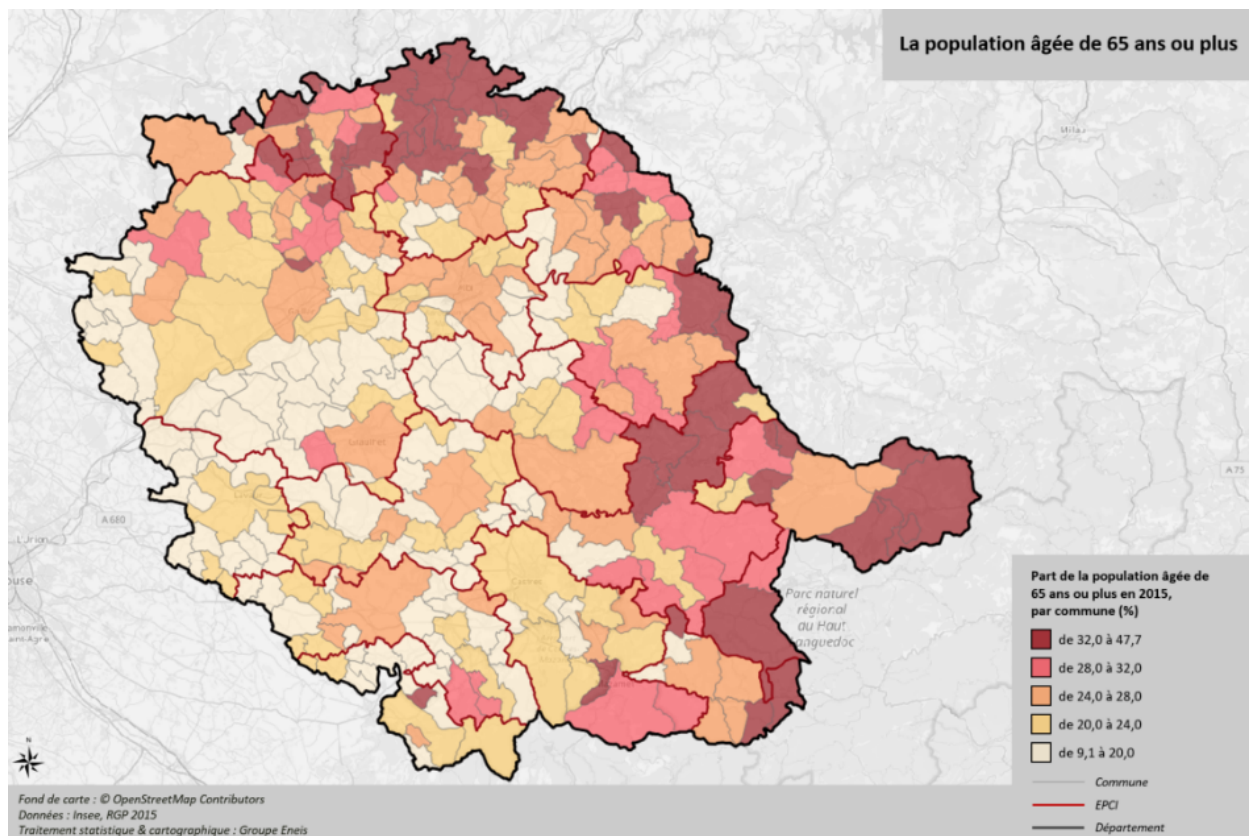
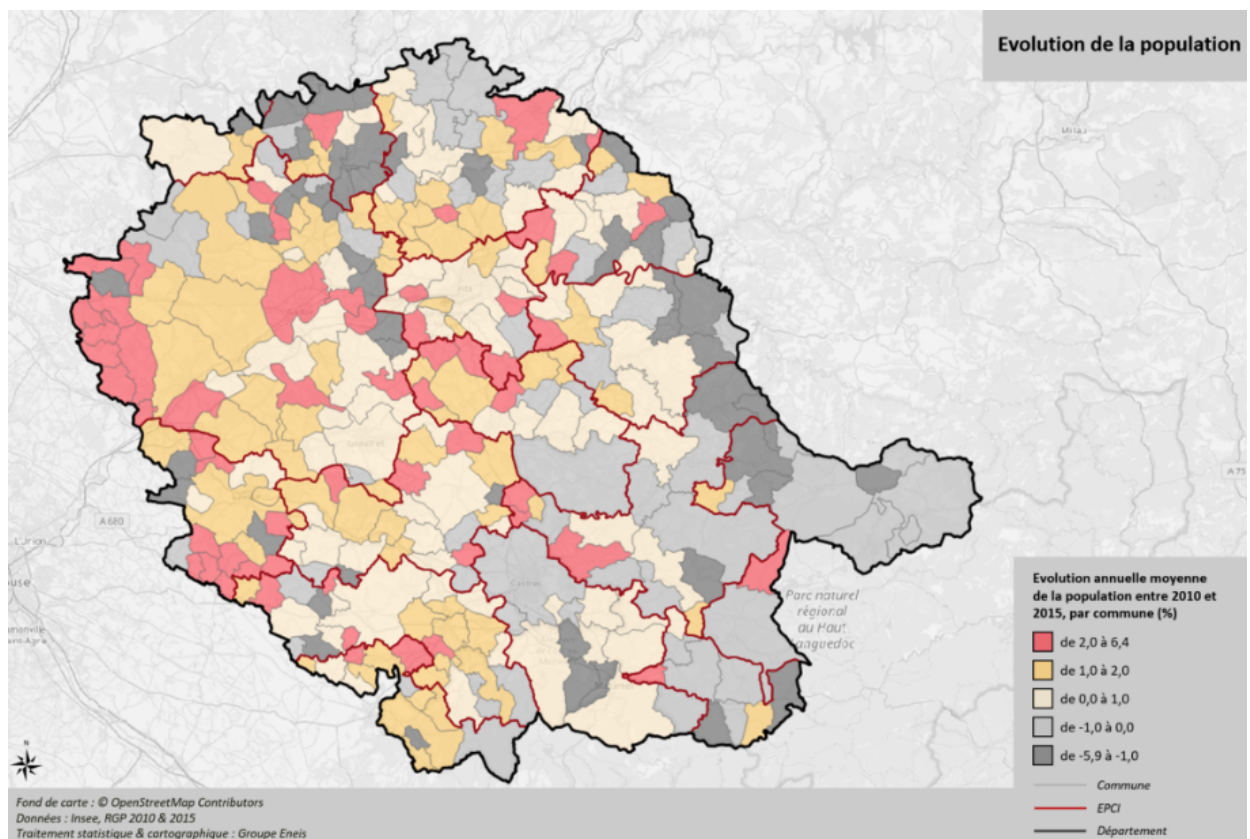
Un territoire multipolaire

Le département a la particularité d'être multipolaire, ainsi, à l'image de ce qui ressort des données relatives à la densité de la population, plusieurs agglomérations se distinguent sur l'ensemble du territoire : Albi, Carmaux, Castres, Gaillac, Graulhet ou encore Mazamet



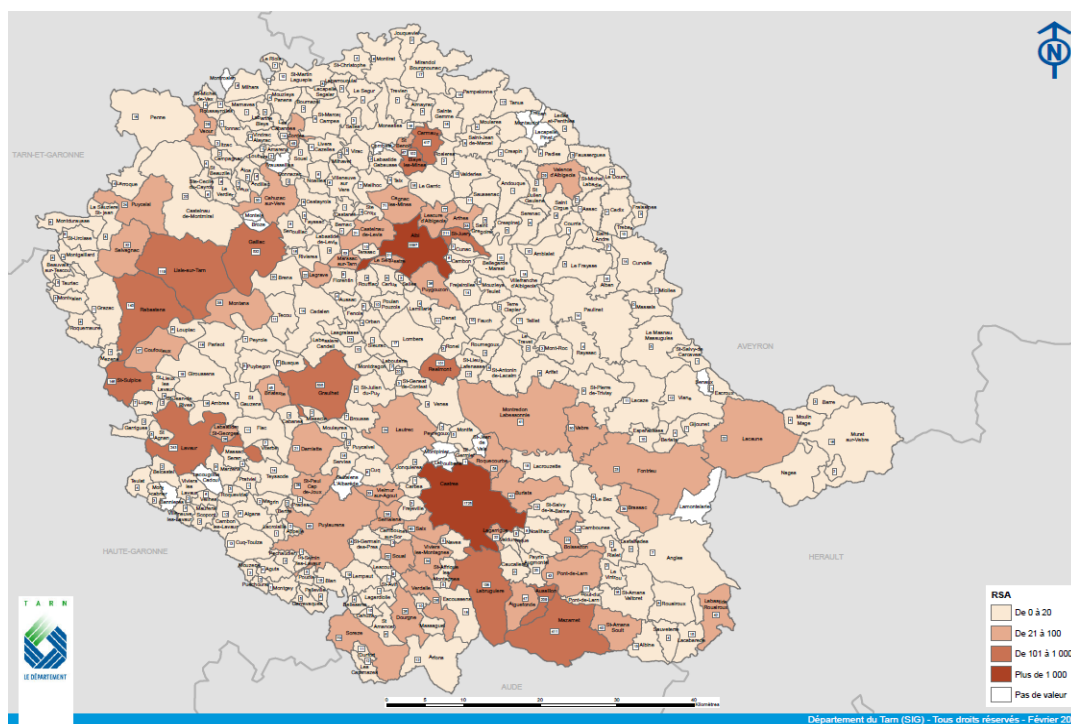
Les deux principales agglomérations, Albi et Castres, ont deux profils économiques différents. Alors que l'agglomération d'Albi est historiquement plus tournée vers les services, celle de Castres est plus industrielle. L'agglomération castraise, de par sa situation géographique, profite moins du développement de la métropole toulousaine. Le futur axe autoroutier entre Verfeil et Castres, dont l'entrée en service est prévue en 2024, pourrait pallier en partie cela. Des enjeux de revitalisation des pôles se posent, les villes d'Albi, Castres et Mazamet ont ainsi été sélectionnées par le ministère de la Cohésion des territoires dans le cadre du programme « Action cœur de ville » annoncé en mars 2018 dans une optique de revitalisation économique et urbaine.

Au-delà de l'Ouest du département sous influence de la métropole toulousaine, la population se concentre donc dans les principales agglomérations précitées. A l'inverse, le Nord, l'Est et le Sud-Est du département sont très ruraux et beaucoup moins densément peuplés. La forte ruralité et le moindre dynamisme démographique le long d'un axe longeant la frontière orientale du département sont reflétés par l'évolution de la population, à la baisse, dans ces territoires, avec une part élevée de personnes de plus de 65 ans. A l'image des données précédentes, pour le reste du département, les parties les plus dynamiques en termes d'évolution de la population se situent le long de l'axe Toulouse-Albi.

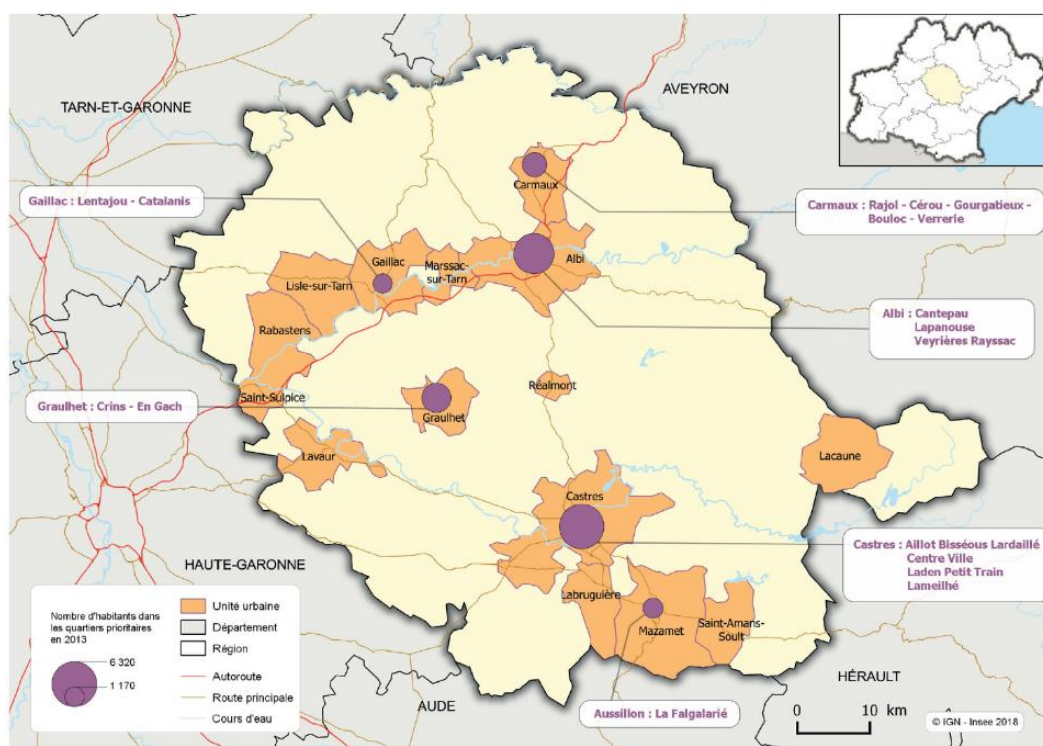


Les principales agglomérations du département concentrent l'essentiel de la précarité du département. Ceci se reflète dans la répartition des bénéficiaires du RSA et dans la forte concentration des quartiers prioritaires de la ville, répartis dans 4 des 16 EPCI tarnais et 6 communes.

Répartition des bénéficiaires du RSA par commune dans le Tarn - 2018



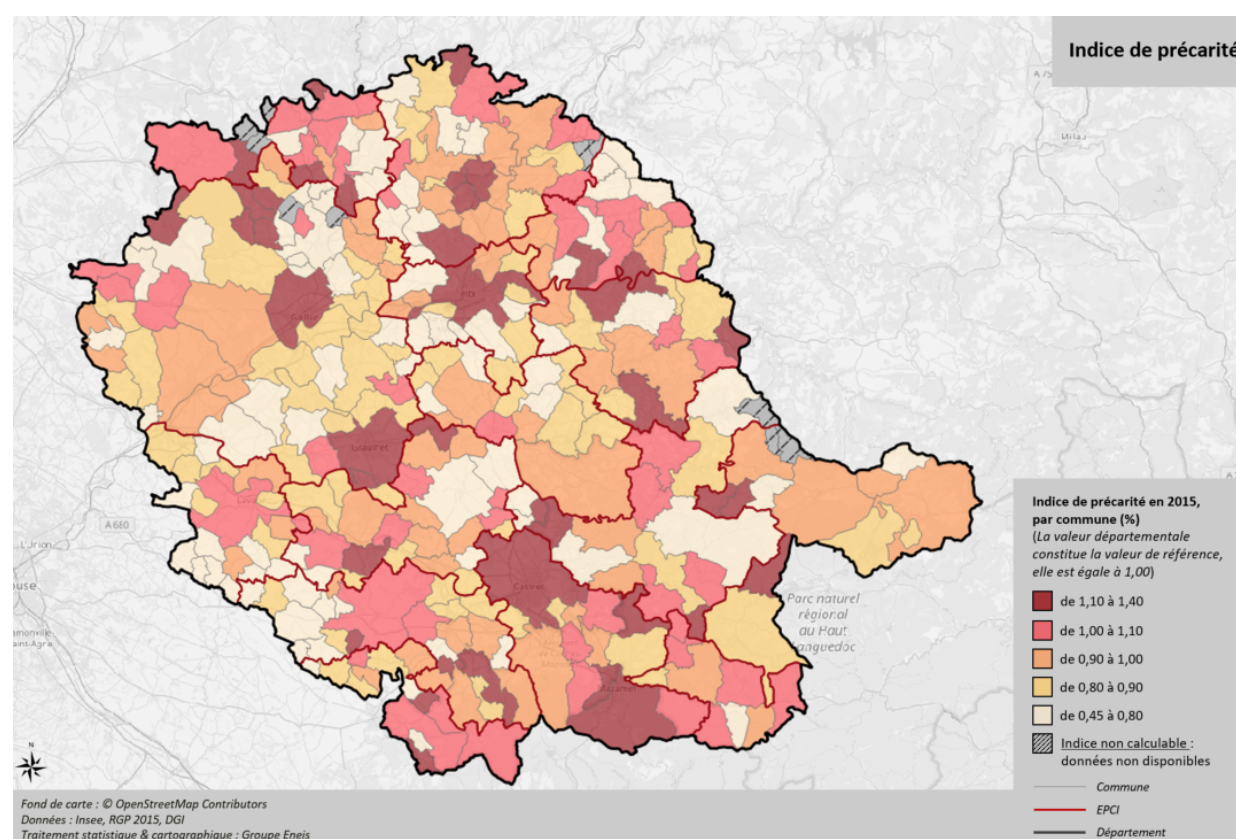
Répartition des quartiers prioritaires de la ville dans le Tarn - 2018



Source : INSEE – Dossier Occitanie n. 7 – Juillet 2018

Cette précarité est à mettre en lien avec le passé industriel de certaines de ces communes, telles que Carmaux, Graulhet et Mazamet mais aussi le long de l'axe Nord / Sud-Est, précédemment décrit, qui suit la frontière orientale du département. L'indice de précarité présenté ci-dessous permet d'appréhender le caractère multidimensionnel de la pauvreté. Avec une valeur départementale qui constitue la valeur de référence (1,00), l'indice prend en compte la situation des ménages vis-à-vis de l'emploi et leur niveau de revenu :

- Taux d'inactivité des 15-64 ans en 2015
- Part des actifs occupés employés ou ouvriers en 2015
- Part des foyers fiscaux non imposés.



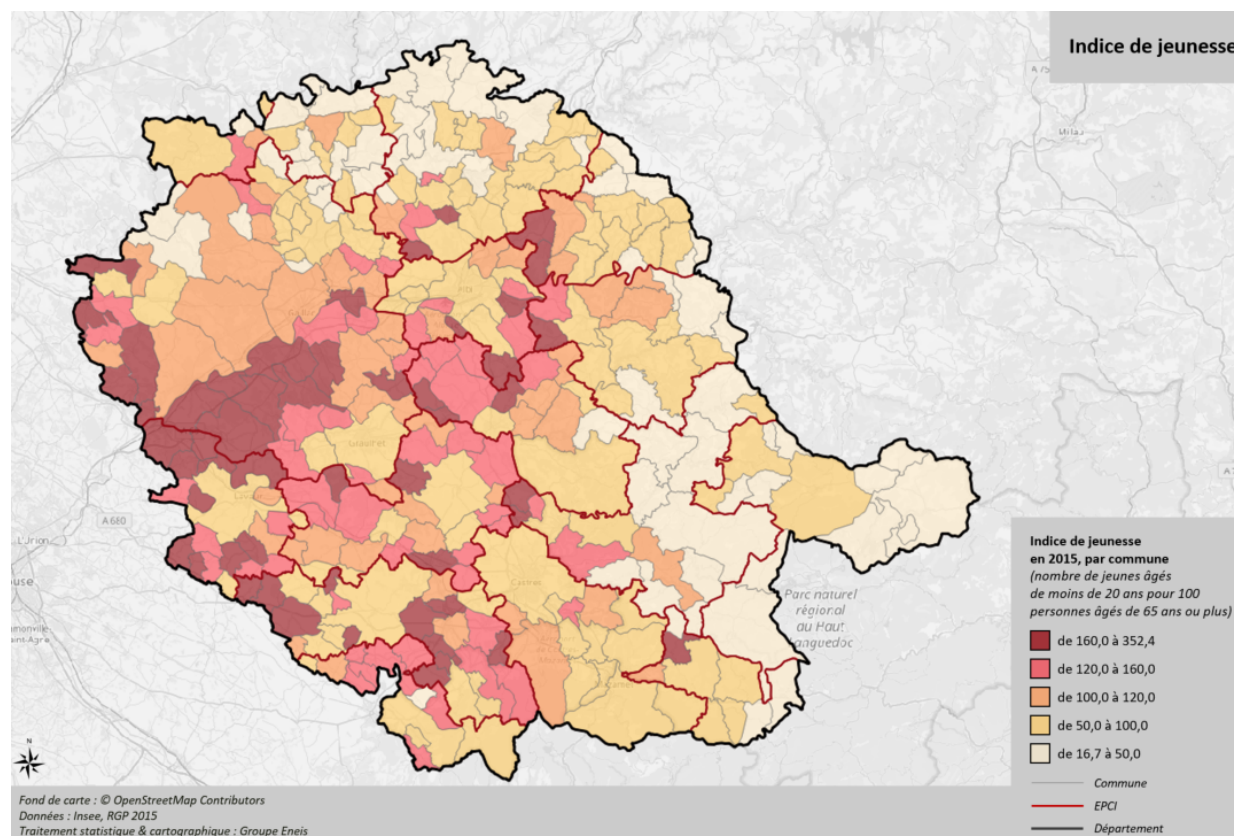
Un département sous l'influence de la métropole toulousaine

L'évolution de la population tarnaise a été relativement faible entre 2010 et 2015. La hausse de la population sur cette période s'explique uniquement par le solde migratoire, et donc l'arrivée de nouvelles populations, en écho au constat du vieillissement de la population du territoire. Cela démontre néanmoins l'attractivité du département, notamment pour les ménages travaillant dans la métropole toulousaine.

Données démographiques - Tarn	
Population en 2010	375 379
Population en 2015	386 543
Evolution de la population entre 2010 et 2015	0,59%
Dont évolution liée du solde naturel	-0,03%
Dont évolution liée du solde migratoire	0,62%

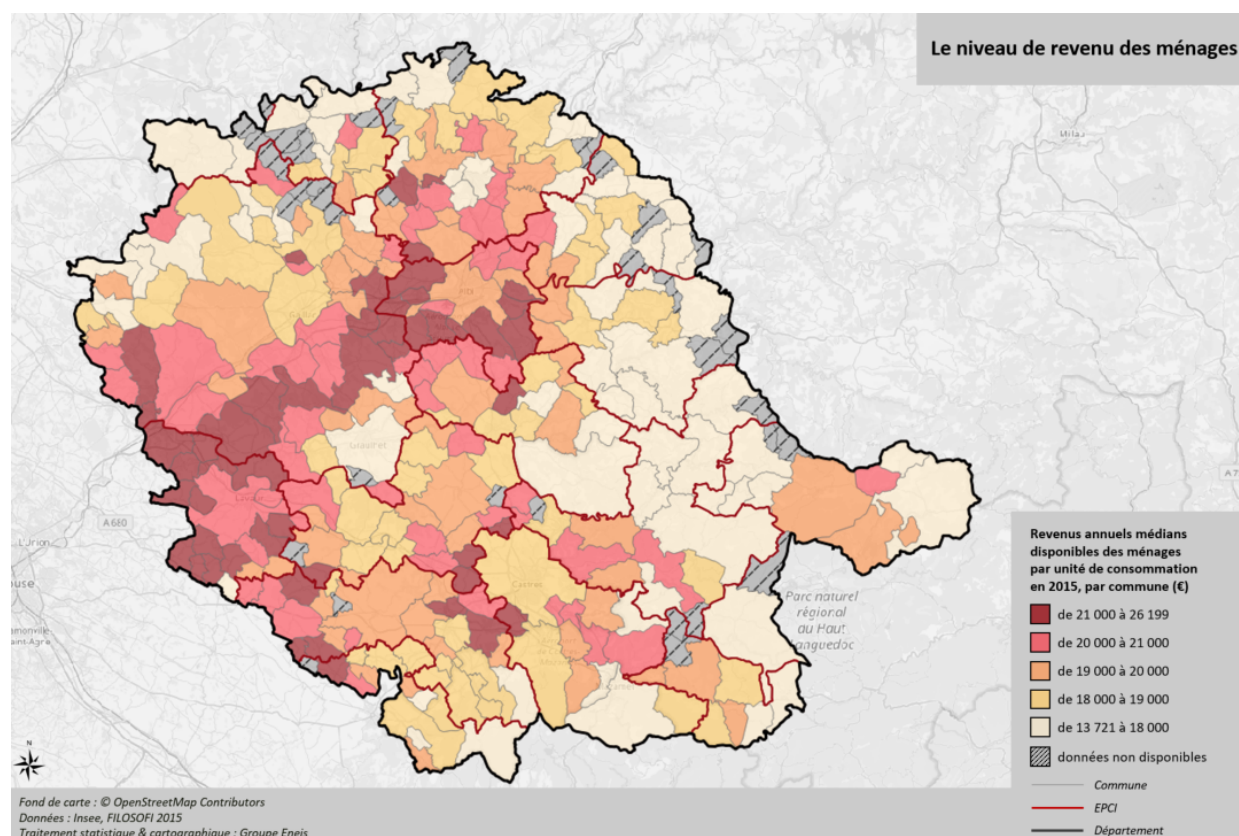
Source : INSEE

Le relatif dynamisme de l'axe Toulouse-Albi est reflété par l'indice de jeunesse plus élevé témoignant de l'installation de jeunes ménages, de familles avec enfants. Plusieurs communes de Gaillac-Graulhet Agglomération et de la Communauté de Communes de Tarn-Agout se distinguent par cet indice très élevé en comparaison du reste du département.



L'influence de la métropole toulousaine est davantage marquée d'un point de vue économique. Cette influence est nettement reflétée par l'analyse du niveau de revenu des ménages, la plupart des communes situées le long de l'axe Toulouse-Albi présentant un revenu annuel médian disponible par unité de consommation supérieur à 20 000€.

Ce secteur du Tarn voit donc s'installer des ménages actifs aux revenus élevés attirés par la qualité de vie, la possibilité d'accéder à la propriété et la bonne irrigation du secteur en réseau routier et ferroviaire.



Ces dynamiques liées à l'influence de la métropole toulousaine doivent être prises en compte dans l'élaboration de ce PDALHPD à divers égards. D'une part, l'arrivée de ménages aux revenus plus élevés accroît la tension sur le parc de logement avec pour corollaire une augmentation des prix à l'achat et à la location. D'autre part, si ce secteur du Tarn voit s'installer des ménages actifs aux revenus élevés, il attire également des ménages plus précaires qui peuvent a contrario être exclus de la dynamique métropolitaine et pour lesquels il est important de pouvoir développer une offre locative accessible.

L'essentiel

- Un territoire multipolaire constitué de deux pôles principaux - Castres et Albi - de pôles secondaires - Carmaux, Gaillac, Graulhet, Mazamet – et de zones plus rurales dans le Nord, l'Est et le Sud-Est ;
- Des agglomérations qui concentrent de nombreux ménages précaires ;
- L'Ouest du département, plus riche, sous influence de la métropole toulousaine qui concentre la population et les tensions sur le secteur du logement ;
- Un vieillissement de la population dans l'ensemble du département.

L'accès aux solutions d'hébergement et de logement adapté

Le Logement d'Abord : un changement de paradigme

En 2014, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a posé les bases d'un rapprochement entre les secteurs de l'hébergement et du logement, par la fusion du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées et du Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion devenant ainsi le PDALHPD. Cette logique est cohérente avec celle dite du « Logement d'Abord » qui constitue un véritable changement de paradigme à l'œuvre depuis plusieurs années.

Le Plan quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) a été présenté par le Président de la République en septembre 2017. L'idée est de généraliser le principe du Logement d'Abord et de l'insérer dans une réforme structurelle de l'accès au logement pour les personnes sans domicile fixe, qu'elles soient à la rue ou hébergées mais également pour les personnes mal logées ou rencontrant des difficultés à se maintenir dans leur logement. Il recouvre cinq priorités :

- La production et la mobilisation de logements adaptés ;
- L'accès au logement et la mobilité résidentielle ;
- L'accompagnement des personnes sans domicile et le maintien dans le logement ;
- La prévention des ruptures dans les parcours résidentiels et le recentrage de l'hébergement d'urgence sur ses missions de réponse immédiate et inconditionnelle ;
- La mobilisation des acteurs et des territoires pour la mise en œuvre du principe du Logement d'Abord.

Il s'agit ainsi de sortir d'une logique de parcours en escalier : hébergement d'urgence > hébergement d'insertion > logement transitoire > logement autonome ; afin de prioriser l'accès à un logement autonome comme condition sine qua non au parcours d'insertion du ménage. Bien qu'il n'existe pas de définition officielle et stabilisée du Logement d'abord au sens large, cette notion s'appuie sur divers principes :

- Un accès au logement qui ne constitue pas l'aboutissement d'un parcours mais bien la condition sine qua non de la réussite du parcours d'insertion de la personne accompagnée ;
- Un accompagnement social flexible, modulable, pluridisciplinaire fondé sur l'autonomie de la personne à faire ses choix de vie ;
- Un accompagnement qui s'adapte au parcours de la personne et à sa situation vis-à-vis du logement et qui limite l'approche de l'accompagnement se fondant uniquement sur la situation « administrative » de la personne.

Concrètement, le Plan quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) prévoit, au niveau national :

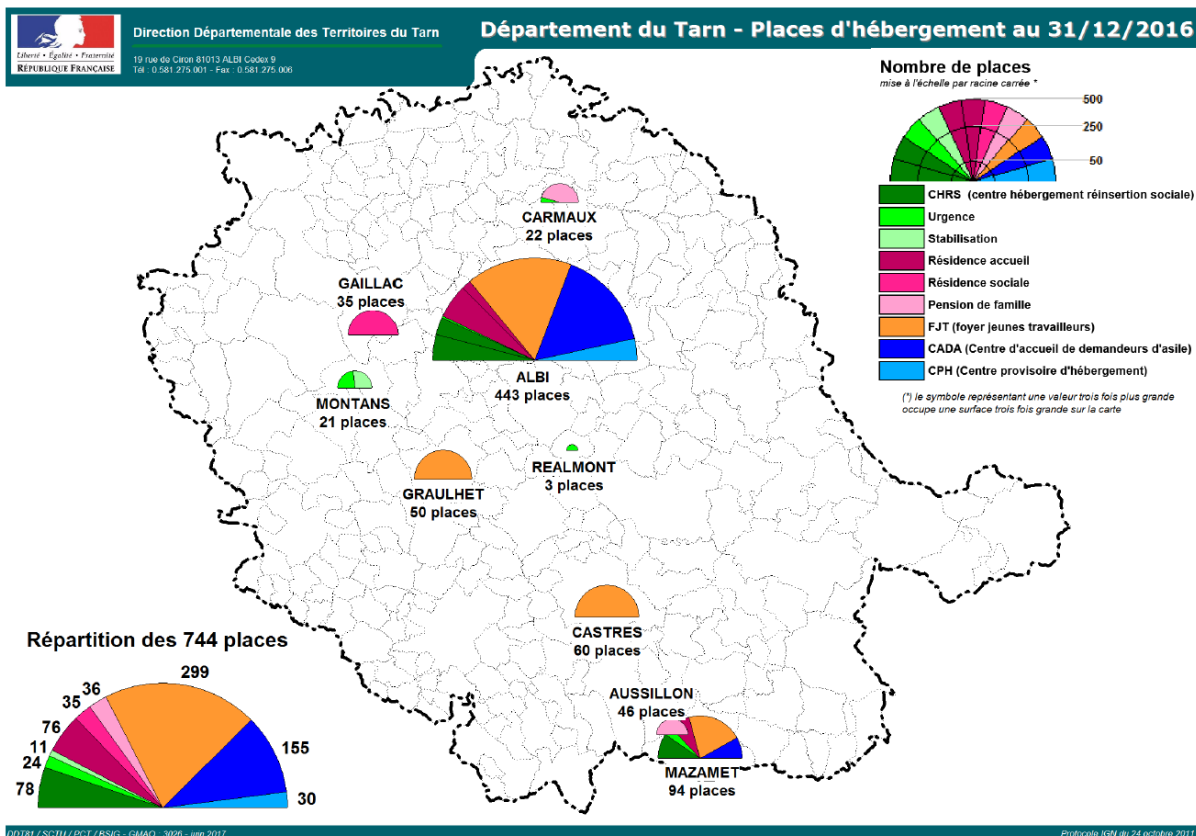
- Un objectif de production de 40 000 logements très sociaux par an dès 2018 ;
- L'ouverture sur cinq ans de 10 000 places en pensions de famille pour les personnes isolées en situation d'exclusion ;
- La création sur cinq ans de 40 000 places supplémentaires principalement dans le parc locatif privé, via les dispositifs d'intermédiation locative.

La précision des moyens dont disposeront les acteurs dans le cadre de la mise en œuvre du Plan quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme sur le territoire est essentielle pour permettre une appropriation de ce nouveau paradigme par les acteurs. La journée de sensibilisation sur le sujet qui s'est tenue en 2018 a constitué une première étape de sensibilisation aux enjeux de cette politique, la démarche d'élaboration de ce PDALHPD s'inscrit dans cette continuité.

Des marges d'amélioration en termes d'adéquation entre offre et besoins en matière d'hébergement

L'analyse de l'offre disponible dans le département en matière d'hébergement fait ressortir un double phénomène de concentration :

- Les places se concentrent dans les principales polarités : Albi, Castres, Gaillac, Graulhet et Mazamet. Ceci permet de répondre à la concentration des ménages fragiles sur ces territoires.
- La faible diversité des types de places d'hébergement et de logements adaptés avec une forte concentration des places en Foyers de Jeunes Travailleurs (26% des places), à destination des publics demandeurs d'asile et BPI (30% des places) et les places conventionnées Aide au Logement Temporaire (17% des places). Il est à noter que ces chiffres de la carte n'incluent pas les places en ALT qui viennent compléter l'offre présentée ci-dessous en matière d'hébergement et qui sont précisées dans le tableau.



Structures d'hébergement dans le Tarn – 2017

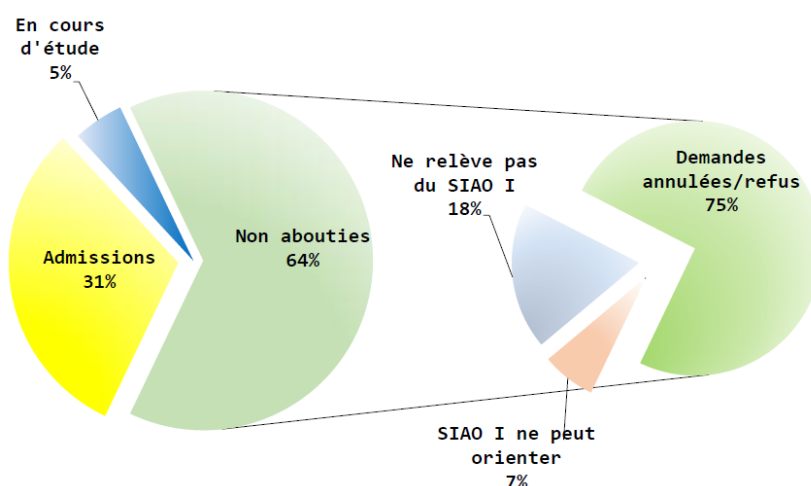
Source : DDCSPP 81

Dispositifs au 31/12/2018	Nombre de structures	Nombre de places	
		Nombre	%
Urgence (hébergement immédiat et de courte durée)	6	33	3%
Stabilisation (public désocialisé)	1	11	1%
CHRS (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale)	3	78	8%
Aide au logement temporaire		168	17%
Résidence sociale	1	25	3%
Résidence accueil	2	28	3%
Pension de famille	3	42	4%
Familles gouvernantes	1	48	5%
FJT autorisées, installées (Foyer de jeunes travailleurs)	4	249	26%
CADA (Centre d'accueil de demandeurs d'asile)	3	260	27%
CPH (Centre provisoire d'hébergement)	1	30	3%
TOTAL	25	972	100%

N.B. : le nombre de places dans le département a évolué entre l'élaboration de la carte et les dernières données disponibles présentées dans le tableau ce qui explique les différences entre les deux.

Ces données montrent que le département du Tarn est relativement peu doté en places d'hébergement. Cependant, l'offre permet globalement de répondre aux besoins à l'image de ce qui ressort de l'analyse de l'adéquation entre l'offre et la demande en matière d'hébergement d'insertion présentée dans le bilan 2017 du SIAO 81.

Suite des 503 demandes d'hébergement d'insertion / logement accompagné



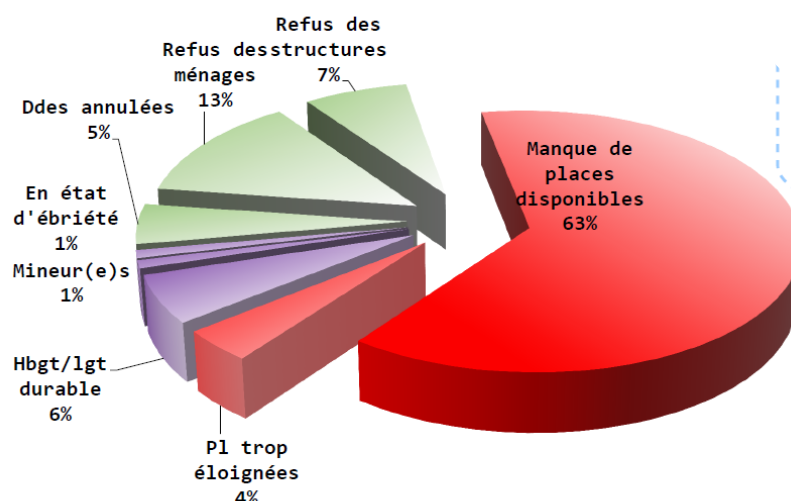
Source : Association Aide et Accueil en Albigeois – Bilan 2017 du SIAO 81

Ainsi, le nombre de demandes auprès du SIAO 81 non abouties à cause de l'incapacité du SIAO 81 de répondre à ces demandes est assez faible, 4,5%. Plus généralement, les conditions d'hébergement dans le département sont plutôt bonnes avec un nombre important de places dans le diffus et une prise en charge rapide des personnes.

Cependant, des difficultés en termes de prise en charge demeurent pour certains publics (cf. partie précédente) et dans certains secteurs du département avec un enjeu de répartition des places, à l'image de ce qui est constaté pour les femmes victimes de violence pour lesquelles le nombre de places semble suffisant à l'échelle du département mais mal réparti pour répondre à tous les besoins.

Les difficultés semblent être plus prégnantes pour ce qui concerne l'hébergement d'urgence. L'offre actuelle ne permet pas toujours de répondre aux besoins dans le département à l'image de ce qui ressort du bilan 2017 du SIAO 81 : 82% des 1621 demandes d'hébergement d'urgence n'ont pas abouti dont une majeure partie à cause d'un manque de places disponibles ou adaptées à la configuration du ménage ou du lieu proposé.

Motifs des demandes d'hébergement d'urgence auprès du SIAO 81 non abouties - 2017



Source : Association Aide et Accueil en Albigeois – Bilan 2017 du SIAO 81

Cependant, le lien entre hébergement d'urgence et hébergement d'insertion est facilité par le fait qu'à l'exception de la structure de La Croix-Rouge à Réalmont, les structures disposant de places d'hébergement d'urgence ont également des places d'hébergement d'insertion (CHRS de Foch, Maison des femmes, Aide et Accueil en Albigeois, Relais de Montans). Cette perméabilité entre les dispositifs d'urgence et d'insertion renforce la capacité des structures à répondre aux besoins des ménages. Les structures sont généralement ainsi en mesure d'appliquer dans la plupart des cas le principe d'inconditionnalité de l'accueil et de non remise à la rue. Cette perméabilité peut par contre poser des enjeux de fluidité dans les CHRS et rend difficile la lecture des besoins réels en hébergement d'urgence.

Concernant l'offre de logements adaptés, elle apparaît relativement faible si l'on exclut les Foyers de jeunes travailleurs en matière de résidence sociale généraliste avec 25 places concentrées dans le nord du territoire. Le département compte en revanche 42 places en pensions de famille à Aussillon, Carmaux, Montans et Mazamet, 48 places en familles gouvernantes dans plusieurs communes du département et 28 places en résidence accueil à Albi et Mazamet.

Au regard des publics prioritaires identifiés et de la nécessité de favoriser le logement dans le cadre de la mise en œuvre de la politique du Logement d'abord, cette offre gagnerait à être étoffée et mieux répartie sur l'ensemble du territoire. La résidence sociale, dispositif non pérenne au sein duquel la durée maximum de séjour est de deux ans, constitue une solution adaptée aux ménages en rupture de parcours qui peuvent néanmoins s'inscrire à terme dans un logement autonome de façon viable : BPI, familles monoparentales, ménages expulsés. Les places en résidence sociale ne permettent pas toujours de répondre aux besoins à l'image de la résidence sociale de Gaillac dont le niveau de loyer n'est pas toujours adapté aux besoins des ménages. L'enjeu étant d'assurer un accompagnement suffisant pour ces publics afin de leur permettre une sortie effective vers un logement autonome.

Le département est plutôt bien pourvu en offre en logement adapté pérenne – pension de famille et résidence accueil – avec une répartition des places entre le nord et le sud du territoire. Cette offre est pertinente pour les ménages les plus exclus confrontés à diverses problématiques : faibles ressources, isolement, problématiques de santé, etc. Elle répond ainsi à l'enjeu d'accompagnement des personnes ancrées dans les dispositifs d'hébergement de longue date sans perspective de sortie ou encore les personnes âgées très précaires et souffrant de problématiques de santé mentale. Les échanges avec les acteurs du territoire ont permis d'évaluer les besoins à environ 70 places pour ce public, toutefois cette estimation serait à confronter avec le fonctionnement de l'offre actuelle et les possibilités de renforcement de l'accompagnement social et médico-social dans le parc locatif social.

Un SIAO 81 en cours de réorganisation

La loi ALUR, LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové prévoit un SIAO unique par département.

Cette loi donne tout d'abord un fondement juridique au service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) afin de renforcer sa légitimité et de lui donner des moyens d'action sur le terrain. Auparavant, le dispositif du service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) fonctionnait sur la seule base d'une circulaire, ce qui en limitait fortement la portée et les effets. Aujourd'hui, la volonté du Gouvernement est de donner toute sa légitimité au SIAO et de renforcer son effectivité, pour qu'il devienne l'instance de coordination départementale incontournable en matière d'hébergement et de logement des personnes sans domicile. Par ailleurs, la mise en place souple des SIAO a conduit à des organisations très hétérogènes selon les départements. La loi permet donc de converger vers une organisation commune à l'ensemble des départements, qui prend la forme d'un SIAO unique couvrant l'urgence et l'insertion, ce qui favorise un pilotage unifié et une plus grande fluidité entre l'urgence et l'insertion.

La DDCSPP du Tarn, dans l'esprit de la loi, a conventionné pour 3 ans avec « SIAO 81 », une association d'associations créée le 27 décembre 2017, composée de trois acteurs déjà connus dans le domaine de l'hébergement et du logement :

- Aide et accueil en albigeois (AAA) ;
- SOLIDAC ;
- SOLIHA.

La convention cadre clarifie les missions du SIAO 81 de :

- Coordination des personnes concourant au dispositif de veille sociale prévu à l'article L. 345-2 du code de l'action sociale et des familles ;
- Coordination de l'ensemble des acteurs intervenant dans le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement visées par l'article L. 345-2-6 du code de l'action sociale et des familles ;

- Recherche de tous les partenariats nécessaires à la réalisation des missions qui lui sont confiées dans le cadre défini avec l'administration et de convenir des modalités de ce partenariat, notamment dans le cadre de conventions spécifiques prévues par l'article L. 345-2-6 du CASF.

L'association SIAO 81 est donc en charge :

- De la mise en œuvre du volet urgence via le 115 (24 h 24 et 7 jours sur 7) ;
- De l'animation du volet insertion pour lequel il identifie les places d'hébergement insertion/ logement adapté, instruit les demandes en commission, rédige des préconisations et informe ménages et prescripteurs ;
- Du suivi de la veille sociale.

Le service d'accueil et orientation (SAO), à ce jour, est assuré au nord du département. Ce service a pour mission d'accueillir, d'écouter, d'informer et d'orienter les ménages orientés par le 115, les divers partenaires ou eux-mêmes.

Les entretiens réalisés dans le cadre de ce diagnostic ont permis de comprendre le fonctionnement du SIAO 81 à l'heure actuelle, étant entendu que celui-ci aura vocation à évoluer peu à peu avec la mise en œuvre de la convention cadre. Ainsi, en pratique, la répartition de chacune des structures de cette association d'associations est la suivante :

- Le volet Urgence du SIAO 81 et le 115 sont gérés par l'association Aide et Accueil en Albigeois (AAA). Il peut être saisi la veille ou le soir même par un travailleur social mais aussi par un particulier. Il permet d'accéder à tous les dispositifs du département dédiés à l'hébergement d'urgence.
- Pour le volet insertion :
 - L'association AAA s'assure de la complétude et de la recevabilité administrative de tous les dossiers. Ces dossiers sont saisis dans le logiciel du SI-SIAO depuis décembre 2017. Le SI-SIAO permet d'avoir une vision actualisée et à jour des places d'hébergement et de logement adapté disponibles. Seule une confusion persiste sur le nombre de places conventionnées ALT : ces conventionnements sont financés en nombre d'appartements alors que le SI-SIAO comptabilise le nombre de places, or ce nombre varie selon la composition du ménage. Les dossiers sont ensuite envoyés aux deux autres opérateurs.
 - Deux animatrices de la commission d'orientation du SIAO 81 de SOLIDAC (secteur Sud) et SOLIHA (secteur Nord) effectuent les recherches complémentaires nécessaires à la prise de décision collective en commission d'orientation.
 - La commission permet ensuite d'orienter les ménages vers la structure la plus adaptée à leur situation. Le SIAO 81 Insertion permet la gestion complète des places d'hébergement d'insertion (places conventionnées Aide

au logement temporaire – ALT, places en CHRS, places de stabilisation) et des places en logement adapté de la résidence sociale et des pensions de famille.

- L'ensemble des places gérées par le SIAO 81 pour les volets urgence et insertion sont réparties de la manière suivante, au 31 décembre 2018 :
 - 33 places d'urgence
 - 78 places en Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
 - 168 places conventionnées - Aide au Logement Temporaire
 - 143 places de logements adaptés (pension de famille, résidence accueil, résidence sociale, famille gouvernante)
 - 249 places en Foyer Jeunes Travailleurs

L'analyse du processus d'orientation des demandes en matière d'hébergement d'urgence, d'hébergement d'insertion et plus largement de logement adapté font ressortir plusieurs enjeux.

L'association SIAO 81 permet donc de faire travailler ensemble des structures aux expertises complémentaires. Ainsi, la départementalisation des commissions du SIAO 81 qui ne sont plus scindées en deux commissions dédiées au Nord et au Sud du département permet d'aller dans le sens d'une meilleure coordination des acteurs du département. Cet enjeu de valorisation des expertises de chacun des acteurs est identifié par les structures portant le SIAO 81 qui ont prévu d'attribuer, en son sein, des références à chacune des associations.

En matière de veille sociale, le SIAO 81 peine, à ce jour, à remplir son rôle défini dans la convention signée avec la DDCSPP. C'est l'un des chantiers identifiés par le SIAO 81 qui sera porté par l'association AAA. Cette démarche permettra notamment de répondre à l'enjeu d'adéquation entre offre et demande en matière d'hébergement d'urgence. Par ailleurs, cela permettrait d'améliorer la connaissance des besoins et leur repérage au quotidien pour les acteurs tarnais. Ce renforcement de l'observation dans le département permettra notamment de mieux qualifier le public rencontré dans le cadre des maraudes qui n'est pas forcément capté par les dispositifs d'accompagnement social.

L'absence de commission dédiée au logement témoigne de l'absence de lien entre le SIAO 81 et le logement. C'est aussi un axe de travail identifié par le SIAO 81. Ce lien entre le SIAO 81 et le secteur du logement s'inscrit dans la logique du plan quinquennal pour le Logement d'Abord.

A l'image des enjeux présentés ci-dessus en matière de réponse aux besoins des personnes souffrant de problématiques de santé mentale, le SIAO 81 identifie un enjeu de coordination avec le secteur médico-social. Il est donc prévu que Solidac joue le rôle de référent, au sein du SIAO 81, sur les questions de santé. Cette coordination avec le secteur médico-social passe aussi par des partenariats en cours de constitution pour intégrer des Lits Halte Soins Santé (LHSS) et des Appartements de Coordination Thérapeutique (ACT) dans les places à disposition du SIAO 81. Plus largement, la réorganisation en cours du SIAO 81 doit permettre une meilleure continuité dans le parcours des ménages. Le SIAO 81 contraint les structures à le remobiliser lorsqu'un ménage change de dispositif au sein d'un même opérateur voire d'une même structure. Cette procédure est essentielle pour permettre au SIAO 81 d'assurer une gestion optimale des places mais peut contribuer à des coupures dans les parcours des ménages. Il serait intéressant de pouvoir travailler à la mise en place d'une référence de parcours qui permettrait d'assurer la continuité de l'accompagnement. La

mise en place de cette référence de parcours pourra s'accompagner de la mise en commun d'outils de suivi des parcours des ménages.

Ainsi, l'accompagnement au changement du SIAO 81 sera le travail des prochains mois.

Le recueil de la parole des acteurs retracée ci-dessus permet de mettre en évidence le décalage entre la stratégie de l'Etat, la réalisation de sa politique et la perception des acteurs.

L'essentiel

- Le logement d'Abord : un changement de paradigme que les acteurs locaux doivent s'approprier ;
- Un département dont l'offre d'hébergement permet globalement de répondre aux besoins avec néanmoins un enjeu de fluidité vers le logement ;
- Des places en logement adapté qui se concentrent dans les principales agglomérations et sur certains dispositifs (Foyers de Jeunes Travailleurs, places pour les bénéficiaires de la protection intermédiaire) ;
- Un SIAO 81 porté par une association d'associations locales (Aide et Accueil en Albigeois, Solidarité et Accueil en Pays Castrais et Soliha) en cours de réorganisation avec la signature récente d'une convention cadre ;
- Un SIAO 81 devant renforcer son rôle de veille sociale et son lien avec le secteur du logement.

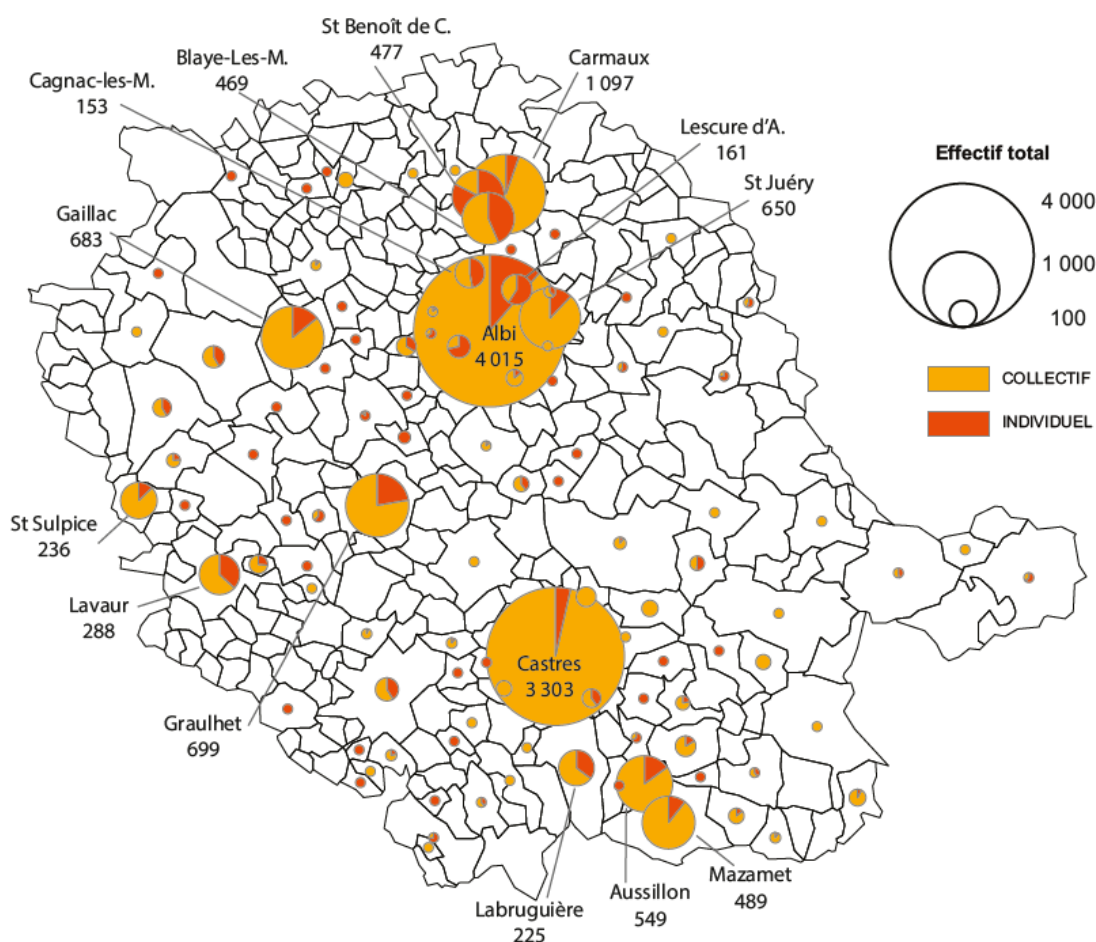
L'accès au logement

L'existence d'un parc de logements mobilisable pour les publics prioritaires du Plan

Un parc social accessible concentré sur les principales polarités et les anciens pôles industriels

A l'image de ce qui est observé en matière d'hébergement le parc social se concentre sur les principales polarités - Albi et Castres – ainsi que sur les villes au passé industriel – Graulhet, Carmaux et Mazamet / Aussillon. Le parc est par ailleurs très fortement concentré dans les quartiers prioritaires de la Politique de la ville (QPV), 48% des logements locatifs sociaux sont en QPV dans le Tarn contre 31% à l'échelle de la région ou de la France métropolitaine, ce qui interroge dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme des attributions.

Parc locatif social du Tarn - 2017

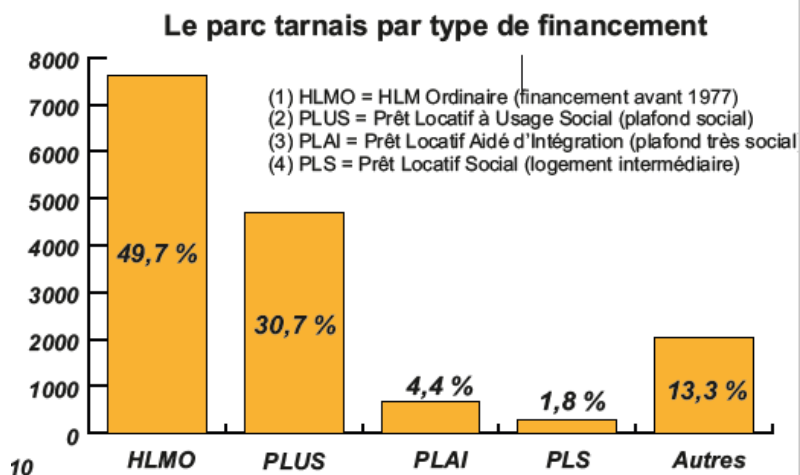


Source : DDT – Le parc HLM en 2017 (novembre 2018)

Le parc social se caractérise par ses faibles niveaux de loyer, environ 2,7€/m² dans le collectif soit largement en dessous des plafonds applicables en zone 3, en raison notamment d'une part importante du parc relativement ancien et financé en HLMO.

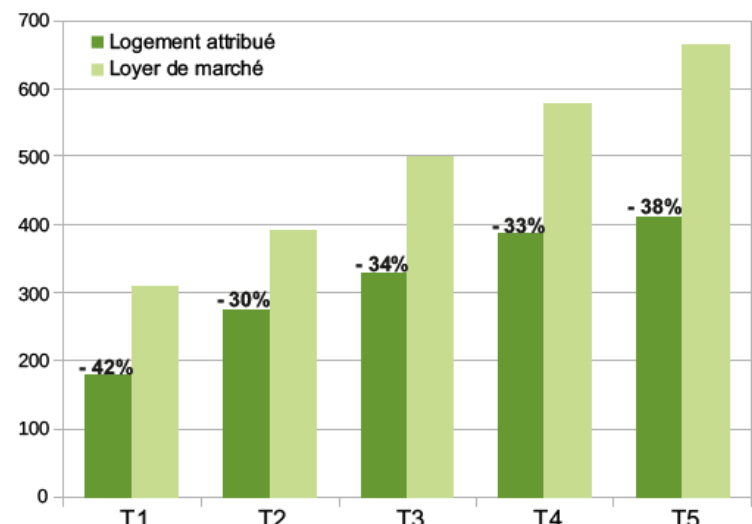
Niveau des loyers		
	Appartement	Maison
Loyer de marché du parc privé (2018)	9,3 €/m ²	6,9 €/m ²
Loyer moyen au sein du parc HLM tarnais (2017)	2,7 €/m ²	3,4 €/m ²
Plafond PLAI (2018)	4,59 €/m ²	
Plafond PLUS (2018)	5,18 €/m ²	

Source : DDT – Les loyers de marché dans le Tarn (décembre 2018)



Source : DDT – Le parc HLM en 2017 (novembre 2018)

Le loyer moyen des logements attribués et loyer de marché en 2018 selon la typologie



Source : DDT – Les attributions de logements sociaux dans le Tarn en 2018

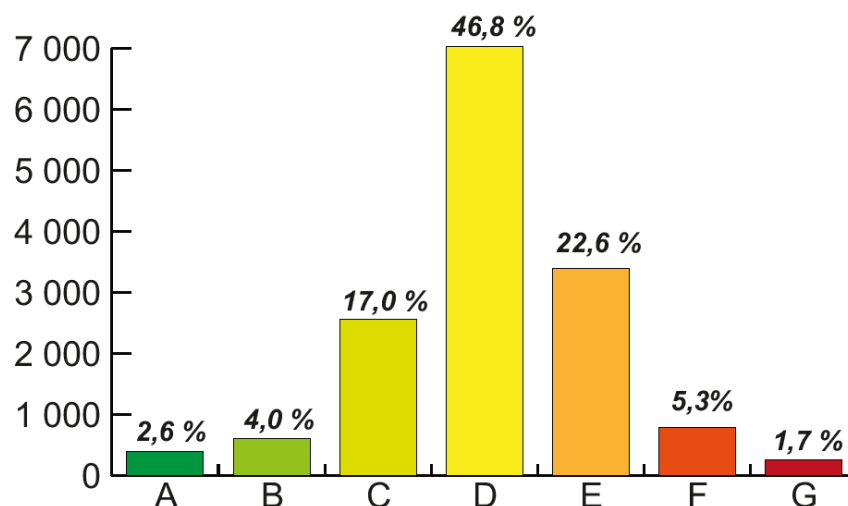
Ainsi, les loyers des logements attribués en 2018 sont de 30 à 42% moins élevés que les loyers de marché observés par ailleurs sur le département au cours de l'année.

Ce constat d'une grande accessibilité financière du parc social peut néanmoins être nuancé sur trois points :

- Les loyers apparaissent plus élevés dans le parc neuf du fait notamment de coûts de construction plus importants ;
- Dans le parc ancien, de nombreux logements sont d'une grande taille par rapport à leur typologie
- Dans le parc ancien également, de nombreux logements présentent de faibles performances énergétiques.

Sur ce dernier point, d'importants besoins en matière de réhabilitation dans le parc social sont recensés dans le département. En effet, en dépit des efforts des bailleurs ces dernières années, 29,6% du parc HLM est classé E, F ou G en termes de consommation suite au diagnostic de performance énergétique.

Parc HLM selon la classe de consommation énergétique en 2017



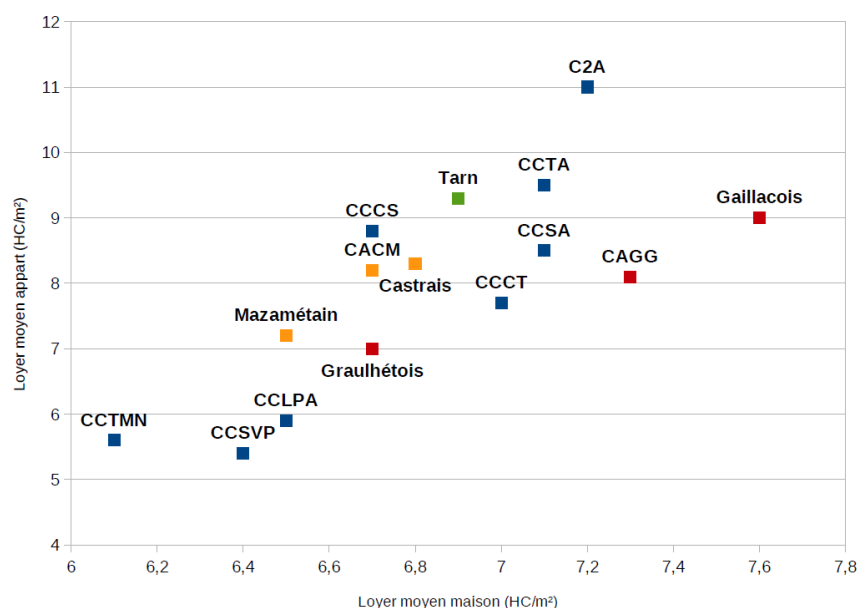
Source : DDT – Le parc HLM en 2017

Les plans de réhabilitation conduits par les bailleurs sociaux sont cruciaux pour les publics du Plan au vu des conséquences pour les ménages en termes de charges. En effet, de faibles performances énergétiques du bâtiment peuvent être sources de charges d'énergie potentiellement élevées avec des risques d'impayés ou de non-chauffage pour les ménages aux ressources les plus faibles.

Il s'agit également s'assurer de l'attractivité du parc social et de la capacité à proposer des logements accessibles alors que le taux de vacance est relativement élevé dans le département : 3,4% contre 1,6% à l'échelle de la région.

Face à ce parc social, parfois dégradé, il faut relever la possible existence d'un parc social de fait, potentiellement indigne, sur certains secteurs du territoire, dans le contexte d'un marché immobilier détendu. Ainsi, le Parc Potentiellement Indigne représente, en 2013, 3,3% du parc de logements tarnais¹. L'analyse détaillée des niveaux de loyers dans le parc privé révèle une grande hétérogénéité, et une potentielle concurrence entre parc social et parc privé.

Niveaux moyens des loyers par EPCI et sous marchés en 2018



Niveau des loyers	
Plafond PLAI (2018)	4,59 €/m ²
Plafond PLUS (2018)	5,18 €/m ²

Source : DDT – Les loyers de marché dans le Tarn (décembre 2018)

Les niveaux de loyers sont les plus élevés le long de l'axe Toulouse – Albi (CC de Tarn-Agout, Gaillac-Graulhet Agglomération et plus spécifiquement le Gaillacais, CA de l'Albigeois). A contrario, les communautés de communes Thoré Montagne Noire, Sidobre Vals et Plateaux ou Lautrécois pays d'Agout se distinguent par de faibles niveaux de loyers, en dessous de 6€ / m² pour un appartement. Ces loyers associés à une faible attractivité du parc social, de la zone géographique, sur certaines communes, engendrent une concurrence directe exercée par le secteur privé au parc social. Dans l'ensemble du département, les loyers de marché demeurent, en moyenne à l'échelle des EPCI, en-dessous du plafond PLAI et en-dessous du plafond PLUS. Même dans la Communauté de Communes Sidobre Vals et Plateaux où les loyers en appartement sont les plus bas, le niveau demeure au-dessus du plafond PLUS

¹ PDLHI 81 et Insee (RP 2015)

Un faible niveau de tension globale sur le parc locatif social mais une difficulté à répondre à certaines demandes

L'analyse des taux de tension dans le parc social constatés en 2017 permet de mettre en exergue la faible pression sur le parc social.

Données relatives à la demande de logement social dans le Tarn - 2017

SNE (B) (24 oct. 2018)	Nbre demandes en attente	<i>dont demandes hors mutation</i>	Part personne seule	Délai moyen d'attente	Part ménages PLAI
Tarn	4 834	65,1%	45,8 %	10,9 mois	75,2 %
Région	146 312	69,9%	41,9 %	17,8 mois	73,1 %
France métrop.	2 124 073	66,6%	43,4 %	22,2 mois	66,4 %

Source : DDT – Le parc HLM en 2017 (novembre 2018)

Taux de tension moyen du 01/01/2016 au 31/12/2018	
Grand Albigeois	1,9
CA Castres-Mazamet	1,7
CA Gaillac-Graulhet	3,4
CC Tarn-Agout	4,6
CC Carmausin Ségala	1,3

Source : DDT 81

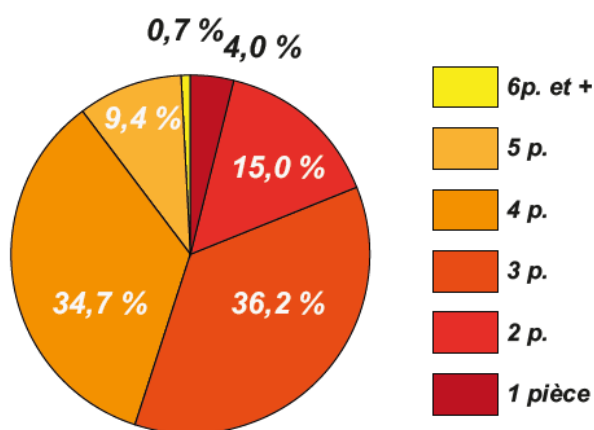
Ainsi, avec un délai d'attente moyen inférieur à la moyenne régionale (respectivement 10,9 mois et 17,8 mois), le Tarn se caractérise cependant par une forte hétérogénéité selon les EPCI. La tension est particulièrement marquée à proximité de la métropole toulousaine : CA Gaillac Graulhet, CC Tarn Agout. L'analyse de la demande et des attributions de logements sociaux permet de mettre en exergue plusieurs enjeux à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du PDALHPD.

Au total, en 2017, 4559 demandes étaient en attente dont 36% de demandes de mutation interne. Cette part relativement importante peut interroger sur l'adéquation entre le parc social existant et l'évolution des besoins des ménages. Par ailleurs, ce chiffre est à mettre en perspectives avec celui des attributions 2018 puisque 23% des attributions seulement concernaient des demandes de mutation, ce qui souligne la difficulté à répondre à ces demandes dans le stock de logements disponibles. Ainsi, en 2018, 27% des attributions suite à une demande de mutation faisaient suite à des demandes déposées depuis plus d'un an contre seulement 10% pour les demandes externes. Au sein de ces mutations, les

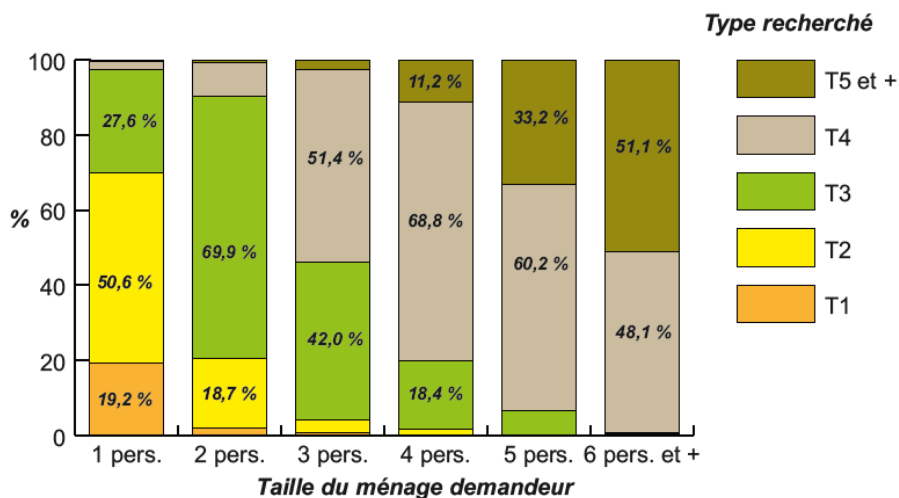
ménages âgés sont surreprésentés : 17% de 65 ans et plus contre 7% pour les demandeurs externes. Ces chiffres font écho aux besoins des ménages âgés précaires pour lesquels l'adaptation du logement ou la production d'une offre nouvelle à proximité des pôles de services apparaît importante. Si ce constat est très vrai pour les communes du sud du territoire, il se vérifie moins pour les secteurs les plus tendus évoqués plus haut : Saint-Sulpice, Lavaur, Gaillac, etc. marquant ainsi l'importance de la demande externe potentiellement des ménages issus de la métropole toulousaine.

Autre constat, la demande émane en majorité de petits ménages et cette structure de la demande est à mettre en perspective avec l'organisation actuelle de l'offre. En effet, alors qu'à l'image du graphique ci-dessous, le parc HLM tarnais se compose à plus de 70% de logements de types T3 ou T4, 68% des demandes proviennent principalement de petits ménages composés d'une ou deux personnes. Dans des contextes de décohabitation ou de séparation, une part importante de ces petits ménages est cependant intéressée par des logements de types T3 ou plus. Cette caractéristique soulève les enjeux précédemment mentionnés propres aux familles monoparentales : faiblesse des ressources, faible mobilité du fait de la scolarisation des enfants, besoins spécifiques etc.

Typologie du parc HLM tarnais



Source : DDT – Le parc HLM en 2017 (novembre 2018)

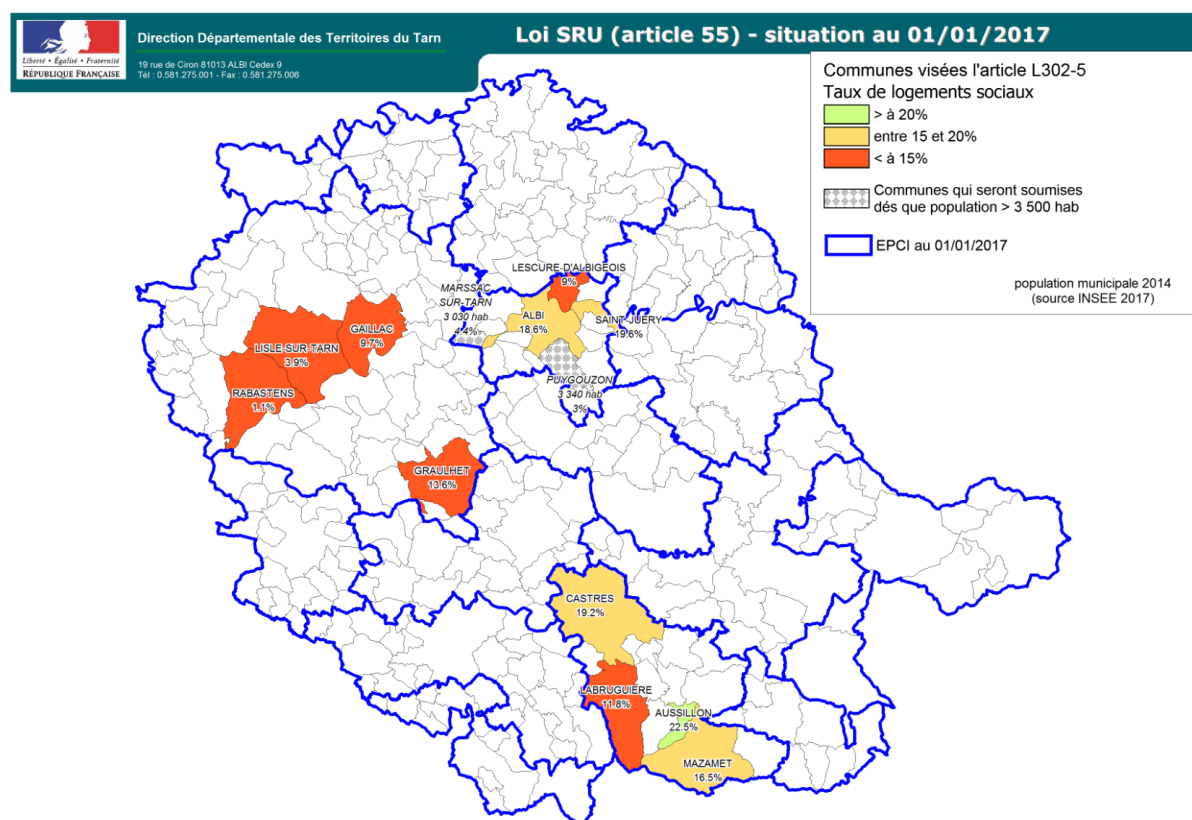


Source : DDT – La demande HLM dans le Tarn en 2017 (juin 2018)

Enfin, il est à souligner que 75,2% des ménages demandeurs sont éligibles à un logement PLAI. Cette part est plus importante que celle observée à l'échelle de la région (73,1%) ou de la France métropolitaine (66,4%) témoignant ainsi d'une plus grande fragilité de la demande dans le département.

Des efforts de production de logements locatifs sociaux à concentrer sur les secteurs les plus en tension

12 communes sont soumises à l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) obligeant les communes à disposer d'un parc de logement social représentant au minimum 20 % des résidences principales. Seule la commune d'Aussillon atteint ce taux, les communes d'Albi, de Castres et de Saint-Juéry s'en rapprochent. L'écart est cependant important, en particulier, pour Gaillac, Graulhet, Lisle-sur-Tarn ou encore Rabastens, nouvellement entrées dans le dispositif, mais présentant pourtant un niveau de tension élevé sur leur parc social, ce secteur étant particulièrement attractif comme évoqué précédemment.



Depuis le 01/01/19, une douzième commune est concernée par la loi SRU : la commune de Saïx a en effet passé le seuil de 3500 habitants.

Il est important de préciser que toutes les communes sont exemptées pour la mise en œuvre de ces objectifs pendant la période triennale 2017-2019 à l'exception des communes de la CA de l'Albigeois.

Evolution du nombre de logements locatifs sociaux			Evolution du nombre de résidences principales
Entre 2009 et 2018	Castres	5,52 %	2,75%
	Aussillon	-14,76 %	-5,21%
	Labruguière	19,59 %	12,74%
	Mazamet	2,66 %	-5,18%
	Albi	13,58 %	5,19%
	Lescure d'Albigeois	222,95 %	20,13%
	Saint-Juéry	4,98 %	4,22%
Entre 2017* et 2018 *date d'entrée dans le dispositif	Gaillac	0,54 %	0,73%
	Graulhet	4,73 %	0,42%
	Rabastens	6,90 %	1,57%
	Lisle-sur-Tarn	2,31 %	-0,38%

Source : DDT81

Ces dernières années, la part de logements sociaux a peu évolué, la production limitée de logements sociaux compensant peu les démolitions réalisées. En effet, les bailleurs sociaux ont enclenché en parallèle un travail de restructuration de leur parc pour en accroître l'attractivité. Une part significative de leur activité a porté sur des opérations ciblées de démolitions dans le cadre de projets de requalification urbaine et surtout de la réhabilitation du parc. La dynamique de construction apparaît par ailleurs contrainte par les récentes évolutions légales et réglementaires contraignant l'équilibre des opérations : augmentation de la TVA, Réduction de loyer de solidarité (RLS), mais aussi les difficultés rencontrées localement avec notamment la difficulté de mobiliser du foncier abordable sur les secteurs les plus tendus (CA de Gaillac-Graulhet).

Ainsi, en 2016, 185 logements ont été financés, soit une baisse de la production de 21% par rapport à 2015. Cette production s'est néanmoins concentrée sur l'offre de logements pour laquelle les besoins les plus prégnants apparaissent avec 33,3% de PLAI et 25% de petits logements T1/T2.

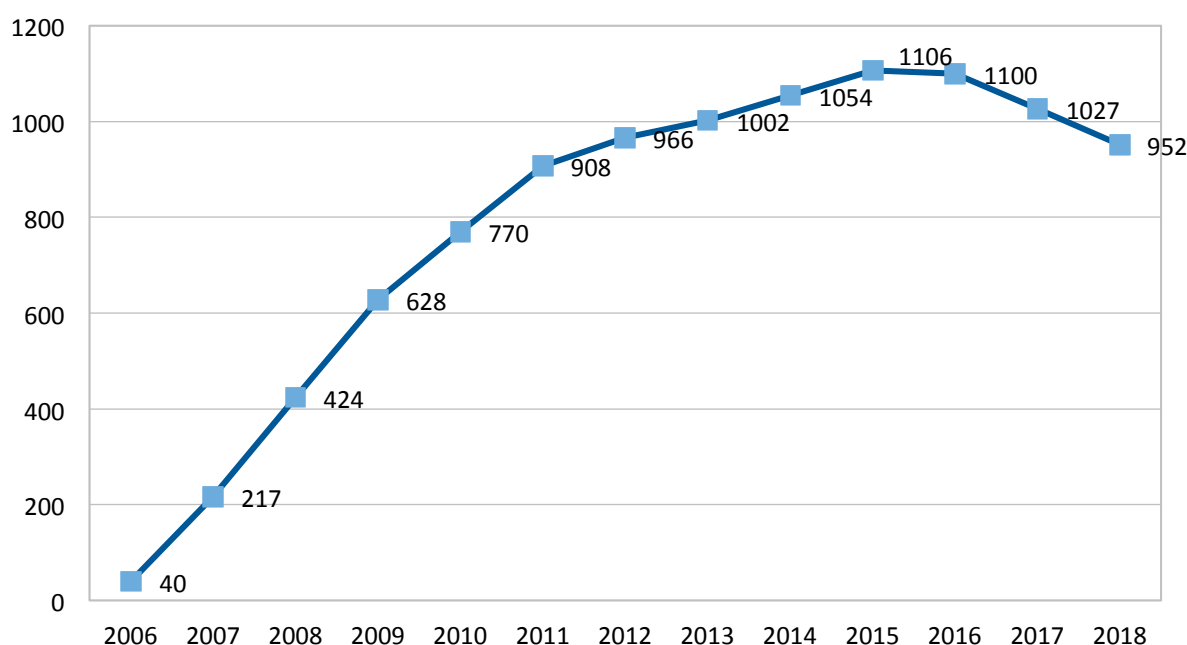
Au total, les objectifs de rattrapage de l'article 55 impliquent la production de 2249 logements à horizon 2025. Ce nombre important de logements peut interroger au regard du faible niveau de tension sur le parc locatif social évoqué précédemment. Toutefois, cette affirmation est à mesurer au regard des fortes disparités observées sur le territoire. L'ouest du Tarn constitue un secteur sous tension alors même qu'il s'agit du territoire où l'effort de rattrapage est le plus important. Par ailleurs, la mise en regard de ces objectifs avec l'évolution du nombre de résidences principales dans les communes concernées montre une évolution plus rapide des logements locatifs sociaux par rapport à l'évolution au nombre de résidences principales à l'exception des communes d'Aussillon (qui respecte les obligations posées par la loi SRU) et de Gaillac (entrée dans le dispositif SRU en 2017). L'enjeu pour les prochaines années en vue de répondre aux besoins précédemment évoqués sera donc d'améliorer la sectorisation des actions de soutien à la production locative sociale pour concentrer les efforts sur les territoires où les besoins semblent les plus prégnants.

Un ralentissement de la dynamique de conventionnement dans le parc privé

Le parc privé conventionné s'est fortement développé depuis 2006 passant de 40 logements à 1063 en 2016 dans le contexte d'une politique fiscale particulièrement favorable aux conventionnements et du développement d'OPAH et de PIG intégrant des objectifs ambitieux en matière de mobilisation des propriétaires bailleurs. Il faut cependant noter que certains conventionnements étant réalisés sans travaux, cela interroge sur le niveau de confort et plus largement l'état de ces logements. Depuis 2015, la progression des conventionnements est assez stable voire en baisse.

Evolution du stock de logements conventionnés

Source : Comité Responsable du Plan



Le recentrage des aides de l'ANAH sur les aides à destination des propriétaires occupants peut expliquer cette stagnation du nombre de conventionnements. Ainsi, alors que 500 logements ont été conventionnés avec travaux entre 2006 et 2011, ce nombre n'a été que de 371 entre 2013 et 2017. Il se pose également la question de l'arrivée à échéance des premiers conventionnements qui ne sont pas toujours renouvelés, l'enjeu étant d'en connaître les raisons et de travailler sur l'accompagnement des propriétaires pour les inciter à poursuivre ce conventionnement. Enfin, l'évolution de la fiscalité constitue également un risque pour le maintien de l'offre conventionnée avec la perte de la défiscalisation en zone C, où se situent 80% des logements conventionnés sauf en cas d'intermédiation locative (un abattement fiscal de 50% sur les revenus fonciers imposables est possible dans ce cas). A

ce titre, l'Agence Immobilière Sociale (AIS) « Clés du Sud » assure la gestion de 74 logements conventionnés. HSP 81 gère 11 logements et Soliha, 61 logements.

Le soutien au développement et au maintien du parc de logements conventionnés apparaît comme nécessaire pour de nombreux acteurs tarnais. En effet, ce parc est perçu comme un excellent complément au parc public en matière de maillage territorial alors que la production locative sociale se concentre maintenant sur les principales communes du département et en priorité sur celles entrant dans le périmètre de l'article 55 de la loi SRU.

Un tel soutien ne pourra être effectif que si, d'une part, la demande est bien qualifiée sur le territoire et devra donc être articulée avec les travaux conduits en matière d'observation par les divers acteurs du territoire (SIAO 81, DDCSPP, DDT, Département CAF, etc.). D'autre part, il s'agira d'inclure de nouveaux opérateurs dans la démarche.

Des modalités d'attribution de logements sociaux modifiées par le contexte réglementaire

Un Accord collectif départemental dont le périmètre devra évoluer

Un Accord collectif départemental, renouvelé par avenant en juin 2016, s'appuie sur les conventions de réservation du contingent préfectoral qui ont été signées avec chaque organisme de logement social. Il fixe des objectifs de relogements par bailleur pour les huit catégories de publics prioritaires identifiés, à savoir :

- Catégorie 1 : ménages sortants d'hébergement temporaire (CHRS, CADA, CPH, résidence sociale, ALT, etc.)
- Catégorie 2 : ménages logés dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux (menaçant ruine, contenant du plomb accessible, hôtels meublés dangereux, habitat précaire, etc.)
- Catégorie 3 : relogement lié à une procédure d'expulsion engagée et ayant abouti suite à une décision de justice prononçant l'expulsion (jugement du tribunal d'instance)
- Catégorie 4 : ménages présentant des difficultés d'adaptation à un logement collectif
- Catégorie 5 : personnes victimes de violence
- Catégorie 6 : ménages logés dans des locaux suroccupés ou dans des logements non décents et ayant un enfant mineur ou handicapé ou ayant une personne à charge handicapée
- Catégorie 7 : ménages dépourvus de logement (ou hébergées par un tiers, sans liens familiaux de type ascendant-descendant ou conjoint)
- Catégorie 8 : ménages logés dans le secteur privé dans un logement inadapté au regard du taux d'effort et/ou de la taille du logement et/ou du handicap physique et de la perte d'autonomie, orientés par le FSL lors d'une demande d'aide.

La dernière catégorie rajoutée lors de l'élaboration du précédent PDALPD 2013-2018 illustre les besoins rencontrés dans le Tarn pour les personnes en situation de perte d'autonomie dans le contexte de vieillissement de la population précédemment mentionné.

Il s'agit ainsi de pouvoir faciliter l'accès au logement de ces ménages en mobilisant le contingent préfectoral. Les droits de réservation sont proportionnés à la taille du parc de logements des bailleurs et se répartissent comme suit :

Répartition des droits de réservation dans le Tarn – 2018

Bailleurs	Tarn Habitat	Office public de l'habitat de Castres	Néolia	MP Immobilière 3f	Maisons Claires	SA des Chalets *	Promologis	MESOLIA (ex SFHE) *	Colomiers Habitat	SA Patrimoine Languedocienne	Totaux bailleurs
1 - Logements réservés sur les relocations											
Nombre de logements loués au 1 ^{er} janvier n (a) 2018	8564	2420	637	1184	912	0	15	0	29	239	14000
Nombre de logements loués au 1 ^{er} janvier n-1 (b) 2017	8466	2441	592	1280	888	0	15	0	29	263	13974
Nombre de départs durant l'année n-1 (c) 2017	1120	342	131	183	110	0	2	0	5	40	1933
Taux de rotation de l'année n-1 (d=c/b*100)	13,23 %	14,01 %	22,13 %	14,30 %	12,39 %	0,00 %	13,33 %	0,00 %	17,24 %	15,21 %	13,83 %
Nombre de logements réservés sur les relocations (e=a*d*25 %)	283	85	35	42	28	12	1	1	1	9	484
2 - Logements réservés sur les mises en service											
Nombre prévisionnel de mises en service (f)	10	0	0	16	54	0	0	0	0	6	86
Nombre prévisionnel réservés sur les mises en service (g= f*25 %)	3	0	0	4	14	3	0	0	0	2	22
3 - Total des droits de réservation par bailleur	286	85	35	46	42	15	1	1	1	11	506

L'accord collectif s'appuie sur des commissions de pré-examen social (CPES) dont l'objet est d'évaluer le caractère prioritaire des demandes de logements. Elles statuent en amont sur la recevabilité des demandes au titre de l'accord collectif. Ces commissions permettent la mise en œuvre de l'accord collectif grâce à une approche partenariale et territoriale qui permet de fluidifier les réponses et de sécuriser les parcours résidentiels par la mobilisation d'outils adéquats. La labélisation des ménages au sein des CPES permet notamment d'activer la Garantie des risques locatifs portée par le Département et pouvant être activée dans l'année suivant l'entrée dans le logement du ménage. Au nombre de 6 actuellement (Albi, Carmaux, Castres, Gaillac, Graulhet, Labruguière), ces commissions ont vocation à disparaître dans les territoires concernés par les Conférences Intercommunales du Logement. A l'heure actuelle, le fonctionnement de ces commissions est hétérogène avec des modalités de fonctionnement et une mobilisation des acteurs variant selon les territoires. Ainsi, il apparaît que les CPES de Castres et du Carmausin constituent de lieux privilégiés par les acteurs en matière d'échange d'information alors que la mobilisation apparaît comme plus faible au sein des commissions de Gaillac et Graulhet.

La loi ALUR a créé de nouveaux outils en matière de gestion des attributions, complétés par la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et de rénovation urbaine. Les intercommunalités disposant d'un Plan Local de l'Habitat (PLH) exécutoire doivent depuis installer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), outil de pilotage de la stratégie de peuplement, et établir le document cadre associé, la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) prévue par la loi Egalité & Citoyenneté du 27 janvier 2017. La CIA permet

de formaliser la stratégie de la collectivité en définissant les grandes orientations retenues par la CIL en matière de mixité sociale, d'attributions et de mobilité résidentielle.

Les CIA doivent permettre d'améliorer l'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale pour réduire la spécialisation résidentielle des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Il s'agit d'une convention qui fixe les objectifs de mixité sociale, à l'échelle du territoire, devant être pris en compte pour les attributions de logements sociaux, les modalités de relogement dans le cadre des Programmes de Renouvellement Urbain (PRU), ainsi que les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation, pour mettre en œuvre ces objectifs. La convention précise des objectifs quantifiés d'accueil des ménages du 1^{er} quartile et relogés dans le cadre de PRU, mais également, pour l'accueil des publics prioritaires redéfinis dans l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Cette convention, doit permettre d'améliorer les conditions d'accès et de maintien des publics les plus fragiles au sein du parc locatif social, et de participer à l'amélioration de la mixité sociale en veillant à la répartition équilibrée des attributions. Les objectifs d'attributions minimums fixés par la loi sont les suivants :

- En fonction des revenus des ménages :
 - o Au moins 25 % des attributions suivies de baux signés, hors quartier prioritaire de la Politique de la ville (QPV), doivent être consacrées aux ménages dits du 1^{er} quartile ou aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
 - o Au moins 50 % des attributions dans les QPV au bénéfice des ménages dits des quartiles 2, 3 et 4.
- En fonction du caractère prioritaire de la demande :
 - o 25% des attributions aux publics prioritaires pour chaque réservataire tels que définis dans l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, avec une priorité accordée aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO.

Dans le département, 5 EPCI sont concernés par cette obligation d'installer une CIL et d'élaborer une Convention intercommunale d'attribution : les Communautés d'Agglomération de l'Albigeois, de Castres-Mazamet et de Gaillac-Graulhet ainsi que les Communautés de Communes de Tarn-Agout et du Carmausin-Ségala. Ces EPCI pourront définir d'autres priorités d'attribution que celles de l'Accord Collectif Départemental. C'est donc désormais dans le cadre des CIA que seront définies les priorités intercommunales en matière d'attribution, les commissions de pré-examen social ayant vocation à disparaître. La définition des publics prioritaires devra prendre en compte les besoins propres à l'intercommunalité et, dans une moindre mesure, ceux du département. L'Etat et le Département pourront accompagner les EPCI dans la définition de ces besoins étant donné la prise en main récente des thématiques de l'habitat et du logement par les EPCI.

Parallèlement, l'Accord Collectif Départemental devra évoluer pour prendre en compte les besoins des ménages prioritaires au regard des spécificités des territoires qui ne seront pas couverts par une CIA.

Une mobilisation du contingent préfectoral qui permet de répondre aux besoins mais qui devra s'adapter aux évolutions réglementaires

Les commissions de pré-examen social actuellement en vigueur permettent de répondre en grande partie aux besoins du territoire en matière d'accès au logement des ménages prioritaires en traitant les situations reconnues prioritaires en vue d'un accès au logement social. Ces commissions ont par ailleurs permis de limiter dans le département le nombre de ménages ayant recours au DALO (environ 10 dossiers / an). Ces situations ont néanmoins tendance à augmenter sous la pression de deux facteurs conjugués : intrinsèquement par la difficulté maintenant croissante de trouver un logement social correspondant aux situations individuelles de plus en plus complexes et évolutives, et de manière conjoncturelle par l'orientation par les travailleurs sociaux sur ce dispositif lorsque les situations paraissent très compliquées pour l'accès au logement.

Le nombre de dossiers présentés en CPES ne cesse d'augmenter comme en témoigne le tableau ci-après :

Examens et relogements dans le cadre du contingent préfectoral tarnais

	Total des dossiers examinés	Dont dossiers labellisés	Relogements effectifs par pré-commission	Taux de relogements
2013	532	375	254	68 %
2014	475	323	240	74 %
2015	472	472	236	50 %
2016	595	595	285	48 %
2017	752	603	305	51 %

La part des dossiers qui n'ont pas fait l'objet d'une labellisation est relativement faible (entre 0% et 32% pour 2014). Il s'agit de situations qui relèvent plutôt du droit commun ou qui ne remplissent pas tous les critères pour être labellisés (par exemple, pas de dépôt de plainte pour être labellisé dans la catégorie 5 « personnes victimes de violence »). En 2017, les catégories de ménages faisant le plus l'objet d'une labellisation sont ceux dépourvus de logement (catégorie 7, 60%), ceux sortants d'hébergement temporaire (catégorie 1, 25%), ceux pour lesquels une procédure d'expulsion a été engagée (catégorie 2, 6%) et enfin les personnes victimes de violence (catégorie 5, 5%).

Le nombre de dossiers labellisés progresse lui aussi régulièrement (augmentation de 61% entre 2013 et 2017), avec un taux de relogement toujours supérieur à l'objectif visé de 45% au moins témoignant ainsi de la bonne capacité du contingent préfectoral à répondre aux besoins. Au vu de l'utilisation de seulement la moitié des logements réservés pour des attributions aux ménages prioritaires, il semble que le nombre de ménages répondant aux critères soit insuffisant ou que ces ménages parviennent à obtenir un logement social sans passer par une labélisation. Il s'agira éventuellement d'intégrer de nouvelles catégories de publics dans le nouvel Accord collectif départemental.

Il est à noter cependant que des ménages prioritaires peuvent être relogés dans le parc social sans qu'ils n'aient pour autant fait l'objet d'une labélisation officielle. De façon générale, les modalités de labélisation des publics prioritaires devront évoluer. En effet, la

mise en place des CIA devrait bouleverser ce mode de fonctionnement pour s'assurer du suivi des objectifs d'attribution aux publics prioritaires pour chacun des réservataires – Etat, Département, Communes, Action Logement, etc. La labellisation des publics *a posteriori* pour les cas les plus simples peut constituer une solution à cet enjeu. Par ailleurs, dans l'optique de la disparition de CPES, les acteurs soulignent l'importance de maintenir ce type de commissions pour favoriser le partage des situations et la recherche de solutions d'appui au projet d'insertion dans le logement de certains ménages (notamment par la mobilisation de mesures d'accompagnement ou de la Garantie des risques locatifs du Département). Cette réflexion sur l'organisation de commissions similaires pourra se faire dans le cadre de l'élaboration à venir des Plans partenariaux de gestion de la demande. Enfin, le dispositif de garantie des risques locatifs porté par le Département est aujourd'hui systématiquement mobilisé pour les ménages labélisés prioritaires. Dans l'optique d'une labélisation plus large des ménages, tenant compte éventuellement de l'ensemble des ménages relevant de l'article L.441-1 du CCH dans les EPCI, il devra être revu pour s'intégrer dans une enveloppe financière constante et accompagner les parcours des ménages les plus fragiles. Il s'agira de mieux prendre en compte le degré d'urgence et les difficultés rencontrées par les ménages (exemples : ménages déjà expulsés du parc public, ménages cumulant plusieurs dossiers de surendettement,...)

De nombreux outils d'accompagnement vers le logement posant un enjeu d'articulation

Dans le cadre de la mise en œuvre du Logement d'abord, les dispositifs d'accompagnement social lié au logement constituent des outils fondamentaux qu'ils soient portés par le Département ou par l'Etat. Dans le Tarn, plusieurs outils sont mobilisés afin d'accompagner les ménages vers l'accès à un logement durable, autonome et décent.

Financées par le Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement, les mesures AVDL portées par les services de l'Etat font partie des outils mobilisés dans le département pour favoriser l'accès au logement des ménages. Ces mesures sont réalisées soit collectivement comme c'est le cas pour les mesures réalisées par Soliha, soit individuellement. Un enjeu de précision de l'impact de ces mesures AVDL collectives se pose afin de mesurer de leur pertinence ou de l'opportunité de redéployer ces moyens vers d'autres dispositifs. Dans le cadre du PDALHPD, il serait également intéressant de pouvoir préciser les publics visés par ces mesures. En effet, il semble nécessaire de mieux articuler le public ciblé par ce dispositif avec les autres outils mobilisés sur le territoire en faveur de l'accompagnement des ménages vers le logement, et notamment les mesures ASLL.

La DDCSPP finance par ailleurs des baux glissants dans le cadre d'un conventionnement avec Soliha et Solidac. Ces deux associations accompagnent, sur la base de 8 dossiers chacun par an dans le parc public, les personnes fragiles ou sous addiction, repérées comme pouvant être aptes à se loger de manière autonome après accompagnement. Au vu du faible nombre de dossiers, il est difficile d'analyser l'efficacité de ce dispositif dans le département.

Evolution entre 2016 et 2017 du nombre de dossiers déposés

	Nombre de baux glissants validés	Nombre de glissements de bail
2013	10	1
2014	5	4
2015	5	3
2016	3	8
2017	7	3

Source : DDCSPP 81

Plusieurs enjeux peuvent être soulignés :

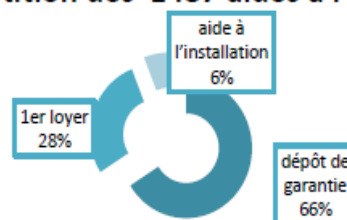
- Une meilleure gestion des crédits dédiés aux baux glissants peut être envisagée. En effet, entre 2014 et 2017, la somme allouée pour les crédits de bail glissant est restée constante alors que le nombre de baux glissants validés a varié sur cette même période. Cela peut néanmoins s'expliquer par la complexité des situations prises en charge qui nécessitent un accompagnement lourd.
- Le dispositif pourra être encouragé par la mobilisation d'autres acteurs du secteur de l'hébergement et du logement en mesure de mettre en place des baux glissants dans une optique de complémentarité des actions de Solidac et Soliha.
- Davantage de situations pourront être orientées vers les baux glissants, en mettant éventuellement en place un dispositif de baux de sauvegarde pour les ménages en situation d'expulsion par exemple.

Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) porté par le Département est un autre dispositif d'action sociale qui participe à la mise en œuvre du droit au logement des ménages éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'énergie, d'eau ou de téléphone.

L'octroi d'aides financières directes constitue l'un des leviers mobilisés par le FSL. En 2017, sur 3005 aides financières, 49,5% concernaient des aides pour l'accès au logement.

Pour autant, il est à noter une baisse des demandes auprès du FSL dont la cause n'est pas clairement identifiée. Cette baisse fait suite à des modifications du règlement intérieur du FSL.

Répartition des 1487 aides à l'accès



En 2017, 214 ménages labellisés comme prioritaires dans le cadre des commissions de pré-examen social, entrant dans un logement du parc social, ont bénéficié d'une garantie des loyers pendant leur première année en tant que locataire. Au vu du faible nombre de ménages concernés par ce dispositif en comparaison du nombre de ménages labellisés (pour rappel, 603 ménages ont été labellisés comme prioritaires en 2017) et de l'évolution de cette assiette de publics en tenant compte de l'article L.441-1 du CCH, ce dispositif

pourrait évoluer pour cibler certains ménages prioritaires seulement. Pour autant, il est à souligner que la part de ménages pour lesquelles la demande de mise en œuvre de la caution a été nécessaire (14 ménages sur 300) est relativement faible.

En complément des aides financières précédemment décrites, le FSL prend en charge des mesures d'accompagnement social individuelles ou collectives lorsqu'elles sont nécessaires à l'installation ou au maintien dans un logement des ménages prioritaires, qu'ils soient locataires, sous-locataires, propriétaires de leur logement ou à la recherche d'un logement.

L'ASLL peut donc être mobilisé en amont de l'accès au logement des ménages, en structure d'hébergement. En 2017, 40 logements destinés à de l'hébergement temporaire ont été financés via l'ASLL et une subvention à la résidence de Gaillac a été versée par ce même biais. Cet accompagnement pendant l'hébergement vise à préparer le ménage à l'accès à un logement autonome. Ce financement du Département est complémentaire du BOP 177 qui inclut le financement de la gestion locative sociale des résidences sociales : accueil, médiation, etc.

Plus classiquement, des mesures ASLL ont visé les ménages résidant dans un logement autonome. Une partie de ces mesures est réalisée par les travailleurs sociaux présents en structures d'hébergement qui accompagnent le ménage dans son logement autonome. Ces mesures sont particulièrement intéressantes, elles peuvent notamment se rapprocher de la notion de référent unique, avec une transition progressive vers le droit commun et le maintien auprès du ménage et pour une durée limitée d'un travailleur social connu de la personne. Une telle orientation est cohérente avec la Stratégie Pauvreté annoncée par le gouvernement en septembre 2018 qui prévoit le recours à des référents de parcours. En 2017, 38 ménages ont bénéficié de ce type de mesure. Les mesures ASLL peuvent également être assurées par des Conseillères en Economie Sociale Familiale du Département (86 ménages en 2017). A l'image des données précédemment présentées qui démontrent une forte concentration de la précarité dans les zones les plus urbaines du département, 76% des mesures ASLL se sont concentrées dans 5 des 12 Maisons du Département (Albi Cantepau, Albi Portal 3, Castres Malroux, Mazamet et Puylaurens).

Au regard de ces éléments sur l'offre d'accompagnement social lié au logement portée par les services de l'Etat et le Département, se pose la question de l'articulation entre ces deux interventions. Il serait ainsi intéressant de clarifier la mobilisation de l'AVDL et de l'ASLL à la fois en termes de public visé et de types d'actions conduites. Il convient cependant de souligner que le financement de l'AVDL peut fortement varier d'une année sur l'autre, celui-ci étant fortement dépendant du FNAVDL alimenté par les astreintes DALO. Les modalités de l'ASLL peuvent aussi varier d'une sur l'autre, à la discrétion du Département.

Enfin, au regard des particularités des publics identifiés comme prioritaires – personnes souffrant de problématiques de santé mentale, Personnes précaires en perte d'autonomie – il est nécessaire de prendre en compte l'ensemble des besoins des ménages en matière d'accompagnement médico-social et sanitaire.

L'essentiel

- Un parc social de logements accessible et concentré sur les anciens pôles industriels et particulièrement dans les quartiers prioritaires de la Politique de la ville ;
- Des niveaux de loyer relativement faibles dans le parc de logements privé, avec une potentielle concurrence entre parc privé et parc social public ;
- Un parc social dans lequel se posent des enjeux de réhabilitation des logements ;
- Des loyers plus élevés le long de l'axe Toulouse-Albi et plus bas dans les zones les plus rurales ;
- Un faible niveau de tension globale sur le parc locatif mais des points de tensions sur certains secteurs (autour de l'A68) et pour certains ménages : demandeurs de petites typologies (notamment décohabitations / séparations) ou aux plus faibles ressources ;
- Des modalités d'attribution de logements sociaux modifiées par le contexte réglementaire avec l'installation de 5 CIL et l'élaboration de 5 CIA ;
- Un contingent préfectoral dont seulement la moitié des logements réservés aux ménages prioritaires sont mobilisés ;
- Un enjeu d'articulation des différents outils d'accompagnement vers et dans le logement (ASLL, AVDL).

La prévention des expulsions

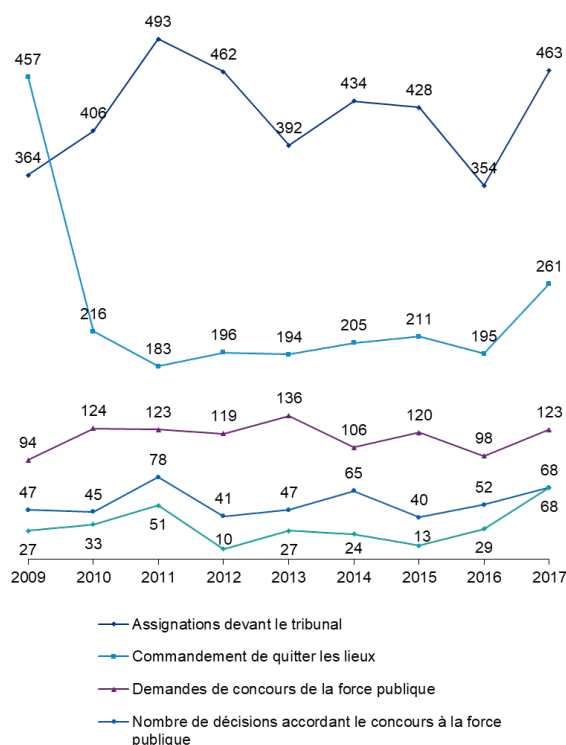
Le maintien dans le logement constitue l'un des axes majeurs du PDALHPD qui vise à coordonner les outils de la prévention des expulsions. Dans le cadre du présent diagnostic, il convient de considérer en premier lieu les données de cadrage – évolution du nombre d'assignations, commandements de quitter les lieux, etc. – et l'ensemble des actions partenariales mises en œuvre et leur marges d'amélioration en intégrant notamment les récentes évolutions législatives.

Une relative stabilité du nombre de procédures d'expulsion

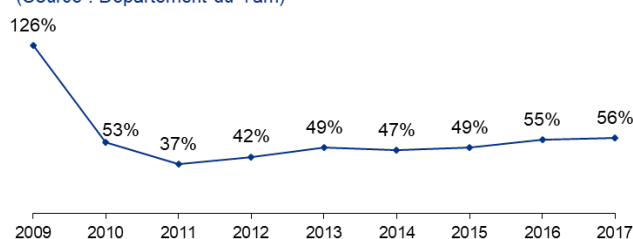
Le nombre d'assignations est resté relativement stable ces dernières années, voire a augmenté après une forte baisse en 2016 (+27% entre 2009 et 2007). Ce constat est à relativiser car il peut témoigner d'une augmentation du signalement des impayés de loyers, notamment dans le parc public, et il est par ailleurs à comparer avec l'évolution du nombre de commandement de quitter les lieux. En effet, ces derniers ont fortement diminué sur cette période, - 43% passant de 457 en 2009 à 261 en 2017. Le commandement de quitter les lieux intervient après l'assignation au tribunal et fait suite à une décision du juge. Ce dernier peut accorder un délai de paiement s'il estime le locataire en mesure de payer sa dette et se maintenir dans son logement ; ou résilier immédiatement le bail.

Le commandement interviendra dans le deuxième cas ou si le locataire n'a pas respecté le plan d'apurement fixé par le juge. Aussi, une diminution du nombre de commandements de quitter les lieux peut ainsi témoigner d'un renforcement du repérage, de la prise en charge et de l'accompagnement des locataires dans la gestion de leurs impayés à travers l'ensemble des outils de prévention mis en place par les différents partenaires du PDALHPD.

Evolution des procédures d'expulsions entre 2009 et 2017
(source : Département du Tarn)



Part d'assignations ayant donné lieu à un
Commandement de quitter les lieux
(Source : Département du Tarn)

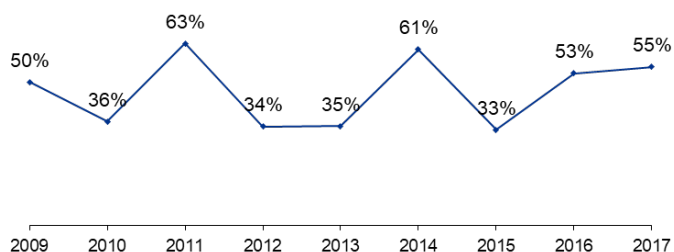


Si on constate une diminution brute du nombre de commandements de quitter les lieux, il est néanmoins intéressant de se pencher sur la part de ces

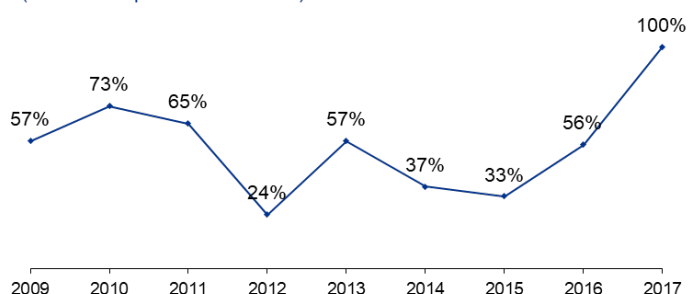
décisions au regard du nombre total d'assignments. En effet, il s'agit de comprendre le parcours des ménages en procédure d'expulsions et dans quelle mesure les outils déployés permettent d'éviter la résiliation du bail. L'analyse de ce ratio met en exergue une légère augmentation de la part d'assignments ayant donné lieu à un Commandement de quitter les lieux : 53% en 2010 contre 56% en 2017 après avoir chuté à 37% en 2011. Cette augmentation peut s'expliquer par plusieurs facteurs difficiles à objectiver en l'état : précarisation des ménages avec davantage de difficulté à mettre en place et à respecter un plan d'apurement, durcissement des décisions judiciaires, etc. Ces chiffres sont cependant à prendre avec précaution puisqu'il peut y avoir un décalage d'une année à l'autre entre l'assignment et le commandement de quitter les lieux, particulièrement lorsqu'un délai de paiement est accordé en première intention.

Il est également intéressant de se pencher sur la dynamique de ces trois dernières années concernant le Concours de la force publique (CFP). Ainsi, depuis 2015, une augmentation notable est observée de la part de demandes de CFP ayant fait l'objet d'une décision favorable et de la part de décisions de CFP se traduisant par une intervention effective de la force publique. Ces décisions sont prises dans le cadre de commissions spécifiques associant l'Etat, les huissiers, les bailleurs, les représentants des locataires, l'ADIL, la police, la gendarmerie, le Département et les CCAS. Elles sont au nombre de deux sur le territoire, à Albi pour le nord du département et à Castres pour le sud.

Part de demandes de Concours de la force publique ayant fait l'objet d'une décision favorable
(Source : Département du Tarn)



Part de décisions de Concours de la force publique ayant donné lieu à une intervention effective de la force publique
(Source : Département du Tarn)



En 2017, 100% des décisions de CFP ont donné lieu à une intervention alors que cette part s'élevait à 33% en 2015. Cette augmentation est à mettre en perspective avec les indemnités d'occupation dues par l'Etat en cas de refus d'accord du concours de la force publique. En 2014, ces indemnités s'élevaient à 93 615€ mais elles étaient de 14 300€ en 2015 et 16 400€ en 2016. L'augmentation d'accords de CFP et de leur mise en œuvre effective en 2016 constitue une réaction au montant d'indemnités élevé versé en 2014.

Il convient de souligner cependant qu'en l'absence de demande ou de décision de CFP, de nombreux ménages quittent leur logement spontanément, souvent au moment où le commandement de quitter les lieux leur est signifié.

Une coordination des actions partenariales à renforcer

Deux phases se distinguent en matière de gestion sociale des impayés et de prévention des expulsions :

- Phase de pré-contentieux : dès le 1^{ère} impayé de loyer et avant l'envoi d'un Commandement de payer, des actions auprès du locataire peuvent être engagées par le bailleur. Ces démarches varient fortement qu'il s'agisse du parc privé ou public et entre les bailleurs sociaux.
- Phase de contentieux : après des démarches amiables infructueuses, un commandement de payer est délivré au locataire par un huissier de justice. Ce dernier est tenu de le signaler à la Commission de coordination de prévention des expulsions (CCAPEX) en amont de la délivrance de l'assignation. Dans le cadre de l'analyse de cette phase de prévention, c'est donc le fonctionnement même de la CCAPEX et ses leviers d'action qui doivent être interrogés.

Que ce soit en pré-contentieux comme en contentieux, la prise en charge précoce de l'impayé constitue un enjeu majeur, il s'agit en effet d'éviter une dégradation de la situation et la constitution d'une dette trop importante dont le locataire ne pourrait s'affranchir. A cet effet, la Charte de prévention des expulsions locative vise à préciser les engagements de chaque partenaire pour favoriser une prise en charge précoce des impayés, pour s'assurer de la coordination des actions des partenaires et la mobilisation de l'ensemble des outils disponibles. Dans le Tarn, la Charte de prévention est en cours de révision, la démarche partenariale d'élaboration du PDALHPD pourra alimenter ces travaux.

Pré-contentieux

Sur la phase de pré-contentieux, l'une des difficultés majeure porte sur le traitement de ces situations dans le parc privé. En effet, les propriétaires privés méconnaissent souvent les procédures et sont tentés de ne pas signaler l'impayé, ou de le signaler trop tardivement, pour diverses raisons : connaissance et compréhension de la situation du locataire, crainte de ne plus recevoir les aides au logement, etc. En effet, en cas d'impayé, le propriétaire est tenu d'en informer la CAF ou la MSA si le locataire bénéficie d'une aide au logement. En fonction de la situation – reprise du paiement des loyers, mise en place d'un plan d'apurement, etc. – le versement des aides au bailleur peut être suspendu ou maintenu.

Dans le parc social, les bailleurs sociaux apparaissent mieux outillés pour faire face aux situations d'impayés. En amont de l'entrée dans le logement, l'évaluation de la situation du ménage en Commission d'attribution permet de prévenir les éventuelles difficultés des locataires. En cas d'impayé, un règlement amiable va être recherché par les bailleurs avec une prise de contact avec le ménage, la mise en place d'un plan d'apurement, la mobilisation des aides financières apportées par le Département via le FSL ou éventuellement les CCAS, voire le relogement du ménage vers un logement plus adapté. Selon les organismes de logements sociaux, des travailleurs sociaux sont rattachés aux services pré-contentieux et contentieux. Leur présence peut permettre une prise en charge des situations plus précoces et facilite le travail et la mobilisation des dispositifs de droit commun (Département, CCAS, CAF, etc.). Toutefois, la présence et le nombre de travailleurs sociaux relèvent de la politique interne de chaque OLS et tous n'en disposent

pas. L'élaboration du nouveau Plan permettra d'analyser l'opportunité de mettre en place une nouvelle organisation relative à la prévention contre les impayés. La mise en place récente du partenariat entre le Département et l'ADIL dans le cadre du dispositif « Tarn » Prévention Impayés de loyer » permettra de renforcer les outils de prévention mobilisable sur le territoire.

Contentieux

La phase de contentieux démarre lorsqu'un commandement de payer est délivré au locataire en impayé. Dès lors, un signalement est fait auprès de la CCAPEX départementale qui a vocation à coordonner les actions de l'ensemble des partenaires.

Dans le département, il existe 3 types de CCAPEX :

- Une CCAPEX départementale qui vise à étudier les situations d'impayés locatifs du Commandement de payer jusqu'au Commandement de quitter les lieux. Elle réunit les services de l'Etat, du Département, la CAF, les CCAS, les bailleurs sociaux, l'UDAF, l'ADIL, les représentants des locataires du parc social, les représentants des propriétaires privés et enfin, la Banque de France. En 2016, elle a examiné 195 dossiers d'impayés.
- Deux CCAPEX locales, à Albi pour le nord du département et Castres pour le sud, qui ont pour objectif de traiter les demandes de Concours de la force publique après Commandement de quitter les lieux. Sa composition est différente, elle associe les huissiers, la police et la gendarmerie.



Depuis la loi ALUR, les situations d'impayés doivent être signalées en CCAPEX dès le commandement de payer. Cette dernière étudie donc l'ensemble des cas pour lesquels les démarches amiables n'ont pas permis l'apurement de la dette et la résolution du litige entre locataire et bailleur. Avant la loi ALUR, l'un des enjeux prégnants sur les CCAPEX portait

sur le signalement et la prise en charge précoce des situations d'impayés, aujourd'hui, l'ensemble des commandements de payer étant transmis, il s'agit d'assurer la réactivité de l'ensemble des partenaires et la bonne mobilisation de l'ensemble des outils disponibles.

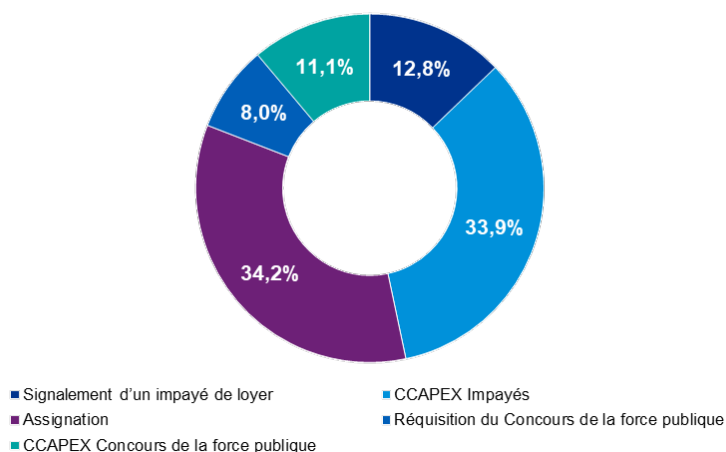
Le Fond de solidarité logement constitue un outil important de la prévention des expulsions à la fois par des aides financières directes (aides non remboursables et prêts) mais également par la mobilisation de mesures d'Accompagnement social lié au logement (ASLL).

En 2017, 107 aides pour impayés (de loyer uniquement, hors énergie et eau), ont été versées par le Département, soit 3,6% des 3005 aides directes réalisées dans l'année. Il est à souligner qu'entre 2016 et 2017, le nombre de dossiers d'aide au maintien a diminué de 7%. En parallèle, ces aides au maintien constituent 11,65% des dépenses des aides financières du FSL et cette part est en augmentation (+10%) signifiant une hausse du montant moyen des impayés de loyer. Outre ces aides financières, le FSL intervient également en tant que garant pour l'entrée dans le logement des publics labélisés prioritaires au titre du PDALHPD pour leur 1^{ère} année dans le logement. En 2017, la garantie des loyers a ainsi été octroyée à 214 ménages et la demande de mise en œuvre de la caution a concerné 14 ménages en situation d'impayé durant cette 1^{ère} année de location.

Le Département réalise des Diagnostics sociaux et financiers auprès des ménages en situation d'impayés de loyer et d'expulsion de leur logement. Ces diagnostics sont pour la plupart réalisés après signalement de la situation en CCAPEX à différentes étapes de la procédure (cf. tableau ci-dessous).

Diagnostics sociaux	Objectifs des diagnostics sociaux et financiers réalisés
Signalement d'un impayé de loyer	Permettre le maintien dans le logement avant procédure contentieuse Mobiliser l'aide financière du Fonds de Solidarité pour le Logement Accompagner les personnes, rechercher une solution adaptée à leur situation en mobilisant éventuellement les différents dispositifs
CCAPEX Impayés	Permettre le maintien dans le logement avant procédure contentieuse Mobiliser l'aide financière du Fonds de Solidarité pour le Logement Accompagner les personnes, rechercher une solution adaptée à leur situation en mobilisant éventuellement les différents dispositifs
Assignation	Eléments d'aide à la décision du juge pour la résiliation du bail Mobiliser et accompagner le locataire Réaliser un diagnostic complet de la situation sociale et financière du locataire, Préconiser des solutions (délais, plan d'apurement, Fonds de Solidarité pour le Logement, surendettement...), en particulier de règlement de la dette
Réquisition du Concours de la force publique	Aide à la décision d'octroi ou refus d'accorder le concours de la force publique Evaluation de la situation sociale et financière, accompagnement dans la recherche de solutions adaptées de maintien dans les lieux, de relogement ou d'hébergement.
CCAPEX Concours de la force publique	Suivi des personnes pour lequel un octroi concours force publique est demandé Eviter l'octroi concours force publique Parc public si démarches en cours Permettre des délais pour un relogement adapté ou hébergement

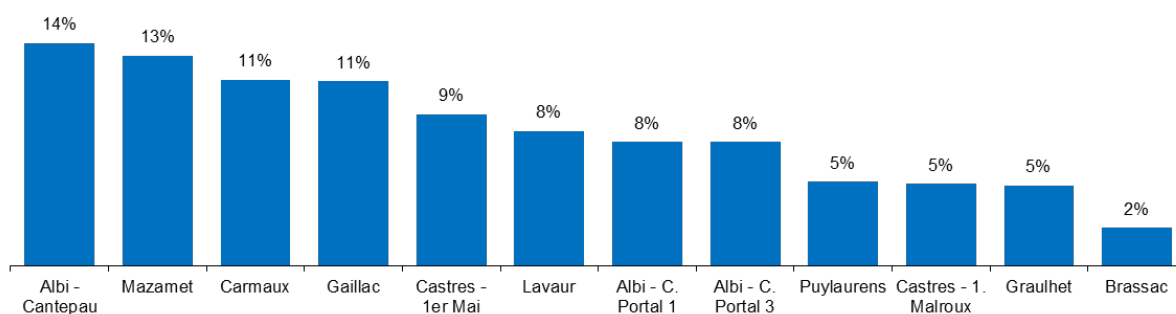
Répartition des 889 diagnostics sociaux demandés au Département en 2017
(source : FSL - Rapport d'activité 2017)



Ainsi, en 2017, le Département a réalisé 889 diagnostics sociaux et financiers tout au long des procédures de traitement des impayés de loyer. Dans près de 70% des cas, ces diagnostics ont été demandé après le signalement de la situation à la CCAPEX (34%) et en amont d'un passage devant le juge pour résiliation du bail (34%). A ces deux stades de la procédure, il s'agit de mieux connaître les ménages qui ont été signalés sans pour autant être déjà connus des services

sociaux.

Répartition des 889 diagnostics sociaux demandés au Département en 2017 par Maison du Département
(source : FSL - Rapport d'activité 2017)



Les Maisons du Département sont plus ou moins mobilisées pour la réalisation de ces diagnostics. Albi concentre ainsi 29% des diagnostics en 2017, 14% ont été réalisés sur le territoire de Castres et 13% par la Maison du Département de Mazamet. Ces disparités témoignent en premier lieu de la plus forte concentration de population précaire sur ces communes. Par ailleurs, ces diagnostics sont également réalisés par les CCAS d'Albi, Lavour, Graulhet ou Castres pour les personnes seules ou en couple sans enfants. Ce travail des CCAS est un véritable complément de l'action menée par le Département en matière de prévention des expulsions.

Enfin, le FSL permet de prévenir les expulsions locatives via la mise en place de mesures ASLL. Dans le Tarn, nombre de mesures visent avant tout à préparer l'accès au logement ou à poursuivre l'accompagnement démarré en hébergement une fois l'entrée dans le logement du ménages. Toutefois, 86 ménages sont suivis par des Conseillères en économie sociale et familiale du Département (568 mesures), dont certains pour favoriser leur maintien dans le logement.

Les mesures AVDL peuvent également être mobilisées pour accompagner les ménages en situation d'impayés. En 2016, 415 ménages ont ainsi bénéficié d'un accompagnement dans le cadre de l'AVDL, cependant tous ne relevait pas d'une situation de maintien. La clarification des publics cibles de l'AVDL, à recentrer peut-être sur l'hébergement, et l'amélioration de son articulation avec l'ASLL constitue un axe de travail (cf. partie précédente).

Outre les aides financières et l'accompagnement social, le relogement dans le parc social constitue également un outil important. Il s'agit de pouvoir reloger le ménage dans un logement plus adapté à sa situation financière. Pour autant, les bailleurs sociaux peuvent être réticents à attribuer un logement à un ménage déjà en situation d'impayé dans son parc ou ayant été expulsé d'un logement au regard des risques de fragilité qu'il présente. La mobilisation de l'Accord collectif départemental voire du DALO peut constituer un outil facilitant l'accès de ces ménages au logement, d'autant plus que le FSL accorde une Garantie loyer impayé aux ménages prioritaires durant la première année suivant leur entrée dans le logement. En 2016, 33 ménages ont ainsi été relogés au titre de l'accord collectif suite à une expulsion.

Enfin, toujours dans le parc social, un protocole de cohésion sociale peut être signé entre le bailleur et le locataire en impayé suite à la résiliation du bail par un juge. Ce protocole vaut titre d'occupation et permet la reprise du versement des éventuelles aides au logement. Le locataire s'engage à respecter le paiement de l'indemnité d'occupation et le plan d'apurement fixé et en contrepartie, le bailleur s'engage à abandonner la procédure d'expulsion.

Malgré ces outils, la coordination de l'ensemble des acteurs sur la prévention des expulsions pourrait être renforcée.

En effet, la charte de prévention des expulsions locative a été signée en 2003 et apparaît aujourd'hui obsolète, notamment au regard des dernières évolutions législatives : la loi ALUR a réaffirmé l'obligation pour chaque département de se doter d'une Charte pour la prévention de l'expulsion, le décret du 31 mars 2016 est venu en préciser les modalités de mise en œuvre et l'instruction ministérielle du 22 mars 2017 a rappelé l'importance de la mobilisation et de la coordination de l'action des partenaires au sein des dispositifs de prévention. Si des groupes de travail, venant attester d'un travail continu en la matière, ont effectivement été mis en place en 2017 – outils de la CCAPEX, antennes de prévention des expulsions, actions avec les bailleurs sociaux – la charte n'a pas encore été signée en 2018. Or, cette coordination apparaît plus que jamais nécessaire avec l'augmentation du nombre de dossiers examinés en CCAPEX, du fait du signalement de l'ensemble des Commandements de payer, et la nécessaire coordination des acteurs pour la réalisation des Diagnostics sociaux et financiers.

L'un des enjeux du futur PDALHPD sera également de clarifier les modalités de réalisation de ces diagnostics sociaux et financiers. Il s'agit d'une part de pouvoir rapidement établir si le ménage est déjà accompagné par des services sociaux (CCAS, Département, autre), le cas échéant, de déterminer quelle structure peut prendre en charge le diagnostic des ménages non-connus des services et enfin, selon quelle modalités. En effet, à l'heure actuelle, un courrier est envoyé au ménage mais cela n'est pas toujours suffisant pour le mobiliser. Ces réflexions pourront s'articuler avec celles de la Stratégie Pauvreté qui prévoit le recours à un référent de parcours. Il est à noter cependant que l'ADIL est mobilisée pour

se mettre à disposition de ces ménages dès le stade du Commandement de payer. Ainsi, le dispositif « Tarn Prévention Impayés de Loyer » mobilise l'ADIL et a permis la mise en place d'un numéro unique, d'un site internet et d'une adresse mail dédiés à la prévention des expulsions.

Enfin, certains ménages dont le bail a été résilié partent d'eux-mêmes sans que le recours à la force publique soit nécessaire. Il y a un risque que ces ménages partent dans le parc privé. Or dans le contexte d'un parc détendu, cela interroge sur la qualité du logement qu'ils intègrent (risque d'habitat indigne) et la mobilisation du parc social pour ces ménages fragiles. Comme évoqué précédemment, en 2016, 33 ménages ont été relogés dans le cadre de l'accord collectif suite à une expulsion, or le contingent préfectoral apparaît sous-mobilisé à l'heure actuelle. La démarche d'élaboration de ce Plan permettra d'évaluer l'opportunité de mobiliser davantage le contingent pour le relogement des ménages en situation d'impayés locatifs, éventuellement en mobilisant des outils type bail glissant. Dans ce cas, il s'agirait de permettre une meilleure information de ces ménages, qui pour beaucoup ne prennent pas contact avec les services sociaux malgré une mise à disposition, et une sécurisation des bailleurs sociaux.

L'essentiel

- Une coordination des actions partenariales en matière de prévention des expulsions effective mais à renforcer ;
- Un niveau d'implication hétérogène des bailleurs sociaux dans la phase de précontentieux ;
- Un nombre large d'acteurs mobilisés en phase de contentieux avec une CCAPEX départementale mobilisée du Commandement de payer au Commandement de quitter les lieux et deux CCAPEX locales mobilisées pour l'octroi de la force publique ;
- Le Département, mobilisé dans la prévention des expulsions par le biais des mesures ASLL et la réalisation de Diagnostics sociaux et financiers ;
- Un dispositif de prévention dans le département mobilisant le Département et l'ADIL « Tarn Prévention Impayés de Loyer ».

La lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

Une dynamique importante des partenaires dans la lutte contre l'habitat indigne

La loi portant engagement national sur le logement (ENL) du 13 juillet 2006 crée l'obligation de faire figurer dans le PDALPD un volet spécifique concernant l'habitat indigne. La loi ALUR a réaffirmé cette priorité, par essence interministérielle et multipartenariale : en plus de son volet logement, elle comporte des enjeux sanitaires, sociaux, environnementaux. Sa réussite au sein de chaque territoire s'appuie sur une coopération soutenue entre chaque partie prenante. Cette mise en réseau des acteurs s'organise au sein de pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI). Ces derniers ont pour vocation de mettre en synergie les différents services publics et partenaires de la lutte contre l'habitat indigne.

Les acteurs du département se sont particulièrement approprié cet enjeu dans le cadre du précédent PDALHPD avec la constitution d'un PDLHI réunissant une quarantaine de partenaires dont la DDT, la délégation territoriale de l'ARS, l'ANAH, les parquets d'Albi et de Castres, le Département, l'ADIL, la CAF, la MSA, plusieurs EPCI, l'association des Maires et élus du Tarn, les services communaux d'hygiène et de santé d'Albi et de Castres. L'intérêt de ce pôle repose sur sa double fonction, à la fois stratégique et opérationnelle. En effet, d'un point de vue stratégique, le PDLHI s'est doté dès 2016 d'un programme d'actions à mettre en œuvre pour renforcer l'action partenariale en lien avec l'ensemble des acteurs concernés : EPCI, communes, opérateurs, etc. Un avenant a ainsi été signé en décembre 2016 pour élargir le partenariat à la quasi-totalité des EPCI du département, aux bailleurs sociaux, à Procvivis Tarn, Soliha et la fédération d'aide à domicile en milieu rural. Sur le volet opérationnel, le PDLHI constitue également une instance de suivi mensuel des dossiers avec une présentation systématique des nouveaux signalements et un suivi sur les dossiers les plus urgents et/ou complexes. C'est au sein de cette cellule que les suites à donner au signalement sont définies en fonction du type de désordre constaté : non décence, non-conformité au Règlement sanitaire départemental, insalubrité, péril, locaux impropres à l'habitation.

Le programme d'actions a été déployé sur l'ensemble du territoire depuis 2016. Il s'organise autour de trois thèmes et de 23 actions :

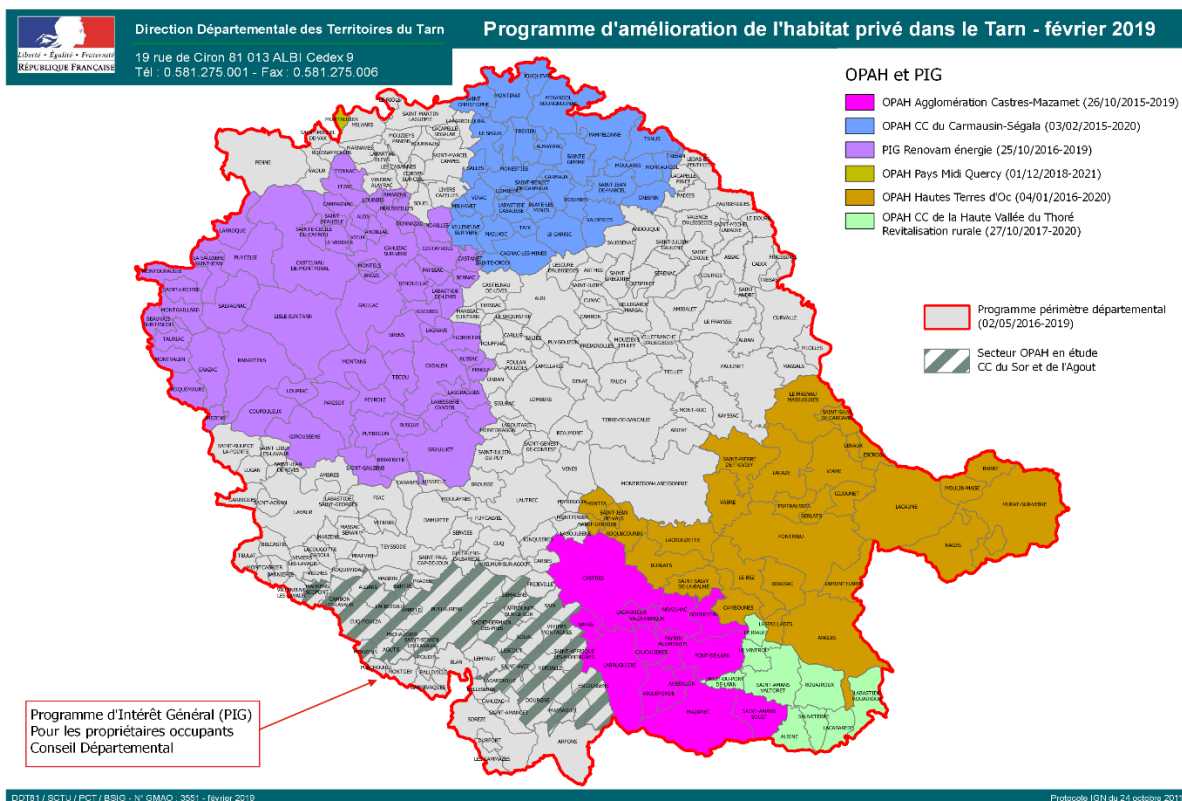
- 1 Communiquer / Former / Informer
- 2 Repérer
- 3 Traiter

Le bilan réalisé à la fin de l'année 2018 a permis d'identifier 13 actions sur 23 qui ont été réalisées en totalité ou en partie et sont maintenues en 2019. 5 actions n'ont pas démarré mais seront maintenues et 5 actions sont abandonnées pour l'année 2019 pour diverses raisons explicitées ci-après.

Ce bilan montre que le premier volet a été particulièrement bien investi puisque l'ensemble des actions a démarré à l'exception de l'action portant sur l'accompagnement des EPCI ayant acquis la compétence LHI. En effet, à ce jour, seules les CC du Lautrécois Pays d'Agout et du Thoré Montagne Noire disposent de cette compétence. Les partenaires du PDLHI ont œuvré à la diffusion d'outils de communication, à la construction de partenariats avec les CMP pour les syndromes de Diogène, à la tenue de réunion d'information à destination de divers acteurs – agents immobiliers, travailleurs sociaux du Département, ADMR, organismes de tutelles, propriétaires bailleurs, artisans, grand public, collectivités ou encore élus locaux. Ce dernier point est particulièrement essentiel, les élus locaux étant souvent les premiers confrontés aux situations potentielles d'habitat indigne : sur le terrain ils ont connaissance de certaines situations et peuvent les signaler, par ailleurs, en fonction du type de désordre constaté (péril, infraction au RSD), ils ont la compétence pour intervenir directement.

Toutefois des actions ont aussi pu s'appuyer sur des collectivités déjà fortement sensibilisées à l'enjeu de l'amélioration de l'habitat. En effet, l'ensemble du territoire est couvert par un dispositif d'amélioration de l'habitat privé (cf. carte ci-dessous) :

- Quatre EPCI ou Pôles d'Equilibre Territorial Rural (PETR) sont engagés dans une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou un Programme d'intérêt général (PIG) courant jusqu'en 2019 voire 2020 : CA Gaillac-Graulhet (PIG appelé RENOVAM portant spécifiquement sur la lutte contre la précarité énergétique), CC du Carmausin-Ségala, Pays Hautes Terres d'Oc, CC de la Haute Vallée du Thoré
- Trois EPCI ou PETR ont conduit une OPAH achevée en 2018 : CA Castres-Mazamet, Vallée du Tarn Mont de l'Albigeois et Pays Midi Quercy (Tarn-et-Garonne, une commune dans le Tarn : Montrosier)
- Une Communauté de communes conduit une étude pré-opérationnelle pour la mise en œuvre d'une OPAH : CC du Sor et de l'Agout
- Le reste du territoire est couvert par un Plan d'intérêt général départemental, à destination des propriétaires occupants.

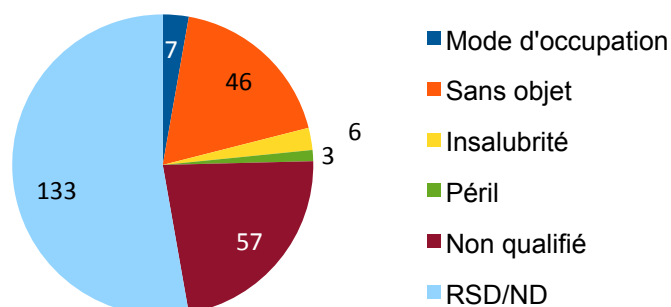


A la faveur de cet engagement des collectivités, un réseau départemental des référents Lutte contre l'habitat indigne a pu être mis en place pour assurer le relais entre les intercommunalités / communes et le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

Les actions portées ces trois dernières années ont permis d'engager une dynamique importante sur l'ensemble du territoire qu'il est nécessaire d'entretenir en continuant à informer et communiquer, mais surtout en renforçant les axes 2 et 3 du Plan portant sur le repérage et le traitement de l'habitat indigne.

Concernant le repérage, les actions d'information d'un large panel d'acteurs a permis de renforcer les leviers disponibles et d'augmenter considérablement le nombre de situations signalées. En 2018, 252 nouvelles situations ont été examinées par le PDLHI, soit une augmentation de 9% par rapport à 2016. Auparavant, une augmentation importante de 76% avait été observée en 2015 et 2016. Cette augmentation peut éventuellement être mise en lien avec la mission de diagnostic portée par la CAF depuis 2015. En effet, la CAF finance des visites au domicile réalisées par Soliha en

Répartition par type de désordres en 2018
Source : PDLHI 81



lien avec la commune, qui permettent d'établir un diagnostic de la situation qui est ensuite partagé avec les partenaires du pôle. Outre ces diagnostics établis à la suite d'un signalement, la CAF effectue également des recherches par propriétaire pour identifier d'autres logements potentiellement indignes et engager des investigations supplémentaires.

En 2018, 163 visites de logements ont été réalisées pour mieux caractériser les désordres suite à ces signalements. Pour la plupart, il s'agit d'infractions au Règlement sanitaire départemental qui relèvent donc des pouvoirs de police du maire, voire du président d'EPCI si la compétence a été transférée.

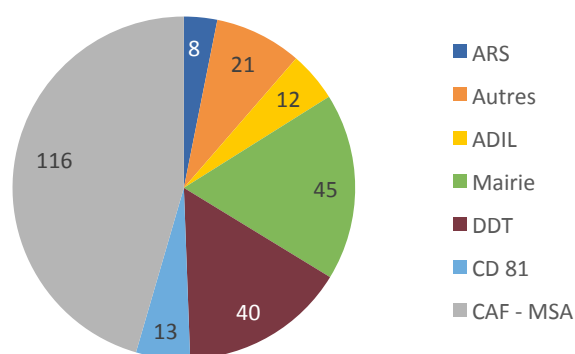
En 2018, il est à souligner par ailleurs, que 78% des situations ont été signalés par des acteurs très au fait des situations d'habitat indigne : ARS, ADIL, CAF et DDT. Cela implique la nécessité de poursuivre les actions d'information et de communication d'un large panel d'acteurs pour multiplier les leviers de repérage.

Enfin, autre constat, près des trois-quarts des situations signalées relèvent d'un territoire couvert par une OPAH. Ce chiffre illustre tout l'intérêt de ce type de démarche qui du fait de moyens supplémentaires consacrés à la communication et à l'animation permet de toucher un public plus large et d'identifier de façon plus fine les situations potentielles d'habitat indigne.

Ainsi, de grandes disparités sont observées entre les différentes communes du territoire. La CA de Castres-Mazamet, et particulièrement la ville de Castres font figure de collectivités précurseurs avec de nombreuses situations repérées et traitées : 284 signalements entre 2012 et 2018. Cela s'explique par un Parc privé potentiellement indigne relativement important, représentant 9% du parc privé à l'échelle de l'agglomération, mais également par une politique forte de lutte contre l'habitat indigne, avec notamment la conduite d'une OPAH et la présence d'un Service communal d'hygiène et de santé proactif. La CA de Castres-Mazamet représente ainsi 8% du PPPI mais 25% des signalements. A contrario, sur d'autres territoires, la part de signalement est faible comparativement à la part du parc privé potentiellement indigne liée à l'ancienneté du parc et de la plus forte précarité des ménages.

Ce constat appelle à la poursuite des actions d'information, de formation et de communication des acteurs de terrain, mais également au renforcement des outils de signalement existant : croisement de bases de données, grille d'autoévaluation du logement, permis de louer, etc. A ce titre, il est intéressant de noter le déploiement dans le département du logiciel Geparthi qui permet de mieux suivre les situations repérées et d'effectuer d'éventuels recoupements par adresse, propriétaires que le logiciel national, ORTHI

Origine des signalements 2018
Source : PDLHI 81





Direction Départementale des Territoires du Tarn
19 rue de Ciron 81 013 ALBI Cedex 9
Tél : 0.581.275.001 - Fax : 0.581.275.006

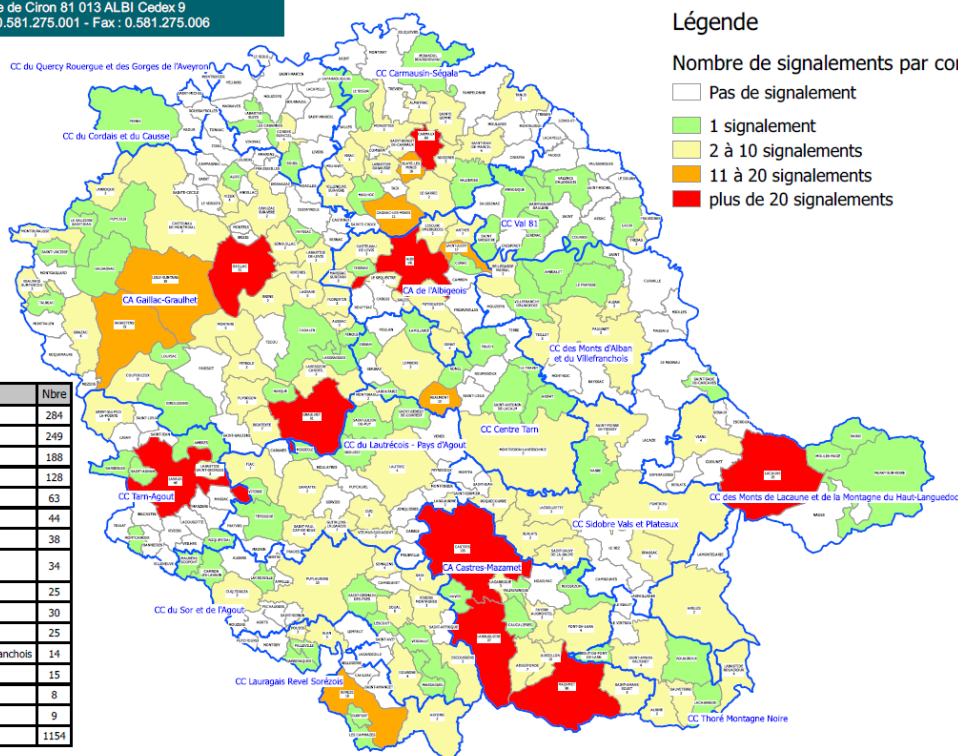
Localisation des signalements habitat indigne au pôle départemental
de lutte contre l'habitat indigne du Tarn de 2012 à 2018

Légende

Nombre de signalements par commune

- Pas de signalement
- 1 signalement
- 2 à 10 signalements
- 11 à 20 signalements
- plus de 20 signalements

EPCI	Nbre
C.A. de Castres-Mazamet	284
C.A. Gaillac-Graulhet	249
C.A. de l'Albigeois	188
C.C. du Carmausin - Ségala	128
C.C. Tarn-Agout	63
C.C. du Sor et de l'Agout	44
C.C. du Laurécrois - Pays d'Agout	38
C.C. des Monts de Lacune et Montagne du Haut-Languedoc	34
C.C. du Centre Tarn	25
C.C. Lauragais Revel et Sorézois	30
C.C. Sidobre Val d'Agout	25
C.C. des Monts d'Alban et du Villefranchois	14
C.C. Thoré Montagne Noire	15
C.C. du Cordais et du Causse	8
C.C. Val 81	9
Total	1154



DDT81 / SCTU / PCT / BSIG - N° GMAO : 3488 - décembre 2018

Protocole IGN du 24 octobre 2011

	Nombre de signalements 2012-2018	Nombre de logements dans le PPPI 2013	Part des signalements départementaux 2012-2018	Part du PPPI départemental 2013
CA de Castres-Mazamet	284	539	25%	8%
CA Gaillac-Graulhet	249	1455	22%	22%
CA de l'Albigeois	188	416	16%	6%
CC du Carmausin-Ségala	128	1066	11%	16%
CC Tarn-Agout	63	206	5%	3%
CC du Sor et de l'Agout	44	434	4%	6%
CC du Laurécrois - Pays d'Agout	38	505	3%	7%
CC Monts de Lacune et Montagne du haut-Languedoc	34	433	3%	6%
CC du Centre-Tarn	25	424	2%	6%
CC Lauragais Revel et Sorézois	30	0	3%	0%
CC Sidobre Val d'Agout	25	442	2%	7%
CC des Monts d'Alban et du Villefranchois	14	280	1%	4%
CC Thoré Montagne Noire	15	96	1%	1%
CC du Cordais et du Causse	8	237	1%	4%
CC Val 81	9	225	1%	3%
Total	1154	6758	100%	100%

Source : PDLHI 81

EPCI dans lesquels la part des signalements est inférieure à la part du PPPI dans le parc départemental

Enfin, le traitement des situations d'habitat indigne constitue le troisième volet du Plan de lutte contre l'habitat indigne. En premier lieu, il est à souligner que les diverses actions conduites au niveau départemental comme au niveau local ont porté leurs fruits avec une diminution de la part du parc privé potentiellement indigne ces dernières années : -6,8% entre 2003 et 2007 et -3,9% entre 2007 et 2011.

Pour autant, le traitement effectif de l'habitat indigne se heurte toujours à divers obstacles et il est important de pouvoir qualifier les situations d'habitat indigne pour comprendre les difficultés à les traiter. Une analyse des caractéristiques du Parc privé potentiellement indigne (source : Source : FILOCOM 2011 - MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah), permet de mettre en exergue les éléments suivants :

- **Il s'agit principalement d'un habitat ancien, 72% des logements du PPPI ayant été construits avant 1949.** Pour autant, il ne faut pas négliger non plus les situations d'habitat indigne qui ne sont pas liées au bâtiment mais bien à l'occupation des lieux, avec notamment des problématiques d'hygiène (syndrome de Diogène, syndrome de Noé) qui appellent à une coordination avec le secteur de l'accompagnement médico-social voire sanitaire.
- **46% du PPPI concerne des locataires du parc privé, toutefois cela signifie que 17,3% des logements occupés par un locataire dans le parc privé relèvent du PPPI.** A titre de comparaison, Le taux de PPPI parmi les propriétaires occupants est de 6,3%. Ce constat permet de mettre en exergue la présence d'un parc social « de fait », notamment dans les territoires ruraux où le parc social public est peu important et où les personnes les plus précaires sont à la recherche de logements à faible loyer. Cette donnée est à mettre en parallèle avec le recentrage ces dernières années des aides Anah sur les propriétaires occupants ou avec le PIG départemental qui cible également les propriétaires occupants.
- **42% des occupants du PPPI sont des ménages âgés et 63% de ces ménages sont propriétaires de leur logement.** Cela pose la question du repérage de ces ménages, souvent présent dans les territoires ruraux, isolés, et peu au fait des dispositifs existants pour l'amélioration de leur logement. Par ailleurs, le traitement de ces situations spécifiques s'inscrit également dans une politique plus globale de maintien dans le logement.
- **A contrario, les jeunes ménages représentant 4,8% des occupants du PPPI mais 9,6% des locataires du PPPI,** ce qui soulève l'enjeu de l'accès au logement pour les ménages jeunes, potentiellement précaires car à plus faibles ressources.

Les difficultés de traitement des situations d'habitat indigne sont très variables selon le type de logements ou les caractéristiques du ménage occupant. Toutefois, les acteurs du PDLHI relèvent diverses problématiques :

- **Des coûts de travaux trop élevés pour les propriétaires occupants malgré les différentes aides de l'Anah, des collectivités voire de la CAF** (aides extra-légales spécifiques à la CAF du Tarn pour les familles propriétaires occupants). Le reste à charge, pour les ménages les plus précaires peut rester important sans qu'aucune solution ne soit trouvée.

- **Des problématiques liées à l'occupation du logement avec des désordres dû au mauvais usage du logement** avec pour cause des problématiques de santé mentale pas ou peu prises en charge. Dans ces cas-là, une coordination avec le secteur médico-social ou psychiatrique est nécessaire, à ce titre, une convention avec le Centre médico-psychologique d'Albi. Pour autant, tout le territoire n'est pas couvert et il serait nécessaire de multiplier ce type de conventionnements. Ces problématiques d'occupation peuvent également freiner la réalisation de travaux des propriétaires bailleurs qui ne souhaitent pas s'engager dans de coûteux travaux pour voir leur logement dégradé par la suite, du fait d'un locataire mal accompagné.
- **Des situations complexes, notamment pour les locataires du parc privé, l'habitat indigne s'accompagnant d'impayés de loyer** alors que les locataires ont toujours l'obligation de leur loyer. De nombreux locataires font ainsi le choix de quitter leur logement avant que les travaux ne soient réalisés, ce qui complique le suivi de ces logements, ces derniers pouvant en effet être loués à de nouveaux locataires. Cela pose directement la question de la mise en place d'un accompagnement social pour ces ménages.

Afin d'améliorer le traitement de ces situations, des outils coercitifs ont également été mobilisés. En premier lieu, il convient d'évoquer la consignation des aides au logement versées aux propriétaires par la CAF dans les situations de non décence. Une contre-visite effectuée 18 mois après un premier courrier permet de vérifier si les travaux ont été réalisés, dans le cas où ils n'auraient pas été faits les aides au logement sont définitivement perdues pour le propriétaire. Depuis juillet 2018, une astreinte administrative est mise en œuvre dans les cas d'arrêté d'insalubrité ancien pour lesquels les collectivités refusent de faire des travaux d'office. Ces dernières sont contraintes à une astreinte de 20€/jour de retard le premier mois, avec une augmentation de 20% chaque mois et un plafonnement à 50 000€. Il est à souligner que la loi ELAN prévoit la généralisation et l'application systématique de cette astreinte administrative à partir du 1^{er} mars 2019. Enfin, des travaux d'office d'urgence peuvent également être conduits, les frais étant ensuite recouvrés auprès du propriétaire défaillant.

La définition d'un nouveau Plan d'action pour le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne devra s'inscrire à la fois dans la continuité notamment en matière d'information, mais surtout investir de façon plus soutenue les enjeux liés au repérage et au traitement en identifiant de nouvelles actions.

Un nouvel enjeu, les copropriétés fragiles / en difficulté

L'accompagnement des copropriétés fragiles ou en difficulté constitue un enjeu qui monte en puissance au niveau national, il est toutefois encore difficile à mesurer dans le Tarn. Depuis 2017, l'ensemble des copropriétés doivent être immatriculées et sont donc enregistrées au registre des copropriétés. Ce nouvel outil permet d'identifier les copropriétés potentiellement fragiles ou en difficultés avec le recueil d'informations sur le dernier exercice comptable, les éventuelles procédures administratives et judiciaires ou encore des données

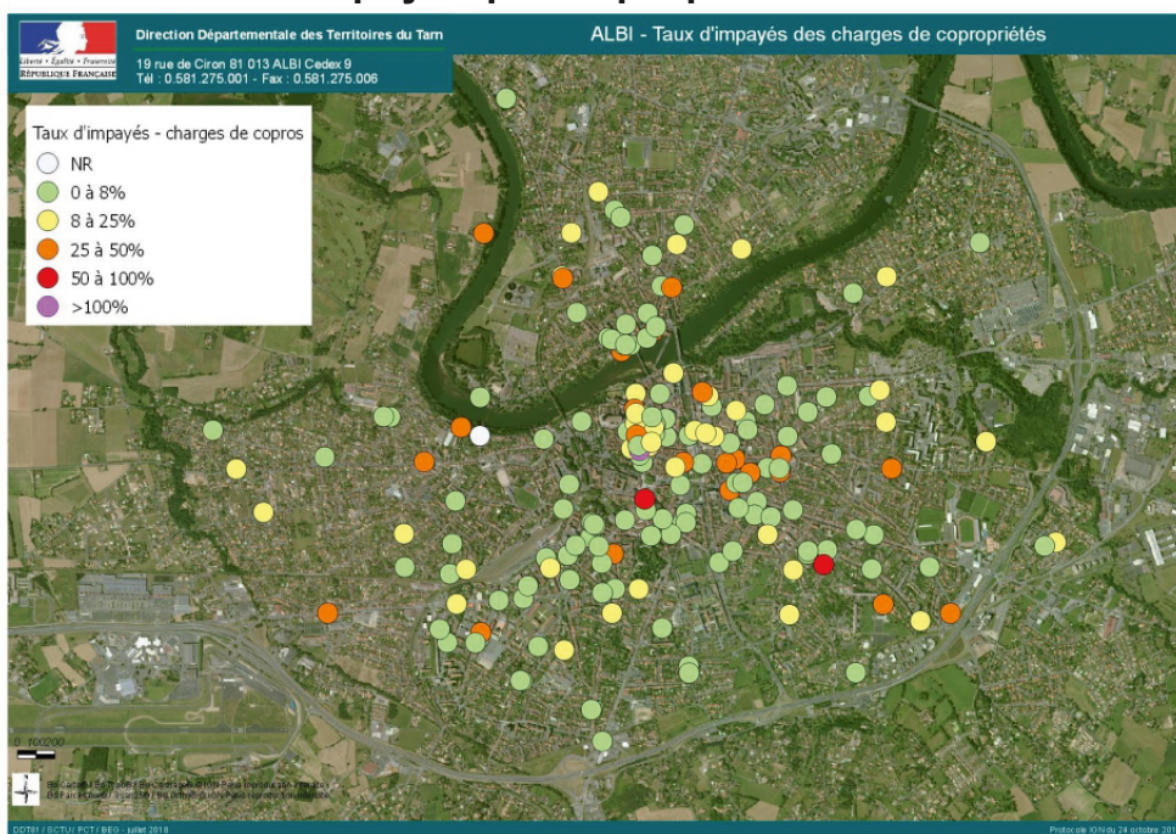
techniques : mode de chauffage, diagnostic énergétique, etc. La date butoir d'immatriculation était fixée au 31 décembre 2018, toutefois certaines petites copropriétés, gérées par des syndicats bénévoles notamment, ne sont peut-être pas encore enregistrées.

Dans le Tarn, à la mi-juillet 2018, 405 copropriétés étaient enregistrées représentant notamment 8 372 lots d'habitation. Il s'agit pour la grande majorité de petites copropriétés : 47% d'entre elles sont des copropriétés de 2 à 9 logements et 41% comptent entre 10 et 49 logements. De manière attendue, les deux agglomérations principales du département – Albi et Castres – concentrent 90% des copropriétés déclarées pour 82% des lots d'habitation. Le tiers des copropriétés a été construit depuis plus de 50 ans. Mais plus de 40% des lots d'habitat, de bureau et de commerce datent de moins de deux décennies du fait notamment de la construction des grands ensembles de copropriétés locatives de type défiscalisées à partir du milieu des années 2000.

Parmi les données recueillies dans le registre, les informations financières du dernier exercice comptable approuvé permettent de construire quelques indicateurs de fragilité potentielle. Le taux d'impayés de charges de copropriété dues par les copropriétaires rapportés au «budget» de celle-ci (somme des charges des opérations courantes et des travaux exceptionnels) est un premier indicateur de repérage de difficulté potentielle. Si la photographie de ce taux sur un exercice doit être interprétée avec précaution, elle n'en demeure pas moins un premier niveau d'alerte et de suivi dans le temps de ces impayés qui, cumulés sur plusieurs exercices, peuvent grandement fragiliser un ensemble immobilier.

A la mi-juillet 2018, les données financières étaient correctement renseignées pour près de 95% des copropriétés déclarées totalisant près de 97% des lots d'habitation. Plus de la moitié des copropriétés présentait un taux d'impayés très faible, voire inexistant. En revanche, une quinzaine d'ensembles représentant près de 170 lots d'habitation affiche un taux d'impayés supérieur à 50% sur le dernier exercice comptable clos.

Taux d'impayés par copropriétés sur ALBI

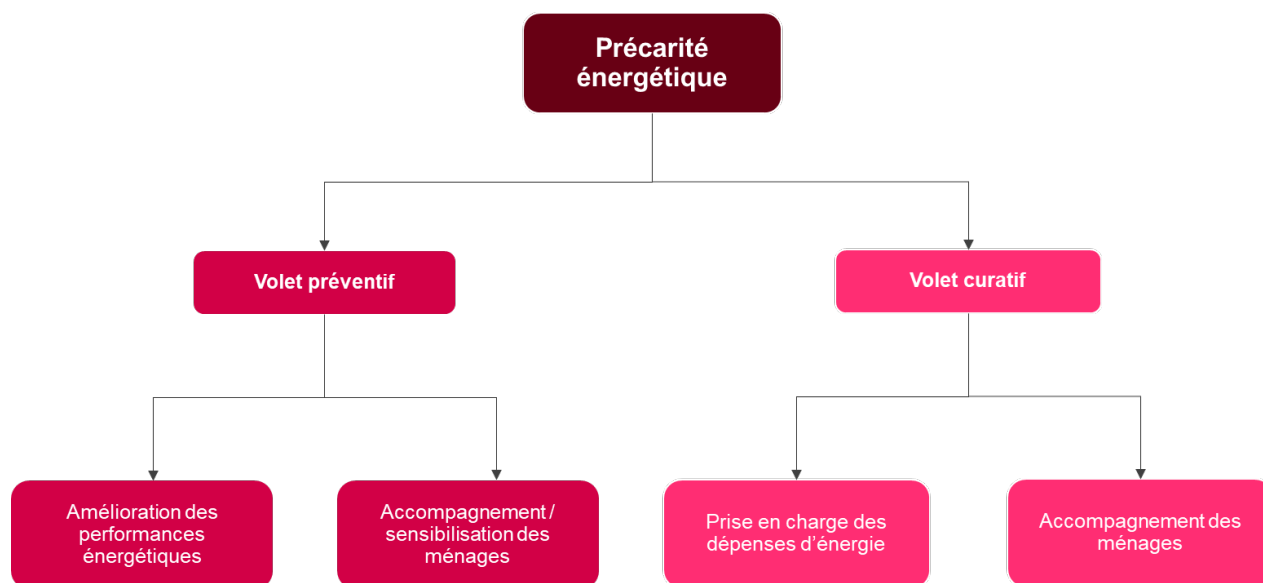


A l'heure actuelle, aucun acteur du territoire n'a encore initié d'action en faveur de l'accompagnement de ces copropriétés fragiles ou en difficultés type OPAH Copropriétés ou Plans de sauvegarde. S'il ne s'agit pas d'une thématique considérée comme prioritaire par les acteurs du territoire, il serait intéressant d'approfondir la connaissance de ce sujet dans le département pour mieux le comprendre, le mesurer et identifier les éventuelles actions à mettre en place.

Une coordination des actions de lutte contre la précarité énergétique à poursuivre

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) considère qu'un ménage est en situation de précarité énergétique lorsqu'il « éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ». L'agence précise qu'il est d'usage de comptabiliser en situation de précarité énergétique « les ménages qui consacrent plus de 10% de leurs revenus aux dépenses d'énergie dans le logement ». Il faut également intégrer à cette définition les personnes qui n'ont pas les ressources pour se chauffer et a fortiori, d'y consacrer 10% de leurs revenus.

Cette définition de la précarité énergétique explique le fait que la précarité énergétique dépasse la simple question du bâti. Comme l'illustre le graphique ci-dessous, les politiques de lutte contre la précarité énergétique peuvent s'appuyer sur des leviers préventifs et curatifs :



La lutte contre la précarité énergétique relève donc d'un nombre important d'acteurs et de dispositifs, que ce soit pour le repérage, l'accompagnement des ménages et le traitement du bâti. Pour le Département, la lutte contre la précarité énergétique a notamment été organisée dans le cadre du Plan Climat Energie Territorial (PCET) 2012-2016 et particulièrement l'action 5 déclinée en 3 objectifs :

- Renforcer le rôle de conseil auprès des ménages en situation de précarité énergétique.
- Renforcer la mise en réseau des intervenants dans la lutte contre la précarité énergétique.
- Renforcer la lisibilité des dispositifs d'aide pour la lutte contre la précarité énergétique.

La loi transition énergétique pour la croissance verte a depuis fait des EPCI les animateurs de la transition énergétique. Ils doivent à ce titre élaborer des Plan Climat Air Energie Territoriaux (PCAET).

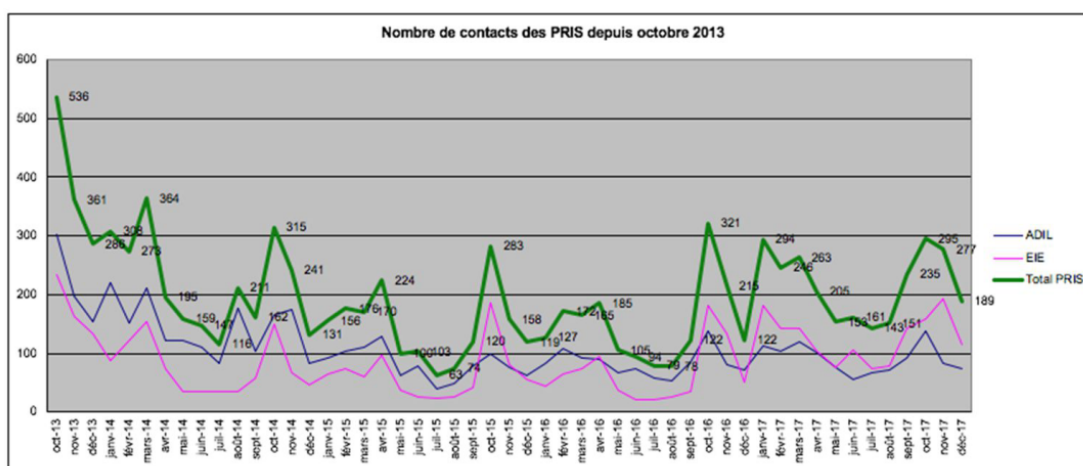
Par ailleurs, dans le cadre du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH), un plan d'action partenarial annuel a été défini. Il intègre depuis 2018 les bâtiments tertiaires et s'est transformé en Plan de Rénovation Énergétique des bâtiments (PREB).

Sur le volet « Amélioration des performances énergétiques », de multiples actions ont été conduites dans le département :

- **Programme « Habiter Mieux » porté par l'Anah pour lequel un Contrat local d'engagement a été signé en 2013 et prolongé jusqu'en 2017.** Si la cible privilégiée du programme « habiter mieux » restait les propriétaires occupants de ressources modestes, le programme s'est élargi à de nouveaux bénéficiaires. Il a constitué une ligne de coordination entre les différents programmes territoriaux et dispositifs locaux existants. Ses effets en matière d'amélioration des conditions d'habitat sont à apprécier notamment au niveau du nombre de logements ayant pu bénéficier d'un financement dans le cadre du programme « Habiter Mieux ». Ce sont ainsi, entre 2011 et 2017, en moyenne annuelle 423 logements qui ont obtenu des gains de performance énergétique grâce au programme.
- **Programmes d'amélioration de l'habitat avec les OPAH et PIG présentés précédemment.** Ces derniers comptent, pour la plupart, 3 volets portant sur la lutte contre l'habitat indigne, la lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation du logement à la perte d'autonomie. A ce titre, il convient de souligner que pour beaucoup de ces programmes, les objectifs en matière de réhabilitation thermiques sont plus facilement atteints que ceux portant sur la lutte contre l'habitat indigne et la sortie de vacance.
Entre 2013 et 2015, 4 872 signalements et contacts ont été réalisés (soit une moyenne de 1 600 contacts environ par an), 1 303 diagnostics de situations (soit une moyenne de 430 diagnostics environ par an) et 681 dossiers agréés (avec une moyenne de 230 dossiers environ par an) dans le cadre du PIG départemental entre 2013 et 2015. Ainsi, malgré un contexte réglementaire ayant pu entraîner des difficultés — dans le suivi des dossiers et leurs délais de traitement — qui expliquent

un ralentissement de l'activité du PIG en 2015, cette dernière est restée importante sur la durée ici considérée. Sur cette même période, le gain moyen d'économie d'énergie des logements ayant bénéficié de travaux (dans le cadre des dossiers économie d'énergie) se situe autour de 30%.

- **Point rénovation info service (PRIS) regroupant dans un guichet unique l'Espace Info Énergie (EIE) et l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL).** Il s'agit de l'un des dispositifs phares du PREH dédiés aux publics éligibles aux aides de l'ANAH, devant assurer l'information des particuliers afin de simplifier leurs démarches techniques, financières et administratives. Il constitue ainsi un indicateur clef de l'impact de la démarche d'animation du réseau dans le domaine de la lutte contre la précarité énergétique. De ce point de vue, malgré une évolution du nombre global des appels en « dent de scie » à l'échelle annuelle (avec des cycles saisonniers d'augmentation et de baisse) et à l'échelle du Plan (avec une chute des appels en 2014, une stabilisation entre 2015 et 2016, et une forte reprise en 2017), les « 10 000 appels au PRIS » entre 2013 et 2017 attestent d'une forte activité de ce dispositif sur l'ensemble de la période du Plan.



Au-delà de ce chiffre global, l'augmentation de la part des contacts provenant de la communication locale et du bouche-à-oreille (avec une augmentation de 10 points entre les années 2013 et 2014) et celle des réorientations des appels vers les programmes (augmentation de 12 points entre 2014 et 2015) indique à la fois une reconnaissance du PRIS au niveau local et l'importance du travail de partenariat développé sur le département.

- **Opérations de réhabilitation thermique portées par les bailleurs sociaux du territoire,** et notamment Tarn Habitat. Plus de 40% du parc social ayant été construit avant 1969, et donc les premières normes thermiques, les bailleurs se sont engagés depuis les années 1990 dans la réhabilitation de leur parc pour en améliorer les performances énergétiques et par conséquent, limiter les risques d'impayés des charges d'énergie. En 2017, un peu moins de 30% du parc était encore classé E, F ou G néanmoins.

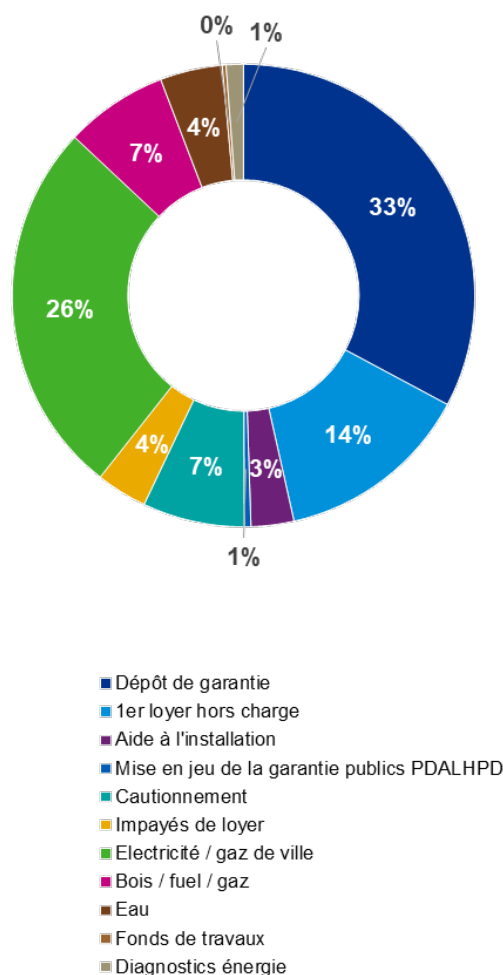
Sur le volet curatif et accompagnement des ménages, de nombreuses animations de sensibilisation collective à la maîtrise de l'énergie complètent les démarches de diagnostic et montage de dossier, que ce soit dans le cadre du PREH, PIG, du FSL ou du PRIS,

lesquelles ont représenté quant à elles une importante mobilisation sur le volet Repérage et accompagnement des publics en situation de précarité énergétique. Elles ont été diversement portées, soit par les services de la collectivité, par des associations ou par des bailleurs ou des acteurs financés par le Département (ADIL/EIE et fournisseurs) : les tables rondes sur la précarité énergétique organisées en 2014, les nuits de la thermographie, les journées de l'énergie, les ateliers du service Habitat logement à destination des associations (et animations collectives de sensibilisation à la maîtrise de l'énergie menées conjointement avec l'Espace info énergie [EIE]), la diffusion d'un « guide de l'Énergie », des actions de formations des opérateurs d'OPAH/PIG, etc.

Le Fonds de solidarité Logement compte un volet Lutte contre la précarité énergétique important, représentant près de 40% des aides financières accordées en 2017.

Il est ainsi intervenu à plusieurs titres avec en premier lieu la réalisation de Diagnostics précarité énergétique (39 en 2017) qui permettent d'orienter le ménage vers la solution la plus adéquate : déménagement, suivi de conseils, travaux, aides, etc. Des animations collectives « Maîtrise de l'énergie » sont également organisées régulièrement par une conseillère du Département. En 2017, 27 personnes en ont bénéficié et se sont vus distribuer des kits petits équipements. Enfin, les aides financières Energie et Eau constituent 38% des aides financières accordées en 2017.

Répartition des aides financières accordées en 2017
(Source : FSL - rapport d'activité 2017)



Au regard des nombreux acteurs et dispositifs nationaux et départementaux relevant de la lutte contre la précarité énergétique, la poursuite des actions d'information et de communication apparaît indispensable pour faciliter la lisibilité des offres.

Par ailleurs, le repérage des situations constitue également un axe de travail important, notamment en démultipliant les acteurs de terrains en capacité de repérer ces situations et de les signaler.

L'essentiel

- Une politique partenariale de lutte contre l'habitat indigne mobilisant un large panel d'acteurs locaux et construite autour d'un programme d'action opérationnel ;
- Des acteurs locaux impliqués dans les signalements des situations d'habitat indigne mais qui pourraient être davantage mobilisés
- Un programme d'action dont plus de la moitié des actions ont été réalisées partiellement ou en totalité en décembre 2018 ;
- Des nombreuses actions menées par les collectivités à l'échelle des EPCI, du Département ou des PETR (PIG, étude pré-opérationnelle, etc.) ;
- Le nouvel enjeu des copropriétés fragiles en faveur duquel des actions devront être initiées dans une optique de prévention ;
- Des politiques de lutte contre la précarité énergétique devant faire l'objet d'une coordination renforcée en s'appuyant sur les actions mises en place (Programme « Habiter Mieux », OPAH, PIG, PRIS, réhabilitations thermiques des bailleurs sociaux, actions du FSL).

Les publics prioritaires et les ruptures de parcours

Rappel du contexte réglementaire

Les publics prioritaires spécifiés à l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

Plusieurs sources législatives définissent les publics prioritaires pour la mise en œuvre d'actions en faveur du logement et de l'hébergement des publics défavorisés :

- **L'article 2 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement** identifie, de façon générale, le public du Plan. Le Plan doit ainsi permettre de favoriser :
 - **L'accès et le maintien dans le logement des personnes et des familles qui éprouvent « 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 s'y maintenir. »**
 - **L'hébergement des personnes et des familles qui relèvent du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement».**
- En outre, pour optimiser le diagnostic qui sert de socle à l'élaboration du Plan, **l'article 4 de cette loi prévoit la prise en compte des besoins :**
 - Des ménages qui bénéficient d'une décision favorable de la commission départementale de médiation ;
 - Des publics prioritaires définis à l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), notamment les personnes qui sont confrontées à un cumul de difficultés économiques et sociales ;
 - Des personnes victimes de violences au sein de leur couple ou de leur famille, menacées de mariage forcé ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violence ou des violences effectivement subies.
- **La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté** a par ailleurs fait évoluer le périmètre des publics devant être considérés comme prioritaires pour l'accès à un logement social. Elle identifie ainsi treize catégories de personnes prioritaires, spécifiés à l'article L.441-1 du CCH et consacre les ménages relevant du Droit Au Logement Opposable (DALO) comme les « prioritaires des prioritaires ».
- **La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN)** ajoute un nouveau type de public prioritaire parmi ceux de l'article L.441-1 du CCH : les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords.

Ainsi, en 2019, les publics prioritaires de l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation sont ceux précisés dans le tableau ci-dessous.

Publics prioritaires – article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation
a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code ;
<p>g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ; - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et

professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Les publics prioritaires définis dans les Conventions Intercommunales d'Attribution

La loi ALUR a créé de nouveaux outils en matière de gestion des attributions, complétés par la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et de rénovation urbaine. Les intercommunalités disposant d'un Plan Local de l'Habitat (PLH) exécutoire doivent depuis installer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), outil de pilotage de la stratégie de peuplement, et établir le document cadre associé, la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) prévue par la loi Egalité & Citoyenneté du 27 janvier 2017.

Les cinq EPCI dans le Département tenus de se doter d'une CIA sont les suivants : les Communautés d'Agglomération de l'Albigeois, de Castres-Mazamet et de Gaillac-Graulhet ainsi que les Communautés de Communes de Tarn-Agout et du Carmausin-Ségala

La loi Egalité & Citoyenneté oblige notamment ces EPCI à respecter un objectif minimum de 25% des attributions aux publics prioritaires tels que définis dans l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, avec une priorité accordée aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO.

A ce titre, les EPCI concernés pourront définir d'autres publics cibles de leurs actions dans le cadre de la mise en œuvre de leur politique locale de peuplement, de gestion de la demande locative sociale et des attributions que ceux identifiés à l'échelle du Département détaillés ci-dessous.

Les publics identifiés comme prioritaires dans le département

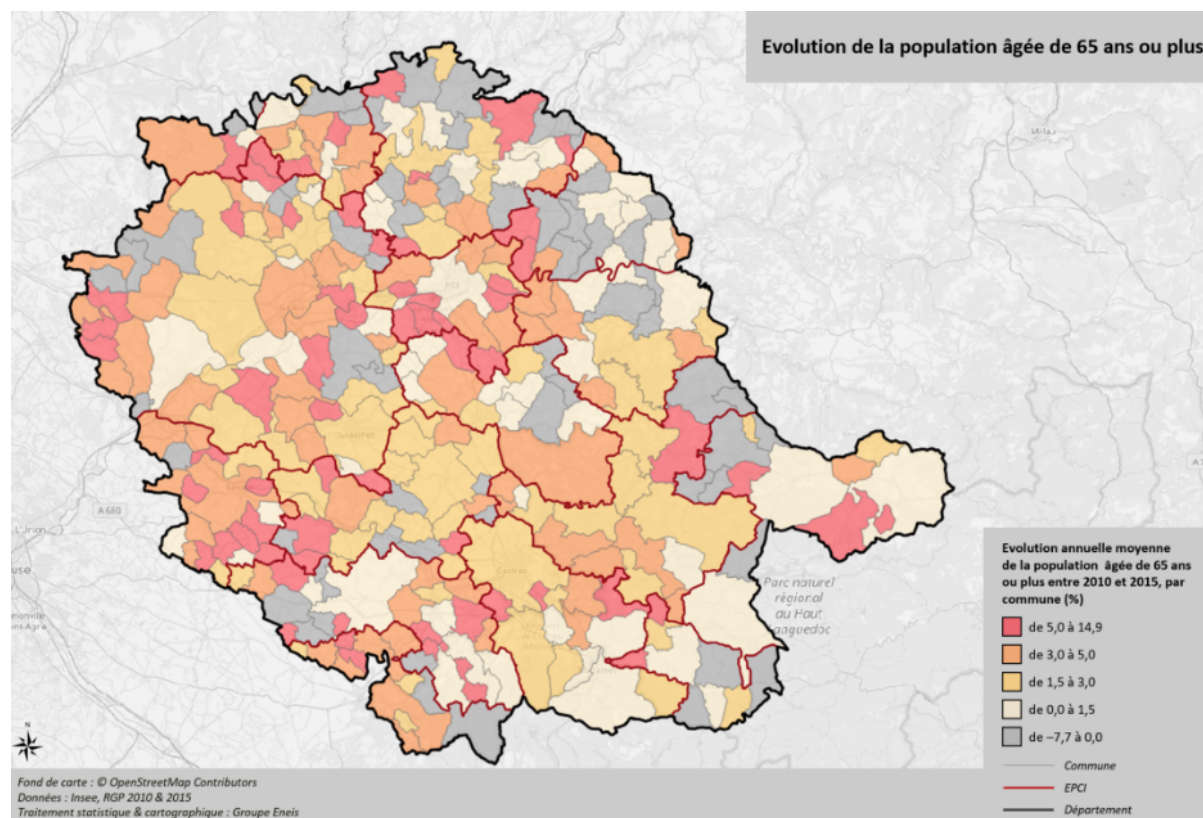
L'identification des publics ci-dessous s'est appuyée sur une analyse statistique mais surtout sur des échanges avec les acteurs du territoire. De fait, les situations qui ont émergé ne sont pas systématiquement les plus nombreuses, bien qu'il soit difficile d'estimer le volume des besoins, mais les plus complexes à prendre en charge pour les professionnels de l'accompagnement social, de l'hébergement et du logement. Il ne s'agit ainsi donc pas de lister de manière exhaustive tous les publics pour lesquels des difficultés sont identifiées dans le département.

Toutefois, il est essentiel de pouvoir approfondir la connaissance des volumes, de la localisation et des besoins de ces ménages au-delà du seul ressenti des acteurs de terrain. A ce titre, le suivi d'indicateurs spécifiques pour les publics du Plan pourrait être organisé, en s'appuyant notamment sur le SIAO 81 dont la fonction observatoire serait à renforcer.

Les personnes précaires en perte d'autonomie

Ce Plan devra prendre en compte le vieillissement de la population et être en articulation avec les actions du Schéma Gériatrique et en lien avec la future Maison de l'autonomie, pilotés par le Département.

Le vieillissement de la population touche l'ensemble du département, au-delà des zones les plus rurales de l'Est du département. Ainsi, l'axe Albi-Toulouse, pourtant plus dynamique, est aussi concerné par ce vieillissement de la population.



Les orientations du Plan devront donc prendre en compte le besoin d'une offre de logements adaptés (en neuf ou après réhabilitation) et d'un accompagnement social et médico-social permettant le maintien dans le logement de ce public (Services de soins infirmiers à domicile et Services d'Accompagnement et d'Aide à Domicile notamment).

A ce titre, le développement de solutions innovantes d'habitat partagé ou de logements intergénérationnels pourrait être envisagé. Pour les ménages les plus précaires, les pensions de famille ou les familles-gouvernantes apparaissent également être des solutions intéressantes.

Ces actions devront s'inscrire en cohérence avec le Schéma gérontologique 2017-2021 du Tarn. La démarche de diagnostic en cours de réalisation par la CNSA pour favoriser la mise en œuvre d'actions collectives en matière de prévention de la perte d'autonomie pourra également alimenter les réflexions sur les opportunités de déploiement des différentes solutions permettant le maintien dans le logement.

Il est important de souligner l'existence de certaines similarités en termes de besoin en matière de typologie et d'adaptation de logements entre les personnes âgées et celles en situation de handicap. Les besoins des personnes en perte d'autonomie devront être pris en compte simultanément.

Les jeunes en situation de précarité

Le besoin d'accompagnement de ce public se porte en premier lieu sur les jeunes sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE) pour lesquels les risques de marginalisation à l'issue de leur suivi sont élevés. Plus largement, les acteurs de terrain perçoivent une hausse du nombre de jeunes en situation de rupture familiale avec pour complexité supplémentaire l'absence de ressource pour ce public qui n'est pas éligible au RSA. Enfin, il est à souligner que les jeunes demandeurs d'asile ou Bénéficiaires de la protection internationale (BPI) cumulent à la fois les difficultés liées à leur âge et celles liées à leur statut.

Un enjeu de coordination entre les acteurs de l'accompagnement social, de l'insertion professionnelle et ceux de l'hébergement et du logement adapté se pose. Sa résolution passera par des actions partenariales avec pour possibles points d'ancrage les Missions Locales ou les Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) du département. Au-delà des FJT, l'insertion dans le logement de ces publics peut passer par des structures d'habitat partagé, notamment des structures intergénérationnelles avec des publics seniors.

Les bénéficiaires de la protection internationale

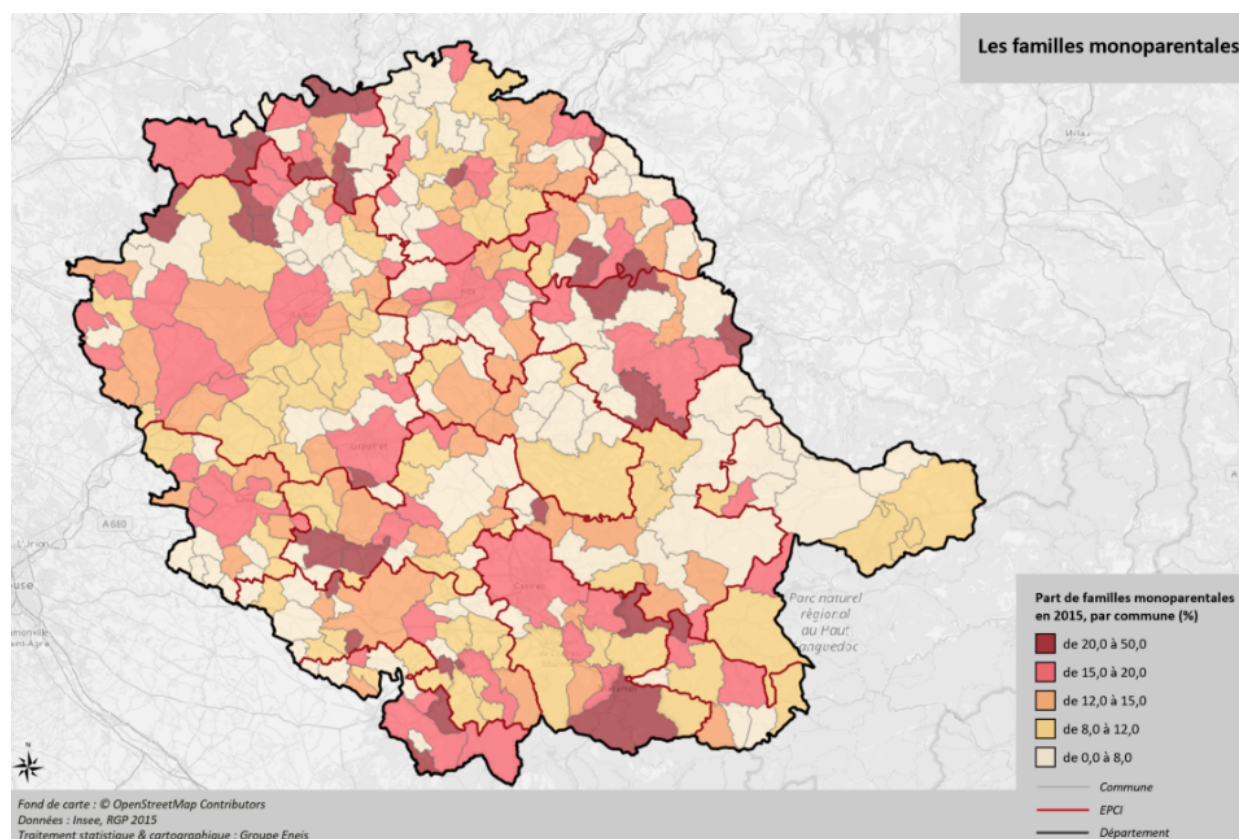
Les enjeux liés à l'accès au logement pour les BPI s'inscrivent dans un contexte plus complexe au regard des spécificités de ce public : absence de ressources ou faibles ressources, absence de maîtrise de la langue française, méconnaissance de l'environnement social et administratif, difficultés d'insertion professionnelle, chocs post-traumatiques, etc. Il s'agit donc de pouvoir articuler l'accompagnement vers le logement avec l'accompagnement vers la formation, l'emploi ou encore la santé. L'offre à destination de ces publics doit donc s'insérer dans les bassins d'emploi, de formation et en cohérence

avec l'offre disponible en matière d'accès aux soins, d'apprentissage de la langue et d'accompagnement des familles.

Dans ce sens, il s'agira d'évaluer la plus-value des dispositifs d'accompagnement spécifiquement dédiés à ce public, à l'image de ceux portés par Arallia et Solidac pour l'insertion des BPI dans le logement, alors que les réponses dans le droit commun apparaissent insuffisantes pour répondre en totalité aux besoins de ce public.

Les familles monoparentales

Les familles monoparentales font également face à un cumul de difficultés et sont plus fréquemment exposées à la précarité. L'accès au logement de ces ménages est parfois contraint par des ressources limitées et des enjeux de mobilité notamment du fait de la scolarisation des enfants ou de l'accès à un mode de garde. Une vigilance particulière doit être accordée à ces familles qui sont parfois concentrées sur des communes pourtant éloignées des pôles de services et des réseaux de transport.



Dans le cadre de la production de logements, il s'agit de prendre en compte les spécificités de ces familles en matière de typologie de logements et d'accessibilité financière de ces derniers mais également de proximité avec les pôles de services (accompagnement à la parentalité, multi-accueil, etc.) et transports en commun.

Au-delà de ce public, le Plan devra aussi proposer des solutions pour les personnes seules qui n'ont pas obtenu la garde permanente de leurs enfants. En effet, ces ménages n'étant pas nécessairement éligibles aux allocations logement, leurs ressources sont plus limitées alors que leur recherche porte sur des logements leur permettant d'accueillir leurs enfants. L'enjeu sera donc de proposer une offre de logements accessibles pour ces ménages.

Les femmes victimes de violences intrafamiliales

La Maison des femmes à Albi permet de répondre spécifiquement aux besoins de ces publics et dispose de 85 places pour accueillir des femmes avec ou sans leurs enfants. Néanmoins, une interrogation porte sur la baisse de fréquentation de cette structure, qui pourrait s'expliquer par un nombre de places dans le nord du département plus important que celui réellement nécessaire. A contrario, il n'existe pas de structure de ce type dans le sud du département et il semble plus difficile de répondre aux besoins de ces publics, cette offre pourrait ainsi être restructurée et mieux répartie sur l'ensemble du Tarn.

Les personnes souffrant de problématiques de santé mentale

L'accès et le maintien dans le logement des personnes présentant des problématiques de santé mentale est un enjeu soulevé par l'ensemble des acteurs de l'hébergement ou du logement. La problématique ne porte pas tant sur le volume, relativement faible, que sur la complexité de prise en charge de ces situations diffuses dans l'ensemble du département.

Les actions mises en œuvre à destination de ce public peuvent s'appuyer sur les réseaux de coordination d'acteurs existants pour être durables : le Conseil Local de Santé Mentale (CLSM) d'Albi d'une part et le réseau Santé Précarité Insertion (SPI) piloté par l'association Solidac d'autre part. Cette coexistence de deux réseaux pose cependant des enjeux de coordination soulevés par les acteurs.

Dans une optique de complémentarité de l'offre de soin, il a été précisé la pertinence de créer des places à proximité de l'offre de soins. Outre l'accès à un logement autonome, plusieurs dispositifs spécifiques, tels que les pensions de familles, les résidences accueil ou les familles gouvernantes, peuvent répondre aux besoins de ces publics.

Les gens du voyage

Il s'agit d'une compétence des EPCI, aussi la connaissance fine des besoins varie fortement d'un territoire à l'autre. Les Communautés d'Agglomération de Gaillac-Graulhet, de l'Albigeois et la Communauté de Communes du Carmausin ont, par exemple, entrepris des démarches de diagnostics approfondis. Ces diagnostics permettront de préciser l'ampleur et la localisation précise des besoins pour ce public en termes de sédentarisation.

A l'heure actuelle, les acteurs identifient notamment des besoins à proximité des aires d'accueil avec des besoins marqués dans le Carmausin, l'Albigeois, à Gaillac, Graulhet, dans le sud et dans l'ouest du département (dans les secteurs de Castres, Lavaur et Saint-Sulpice).

En termes de volumes, ces besoins semblent faibles mais ils apparaissent complexes et nécessitent le développement de réponses adaptées qui n'existent pas aujourd'hui dans le département. Il s'agirait notamment de pouvoir développer le PLAI adapté intégrant des formes d'habitat spécifique à la structure familiale de ces ménages ou les terrains familiaux locatifs.

Pour autant, il est difficile de faire émerger des projets alors que les acteurs soulignent la difficulté de trouver un modèle économique durable et rentable pour le développement du PLAI adapté ou des terrains familiaux locatifs et la nécessité d'un accompagnement soutenu et durable sans qu'il n'y ait d'association spécialisée dans le département. La révision du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage prévue en 2019-2020 devrait permettre d'approfondir et de territorialiser les besoins et les réponses à apporter.