

PDH et PDALHPD 2024-2029 de Tarn-et-Garonne

Plan Départemental de l'Habitat et Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

version finale du 01/12/2023



Sommaire

Table des matières

| | |
|--|-----------|
| Sommaire..... | 2 |
| Introduction..... | 5 |
| PDH et PDALHPD : deux démarches structurantes et complémentaires pour les politiques de l’habitat et du logement, tout en ayant des portées opérationnelles différentes..... | 6 |
| Les objectifs de la démarche d’élaboration conjointe du PDH et du PDALHPD..... | 8 |
| La méthodologie adoptée..... | 9 |
| La structuration du document..... | 12 |
| Synthèse du diagnostic..... | 13 |
| Les éléments-clés à retenir du diagnostic..... | 14 |
| Les publics prioritaires..... | 18 |
| Les objectifs et orientations..... | 21 |
| 1. Promouvoir une approche durable de l’habitat..... | 24 |
| 1.1 Revitaliser les centres en déprise en encourageant la réhabilitation de logements vacants ou dégradés..... | 26 |
| 1.2 Soutenir la sobriété foncière..... | 29 |
| 1.3 Piloter et maîtriser la production de logements neufs..... | 30 |
| Fiche-action 1 Soutenir le développement d’une filière de l’habitat durable..... | 32 |
| 2. Accompagner l’amélioration du parc existant..... | 35 |
| 2.1 Requalifier le parc de logement existant..... | 36 |
| 2.2 Lutter contre l’habitat indigne..... | 37 |
| 2.3 Lutter contre la précarité énergétique..... | 38 |
| Fiche-action 2 Renforcer le repérage du mal logement..... | 40 |
| Fiche-action 3 Renforcer l’accompagnement des publics dans l’amélioration de leur logement et la maîtrise des charges d’énergie..... | 42 |
| 3. Soutenir les parcours résidentiels de tous les tarn-et-garonnais et en tenant compte des besoins spécifiques..... | 44 |
| 3.1 Développer le parc de logements abordables..... | 45 |
| 3.2 Mettre en œuvre le service public de la rue vers le logement : Développer l’offre d’hébergement et de logement adapté « sur-mesure » et Améliorer le fonctionnement et la gouvernance du SIAO..... | 47 |
| 3.3 Apporter des réponses au vieillissement et à la perte d’autonomie..... | 53 |
| 3.4 Renforcer l’articulation entre le logement et l’emploi..... | 54 |
| Plan départemental de l’habitat (PDH) et Plan départemental d’action pour le logement et l’hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2024-2029 du Tarn-et-Garonne 3 | |

| | |
|--|-----------|
| Fiche-action 4 Soutenir la production locative sociale dans le parc public et le parc privé..... | 56 |
| Fiche-action 5 Consolider le SIAO dans sa gouvernance et dans son rôle de définition d'un projet de parcours de la rue au logement (conformément à l'instruction relative aux missions du SIAO du 31 mars 2022)..... | 58 |
| Fiche-action 6 Apporter des réponses aux besoins spécifiques..... | 61 |
| Fiche-action 7 Soutenir l'identification et la production de logements adaptés aux personnes en perte d'autonomie..... | 64 |
| 4. Accompagner l'accès et le maintien dans le logement..... | 66 |
| 4.1 Déployer une stratégie d'attribution partagée..... | 66 |
| 4.2 Proposer un accompagnement social adapté en intensité et en durée aux besoins..... | 68 |
| 4.3 Renforcer les liens avec le secteur de la santé et particulièrement de la santé mentale..... | 68 |
| 4.4 Prévenir les expulsions locatives..... | 69 |
| Fiche-action 8 Elaborer une stratégie d'attribution partagée..... | 70 |
| Fiche-action 9 Proposer un accompagnement social adapté en intensité et en durée aux besoins des ménages..... | 72 |
| Fiche-action 10 Mieux prendre en charge les personnes présentant des pathologies psychiatriques et des addictions dans les dispositifs de veille sociale, d'hébergement et de logement adapté..... | 74 |
| Fiche-action 11 Mieux mobiliser les ménages en difficulté..... | 77 |
| Les outils..... | 79 |
| L'observation des dynamiques du territoire et l'identification partagée des besoins..... | 80 |
| L'appui financier et technique au développement de l'offre et à l'amélioration de l'existant..... | 82 |
| La communication auprès des territoires, des professionnels et du grand public et l'animation des échanges..... | 83 |
| Les actions..... | 85 |
| Gouvernance..... | 87 |
| La gouvernance des plans..... | 88 |
| Le pilotage opérationnel des actions du PDALHPD et du PDH..... | 90 |
| Des comités techniques mutualisés entre le PDH et le PDALHPD..... | 91 |
| Des instances de pilotage différentes entre le PDH et le PDALHPD..... | 92 |
| Projection des besoins en logements..... | 94 |
| Liste des documents qui seront annexés au PDALHPD :..... | 96 |
| Le schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés dès son adoption,..... | 96 |
| Le programme régional relatif à l'accès à la prévention et aux soins des personnes les plus démunies, | 96 |
| Le schéma départemental de la domiciliation dès son adoption..... | 96 |
| GLOSSAIRE PDH - PDALHPD..... | 97 |

Plan départemental de l'habitat (PDH) et Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2024-2029 du Tarn-et-Garonne | 4

Introduction

PDH et PDALHPD : deux démarches structurantes et complémentaires pour les politiques de l'habitat et du logement, tout en ayant des portées opérationnelles différentes

Le plan départemental de l'habitat et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ainsi que l'élaboration de leurs documents cadres sont co-pilotées par le Conseil Départemental du Tarn-et-Garonne et par les services de l'État (DDETSPP et DDT). Ils relèvent de portées opérationnelles différentes.

Le plan départemental de l'habitat (PDH) est un outil de cadrage qui vise à mettre en cohérence des politiques locales de l'habitat à l'échelle départementale. Son contenu est, défini par les articles L 302 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Il définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti. Il base ses actions sur la réalisation d'un diagnostic approfondi du marché de l'habitat local et sur un dispositif d'observation.

A l'échelle du Tarn et Garonne, le PDH vise à assurer la cohérence entre :

- les politiques locales de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat (PLH) ;
- et celles qui sont menées sur le reste du département.

A ce jour seule la communauté d'agglomération du Grand Montauban est dotée d'un programme local de l'habitat 2022-2028 approuvé le 20 septembre 2021.

Les communautés de communes de Terres des Confluences et des Deux Rives sont chacune engagées dans l'élaboration de PLUiH. La communauté de communes Quercy Rouergue Gorges de l'Aveyron est dotée d'un PLUiH modifié en 2020 et exécutoire depuis le 18 juillet 2020

Le plan départemental de l'habitat, du Tarn-et-Garonne ambitionne d'être à la fois :

- **un document**, qui présente un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement, les orientations et le dispositif d'observation à mettre en place, sur lesquels ses co-élaborateurs se sont accordés.
- **une démarche** (une conduite de projet) menée conjointement par un ensemble d'acteurs, à travers notamment un processus de partage des enjeux.
- **un dispositif institutionnel**, c'est-à-dire un ensemble de moyens mobilisés pour atteindre un objectif.

A l'échelle départementale, le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) crée par la loi du 31 mai 1990 concernant la mise en œuvre du droit au logement opposable (DALO) vise à faciliter l'accès à et le maintien dans un logement décent pour les aux personnes et aux familles qui connaissent des difficultés sociales et économiques.

Le PDALHPD, élaboré pour une durée de 6 ans, fait partie du dispositif de réponse à l'urgence sociale et de lutte contre la pauvreté. Il définit les mesures destinées à permettre aux personnes et familles en difficultés sociales et économiques (par inadaptation de leurs ressources, de leurs conditions d'existence...) :

- d'**accéder à un logement** décent et indépendant ou de **s'y maintenir** ;
- de disposer dans ce logement de la **fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques** ;
- et de pouvoir bénéficier, le temps nécessaire, si elles le souhaitent, d'un **accompagnement** correspondant à leurs besoins.

Il prévoit de nombreuses autres mesures, notamment celles destinées à répondre aux besoins :

- d'accompagnement social, d'actions d'adaptation à la vie active et d'insertion professionnelle de ces personnes et familles en difficultés ;
- en hébergement des personnes et familles relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ;
- des personnes et familles prises en charge dans les établissements ou par les services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale...
Il comprend également des mesures destinées à lutter contre la précarité énergétique.

Basé sur une évaluation des besoins, il prévoit, tout comme le PDH, la mise en place de dispositifs de suivi et d'observation.

Ainsi le PDALHPD n'est pas seulement un document de cadrage, il se conçoit comme un document largement prescriptif pour les acteurs de l'habitat au sein du département.

Les objectifs de la démarche d'élaboration conjointe du PDH et du PDALHPD

Pour le Tarn-et-Garonne, le Plan Départemental de l'Habitat 2017-2022 et le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2017-2021 sont arrivés à échéance.

L'État et le Département ont décidé d'élaborer conjointement les deux documents, une démarche qui doit permettre de :

- **Réaliser un diagnostic commun** à l'ensemble des thématiques abordées dans les PDH et PDALHPD ;
- **Rassembler l'ensemble des parties prenantes** du monde du logement et de l'hébergement ;
- **Disposer d'une stratégie transversale** aux politiques de l'habitat, du logement et de l'hébergement pour gagner en cohérence et en lisibilité.

Bien que le PDH et le PDALHPD puissent être menés indépendamment l'un de l'autre, il est apparu comme une évidence aux co-pilotes de réaliser ces démarches et partages dans les mêmes temporalités dans un objectif d'efficience (les acteurs des politiques de l'habitat en Tarn-et-Garonne étant impliqués sur les deux volets) et de cohérences stratégiques.

A travers ce document directeur, les pilotes que sont le Département et l'Etat ont pour volonté de renforcer et d'améliorer les actions déployées en Tarn-et-Garonne et de développer des solutions nouvelles pour maintenir le niveau qualitatif des logements, **fluidifier les parcours résidentiels** de l'ensemble des ménages présents sur le territoire : de l'hébergement au logement abordable, du parc locatif à l'accession à la propriété. L'ambition de ce document est ainsi de donner des lignes directrices en matière de production de logements « abordables » en accession, en location, à travers la construction neuve et la rénovation mais aussi de logements adaptés aux publics rencontrant des difficultés particulières. **L'enjeu est d'apporter des solutions, dans un souci d'équilibre territorial et de mixité sociale et générationnelle**, aussi bien aux jeunes aux faibles ressources s'engageant dans leur première expérience professionnelle et résidentielle, aux jeunes travailleurs saisonniers, aux ménages familiaux souhaitant s'installer en Tarn-et-Garonne, aux ménages ayant vécu un parcours d'errance ou encore aux personnes âgées aux faibles pensions de retraite souhaitant accéder à un logement peu coûteux et plus adapté à leur perte d'autonomie, etc., tout en prenant en compte **les enjeux de la transition écologique et du développement durable**.

En effet, **la politique du logement doit s'inscrire dans une stratégie d'aménagement durable s'appuyant sur le triptyque « préservation du foncier / réhabilitation de l'existant / durabilité de l'habitat »**. Le développement du territoire doit ainsi intégrer la stratégie du Zéro artificialisation nette visant à limiter l'artificialisation des sols au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers dans une logique de développement durable des territoires. Cette ambition a pour corollaire le réinvestissement de l'habitat existant permettant de développer l'offre de logement dans le bâti ancien mais également de revitaliser les territoires en déprise démographique et économique, notamment au nord et à l'ouest du département. Enfin, la poursuite d'un développement durable du département doit amener à repenser l'habitat à travers de nouvelles formes urbaines et de nouveaux modes de construction intégrant les défis de demain et les aspirations des tarn-et-garonnais.

Dans la poursuite des objectifs définis au niveau national à travers notamment le plan Logement d'Abord, les programmes Action cœur de ville et Petites villes de Demain, etc., **le Plan Départemental de l'Habitat et le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées l'Hébergement** cherchent ainsi plus que jamais à être vecteurs de cohérence et de lisibilité d'une politique aux multiples facettes.

La méthodologie adoptée

Pour traiter conjointement la révision du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement et le Plan Départemental de l'Habitat, du Tarn-et-Garonne, documents cadres de la politique départementale de l'habitat, dont les thématiques se recoupent, se complètent et se répondent, les pilotes ont pris le parti de réaliser un diagnostic transversal.

Ce diagnostic a eu **pour but d'évaluer l'adéquation entre l'offre et la demande, les besoins en offre nouvelle et en rénovation du parc existant et d'identifier les dysfonctionnements**, liés au marché de l'immobilier et à la fluidité des parcours résidentiels – de l'hébergement au logement autonome- et ce, à toutes les étapes de la vie. Il permet **de mieux appréhender les parcours résidentiels dans leur globalité**, notamment en observant les mutualisations possibles entre les différents secteurs ou thématiques de l'habitat.

- Des **données statistiques** permettant de quantifier et qualifier les dynamiques territoriales qui animent le territoire, la structuration de l'offre immobilière, les parcours résidentiels et les freins rencontrés dans les trajectoires :
- Une **analyse documentaire** permettant, notamment, d'appréhender les interventions engagées par les acteurs locaux ;
- La réalisation de **15 entretiens** auprès des acteurs locaux de l'habitat, du logement et de l'hébergement (ci-dessous) :

| Entretiens individuels | |
|------------------------|--|
| 1 | DDETS-PP |
| 2 | CD 82 – Services concernés |
| 3 | DDT |
| 4 | ARS |
| 5 | SIAO |
| 6 | CAF |
| 7 | ADIL |
| 8 | Grand Montauban |
| 9 | CC Quercy Rouergue Gorges de l'Aveyron |
| 10 | CC des Deux Rives |
| 11 | CC Grand Sud Tarn-et-Garonne |
| 12 | CC Terres des Confluences |
| Entretiens collectifs | |
| 13 | Bailleurs sociaux (Promologis, Altea, SA Languedocienne, Erilia, Tarn-et-Garonne Habitat) |
| 14 | Acteurs de l'hébergement, du logement adapté et accompagné (Reliance 82, CCAS de Montauban, Escale Confluence à Moissac, Accueil Montauriol) |
| 15 | Opérateurs ANAH et Guichets France Rénov' |

- Une **analyse démographique** à l'échelle de chaque EPCI a été engagé avec :
 - pour les EPCI avec des données issues de documents cadres : sélection des chiffres clés dans les documents cadres (PLH du Grand Montauban, PLH de la CC Quercy Rouergue Gorges de l'Aveyron, SCoT du Pays Midi-Quercy, PLUi-H de la CC des Deux Rives, PLH de la CC Terres des Confluences, PCAET du CC Grand Sud Tarn-et-Garonne...) et élaboration d'hypothèses associées sur les besoins en logements (voir en annexes)
 - pour les EPCI avec des documents en cours d'élaboration : chiffres arrêtés et validés par la DDT / référent sur les scénarios de croissance et élaboration des hypothèses en fonction
 - pour les EPCI sans documents : via l'analyse des données RPLS, élaboration des hypothèses démographiques et de besoins
- Pour **recueillir la parole des habitants** et identifier leurs besoins relatifs au logement, un **questionnaire a été diffusé pour identifier les situations et les besoins des habitants**. Les travailleurs sociaux (Maisons Départementales des Solidarités, CCAS, Mission Locale, Associations du secteur AHI, associations caritatives, Maisons France Service fixes et itinérantes, etc.) ont accompagné les ménages pour le remplir. Toutefois, seulement 60 réponses ont pu être collectées rendant difficile leur exploitation.

Les travaux réalisés se sont appuyés sur **différentes sources de données** :

- Des **données statistiques** permettant de quantifier et qualifier les dynamiques territoriales, la structuration de l'offre immobilière (de l'offre d'hébergement et de logement adapté aux segments immobiliers plus « classiques »), les parcours résidentiels et les freins rencontrés dans les trajectoires ;
- Une **analyse documentaire** permettant, notamment, d'appréhender les interventions engagées par les acteurs locaux pour répondre aux enjeux de fluidification et de sécurisation des trajectoires résidentielles, d'amélioration du parc de logements existant, de renforcement de la mixité sociale aux différentes échelles territoriales...

L'élaboration des PDH et PDALHPD s'est largement appuyée sur la mobilisation des partenaires avec de nombreux temps d'échanges :

- Janvier 2023, organisation d'un séminaire partenarial pour approfondir les orientations identifiées suite au diagnostic. Avec une introduction en plénière, un travail de trois groupes sur des thématiques relatives au PDH le matin, puis un travail de trois groupes sur les thématiques relatives au PDALHPD l'après-midi :
 1. Une production de logement alliant sobriété foncière et prise en compte de la diversité des besoins des habitants
 2. La revitalisation des pôles structurants et le réinvestissement de l'existant
 3. La lutte contre le mal logement : les réponses à la précarité énergétique et l'habitat indigne
 4. Les leviers de développement d'une offre locative sociale adaptée aux besoins

5. Le développement de l'offre en hébergement et logement adapté pour répondre aux besoins présents sur l'ensemble du territoire
 6. L'évolution de l'accompagnement social et des leviers de prévention des expulsions
- Mars 2023 : organisation **de six réunions territoriales**, regroupant plusieurs EPCI, pour présenter les éléments principaux de diagnostic, échanger avec les élus sur leurs perceptions des réalités locales et les dynamiques recensées, etc. :

| | EPCI |
|------------------------------------|---|
| Lundi 6 mars 2023 - 9h30-11h30 | CA Grand Montauban CC Grand Sud Tarn et Garonne CC Coteaux et Plaines du Pays Lafrançaisain |
| Lundi 6 mars 2023 - 14h30-16h30 | CC Terres des Confluences |
| Mardi 7 mars 2023 - 9h30-11h30 | CC des Deux Rives |
| Mardi 7 mars 2023 - 14h30-16h30 | CC du Pays de Serres en Quercy |
| Mercredi 8 mars 2023 - 9h30-11h30 | CC de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise |
| Mercredi 8 mars 2023 - 14h30-16h30 | PETR du Pays Midi Quercy |

- Avril 2023 : organisation **d'un deuxième temps partenarial, sous forme de groupes de travail, avec différents acteurs du logement, de l'hébergement et de l'action sociale** pour travailler sur l'opérationnalité des futures fiches-actions, autour de quatre grandes thématiques :
 - Promouvoir une approche durable de l'habitat ;
 - Soutenir les parcours résidentiels de tous les tarn-et-garonnais ;
 - Permettre le maintien dans le logement ;
 - Lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne.

L'association des partenaires doit se poursuivre dans la mise en œuvre du plan avec des actions qui les mobilisent.

La réflexion amont d'élaboration des PDH et PDALHPD s'est voulue résolument participative, basée sur la connaissance de terrain et l'expérience des acteurs en charge des politiques habitat, du logement et de l'hébergement.

La structuration du document

Le présent document qui regroupe le Plan départemental de l'habitat et le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées se fixe plusieurs objectifs répondants aux problématiques identifiées sur le territoire. La stratégie d'intervention de l'Etat et du Département se concrétise en 4 objectifs et 14 orientations constituant les priorités d'action dans le cadre de la mise en œuvre des PDH et PDALHPD. Les pilotes ont souhaité assurer l'opérationnalité de ces plans, ils intègrent :

- **Des outils transversaux qui n'ont pas vocation à répondre à un enjeu spécifique mais au contraire à favoriser les actions communes à l'ensemble des objectifs** afin de prolonger la dynamique mise en place durant l'élaboration des plans visant à associer l'ensemble des acteurs de l'habitat et de l'hébergement
- **Des fiches-actions qui indiquent la feuille de route à suivre pour la mise en œuvre d'actions plus opérationnelles.** Ces dernières ciblent particulièrement les enjeux couverts par le PDALHPD.

Synthèse du diagnostic

Les éléments-clés à retenir du diagnostic

Gouvernance

- La nécessité de renforcer l'animation des deux documents cadres (PDH-PDALHPD) auprès des EPCI et des acteurs de l'habitat
- Un enjeu quant au partage d'informations avec les différents acteurs concernés, en particulier en mettant en place le déploiement de l'Observatoire de l'Habitat.
- Malgré la proximité des acteurs et partenaires permettant un suivi des dossiers, un manque de transversalité entre les différentes structures sur l'animation du PDH est recensé. Le suivi du PDH est néanmoins assez efficace, avec des réunions régulières (en particulier sur les aides à la pierre) et de nombreuses enquêtes à fournir.
- L'absence d'une feuille de route et l'évaluation des objectifs d'habitat sont regrettées. Le suivi et le pilotage du PDALHPD sont restés faibles malgré l'organisation de groupes de travail (notamment sur le logement saisonnier). En effet, il n'y a eu que peu de comités techniques, et le dernier comité responsable date de décembre 2021. L'identification des membres et de leurs rôles est parfois encore difficile pour les acteurs du territoire.

Offre et fonctionnement du parc de logement public et privé :

- Un parc de résidences principales orienté vers la maison individuelle et les grandes typologies (en 2020, 43,2% des logements du territoire sont des T5 ou plus) (Source : Insee, RP 2020) qui a pour conséquences :
 - o La consommation importante du foncier du département.
 - o Une inadéquation entre les besoins réels recensés par les ménages qui sont majoritairement de petites tailles (les couples sans enfants représentent 29,2% des ménages, les femmes seules 18,2% et les hommes seuls 14,4%, et 9,9% sont des familles monoparentales (Insee, RP 2020), tandis que les logements de petites typologies représentent une faible part de l'offre (9,7% des logements du département sont des T1 ou T2).
- Une vacance résidentielle forte (9,7%) (RP 2020), en particulier à l'ouest du département (CC Terres des Confluences, CC Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron), dans les petites communes / centres-bourgs et pour les logements anciens, difficilement réhabilitables, mais des documents de planification qui prévoient sa limitation voire sa résorption (PLH du Grand Montauban, PLH du Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron...).

1) Production de logements :

- Une production de logement neuf qui ralentit depuis 2018, mais plus dynamique dans le sud du territoire dans le couloir de développement, en lien avec la zone de chalandise de la métropole de Toulouse. (source : Sit@del)¹
- Un objectif initial de construction de logement neuf du précédent PDH décorrélé des réalités démographiques (une hypothèse de croissance démographique d'origine bien supérieure aux évolutions démographiques actuelles).
- Des nouvelles constructions qui privilégient au cours de la période 2016-2020 le modèle individuel (à 82%) (source : Sit@del) et qui encouragent notamment un

¹ La source Sit@del prend en considération l'ensemble des logements (parc public et privé) confondus
Plan départemental de l'habitat (PDH) et Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2024-2029 du Tarn-et-Garonne | 14

délaissement du parc ancien en centre-bourg et villes s'entre, entraînant une augmentation de la vacance résidentielle.

- Une part des opérations en collectifs et résidences qui stagne, avec des difficultés des opérateurs et bailleurs à équilibrer leurs opérations, mais des opérations densifiées en semi-collectif sont envisagées de façon ponctuelle, notamment dans le couloir de développement économique, peu abordable.
- Des difficultés recensées pour produire des logements abordables en raison d'un manque d'opérateurs présents sur le territoire et de difficultés d'équilibrage de leurs opérations (augmentation des appels d'offres infructueux).

1) Consommation foncière :

- Un département particulièrement consommateur de foncier, en particulier pour l'habitat avec une surface moyenne pour chaque nouvelle opération de logement de 995m².
- Une zone sud sujette à la consommation foncière en raison de l'attractivité du corridor Montauban-Toulouse.
- Une mobilisation des acteurs autour des questions foncières insuffisante. L'Établissement Public Foncier pourrait être davantage mobilisé pour soutenir l'achat et l'accès au foncier abordable, en particulier sur la CC Grand Sud Tarn et Garonne.

1) Accession à la propriété :

- Une capacité financière plus importante des ménages plus âgés (quarantennaires, soixantennaires) qui accèdent plus facilement à la propriété que les jeunes de moins de 25 ans
- Un marché de l'immobiliser relativement dynamique sur le département (un taux de transaction immobilière légèrement supérieur à la moyenne régionale avec respectivement en 2019, 2,43% et 2,34%) (sources: Insee, Recensement 2018 et CEREMA, DV3F 2019), en particulier sur l'axe Toulouse-Montauban, avec un accroissement de 1,7% des ventes de maisons anciennes entre 2019 et 2020 (Source : Les notaires de France), et 13,4% pour la vente d'appartements anciens, engendrant une augmentation des prix de vente.
- Un marché moins attractif dans le nord et l'ouest du territoire, sur les zones les plus rurales
- Un marché de l'immobilier qui reste abordable (le prix de vente médian d'une maison ancienne y est par exemple de 160 000 euros contre 179 000 euros en Occitanie) mais qui doit anticiper la hausse du foncier et de l'immobilier en lien avec les nouvelles tendances lourdes de la région, pour permettre l'accession à la propriété pour tous les ménages. (source : (Source : DGFIP – DVF (traitement CEREMA).)
- Une accession sociale à la propriété qui se base sur l'utilisation de prêt à taux zéro (PTZ) avec environ 4,1 PTZ accordés pour 1 000 ménages en 2019, soit 458 PTZ accordés, dont 74% pour l'achat d'un logement neuf, presque uniquement en logement individuel. (Source : Insee RP 2017 , SGFGAS)
- L'éco-PTZ est très utilisé pour les logements anciens datant d'avant 1950 et permet de financer les travaux de rénovation énergétique, jusqu'à 50 000 euros.
- Une faible mobilisation des dispositifs de création de logements abordables (Prêt Social de Location-Accession, Bail Réel Solidaire, vente de logements sociaux) mais quelques opérations ponctuelles devraient voir le jour.

1) Parc locatif :

- Une part relativement réduite du parc locatif (25,1% des résidences principales en 2019) et principalement développée sur les EPCI urbains (centre et sud du département).
- Une offre plutôt abordable (davantage en zone rurale)

1) Logement social :

- 8 822 logements sociaux recensés qui représentent 7,8 % des résidences principales (Source : RPLS 2021. L'offre correspond en majorité à des logements sociaux type PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) alors que la majorité des demandes des ménages concernent des logements PLAI (77% de la demande) (Source : SNE 2021), qui ne représentent que 8,8% des logements sociaux (source : RPLS 2021) .)
- Une offre principalement concentrée sur la CA du Grand Montauban et sur la ville-centre en logement collectif mais une part importante de logement individuel (38,6%), distinguant le territoire des autres départements français (source :RPLS 2021).
- La concentration du logement social sur certains EPCI entraîne des situations de non-recours, d'exclusion des populations, voire leur fragilisation, avec des demandes non satisfaites très importantes sur certains EPCI
- Des objectifs de rattrapage SRU non atteints pour trois communes de la CA du Grand Montauban (Montauban, Bressols et Montbeton en 2019) sur Saint Etienne de Tulmont,
- De nombreuses opérations de réhabilitation de parc de logements sont engagées par les différents bailleurs sociaux (performance énergétique et accessibilité PMR)

1) Amélioration de l'habitat existant :

- De nombreuses situations de précarité énergétique logements sur le territoire (17 469 ménages concernés en 2022) (source : *Source : ©GEODIP/ONPE/2022 (%)*), en particulier sur les EPCI ruraux, en lien avec l'ancienneté des habitations (le logement très ancien (avant 1946) représente un tiers des logements Tarn-et-garonnais).
- De nombreux dispositifs et actions en faveur de l'amélioration du parc privé (opérations d'amélioration de l'habitat, projets d'intérêt général, dispositif Action Cœur de Ville) qui permettent efficacement l'amélioration des conditions de vie des populations, la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, ainsi que le repérage des besoins en la matière.
- Des situations de mal logement et de logements indignes qui perdurent et qui touchent d'abord les locataires du parc privé (à 7,9% en 2020) mais aussi les propriétaires occupants (source : DDT). De nombreux ménages invisibles non recensés sur cette thématique, que le PDLHI tente de comptabiliser.
- Des difficultés du PDLHI pour mobiliser les communes concernant les procédures de lutte contre l'habitat indigne. Des actions collectives sont engagées pour renforcer l'aller-vers auprès des populations, et pour sensibiliser les élus et partenaires.
- Le permis de louer, un outil de repérage alternatif qui se développe sur le territoire du Grand Montauban et qui pourrait, se développer ponctuellement sur d'autres territoires pertinents.

Maintien et accès dans le logement dans des conditions décentes :

1) Hébergement et logement adapté

- Une offre d'hébergement d'urgence qui augmente entre 2019 et 2022 (passage de 145 places à 201) (source : DDETSPP) dont la territorialisation s'est diversifiée depuis

le précédent PDALHPD : agglomération montalbanaise, commune de Moissac, commune de La Ville Dieu du Temple et Lamothe Capdeville.

- Des besoins en logement d'urgence identifiés pour des profils particuliers : personnes possédant des chiens, soumis à des troubles de santé mentale, les très grands précaires, personnes en situation de handicap...
- Une augmentation importante de logement adapté, passant de 131 places à 260, accompagnée d'une diversification de l'offre (transformation de places ALT en IML) mais concentrée presque exclusivement à Montauban (source : DDETSPP).
- Des besoins encore importants en développement de résidences accueil au regard de l'enjeu de santé mentale.
- Le SIAO joue un rôle élémentaire dans l'orientation des ménages vers les places d'urgence, d'insertion et de logements adaptés mais aussi vers les dispositifs d'IML ou de mesure AVDL.
- La commission inter-service du logement social (CILS) labellise l'ensemble des autres ménages (hors sortant d'hébergement) pour favoriser leur accès à un logement social sur le contingent préfectoral.
- La commission SIAO Logement s'articule avec la CILS. Ces deux commissions sont complémentaires puisqu'elles ne s'adressent pas aux mêmes publics. Néanmoins des freins existent relatifs au partage de l'information et aux critères de recevabilité considérés dans la labellisation des publics.

1) Prévention des expulsions

- Une problématique importante d'impayés, en particulier dans le parc privé car le repérage est plus systématique et organisé chez les bailleurs sociaux malgré des dispositifs et actions mises en place (actions de l'ADIL 82, « d'aller vers » journée d'information à la prévention des expulsions, subventions allouées dans le cadre du FSL maintien, etc.).
- Un nombre d'assignations et de commandements de quitter les lieux qui diminue entre 2019 et 2021.
- De nombreux partenaires mobilisés (Département, bailleur sociaux, ADIL, CAF, CCAS, Tribunal, etc.) mais qui supposent d'importants enjeux en matière de coordination et du partage d'information.
- Il est aujourd'hui difficile d'intervenir davantage en amont auprès des ménages pour s'inscrire dans une logique de prévention voire d'anticipation des situations de rupture. Des difficultés pour susciter l'adhésion des ménages menacés d'expulsion à l'accompagnement social sont recensés par les différents partenaires.

1) Accompagnement social

- Plusieurs dispositifs d'accompagnement social existent sur le territoire (l'accompagnement social de droit commun et les dispositifs spécifiques en lien avec le logement) mais nécessitent une meilleure coordination et partage de l'information entre l'ensemble des partenaires.
- Un meilleur partage d'information et des cartographies des dispositifs et du périmètre d'action des partenaires semblent être des pistes d'action à privilégier pour rendre lisible et plus efficace l'accompagnement social des ménages. Cette meilleure coordination pourrait se structurer autour de nouvelles instances ou outils partenariaux.
- Des outils et dispositifs qui demanderaient à être développés pour répondre aux besoins des publics sujets aux problématiques de santé et santé mentale.

Les publics prioritaires

Dans le cadre des Plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, des publics prioritaires doivent être définis. De façon générale, les PDALHPD visent les publics définis dans la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et instaurant les PDALHPD : « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence ».

Pour autant, à travers la notion de publics prioritaires, plusieurs approches se dessinent :

- Les publics spécifiquement ciblés par le PDH et le PDALHPD

Le diagnostic et les échanges avec les partenaires ont permis d'identifier des profils de ménages caractérisés par des difficultés particulières d'accès au logement, et notamment au logement social. A travers ce nouveau document programmatique, les copilotes du plan s'engagent donc dans la mise en œuvre d'actions devant particulièrement prendre en compte les ménages suivants :

- Les ménages sans-abris ou en squat ;
- Les personnes en situation de grande marginalité ;
- Les ménages en structure d'hébergement et de logement accompagné ;
- Les gens du voyage ;
- Les saisonniers ;
- Les personnes en habitat indigne et / ou en situation de précarité énergétique ;
- Les personnes âgées et personnes handicapées en logement inadapté ;
- Les personnes en procédure d'expulsion locative ;
- Les personnes en souffrance psychique rencontrant des difficultés d'accès et de maintien dans le logement.

Ces publics font notamment l'objet d'actions spécifiques dans le cadre des fiches-actions présentées ci-après.

- Les publics ciblés dans le cadre des politiques d'attributions de logements sociaux :

- **Au niveau national, les publics prioritaires ciblés par la politique d'attribution sont les ménages relevant du Droit au logement opposable (DALO) et des publics listés à l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) :**

| | |
|--|---|
| Ménages relevant du Droit Au Logement Opposable (DALO) | Des ménages qui bénéficient d'une décision favorable de la commission départementale de médiation DALO (COMED). |
| Publics identifiés par l'article L.441-1 du CCH | a) Personnes en situation de handicap, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ; |
| | b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique |
| | 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, |
| | 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 interdictions |
| | h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle |
| | i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme |
| | j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés 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. |
| m) Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge | |

- **Chacun des réservataires de logement sociaux est tenu de respecter un objectif de 25% des attributions sur son contingent à destination des ménages prioritaires DALO / L441-1. Au sein de cette liste, les réservataires ont la possibilité de cibler plus spécifiquement certains publics.**

Les services de l'Etat assurent la gestion du contingent préfectoral qui est entièrement dédié aux attributions aux publics prioritaires. Dans le Tarn-et-Garonne, l'Etat a défini sa stratégie sur l'utilisation du contingent préfectoral avec 5 régimes de labellisation selon le statut des demandeurs et trois instances :

- **la Commission de médiation DALO** (priorité absolue)
- **la Commission logement du SIAO** (priorité 1 dans SYPLO) :
 - les personnes hébergées sur l'urgence (dès la première nuitée d'hébergement), au cours de 6 derniers mois;

- les personnes hébergées sur l'hébergement généraliste, le logement adapté et les dispositifs de logement accompagné temporaire (IML) ;
 - les sortants d'hébergement des centres maternels ;
 - les sortants de prison accompagnés par le SPIP ;
 - les sortants des dispositifs financés par l'État qui relèvent de l'ARS (ACT, LAM, LHSS etc) ;
 - les ménages sortants de structures d'hébergement dédiées, CADA, CPH, HUDA ayant un statut de réfugiés
- **La Commission Inter-services du Logement Social (CILS)** priorisant les publics ci-après :
- Priorité 1 : les sortants de structures d'hébergement (hors SIAO)
 - Priorité 2 : les victimes de violences intra-familiales, les personnes menacées d'expulsion ou dépourvues de logement
 - Priorité 3 : Insertion nomadisme, hébergés chez un particulier, propriétaires contraints à la vente de de domicile suite à procédure devant la commission de surendettement, dont le logement est touché par une procédure habitat indigne, ou logement non adapté au handicap motricité.
 - Priorité 4 : ménages en sur-occupation, taux d'effort excessif, précarité énergétique.
- hors commissions :
- publics réfugiés accompagnés dans le cadre du programme AGIR
 - fonctionnaires de l'Etat

- **A l'échelle des EPCI, les Conventions intercommunales d'attributions peuvent cibler et prioriser certains publics.** En effet, à l'échelle infra-départementale, 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 puis par les lois Egalité et Citoyenneté (2017) et ELAN (2018) qui ont renforcé et élargi les obligations des EPCI ayant la compétence Habitat. Ces derniers doivent installer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), outil de pilotage de la stratégie de peuplement, et établir une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et un Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDID).

Dans le Tarn-et-Garonne, deux EPCI sont concernés par cette réforme : Grand Montauban Communauté d'agglomération et la communauté de communes Terres des Confluences. Les deux territoires ont engagé les travaux nécessaires pour tenir compte de la réforme des attributions avec la mise en place de leur CIL et la traduction opérationnelle des orientations et objectifs des CIL via une CIA et un PPGD. Une priorisation des publics a été établie dans le cadre de ces derniers, à travers la cotation de la demande locative sociale.

Les objectifs et orientations

Afin d'assurer la cohérence des PDH et PDALHPD, les copilotes ont fait le choix d'un document unique couvrant l'ensemble des thématiques de chaque document. Les deux documents s'articulent donc autour de quatre objectifs communs, eux-mêmes déclinés en orientations. Cette partie présente ainsi les intentions poursuivies par l'Etat et le Département pour les six années à venir. Afin d'aller au-delà et d'accompagner la mise en œuvre pratique de ces ambitions, des outils seront mis en place (communication, leviers financiers, observation) et, pour certains enjeux, des fiches-actions permettent de décliner une feuille de route des actions à mettre en place.

| Orientations | | Objectifs |
|--------------|--|---|
| 1 | Promouvoir une approche durable de l'habitat | 1.1 Revitaliser les centres en déprise en encourageant la réhabilitation de logements vacants ou dégradés |
| | | 1.2 Soutenir la sobriété foncière |
| | | 1.3 Piloter et maîtriser la production de logements neufs |
| 2 | Accompagner l'amélioration du parc existant | 2.1 Requalifier le parc de logement existant |
| | | 2.2 Lutter contre l'habitat indigne |
| | | 2.3 Lutter contre la précarité énergétique |
| 3 | Soutenir les parcours résidentiels de tous les tarn-et-garonnais et en tenant compte des besoins spécifiques | 3.1 Développer le parc de logements abordables |
| | | 3.2 Mettre en œuvre le service public de la rue vers le logement : Développer l'offre d'hébergement et de logement adapté « sur-mesure » et améliorer le fonctionnement et la gouvernance du SIAO |
| | | 3.3 Apporter des réponses au vieillissement et à la perte d'autonomie |
| | | 3.4 Renforcer l'articulation entre le logement et l'emploi |
| 4 | Accompagner l'accès et le maintien dans le logement | 4.1 Déployer une stratégie d'attribution partagée |
| | | 4.2 Proposer un accompagnement social adapté en intensité et en durée aux besoins |
| | | 4.3 Renforcer les liens avec le secteur de la santé et particulièrement la santé mentale |
| | | 4.4 Prévenir les expulsions locatives |

1. Promouvoir une approche durable de l'habitat

L'élaboration de ce PDH-PDALHPD s'inscrit dans le contexte particulier :

- **d'une nouvelle donne réglementaire qui conditionne les politiques de l'habitat et du logement.**

Le **Plan de relance**, la **loi climat Energie de 2019**, puis la **Loi Climat et résilience** (, posent deux priorités essentielles pour ces deux documents cadres, puisqu'ils permettent le renforcement de la **lutte contre l'artificialisation des sols** et l'adaptation des territoires face au changement climatique. De plus le Conseil départemental vient de voter au budget supplémentaire de juin 2023 la feuille de route de sa stratégie de transition énergétique à travers 4 orientations stratégiques :

- la réduction des consommations d'énergie et le confort thermique des habitations, en été comme en hiver,
- la production d'énergies renouvelables,
- le développement d'une mobilité durable,
- le soutien aux collectivités.

De nouvelles règles sont donc définies et directement traduites dans l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050. Le département du Tarn-et-Garonne est particulièrement concerné puisque chaque nouvelle opération de logement consomme en moyenne près de 1 000 m² contre 442m² en Occitanie alors même que le précédent PDH prévoyait déjà une réduction de près de 40% de l'enveloppe foncière affiliée au développement résidentiel. Cet objectif n'a pas été atteint en raison de la prédominance du modèle de la maison individuelle. Ainsi, dans une logique d'anticipation du ZAN et d'adaptation du territoire au changement climatique (des pénuries d'eau sont déjà visibles sur certaines communes rurales), le renforcement de la sobriété foncière est nécessaire.

En outre, ces deux textes ont également pour objectif la disparition progressive des « passoires thermiques », par l'interdiction de leur mise en location et d'augmentation et d'indexation des loyers. En parallèle, l'augmentation de la vacance résidentielle dans les centres-bourgs/villages/villes, qui s'explique en partie par l'inadaptation du bâti aux besoins des populations et/ou à leur mauvais entretien, rend plus que nécessaire, le **renforcement d'une réflexion sur la mobilisation du bâti existant et/ou du foncier stratégique**, sur l'ensemble du département et ce, aux différentes échelles territoriales.

Ce nouveau paradigme **est l'occasion de réinterroger profondément le modèle de développement résidentiel tarn-et-garonnais** et invite à définir collectivement de nouvelles modalités cohérentes avec :

- la volonté des territoires de répondre aux besoins en logement et en hébergement de leurs habitants, qui évoluent constamment ;
- le souhait d'accueillir de nouveaux habitants pour renouveler la population et renforcer l'attractivité des territoires, dans une logique d'équilibre et de solidarité, tout en valorisant le caractère rural du département ;
- la réticence des habitants, qui, attachés au caractère rural et agricole territoire, refusent de voir leur environnement se densifier.

- **Socio-économique, en raison de l'inflation et de la crise économique qui touche l'économie mondiale depuis deux ans maintenant.**

Conséquence de la crise sanitaire, puis du conflit ukrainien, les matériaux de construction sont plus onéreux et donc l'équilibrage des opérations de logement, notamment abordables, difficile à atteindre. Outre la production neuve, l'augmentation du prix des matières premières a aussi pour conséquence de rendre particulièrement coûteuses les opérations de réhabilitation et de rénovation des logements, dont l'équilibre économique devient difficile à équilibrer.

A cela s'ajoute, la croissance exponentielle des coûts de l'énergie qui engendre un taux d'effort plus important pour les ménages au paiement des factures énergétiques. Ces problématiques résonnent particulièrement sur un territoire où le taux de pauvreté atteint déjà 16,3% de la population locale (INSEE, RP 2020) et où l'ancienneté et le manque d'entretien du bâti aggravent la précarité énergétique (faible isolation thermique, dépenses énergétiques importantes...).

Ainsi, afin **d'atteindre les objectifs que le territoire s'est fixé en matière de logement et d'hébergement de l'ensemble des tarn-et-garonnais** (cf. tableau ci-après) et ce, dans les meilleures conditions possibles, les co-pilotes souhaitent mobiliser plus que jamais **une stratégie résidentielle complète** et co-construite avec les territoires, qui montera en puissance tout au long du PDH et du PDALHPD.

Tableau des tendances pour la période 2024-2029

| EPCI | BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS | | dont REMOBILISATION DE LA VACANCE | | dont BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS | |
|--|------------------------------|--------|-----------------------------------|--------|---------------------------------|--------|
| | 2024-29 besoins | annuel | 2024-29 PLUi-H | annuel | 2024-29 PLUi-H | annuel |
| CA Grand Montauban | 3194 | 532 | 336 | 56 | 2858 | 476 |
| CC Pays de Lafrançaise | 180 | 30 | 60 | 10 | 120 | 20 |
| CC Lomagne Tarn-et-Garonnaise | 240 | 40 | 60 | 10 | 180 | 30 |
| CC des Deux Rives | 870 | 145 | 80 | 13 | 790 | 132 |
| CC Pays de Serres en Quercy | 300 | 50 | 60 | 10 | 240 | 40 |
| CC Quercy Caussadais | 960 | 160 | 60 | 10 | 900 | 150 |
| CC Quercy Rouergue Gorges de l'Aveyron | 630 | 105 | 90 | 15 | 540 | 90 |
| CC Grand Sud Tarn-et-Garonne | 2310 | 385 | 90 | 15 | 2220 | 370 |
| CC Quercy Vert Aveyron | 1140 | 190 | 60 | 10 | 1080 | 180 |
| CC Terres des Confluences | 1800 | 300 | 210 | 35 | 1590 | 265 |
| | 11624 | 1937 | 1106 | 184 | 10518 | 1753 |

données issues des PLUi-H

Ces tendances ont pour ambition de répondre à l'ensemble des situations et besoins locaux en matière de logement, en particulier pour les personnes défavorisées et les publics du PDALHPD, tout en prenant en considération les textes de loi, et les différents enjeux dans lesquels ils s'inscrivent : nécessité de réduire la consommation foncière du Département en soutenant des nouveaux modèles de logements, proposition de solutions abordables et flexibles selon les besoins recensés et en fonction de la diversité des publics (jeunes,

personnes âgées, en situation de handicap, saisonniers, etc.), accompagnement (techniques, humains, financiers) des collectivités dans l'atteinte de leurs objectifs .

Si le PDH n'a pas de vocation à planifier la production de logement ni à les territorialiser, il doit intégrer l'ensemble des stratégies intercommunales, développées au sein des documents programmatiques (PLUi-H, PLH, etc.), renforcées par l'instauration d'un volet habitat. Ainsi, en tant qu'ensemblier de ces politiques, le PDH permet d'insérer les objectifs et leurs spatialisations. Son action passe entre autres par le pilotage et la maîtrise de la production de logements neufs (action 1), la valorisation des opérations plus denses et insérées dans le paysage local (action 2) et le soutien à la planification résidentielle dans une perspective d'anticipation et de maîtrise de la consommation foncière, en encourageant notamment la revitalisation des polarités locales en déprise (action 3). Plus récemment et dans le cadre d'un décret d'application de la loi Climat et Résilience datant du 12 octobre 2022, le législateur a précisé les attentes de l'Etat concernant les Observatoires de l'Habitat et du Foncier (OHF).

1.1 Revitaliser les centres en déprise en encourageant la réhabilitation de logements vacants ou dégradés

- **Les enjeux dans le Tarn-et-Garonne**

De nombreux centres-bourgs et cœurs de village enregistrent une forte vacance résidentielle multi causale – logement non adapté/non accessible, notamment aux étages des rez-de-chaussée commerciaux, logement trop ancien, ne présentant pas d'espaces extérieurs, propriétaires non connus, etc. – tandis que l'étalement urbain continue. Pourtant, par leur localisation stratégique, à proximité des commodités (commerces, services...), souvent desservis par des transports en commun, et au cœur des sociabilités, **ces logements peuvent constituer une véritable opportunité pour une partie de la population** : jeunes familles qui souhaitent s'installer à la campagne sans renoncer aux aménités urbaines et aux sociabilités locales, ou encore personnes âgées, attachées à leur territoire d'origine et qui ne peuvent vivre convenablement dans de grandes maisons familiales, seules.

Le repérage et la qualification de la vacance est donc un levier indispensable pour endiguer la déprise des centres, et *in fine*, contribuer à la revitalisation des territoires.

Pour encourager la mobilisation des logements vacants et/ou dégradés il s'agit **d'accompagner la revitalisation des centres-bourgs et cœurs de ville dans tous les domaines des aménités urbaines : revitalisation des commerces et de l'artisanat, développement des services publics, création de nouvelles formes de transport de proximité en promouvant les mobilités actives (marche, vélo), restructuration et aménagement des espaces publics etc...** Ces approches transversales peuvent répondre aux attentes et aux besoins des habitants tout en favorisant la cohésion sociale.

La revitalisation des centres-bourgs et cœur de ville passe aussi **par le développement de projets divers, mixtes de logements pour garantir la mixité sociale** (locatif social, locatif privé, accession libre ou conditionnée...) **et générationnelle** (petits logements adaptés pour personnes âgées, typologies moyennes pour jeune famille, etc.) dans la continuité des stratégies de revitalisation déployées dans le département

Ces enjeux de revitalisation et de réhabilitation des logements appellent une forte réorientation et engagement des politiques d'aménagement (habitat, commerces, espaces publics, transports, services, qualité patrimoniale, etc.), dans **une logique d'urbanisme de projet** et dans le cadre de stratégies globales d'intervention, faisant appel à plusieurs acteurs et à des montages financiers innovants, et parfois complexes.

- **Les programmes et les dispositifs**

Les programmes lancés par l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires (ANCT) et l'Agence Nationale de l'habitat (ANAH) permettent d'encadrer et d'impulser ces nécessaires stratégies d'intervention transversales. Dotés d'outils juridiques et fiscaux par le biais des « opérations de revitalisation du territoire (ORT) » et de moyens financiers ad'hoc, les collectivités bénéficient de facilités permettant d'attirer les investisseurs pour acheter et améliorer les potentiels logements anciens sur des territoires en déprise, des logements vacants, etc. On peut citer par exemple le dispositif fiscal dit « De Normandie dans l'ancien » qui s'applique dans les communes dotées d'une ORT et qui consiste en une aide fiscale accordée dans le cadre d'un investissement locatif avec rénovation des locaux.

La mise en œuvre de ces programmes dans le département fait aussi l'objet de nombreux partenariats favorisant l'implication d'acteurs pluri-disciplinaires.

- **Les programmes de l'ANCT en faveur de la revitalisation des territoires**

Le lancement du programme Action Cœur de ville (ACV) a concerné dans un premier temps la commune de Montauban située dans la communauté d'agglomération du Grand Montauban. Un avenant à la convention initiale est en cours de rédaction, en vue d'intégrer les zones d'entrées de ville et le quartier gare dans le périmètre d'intervention de la commune.

Dans le cadre du programme ACV2 lancé en 2023, la commune de Castelsarrasin a fait l'objet d'une lauréatisation en avril 2023. Elle s'apprête à définir les contours de sa future ORT.

La mise en œuvre du Dispositif National « Petites Villes de Demain (PVD) » dans le département est effective depuis 2021. Ce programme concerne huit communautés de communes et 15 communes. A partir d'un diagnostic étayé, ces collectivités ont défini leurs orientations pour revitaliser leurs centre- bourgs et la plupart d'entre elles ont d'ores et déjà identifié des plans d'actions pluri-annuels pour atteindre leurs objectifs.

A ce jour, six communautés de communes ont signé leur convention cadre valant ORT, et 16 communes sont dotées d'une ORT

- **Les programmes et les dispositifs de l'ANAH dans le département**

Les différents programmes de l'ANAH qui couvrent le territoire départemental témoignent de l'implication des politiques urbaines sur ces thématiques pour accompagner et aboutir à une réhabilitation massive et efficace de ces biens, nombreux sur le territoire (cf cartographie des programmes page suivante)

Les trois mesures phares de ces programmes concernent :

- La lutte contre l'habitat indigne ;
- la rénovation énergétique des logements
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie

Ces programmes permettent la mise en œuvre d'une politique de réhabilitation du parc privé et d'amélioration de l'offre de logements, en particulier locatifs, dans des quartiers ou zones urbaines, périurbaines ou rurales dans lesquelles sont identifiés des phénomènes de vacance ou une prégnance de l'habitat dégradé ou insalubre. Ils s'établissent par la voie

conventionnelle entre les communes, les EPCI, l'État et l'ANAH, représenté par le Conseil Départemental, délégataire des aides à la pierre.

Six programmes sont en cours et mis en œuvre dans le département :

- Deux Programmes d'Intérêt Général (PIG) : Grand Montauban Communauté d'Agglomération et Pays de Lafrançaise ;
- Deux Opérations d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) : Lomagne Tarn et Garonnaise et Pays Midi Quercy ;
- Deux Opérations d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) : Montauban et Moissac.

Trois autres programmes sont en projet, à la suite des études menées dans le cadre de l'élaboration des conventions cadre du programme Petites villes de demain :

- OPAH RU : Caylus et Caussade/Réaville
- OPAH : Terres des Confluences

Des études pré-opérationnelles, impulsées par certaines communautés de communes, sont également en cours pour définir quel type de programme conviendrait le mieux à leurs territoires.

En parallèle, il est **nécessaire de conduire la massification des interventions sur l'habitat existant** (toutes thématiques confondues, de l'adaptation du logement à la perte d'autonomie, à la rénovation thermique), privé comme public, pour garantir des conditions de vie dignes pour l'ensemble des habitants et lutter contre la précarisation de la population et/ou le mal-logement. **C'est l'objectif des dispositifs de l'ANAH ouverts à tous**, en secteur programmé comme en secteur diffus.

Il existe plusieurs dispositifs pour aider les ménages à financer leurs travaux de rénovation. Les travaux soutenus peuvent varier d'une aide à l'autre, mais les exigences techniques et le recours obligatoire aux professionnels bénéficiant de la reconnaissance « garants pour l'environnement » (RGE) sont identiques pour tous les dispositifs.

Les dispositifs de l'ANAH actuels et mobilisables sont les suivants :

- Ma Prime Rénov' ;
- Ma Prime Rénov' Sérénité ;
- Ma Prime Rénov' Copropriété ;
- Ma Prime Adapt' (prévu début 2024) ;
- Loc'Avantages : dispositif de conventionnement qui s'adresse à des propriétaires bailleurs qui bénéficient d'avantages fiscaux en contrepartie d'une location à des niveaux de loyers bas en faveur de personnes sous conditions de ressources.

Enfin, des dispositifs spécifiques de l'Anah viennent compléter cette offre et s'adressent plutôt à des opérateurs du logement :

- La vente d'immeuble à rénover, dispositif spécifique en zone OPAH-RU et en ORT ;

- Le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF), spécifique aux zones ORT ;
- les opérations de restauration immobilière (ORI), de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et de traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux (THIRORI).

Ces outils sont à disposition des acteurs du territoire et peuvent impulser un développement de l'habitat fondé sur la mobilisation du parc de logements existants. **La réhabilitation de ce parc doit constituer le premier levier pour produire une offre de logement répondant aux besoins.**

L'objectif est de faire connaître davantage ces dispositifs aux habitants, aux acteurs institutionnels et aux opérateurs locaux par des opérations de communications ciblées ou massives

Afin d'assurer la réussite de cette stratégie, il est nécessaire de **travailler en « réseau » avec l'ensemble des acteurs de l'habitat, du logement et de l'aménagement sur une stratégie de revitalisation des pôles de centralité.** S'il ne s'agit pas de créer des concurrences entre les territoires et les pôles mais bien de travailler à leurs complémentarités, la création d'une vision commune d'une stratégie départementale coconstruite et co-décidée aux différentes échelles (communales, intercommunales, départementale) est indispensable. Ainsi, cela impose d'étudier la vocation des différents territoires et les moyens à mettre en œuvre pour y arriver : développement résidentiel, préservation des ressources foncières pour le développement de l'agriculture / viticulture / arboriculture, préservation des espaces naturels, mise en lumière des attraits touristiques, etc.

1.2 Soutenir la sobriété foncière

Dans un contexte de dérèglement climatique particulièrement virulent à l'intérieur des terres françaises, l'adaptation du territoire est plus que jamais une priorité. Celle-ci passe, entre autres, par la maîtrise de la consommation foncière et la lutte contre l'artificialisation des sols – naturels, agricoles, forestiers – qui font l'identité du département.

Le modèle tarn-et-garonnais est encore largement influencé par la maison individuelle qui représente près de 80% des résidences principales du territoire, à l'exception de la ville-centre de Montauban où l'on trouve une part importante d'habitat collectif. Ces proportions, semblables à celles observées en 2008, traduisent la perpétuation d'un modèle ancien – l'accession à la propriété d'une maison avec jardin dans le périurbain ou le rural – , ancré dans les mentalités.

En outre, à l'heure de l'augmentation des charges d'énergie (pour le logement comme pour la voiture), de l'inflation, et d'un contexte réglementaire plus strict, la pérennisation de ce développement n'est pas viable. L'évolution du modèle tarn-et-garonnais, passe notamment par le **renforcement d'actions de sensibilisation et de formation** auprès des élus et de la population, en particulier **sur les enjeux environnementaux et les différentes solutions alternatives existantes ou à inventer plus denses et vertueuses**, et leurs modalités opérationnelles (outils incitatifs et coercitifs, échanges avec les aménageurs, etc.).

Il s'agira de communiquer davantage sur les modes de construction différents comme les formes mitoyennes, le partage de jardins ou encore l'habitat léger et modulaire, en particulier pour les personnes aux besoins ponctuels (saisonniers, étudiants...). L'enjeu sera **de rassurer les habitants sur le caractère intégrateur et sur-mesure de la stratégie résidentielle**, qui prendra en compte les différents modes de vie et s'attachera à respecter le caractère rural du territoire, en valorisant son cadre de vie d'exception par une offre de logement adaptée aux contextes locaux notamment.

Outre la sensibilisation, **les opérations plus denses seront également favorisées auprès des acteurs de la construction et via l'organisation de visites pédagogiques de quartiers plus denses**, dans une logique de maîtrise de la consommation foncière. Le PDH encouragera la **définition de stratégies foncières** sur les territoires, notamment à travers les volets fonciers des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et **veillera au pilotage de la production**. L'objectif est de permettre à chaque territoire de mieux connaître et observer son potentiel foncier, en développant des observatoires de l'habitat et du foncier suivant les modalités précisées dans le cadre de la loi Climat et Résilience (article 205), et **d'encourager la production de logements en priorité dans l'enveloppe urbaine, dans les dents creuses ou en renouvellement urbain (mutation, démolition/reconstruction/densification)** grâce à une vision fine et opérationnelle du foncier disponible.

1.3 Piloter et maîtriser la production de logements neufs

Avec une dynamique démographique relativement importante (+0,69% contre 0,35% à l'échelle nationale), en particulier dans la moitié sud du département (CC Grand-Sud Tarn-et-Garonne enregistre une variation annuelle moyenne de sa population de 1,3% dont 0,8% due au solde migratoire contre une évolution négative pour les collectivités rurales du nord, comme la CC Pays de Serre en Quercy (-0,67%)), le Tarn-et-Garonne est un territoire relativement attractif. Dès lors, il concentre une population aux besoins hétéroclites en logement et en hébergement, que ces documents cadres doivent appréhender au mieux.

Si plusieurs documents programmatiques de logement existent aux différentes échelles territoriales (Programmes locaux de l'Habitat, Plan locaux d'Urbanisme Intercommunal avec un volet Habitat), force est de constater que le territoire souffre d'une absence de vision inter et intra territoriale, à l'échelle départementale, sur le développement qu'il souhaite engager. Pourtant, dans une logique de réduction de la consommation foncière en particulier sur les secteurs attractifs (axe Montauban-Toulouse), d'augmentation de la vacance dans les centres (dans la partie nord-est rurale) et d'étalement urbain, et face aux besoins spécifiques croissants, les territoires doivent engager les discussions et se concerter pour répondre au mieux et de façon complémentaire le cas échéant, aux exigences de sa population. **L'émergence d'une vision départementale est donc fondamentale pour maîtriser le développement territorial, en particulier, résidentiel. Il s'agit donc de construire une vision stratégique à la bonne échelle : départementale mais aussi intercommunale. Dès lors, l'échelon intercommunal doit être renforcé.**

L'Etat, en concertation avec les élus du territoire appuie, dans le cadre des outils de droit commun les collectivités **dans la définition d'une stratégie territoriale (élaboration de documents programmatiques, SCoT, PLH, PLUi-H, projets de territoires, etc.)**, afin de répondre aux besoins recensés et de constituer des réserves foncières pour anticiper l'instauration de projets et *in fine*, de passer de la planification à l'opérationnel. Le Département souhaite soutenir cette démarche dans le cadre d'une contractualisation Département / EPCI.

Pour ce faire, cette vision stratégique doit pouvoir **s'appuyer sur un dispositif d'observation** pour :

- comprendre les besoins des territoires,
- appréhender en temps réel, les dynamiques locales (sur la production, sur la vacance, sur l'artificialisation des sols, etc.), dans un principe de réalité, afin d'ajuster les stratégies au fil de l'eau

Si l'Observatoire Départemental de l'Habitat du Tarn-et-Garonne existe déjà sur le département depuis 2019, celui-ci n'a pas eu l'effet escompté. En effet, aucune publication ni de réunions n'ont été élaborées depuis la sortie de la crise sanitaire. **Ce PDH vise donc la réactivation de cet outil**. Plus encore, cet Observatoire doit devenir **un véritable outil d'aide**

à la **décision** grâce au suivi qu'il permettra sur les indicateurs définis dans les présents PDH et PDALHPD. L'observatoire de l'habitat permettra le partage d'information entre les différents acteurs de l'habitat, du logement et de l'hébergement via la centralisation de données d'observation et par la diffusion d'études spécifiques, avec la collaboration partenariale du CAUE 82.

Cette réussite dépend en grande partie d'une meilleure structuration et animation du co-pilotage de l'outil, avec par exemple la mise en place d'un ETP en interne, côté conseil Départemental pour l'occasion. Il s'agit donc de **réunir régulièrement les acteurs de l'habitat et du logement** pour partager les données, disposer d'une analyse qualitative des données quantitatives, faire remonter les besoins d'observation plus spécifiques, .

Des temps d'échanges et de concertation, ainsi que des réunions de travail avec les acteurs concernés devront être définies pour perpétuer la dynamique tout au long de la période de déploiement des deux documents cadres.

Enfin, le **PDH souhaite encourager le développement de projets d'habitat durable.** Il promeut les démarches concourant au développement de bâtiments construits de manière respectueuse de l'environnement, économes en énergie et prenant en compte le confort et la santé des usagers : logement propice au confort à toutes saisons (été comme hiver) logements basse consommation, production énergie renouvelable, utilisation de matériaux biosourcés, etc.

Le Département, en tant que délégataire des aides à la pierre, **priorisera ses aides autour de la transition écologique.**

L'appui du CAUE 82 sera sollicité pour la **présentation des études des différentes thématiques** qui seront exploitées durant les 6 ans du déploiement du PDH et la communication, l'organisation de temps de travail avec la CAPEB, et les principaux acteurs de la construction autour des chantiers d'éco-construction, réhabilitation, etc.

Le renforcement de la filière d'éco-construction (relais, animation du réseau, développement de formation RGE, réemploi de matériaux, matériaux basses consommations, etc et respectueux de l'environnement) devra être étudiée.

Cette ambition renvoie :

- Aux aides financières que le Département, l'Etat et les autres collectivités (EPCI / communes) pourront déployer pour accompagner les bailleurs sociaux et les particuliers dans leur projet ;
- Aux actions d'information autour des dispositifs d'amélioration de l'habitat existant, dont la lisibilité est une condition de réussite d'une intensification des réhabilitations (cf. supra). L'État poursuivra les animations antérieures.
- Aides de l'État à la revitalisation par le fond friches, le fond vert et les outils de défiscalisation potentiels

Indicateurs de résultats

- Nombre de logements produits en individuel pur / regroupé et en collectif (cf. tableau de projections)
- Surface moyenne des logements produits
- Nombre d'hectares artificialisés / an ou consommés
- Nombre et taux de logements vacants depuis plus de 2 ans

Fiche-action 1 | Soutenir le développement d'une filière de l'habitat durable

| | |
|-----------------------------------|---|
| Constats | <ul style="list-style-type: none">- Actuellement, plus du quart des émissions totales annuelles de CO2 en France sont émises par le secteur de la construction. Son caractère énergivore est également en cause avec près de 45 % de l'énergie consommée chaque année par les entreprises du bâtiment en 2014 selon le ministère de l'Environnement.- Les réglementations thermiques (2005,2012, RE2020), les lois Grenelle 1 et 2 (2009 et 2010), la loi de Transition énergétique (2015), la loi énergie climat (2019) et la loi climat et résilience (2021) orchestrent les nouvelles orientations en matière d'un renforcement de l'approche environnementale dans le bâtiment.- La loi Anti Gaspillage pour une Economie Circulaire (AGEC) du 13 juillet 2023 promeut le réemploi de matériaux de construction. Le diagnostic Produit Équipement Matériaux Déchet (PEMD) permet de déterminer, avant la démolition ou la réhabilitation significative d'un bâtiment, la nature, la quantité et la localisation des matériaux et produits de construction qui donneront lieu à des déchets à évacuer et éventuellement à recycler.- La filière éco-construction a pour objectif de diminuer l'impact du bâti sur l'environnement à travers la sélection de matériaux respectueux de l'environnement, le réemploi des matériaux, la gestion des énergies, des déchets et de l'eau ainsi que la prise en compte de la santé des usagers. |
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none">→ Accompagner l'émergence d'une vision à moyen / long terme dans le département sur les modes de construction plus respectueux de l'environnement→ Organiser les réseaux d'acteurs : architectes, artisans, élus et techniciens des communes, etc.→ Structurer la filière éco-construction / éco-réhabilitation : formation initiale et continue, soutien à la transformation des entreprises locales, communication et partage d'expériences, etc. |
| Modalités de mise en œuvre | <ul style="list-style-type: none">- Identifier et cartographier les acteurs du territoire à impliquer dans la démarche. Il s'agira à la fois de s'appuyer sur eux pour le développement de la filière et d'en faire des cibles privilégiées des actions de communication.<ul style="list-style-type: none">o Collectivités : élus et techniciens des communes, EPCI et de la Région Occitanieo Particuliers et représentants : habitants du territoire, syndicats de copropriétés, UNPIo Maîtres d'ouvrage : constructeurs, lotisseurs, bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers, etc.o Conseils : Architectes, bureaux d'étude, etc. |

| | |
|-----------------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ Second œuvre : artisans indépendants, entreprises, représentants (FFB, CAPEB), etc. ○ Industries des produits de construction <p>– Mettre en place des actions de sensibilisation et de formation à l'éco-construction / l'éco-réhabilitation. In fine, l'objectif sera d'encourager le développement d'opérations de logements vertueuses (matériaux, gestion de l'eau, qualité des espaces extérieurs, lutte contre l'imperméabilisation des sols, etc.).</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Mettre en place un réseau des acteurs locaux de l'éco-construction ; ○ Valoriser et promouvoir les expériences et opérations vertueuses mises en place sur d'autres territoires en organisant des temps d'échange entre les acteurs locaux ; ○ Sensibiliser les partenaires à l'utilisation des matériaux biosourcés et géosourcés en lien avec le département ; ○ Accompagner la labellisation RGE des entreprises du territoire ; ○ Etc. <p>– Participer au développement d'une filière économique d'éco-construction</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Accompagner les entreprises dans la transformation de leurs pratiques et expertises ○ Soutenir l'émergence de nouvelles industries locales |
| Spécificités territoriales | – Action à engager sur l'ensemble du territoire départemental |
| Pilote(s) | <ul style="list-style-type: none"> – DDT – Département (CAUE 82) |
| Partenaires | <ul style="list-style-type: none"> – EPCI – CAUE – Région Occitanie – Bailleurs sociaux – FFB – CAPEB – Promoteurs immobiliers – Professionnels du secteur de la construction |
| Calendrier | – A démarrer dès le premier trimestre 2024 |
| Indicateurs de suivi | <ul style="list-style-type: none"> – Constitution d'un réseau des acteurs locaux de l'éco-construction – Nombre d'actions de sensibilisation et d'information |

réalisées

- Nombre de réunions partenariales entre les acteurs de l'éco-construction
- Nombre d'entreprises labellisées RGE
- Nombre d'industries de l'éco-construction

2. Accompagner l'amélioration du parc existant

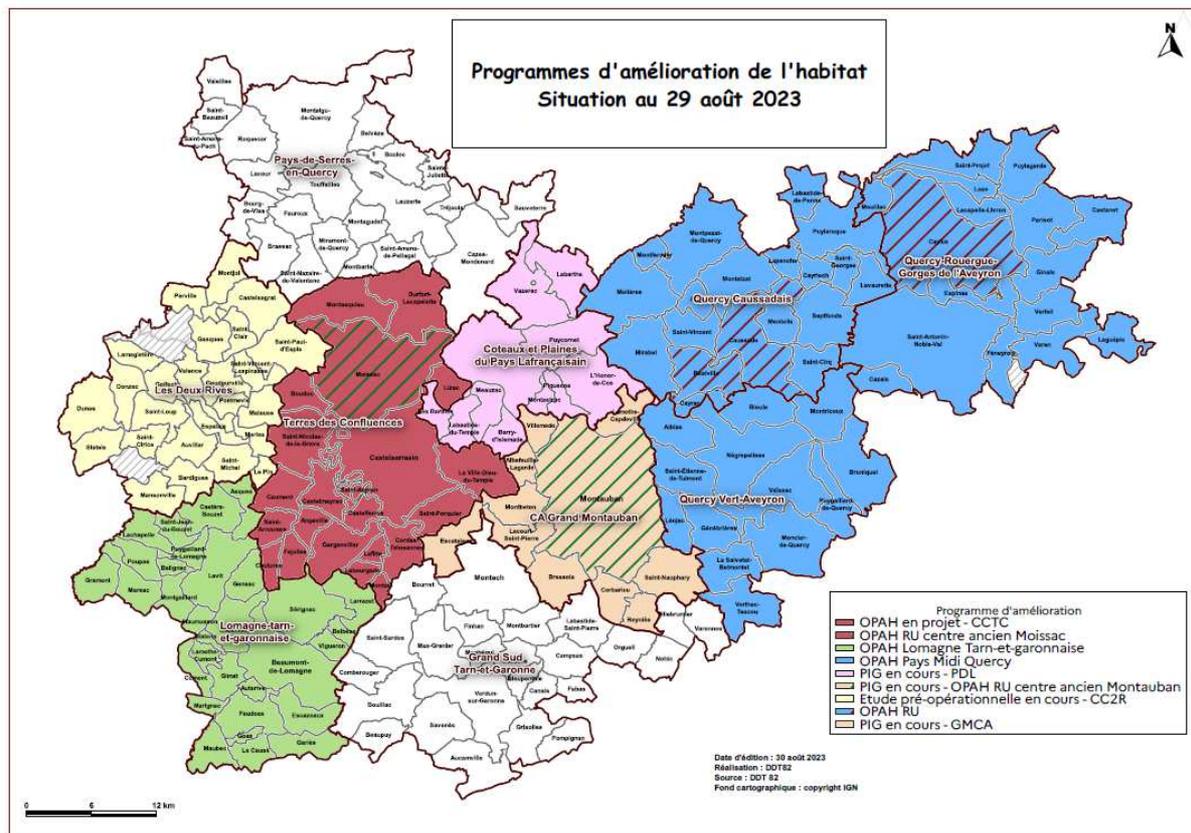
La Loi ELAN du 23 novembre 2018 intervient principalement sur l'habitat existant par la simplification des normes devant permettre, notamment, de faciliter la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, thématique particulièrement importante pour le Tarn-et-Garonne qui compte près de 17 500 ménages concernés par la précarité énergétique principalement liée à l'ancienneté des logements, notamment sur les communes les plus rurales. A ce titre, le Département et l'Etat ont déjà engagé plusieurs actions coordonnées, notamment par l'intermédiaire de l'ancien PDH, comme l'instauration de nombreuses OPAH sur le territoire, la signature en 2021 de la convention du Programme d'Intérêt Général de la CC du Pays de Lafrançaise ou encore, les multiples actions de communication. Ce nouveau PDH couplé au PDALHPD devrait permettre un renforcement du rôle de l'État et du Département dans le pilotage stratégique de ce sujet, et en lien direct avec les questions de réhabilitation du parc existant et de lutte contre la précarité énergétique ;

Afin d'anticiper la réglementation nationale et européenne en faveur d'une moindre consommation foncière, et l'adaptation au changement climatique des territoires, les copilotes souhaitent aller plus loin dans leur politique d'amélioration de l'habitat. Les deux documents cadres visent à conforter et développer les actions en cours afin d'assurer et de faire respecter le droit au logement digne pour tous, sur l'ensemble du département et ce, quel que soit le niveau d'ingénierie des communes :

- Pour **répondre aux différents besoins sur le territoire**, en lien avec le desserrement des ménages : augmentation des ménages monoparentaux, des ménages d'une seule personne, colocations, etc.. Pour également répondre aux besoins en lien avec le vieillissement de la population : augmentation de la part des plus de 75 ans, départ des jeunes sur les parties les plus rurales du territoire. Il s'agira également de prendre en compte les besoins liés à la paupérisation des ménages en particulier dans les EPCI les plus ruraux comme la CC du Quercy Rouergue et des Gorges de l'Aveyron (le Tarn-et-Garonne enregistre un taux de pauvreté de 17% soit 2,4 points de plus qu'en France métropolitaine, et des revenus annuels médians disponibles inférieurs aux moyennes nationales et régionales : respectivement 20 140 euros contre 21 730 euros et 20 740 euros en 2018). Chaque ménage doit pouvoir accéder au logement selon ses besoins et ses conditions de ressources, dans les meilleures conditions possibles.
- Pour **lutter contre la vacance résidentielle et la déprise démographique** des centres-bourgs et hameaux, enregistrée sur le territoire, tout particulièrement sur le nord et l'ouest du département
- Pour **lutter contre la faible performance énergétique des habitations en nombre sur le territoire en raison de l'ancienneté des logements**, engendrant parfois des situations de mal-logement et de précarisation de la population, face à l'augmentation des coûts de l'énergie.
- Pour **lutter contre l'habitat indigne et dégradé** et garantir des conditions de vie qualitatives, pour l'ensemble des ménages vivant de façon pérenne ou ponctuelle sur le département.

Le Département en sa qualité de chef de file de lutte contre la précarité énergétique et des Solidarités sur le territoire, souhaite, aux côtés de l'Etat, renforcer les nombreuses actions déjà développées sur l'ensemble du Tarn-et-Garonne (OPAH, PIG, Guichets de la Rénovation, ...) comme les OPAH Renouvellement Urbain du centre ancien de Moissac et Montauban, l'OPAH Pays Midi Quercy, OPAH CC Lomagne Tarn-et-garonnaise, l'ORCBDT Pays de Serres en Quercy, le PIG de la CC du Pays de Lafrançaise et du Grand Montauban. Cela passe par

l'identification des besoins via le repérage des situations problématiques, ainsi qu'un accompagnement affirmé des communes et EPCI (élus, techniciens), ainsi que des habitants dans une démarche globale d'amélioration de l'habitat.



2.1 Requalifier le parc de logement existant

Afin d'assurer un développement qualitatif et garantir l'attractivité de l'ensemble du territoire, en particulier des communes en déprise démographique, le PDH s'attache à traduire une approche globale de la rénovation du parc de logements, qui surpasse la seule approche énergétique. Il s'agit là de mobiliser les bâtis existants, inoccupés, vacants, occupés mais inadaptés etc., afin de répondre à l'ensemble des besoins des populations locales et/ou travailleurs locaux, via la massification des travaux d'amélioration / de réhabilitation des logements.

Le PDH souligne aussi l'effort important des collectivités locales dans **l'accompagnement technique et financier des ménages dans leurs travaux d'amélioration** à travers les opérations programmées et les deux guichets de la rénovation énergétique

L'Etat et le Département poursuivront et renforceront leur accompagnement des territoires dans ces réflexions, il s'agira notamment de développer le travail en réseau afin de partager les bilans des OPAH, des guichets de la rénovation, et plus largement des expériences

conduites en matière d'amélioration de l'habitat pour améliorer les leviers d'intervention de chacun.

Parmi les moyens à développer, le PDH souhaite porter **une réflexion sur des outils innovants comme les Ventes d'Immeubles à Rénover, le bail à réhabilitation ou encore via le recours d'acteurs différents dans la création de logement (associations agréées MOI notamment).**

Le PDH a aussi pour objectif d'encourager la transformation qualitative des résidences secondaires de plus en plus nombreuses sur le territoire lorsque celles-ci font l'objet d'un changement d'usage en résidences principales. Enfin, au-delà de l'intervention auprès des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs, il s'agira de **maintenir les efforts des bailleurs sociaux pour la réhabilitation du parc locatif social**. Les bailleurs s'engagent d'ailleurs dans la réhabilitation de leur parc à travers leurs Conventions d'Utilité Sociale (CUS), signées avec l'État.

2.2 Lutter contre l'habitat indigne

Les pilotes du PDH et du PDALHPD réaffirment leur engagement dans la lutte contre l'habitat indigne et pour l'accès et le maintien de tous dans un logement décent. Les pilotes du PDH et du PDALHPD **entendent conforter le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) dans son rôle de coordinateur de l'ensemble des acteurs de la LHI et d'appui aux collectivités territoriales**. Pour cela, il doit poursuivre et développer l'information auprès des élus locaux et des techniciens sur la problématique de la lutte contre l'habitat indigne, en particulier pour pouvoir repérer et identifier des situations de mal-logement. Cela passera notamment par **l'organisation de journées de sensibilisation au mal-logement** à l'échelle départementale voire par EPCI afin de réunir élus et techniciens, professionnels du logement et autres intervenants à domicile. La bonne dynamique partenariale entre les territoires, les différents services municipaux avec les différents acteurs locaux, notamment ceux du secteur sanitaire (ARS) est en effet une condition sine qua none pour étendre l'efficacité en matière de lutte contre l'habitat indigne, sur l'ensemble des territoires.

Par ailleurs, le PDLHI veillera à **développer un réseau de référents (binôme élu / technicien) présents sur chaque EPCI** et permettant de développer le lien entre le PDLHI et les acteurs de terrain.

La remontée d'information se fait essentiellement par les professionnels intervenant au domicile des ménages. La Cellule Habitat Indigne pourra s'appuyer sur les travailleurs sociaux de secteur du Département et le Service Départemental de l'Autonomie (SDA) pour lesquels il conviendra de poursuivre la sensibilisation en continu. **Le PDH / PDALHPD a pour objectif de développer la sensibilisation d'autres services intervenant à domicile** (pompiers, services d'aides à domicile, infirmiers, médecins, etc.) pour un meilleur repérage des situations d'habitat indigne ou d'incurie.

Pour aller plus loin en effet, les pilotes des plans souhaitent **poursuivre l'accompagnement déjà effectif dans les dispositifs PDV et ACV ou dans l'association aux mises en place de PLUiH**, par le le déploiement d'outils comme le permis de louer sur le territoire, déjà développé sur les communes de Caussade et Montauban et particulièrement efficace dans le repérage des situations de précarité énergétique et d'habitat indigne. La montée en puissance et l'essaimage de ces dispositifs passera notamment par l'organisation des journées sensibilisation évoquées précédemment permettant de partager les expériences et d'appuyer les projets en réflexion.

En outre, cet accompagnement se matérialisera par la poursuite du soutien de la DDT permettant la montée en compétences des intercommunalités sur cette thématique. Les

membres du PDLHI accompagneront également les EPCI et communes qui le souhaitent dans la mise en place d'outils coercitifs (opérations de RHI et Thirori, travaux d'office, procédures contre les marchands de sommeil).

Afin de prévenir ces situations indésirables, le PDH prévoit également de renforcer son action auprès des premiers concernés, les habitants, locataires comme propriétaires :

- En renforçant l'information autour des aides existantes ;
- En poursuivant les campagnes de communication sur les actions des deux guichets uniques (nouveau dispositif MaPrimeRénov' qui renforce l'information des publics)

Si la lutte contre l'habitat dégradé et/ou indigne a pour principal objectif la protection des occupants des logements, elle peut se traduire par des opérations de renouvellement urbain en mobilisant des outils coercitifs (démolition, recyclage foncier, opération de restauration immobilière...) permettant ainsi d'améliorer l'attractivité du territoire.

2.3 Lutter contre la précarité énergétique

Dans la continuité du précédent PDH, le nouveau PDH-PDALHPD souhaite consolider les actions en faveur de l'amélioration des performances énergétiques des logements du territoire. Les nombreux dispositifs déjà existant pour améliorer le parc privé déqualifié – Action Cœur de Ville, OPAH, OPAH-RU, PIG – et la structuration des deux guichets de la rénovation énergétique (FranceRénov') ainsi que la mise en place du dispositif Mon Accompagnateur Rénov (MAR) sur le territoire, témoignent de la dynamique engagée.

Il s'agit notamment de **consolider l'amélioration de la rénovation énergétique en travaillant à :**

- **une meilleure lisibilité des aides** et à **l'accompagnement** des ménages d'un côté, via des campagnes de communication afin de repérer au mieux les ménages concernés mais aussi en communiquant sur les aides existantes. Celles-ci devront éventuellement être adaptées pour tenir compte des effets de seuils pour les ménages de « l'entre deux », qui ne peuvent parfois pas prétendre aux aides pour cause de ressources insuffisamment faibles, et face à l'augmentation du coût de l'énergie. A ce titre, depuis le 1er janvier 2023, le décret n°2022-1035 officialise la création d'un tiers accompagnant sur les thématiques de rénovation urbaine : Mon Accompagnateur Rénov qui conseille les ménages tout au long du projet (informations détaillées, objectives, adaptées au projet : définition des travaux nécessaires, sélection des entreprises compétentes, choix des devis, etc. voire contrôle de la bonne mobilisation des financements)
- mais également auprès du réseau de professionnels opérant (architectes, MOE, artisans, etc.) en **assurant la structuration de la filière et sa mise en relation avec les intéressés**. Ces actions visent des rénovations de qualité via des opérations globales et avec un véritable gain énergétique, ainsi que des rénovations qui puissent s'intégrer dans un bâti ancien et en préserver les qualités architecturales. Pour exemple, le dispositif SLIME existant sur le PETR Quercy pourrait être présenté sur différents territoires par l'intermédiaire d'un retour d'expérience et, potentiellement être développer sur certaines communes. Ainsi, le PDH encourage également le **maintien de la mobilisation des élus locaux dans les actions d'accompagnement des ménages dans la rénovation de leur logement**.

Enfin, il s'agit de **venir en appui des ménages à la gestion budgétaire et à la gestion du logement pour limiter voire éviter l'enlèvement de situations de précarisation de la population :**

- via l'accompagnement à la gestion budgétaire pour certains ménages, en portant une réflexion sur les mesures d'accompagnement qui pourront être déployées . Le renforcement du rôle des SACICAP² dans le département doit être encouragé et porté au plus haut niveau en vue d'accompagner les ménages dans les efforts financiers à consentir (systèmes de prêts, d'avances de trésorerie notamment)
- via une assistance à la gestion du logement et au développement d'actions de sensibilisation aux éco-gestes

Ainsi, le PDH entend assurer **la bonne coordination entre tous ces dispositifs et acteurs intervenant dans le champ de la rénovation du parc de logements** et une meilleure lisibilité de l'offre de subventions et d'accompagnement via les guichets de rénovation de l'habitat.

Indicateurs de résultats

- Nombre de dossiers d'amélioration de l'habitat subventionnés : travaux d'adaptation (perte autonomie / vieillesse)
- Nombre de dossiers d'amélioration de l'habitat subventionnés : rénovation énergétique
- Nombre de dossiers d'amélioration de l'habitat subventionnés : lutte contre l'habitat dégradé
- Nombre de ménages ayant bénéficié d'une aide FSL énergie
- Financements FSL énergie
- Nombre de bénéficiaires du chèque énergie dans le département

² **Les Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif** pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) ont pour mission d'aider les accédants à la propriété et les propriétaires occupants modestes. Elles s'adressent en effet aux personnes dont les revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources du Prêt à taux Zéro (PTZ). Créées par une ordonnance du 25 août 2006 et aujourd'hui au nombre de 56, elles ont succédé aux sociétés anonymes de crédit immobilier (Saci), elles-mêmes créées en 1908 pour favoriser l'accession à la propriété des "classes laborieuses méritantes".

Fiche-action 2 | Renforcer le repérage du mal logement

| | |
|-----------------------------------|--|
| Constats | <ul style="list-style-type: none">– Le territoire du Tarn-et-Garonne est fortement concerné par les problématiques de précarité énergétique (17469 ménages en 2022) et d’habitat indigne (255 signalements provenant des partenaires du PDLHI en 2021).– Ces volumes élevés s’expliquent en partie par un parc de logements vieillissant construit essentiellement entre 1960 et 1970, échappant ainsi aux premières réglementations thermiques (1974).– Pour tenter de résoudre ces problématiques plusieurs actions ont été mises en place : le dispositif « Action cœur de ville » à Montauban, des opérations d’amélioration de l’habitat mises en place sur l’ensemble du département, des actions menées dans le cadre du PDLHI etc.– Malgré ces actions, des difficultés liées au repérage des situations ont été identifiées. Le repérage peut en partie s’opérer via les opérations d’amélioration de l’habitat, les actions du PDLHI, le permis de louer etc. |
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none">→ Renforcer l’observation, la connaissance du parc de logements à faible performance énergétique et indignes pour faciliter le repérage→ Informer et sensibiliser les élus, techniciens et professionnels sur la thématique (caractéristiques du parc, spécificités territoriales, évolutions juridiques, présentation d’outils spécifiques, etc.)→ Améliorer la qualité du parc de logements privés et traiter les situations |
| Modalités de mise en œuvre | <ul style="list-style-type: none">– Accompagner le déploiement du permis de louer sur le territoire en s’appuyant sur les expériences existantes.– Etudier la faisabilité d’une démarche de type SLIME³ sur le territoire en lien avec le CLER, portant le dispositif, et les acteurs locaux<ul style="list-style-type: none">○ Réaliser un état des lieux de l’expérience menée sur le PETER Quercy○ Organiser un temps d’information auprès de l’ensemble des EPCI et communes sur la démarche, en lien avec le CLER et en s’appuyant sur les relais locaux : opérateurs OPAH, guichets de la rénovation énergétique○ Identifier les EPCI souhaitant expérimenter la démarche SLIME et mettre en place un réseau d’accompagnement et échanges de pratiques |

3 (1) Le programme Slime est un outil d’ingénierie territoriale qui permet aux collectivités de mettre en oeuvre une politique ambitieuse de lutte contre la précarité énergétique. Il s’appuie sur l’existant pour coordonner les acteurs et dispositifs présents sur les territoires et ainsi en accroître l’efficacité.

Le programme Slime propose une méthodologie, des financements, des outils et un accompagnement pour repérer les ménages en situation de précarité énergétique, faire un diagnostic de leur situation, leur proposer des solutions durables et adaptées et accompagner les plus fragiles jusqu’à leur mise en oeuvre.

Plan départemental de l’habitat (PDH) et Plan départemental d’action pour le logement et l’hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2024-2029 du Tarn-et-Garonne | 40

| | |
|-----------------------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre et renforcer les actions de communication <ul style="list-style-type: none"> o Organiser une journée de sensibilisation au mal-logement sur chaque EPCI associant notamment les EPCI, communes, professionnels intervenant au domicile des ménages, etc. o Mettre en place, en lien avec les EPCI ou communes, une procédure de repérage des situations via les circuits « classiques » (demande d'aides aux CCAS ou en MDS), via les fournisseurs d'énergie et d'eau (demande d'aide ou quand une consommation anormale est repérée), via le développement de partenariats avec les structures intervenants au domicile des ménages (pompiers, services d'aide à domicile, professionnels de santé, etc.), via les démarches d' « aller vers » (animations locales, ateliers collectifs, campagne de communication, etc.) en lien avec la précarité énergétique |
| Spécificités territoriales | <ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble du territoire départemental et une attention portée sur les territoires de « l'arc de précarité énergétique » : CC du Quercy Rouergue et des Gorges de l'Aveyron, CC du Pays de Serres en Quercy, etc. - Les communes avec un parc comportant de logements dégradés important pour l'instauration du permis de louer |
| Pilote(s) | <ul style="list-style-type: none"> - Département - PDLHI pour le déploiement du permis de louer |
| Partenaires | <ul style="list-style-type: none"> - EPCI - Communes - DDETSPP - Bailleurs sociaux - Fournisseurs d'énergie - ADIL - CLER - Réseau SLIME - Opérateurs Anah - Guichets de la rénovation énergétique |
| Calendrier | <ul style="list-style-type: none"> - Dès 2024 |
| Indicateurs de suivi | <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements signalés au PDLHI - Part de ménages en précarité énergétique « logement » - Nombre de demandes d'autorisation de louer et nombre de refus d'autorisation de louer |

Fiche-action 3 | Renforcer l'accompagnement des publics dans l'amélioration de leur logement et la maîtrise des charges d'énergie

| | |
|--|---|
| <p>Constats</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Le département est fortement impacté par les enjeux d'habitat indigne et de précarité énergétique. Il se pose avec d'autant plus d'acuité au regard de l'augmentation du coût de l'énergie. - Des actions ont déjà été mises en place telles que des supports de communication réalisés par l'ADIL pour sensibiliser les ménages sur leur consommation d'énergie et sur les aides financières pouvant leur être allouées. - Toutefois, au regard de l'augmentation des situations de mal logement, il devient essentiel de renforcer l'accompagnement des habitants. Il s'agira également de remettre l'habitant au centre de l'accompagnement pour renforcer son adhésion. |
| <p>Objectifs</p> | <ul style="list-style-type: none"> → Renforcer la communication et la sensibilisation auprès des locataires sur le bien-vivre dans son logement → Faciliter la réalisation des travaux |
| <p>Modalités de mise en œuvre</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'information et la sensibilisation sur le bien vivre dans le logement <ul style="list-style-type: none"> o Renforcer la sensibilisation et l'accompagnement aux éco-gestes (diffusion de flyers, réalisation de visites à domicile pour mettre en pratique ces éco-gestes et accompagner concrètement les publics à mettre en œuvre les éco-gestes adaptés à leur environnement, etc.) - Faciliter la réalisation des travaux d'amélioration <ul style="list-style-type: none"> o Renforcer la communication sur les aides pouvant être allouées (support de communication, sensibilisation dans le cadre d'un accompagnement etc.) o Proposer un accompagnement renforcé dans le montage des dossiers des situations les plus complexes : financement de postes complémentaires au sein des Guichets de la rénovation énergétique avec une approche technique et sociale, intervention de SACICAP à renforcer avec si besoin une intervention au plus haut niveau, mise en place de Mon Accompagnateur Rénov' o Intégrer le relogement des locataires dans la procédure d'accompagnement et créer des partenariats avec des structures pouvant accueillir du public de manière transitoire |
| <p>Spécificités territoriales</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Département |

| | |
|-----------------------------|--|
| Pilote(s) | <ul style="list-style-type: none"> - DDT - Département |
| Partenaires | <ul style="list-style-type: none"> - DDETSPP - ADIL - EPCI et communes - Opérateurs Anah - Guichets de la rénovation énergétique - Bailleurs sociaux - Structures associatives du secteur AHI - Fournisseurs d'énergie |
| Calendrier | <ul style="list-style-type: none"> - Premier trimestre 2024, en lien direct avec la fiche-action 2 |
| Indicateurs de suivi | <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements réhabilités dans le parc privé - Nombre d'actions de sensibilisation aux éco-gestes - Nombre d'aides allouées aux travaux d'amélioration de l'habitat à destination de propriétaires modestes ou très modestes - Nombre de ménages relogés temporairement dans le cadre de travaux d'amélioration |

3. Soutenir les parcours résidentiels de tous les tarn-et-garonnais et en tenant compte des besoins spécifiques

Le Département, au côté de l'Etat, souhaite accompagner tous les parcours résidentiels en proposant des solutions calibrées aux besoins et aux désirs d'habiter des habitants, et ce, à chacune des étapes de leurs vies et, pour tous les revenus. Le territoire enregistre en effet une augmentation des situations complexes au sein de son territoire, éléments qui conditionnent directement l'offre nécessaire en logement et en hébergement :

- La recrudescence des situations sociales complexes, comme les personnes souffrant de problèmes de santé mentale (addiction, problème psychiques...) hébergées en structure ou à la rue, engendre un fort besoin de structures d'hébergement spécialisées ou de logement adapté ;
- L'augmentation de la population précaire, en particulier des jeunes, des familles monoparentales mais également des saisonniers, engendre non seulement un besoin plus important en offre abordable, mais également, en petites et moyennes typologies, en particulier sur de territoires à proximité d'aménités urbaines (services, commerces, emplois...) ou desservis en transport ;
- Face au vieillissement de la population et/ou à la perte d'autonomie des personnes, l'offre en logement et en hébergement doit s'adapter : travaux d'anticipation, accès PMR, offre de logement adapté, construction de logements de plain-pied... ;
- Les évolutions sociétales (nouveaux modèles familiaux via la recomposition des ménages, les colocations...) et les nouvelles aspirations des populations (via le faible impact de l'habitat et des conditions de vie des personnes sur l'environnement par exemple) amènent à réfléchir à de nouveaux modèles d'habitat : colocation intergénérationnelle, logement léger/modulaire, etc.

Le PDH-PDALHPD a pour ambition de répondre à l'ensemble des besoins de tous les habitants du territoire tarn-et-garonnais, au sein du parc social, du parc privé, ou par le biais de l'accession à la propriété. Le Tarn-et-Garonne, territoire solidaire et engagé, **souhaite accompagner tous les parcours résidentiels, en particulier pour les personnes les plus vulnérables et les ménages les plus précaires** : seniors, les jeunes décohabitants à faibles ressources, les familles monoparentales en nombre ou encore les publics en souffrance psychologique, etc. Les réponses doivent s'adapter au mieux aux différentes étapes de la vie, aux revenus disponibles, aux projets de vie et/ou de carrière (location longue durée, hébergement temporaire, location saisonnière, à proximité des zones d'emplois, proche des aménités urbaines, ...) et aux aspirations de chacun (en matière de localisation, de statut d'occupation, de modes de vie, etc.).

Si le parc social est particulièrement développé sur la commune centre de Montauban, **l'enjeu de son déploiement sur l'ensemble du territoire** est essentiel pour répondre aux besoins des nombreux habitants aux faibles ressources, et tout particulièrement sur les secteurs stratégiques et/ou tendus, comme l'axe Toulouse-Montauban, de fait, inaccessible pour une partie de la population.

Le renforcement de la **production de logements locatifs privés de qualité** est un enjeu important pour faciliter les parcours résidentiels des habitants du territoire, les nouveaux entrants et les habitants ponctuels (saisonniers, touristes, travailleurs agricoles...), permettant également d'accompagner l'attractivité de certains territoires. Pour ce faire, **la mobilisation du parc privé doit permettre de développer une offre de logements locatifs privés**

abordables. Le PDH-PDALHPD encourage également **l'innovation et l'expérimentation dans le domaine du locatif privé ou d'autres solutions d'hébergement** pour répondre à d'autres besoins, parfois plus ponctuels (saisonniers, hébergement, étudiants...).

Enfin, le développement **d'une offre en accession sociale à la propriété, est également un levier majeur pour accroître l'offre abordable sur le territoire.** Le PDALHPD prévoit d'encourager davantage le développement de ce segment, ainsi que les **opérations mixtes**, permettant d'équilibrer les opérations sociales, à l'heure d'une augmentation générale des coûts de la construction, du foncier et de l'immobilier, freinant leur déploiement.

Cela passe notamment **par le développement d'une offre locative** (privée et sociale) à proximité des zones d'emplois et des équipements en priorité, par exemple, dans les bourgs les plus agricoles ou de façon ponctuelle proche des exploitations locales pour loger les nombreux saisonniers qui arrivent chaque année en période estivale notamment.

3.1 Développer le parc de logements abordables

Les copilotes (Services de l'Etat et Conseil Départemental) affirment la **nécessité de renforcer les liens entre les différents acteurs du territoire** : institutionnels, élus locaux, techniciens, professionnels de l'immobilier et de la construction, bailleurs sociaux et les acteurs de la production sociale, associations disposant d'un agrément MOI notamment. En particulier, il s'agit de mobiliser les élus dans la gouvernance du PDALHPD afin de mieux faire connaître les réponses de logement social et déconstruire les représentations associées. La mobilisation des acteurs doit permettre **l'émergence d'une stratégie de production sociale, en matière de programmation, d'attribution et de suivi des opérations**, à l'échelle départementale. En outre, il s'agit, en lien avec les démarches de planification territoriales, de porter une **véritable stratégie de développement de l'offre locative sociale** basée en partie sur les Programmes Locaux de l'Habitat mais aussi en développant potentiellement le conventionnement entre les EPCI et les bailleurs sociaux afin d'atteindre les objectifs de construction de logements sociaux et de travailler à leur territorialisation.

Estimation des besoins en logements locatifs sociaux

| EPCI | BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS | | CONTRIBUTION POSSIBLE DU PARC HLM SUR LES BESOINS GLOBAUX | | PART DE HLM SUR TOTAUX DES BESOINS |
|--|------------------------------|--------|---|--------|------------------------------------|
| | 2024-29 besoins | annuel | 2024-29 PLUi-H ou PLH | annuel | % |
| CA Grand Montauban | 3194 | 532 | 1206 | 201 | 38 |
| CC Pays de Lafrançaise | 180 | 30 | 35 | 6 | 19 |
| CC Lomagne Tarn-et-Garonnaise | 240 | 40 | 35 | 6 | 15 |
| CC des Deux Rives | 870 | 145 | 72 | 12 | 8 |
| CC Pays de Serres en Quercy | 300 | 50 | 20 | 3 | 7 |
| CC Quercy Caussadais | 960 | 160 | 210 | 35 | 22 |
| CC Quercy Rouergue Gorges de l'Aveyron | 630 | 105 | 40 | 7 | 6 |
| CC Grand Sud Tarn-et-Garonne | 2310 | 385 | 380 | 63 | 16 |
| CC Quercy Vert Aveyron | 1140 | 190 | 130 | 22 | 11 |
| CC Terres des Confluences | 1800 | 300 | 350 | 50 | 19 |
| | 11624 | 1937 | 2478 | 405 | |

Cette estimation est basée sur les données recueillies dans les documents de planification existants au sein du département du Tarn-et-Garonne :

- PLH du Grand Montauban,
- PLUi-H de la CC des 2 Rives,
- PLUi-H de la CC Quercy Rouergue Gorges de l'Aveyron,
- PLUi-H de la CC Terres des Confluences.

Les estimations concernant les communautés de communes non dotées de documents programmatiques contenant un volet Habitat ont été réalisées à partir d'une méthode basée sur la demande exprimée. Si cette méthode comporte une limite (prise en compte de la demande non exprimée difficilement quantifiable), elle permet toutefois de définir une première base d'estimation des besoins.

Le PDH-PDALHPD soutient le développement d'une offre en logements locatifs sociaux -en particulier en petites typologies- - en production neuve comme en restructuration de grands logements locatifs sociaux vacants comme sur la commune de Cazes-Mondenard en plus petites typologies. Cette démarche répond en effet aux besoins associés aux dynamiques démographiques locales : (augmentation de la part des personnes âgées qui vivent généralement seules ou au sein d'un petit ménage, augmentation des familles monoparentales, séparations, décohabitation des jeunes, etc. et qui, malgré le rattrapage effectué ces dernières années, manquent encore sur le territoire et restent principalement concentrées sur la ville centre de Montauban. Il s'agit de maintenir un niveau soutenu de production de logements locatifs sociaux qui permette une diversification des typologies grâce à la production affirmée de petits logements (T2).

Le PDH-PDLAHPD prévoit **en priorité d'intensifier la production de logements sociaux, et notamment très sociaux (PLA-I), sur les 5 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU** et qui aujourd'hui, ne répondent pas à leurs obligations de 20 ou 25 % de logements locatifs sociaux.

L'un des enjeux pour permettre le développement de la production locative sociale est de pouvoir équilibrer les opérations soit par la diversification des opérations (accession libre, accession sociale, location intermédiaire, location très sociale) au sein d'un même ensemble, et/ou de disposer d'un foncier abordable, particulièrement dans le corridor économique Montauban-Toulouse (CC Grand Sud Tarn-et-Garonne, CC de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise... **Pour favoriser l'accès des bailleurs sociaux à un foncier abordable et ainsi faciliter le développement des logements locatifs sociaux notamment au sein des secteurs les plus demandés**, la mise en place **de stratégies foncières** utilisant au mieux les outils de l'urbanisme dans les PLUi ainsi que les outils de l'aménagement est encouragée. Il s'agira donc de renforcer l'accompagnement des collectivités dans leur maîtrise de ces outils au bénéfice de la production locative sociale (cf. orientation 1).

Le Département et les collectivités territoriales sont invités à poursuivre également les garanties d'emprunt des bailleurs sociaux, afin de faciliter le montage d'opérations de logements sociaux. En outre, le PDH-PDALHPD souhaite valoriser et encourager la contractualisation des EPCI ou communes avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) qui, depuis 2019, a contribué à la construction de 1 230 logements.

Outre l'offre en PLAI classique, **les copilotes soutiennent la création de PLAI-adapté, opérations essentiellement destinées aux ménages fragiles cumulant difficultés économiques mais aussi sociales**, dont la situation nécessite un habitat à loyer et charges maîtrisés ainsi que d'une gestion locative adaptée et le cas échéant, d'un accompagnement.

Il s'agira aussi -de façon subsidiaire- de **s'attacher aux territoires plus ruraux et aux communes volontaires** qui souhaitent répondre à une demande locale plus ponctuelle. Par exemple, de nombreux seniors sont captifs de leurs maisons à la campagne, inadaptés à la perte d'autonomie car ils ne trouvent pas de logement abordable et correspondant à leurs attentes en centre-bourg.

Il s'agira donc d'encourager les **opérations sociales qualitatives, ponctuelles, au « cas par cas » dans les centres bourgs à proximité des aménités** afin de répondre aux besoins des ménages précaires (seniors, retraités agricoles, ouvriers, jeunes...). Dans la logique de la préservation des ressources du territoire, et en cohérence avec l'objectif de moindre consommation foncière (cf. orientations 1 et 2), il s'agira de favoriser **particulièrement la captation de logements privés**, notamment les logements vacants et/ou quasi inutilisés, au sein de l'enveloppe urbaine des communes, via le conventionnement avec les propriétaires, et pour lutter par la même occasion contre la déprise des centres ruraux. Les pilotes du PDH-PDALHPD s'engagent à porter une réflexion sur la stratégie de captation en lien avec le développement de l'intermédiation locative, en portant des actions de communication (travaux, gestion locative), d'ingénierie, et de sécurisation des bailleurs et associations en particulier sur les zones rurales dépourvues d'agences immobilières ou de techniciens qualifiés.

Des temps d'échanges seront nécessaires pour permettre d'engager les discussions entre les territoires voire d'engager de nouveaux partenariats (subventions), en particulier pour les EPCI non pourvues en ingénierie locale technique et favoriser le travail en inter-bailleurs pour travailler non seulement sur une programmation adéquate qui réponde aux divers besoins recensés, mais également penser les localisations stratégiques des opérations (en centre-bourgs / centre-ville, proche d'aménités urbaines, etc.).

Enfin, le PDH-PDALHPD vise un **développement plus intense de l'accession à la propriété des ménages modestes, en particulier au sein des centres-bourgs**. Pour cela, les copilotes entendent développer de nouveaux outils sur le département, comme le **Bail Réel Solidaire (BRS) bientôt expérimenté sur la CA du Grand Montauban, le Prêt Social de Location-Accession (PSLA)** ou encore via la **vente de logements sociaux**, par ailleurs engagée par l'opérateur Tarn-et-Garonne Habitat. Ces outils ont vocation à être avant tout mobilisés sur les secteurs tendus et moyennement tendus où l'accession à la propriété est compliquée pour les ménages modestes, particulièrement sur la partie sud du département. En outre, leur déploiement devrait contribuer à une meilleure rotation dans le parc social. Pour permettre le meilleur accompagnement possible des ménages dans leurs parcours d'accession à la propriété, il s'agit d'encourager la continuité des actions de communication et d'information auprès des particuliers sur les aspects juridiques et fiscaux pour sécuriser leur projet et éviter qu'ils ne se retrouvent en difficulté après leur achat. Le PDH-PDALHPD soutient la poursuite des missions de conseils qualitatifs, neutres et gratuits de l'ADIL-82 sur tout le territoire départemental.

3.2 Mettre en œuvre le service public de la rue vers le logement : Développer l'offre d'hébergement et de logement adapté « sur-mesure » et Améliorer le fonctionnement et la gouvernance du SIAO

3-2-1/ Les dispositifs d'hébergement d'urgence et de veille sociale dans le Tarn et Garonne

L'hébergement d'Urgence :

Sur la période du précédent PDALHPD, les places d'hébergement ont augmenté, passant de 145 places en 2019 à 201 en 2022. Le nombre de places d'hébergement d'urgence a connu **une augmentation de 38 % sur 4 ans dans les départements du Tarn et Garonne** afin de répondre à la demande auprès du 115. Cette augmentation a permis de s'adapter au flux des demandes d'hébergement d'urgence de ces dernières années.

Cinq associations assurent la gestion de cinq sites d'hébergement d'urgence répartis sur quatre communes distinctes : Montauban (Relience), La Ville-Dieu-du-Temple (Emmaüs), Moissac (Escale Confluences et Espace et Vie) et Lamothe Capdeville (Croix rouge Française).

Il est à noter que la localisation des places d'hébergement d'urgence s'est effectuée **en fonction de l'opportunité de ce que pouvait proposer les opérateurs au niveau de leur localisation et du bâti disponible**. 83 % de ces places sont localisées en dehors de Montauban. Deux structures ont mis en place des navettes pour ramener le matin, les populations vers Montauban, commune principale du département. Les orientations 115 vers les structures localisées à Moissac sont parfois refusées compte tenu de l'éloignement de Montauban. Pour rappel le département n'a plus recours aux nuitées hôtelières depuis l'été 2020.

L'accès à l'ensemble **des 204 places d'hébergement d'urgence** s'effectue par le SIAO/115.

- Soit en détails :

- ✓ 170 places HU soit 30 HU Relience, 82 HU Emmaüs, 31 HU Escale Confluences, 25 HU Pech Blanc, 4 HU Espace et vie
- ✓ 19 places CHRS urgence soit 15 Relience et 4 Espace et Vie (VIF),
- ✓ 12 places HU VIF soit 2 places HU Relience – 10 places HU UDAF
- ✓ 3 places dédiées aux femmes en situation de pré-post maternité (Relience).

Soit :

- ✓ 98 places dédiées aux femmes et familles,
- ✓ 73 places dédiées aux hommes isolés,
- ✓ 11 places mixtes orientables en fonction de la demande,
- ✓ 16 places dédiées aux femmes victimes de violence,
- ✓ 3 places dédiées aux femmes pré et post maternité,

Des places dédiées pour les femmes victimes de violence avec un dispositif d'accompagnement spécifique permettant de consolider le parcours des victimes :

En 2022, le SIAO urgence a été sollicité pour 86 situations et a pu orienter **64 ménages** en situations de violences intrafamiliales pour une demande de **mise à l'abri**.

L'année 2022 a permis de réaffirmer le principe d'orientation par le SIAO /115 et le processus de mise à l'abri sur les places d'urgence dédiées en coordination avec les coordinatrices /VIF du département et les opérateurs.

Caractéristiques à retenir sur l'hébergement d'urgence sur le Tarn-et-Garonne :

Le département est marqué par le travail agricole qui impacte significativement le secteur de l'hébergement. La demande fluctue au cours de l'année et croit en particulier à l'été et durant l'automne du fait des besoins des travailleurs saisonniers.

Avec une plateforme d'accueil des demandeurs d'asile (PADA) localisée à Montauban, les structures relevant du dispositif national d'accueil (DNA) sont également impactées par une occupation fluctuante au cours de l'année et elle reste de manière générale très soutenue.

Profil des publics :

La composition familiale des demandeurs est identique à celle des années précédentes avec plus de **45 % des demandes émanant d'hommes isolés** et presque **20 %** concernent toujours **des adultes avec enfants**.

Le dispositif bien qu'il soit relativement équilibré est de plus en plus saturé selon les périodes de l'année ce qui conduit à des refus par manque de place majoritairement pour les hommes isolés ; Selon les flux migratoires, le demande d'hébergement des familles restent soutenues et conduit parfois à un manque de place pour les familles.

Perspectives à travailler sur l'hébergement d'urgence en lien avec le SIAO /115 au regard de l'hétérogénéité des publics accueillis :

Au regard de la conjoncture économique et la part de la crise migratoire, **il est nécessaire de maintenir le nombre de places. Toutefois un travail doit s'engager sur la répartition et l'optimisation des places qui doit répondre à un public très hétérogène.**

En effet, il est recommandé d'endiguer la croissance du parc d'hébergement d'urgence en limitant son accès à sa mission première d'accueil inconditionnel et immédiat pour les situations de détresse.

Il est donc nécessaire d'avoir une **réflexion sur le parc d'hébergement d'urgence** en s'appuyant sur l'observatoire du 115, les accueils de jour et la maraude qui interviennent au plus près du public et repèrent leurs besoins.

- Les places d'hébergement d'urgence doivent répondre en priorité aux personnes les plus vulnérables. Une des pistes est donc de revoir les critères de vulnérabilité dans l'accès à certains dispositifs
- Les places d'hébergement d'urgence doivent s'adapter aux besoins d'un public très hétérogène. (cf. fiche -action 5 du PDALHPD).

Dans les années à venir, les pilotes du plan et ses partenaires devront travailler **sur le développement d'une offre d'hébergement innovante et / ou évolutive pour mieux répondre à la diversité des besoins**. En effet, les acteurs du territoire rencontrent de plus en plus de situations complexes de publics ne pouvant s'inscrire dans une structure d'hébergement classique et se retrouvant sans solution, ou logés dans des conditions indésirables (les personnes en grande marginalité, avec des chiens, certains saisonniers en période estivale, les personnes avec des problématiques de santé mentale, les jeunes, etc.).

La dynamique de sortir au plus vite de l'hébergement des personnes vers le logement existe mais doit s'accompagner. Des solutions adaptées pour certains publics doivent être trouvées notamment pour les personnes les plus désocialisées et /ou les personnes souffrant d'addictions diverses.

Le PDH-PDALHPD valorise donc la **création de solutions plus souples**, sur-mesure et qui s'inscrivent aussi dans la logique du Logement d'abord 2 sur les territoires volontaires. Celles-ci pourraient par exemple prendre :

- **la forme d'habitat modulaire léger** (type tiny house ou mobil-homes) pour les saisonniers, les jeunes (alternants, étudiants, apprentis...), les personnes précaires,
- la forme d'une offre à haut seuil de tolérance pour les publics qui ne pourraient pas s'inscrire dans les dispositifs actuels (conflits de voisinage, addiction, difficulté à s'inscrire dans une offre collective...)

Ces solutions nécessiteront toutes en amont, une sensibilisation des élus et de la population locale.

Mais d'autres dispositifs pourraient être envisagées pour répondre aux besoins d'un public spécifique :

- jeunes en rupture et sortants de l'aide sociale à l'enfance entre 18 à 25 ans en lien avec la contractualisation État/CD sur la protection de l'enfance,
- Un Chez Soi d'Abord pour le public relevant d'une prise en charge sociale et sanitaire (en articulation avec l'ARS).

Les dispositifs d'accueil de jour et la maraude :

Enfin, ce parc d'hébergement d'urgence doit s'articuler avec les équipes « allers vers », la maraude et les accueils de jour. La situation des accueils de jours située sur Montauban sont régulièrement saturés et connaissent d'importants pics de passage. Ils sont fréquentés par les personnes en errance, les grands précaires qui préfèrent rester à la rue, les personnes mal logées et les personnes hébergées sur le 115 qui quittent l'HU le matin puisqu'aucun HU dans le département ne fonctionne H24.

La configuration de la veille sociale semble bien calibrée sous réserve de l'évolution nécessaire des capacités en accueil de jour.

De même, bien que la maraude ait une vocation départementale, elle reste très centralisée à Montauban et répond au cas par cas aux besoins du territoire.

Les besoins locaux concernant les dispositifs de veille sociale doivent être réétudiés sur l'ensemble du département pour vérifier si des zones blanches concernant cette offre de service de proximité à destination des sans-abris sont à comptabiliser.

3-2-2/ Les dispositifs d'hébergement d'insertion : Les CHRS, les places de stabilisation et les logements conventionnés ALT

Les CHRS :

Les CHRS sociaux permettent aux publics en grandes difficultés de retrouver leur autonomie personnelle et sociale. La plate-forme de services qu'ils offrent (hébergement, insertion, accompagnement...) est un outil important pour préparer à l'accès au logement.

Le département dispose de 66 places de centre d'hébergement et de réinsertion sociale insertion et 19 places CHRS urgence soit un parc composé de 85 places d'hébergement

A ce jour, le SIAO dénombre **une liste d'attente de 30 ménages en attente d'admission** bien qu'il y ait eu un nombre d'intégration à hauteur de 59. Le délai d'attente est en moyenne de 12 mois.

L'ALT :

L'offre d'hébergement financée en « Allocation logement temporaire » connaît une importante diminution pour deux raisons principales : Le forfait loyer charges n'a pas été revalorisé depuis 2008 et l'accompagnement social n'est pas financé.

Les places d'hébergement de stabilisation :

24 places sont portées par l'association Escalé Confluences.

Cette formule a été mise en place dans le cadre du plan d'action renforcé du dispositif d'hébergement et de logement (PARSA) en janvier 2007. L'hébergement est situé à Moissac et propose 24 places. Cette forme de réponse a été créée dans la perspective de permettre à des personnes éloignées de l'insertion de se poser et d'envisager une orientation adaptée à leur situation.

Perspectives : Refondre l'offre des places d'urgence et d'insertion dans le but de tendre vers l'accès au logement.

- Étudier le développement du « CHRS hors les murs » figurant parmi les dispositifs d'accompagnement social pour l'accès et le maintien dans le logement découplé d'une prestation d'hébergement, telle que les équipes d'accompagnement mobile, l'AVDL [accompagnement vers et dans le logement] ou encore l'IML [intermédiation locative].
- Réorienter le dispositif ALT pour venir en complémentarité à d'autres dispositifs.

3-2-3/ Poursuivre le développement de logement adapté et d'intermédiation locative

Entre hébergement et logement de droit commun, le terme de logement adapté recouvre toutes les solutions de logement très social proposant une gestion de proximité, un accompagnement et des prestations variées. Cela comprend les logements foyers (pensions de familles, résidences sociales). Par extension, le terme générique inclut également : les diverses formes d'intermédiation locative (mandat de gestion, location/sous location).

Le premier plan Logement d'abord (2018-2022) a permis à 440 000 personnes sans domicile au niveau national, d'accéder au logement. Réforme prioritaire du gouvernement, traduite en objectifs chiffrés et territorialisés, le plan logement d'abord a démontré son efficacité pour favoriser l'insertion par le logement des personnes en situation de grande précarité.

Le gouvernement a décidé de poursuivre et de renforcer la stratégie du Logement d'abord. Le deuxième plan Logement d'abord, pour la période 2023-2027, permettra ainsi d'augmenter encore les efforts et les moyens investis pour l'accès au logement des personnes sans domicile et de consolider les nombreuses actions structurelles engagées ces cinq dernières années.

Ce deuxième plan s'articulera autour de 4 priorités :

- 1) produire et mobiliser des solutions de logements adaptées et abordables pour les personnes en grande précarité
- 2) proposer des parcours d'accompagnement qui s'adaptent aux souhaits et besoins des personnes, orientés vers l'accès au logement et la prévention des ruptures
- 3) accompagner les transformations du secteur en outillant les professionnels et en s'appuyant sur leur expertise pour conforter le Service Public de la Rue au Logement (SPRULO)
- 4) mettre la territorialisation et les partenaires au centre de la politique du logement d'abord.

Les pensions de familles, les résidences d'accueil pour personnes en souffrance psy :

Solutions pérennes et adaptées aux personnes ayant vécu un long parcours de rue, marqué par l'exclusion et l'isolement, les pensions de familles (PF) et les résidences d'accueil (RA) restent un pilier du plan logement d'abord. Dans le Tarn et Garonne, durant le dernier plan, ce dispositif a été fortement développé :

Plan départemental de l'habitat (PDH) et Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2024-2029 du Tarn-et-Garonne | 51

- ➔ 109 places de pensions de famille (CCAS : 64 places / UDAF : 75 places)
- ➔ 30 places en résidence d'accueil pour personnes en souffrance psy (UDAF)

Soit un total de 139 places.

- ➔ Une pension de famille de 21 places supplémentaires doit ouvrir en avril 2024 à Montauban dont le gestionnaire sera l'association Reliance.

Il est constaté que l'offre dans un premier temps s'est développée essentiellement sur Montauban. Au niveau du SIAO, la liste d'attente reste soutenue.

L'enjeu du prochain PDALHPD sera d'assurer **une meilleure couverture sur l'ensemble du département en recherchant à développer ces structures sur les autres villes moyennes.**

Les opérateurs des pensions de familles constatent que le public est parfois similaire à celui du CHRS sans pour autant disposer des moyens en effectifs et en compétence d'accompagnement puisque c'est du logement adapté. Les situations des locataires sont de plus en plus complexes. Elles multiplient les problématiques : économiques sociales psychiques ou psychiatriques, addictions, incurie, etc.

Logement IML (intermédiation locative) :

Le programme national d'intermédiation locative, a pour objectif de développer, à partir du parc privé, une offre destinée à accueillir, de manière pérenne ou temporaire, des ménages en difficultés pour accéder à un logement autonome.

L'intermédiation locative constitue un axe de développement de l'offre important au niveau national avec un objectif de création de 40 000 places en 5 ans dans le cadre du plan Logement d'abord 2 et au niveau local pour sécuriser l'accès au logement pour les personnes rencontrant des difficultés sociales et / ou financières via un accompagnement social.

Le dispositif IML dans le Tarn et Garonne a été développé sur les crédits du budget opérationnel du programme 177 IML-LDA. En parallèle des crédits IML ont été dédiés aux familles ukrainiennes réfugiées.

Dans l'objectif **d'inciter l'engagement des opérateurs dans le développement de cette offre**, la DDETSPP a entrepris un travail en 2023 de cadrage auprès des opérateurs afin **de gagner en cohérence et de simplifier les pratiques**. Le ciblage du public a été réajusté au regard des besoins constatés et de la nécessité de fluidité d'autres dispositifs d'hébergement. Ainsi l'offre IML s'adresse à des publics vulnérables généralistes mais également à des publics spécifiques comme les femmes victimes de violences (FVV), les jeunes et les bénéficiaires de la protection internationale (BPI).

Depuis 2023, cinq opérateurs IML (Forum Réfugiés, Habitat et Humanismes, les Restaurants du Coeur, SOLIHA et l'UDAF) sont engagés dans ce dispositif. Un objectif de 98 logements est en cours de réalisation, ce qui correspondra à environ 245 places (soit en moyenne 2,5 personnes par logement) contre 98 places en 2022.

Néanmoins, il existe une tension immobilière très forte concentrée sur la ville de Montauban dans le parc social et privé, combinée à une conjoncture économique qui n'incite pas les propriétaires privés à proposer leurs logements en IML.

Le dispositif nécessiterait d'être réévalué en particulier dans les zones urbaines où la tension est la plus forte. Un travail d'accompagnement des publics et d'incitation à élargir les demandes hors de l'aire urbaine montalbanaise, semble nécessaire afin de ne pas engorger les différents dispositifs de logement. Pour cela, le facteur de mobilité des publics vulnérables devra également être encouragé. De même, une communication auprès des bailleurs privés de ce dispositif en lien avec les services de la DDT est à envisager afin d'inciter les bailleurs privés à louer. Une attention particulière portera sur l'effectivité et la nature de l'accompagnement social dans ce cadre.

Résidence sociale « Foyer Jeunes Travailleurs » :

Le diagnostic partagé à 360 degrés du sans-abrisme au mal logement effectué en février 2016 avait mis en évidence les caractéristiques du public jeune et la vulnérabilité plurielle des jeunes face au logement. La programmation de création du FJT était inscrite notamment dans les orientations de l'ancien PDALHPD mais n'a pu être finalisé dans le cadre du dernier PDALHPD.

Un appel à projet a été lancé le 17 janvier 2023 permettant la création d'un foyer de jeune travailleur de 90 places sur la communauté d'agglomération du grand Montauban. Une commission d'information et de sélection d'appel à projet social (CISAAP) se réunira en octobre 2023 afin de classer les projets déposés.

3-2-4/ Améliorer le fonctionnement et la gouvernance du SIAO

Le Service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO) est une plateforme départementale unique de coordination et de régulation des secteurs de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile ou rencontrant des difficultés particulières.

Pour le département de Tarn-et-Garonne, l'Association Reliance 82 gère le SIAO depuis 2011 et est gestionnaire du numéro d'urgence « 115 ». Le mandat de gestion avec l'opérateur actuel porteur du SIAO a été renouvelé en 2021 pour une durée de 3 ans.

Toutes les places d'hébergement d'urgence, d'insertion, de logement adapté et d'intermédiation locative sont mises à disposition du SIAO qui a donc la connaissance complète de la composition des places et du parc de logement.

Dans ce cadre, le Préfet de Tarn-et-Garonne a lancé un appel à candidature le 7 juillet 2023 pour sélectionner le futur gestionnaire du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) à compter du 1^{er} janvier 2024, conformément à l'instruction du gouvernement du 31 mars 2022 relative aux missions des SIAO pour la mise en œuvre du Service Public de la Rue au Logement (SPRULO). Cette instruction préconise d'accorder une attention particulière au statut du SIAO et à l'indépendance entre l'activité SIAO et les autres activités gérées par la structure porteuse.

L'enjeu du SIAO sur le Tarn et Garonne **sera de faire évoluer le pilotage du SIAO en tant « qu'opérateur de l'Etat »** tant dans le fonctionnement que dans la gouvernance et devra devenir une interface partenariale qui permet de coconstruire les parcours d'accompagnement et d'accès au logement avec les partenaires (service de l'État, collectivités territoriales, associations, bailleurs sociaux, représentants des personnes accompagnées).

3.3 Apporter des réponses au vieillissement et à la perte d'autonomie

Le PDH-PDALHPD souhaite **accompagner les personnes vieillissantes de plus en plus nombreuses et les personnes concernées par la perte d'autonomie**, afin de garantir le « bien-vieillir », comme le « bien-vivre » sur l'ensemble du territoire. En effet, si ce phénomène est national, à l'échelle du Tarn-et-Garonne, il se concrétise par une augmentation de 7% des plus de 65 ans d'ici 2050 (ils représentent 23,4% en 2023, et atteindraient 28,8% en 2040 puis

30,3% en 2050 (Insee - Projections départementales et régionales de population à l'horizon 2050, Statistisches Bundesamt 2009, Insee 2017). Les projets d'habitat inclusif en projet, à destination des publics seniors dans les deux communes de Lafrançaise et de Cazes Mondenard pourront à ce titre être valorisés.

Cela passe entre autres, par la multiplication des campagnes d'informations auprès de la population locale pour les travaux d'amélioration, pour anticiper la perte d'autonomie et garantir le « bien-vieillir » sur le territoire, en lien avec les dynamiques de vieillissement de la population et par la création de logements adaptés à la perte d'autonomie dans le parc privé (par exemple, des maisons en plain-pied ou des logements avec ascenseurs) mais aussi dans le parc social, en lien avec la paupérisation des publics seniors (retraités agricoles, retraités ouvriers peu qualifiés, etc.). Ces opérations devront encore une fois, privilégier les zones centrales, pour permettre l'accès aux services, commerces et équipements du territoire et in fine, lutter contre l'isolement social des aînés.

Si certains souhaitent rester le plus longtemps dans leur domicile et retarder au maximum l'entrée en établissement, les travaux d'adaptation sont de mise (pose de rampes, douche à l'italienne...). **L'accompagnement des ménages à l'adaptation de leur logement face ou en prévention de la perte d'autonomie est donc un enjeu primordial du PDH-PDALHPD.**

Le PDH-PDALHPD encourage donc les collectivités territoriales à maintenir les objectifs ambitieux en termes d'aides à l'adaptation du parc privé pour les ménages en perte d'autonomie aux ressources modestes, à la fois grâce aux aides de l'Anah et du Département complémentaires, mais aussi par le biais des OPAH du territoire et qui permettent de suivre de très nombreux dossiers pour les travaux d'adaptation à la perte d'autonomie et mobilisent des aides supplémentaires notamment des communes et EPCI.

La communication faite dans le cadre des OPAH sur les dispositifs et aides existants doit être poursuivie et renforcée auprès des personnes âgées et des personnes en situation de handicap en particulier. De manière générale, le PDH-PDALHPD prévoit de renforcer les réseaux d'acteurs (structures d'accompagnement, intervenants à domicile, etc.) et leur accompagnement auprès de ce public, en développant davantage de campagnes d'informations et en les sensibilisant sur les dispositifs existants, lors de rencontres interprofessionnelles par exemple.

En parallèle, sur la production neuve, **le PDH-PDALHPD souhaite encourager l'effort des bailleurs et des acteurs de la construction mené ces dernières années quant à la prise en compte d'une programmation adaptée à la perte d'autonomie physique dans les nouvelles opérations**, et dans les **lourds travaux de réhabilitation** entrepris par différents bailleurs du territoire, afin d'intégrer des ascenseurs et des accès PMR, dans les logements existants. Il s'agit d'encourager la création d'un cadre départemental de coordination sur les logements adaptés au sein du parc des différents bailleurs, pour améliorer leur suivi et leur mobilisation pour personnes à mobilité réduite.

Au-delà des actions d'accompagnement au maintien dans le logement et de soutien au développement d'une offre adaptée à la perte d'autonomie, les copilotes **souhaitent développer des solutions alternatives, innovantes**, pour le logement des personnes âgées et en situation de handicap, par exemple **en valorisant les labels vertueux (Handi+)**. **L'habitat inclusif est une solution intermédiaire à la vie en établissement et le logement autonome, et constitue un levier à mobiliser par les copilotes**, par l'abondement des aides publiques et via la sensibilisation et la formation des acteurs (maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre) sur la thématique.

3.4 Renforcer l'articulation entre le logement et l'emploi

Parce qu'il souhaite répondre à l'ensemble des habitants du territoire, déjà installés ou futurs arrivants, **le PDH-PDALHPD souligne l'importance d'un projet de territoire aménagé de façon**

globale, inclusive et durable, qui prenne en compte les réalités du territoire (sociales, économiques, environnementales, etc.)

Ainsi, à travers le PDH-PDALHPD, l'Etat et le Département souhaitent **rappeler l'importance de la localisation des projets résidentiels et leur accessibilité**, et ce, pour l'ensemble des ménages, quelles que soient leurs ressources, pour ne pas rendre captives des populations sans moyen de locomotion, ou isoler des personnes âgées et/ou vulnérables sur un territoire. Le PDH-PDALHPD prévoit de **renforcer particulièrement le lien entre l'habitat et l'emploi** sur le territoire, en développant une offre accessible en secteur diffus pour maintenir les populations à proximité des zones d'emplois et en développant une offre complémentaire en secteur tendu :

- Pour les travailleurs saisonniers nombreux en période estivale et qui ne trouvent que rarement des solutions de logements, abordables et de bonne qualité ;
- Pour la population modeste et travailleurs précaires qui, face à l'augmentation de la concurrence du foncier et de l'augmentation des prix immobiliers, sont évincés de certains territoires stratégiques (correspondant parfois à leurs zones d'emplois) et participant de fait, à l'augmentation de la charge financière liée aux déplacements ;
- Pour les futurs travailleurs du territoire, notamment avec l'arrivée prochaine de la ligne à Grande Vitesse, la sortie d'autoroute sur la CC Grand Sud Tarn-et-Garonne, le futur hôpital (2030) ou encore le secteur logistique GSL en plein essor, qui dispose encore de 2 000 emplois à pourvoir.

Ainsi, le PDH-PDALHPD vise également la lutte contre la déprise territoriale, en permettant une mixité des fonctions (résidentielle, économique, etc.), participant à **la mixité sociale et générationnelle**.

Indicateurs de résultats

- Nombre de logements PLAI adapté, PLAI et PLUS produits
- Nombre de logements en accession sociale produits : PSLA, BRS, vente HLM
- Nombre de logements adaptés : résidences sociales, pensions de famille,
- Nombre de places / logements à destination des saisonniers produits
- Nombre de places / logements à destination des jeunes produits
- Nombre de places / logements à personnes en situation de grande marginalité produits
- Nombre de logement conventionnés Anah avec ou sans travaux
- Nombre de logements inclusifs
- Part des T1/T2 dans la production totale de LLS

Fiche-action 4 | Soutenir la production locative sociale dans le parc public et le parc privé

| | |
|-----------------------------------|---|
| Constats | <ul style="list-style-type: none">- En 2021, le département recensait près de 9000 logements sociaux soit 7,8% des résidences principales. Toutefois, la répartition des logements sociaux à l'échelle du Tarn-et-Garonne est inégale puisque 50% de l'offre est concentrée à Montauban.- La typologie la plus représentée est le T3 (42,3% des logements sociaux). En revanche, les petites typologies (T1-T2) ne représentent que 17,7% des logements sociaux. Pourtant, au regard de l'analyse de la demande de logement social, il existe un fort besoin concernant les T1 et T2 (respectivement 17% et 36% des demandes contre 9% et 26% des attributions sur ces typologies) à l'échelle du département en 2021 (source : RPLS 2021).- 62,5% des logements sociaux correspondent au PLUS/PLA et 8,8% correspondant à du PLAI alors que 77% des demandes sont réalisées par des ménages éligibles au PLAI.- Ainsi, pour répondre aux besoins des habitants, il s'agira de produire une offre locative sociale adaptée sur des secteurs stratégiques. |
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none">→ Développer le parc locatif social, particulièrement sur les communes SRU→ Soutenir le réseau d'acteurs→ Faciliter l'équilibre des opérations |
| Modalités de mise en œuvre | <p>Construire une vision stratégique et développer une dynamique partenariale</p> <ul style="list-style-type: none">○ Mobiliser :<ul style="list-style-type: none">○ les élus, particulièrement les élus des EPCI qui comptent des communes SRU, dans la gouvernance du PDALHPD○ l'ensemble des acteurs de la production sociale : bailleurs sociaux mais aussi associations disposant d'un agrément MOI, propriétaires bailleurs via le conventionnement, etc.○ Organiser des rencontres sur la production de logements abordables pour déconstruire les représentations, échanger sur les besoins, partager les expériences et bonnes pratiques○ Produire une cartographie recensant l'offre existante, en cours de production et future <p>Abonder les financements pour faciliter la production de l'offre abordable</p> <ul style="list-style-type: none">○ Faire évoluer le règlement des aides du Département, notamment sur l'utilisation des prélèvements SRU, en travaillant en parallèle sur la contractualisation Département / EPCI. Il s'agirait alors de renforcer les aides à destination de ces territoires en ciblant certains produits et secteurs spécifiques. |

| | |
|-----------------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ Renforcer les aides pour les opérations d'acquisition-amélioration <p>Soutenir le développement de nouvelles solutions financées notamment par l'Anah : Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) ou d'une vente d'immeuble à rénover (VIR)</p> <p>Mobiliser le fond vert, par le fond friche</p> <p>Développer la captation dans le parc privé</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Organiser des temps de rencontres entre les opérateurs IML et les opérateurs Anah ○ Mettre en place un plan de communication partagé entre l'ensemble des acteurs : financeurs, ADIL, opérateurs IML, opérateurs Anah ○ Envisager la création d'une plateforme de captation pour : <ul style="list-style-type: none"> • faciliter les échanges entre opérateurs IML et opérateurs Anah ; • conduire des études spécifiques pour la captation des logements vacants et des passoires énergétiques. |
| Spécificités territoriales | <ul style="list-style-type: none"> – Communes SRU n'ayant pas atteints leurs objectifs – Secteurs où la tension est la plus élevée (Grand Montauban et Terres des Confluences) |
| Pilote(s) | <ul style="list-style-type: none"> – DDT – Département |
| Partenaires | <ul style="list-style-type: none"> – EPCI et communes – DDETSPP – Bailleurs sociaux – Opérateurs MOI |
| Calendrier | <ul style="list-style-type: none"> – Dès 2024 |
| Indicateurs de suivi | <ul style="list-style-type: none"> – Nombre de logements produits en PLAI, PLUS, PLS – Part des T1/T2 parmi les logements sociaux produits – Part des PLAI parmi les logements sociaux produits – Nombre de logements conventionnés dans le parc privé sur le département |

Fiche-action 5 | Consolider le SIAO dans sa gouvernance et dans son rôle de définition d'un projet de parcours de la rue au logement (conformément à l'instruction relative aux missions du SIAO du 31 mars 2022)

| | |
|--|--|
| <p>Constats</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Conformément à l'instruction relative aux missions des SIAO du 31 mars 2022 - Le SIAO est un outil essentiel pour porter la dynamique du Service Public de la Rue au logement (SPRULO) et coordonner la mise en œuvre du logement d'abord au niveau territorial. - L'instruction du 31 mars 2022 précise que la mission des SIAO doit aller au-delà de la régulation de la demande et du pourvoi des places pour assurer le suivi de la progression des parcours vers le logement des personnes en situation de précarité au regard de l'hébergement et du logement. |
| <p>Objectifs</p> | <p>Une meilleure effectivité du service via la restructuration des instance SIAO actuelles</p> <ul style="list-style-type: none"> → travailler un partenariat fort, autour de projets de réinsertion sociale qui intègrent les services sanitaires ; → apporter une réponse plus performante aux situations de sans-abrisme en organisant les orientations de la rue au logement, conformément au plan quinquennal du logement d'abord ; → améliorer la fluidité de l'hébergement vers le logement, en cohérence avec le plan départemental d'action pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et la stratégie nationale de lutte et de prévention des expulsions locatives ; → recourir obligatoirement au système d'information (SI-SIAO), sans dérogation possible ; → renforcer le rôle d'observatoire social afin de dresser un état des lieux précis des besoins sur le territoire, permettant d'assurer une planification de l'offre d'hébergement stratégique, issue d'un diagnostic territorial affiné. |
| <p>Modalités de mise en œuvre</p> | <p>Mettre en place le comité stratégique partenarial (instances de gouvernance). L'ensemble des parties prenantes devront être réunies au sein d'un comité stratégique partenarial. (Avec un focus prioritaire : coordination avec l'ARS et implication des acteurs de la santé (santé mentale et addictologie) et avec les acteurs œuvrant pour la protection des FVV, pour l'insertion des jeunes, pour l'insertion professionnelle et pour la prévention des sorties sèches d'institutions, pour une meilleure prise en charge des</p> <p>Coordonner, assurer et développer le réseau associatif ou institutionnel dédié à l'Accueil, l'Hébergement et l'Insertion (AHI) ;</p> <p>Animer le réseau partenarial comme facteur prépondérant de la</p> |

| | |
|-----------------------------------|--|
| | <p>mise en œuvre locale de la fluidité des dispositifs et des parcours de l'hébergement vers le logement;</p> <p>Améliorer les performances d'écoute 115 pour permettre une réponse rapide aux appels des usagers et augmenter le taux d'appels aboutis ;</p> <p>Assurer la rotation et la fluidité sur les places d'hébergement d'urgence en tenant strictement compte des critères de vulnérabilité ;</p> <p>Assurer une référence sociale homogène avec une équité de traitement et une continuité de la prise en charge, depuis l'urgence jusqu'au logement en passant par l'insertion, afin d'assurer un suivi de parcours ;</p> <p>Organiser la coordination de la veille sociale aux côtés de l'État ;</p> <p>Développer la représentation des usagers au sein des instances de gouvernance du SIAO, en application de l'article L.345-2-5 du CASF, alinéa 3°</p> <p>Proposer des outils de veille et d'observation sociale départementale à l'État et en garantir une qualité de suivi ;</p> <p>Mettre en place une commission unique afin que le traitement de la demande puisse être intégré, adapté à la situation de l'utilisateur et en fonction de la dernière évaluation approfondie dans une logique de parcours (de l'urgence jusqu'au logement).</p> <p>Mettre en place une commission des situations complexes ou articulation avec des commissions existantes afin de traiter les situations des personnes qui nécessitent la mobilisation de plusieurs expertises et compétences</p> <p>Mettre en place une action d'information/formation des partenaires SIAO lui adressant des dossiers d'orientation.</p> |
| Spécificités territoriales | Ensemble du département |
| Pilote(s) | DDETSPP/ SIAO |
| Partenaires | <p>Associations du secteur AHI</p> <p>EPCI et communes</p> <p>CCAS</p> <p>Conseil départemental - services sociaux</p> <p>Bailleurs sociaux</p> <p>PASS</p> <p>SPIP</p> <p>les Centres hospitaliers du département</p> |

| | |
|-----------------------------|---|
| Calendrier | Dès 2024 |
| Indicateurs de suivi | <p>Nombre de partenaires formés au logiciel SI-SIAO</p> <p>Nombre d'évaluations flash et approfondies réalisées</p> <p>Nombre de commissions partenariales formalisées</p> <p>Nombre de conventions partenariales formalisées</p> |

Fiche-action 6 | Apporter des réponses aux besoins spécifiques

| | |
|-----------------------------------|---|
| Constats | <ul style="list-style-type: none">- L'offre d'hébergement et de logement adapté se caractérise par une dynamique de croissance sur la mise en œuvre du précédent plan : de 145 places à 201 places d'hébergement et de 131 places à 260 places de logement adapté.- Ce développement s'est traduit par une diversification de l'offre telle que l'ouverture de deux maisons relais ou le développement d'une offre en intermédiation locative.- Toutefois, l'offre d'hébergement et de logement adapté ne permet pas toujours de répondre à l'ensemble des besoins, certains publics se retrouvent ainsi sans solution : les personnes avec des chiens, public ayant des problématiques de santé mentale, d'addiction, les jeunes avec peu de ressources, les gens du voyage qui vivent dans des résidences mobiles et dont l'ancrage sur le territoire (sur des terrains dont ils sont propriétaires ou sur les aires d'accueil) est avéré, les travailleurs saisonniers agricoles..- La prise en compte des besoins de ces publics suppose donc la mise en œuvre de nouvelles méthodes pour développer une offre adaptée et « sur-mesure ». |
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none">→ Mieux comprendre les besoins des publics, même non-exprimés→ Développer des offres « sur-mesure » pour les plus précaires→ Développer des réponses spécifiques aux besoins des gens du voyage sédentarisés |
| Modalités de mise en œuvre | <p>Renforcer l'observation des besoins pour identifier les besoins non exprimés</p> <ul style="list-style-type: none">○ Développer les maraudes sur des territoires pertinents, et sur les autres territoires, structurer le repérage des personnes « invisibles »○ Organiser la veille sociale et le partage d'information entre les acteurs○ Mettre en place des temps d'échanges associant les associations, le SIAO, les CCAS / CIAS, les MDS, la CAF, etc. pour identifier les besoins non exprimés○ Conduire une étude sur l'offre existante et les besoins des saisonniers agricoles (action de l'Opération de Revitalisation de Territoire de la communauté de communes Terres des Confluences) <p>Développer des offres sur-mesure s'inscrivant dans la logique du Logement d'abord</p> <ul style="list-style-type: none">○ Soutenir le développement de l'offre de logement adapté pour répondre aux besoins exprimés :<ul style="list-style-type: none">• pensions de famille et résidences accueil• intermédiation locative○ Développer l'offre « sur-mesure » s'inscrivant dans les principes |

| | |
|--|---|
| | <p>du Logement d’abord pour les publics les plus précaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • habitat modulaire, léger (type tiny house ou mobil-homes) pour les saisonniers, les jeunes (alternants, étudiants, apprentis...), les personnes précaires, • offre à haut seuil de tolérance pour les publics qui ne pourraient pas s’inscrire dans les dispositifs actuels (conflits de voisinage, addiction, difficulté à s’inscrire dans une offre collective...) <ul style="list-style-type: none"> ○ Soutenir de nouvelles méthodes de travail pour porter ces projets, en permettant de développer des solutions « sur-mesure » en partant du besoin des bénéficiaires lorsqu’aucune offre ne permet d’y apporter une réponse à l’heure actuelle, en appréhendant le volet « projet social » et son financement. ○ Réfléchir au développement de l’hébergement intercalaire dans le cadre des projets urbains conduits sur le territoire <p>Répondre aux besoins d’ancrage des gens du voyage sédentarisés (confère les actions prévues au Schéma Départemental d’Accueil des Gens du Voyage)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Inciter les EPCI concernés à mettre en place une MOUS Gens du voyage pour mieux comprendre les besoins et accompagner les projets (en cohérence avec le futur schéma départemental d’accueil et d’habitat des gens du voyage) ○ Cofinancer ces MOUS ○ Accompagner les communes dans l’évolution de leur PLU (STECAL) ○ Soutenir financièrement les projets de PLAI adaptés (FNAP) <p>Répondre aux besoins spécifiques des bénéficiaires de la protection internationale</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Proposer l’intermédiation locative comme solution transitoire. Ce qui permet au BPI dans l’attente de l’attribution d’un logement social, de bénéficier d’un logement dès la fin de prise en charge en hébergement pour demandeur d’asile et d’éviter de se maintenir en présence indue dans les structures du dispositif national d’accueil (DNA). ○ Accompagner les opérateurs en intermédiation locative dans la prise en charge des BPI ○ Sensibiliser les bailleurs pour mieux comprendre les besoins et contraintes administratives liées à ce public ○ Inciter les bailleurs sociaux à recourir au bail glissant dans le cadre de l’intermédiation locative, afin de permettre aux opérateurs afin de permettre aux opérateurs d’y recourir pour le public BPI |
| <p>Spécificités territoriales</p> | <p>– Secteurs urbains ou disposant d’une desserte routière ou en transport en commun développée</p> |

| | |
|-----------------------------|--|
| Pilote(s) | <ul style="list-style-type: none"> – DDETSPP – DDT – Département |
| Partenaires | <ul style="list-style-type: none"> – SIAO – Associations du secteur AHI – EPCI et communes – CCAS – Bailleurs sociaux – CAF – Pôle emploi – ARS – La Chambre d’Agriculture – La maison des travailleurs saisonniers (ANEFA 82) – L’association des Maires |
| Calendrier | <ul style="list-style-type: none"> – Dès 2024 |
| Indicateurs de suivi | <ul style="list-style-type: none"> – Nombre d’actions visant à renforcer le repérage et l’observation des besoins – Nombre de places à haut seuil de tolérance – Nombre de places en pensions de famille créées – Nombre de projet de développement de logement mobile ou modulaire – Nombre de logements PLAI adaptés à destination des gens du voyage |

Fiche-action 7 | Soutenir l'identification et la production de logements adaptés aux personnes en perte d'autonomie

| | |
|-----------------------------------|---|
| Constats | <ul style="list-style-type: none">– Le département se caractérise par des enjeux importants en matière de vieillissement de la population induisant des réponses aux besoins en logement actuels et futurs des personnes âgées et en perte d'autonomie. La population sénior (plus de 60 ans) s'établissait en 2019 à 49443 personnes soit 28,5% de la population (contre 25,2% en 2008).– Il existe aujourd'hui un manque de réponses en matière d'habitat adapté dans le parc privé et dans le parc social. De plus, il existe également un manque d'identification, de qualification, y compris réglementaire de ces logements.– Ainsi, pour répondre aux besoins des publics vieillissants et en perte d'autonomie, il s'agira de soutenir le développement d'une nouvelle offre répondant à leur besoin en termes d'habitat et d'habiter. |
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none">→ Anticiper les besoins des publics séniors ou en perte d'autonomie→ Soutenir le développement d'une nouvelle offre répondant aux besoins des personnes en perte d'autonomie |
| Modalités de mise en œuvre | <p>Impliquer les publics concernés dans la réflexion des solutions pour appréhender leurs besoins et anticiper les évolutions des politiques publiques :</p> <ul style="list-style-type: none">○ Mettre en place une commission citoyenne / un groupe de travail avec des personnes âgées, en perte de mobilité et/ou en devenir,○ Intégrer le réseau national de réflexion et associatif, le Lab'Au (ODAS/CNSA), pour envisager des colocations pour personnes âgées en situation de précarité ou des colocations à responsabilités partagées○ Lancer une enquête des besoins aux populations de plus de 60 ans <p>Renforcer l'accompagnement des publics vers les aides mobilisables (accès au numérique, méconnaissance des dispositifs, etc.) dans l'objectif de multiplier les travaux d'adaptation du logement</p> <ul style="list-style-type: none">○ Communiquer de façon ciblée auprès des personnes handicapées et des personnes de plus de -60 ans○ Optimiser des moyens humains pour l'accompagnement des ménages les plus en difficultés <p>Soutenir la production de logement inclusifs et/ou adaptés via</p> |

| | |
|-----------------------------------|---|
| | <p>un abondement des aides publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Soutenir les projets spécifiques (habitat inclusif, habitat intergénérationnel, etc.): abondement aux financements, organisation de partage d'expérience, accompagnement des porteurs de projet ○ Développer des places pour les ménages très précaires actuellement en structures d'hébergement ou en pension de famille non adapté en termes de bâti et d'accompagnement proposé <p>– Mieux mobiliser le parc social</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Assurer le recensement des logements adaptés ou adaptables dans le parc social |
| Spécificités territoriales | Dans les secteurs urbains car plus adaptés aux besoins des personnes en perte d'autonomie (transports, commerces, services etc.) |
| Pilote(s) | <ul style="list-style-type: none"> – DDT – Département – ARS |
| Partenaires | <ul style="list-style-type: none"> – DDETSPP – EPCI et communes – CCAS – MDPH – Acteurs du secteur médico-social – Bailleurs sociaux – Structures associatives |
| Calendrier | <ul style="list-style-type: none"> – Dès 2024 |
| Indicateurs de suivi | <ul style="list-style-type: none"> – Nombre de dossiers Anah pour adaptation du logement – Nombre de logements inclusifs – Nombre de logements en résidence senior / intergénérationnelle – Nombre de mutations réalisées dans le parc social |

4. Accompagner l'accès et le maintien dans le logement

Tout d'abord, la **loi Egalité et Citoyenneté** qui vise notamment la poursuite de la réforme des attributions enclenchées par la loi ALUR, a des conséquences directes sur le PDALHPD. En effet, elle implique **de renforcer la part des attributions dans le parc social, aux ménages prioritaires, permettant ainsi une plus grande mixité sociale sur les différents territoires et la réduction de la concentration de population en grande difficulté**. En effet, alors que Montauban concentre la quasi-totalité de l'offre sociale du territoire, elle apparaît comme l'une des trois communes les plus touchée par la pauvreté. Il semble donc **nécessaire de questionner la territorialisation de l'offre sur l'ensemble du département**. Le Département en tant que réservataire et délégataire des aides à la pierre au côté du Grand Montauban est directement concerné. Il s'agit de développer une offre à même de satisfaire les ménages modestes et très modestes, aux besoins spécifiques parfois (en situation de handicap, présentant des troubles psychiques, etc.) et d'engager des réflexions sur la territorialisation de ces logements de façon fine, au cas par cas, afin d'une part, d'éviter la fragilisation de la ville-centre, et d'autre part, de répondre aux besoins plus ponctuels mais réels, en particulier pour des populations vivant sur les territoires ruraux, et attachés à cette ruralité.

Si l'Etat et le Département du Tarn-et-Garonne ciblent l'accès au logement dans des conditions dignes pour tous les ménages, à toutes les étapes de leur vie, le volet PDALHPD du présent document s'attarde particulièrement sur les ménages les plus défavorisés, aux revenus modestes et/ou aux parcours de vie difficiles (personnes sans logement, sans famille ou proche, en difficultés sociales, souffrant de problèmes d'addiction, de problèmes psychiques, etc.). Il souhaite garantir **les grands principes du Logement d'abord : un accès au logement autonome et pérenne, sans prérequis d'insertion, grâce un accompagnement adapté et de qualité si la situation le nécessite**.

La mise en œuvre du Logement d'abord doit pouvoir s'appuyer sur le développement d'une offre adaptée – logement locatif très social, logement accompagné – mais également sur un accès facilité au parc social pour les publics prioritaires et sur une évolution de l'accompagnement social des ménages en difficulté, que ce soit pour l'accès ou pour le maintien dans le logement.

Concernant l'accès au parc social, l'enjeu majeur est la mise en œuvre de la réforme des attributions sur le territoire en invitant à la table **l'ensemble des partenaires de l'habitat et notamment l'ensemble des réservataires dans l'accueil de ménages prioritaires dans leur parc**. Celle-ci **doit notamment passer par un renforcement des relations entre bailleurs sociaux et opérateurs du secteur de l'hébergement, du logement accompagné et de l'accompagnement social**, l'objectif étant de développer des partenariats entre ces acteurs pour sécuriser le parcours des ménages vers et dans le logement.

L'offre d'accompagnement social doit évoluer pour mieux répondre aux enjeux du Logement d'abord, permettre de mieux s'adapter aux besoins des ménages. Cela passe par davantage de souplesse et d'adaptation de l'accompagnement aux besoins des ménages, par une meilleure lisibilité et coordination de l'offre ou encore par la mise en place d'accompagnements pluridisciplinaires, en renforçant notamment le lien avec le secteur médico-social et social.

Enfin, le PDALHPD prévoit de **renforcer les actions en faveur de la prévention des expulsions locatives par des campagnes de sensibilisation ou encore par le renforcement du rôle de la CCAPEX via son animation**. En effet, le département connaît une problématique importante d'impayés, qui pourraient notamment s'accroître en raison de l'augmentation des coûts de l'énergie et de l'inflation.

4.1 Déployer une stratégie d'attribution partagée

La réforme des attributions enclenchée avec la loi ALUR de 2014, poursuivie par la loi Egalité & Citoyenneté de 2017 et ELAN en 2018 vise à **favoriser l'accès au parc social des publics prioritaires et la mixité sociale**. En effet, elle prévoit la mobilisation de chaque contingent réservé – Etat mais aussi Département, EPCI, communes, action logement et bailleurs- pour l'accueil des publics prioritaires, puisque ces derniers doivent concerner 25% des attributions sur chaque contingent. **Le passage à la gestion en flux est l'occasion de constituer un parc réservé pour favoriser les attributions aux ménages prioritaires.**

La loi Egalité & Citoyenneté prévoit ainsi **l'installation d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**, outil de pilotage de la stratégie de peuplement qui permet la remise à plat des objectifs des réservataires sur leur contingents pour les EPCI tenus de se doter d'un PLH et / ou ayant la compétence Habitat et au moins un quartier prioritaire sur leur territoire. La CIL est chargée d'élaborer les orientations en matière d'attributions qui sont formalisées dans un document-cadre et déclinées dans une Convention intercommunale d'attribution (CIA). Les modalités de gestion partagées des demandes de logement social sont définies au sein du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs. A l'échelle du Tarn-et-Garonne, deux EPCI sont concernés par ces dispositifs : le Grand Montauban et Terres des Confluences. **L'État et le Département s'engagent donc à accompagner ces EPCI concernés dans le suivi de leur CIA et PPGD via les Conférences intercommunales du logement.** Au-delà de l'obligation légale, il s'agit pour les intercommunalités de favoriser la mixité sociale, en particulier pour un territoire comme l'agglomération du Grand Montauban qui concentre 50% de l'offre locative sociale départementale, dont 97% pour la seule commune centre, et de **permettre ainsi de lutter contre la fragilisation économique et sociale de certains quartiers.**

En outre, ces documents doivent encourager **une meilleure visibilité et transversalité du fonctionnement du parc social de l'ensemble des réservataires et de pouvoir définir des orientations sur leur contingent propre le cas échéant.** En effet, à l'heure actuelle, seul l'Etat a défini sa stratégie sur l'utilisation du contingent préfectoral avec 5 régimes de labellisation selon le statut des demandeurs et trois instances :

- **la Commission de médiation DALO** (priorité absolue)
- **la Commission logement du SIAO** (priorité 1 dans SYPLO) :
 - les personnes hébergées sur l'urgence (dès la première nuitée d'hébergement), au cours de 6 derniers mois;
 - les personnes hébergées sur l'hébergement généraliste, le logement adapté et les dispositifs de logement accompagné temporaire (IML) ;
 - les sortants d'hébergement des centres maternels ;
 - les sortants de prison accompagnés par le SPIP ;
 - les sortants des dispositifs financés par l'État qui relèvent de l'ARS (ACT, LAM, LHSS etc) ;
 - les ménages sortants de structures d'hébergement dédiées, CADA, CPH, HUDA ayant un statut de réfugiés
- **La Commission Inter-services du Logement Social (CILS)** priorisant les publics ci-après :
 - Priorité 1 : les sortants de structures d'hébergement (hors SIAO)
 - Priorité 2 : les victimes de violences intra-familiales, les personnes menacées d'expulsion ou dépourvues de logement
 - Priorité 3 : Insertion nomadisme, hébergés chez un particulier, propriétaires contraints à la vente de de domicile suite à procédure devant la commission de surendettement, dont le logement est touché par une procédure habitat indigne, ou logement non adapté au handicap motricité.

- Priorité 4 : ménages en sur-occupation, taux d'effort excessif, précarité énergétique.

— hors commissions :

- publics réfugiés accompagnés dans le cadre du programme AGIR
- fonctionnaires de l'Etat

Il s'agit donc, pour chaque réservataire, **d'établir une priorisation des publics qu'il souhaite accueillir**. Sur les 2 EPCI concernés, la mise en place de la cotation introduit nécessairement une hiérarchisation des publics. Cette clarification doit néanmoins porter sur l'ensemble du parc puisque **l'objectif est bel et bien de mobiliser l'ensemble des contingents pour l'accueil des ménages prioritaires, selon leur domaine de compétence** : l'accueil des jeunes, des personnes handicapées, etc. Cela appelle alors **au renforcement des partenariats entre les secteurs, notamment le secteur de l'hébergement / du logement adapté et celui du logement social par exemple au titre de la prévention/protection de l'enfance**. La communication et l'animation des partenariats dans les prochaines années sera donc essentielle pour **faciliter l'interconnaissance des acteurs et le partage**. Des travaux pourront par exemple être engagés sur la réservation d'une partie des attributions de certains réservataires aux publics en hébergement, sur le partage d'information pour faciliter le « tuilage » entre structure d'hébergement et bailleurs, etc.

4.2 Proposer un accompagnement social adapté en intensité et en durée aux besoins

Dans la continuité du Logement d'abord, **l'accompagnement social doit évoluer pour répondre aux principes-clés de celui-ci**, avec notamment la possibilité d'accéder à **un accompagnement flexible, et adapté aux besoins** et souhaits des ménages, possiblement évolutif dans le temps.

L'offre d'accompagnement social, déjà développée sur le territoire (MASP, accompagnement social de secteur, AVDL Etat et bailleurs, dispositifs d'aller vers, mesures IML, équipe mobile psychiatrie, précarité, accompagnement en structure d'hébergement / de logement accompagné, etc.) doit être **mieux identifiée par l'ensemble des acteurs** (partenaires, comme bénéficiaires) mais également clarifiée pour assurer la bonne compréhension des objectifs et du périmètre de chaque dispositif ainsi que leur complémentarité.

Par ailleurs l'offre mériterait d'être complétée par la mise en œuvre de l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) ASLL financé par le FSL.

Au-delà de la lisibilité des dispositifs, il s'agit aussi d'ancrer les pratiques professionnelles dans les principes du logement d'abord. Cela passe entre autres, par des temps d'échange, d'information, voire de formation sur plusieurs thématiques comme l'approche rétablissement (correspondant peu ou prou à une démarche personnelle entreprise par une personne pour reprendre le contrôle de la vie, participer à son insertion dans la société, et ce, sur la durée) ou le développement du pouvoir d'agir. Dès lors, le présent **document vise une meilleure coordination entre les différents acteurs et leurs champs d'intervention**.

4.3 Renforcer les liens avec le secteur de la santé et particulièrement de la santé mentale

A travers le PDALHPD, l'Etat et le Département encouragent le développement de **la pluridisciplinarité dans l'accompagnement des ménages entre le secteur social, médico-**

social et sanitaire, par l'intermédiaire de formations interprofessionnelles, croisées, par exemple sur le Logement d'abord et de retours d'expériences sur les « bonnes pratiques » développées en matière d'accompagnement social. Il s'agit notamment de **pouvoir mieux répondre aux besoins des personnes souffrant de problématiques de santé mentale**, en augmentation sur le territoire, et aux **difficultés que rencontrent les travailleurs sociaux dans l'accompagnement de ces personnes** (pénurie de personnel, fermeture des urgences de Moissac, postes de psychologues supprimés en raison des baisses de subventions...). Si une équipe mobile psychiatrie précarité a été créée et est pertinente, **le PDALHPD souhaite renforcer son action aujourd'hui sous-dimensionnée, en diffusant son intervention sur l'ensemble du département**, notamment dans le diffus, et en renforçant les capacités de l'équipe-mobile.

4.4 Prévenir les expulsions locatives

L'accompagnement social des ménages ne se limite pas à l'accès au logement, **à travers le PDALHPD il s'agit également de mieux prévenir les expulsions locatives**. En effet, depuis quelques années, le département connaît une problématique importante d'impayés (correspondant à un rapport d'une assignation pour 326 personnes par an), notamment en raison de la paupérisation des locataires. Ces chiffres concernent avant tout le parc privé, en raison des délais de signalements des impayés ou pour les ménages en rupture et refusant tout contact avec un travailleur social.

Ainsi, il s'agira de **renforcer les actions d'informations et de communication auprès des locataires et des propriétaires privés sur les démarches à conduire en cas d'impayés de leur propriétaire**. Celles-ci pourraient notamment se matérialiser par la création d'un dépliant de « prévention des expulsions » à destination des locataires, propriétaires et professionnels, pédagogiques et facilement appropriable du grand public, ou encore en perpétuant l'action de l'ADIL (diffusion de panneaux de communication prévus à cet effet).

Il est aussi question de développer davantage d'action « d'aller vers », afin d'identifier les publics en rupture, mais concernés par ces questions, afin d'anticiper l'enlisement des situations.

De nombreux acteurs (CD, DDETSPP, bailleurs sociaux, ADIL, CAF, CCAS, etc.) sont impliqués pour accompagner les ménages, afin de garantir leur accès et leur maintien dans le logement dans des conditions dignes. L'Etat et le Département souhaitent **renforcer le rôle de la CCAPEX afin de permettre une prise en charge des dossiers le plus en amont possible**. Dans ce cadre, son évolution est un enjeu primordial et passe entre autres, par **une plus grande animation de cette instance, afin de favoriser la dynamique partenariale et fédérer l'ensemble des acteurs autour de la CCAPEX**. Des groupes de réflexion pourraient être organisés avec les participants des CCAPEX visant à définir les rôles des acteurs et élaborer la nouvelle stratégie d'animation.

Indicateurs de résultats

Accord collectif départemental associant les principaux réservataires (Etat, Département, Action Logement, association des maires...) ainsi que les coordinations des CIL

Nombre de conventions de gestion en flux signées

- Nombre d'assignations, de commandements de payer, de concours de la force publique accordés et effectués
- Nombre de procédures FSL maintien
- Taux d'attribution aux ménages prioritaires : DALO + L441-1 par contingent
- Nombre de ménages bénéficiant d'une mesure d'accompagnement social : MASP, AVDL Etat, AVDL Bailleurs, IML, ASLL

Fiche-action 8 | Elaborer une stratégie d'attribution partagée

| | |
|-----------------------------------|---|
| Constats | Des réservataires qui ne communiquent pas suffisamment entre eux sur l'utilisation de leurs contingent et leurs critères de recevabilité |
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none">→ Renforcer la mise en cohérence des différents outils existants de mise en œuvre des politiques publiques en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées→ Rendre plus accessible et harmoniser les règles de gestion de la demande des différents réservataires |
| Modalités de mise en œuvre | <p>Développer les formations et informations auprès des prescripteurs sur les procédures de labellisation et de fonctionnement de la CILS et du SIAO Logement</p> <ul style="list-style-type: none">○ Harmonisation des critères de labellisation des publics prioritaires via le cadre établi dans le CCH, clarification des pièces justificatives attendues, arbitrage sur la gestion des cas spécifiques (propriétaires en instances de divorce, femmes victimes de violence sans dépôt de plainte...)○ Travail autour de l'articulation entre la mise en place de la cotation et le repérage des publics prioritaires <p>Installer un cadre partenarial départemental autour des enjeux d'attribution regroupant les principaux partenaires (DDETS, Conseil Départemental, organismes HLM, principaux EPCI, Action Logement)</p> <ul style="list-style-type: none">○ Suivi du déploiement sur le département de la réforme des attributions : accès au logement social par contingent des publics prioritaires, information des demandeurs, gestion en flux, cotation de la demande...○ Engagement d'une réflexion sur la coordination des contingents : critères, principes partagés, modalités de repérage (ex : articulation SYPLO-SNE, SYPLO - AL'In)○ Installation d'un dispositif dédié à la gestion des cas complexes, permettant une meilleure articulation entre les circuits de saisine des dispositifs d'accompagnement et les circuits d'attribution en direction de demandeurs présentant des besoins d'accompagnement <p>– Installer une dynamique de travail renforcée entre les pilotes du Plan et les EPCI compétents en matière de politique d'attribution et les bailleurs et communes engagés en matière d'information des demandeurs</p> <ul style="list-style-type: none">○ Déploiement de formation auprès des guichets enregistreurs autour des circuits de labellisation et la complétude des dossiers de demande○ Appui aux EPCI dans la mise en oeuvre des CIA et |

| | |
|-----------------------------------|--|
| | <p>PPGDID, notamment s'agissant de l'installation des Commissions cas complexes et les travaux autour des diagnostics sociaux attendus dans les PPGDID</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Engager un travail de sensibilisation des EPCI, notamment auprès des élus, sur les enjeux de la politique d'attribution |
| Spécificités territoriales | Sur l'ensemble du département |
| Pilote(s) | <ul style="list-style-type: none"> – DDETSPP – CD |
| Partenaires | <ul style="list-style-type: none"> – Bailleurs sociaux – Coordinateurs des conférences intercommunales du logement – Action Logement – EPCI concernés – CAF |
| Calendrier | <ul style="list-style-type: none"> – Dès 2024 |
| Indicateurs de suivi | <p>Nombre de réunions / groupes de travail avec les partenaires</p> <p>Partage des documents des stratégies d'attribution de chaque réservataire (dont règlement)</p> <p>Accord collectif départemental avec les bailleurs et les réservataires</p> |

Fiche-action 9 | Proposer un accompagnement social adapté en intensité et en durée aux besoins des ménages

| | |
|-----------------------------------|--|
| Constats | <p>Les problématiques auxquelles peuvent être confrontés les ménages peuvent être multiples, cumulatives et évolutives, cela appelle donc à une réponse plurielle.</p> <p>Les copilotes proposent aujourd’hui plusieurs offres d’accompagnement social (accompagnement généraliste et accompagnement logement). Cette diversité d’offres permet de répondre à un large panel de besoins. Toutefois, l’accompagnement social ne peut s’exercer que dans un rapport de confiance basée sur les relations humaines, qui par nature, sont complexes. La temporalité de cet accompagnement est difficilement maîtrisable et compatible avec le temps de gestion des procédures ; en effet, ce sont les effets de l’accompagnement social qui aident la personne à trouver des réponses à ses difficultés.</p> |
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none">→ Travailler à l’identification des publics et de leurs besoins et présenter les dispositifs associés en matière d’accompagnement social→ Renforcer la coordination des acteurs→ Ajuster l’accompagnement aux publics après la mesure des effets des dispositifs→ Faire plus de lien avec le secteur de la santé mentale |
| Modalités de mise en œuvre | <ul style="list-style-type: none">- Clarifier l’offre d’accompagnement social du département<ul style="list-style-type: none">○ Cartographier et clarifier le périmètre d’intervention de chacun des partenaires de l’action sociale (MDS, CCAS, opérateurs AVDL / IML etc.)○ Mesurer les effets des dispositifs d’accompagnement social et les ajuster si nécessaire : organiser des temps de concertation et d’échanges avec les personnes accompagnées, organiser des réunions de restitution de synthèse entre les différents partenaires○ Travailler avec les partenaires sur une charte de l’accompagnement logement avec des focus sur la mise à l’abri (accompagnement, partage des interventions) et le tuilage entre le secteur AHI et le droit commun- Renforcer la coordination entre les acteurs de l’hébergement, du logement, du social et de la santé<ul style="list-style-type: none">○ Envisager un partenariat entre le secteur médical et le SIAO afin de développer des liens avec les secteurs médico-social et sanitaire (notamment dans la psychiatrie)○ Organiser des formations et temps de conseil et d’information à destination des travailleurs sociaux en difficulté face à certaines situations etc. |

| | |
|-----------------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ Développer des projets associant ces secteurs : sur l'incurie, sur la prévention des expulsions, etc. <p>Renforcer l'approche emploi – logement</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Identifier un référent emploi – logement au sein du SIAO ○ Organiser des rencontres entre les acteurs du secteur AHI et les acteurs de l'emploi : SIAE, Pôle Emploi, Mission locale ○ Développer des projets associant ces secteurs ○ Développer l'accompagnement global des publics intégrant les volets logement-hébergement et l'emploi <p>Faire évoluer les pratiques professionnelles pour répondre à l'ensemble des besoins</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Organiser des formations sur le Logement d'abord, sur le développement du pouvoir d'agir Développer l'approche rétablissement au sein des structures ○ Soutenir la pair-aidance / la création de postes de travailleurs pairs etc. |
| Spécificités territoriales | Sur l'ensemble du département |
| Pilote(s) | <ul style="list-style-type: none"> – DDETSPP – Département |
| Partenaires | <ul style="list-style-type: none"> – Associations du secteur AHI – SIAO – Structures du secteur médico-social et sanitaire – CCAS – ARS – SIAE – CAF – Pôle emploi – Mission locale – Porteur CEJR |
| Calendrier | – Dès 2024 |
| Indicateurs de suivi | <p>Nombre de formations organisées pour faire évoluer les pratiques professionnelles</p> <p>Nombre de projets associant les acteurs du logement et du médico-social engagés</p> <p>Nombre de projets associant les acteurs du logement et de l'emploi engagés</p> |

Fiche-action 10 | Mieux prendre en charge les personnes présentant des pathologies psychiatriques et des addictions dans les dispositifs de veille sociale, d'hébergement et de logement adapté

| | |
|--|---|
| <p>Constats</p> | <p>Les opérateurs des accueils de jour et de l'hébergement d'urgence alertent depuis deux ans la DDETSPP de la dégradation de l'état sanitaire des personnes hébergées sur l'hébergement d'urgence. Les épisodes et les incidents de violence sont en augmentation.</p> <p>La prise en charge des personnes sans abri via le 115 dans les centres d'hébergement d'urgence est inadaptée pour des publics manifestant des troubles psychiques et/ou avec des conduites addictives.</p> <p>En avril 2023, un groupe de travail s'est réuni en présence des opérateurs du secteur AHI, des MJPM et des mandataires Individuels et les secteurs de psychiatrie-ESMS addictologie.</p> <p>L'objectif de cette première rencontre est d'amorcer une dynamique permettant de favoriser la connaissance et la coordination entre les deux secteurs afin d'améliorer la prise en charge des personnes sans abri nécessitant des soins.</p> <p>Pour rappel, c'est un des objectifs inscrit dans le programme régional d'accès aux soins des personnes démunies (PRAPS).</p> |
| <p>Objectifs</p> | <ul style="list-style-type: none"> → Recenser dans les structures d'hébergement et de veille sociale les interventions spécialisées dans la prise en charge de ces problématiques (ANPAA, CSAPA, EMPP, équipe mobile santé précarité, CCARUS.. → Identifier des besoins → Mettre en place d'une coordination entre les dispositifs sociaux et sanitaire |
| <p>Modalités de mise en œuvre</p> | <p>Des actions à venir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Plan quinquennal : formations « premiers secours en santé mentale » à destination des travailleurs sociaux, en priorité avec le secteur AHI, ○ Recrutement de psychologues, rattachés aux EMPP (CH Montauban), pour intervenir dans les accueils de jour. ○ Feuille de route départementale « addiction », ○ Formations en santé mentale à destination des travailleurs sociaux, ○ Démarches d'aller-vers et consultations avancées des structures addicto CSAPA-CAARUD. <p>Des pistes de solutions ont été validées restent à explorer collectivement :</p> |

| | |
|-----------------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ Organiser un groupe de travail entre le service des urgences de l'hôpital de Montauban et le secteur AHI, ○ Cerner les modalités de prise en charge des problématiques psychiatriques et d'addictions dans les sites d'accueil et d'hébergement de personnes à la rue. ○ Associer, autant que possible, les urgentistes aux réunions de coordination de la plateforme 3S (Santé, Sécurité, Social) : 15/18/115. ○ Coordonner les sorties d'hospitalisation des personnes sans domicile entre les acteurs AHI et l'hôpital. ○ Élaborer un répertoire partagé entre le secteur social et le secteur sanitaire. ○ Travailler avec le service de psychiatrie adulte pour trouver des modalités de coordination avec le secteur AHI (fiche de liaison, détermination d'un cadre référent santé/social et /ou numéro dédié pour les structures AHI...) ○ Renforcer le dispositif d'appui à la coordination (DAC) sur le versant social car à ce jour, ce dispositif ne permet pas de répondre aux cas complexes rencontrés dans le secteur social. ○ Développer les coopérations ville-hôpital-secteur social ○ Constituer un groupe de suivi, d'évaluation de cas complexes rencontrés dans les structures AHI et le logement adapté avec les acteurs du soin, les travailleurs sociaux référents en y associant les experts selon les problématiques de la situation ○ Développer la formation-action « Santé précarité » avec l'organisation de stages croisés et les mises en situations concrètes, ○ Associer les coordinatrices CLSM aux réunions AHI, ○ Expérimenter des accueils à bas seuil adaptés. |
| Spécificités territoriales | Sur l'ensemble du département |
| Pilote(s) | <ul style="list-style-type: none"> - DDETSPP - ARS |
| Partenaires | <p>Service hospitalier</p> <p>Secteur AHI</p> <p>Opérateurs pensions de familles et résidence d'accueil</p> <p>MJPM</p> <p>ANPAA</p> <p>CSAPA</p> <p>EMPP</p> <p>Equipe mobile santé précarité</p> <p>Liaisons avec les autres plans (PRAPS programme régional</p> |

| | |
|-----------------------------|---|
| | d'accès à la prévention et aux soins, PRS, PRIAC ...) |
| Calendrier | – Dès 2024 |
| Indicateurs de suivi | – A définir |

Fiche-action 11 | Mieux mobiliser les ménages en difficulté

| | |
|-----------------------------------|---|
| Constats | <ul style="list-style-type: none">- Le département connaît de nombreuses situations d'impayés ces dernières années en raison de la paupérisation des locataires (liée notamment à l'augmentation du coût de vie, la crise sanitaire, etc.)- En 2021, le département recensait 326 assignations et 77 concours de la force publique.- Pour répondre à cette problématique d'impayés, un nombre important d'actions ont déjà été mises en place (supports de communication réalisés par l'ADIL, visites à domicile etc.). |
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none">→ Réviser la stratégie de la CCAPEX en tant que chef de file de la prévention des expulsions→ Déployer un guide « prévention des expulsions » pour renforcer la communication autour de la thématique→ Renforcer l'aller vers auprès des publics spécifiques→ Renforcer l'adhésion des ménages à l'accompagnement social |
| Modalités de mise en œuvre | <ul style="list-style-type: none">- Renforcer le rôle des CCAPEX<ul style="list-style-type: none">o Investir davantage le rôle de la CCAPEX en renforçant son animation et son travail partenarial via l'organisation de « CCAPEX plénière »o Redéfinir le rôle de chaque acteur au sein de la CCAPEX avec la révision de sa charteo Renforcer le lien avec le secteur médico-social / sanitaire, notamment sur l'adhésion des ménages- Améliorer l'information sur les procédures d'expulsion<ul style="list-style-type: none">o Elaborer un dépliant comprenant les ressources dans le département où s'informero Exploiter des outils de communication (support papier, support visuel, posts réseaux sociaux, etc.)- Renforcer l'adhésion des ménages à l'accompagnement social<ul style="list-style-type: none">o Développer l'aller vers, particulièrement dans le parc privé, éventuellement en mobilisant des expertises spécifiques : psychologue, éducateuro Sensibiliser et informer sur les procédures d'expulsion :<ul style="list-style-type: none">• organisation de réunions pour les travailleurs sociaux, CESF/bailleurs• réalisation et diffusion d'un guide « prévention des expulsions » à destination des locataires, propriétaires et professionnels |

| | |
|-----------------------------------|--|
| | <p>Développer les pratiques sociales fondées sur le développement du pouvoir d'agir des personnes</p> <p>– Développer des solutions agiles de relogement, ou d'hébergement des ménages expulsés (implication du SIAO, CDEF, et mobilisation des logements communaux ou opérateurs IML...)</p> |
| Spécificités territoriales | Ensemble du département |
| Pilote(s) | <ul style="list-style-type: none"> – DDETSPP – Département |
| Partenaires | <ul style="list-style-type: none"> – ADIL – CCAS – Caisse d'allocation familiale – UDAF en sa qualité de gestionnaire du FSL – Bailleurs sociaux – Huissiers – Organisme représentatif des agences immobilières |
| Calendrier | <ul style="list-style-type: none"> – Dès 2024 |
| Indicateurs de suivi | <ul style="list-style-type: none"> – Nombre de réunions partenariales réalisées pour renforcer le rôle des CCAPEX – Nombre de situations au stade du commandement de payer – Nombre de situations au stade du concours de la force publique – Nombre de saisines CCAPEX par les bailleurs privés |

Les outils

Le Plan Départemental de l'Habitat et le Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées **disposeront de trois outils transversaux afin d'appuyer leur déploiement et garantir leur efficacité :**

1. **L'observation** via le déploiement de l'Observatoire de l'Habitat et de l'Hébergement ;
2. **L'appui financier et technique ;**
3. **La communication et l'animation** avec des temps d'échanges permettant de consolider une vision stratégique commune et les partenariats locaux.

L'observation des dynamiques du territoire et l'identification partagée des besoins

En raison du périmètre d'intervention des deux plans (PDH et PDALHPD) qui englobe non seulement le logement et l'hébergement de l'ensemble des ménages, à toutes les étapes de leur vie, et des personnes les plus défavorisées, **l'observation et l'identification des besoins sont deux éléments centraux pour calibrer et ajuster les actions associées.**

Si côté PDH, un Observatoire Départemental de l'Habitat a vu le jour en 2019, celui-ci n'a pas eu l'effet escompté, ni engendré la dynamique partenariale espérée. Côté PDALHPD, les instances d'observations **manquent parfois de transversalité et d'échanges entre les partenaires, rendant parfois difficile la lisibilité des acteurs et de leurs axes d'intervention.**

A travers ce nouveau PDH-PDALHPD, les pilotes souhaitent **placer l'observation des dynamiques du territoire (en matière de dynamiques socio-spatiales, économiques, démographiques, mais aussi partenariales, locales) et l'identification des besoins au cœur de l'entreprise des copilotes.**

1. La réactivation de l'Observatoire de l'Habitat transformé en Observatoire de l'Habitat et de l'Hébergement

Les copilotes souhaitent réactiver l'Observatoire de l'Habitat et l'agréments de données produites sur les différents territoires et sur différentes thématiques. Il s'agira non seulement de rendre l'Observatoire de l'Habitat performant, mais également d'élargir son champ d'intervention à l'hébergement en intégrant des données relatives à la prévention des expulsions, les dynamiques dans l'hébergement et le logement adapté, etc. In fine, l'Observatoire pourrait devenir l'Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement.

Cet outil pourra en effet s'inscrire comme **le référentiel à l'échelle départementale des analyses territoriales** sur l'habitat et le logement via :

- Des analyses territoriales sur les stratégies résidentielles des territoires et les analyses des besoins des publics ;
- La centralisation des études locales faites aux différentes échelles (intercommunalités, PETR, communes) par des bureaux d'études, services d'urbanisme ou opérateurs ;
- Un partenariat engagé avec l'Observatoire Départemental des Loyers, mis en place par l'ADIL et la DDT, permettant la mise à jour de données sur les dynamiques locatives ;

- Le financement ponctuel de nouvelles études. Il serait intéressant de faire le lien avec les thématiques qui ont trait à l'hébergement, pour permettre un meilleur lien entre l'hébergement et le logement, notamment pour améliorer la connaissance des besoins sur les territoires où il n'existe aucune offre d'hébergement ou de veille sociale mais où il pourrait exister des besoins non-exprimés ;
- La création d'un tableau de suivi des actions du PDH-PDALHPD, en fonction des trajectoires des besoins et des dynamiques observées, et de l'action des partenaires. L'observation, et l'analyse des données clés du territoire, devront intégrer les indicateurs de résultats proposés en amont.

Pour la mobilisation d'autres indicateurs / données, il est rappelé l'importance de leurs collectes et de leur exploitation, pour ne pas rajouter de complexité à la collecte. Il est donc fondamental **de procéder à l'harmonisation de la collecte des données** à l'échelle du département, afin de **les exploiter efficacement, de façon simple et pragmatique, étant entendu que ces dernières sont soumises aux règles de partage de données RGPD, s'imposant à tout un chacun.**

Afin de garantir l'efficacité de l'Observatoire, son animation est indispensable (voir ci-après) et les échanges avec les différents partenaires, sur les principaux résultats et chantiers en cours permettront de pérenniser son efficacité. Concernant le PDALHPD en effet, l'observation aujourd'hui est portée à l'échelle de sous-thématiques et partagées lors d'instances spécifiques au suivi de la démarche (Coresp, FSL, etc.). L'intégration de ces thématiques à l'observatoire de l'Habitat et le partage des besoins et des principales réponses, permettraient une meilleure transversalité et une vision d'ensemble de toutes les thématiques en lien avec l'hébergement et l'accompagnement social.

2. L'intégration des publics au cœur des politiques publiques

Les copilotes **souhaitent s'engager dans une meilleure identification des besoins des différents publics, via l'intégration de ces citoyens dans l'élaboration des projets, dans une démarche de concertation et de co-construction.** Plusieurs publics ont d'ores et déjà été identifiés lors des moments de travail à l'élaboration de ces documents :

- Les personnes âgées et/ou en perte d'autonomie
- Les publics sortant d'hébergement.
- Les jeunes étudiants comme jeunes professionnels.

Ainsi, le développement de l'offre et des réponses associées doit s'appuyer sur **le recueil des attentes et aspirations des personnes concernées.** Des groupes de travail pourront être mis en place pour assurer leur intégration.

- Par exemple, pour l'orientation 2 relatives aux besoins des personnes âgées et/ou en perte d'autonomie, il semblerait opportun d'interroger les personnes concernées via la création de groupes de travail (seniors / personnes en situations de handicap) au cours du déploiement du plan
- Pour les personnes difficilement joignables nécessitant un accompagnement social, il serait nécessaire de comprendre les besoins non exprimés, par exemple en déployant des enquêtes auprès des M.D.S, ou encore via l'organisation de maraudes.

L'appui financier et technique au développement de l'offre et à l'amélioration de l'existant

La mise en œuvre des PDH-PDALHPD et le suivi du plan d'action seront assurés par l'État et le Département au sein d'un comité technique impliquant les services suivants :

- Direction de la cohésion sociale du Conseil départemental :
 - o Pôle Solidarités humaines
 - o Tarn-et-Garonne Conseils Collectivités
- Direction départementale des territoires (DDT) :
 - o Service Habitat
- Au sein de la Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités et de la protection des populations (DDETS-PP) :
 - Pôle insertion :
 - o Service intégration et solidarités
 - o Service logement, emploi et politique de la ville

Outre les moyens humains des services mobilisés dans le suivi des PDH et PDALHPD, le Département et les services de l'Etat financent nombre d'actions s'inscrivant dans les politiques publiques concernées par les deux plans. Les moyens présentés ci-dessous ne concernent que les financements apportés par les copilotes des plans étant entendu que des partenaires du plan peuvent également financer des actions concourant directement à l'atteinte de leurs objectifs (Grand Montauban Communauté d'agglomération, Caisse d'allocations familiales, etc.).

En 2023, les moyens suivants ont été alloués et constituent ainsi une base de financement pour les prochaines années. Si les mécanismes institutionnels de financement de l'action publique tendent vers la pluri-annualité, ils restent la plupart du temps des procédures d'engagement annuelles rendant difficile une prospective sur 6 ans. Par ailleurs, le PDH et PDALHPD sont des documents vivants et les moyens alloués à l'atteinte des objectifs seront à adapter au contexte règlementaire, institutionnel ou social.

| Financier | Budget | Actions | Financement 2023 |
|--------------------------|--|---------------|--|
| Etat – DDT | BOP 135 | 4 - 5 | 583 800 |
| | Anah | 3 - 4 - 6 | 6 066 281 |
| | BOP 380 | 3 | Fond Friche : 1 636 699 Fond Vert : 176 360 |
| Etat - DDETS | BOP 177 | 5-6-7-9-10-11 | 5 188 329 |
| | BOP 303 | 5-6-7-10-11 | 3 873 171 |
| | BOP 104 | 5-6-7-10-11 | 370 287,90 |
| | FNAVDL | 5-9-11 | 111 948 |
| Conseil Départemental 82 | FSL | | 360 000 |
| | Aides à la pierre (production et réhabilitation) | | 980 000 |

Par ailleurs, les collectivités mettent à disposition des logements vacants, VIF, déplacés d'Ukraine etc...qui pourraient être valorisés dans ce cadre.

Les financements de l'Etat pourront également être étoffés dans le cadre du déploiement du deuxième plan quinquennal pour le Logement d'abord 2023-2027.

Enfin, les **copilotes soutiennent financièrement des acteurs apportant un soutien en ingénierie aux acteurs et habitant du territoire :**

- **Le CAUE du Tarn-et-Garonne** : il a pour objet la promotion la qualité architecturale, urbaine et paysagère. A ce titre, il assure :
 - o L'information et la sensibilisation du public dans le domaine de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement,
 - o La formation des maîtrises d'ouvrages et des professionnels,
 - o L'information et le conseil aux particuliers qui désirent construire ou rénover, afin d'assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant,
 - o Le conseil aux collectivités locales sur leurs projets d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement.
- Le réseau France services
- Les associations impliquées dans l'accompagnement des publics précaires notamment au titre de la politique de la ville, du droit des femmes, de l'accès à l'emploi...
- **L'ADIL 82** : si en premier lieu, elle a pour mission d'apporter un conseil neutre et gratuit aux usagers, elle joue également d'un rôle moteur en matière de développement territorial et d'étude en matière de logement, et propose, à ce titre, son expertise aux collectivités territoriales et aux professionnels de l'immobilier.

La communication auprès des territoires, des professionnels et du grand public et l'animation des échanges

L'animation du PDH-PDALHPD est assurée conjointement par les services de l'État et du Département réunis au sein d'un comité technique. A travers ces Plans, les copilotes souhaitent **soutenir une dynamique partenariale transversale avec l'ensemble des acteurs de l'habitat et du social, particulièrement engagée pendant l'élaboration de ce document** (échanges bilatéraux, groupes de travail, séminaire de l'habitat, réunions territoriales avec l'ensemble des EPCI...).

L'animation de ces plans encourage non seulement le partenariat actif entre les différents acteurs, mais elle permet également **de rendre compte de l'avancement du déploiement des actions et des dispositifs, de l'atteinte des objectifs**, et en cas de nécessité, de leurs ajustements en fonction des besoins recensés, en continu, sur l'ensemble du département.

Celle-ci prendra différentes formes :

- **L'animation de l'Observatoire de l'Habitat** de façon régulière annuelle, entre les différents partenaires pour présenter les indicateurs retenus, les principales études et résultats au fil de l'eau, ainsi que la trajectoire des objectifs des ; documents cadres. Les données recueillies feront l'objets d'échanges rythmés et de mise en débat
- **Un séminaire de l'Habitat et de l'Hébergement.**

En lien avec l'observation des besoins et le suivi des actions mises en place, des rencontres en plénière organisées conjointement par les services de l'Etat et du Département rassembleront, tous les deux ans, les acteurs de l'Habitat, de l'Hébergement, du Logement et les acteurs sociaux. Ces formats types séminaire permettront :

- La rencontre d'acteurs issus de secteurs différents qui permette l'information continue des besoins entre les acteurs du terrain et les acteurs institutionnels ;
 - La présentation de projets en cours de réflexion, de déploiement sur le territoire, sous formes de bonnes pratiques / retours d'expérience ;
 - L'information des participants des éventuelles évolutions de certains dispositifs, orientations des Plans, etc.
- **Des temps de formation / information** sur des thématiques bien spécifiques et aux enjeux grandissant sur le territoire, qui seraient ouvertes aux différents acteurs de l'habitat, du logement, de l'hébergement et du social, pour croiser les regards professionnels (travailleurs sociaux, bailleurs sociaux, promoteurs, représentants des propriétaires...). Ces formations pourraient par exemple, porter sur :
 - le Logement d'abord ;
 - le repérage et le traitement de l'habitat indigne ;
 - la rénovation thermique des logements ;
 - Etc.
 - **Des actions de sensibilisation** qui pourront notamment prendre la forme de visite de terrain ou de retour d'expérience auprès d'élus, de techniciens sur les nouvelles formes urbaines (tiny house) ou sur des sujets provoquant plus de réticence (Logement social)

Sous forme d'outils de communication pertinents (newsletter mensuelle, articles de presse, vidéo site collectivité, etc.) il s'agit d'informer de façon pédagogique, appropriable par le grand public, des grands chantiers du PDH-PDALHPD :

- Un programme de travail de l'année et les temps forts proposés au grand public
- Les actualités sur les chiffres du marché immobilier et foncier du Tarn-et-Garonne
- Une présentation d'un outil pour le logement / l'habitat (exemple : un dispositif innovant / des subventions proposées par une commune particulière pour la rénovation d'une maison en centre-ville)
- Une synthèse sur une étude particulière (exemple : le développement des Tiny Houses sur le département, à quel prix ?)

Les actions

| Orientations | Objectifs | Fiches-actions |
|--|---|---|
| 1 Promouvoir une approche durable de l'habitat | Revitaliser les centres en déprise en encourageant la réhabilitation de logements vacants ou dégradés 1.1 Soutenir la sobriété foncière 1.2 Piloter et maîtriser la production de logements neufs 1.3 | Fiche-action n°1 : Soutenir le développement d'une filière éco-construction |
| 2 Accompagner l'amélioration du parc existant | 2.1 Requalifier le parc de logement existant 2.2 Lutter contre l'habitat indigne 2.3 Lutter contre la précarité énergétique | Fiche-action n°2 : Renforcer le repérage du mal logement Fiche-action n°3 : Renforcer l'accompagnement des publics dans l'amélioration de leur logement et la maîtrise des charges d'énergie |
| 3 Soutenir les parcours résidentiels de tous les tarn-et-garonnais et en tenant compte des besoins spécifiques | 3.1 Développer le parc de logements abordables Mettre en œuvre le service public de la rue vers le logement : Développer l'offre d'hébergement et de logement adapté « sur-mesure » et améliorer le fonctionnement et la gouvernance du SIAO 3.2 3.3 Apporter des réponses au vieillissement et à la perte d'autonomie 3.4 Renforcer l'articulation entre le logement et l'emploi | Fiche-action n°4 : Soutenir la production locative sociale dans le parc public et le parc privé Fiche-action n°5 : Consolider le SIAO dans sa gouvernance et dans son rôle de définition d'un projet de parcours de la rue au logement (conformément à l'instruction relative aux missions du SIAO du 31 mars 2022) Fiche-action n°6 : Apporter des réponses aux besoins spécifiques Fiche-action n°7 : Soutenir l'identification et la production de logements adaptés aux personnes en perte d'autonomie |
| 4 Accompagner l'accès et le maintien dans le logement | 4.1 Déployer une stratégie d'attribution partagée 4.2 Proposer un accompagnement social adapté en intensité et en durée aux besoins 4.3 Renforcer les liens avec le secteur de la santé et particulièrement la santé mentale 4.4 Prévenir les expulsions locatives | Fiche-action n°8 : Elaborer une stratégie d'attribution partagée Fiche-action n°9 : Proposer un accompagnement social adapté en intensité et en durée aux besoins des ménages Fiche-action n°10 : Mieux prendre en charge les personnes présentant des pathologies psychiatriques et des addictions dans les dispositifs de veille sociale, d'hébergement et de logement adapté Fiche-action n°11 : Mieux mobiliser les ménages en difficulté. |

Gouvernance

La gouvernance des plans

Le PDALHPD et le PDH sont des cadres de référence en matière d'habitat, de logement et d'hébergement, adaptés au contexte territorial et évolutif. En tant que documents ressources pour l'ensemble des partenaires concernés, ils se doivent de garantir opérationnalité et lisibilité pour faciliter la communication auprès de l'ensemble des parties prenantes.

Bien que le PDALHPD et le PDH aient été élaborés de manière conjointe, **leur gouvernance est propre à chacun pour garantir la bonne évaluation et opérationnalité des actions.** Toutefois, compte tenu des sujets connexes entre les deux plans, des réunions communes pourront être organisées **sous forme de comité transversal où les copilotes échangeraient une à deux fois par an** afin de limiter la sur mobilisation des partenaires.

Pour chaque document, deux instances seront mobilisées dans le cadre de leur gouvernance :

Pour le PDH :

- **Le comité Technique transversal au PDH-PDALHPD** : une instance opérationnelle
- **Le comité de Pilotage** : une instance de pilotage du PDH

Pour le PDALHPD :

- **Le comité Technique transversal au PDH-PDALHPD** : une instance opérationnelle
- **Le comité responsable du Plan** : une instance de validation du PDALHPD

Comité Technique (PDH et PDALHPD)

- Il se réunit au minimum deux fois par an
- Il tient compte des actions des différentes commissions opérationnelles CCAPEX, CAHI, PDLHI, Commission de coordination des CIA.
 - Il anime l'ensemble des actions.
- Il définit et tient à jour un tableau de bord trimestriel global, destiné au suivi et à l'évaluation des actions du plan.
 - Il détermine les besoins, élabore les bilans, coordonne les travaux des commissions spécialisées.
- Il prépare les réunions du Comité Responsable et formule des propositions de nouvelles orientations ou actions.

Comité Responsable (PDALHPD)

- Il se réunit au moins deux fois par an.
- Il impulse et donne des orientations.
- Il veille à la mise en œuvre des actions prévues.
 - Il établit chaque année un bilan consolidé.
 - Il coordonne les instances locales du plan.
- Il contribue à l'évaluation du plan et à la révision du plan.
 - Il tient à jour la liste des dispositifs d'accompagnement social et de diagnostic social.
- Il vérifie que le FSL concoure aux objectifs du plan et fait des propositions en la matière.
- Il s'assure du concours du FSL en vue du maintien dans le logement et du relogement des personnes menacées d'expulsion, en lien avec la CCAPEX.

Comité de Pilotage (PDH)

Il est réuni à l'occasion des temps forts de la démarche : lancement, restitutions intermédiaires et finale.

Il se réunit au moins une fois par an, durant toute la durée de déploiement du PDH

Outre ces deux instances, les pilotes assureront le suivi opérationnel de la mise en œuvre des actions du PDALHPD et du PDH. Parallèlement, des réunions de travail entre les acteurs pourront se tenir pour instaurer une dynamique de travail en faveur de la mise en œuvre des actions des plans. Ces réunions pourront regrouper un nombre variables participants, selon la thématique et l'ordre du jour des réunions. De plus, comme évoqué précédemment, des réunions de travail conjointes traitant de thématiques connexes aux deux plans pourront également être organisées.

Enfin, ce nouveau plan conjoint entre le PDALHPD et PDH porte l'ambition d'élargir sa gouvernance pour davantage de territorialisation de l'action publique. En effet, les évolutions législatives, particulièrement avec les lois ALUR, Egalité et Citoyenneté ou Elan, ont consacré le positionnement des EPCI en matière de politique de l'habitat. Il importe dorénavant que la mise en œuvre du PDALHPD et PDH puisse prendre en compte ces profondes mutations institutionnelles.

Le pilotage opérationnel des actions du PDALHPD et du PDH

Chaque fiche-action précise le pilote, ce dernier a pour mission de :

- Impulser la dynamique partenariale de l'action ;
- Organiser et animer des réunions nécessaires à la mise en œuvre de l'action ;
- Établir et diffuser les compte - rendus des différentes réunions organisées ;
- Assurer un *reporting* de l'action auprès de l'ensemble des membres du Comité technique selon un format établi.

Le suivi de la mise en œuvre du PDALHPD et du PDH est assurée par le Département et l'Etat. L'organisation des instances le recensement des travaux et la communication sur les actions seront assurés par le Département, la DDETSPP et la DDT sur la base des éléments transmis par les pilotes des actions.

Afin de faciliter les échanges et le traitement des informations, un outil de reporting de chacune des actions sera établi et devra être complété autant que nécessaire (en fonction des actions) par le ou les pilotes de l'action. Il intégrera les items suivants :

- Actions conduites dans le cadre de la mise en œuvre de la fiche-action ;
- Partenaires associés ;
- Prochaines étapes prévues.

Un bilan annuel sera présenté en Comité responsable du plan pour présenter l'évolution des données quantitatives en mettant particulièrement en exergue les données marquantes.

Au-delà de l'approche purement quantitative, les copilotes organiseront des temps d'échanges avec les partenaires pour une analyse plus approfondie des données de suivi. Cette analyse partagée a vocation à s'articuler avec les outils et instances prévues dans le cadre de l'observation des dynamiques du territoire et l'identification des besoins (voir par ailleurs).

| Actions | Pilotes envisagés |
|--|--|
| Action 1 : Soutenir le développement d'une filière de l'habitat durable | DDT Conseil Départemental |
| Action 2 : Renforcer le repérage du mal-logement | DDT |
| Action 3 : Renforcer l'accompagnement des publics dans l'amélioration de leur logement et la maîtrise des charges d'énergie | DDT Conseil Départemental |
| Action 4 : Soutenir la production locative sociale dans le parc public et le parc privé | DDT |
| Action 5 : Apporter des réponses aux besoins spécifiques | DDT et DDETSPP pour les solutions d'hébergement Conseil Départemental |
| Action 6 : Soutenir l'identification et la production de logements adaptés aux personnes en perte d'autonomie | DDETSPP Conseil Départemental |
| Action 7 : Proposer un accompagnement social adapté en intensité et en durée aux besoins des ménages | DDETSPP Conseil Départemental |
| Action 8 : Mieux mobiliser les ménages en difficulté | DDETSPP Conseil Départemental |
| Action 9 : Proposer un accompagnement social adapté en intensité et en durée aux besoins des ménages | DDETSPP Conseil Départemental |
| Action 10 : Mieux prendre en charge les personnes présentant des pathologies psychiatriques et des addictions dans les dispositifs de veille sociale, d'hébergement et de logement adapté. | DDETSPP ARS |
| Action 11 : Mieux mobiliser les ménages en difficulté | DDETSPP Conseil Départemental |

Des comités techniques mutualisés entre le PDH et le PDALHPD

Le comité technique mutualisé se réunit au moins deux fois par an.

Il est composé des représentants des services de l'Etat et du Département concernés par les champs d'intervention des politiques du Plan :

- La Direction de la cohésion sociale du Pôle Solidarités humaines du Département

- La Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités et de la protection des populations (DDETSPP)
- La Direction Départementale des Territoires (DDT)
- Le comité technique peut également être élargi à d'autres acteurs du territoire en fonction des besoins et des sujets à l'ordre du jour. Dans sa forme élargie, il pourra ainsi intégrer si besoin la CAF, le SIAO, l'ADIL, les bailleurs sociaux, l'ARS, les EPCI, l'association des maires, ainsi que des représentants des usagers (CRPA, CGL, etc.).

Le comité technique :

- Assure les compétences qui lui sont déléguées ;
- Suit l'avancement du Plan : les pilotes des actions présentent des éléments de bilan ;
- Veille à la conformité du PDALHPD et du PDH avec les évolutions législatives ;
- Veille à la cohérence des actions ainsi qu'à l'adéquation aux évolutions du contexte ;

Des instances de pilotage différentes entre le PDH et le PDALHPD

Le PDALHPD : le Comité responsable du Plan

La composition du Comité responsable du Plan (CORESP) est fixée par l'arrêté conjoint Etat/Département.

Le CORESP est co-présidé par le Préfet du Tarn-et-Garonne et par le Président du Conseil départemental du Tarn-et-Garonne.

Le Comité responsable du plan comprend au moins :

- 1 représentant des services de la DDT,
- 1 représentant des services de la DDETSPP,
- 1 représentant des directions concernées du Département,
- 1 maire,
- 1 représentant des associations dont l'un des objets est la lutte contre les exclusions, pour l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou dont l'objet est la défense des personnes en situation d'exclusion,
- 1 représentant des organismes disposant des agréments aux articles L.365-2, L.365-4 du code de la construction et de l'habitation ,
- 1 représentant des bailleurs privés,
- 1 représentant de la société mentionnée à l'article L.313-19 du code de la construction et de l'habitation,
- 1 représentant de la CAF,
- 1 représentant de la MSA,
- 1 représentant de l'ARS,

- 1 représentant du SIAO,
- 1 représentant de l'ADIL,
- 1 représentant des organismes œuvrant dans le domaine de l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile,
- 1 représentant des personnes mentionnées au 1^{er} alinéa de l'article 2 de la loi du 31 mai 1990,
- 3 représentants des bailleurs sociaux,
- 1 représentant par EPCI (communauté d'agglomération, communautés de communes).

Le CORESP se réunit selon les modalités fixées par l'arrêté conjoint, il :

- Suit et évalue l'avancement du PDALHPD, en particulier sa déclinaison opérationnelle,
- Apprécie la cohérence entre les objectifs et les actions du Plan,
- Commande des analyses et études complémentaires,
- Détermine les orientations à privilégier pour la réalisation des objectifs,
- Est en capacité d'amender le contenu du plan au cours de sa mise en œuvre.

C'est à l'initiative du Président et du préfet que la révision du Plan est demandée.

En application de l'article 7 du décret 2017-1565, le CORESP peut déléguer tout ou partie de ses compétences au Comité technique.

Le PDH : le Comité de pilotage

Le comité de pilotage du PDH se réunit au moins une fois par an.

Il est composé des représentants des services de l'Etat, du Département et des territoires concernés par les champs d'intervention des politiques du Plan :

- L'Etat (DDT et DDESTPP)
- Les deux délégataires (Conseil Départemental et Grand Montauban communauté d'Agglomération)
- Les EPCI ayant la compétence habitat
- Les plus grandes communes
- Les EPCI dotés d'une ORT

Le comité de pilotage :

- Suit l'avancement du PDH
- Apprécie la cohérence entre les orientations et les actions du Plan ;
- Commande des analyses et études complémentaires ;
- Détermine les orientations à privilégier pour la réalisation des objectifs ;
- Est en capacité d'amender le contenu du plan au cours de sa mise en œuvre.

Projection des besoins en logements

EPCI

| | BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS | | dont REMOBILISATION DE LA VACANCE | | dont BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS | | CONTRIBUTION POSSIBLE DU PARC HLM SUR LES BESOINS GLOBAUX | | PART DE HLM SUR TOTAUX DES BESOINS |
|--|------------------------------|--------|-----------------------------------|--------|---------------------------------|--------|---|--------|------------------------------------|
| | 2024-29 besoins | annuel | 2024-29 PLUI-H | annuel | 2024-29 PLUI-H | annuel | 2024-29 PLUI-H ou RLH | annuel | |
| CA Grand Montauban | 3194 | 532 | 336 | 56 | 2858 | 476 | 1206 | 201 | 38 |
| CC Pays de Lafrançaise | 180 | 30 | 60 | 10 | 120 | 20 | 35 | 6 | 19 |
| CC Lomagne Tarn-et-Garonnaise | 240 | 40 | 60 | 10 | 180 | 30 | 35 | 6 | 15 |
| CC des Deux Rives | 870 | 145 | 80 | 13 | 790 | 132 | 72 | 12 | 8 |
| CC Pays de Serres en Quercy | 300 | 50 | 60 | 10 | 240 | 40 | 20 | 3 | 7 |
| CC Quercy Caussadais | 960 | 160 | 60 | 10 | 900 | 150 | 210 | 35 | 22 |
| CC Quercy Rouergue Gorges de l'Aveyron | 630 | 105 | 90 | 15 | 540 | 90 | 40 | 7 | 6 |
| CC Grand Sud Tarn-et-Garonne | 2310 | 385 | 90 | 15 | 2220 | 370 | 380 | 63 | 16 |
| CC Quercy Vert Aveyron | 1140 | 190 | 60 | 10 | 1080 | 180 | 130 | 22 | 11 |
| CC Terres des Confluences | 1800 | 300 | 210 | 35 | 1590 | 265 | 350 | 50 | 19 |
| | 11624 | 1937 | 1106 | 184 | 10518 | 1753 | 2478 | 405 | |

données issues des PLUI-H

Liste des documents qui seront annexés au PDALHPD :

- Le schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés dès son adoption,
- Le programme régional relatif à l'accès à la prévention et aux soins des personnes les plus démunies,
- Le schéma départemental de la domiciliation dès son adoption.

GLOSSAIRE

PDH :

ACV : Action Cœur de Ville

ADIL : Agence départementale d'information sur le logement

ANAH : Agence nationale de l'habitat

ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine

CCAS : Centre communal d'action sociale

DDT : Direction départementale des territoires

ELAN (loi) : Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

EPF : Établissement public foncier

ETP : Equivalent temps plein

EPF : Etablissement Public Foncier

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

LLS : Logement locatif social

OFS : Office foncier solidaire

OPAH : Opération programmée de l'amélioration de l'habitat

OPAH-CD : Opération programmée de l'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées

OPAH-RU : Opération programmée de l'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain

PDH : Plan Départemental de l'Habitat

PDALHPD : Plan Départemental de l'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PIG : Programme d'intérêt général

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration

PLH : Programme local de l'habitat

PLS : Prêt locatif social

PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PLUI-H : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, volet Habitat

PLUS : Prêt locatif à usage social

PO : Propriétaire occupant

PPPI : Parc privé potentiellement indigne

PSLA : Prêt social location-accession
PTZ : Prêt à taux zéro
PVD : Petite Ville de Demain
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGDV : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
SRADDET : Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire
SRU (loi) : Solidarité et renouvellement urbains

PDALHPD :

ADIL : Agence départementale d'information sur le logement
AHI : Accueil, hébergement et insertion
AIS : Agence immobilière sociale
ALT : Allocation logement temporaire
ALUR (loi) : Accès au logement et un urbanisme rénové
ANAH : Agence nationale de l'habitat
ANCOLS : Agence nationale de contrôle du logement social
ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine
APL : Aide personnalisée au logement
ARS : Agence régionale de santé
ASLL : Accompagnement social lié au logement
AVDL : Accompagnement vers et dans le logement
CADA : Centre d'accueil des demandeurs d'asile
CAF : Caisse d'allocations familiales
CALEOL : Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements
MDS : Maison départementale des solidarités
CASF : Code de l'action sociale et des familles
CCAPEX : Commission de coordination des actions de prévention des expulsions
CCAS : Centre communal d'action sociale
CCH : Code de la construction et de l'habitation

CFP : Concours de la force publique
CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CHU : Centre d'hébergement d'urgence
CIA : Convention intercommunale d'attribution
CIL : Conférence intercommunale du logement
CLSM : Conseil local de santé mental
CNSA : Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie
COMED : Commission de médiation DALO
CRP : Comité responsable du plan
CUS : Convention d'utilité sociale
DAHO : Droit à l'hébergement opposable
DALO : Droit au logement opposable
DDCS : Direction départementale de la cohésion sociale
DDT : Direction départementale des territoires
DGCS : Direction générale de la cohésion sociale
DNA : Dispositif national d'accueil
ELAN (loi) : Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
EPF : Établissement public foncier
ESSMS : Établissement et service social ou médico-social
ETP : Equivalent temps plein
FJT : Foyer de jeunes travailleurs
FTM : Foyer de travailleurs migrants
GLA : Gestion locative adaptée
HLM : Habitation à loyer modéré
IML : Intermédiation locative
INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques
LHI : Lutte contre l'habitat indigne
LLS : Logement locatif social
MASP : Mesure d'accompagnement social personnalisé
MNA : Mineur non accompagné
PASH : Plateforme d'accompagnement social à l'hôtel

PB : Propriétaire bailleur
PDLHI : Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne
PF : Pensions de famille
PIG : Programme d'intérêt général
PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration
PLH : Programme local de l'habitat
PLS : Prêt locatif social
PLUS : Prêt locatif à usage social
PLUS-CD : Prêt locatif à usage social construction-démolition
PO : Propriétaire occupant
PPPI : Parc privé potentiellement indigne
PSLA : Prêt social location-accession
PTSM : Projet territorial de santé mentale
PTZ : Prêt à taux zéro
QPV : Quartier prioritaire de la Politique de la ville
RA : Résidences accueil
RHI : Résorption de l'habitat insalubre
SIAO : Services intégrés d'accueil et d'orientation
SRU (loi) : Solidarité et renouvellement urbains
SYPLO : Système priorité logement