



Soutenir les publics spécifiques

Mardi 23 octobre – St Pol de Léon

Participants :

| | |
|-------------------------|---|
| CAROFF Marie-Françoise | Déléguée PLH - Plounévez-Lochrist |
| BERROU Jean | Maire de Plougoum |
| TOUTOUS Pierre | Délégué PLH – Landivisiau |
| ARZUL Claudine | DDE – Service Habitat / Ville |
| KERLEGUER Marie | Conseil Général – Service du droit au logement |
| CROGUENNOC Marie-Pierre | Conseil Général – Service Offre de logement |
| BELLEC Murielle | CCAS – St Pol de Léon |
| GARNIER Nicole | Adjointe au Maire – St Pol de Léon |
| SABATHE Geneviève | Adjointe au Maire – Plouescat |
| GESLIN Katell | Communauté de communes du Pays Léonard |
| LUCAS Elisabeth | SA HLM Les Foyers |
| LANCELOT Eric | FJT - Morlaix |
| YVEN Anne-Gaëlle | Mission locale - Morlaix |
| TAVAUX Marie-Jo | Déléguée CLLE – Baie du Kernic |
| FOGERON Jeanne | Déléguée PLH – Roscoff |
| FAGOT Louis | Maire de Guimiliau |
| SALIOU Louis | Habitat 29 |
| CLUGERY Morgane | Habitat 29 |
| LE SCANFF Jacqueline | Déléguée PLH – Santec |
| LE HIR Annick | Conseillère logement du Territoire d'Action Sociale |
| LAURENT Régis | Médiateur des gens du voyage |

* * *

Le deuxième atelier concernant la définition des actions des programmes locaux de l'habitat (PLH) des communautés de communes du Léon (Baie du Kernic, Pays Léonard, Pays de Landivisiau) s'est tenu mardi 23 octobre à St Pol de Léon. Il concernait le soutien aux publics spécifiques (jeunes, publics « très social », gens du voyage).

L'enjeu de cet atelier est de définir des actions afin de répondre aux besoins de ces ménages en ce qui concerne le logement et l'hébergement.

Erika Dagorn, chargée de mission au Syndicat Mixte, a tout d'abord précisé le contexte à l'aide de quelques données chiffrées.

Jeunes

Tout d'abord, on peut rappeler la faible part des jeunes (moins de 20 ans) dans la population totale (1999). Ils représentaient un quart de la population sur le Pays de Landivisiau, par contre sur la Baie du Kernic et le Pays Léonard, leur part est plus faible, respectivement 21,4 % et 22,2 %.

Ce public recherche davantage des petits logements (T1, T2). Pourtant, le montant des loyers de ce type de logements est en augmentation passant de 284 € en moyenne en 2001 à 331 € en 2006.

Public très social

On constate un accroissement du nombre de bénéficiaires du RMI de près de 6 % entre 2004 et 2006 (37 bénéficiaires supplémentaires).

Le nombre d'allocataires de la CAF a également augmenté : 10,3 % entre 2000 et 2006 sur le Léon. Ce chiffre n'a quasiment pas varié sur le Pays Léonard (0,6 %), il a été similaire sur la Baie du Kernic et le Pays Léonard (14,5 %).

Ainsi, le taux de couverture (Population couverte par la CAF (allocataire, conjoints + enfants) / Population INSEE 1999 sans double comptes) est en augmentation passant de 37,4 % en 2000 à 41,2 % en 2006.

Le taux de couverture est plus important sur le Pays de Landivisiau : 47 % en 2006.

Il est également intéressant d'étudier l'évolution des revenus sur le territoire.

Entre 2000 et 2005, le revenu moyen des foyers a augmenté. Celui des foyers non imposables a évolué de 5.987 € à 7.431 € pendant que celui des foyers imposables passait de 20.360 € à 22.099 €. L'écart s'est ainsi creusé.

Au-delà des petits logements, les T3 et T4 ont été aussi fortement touchés par la hausse des loyers : en moyenne 12 % pour un T3 et 14 % pour un T4 entre 2000 et 2006. Cela représente une augmentation mensuelle moyenne de 46 € pour un T3 et 66 € pour un T4 entre ces deux années.

Gens du voyage

Le PLH devra également respecter les obligations du schéma d'accueil des gens du voyage. Celui-ci prévoit notamment la création de 18 places à St Pol de Léon.

Il est également nécessaire de rappeler les enjeux de l'Etat concernant ces différents publics :

- Créer les conditions d'une diversification de l'habitat de façon à répondre aux besoins des ménages modestes et à la demande très sociale
- Enrayer la spécialisation des territoires (Ile de Batz, Roscoff)
- Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement (jeunes, personnes âgées, dépendantes, personnes en souffrance psychique)

- Augmenter la production d'une offre de logements adaptés répondant aux besoins des ménages cumulant difficultés économiques et sociales et dont le mode de vie rend l'habitat collectif inadéquat
- Mobiliser les opérateurs pour accroître les capacités d'hébergement, notamment pour les jeunes en formation ou en premier emploi et les salariés en CDD. Apporter une réponse aux besoins des jeunes en errance ou en rupture avec l'emploi
- Optimiser la création de logements et hébergements d'urgence et mieux articuler les interventions des partenaires pour améliorer le parcours d'accès à un logement autonome
- Mobiliser les acteurs et les dispositifs pour permettre le développement d'un parc de logements en sous-location avec bail glissant
- Définir une politique d'attribution en faveur des publics défavorisés pour assurer un meilleur suivi des parcours résidentiels afin de garantir l'accès à un logement durable
- Mettre en place un repérage fin pour intervenir sur la résorption de l'habitat indigne (inconfortable, dégradé, insalubre) et inciter les propriétaires de ces logements à engager les travaux nécessaires

Les participants ont ensuite pu débattre sur ces thèmes.

Les jeunes

Mme Yven, travailleur social à la Mission locale du Pays de Morlaix, a rappelé les problèmes que rencontraient les jeunes sur le territoire. Sur le littoral, les prix des loyers limitent fortement l'accès des jeunes au logement. De plus la précarité de l'emploi rend difficile l'accès des jeunes au parc public. Une partie choisissent de partir vers Morlaix, en espérant trouver plus facilement un emploi et un logement, ce qui n'est pas toujours le cas.

L'enjeu est donc de maintenir les jeunes sur le territoire.

M. Saliou, Habitat 29, fait remarquer que le parc social existant sur le territoire est un patrimoine familial. Il se constitue en majorité de grands logements, alors que le public jeune recherche en priorité des petits logements.

Ainsi, le PLH devrait davantage agir sur la développement de logements type T2 à un loyer accessible pour ce public (250 € - 300 €). De plus, le Foyer de Jeunes Travailleurs, actuellement en projet sur St Pol de Léon, devrait répondre à une partie des besoins.

On ne peut toutefois pas généraliser les besoins dans la mesure où les publics sont différents. Une partie des jeunes sont travailleurs saisonniers dans l'hôtellerie et la restauration, une autre partie sont étudiants ou stagiaires dans les organismes de formation situés à Roscoff et St Pol de Léon.

Un dispositif existe pour favoriser l'accès au logement des ménages en difficultés : le bail glissant. L'organisme HLM, lors de la commission d'attribution, attribue un logement à l'ASAD ou à un CCAS, qui le sous-loue ensuite à un ménage. Le bail glissant peut durer de six mois à un an.

Ce dispositif est proposé lorsqu'un ménage rencontre des difficultés économiques et sociales mais il est rarement utilisé pour les jeunes.

Deux logements d'urgence existent sur le territoire. A Morlaix, un logement d'urgence est spécialement réservé pour le public jeune.

Peu de petits logements (T2) sont proposés à la location, ainsi serait-il nécessaire de mener une réflexion sur la nécessité de développer une telle offre.

Peu de jeunes ont recours à la colocation. Le principal problème de cette formule est la co-titularité du bail, puisque quand une des personnes inscrites sur le bail quitte le logement, les autres personnes doivent continuer à payer le loyer.

Il existe tout de même des moyens de sécuriser les propriétaires, notamment le Loca-Pass qui offre un certain nombre de garantie au bailleur. Néanmoins, il faut savoir qu'il n'est pas possible de bénéficier d'un second Loca-Pass si le premier n'a pas été remboursé.

Le problème de la précarité du salarié saisonnier a également été évoqué, puisque si celui-ci travaille, il ne peut plus bénéficier des allocations logement et devient alors un travailleur pauvre. Ainsi, il est nécessaire de prendre en compte cette donnée et d'adapter le prix du logement à la situation des jeunes. Habitat 29 se base sur un taux d'effort de 30 % lors de l'attribution d'un logement à un ménage.

Le public très social

Mme Kerleguer, Service du Droit au logement au Conseil Général, a rappelé les enjeux du Plan départemental. En effet, le PLH doit tenir compte des orientations du PDALPD (Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées).

Le maintien dans le logement est de plus en plus difficile en raison notamment de la fragilité des ménages et de la faiblesse des ressources. On constate une augmentation du nombre de familles monoparentales en grande précarité. Le phénomène des « travailleurs pauvres » a tendance à se développer en raison de la précarisation du marché du travail. Ainsi, beaucoup de ménages n'ont d'autres possibilités que de se loger dans des logements de piètre qualité, parfois indignes, compte tenu du montant des loyers.

Les actions devront conduire à assurer un logement autonome aux ménages, accroître les logements adaptés, lutter contre l'habitat indigne.

Pour cela, il s'agira dans un premier temps de repérer les besoins puis de mobiliser les différents partenaires afin de permettre le développement et l'amélioration de l'offre.

Il a été précisé le besoin en très grands logements pour accueillir les familles recomposées.

Le PDALPD comporte une action sur le développement du parc très social de qualité, qui se traduit par l'amélioration de la qualité de l'offre de logements type PST. Il est en effet prévu que cette offre soit relancée mais il est nécessaire que ce programme soit attractif pour les bailleurs privés. Le PST est également repris dans la loi DALO (Droit au Logement Opposable) mais les décrets n'ont pour le moment pas vu le jour.

Les CCAS ont rencontré des difficultés avec les logements PST situés sur leur commune car les propriétaires peuvent se retourner contre eux.

Le débat a également permis de mettre en évidence le manque de connaissance des propriétaires bailleurs quant aux garanties qui peuvent leur être proposées ou à la manière de gérer les rapports avec les locataires.

La loi DALO prévoit par ailleurs la mise en place de la Garantie des Risques Locatifs (GRL). Ce dispositif devrait couvrir l'ensemble du département en juin 2008. Il permet aux bailleurs de contracter une assurance dans le cadre du 1 % logement afin d'être indemnisé en cas d'impayés.

Les ménages en difficultés économiques et sociales peuvent bénéficier de baux glissants pour accéder au parc public. Une partie des logements du parc HLM est attribuée ainsi.

Un des problèmes qui se pose sur le territoire est la concurrence du locatif saisonnier. Certains propriétaires préfèrent louer leur logement durant la période estivale. Le loyer est au minimum multiplié par quatre. Le reste de l'année, le logement est loué, mais les locataires doivent le quitter durant la saison.

Le Département a pour objectif de développer les PLAI. Plusieurs projets de ce type sont d'ailleurs en cours sur le territoire, notamment à Plouescat et St Pol de Léon.

Un autre dispositif a été évoqué lors de cette rencontre : le rachat du logement aux accédants en difficultés par les organismes HLM. C'est un dispositif complexe qui nécessite un accompagnement social des familles. Il est toutefois possible par la suite que le ménage rachète le logement.

Que ce soit pour les jeunes ou pour le public très social, une sécurisation des bailleurs est nécessaire. Plusieurs participants ont fait remarquer que beaucoup de bailleurs l'était devenu « par hasard », c'est pourquoi il serait intéressant de proposer des formations à ces propriétaires. Ces formations doivent être effectuées sur le territoire pour que les personnes viennent y participer.

Lutte contre l'insalubrité

Dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité, les propriétaires occupants et bailleurs peuvent bénéficier de subventions de l'ANAH.

Dans certains cas, les personnes vivant dans un logement insalubre peuvent être relogées dans le parc social. Une information et éventuellement une formation pourrait être proposée aux CCAS et aux élus en charge des affaires sociales.

Il est par ailleurs possible de détecter l'insalubrité à partir du FSL, dans la mesure où les services sociaux savent pourquoi le ménage quitte le logement.

La loi DALO prévoit dans chaque département la création d'un observatoire de l'habitat indigne, mais aucun décret n'est encore paru sur ce point.

Certains logements sont tolérés par défaut, ils sont insalubres mais sont loués à bas prix. Sans ce parc, certains ménages ne pourraient finalement peut-être pas se loger.

La question est de savoir s'il faut encourager ou contraindre les propriétaires à rendre leur logement décent.

L'accueil des gens du voyage

M. Laurent, Médiateur des gens du voyage a ensuite précisé la situation de ce public sur le territoire. A Landivisiau, l'aire d'accueil a été rénovée et fonctionne bien. Par contre, il n'y a toujours pas d'aire à St Pol de Léon.

A St Pol de Léon, les conditions sanitaires sont plutôt mauvaises.

Le chômage, le travail au noir sont des problématiques que l'on peut observer. On peut craindre que la situation se dégrade et que les enfants vivent dans de mauvaises conditions.

Les gens du voyage se déplacent de moins en moins, beaucoup préfèrent rester sur les aires d'accueil. De plus, beaucoup de personnes vieillissantes souhaitent se sédentariser, toutefois elles n'ont pas toutes les moyens financiers d'acheter un terrain, d'où la nécessité du développement de l'habitat adapté (peu développé sur le Finistère).

St Pol de Léon est depuis plusieurs années à la recherche d'un terrain pour implanter l'aire d'accueil, mais bien souvent se pose le problème de la mixité de la population, qui n'est pas toujours acceptée lorsqu'il s'agit de gens du voyage.