

Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement 2020-2025



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

maine-et-loire.fr

 [maine_et_loire](https://twitter.com/maine_et_loire) |  [Departement49](https://www.facebook.com/Departement49)

DÉPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE

anjou

Sommaire

Arrêté.....	6
I. Calendrier et méthodologie d'élaboration du PDHH.....	9
II. Évaluation des PDH et PDALHPD précédents	11
Synthèse de l'évaluation.....	28
III. Diagnostic du territoire départemental en matière d'habitat, de logement et d'hébergement.....	31
Principaux éléments du diagnostic et enjeux du territoire en matière d'habitat, de logement et d'hébergement	61
IV. Les Publics prioritaires du Plan.....	63
V. Les Orientations du Plan départemental de l'habitat et de l'hébergement de Maine et Loire 2020-2025.....	68
Orientation 1 Passer d'une logique « logement » à une logique « habitat »	69
Introduction.....	69
Action 1 - Produire des logements en luttant contre la vacance	71
Action 2 - Développer un modèle de densité adapté à chaque type de territoire	73
Action 3 - Revitaliser les centres bourgs et centres villes	75
Action 4 - Intégrer la question de la santé dans une approche globale via des réflexions coordonnées à des échelles locales.....	77
Action 5 - Adapter les logements au handicap et au vieillissement au regard des besoins observés sur les territoires	79
Orientation 2 Poursuivre et amplifier la requalification du parc existant	83
2-1 La lutte contre l'habitat indigne.....	83
Action 1 - Renforcer le repérage et le traitement local des situations d'habitat indigne.....	85
Action 2 - Améliorer le traitement des situations dans le parc locatif et dans les secteurs géographiques les plus exposés.....	87
Action 3 - Renforcer l'efficacité du partenariat pour traiter les situations complexes	89
2-2 Faire de la lutte contre la précarité énergétique une priorité départementale	91
Action 1 - Structurer et articuler les initiatives départementales et locales à destination des habitants.....	92
Action 2 - Améliorer le soutien aux propriétaires très modestes, en frange des dispositifs d'aide, aux locataires et bailleurs privés	94

Orientation 3 Diversifier la production de logement et d'hébergement pour l'adapter aux besoins	97
.....	
Introduction	97
Action n° 1 - Produire un parc locatif social qui réponde aux besoins	99
Action n° 2 - Adapter le parc locatif social	102
Action n° 3 - Conforter le rôle du parc social dans l'accueil des ménages les plus en difficultés	104
Action n° 4 - Développer le parc locatif privé et l'adapter aux besoins	106
Action n° 5 - Construire des réponses territorialisées aux besoins des personnes sans logement : mettre en place des réponses en hébergement et logement accompagné dans les secteurs ruraux ou périurbains.	108
Action n°6 - Accompagner l'adaptation du secteur de l'hébergement et du logement accompagné dans la logique du logement d'abord	110
 Orientation 4 Garantir l'accès durable au logement des ménages les plus modestes et les plus en exclusion	115
Introduction	115
Action n°1 - Améliorer la priorisation des publics pour l'accès au logement social en fonction des besoins observés par territoire.	117
Action n°2 - Réviser les objectifs du contingent préfectoral	119
Action n°3 - Mieux soutenir les parcours d'insertion par le logement des ménages en souffrance psychique	121
Action n°4 - Définir une stratégie de soutien aux parcours logement des jeunes de 18-25 ans isolés et plus particulièrement sans ressources fixes	123
Action n°5 - Adapter l'accès au parc de logement existant pour favoriser les parcours logements des ménages composés de une ou deux personnes	125
 Orientation 5 Poursuivre la coordination des actions de prévention des expulsions locatives.	129
Introduction	129
Action n°1 - Aller vers la définition et l'animation d'une stratégie partagée par l'ensemble des acteurs, à l'échelle départementale, sur la prévention des expulsions locatives : évaluer, réécrire et animer la charte des expulsions locatives	131
Action n°2 - Renforcer l'évaluation, l'interconnaissance des acteurs et la formalisation de circuits de remontées d'information	133
Action n°3 - Renforcer la coordination des accompagnements : repérer les situations complexes pour un traitement adapté	135
Action n°4 - Renforcer le travail de repérage et d'information auprès des locataires et bailleurs privés : repérer et traiter les expulsions dans le parc privé	137

Action n°5 - Renforcer la CCAPEX dans son articulation partenariale par l'élaboration d'une doctrine partagée sur la plus-value de l'examen en CCAPEX et créer une instance dédiée à la réflexion sur le fonctionnement des CCAPEX.....	139
Action n°6 - Améliorer le recours aux solutions alternatives au maintien dans le logement et favoriser le relogement économique et/ou le recours à l'hébergement et/ou au logement accompagné.....	141
VI. Déclinaison territoriale.....	143
VII. La gouvernance et l'animation du PDHH.....	165
Schéma des instances et leur rôle.....	167
VIII. Annexes.....	173
IX. Glossaire.....	173



PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

n° 2019 –016

**ARRÊTÉ PORTANT APPROBATION DU PLAN DÉPARTEMENTAL
DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT 2020-2025**

**LE PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE
CHEVALIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

et

**LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE MAINE-ET-LOIRE
CHEVALIER DE LA LÉGION D'HONNEUR**

VU le Code de la Construction et de l'Habitat, notamment ses articles L. 302-10 à L. 302-12,

VU la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, modifiée et notamment ses articles 2 à 4,

VU le décret n° 2017-1565 du 14 novembre 2017 relatif aux Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD),

VU le décret du Président de la République du 7 mai 2019, portant nomination de M. BIDAL en qualité de préfet de Maine-et-Loire,

VU la circulaire n°2007-32 du 2 mai 2007 relative à la mise en œuvre des Plans Départementaux de l'Habitat,

VU l'arrêté 2014-280-0005 du 7 octobre 2014, modifié par l'arrêté 2018-32 du 6 septembre 2018, portant composition du Comité responsable du PDALHPD de Maine-et-Loire,

VU l'avis du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat créant la section départementale (SD CRHH) de Maine et Loire en date du 5 juillet 2007,

VU l'avis favorable de la section départementale du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat et du comité responsable du PDALHPD du 21 décembre 2017 sur l'engagement de la procédure de révision conjointe du Plan Départemental de l'Habitat et du PDALHPD ,

VU l'avis favorable du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat en date du 5 novembre 2019,

VU l'avis favorable du comité départemental de l'habitat et de l'hébergement (fusionnant la section départementale du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat et du comité responsable du PDALHPD) du 29 novembre 2019,

VU la délibération du Conseil départemental portant approbation du Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement en date du 9 décembre 2019,

SUR proposition de la Secrétaire Générale de préfecture et Monsieur le Directeur général des services du Département de Maine-et-Loire,

ARRÊTENT

Article 1^{er}: Le Plan départemental de l'Habitat et de l'Hébergement valant Plan Départemental de l'Habitat et Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées est approuvé.

Article 2 : Le Plan départemental de l'Habitat et de l'Hébergement entre en vigueur à compter de la publication du présent arrêté pour une durée de 6 ans.

Article 3 : La secrétaire générale de la préfecture et le directeur général des services du Département de Maine-et-Loire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs du Département de Maine-et-Loire, ainsi qu'au recueil des actes administratifs de la Préfecture de Maine-et-Loire.

Le Président du Conseil départemental
de Maine-et-Loire



Christian GILLES

ANGERS le 30 DEC. 2019

Le Préfet de Maine-et-Loire



René BIDAL

Voies et délais de recours :

Dans un délai de deux mois à compter de la publication du présent arrêté, peut être introduit :

- soit un recours gracieux adressé à M. le Préfet de Maine-et-Loire, sis Place Michel Debré, 49934 Angers Cedex 9
- soit un recours hiérarchique, adressé à M. le Ministre de l'intérieur, place Beauveau, 75800 Paris
- soit un recours pour excès de pouvoir exercé auprès du tribunal administratif de Nantes, 6 allée de l'Île Gloriette, CS24111, 44041 Nantes, Cedex 1.

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux ne court qu'à compter du rejet implicite ou explicite de l'un de ces deux recours. Un rejet est considéré comme implicite au terme d'un silence de l'administration pendant deux mois.

Le cas échéant, la juridiction administrative pourra être saisie par l'application « Télérécoeurs citoyens » accessible à partir du site www.telerecoeurs.fr

Préambule

Le plan départemental de l'habitat (PDH) du Maine-et-Loire approuvé en décembre 2007 a été l'un des tout premiers PDH en France suite à la loi du 13 juillet 2006 d'engagement national pour le logement. Conçu pour une durée de 10 ans, il a fait l'objet en 2013 d'une évaluation à mi-parcours simultanément à celle du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). Déjà en 2013, le rapprochement de ces deux plans était donc engagé.

Aujourd'hui, l'État et le Département ont décidé de réunir les deux plans en un seul document le Plan départemental de l'habitat et de l'hébergement (PDHH) afin de renforcer leur cohérence et leur complémentarité.

En terme de méthode, l'élaboration de ce document a été précédée d'un travail approfondi d'évaluation conjointe des deux plans, grâce à l'intervention d'un groupement de cabinets d'études spécialisés et indépendants et à la contribution active des acteurs de l'habitat et de l'hébergement au cours de réunions et ateliers. Les orientations qui se sont ainsi dégagées pour les deux plans ont été également soumises à la concertation avec les acteurs et en particulier les EPCI désormais tous compétents en matière d'habitat.

Dans un département où les politiques de l'habitat sont actives et dynamiques depuis de nombreuses années, **l'enjeu majeur de ce plan réside dans la volonté de passer d'une logique « logement » à une logique « habitat »** qui sous-tend ainsi les cinq orientations. **Il s'agit en effet de ne plus considérer les logements comme de simples enveloppes bâties pour abriter des ménages, mais comme des habitats adaptés aux besoins de chacun, où il fait bon vivre dans un environnement agréable.** L'hébergement ne peut donc être qu'une phase transitoire du parcours résidentiel, la plus courte possible, vers un logement ou un habitat adéquat dans l'esprit de la politique du « Logement d'abord ». Les plus modestes doivent aussi trouver des moyens plus faciles de se loger durablement dans des conditions acceptables. Les cinq orientations sont donc les suivantes :

1. Passer d'une logique « logement » à une logique « habitat »
2. Poursuivre et amplifier la requalification du parc existant
3. Diversifier la production de logement et d'hébergement pour l'adapter aux besoins
4. Faciliter l'accès au logement des ménages les plus modestes
5. Poursuivre la coordination des actions de prévention des expulsions locatives.

Ces orientations confortent un grand nombre d'actions déjà engagées pour réduire la consommation de l'espace agricole, revitaliser les centres bourgs, requalifier les logements, réduire la vacance dans certains territoires, innover dans la construction de logements plus sains, plus économes en énergie et davantage adaptés aux besoins notamment des personnes âgées ou en situation de handicap. Il s'agit aussi de diversifier encore la construction de logements sociaux pour l'adapter aux besoins notamment des plus modestes, d'accompagner l'évolution de l'hébergement, de garantir l'accès au logement aux ménages les plus en difficulté et de prévenir les expulsions locatives.

Nous remercions toutes celles et tous ceux qui ont contribué à l'élaboration de ce document en particulier les services de l'État et du Département. Nous souhaitons que tous les acteurs de l'habitat et de l'hébergement, notamment les intercommunalités contribuent activement à la mise en œuvre de ces orientations au bénéfice des habitants et de l'attractivité du Maine-et-Loire.

Le préfet de Maine et Loire

René Bidal

Le président du Conseil départemental

Christian Gillet

I. Calendrier et méthodologie d'élaboration du PDHH

La démarche d'évaluation conjointe du PDH du PDALHPD et d'élaboration du présent PDHH s'inscrit dans la poursuite des travaux réalisés en 2012 et 2018 concernant l'évaluation du PDH, de la délégation des aides à la pierre du Département et du PDALPD. Cette première démarche conjointe avait déjà permis de rapprocher les deux plans, en particulier autour des enjeux d'une production de l'offre, qui prenne en compte, de manière territorialisée, les besoins des personnes défavorisées.

Cette démarche est porteuse :

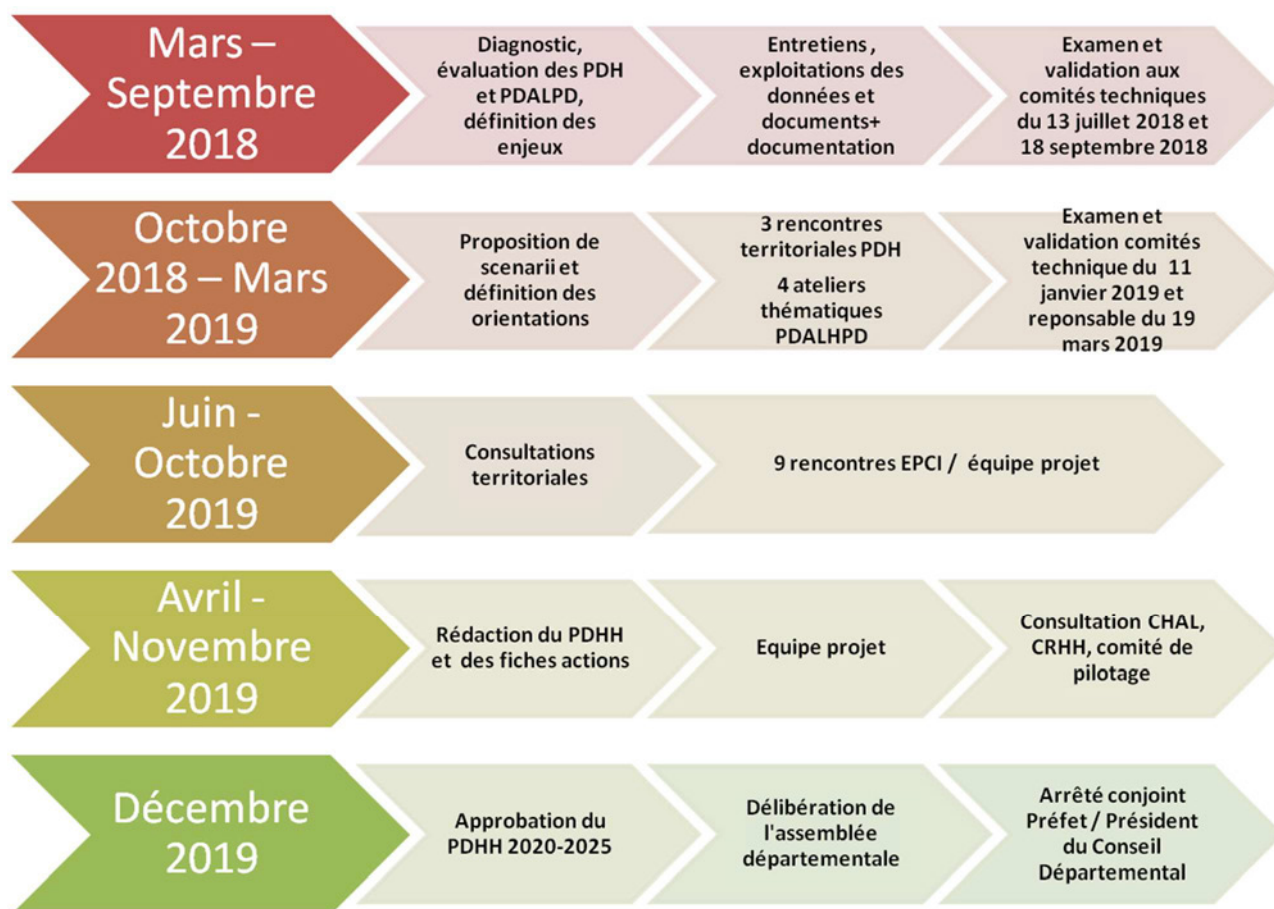
- d'efficacité dans la mesure où de nombreuses données et de nombreux acteurs sont mobilisés conjointement ;
- de sens dans la mesure où l'accès au logement des personnes défavorisées est dépendant non seulement du contexte du marché du logement mais encore des orientations et des objectifs en matière de production territorialisée et ciblée de l'offre.

Elle a permis naturellement d'aboutir à un document unique constituant un cadre de référence pour l'ensemble des politiques de l'habitat et de l'hébergement menées au niveau départemental pour la période 2020-2025.

L'élaboration du PDHH 2020-2025 du département de Maine-et-Loire a été conduite sous le pilotage de l'État (DDT et DDCS) et du Département, réunis au sein d'une équipe projet.

Un groupement de bureaux d'étude, CERUR et FORS recherche sociale, a été missionné pour assister les copilotes dans l'élaboration du diagnostic, l'évaluation des plans et la définition des orientations. La rédaction du document et des fiches actions a ensuite été réalisé par l'équipe projet (Département, DDT et DDCS)

Cette démarche s'est déroulée en plusieurs phases entre mars 2018 et décembre 2019 :



Le Diagnostic, l'évaluation et la définition des enjeux :

Cette première phase a été conduite à partir :

- Des données statistiques et cartographiques fournies par l'ADIL
- Des données statistiques et les documents (suivi des dispositifs, bilans annuels, rapport des comités techniques du PDALHPD....) fournis par le Département et l'État.
- D'entretiens individuels et collectifs : État et Département, EPCI, acteurs de l'hébergement et du logement accompagné, SIAO, représentants des bailleurs, CAF, ARS, d'agents des Maisons Départementales des Solidarités.

Cette étape a permis d'élaborer un bilan partagé des forces et faiblesses de la mise en œuvre des Plans, de déterminer les enjeux pour les futurs plans et d'organiser des ateliers thématiques et territoriaux. La présentation de ces travaux aux comités techniques réunissant les acteurs du PDALHPD et du PDH a permis d'enrichir l'évaluation et de partager les enjeux.

Proposition de scénarii et d'orientations :

Entre octobre et décembre 2018, 4 ateliers thématiques sur le PDALHPD et 3 rencontres territoriales sur le PDH ont été organisés dans l'objectif d'approfondir les constats, de réfléchir collectivement aux principaux enjeux identifiés, de proposer les orientations stratégiques et opérationnelles des futurs plans.

Ces ateliers se sont réunis autour des thématiques :

PDALHPD :

- L'amélioration de la prévention des expulsions locatives
- Habitat indigne et précarité énergétique
- Adaptation de l'offre et des accompagnements pour l'accès à l'hébergement et au logement :
 - Mieux prendre en compte les besoins de manière territorialisée
 - L'adaptation aux problématiques des publics du PDALHPD

PDH :

- Agglomérations / lutte contre la vacance / production de bas loyers
- Périurbains / diversification de l'offre

Cette deuxième phase de travail a permis de définir des propositions d'orientations et d'objectifs, qui ont été présentés et débattus lors du comité technique du 11 janvier 2019, et validé lors du comité responsable du 19 mars 2019 (fusion du comité responsable du PDALHPD et de la SCDRHH). Si l'objectif de départ de la démarche était le renouvellement séparé de chaque plan, PDALPD et PDH, il est apparu pertinent, aux acteurs impliqués, de produire un document commun aux politiques du logement, de l'habitat au sens plus large, et de l'hébergement.

Consultations territoriales :

Parallèlement, l'équipe projet a rencontré chaque EPCI afin de présenter les orientations, d'échanger sur leur adéquation avec les politiques locales et d'en partager la mise en œuvre territoriale.

Rédaction du PDHH et élaboration des fiches action :

L'élaboration du présent PDHH (Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement), par la réalisation de fiches actions, a été mise en œuvre par l'équipe projet, qui s'est réunie une fois par semaine entre avril et octobre 2019.

II. Évaluation des PDH et PDALHPD précédents

Principaux éléments de l'évaluation PDH/PDALHPD¹

Axes thématiques-orientations	Objectifs	Bilan
Diversifier les formes urbaines dans l'objectif d'une gestion économe des sols	<p>Générer une inflexion de la consommation foncière par une baisse de la taille des terrains.</p> <p>Développer les formes de logement en fonction des territoires : individuel : individuel groupé et collectif.</p>	<p>I. <u>Une réponse partielle aux objectifs du PDH concernant la taille des terrains :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une baisse globale de 17% de la taille des terrains en particulier grâce à l'individuel groupé (- 29%) ➤ Une baisse de la construction des grands terrains (>600 m²) de 68% à 42%. ➤ Une inflexion visible dans le rural comme dans l'urbain. <p>II. <u>Une diversification de la forme du bâti grâce au collectif (principalement sur ALM):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La part de l'individuel pur ne doit pas excéder 54% des constructions : résultat observé 48 % ➤ La part du collectif doit au minimum représenter 26% des constructions : résultat observé 37% ➤ La part de l'individuel groupé doit atteindre 20% des constructions : résultat observé 15% <p><u>Des accédants aux profils différents selon le type d'acquisition et les produits financiers mobilisés</u></p> <p>I. <u>Une acquisition dans l'ancien plus favorable aux accédants les plus modestes :</u></p>
Développer une gamme de logements plus larges pour s'inscrire dans la	Reconsidérer le modèle d'occupation par une diversification des statuts d'occupation en prenant en compte la situation des	

¹ Synthèse réalisée à partir des rapports de diagnostics produits par les cabinets CERUR et FORS recherche sociale.

<p>dynamique souhaitée des marchés de l'habitat</p>	<p>ménages ayant des revenus « médians »</p>	<p>➤ Une stabilité des prix de l'immobilier sur la période du PDH malgré des disparités importantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entre Angers ville et le reste du département • Les territoires les moins chers sont situés en secteur limitrophe du département (sud-est, sud et nord-ouest). <p>➤ Selon le type de bien et la localisation, les ménages consacrent de 8 à plus de 10 ans de revenus pour une acquisition de maison ancienne et entre 4 et 6 ans pour un appartement ancien.</p> <p>➤ Une évolution de la réglementation du PTZ qui impacte la dynamique d'accès sociale à la propriété.</p> <p>II. <u>Une acquisition dans le neuf moins favorable aux accédants modestes :</u></p> <p>➤ Une augmentation du coût de la construction répercutée sur les primo accédants les plus modestes avec entre 2008 et 2011, une baisse de la part des ménages modestes (-12 points) et très modestes (-5 points).</p> <p>➤ Le recours au PSLA (Prêt Social Location-Accession) est resté marginal malgré un développement significatif ces 10 dernières années :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 241 logements financés en 2016 • Une part de 8,5% des nouveaux logements en 2017 contre 1% en 2008. • Un produit attractif en zone B2 (tendu), plus difficile à positionner en zone C (concurrence avec le secteur libre) • Une meilleure image du PSLA et un meilleur ciblage des produits.
<p>Répondre aux besoins de production identifiés</p>		<p><u>Une construction de logements soutenue par la production aidée et sociale</u></p> <p>➤ Entre 2010 et 2015, le nombre de résidences principales a augmenté de 5% (soit + 17 720) selon la répartition suivante : 68% de propriétaires occupants, 9% de logements locatifs privés et 25% de locatifs dans le parc social.</p> <p>➤ Le marché locatif privé est jugé relativement tendu sur ALM et dans la partie sud-ouest du département.</p>

En 2015, le Maine-et-Loire compte 60% de propriétaires occupants, 21,6% de locatifs privés et 17% de logements locatifs sociaux.

I. Cohérence de la production avec les besoins des territoires

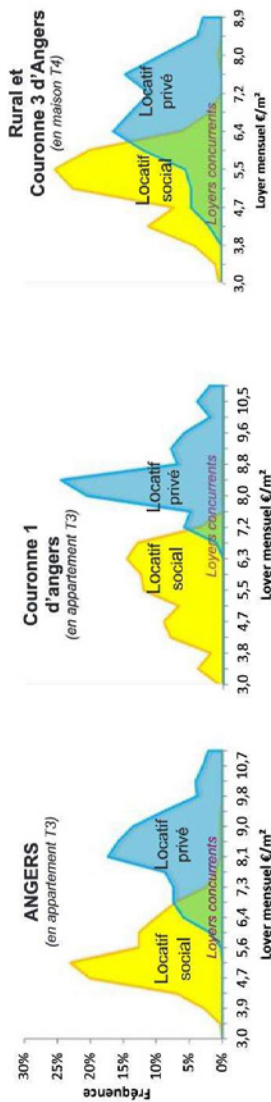
- La production totale a été inférieure aux objectifs fixés sur la période 2008-2017 avec 61% des objectifs atteints soit 34 558 logements (pour objectif de 56 200 logements) marquée par :
 - Un taux de réalisation élevé jusqu'en 2011 (pertinence des objectifs définis)
 - Un effondrement de 2012 à 2014 en lien avec la conjoncture nationale et le recentrage du PTZ sur le neuf et sous condition de ressource.
- La production aidée (PTZ et logements locatifs sociaux) a pesé significativement dans la production globale de logements entre 2008-2016 et représente 68% de la construction neuve.
- La production locative sociale (35% de la production) s'inscrit bien en complémentarité de l'offre privée Toutefois, sur certains produits et dans certains secteurs, les loyers peuvent être équivalents.

Une production cohérente :
définition d'objectifs chiffrés.

Comparaison⁽¹⁾ des loyers sociaux et privés Pour les appartements T3 de relocation - au 1^{er} janvier 2015 (hors charges)

ADIL 49 / Source : ERI S.2015 ;
Observatoire des loyers ADIL/FNAIM

Lecture graphique n°1 : Sur Angers, 90% des appartements sociaux T3 ont un loyer inférieur à 6,89€/m², contre 9% du privé.



	<p>Des objectifs pertinents au regard des besoins sociodémographiques</p>	<p>➤ Une territorialisation cohérente de manière générale</p> <ul style="list-style-type: none"> • La production est plutôt faible là où s'observe la vacance la plus forte. • Les taux de construction les plus élevés se situent au sein des agglomérations, majoritairement dans le périurbain. • La construction neuve est peu active aux franges du territoire, notamment au nord-est et à l'ouest. <p>II. <u>Une évolution sociodémographique générant moins de logements que prévu :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le département gagne en moyenne un habitant par logement construit seulement ➤ 25% des nouveaux logements proviennent de l'apport démographique, alors que la prévision était de 48% ➤ La production a d'abord permis de répondre aux besoins liés à la réduction de la taille des ménages, à hauteur de 38%. <p>III. <u>Une production générant de la vacance alors que l'intention était de la réduire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La construction neuve, bien qu'en deçà des objectifs fixés a participé à la hausse de la vacance dans la majorité des communes.
<p>Favoriser le renouvellement du parc locatif social</p>	<p>Lutter contre la vacance</p> <p>Réhabiliter le parc locatif social pour une amélioration des conditions d'habitat des occupants :</p>	<p>I. <u>Des efforts importants pour réhabiliter le parc de logements locatifs sociaux (LLS) qui restent à poursuivre</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 10 876 logements ont fait l'objet d'une réhabilitation (17,3% du parc) entre 2008 et 2014, soit plus de la moitié des réhabilitations réalisées dans les Pays de la Loire (54%). ➤ La qualité thermique du parc locatif social est d'un niveau supérieur à celle observée dans le parc privé. ➤ Une amélioration thermique du fait : <ul style="list-style-type: none"> • Des efforts déployés par les bailleurs • Des moyens qui ont pu être mobilisés par les différents partenaires dans le cadre des opérations ANRU, fonds FEDER, prêts bonifiés de la CDC, mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

	<p>Réduction des charges en particulier énergétiques</p> <p>Adaptation aux besoins des personnes âgées et des PMR</p>	<p>En 2017 on dénombre toujours 11 700 logements énergivores (DPE >= E) soit 20% du parc avec des disparités selon les territoires. En zone rurale, le poids du parc énergivore représente jusqu'à 54% des logements, majoritairement individuels et chauffés à l'électricité.</p> <p>II. <u>Une montée en puissance de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une inscription de la majorité des bailleurs sociaux dans des démarches d'adaptation des logements au vieillissement (habitat sénior service, vivre son âge) et au handicap (budget adaptation des bailleurs) ➤ Des réponses développées principalement sous l'angle du bâti et qui se heurtent aux contraintes des bâtiments. ➤ En complément, le Département, à travers : <ul style="list-style-type: none"> • La Maison Départementale de l'Autonomie, a conventionné avec certains organismes HLM pour pouvoir répondre aux besoins des publics PMR • Le service ingénierie accompagne les collectivités au développement de réponses adaptées pour les publics seniors.
<p>Favoriser le renouvellement du parc locatif social - Améliorer la qualité de la programmation de l'offre au bénéfice de personnes défavorisées (axe 1-1 du PDALHPD)</p>	<p>Développer une offre de logement locatif accessible (PLUS- PLAI)</p>	<p>I. <u>Une augmentation de l'offre nouvelle dans le parc locatif social</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La production de LLS a représenté 35% de la production totale de logements avec quelques particularités : <ul style="list-style-type: none"> • Une concentration de la production sur le territoire d'Angers Loire Métropole (72%) depuis 2013, • Une augmentation globale du parc sauf sur les CC Haut Anjou, Baugeois Vallée et Anjou Bleu communauté. ➤ La vacance dans le parc HLM <ul style="list-style-type: none"> • Un doublement du taux de vacance HLM entre 2009 (2.2%) et 2015 (4.4%) • Une inflexion entre 2015 et 2017 (3.3%) soit environ 2000 LLS vacants.

	<p>Améliorer l'accessibilité financière du LLS</p> <p>Maîtriser et capter l'offre privée</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 7% des LLS vacants ont une vacance de très longue durée (supérieure à 3 ans). • Le développement de la stratégie de vente HLM (241 en 2016) contribue à la baisse de la vacance. • Le taux de vacance diffère selon les typologies de logement, les territoires et les contextes locaux (emploi, mobilité...). <p>II. <u>Un nouveau parc LLS insuffisamment accessible financièrement</u></p> <p>➤ Le soutien au développement de l'offre locative très sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 008 PLAI ont été financés entre 2008 et 2017 soit 24,6 % des financements du logement locatif social. • Depuis 2014, les Appels à Projets PLAI-Adaptés viennent soutenir la production d'une offre accessible à destination des publics aux besoins spécifiques (59 logements dont 49 sur le territoire d'ALM). La mobilisation de ces Appels à Projets PLAI-adaptés reste très marginale. • La production de logements sociaux PLAI est inégalement répartie : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Faible au regard des revenus de la population et du nombre de demandeurs très modestes sur Anjou Bleu Communauté, Baugeois Vallée et l'Agglomération du Choletais. ▪ Forte sur Saumur Val de Loire, avec un taux de production de 38% de PLAI conforme à la proportion des demandeurs très modestes (39%). <p>➤ Une offre nouvelle de logements financièrement peu accessible aux ménages les plus modestes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le loyer médian d'un logement locatif social loué pour la première fois ou reloué est significativement plus élevé d'environ 1€/m² par rapport à l'ensemble du parc. • Le loyer moyen des logements varie de 4,70€/m² pour un logement construit avant 1977 à plus de 6,1€/m² pour un logement construit après 2013. • En 2015, les loyers des appartements du parc locatif social sont inférieurs de 40% à ceux du parc privé, ceux des maisons de 20%.
--	--	--

<p>Améliorer l'accès au logement des publics du PDALHPD</p>	<p>Lever les freins financiers et sociaux à l'accès au logement</p>	<p>➤ Les logements privés conventionnés à l'APL restent une offre sociale marginale : 853 conventionnements entre 2008 et 2016 soit une moyenne de 107 logements conventionnés par an.</p> <p>I. <u>Actions réalisées</u>:</p> <p>➤ Une révision en 2014 du contingent préfectoral visant à simplifier les dispositifs d'accès prioritaire au logement social :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intégration des publics bénéficiaires de l'ACD dans le contingent préfectoral • Harmonisation les modalités de passage en commission inter bailleurs pour les publics de la priorité 1 hors DALO <p>➤ La création d'une page dédiée du suivi du PDALHPD portée par l'ADIL de Maine-et-Loire - Organisation de journées pluri professionnelles entre acteurs du champ du logement, de l'hébergement, sociaux et de la santé par l'organisation de journées territorialisées : "souffrance psychique et logement" et "assises du logement"</p> <p>➤ Adoption d'un nouveau règlement du FSL fin 2018 pour mieux répondre aux publics cibles</p> <p>➤ Élaboration d'une matrice d'analyse des besoins sociaux visant territorialiser l'offre de l'accompagnement social logement</p> <p>II. <u>L'Adéquation entre l'offre et la demande</u></p> <p>➤ Le parc social départemental se caractérise par l'importance d'une offre peu chère :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Près de 50% du parc relèvent des loyers du niveau des PLAI et assimilés (HLM O...). • Le parc social accueille actuellement 44% des ménages en difficultés financières du département <p>➤ Cependant, si l'on observe la situation financière des demandeurs d'un logement dans le parc social :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 44% sont considérés comme très défavorisés (ayant des ressources < 30% des plafonds PLUS) et surreprésentés sur ALM et la CA du Choletais. • 25% des demandeurs sont considérés comme demandeurs défavorisés (30 – 60 % des plafonds PLUS) <p>Réduire les délais de traitement des demandes d'accès au LLS</p>
---	---	--

		<p>➤ On observe une légère amélioration de la satisfaction de la demande des publics dits défavorisés. Néanmoins, il existe des disparités entre EPCI sur tous les niveaux de revenus. Les trois EPCI avec les taux les plus faibles sont également ceux qui possèdent le moins de logements sociaux sur leurs territoires respectivement Anjou Loir et Sarthe (29% - 1256 logements), Loire Layon Aubance (30% - 1823 logements) et Vallées du Haut-Anjou (31% - 1697 logements).</p> <p>➤ Les demandes plus difficiles à satisfaire relèvent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'une problématique d'offre : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un manque avéré de petits logements et de manière plus marginale de grandes typologies ; ▪ Un manque de logements adaptés au handicap et/ou situations spécifiques. • D'une problématique d'accompagnement de problématiques économiques, sociales et de santé : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Relogements plus complexes des ménages avec impayés de loyers ou ayant déjà été expulsés ▪ Des ménages en souffrance psychique avec une grande vulnérabilité interrogeant leur capacité à vivre sans soutien adapté en logement autonome. <p>III. <u>Le Contingent Préfectoral et le DALO</u></p> <p>➤ Le contingent préfectoral, un outil fortement mobilisé par les travailleurs sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En Maine-et-Loire, chaque bailleur social a pour objectif annuel de consacrer 25% (<i>en demande externe</i>) des attributions de logements en faveur de ménages relevant du contingent préfectoral. • Les situations des ménages contingentés en priorité 1 (en cas d'absence de logement dans le délai de 4 mois) et les situations des ménages prioritaires DALO (dés priorisation), sont examinées chaque mois en commission inter-bailleurs jusqu'au logement effectif. • Le nombre de demandes pour le contingent préfectoral est relativement stable (+ ou - 2000 / an) soit 10,3% des demandes totales de logement social au 1^{er} janvier 2018. • Les objectifs d'augmentation des attributions aux demandeurs relevant du Contingent préfectoral priorité 1 sont atteints (+18% entre 2014 et 2017).
--	--	--

<p>Adapter l'offre de logement, d'hébergement et de logements accompagnés en fonction des besoins identifiés (axe 1-1 du PDALHPD</p>	<p>Améliorer l'adéquation de l'offre d'hébergement et de logements accompagnés aux besoins repérés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'ensemble des partenaires s'est mobilisé pour le relogement des publics émanant du contingent préfectoral qui représente 28,6 % des attributions en 2018, au-dessus des 25 % prévu dans la convention. Néanmoins, depuis la loi Égalité Citoyenneté, chaque réservataire a l'obligation de reloger 25 % de publics prioritaires sur ses propres droits de réservation ce qui porte à 42,5 % le taux global à atteindre pour ces relogements. Ces attributions ne sont pas comptabilisées en 2018. En ce sens, les résultats sont donc inférieurs aux obligations. <p>➤ Le DALO, un dispositif peu mobilisé en Maine et Loire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Moins de 100 recours par an, plus faible taux de mobilisation à l'échelle de la Région des Pays de la Loire (environ 6% des recours de la région). <p>➤ Depuis 2018, une forte augmentation des demandes pour ces deux dispositifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur le contingent préfectoral : +22% par rapport à 2017, conséquence d'une hausse du délai d'attribution (2 845 demandes contigentées au 1^{er} janvier 2019 et 2 395 attributions contigentées en 2018). • Sur le DALO : un doublement des recours par rapport à 2017, avec 199 recours déposés en 2018. <p>Le PDALPD 2014-2018 intègrait partiellement l'hébergement, dans une orientation de l'axe 1.</p> <p>I. La structuration d'un observatoire de l'hébergement et du logement accompagné par le SIAO</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Depuis 2014, le SIAO a structuré et affiné sa mission d'observation : tableau de bord annuel, des focus territoriaux par arrondissement, études thématiques sur certains publics (femmes victimes de violences conjugales, publics de la veille sociale...). ➤ La mise en place en 2017 d'une liste d'attente unique gérée par le SIAO permet : <ul style="list-style-type: none"> • D'orienter immédiatement les personnes vers les places vacantes, • D'apprécier en temps réel les capacités de réponse du dispositif aux demandes, • De mesurer la tension pour chacun des dispositifs. ➤ La mise en place d'un SIAO – 115 unique urgence et insertion.
--	--	--

II. Une offre concentrée quasi uniquement sur Angers Loire Métropole, Cholet et Saumur.

- Sur le territoire d'Angers Loire Métropole se concentre 66% de l'offre d'hébergement et de logement accompagné.
- Sur les territoires des communautés d'agglomération du Choletais et de Saumur Val de Loire presque tous les dispositifs d'hébergement et de logements accompagnés existent.
- Les territoires les plus ruraux disposent d'une offre limitée et inégalement répartie :
 - Des places en accueils ruraux pour l'hébergement d'urgence
 - Des places en logements temporaires, maisons relais et sous-location pour l'hébergement d'insertion.

III. Proposer une réponse qui allie accompagnement et hébergement dans une logique d'alternative aux nuitées d'hôtel.

- TEMPO accueille des personnes sans titre de séjour ou avec des titres provisoires, régularisables.
- DANH (Dispositif alternatif aux nuitées hôtelières), accueille des demandeurs d'asile en attente d'entrée en CADA)
- HUDC (hébergement d'urgence de droit commun) a évolué pour se concentrer sur l'hébergement des personnes logées en hôtel en attente de solution. En 2018, ce dispositif a évolué vers un dispositif PASSERELLE, permettant d'offrir une solution temporaire d'accueil des ménages en attente d'une place en hébergement ou en logement.

IV. Adaptation des réponses aux besoins évolutifs des publics accueillis.

- Concernant les CHRS :
 - Proposition de nouvelles modalités d'accueil (accueil « tout public », accueil en appartement diffus ou en « regroupé », appartements partagés pour les jeunes...)
 - Des modalités d'accompagnement prenant en compte de nouvelles problématiques observées : personnes en souffrance psychique, parcours répétitif d'expulsion, primo-arrivant...
- Développement d'actions à l'échelle départementale entre acteurs du logement, de l'hébergement, du soin, et acteurs sociaux qui restent à poursuivre et à renforcer.

<p>Renforcer l'action en faveur du logement des personnes défavorisées dans une logique de prévention</p>	<p>Renforcer la prévention des expulsions</p>	<p>V. <u>Un dispositif d'accueil qui répond partiellement à la demande :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Au titre de l'urgence : <ul style="list-style-type: none"> • Selon la composition des ménages (réponses moins importantes pour les femmes seules, les mineurs isolés...) • Selon les périodes de l'année. ➤ Au titre de l'hébergement d'insertion et du logement accompagné : <ul style="list-style-type: none"> • Une capacité d'absorption (rapport entre les orientations du SIAO et les entrées effectives) d'environ 50% • Des listes d'attentes sur tous les dispositifs. • Moins d'un ménage sur deux sortant de l'hébergement d'insertion (33%) ou du logement accompagné (56%) accède au logement autonome (données 2018). <p>Actions réalisées :</p> <p>Adoption et diffusion d'une charte de prévention des expulsions locative en 2014</p> <p>Organisation de journées pluri professionnelles entre acteurs du logement, de l'hébergement, sociaux et de la santé par l'organisation de journées territorialisées : "souffrance psychique et logement" et "assises du logement"</p> <p>L'inscription de l'auto-réhabilitation comme outil d'accompagnement au titre du FSL</p> <p>L'intégration du dispositif Fonds d'Aide aux Accédants en Difficultés au FSL à compter du 1er janvier 2019</p> <p>I. <u>Une étude collégiale des situations plus en amont dans la procédure.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une baisse des situations examinées en Ccapex au stade de la réquisition de la force publique (RFP). En 2018, des Commissions Concours de la Force Publique (CRFP) sont créées et examinent systématiquement tous les dossiers au stade du CFP, sur les arrondissements d'Angers et Segré. ➤ Des fonctionnements différents au sein des 4 CCAPEX : 20 % des saisines au stade du RFP sur Cholet et Saumur.
---	---	--

II. Renforcer la mobilisation et la coordination des acteurs chargés de l'accompagnement social des ménages

- Définition de modalités d'intervention harmonisées et coordonnées entre le Département, la CAF de Maine-et-Loire et les CCAS d'Angers et de Cholet, afin de :
 - Intervenir le plus en amont possible dans l'impayé,
 - Intervenir auprès d'un plus grand nombre de ménages,
 - Renforcer la lisibilité auprès des ménages et des partenaires.
- Le Diagnostic Social et Financier (DSF) : une étape systématisée dans la pratique des travailleurs sociaux
 - Un doublement du nombre de DSF entre 2013 (919 demandes) et 2017 (1 842 demandes).
 - Une difficulté qui se renforce pour rencontrer le locataire
- La mise en place, en janvier 2018 de modalités d'aller vers lorsque le ménage ne se saisit pas des rendez-vous proposés dans le cadre du DSF

III. Les outils pour favoriser le relogement :

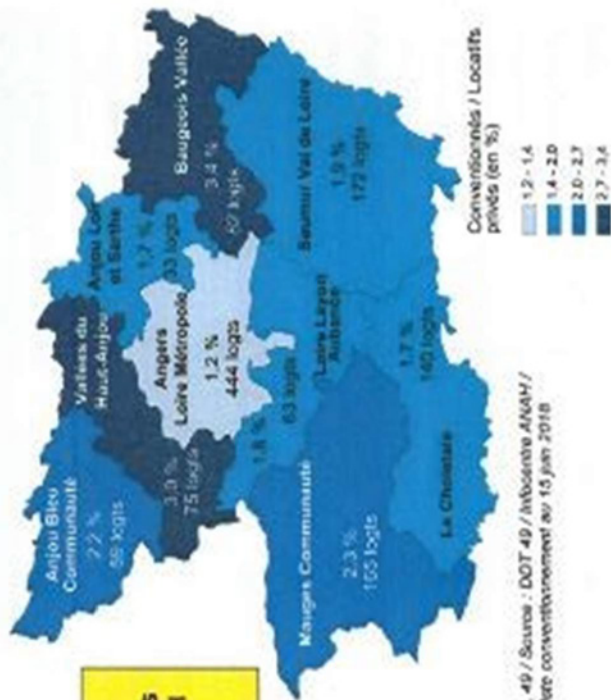
- La CCAPEX peut recommander le contingentement, mais ce dispositif est peu mobilisé : en 2017, 14 ménages ont saisi la commission de médiation DALO (9 ont été déclarés prioritaires), et 15 le contingent préfectoral.
- Au titre du FSL, une aide financière peut être accordée pour des dettes de loyer sous réserve, le cas échéant, d'un relogement adapté financièrement aux ressources du ménage. En 2018, le Département a révisé son règlement intérieur afin de renforcer l'effet levier de l'aide FSL.
- Le SIAO, peut orienter la demande vers un hébergement, si cette solution semble plus adaptée à la situation, pour le motif « expulsion ou perte du logement » (119 demandes en 2018).

Favoriser un relogement adapté

	<p>Renforcer la prévention des échecs à l'accession à la propriété</p>	<p>IV. Le Fonds d'Aide Aux Accédants en Difficultés (FAAD) un dispositif en soutien aux propriétaires accédants en difficultés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Depuis 2014, près de 200 propriétaires en accession et en difficultés ont été soutenus dans le cadre du dispositif d'Aide Aux Accédants en Difficultés. ➤ Un ajustement des critères de recevabilité a été opéré en 2018, afin de renforcer une intervention sociale et juridique le plus en amont possible. ➤ Le développement d'un partenariat avec l'association Parcours Confiance pour faciliter et proposer aux ménages lorsque nécessaire un microcrédit aux ménages.
<p>Favoriser le logement pour tous</p>	<p>Favoriser le développement de solutions adaptées aux publics spécifiques (jeunes, personnes âgées et handicapées, ménages cibles du PDALHPD, gens du voyage)</p> <p>Informier, orienter et accompagner les publics spécifiques</p>	<p>I. L'offre foyers ou résidence habitat jeunes (FJT-RJT).</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'offre FJT-RJT était jusqu'en 2014, concentrée dans les villes d'Angers, Cholet et Saumur. ➤ Douze études sur l'habitat des jeunes ont été réalisées depuis 2011 permettant de développer l'offre FJT et RJT en milieu rural : + 96 places depuis 2014. <p>II. L'accueil Information Orientation Logement Jeunes (AIO LJ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Huit collectivités locales ou Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) ont souhaité développer cet outil sur leur territoire. ➤ Depuis 2015, près de 1000 jeunes par an ont été reçus en permanence AIO et plus spécifiquement sur Angers, Cholet et Saumur. ➤ Une faible fréquentation des permanences AIO LJ en milieu rural : un outil réinterrogé par le Département en 2019. <p>III. La mobilisation des PLAI-adaptés pour répondre aux besoins des publics spécifiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les appels à projet PLAI adaptés ont bien été utilisés, principalement pour des projets en collectif. ➤ Réalisation de projets : <ul style="list-style-type: none"> • de sédentarisation de gens du voyage (à Cholet, sur ALM) ; • de résidences adaptées : résidence-accueil, maisons-relais, foyer pour personnes semi-autonomes, appartements pour des sortants de prison.

		<p>➤ Une difficulté qui perdure pour répondre aux besoins de logements de type pavillon écarté des aires urbaines, générant un engorgement des dispositifs d'hébergement.</p> <p>IV. <u>Le développement de l'offre de logement adapté dans le cadre du plan de relance pension de famille.</u></p> <p>➤ Un dynamisme positif en Maine-et-Loire avec des projets de création de places supérieures aux objectifs (66 places pour un objectif de 60).</p>
<p>Requalifier et adapter le parc privé</p>	<p>Lutter contre la vacance</p>	<p>I. <u>Le traitement de la vacance :</u></p> <p>➤ 624 logements vacants ont été traités entre 2008 et 2016 pour un objectif initial de 218 logements.</p> <p>II. <u>La mobilisation des aides sur la période 2008-2016</u></p> <p>➤ 154 423 027 € de travaux sur le territoire pour la requalification du parc privé soit en moyenne 19,3 M€/an.</p> <p>➤ 53 584 300 € d'aides ANAH (environ 6.7M€ annuels entre 2008 et 2016) correspondant à près de 35% du montant total des travaux.</p> <p>➤ Des dynamiques différentes sur les EPCI.</p> <p>III. <u>Une conjoncture défavorable au conventionnement ANAH</u></p> <p>➤ 853 conventionnements entre 2008 et 2016 soit 107 en moyenne par an.</p> <p>➤ 1 240 logements conventionnés au 01 janvier 2018 (source ADIL 49).</p>

- Logements locatifs conventionnés ANAH en vigueur au 1^{er} janvier 2018 par intercommunalité



1 239
logements locatifs conventionnés ANAH au 1^{er} janv. 2018 en Maine-et-Loire

IV. La reconquête des bourgs ruraux et des centres-villes en déclin

Mobilisation de leviers permettant de revitaliser les centres en agissant sur l'urbanisme, l'habitat, la rénovation de bâtiments publics, l'économie (commerce), les services de santé, pour maintenir et attirer des populations nouvelles :

- L'Appel à Manifestation d'Intérêts (AMI) : Orée d'Anjou (Pouancé) et Doué en Anjou (Doué la Fontaine) ont été sélectionnées en 2016 (convention jusqu'en 2022).
- Cholet et Saumur se sont engagées dans le programme Action Cœur de Ville depuis 2018 (convention jusqu'en 2025).
- Le Département accompagne aussi des communes dans cette dynamique de revitalisation via les dispositifs Anjou Cœur de Villes et de Villages.

Permettre le renouvellement du parc, au travers des opérations de restructuration de bourgs ou d'îlots.

<p>Lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne</p>	<p>Simplifier et améliorer le repérage, et les modalités d'interventions en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique</p> <p>Articuler les interventions des différents acteurs concourant à la lutte contre la Précarité Énergétique et l'Habitat Indigne</p> <p>Prendre en compte la situation sociale et financière des ménages confrontés à la problématique HI et/ou PE</p>	<p>1. Une action soutenue des acteurs en faveur de la lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le Contrat Local d'Engagement mis en place par ALM et le Département en 2011 visant à l'accélération de l'amélioration thermique des logements par : <ul style="list-style-type: none"> • Le repérage et l'accompagnement des propriétaires occupants Modestes et en Précarité Énergétique. • L'augmentation du soutien financier par la mobilisation des aides de l'ANAH (ASE, FART) en complément des autres aides publiques ou privées. ➤ La cellule Habitat Indigne (s'appuyant notamment sur PIG résorption de l'habitat dégradé et indigne, OPAH thématiques) créée en 2009 est opérationnelle et joue pleinement son rôle d'interface avec en moyenne 180 signalements annuels. Le nombre de signalements est stable d'une année sur l'autre mais plus marqué sur l'est du département (secteurs 2 Saumur Val de Loire/Baugeois-Vallée). <ul style="list-style-type: none"> • Environ 70% des dossiers concernent des Propriétaires Bailleurs plus difficiles à mobiliser (19% des dossiers ont bénéficié des aides de l'ANAH en 2017). • 2 formes de contributions : les travailleurs sociaux (principaux contributeurs) et l'auto-signalement par l'occupant ou l'entourage (nouveau mode de saisie initié en 2016) qui augmente.
		<p>2. Une action efficace envers les PO plus difficiles envers les PB</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les objectifs de traitement de l'habitat indigne sont atteints de manière satisfaisante pour les PO mais insuffisamment pour les PB <ul style="list-style-type: none"> • Des réussites : 72% des objectifs en logements très dégradés (37 sur 50) • Des résultats moyens : 30% des objectifs en précarité énergétique (15 sur 50) • Des points à améliorer : 10% des objectifs sur le logement indigne (2 sur 15) ➤ Des procédures trop complexes pour les PB, besoin d'accompagnement et retours sur investissements fragiles ou aléatoires ➤ Quelques résultats sur la période 2008-2016 <ul style="list-style-type: none"> • Lutte contre la PE : 3375 logements améliorés • FART : 3095 logements subventionnés (a/c de 2011) • Habitat indigne : 215 logements subventionnés (27 par an en moy pour un objectif de 45)

	<p>Accompagner et soutenir les propriétaires en difficultés sociales dans les travaux d'amélioration de leur habitat</p>	<p>3. <u>Une territorialisation en partie réussie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une forte mobilisation des EPCI en faveur du parc privé <ul style="list-style-type: none"> • Un pic observé en 2014 avec la quasi-totalité du département couvert par des OPAH • En 2018 le territoire est couvert par 4 OPAH classiques, 1 OPAH-RU et 2 PIG départementaux ➤ Des 3 secteurs prioritaires définis par l'avenant 2013 seul le pays Segréen présente des résultats conformes aux objectifs. À l'Est du département (Baugeois et Saumurois), ils sont mitigés en raison du faible retour sur investissement et de la qualité du bâti en Tuffeau. ➤ ALM : de faibles résultats (2 fois inférieurs à certains secteurs) en comparaison du Choletais et des Mauges mais comparables à des agglomérations équivalentes.
--	--	--

Synthèse de l'évaluation

Axes	Des points FORTS	Des points de VIGILANCE
Diversifier les formes urbaines dans l'objectif d'une gestion économe des sols.	<ul style="list-style-type: none"> • Inflexion globale de la taille des terrains. 	<ul style="list-style-type: none"> • Part de l'individuel groupé et collectif insuffisante en rural et périurbain.
Développer une gamme de logement plus large pour s'inscrire dans la dynamique souhaitée.	<ul style="list-style-type: none"> • Acquisition dans l'ancien plus favorable aux accédants modestes. • Une (lente) montée en puissance du PSLA. 	<ul style="list-style-type: none"> • La capacité d'acquisition dépend des dispositifs nationaux. • Le PSLA, un dispositif peu utilisé malgré tout. • Acquisition dans le neuf moins favorable aux ménages modestes.
Répondre aux besoins de production identifiés.	<ul style="list-style-type: none"> • Une production réelle cohérente avec les besoins des territoires. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un objectif de production surévalué par rapport aux besoins du territoire. • Une production neuve qui a généré de la vacance sur tous les territoires.
Favoriser le renouvellement du parc locatif social (LLS).	<ul style="list-style-type: none"> • Forte dynamique de réhabilitation de LLS. • Montée en puissance de l'adaptation des LLS au vieillissement et handicap. 	<ul style="list-style-type: none"> • Concentration du parc de LLS sur les pôles urbains. • Un des parcs HLM le plus énergivore de la région. • Des réponses insuffisantes au regard des besoins importants et croissants sur le thème de la perte d'autonomie.
Favoriser le renouvellement du parc de LLS...	<ul style="list-style-type: none"> • Une production de LLS bien répartie et conséquente. 	<ul style="list-style-type: none"> • Des niveaux de loyers des LLS neufs trop élevés au regard des besoins des ménages défavorisés et des objectifs du PDH. • Une insuffisance de production de logements (T1) / T2 et de logements adaptés et/ou accompagnés. • Un conventionnement privé (surtout très social) insuffisant.
Améliorer l'accès au logement des publics du PDALHPD	<ul style="list-style-type: none"> • Une adaptation des dispositifs pour les rendre plus opérants. • Un parc de LLS financièrement accessible (50% PLAI et Assimilés) • Une mobilisation des acteurs institutionnels et des opérateurs pour favoriser l'accès au logement des publics les plus fragiles. 	<ul style="list-style-type: none"> • Une tension sur la demande de LLS en hausse depuis 2018. • 70% de demandeurs avec des difficultés économiques. • Des demandes de plus en plus difficiles à satisfaire (petits logements / logements adaptés).

Axes	Des points FORTS	Des points de VIGILANCE
Adapter l'offre de logement, d'hébergement et de logement accompagné	<ul style="list-style-type: none"> • Coordination de l'offre d'hébergement et du logement accompagné par le SIAO • Un secteur qui s'adapte en continu aux besoins évolutifs des publics 	<ul style="list-style-type: none"> • Un dispositif d'accueil qui répond partiellement à la demande • Une offre concentrée majoritairement sur ALM • Un accès au logement autonome à intensifier
Renforcer l'action en faveur du logement des personnes défavorisées dans une logique de prévention	<ul style="list-style-type: none"> • Une volonté d'intervenir le plus en amont possible • Définition de modalités d'intervention harmonisées et coordonnées 	<ul style="list-style-type: none"> • Des outils pour favoriser le relogement qui restent à mobiliser, voire à développer
Favoriser le logement pour tous	<ul style="list-style-type: none"> • Développement d'une offre en FJT/RJT en milieu rural • Création d'un accueil information orientation pour le logement des jeunes (AIO-LJ) • Une bonne mobilisation des appels à projets PLAI Adaptés pour les publics aux besoins spécifiques 	<ul style="list-style-type: none"> • Un outil utilisé principalement en ville et peu mobilisé en secteur rural • Une mobilisation des PLAI-adaptés qui reste marginale.
Requalifier et adapter le parc privé	<ul style="list-style-type: none"> • Une intervention permettant de réduire la vacance • Forte mobilisation des acteurs dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt et du programme Action Cœur de Ville • Création du Contrat local d'Engagement sur le territoire d'ALM et du Département de Maine et Loire • Une cellule Habitat Indigne opérationnelle • Un territoire couvert par des OPAH ou des PIG 	<ul style="list-style-type: none"> • Une conjoncture défavorable au conventionnement ANAH • Une difficulté à intervenir auprès des propriétaires bailleurs • Des résultats mitigés sur certains territoires (ALM- Baugeois et Saumurois)

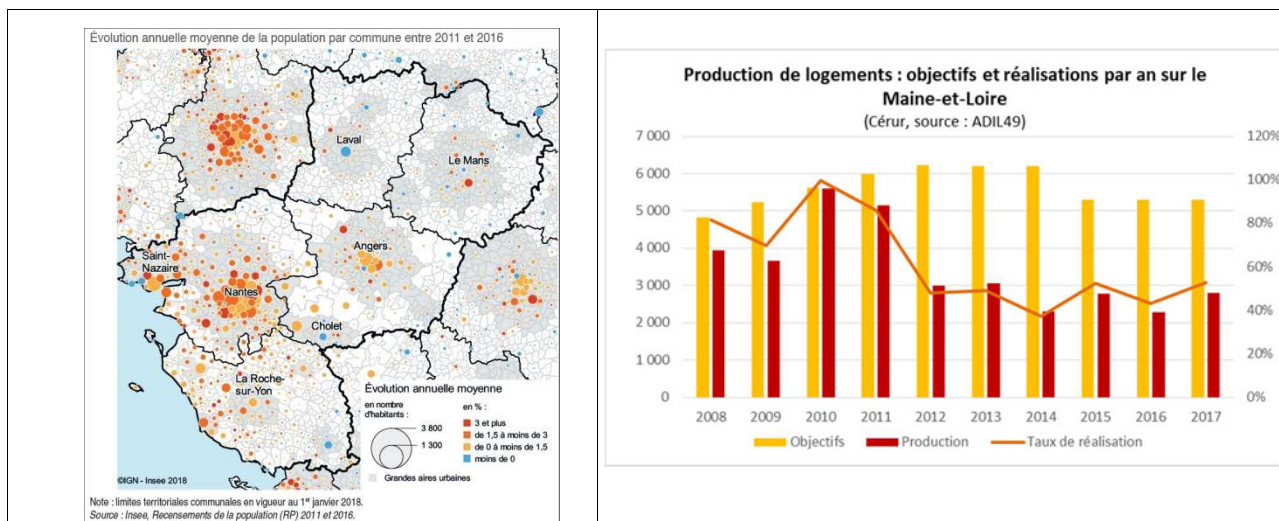
III. Diagnostic du territoire départemental en matière d'habitat, de logement et d'hébergement



Un maintien de la croissance démographique départementale

Avec 810 934 habitants au recensement 2016, le Maine-et-Loire représente 22 % des habitants de la Région pays de Loire. Entre les deux derniers recensements 2011 et 2016, il a gagné 20 753 habitants. Cela représente une progression de 0,5 % par an, qui est en léger repli par rapport à la période précédente 2006-2011 en raison du ralentissement du solde naturel qui reste le principal moteur de la croissance démographique (80%). Ce taux est supérieur à celui de la France métropolitaine (0,4%) et inférieur à celui de la région (0,7%).

Ce dynamisme est inégal sur le territoire. L'aire urbaine d'Angers gagne 15 368 habitants c'est-à-dire 75 % de l'augmentation départementale. Les Mauges connaissent également une forte croissance en particulier Sèvremoine (+1 431) et Beaupréau en Mauges (+961). L'aire urbaine de Saumur se stabilise sur la période 2011-2016 après avoir perdu des habitants entre 2006 et 2011. En revanche, la population diminue à l'Est du département (Noyant-villages et Montreuil Bellay) ainsi que la ville de Cholet alors que son aire urbaine continue de croître (+2 112).



Une production de logements moins importante ces dernières années

La dernière décennie se décompose en deux périodes pour la production de logements :

- 2008-2012 avec 21 334 logements produits soit 4 270 logements par an
- 2013-2017 avec 13 224 logements produits soit 2 650 logements par an

Plus précisément, les chiffres font apparaître un taux de réalisation élevé jusqu'en 2011, reflétant l'efficacité du plan de relance en particulier sur Angers Loire Métropole. La baisse de la production de 2012 à 2014 est liée notamment à la fin de plan de relance et au recentrage du PTZ sur le neuf et sous condition de ressources.

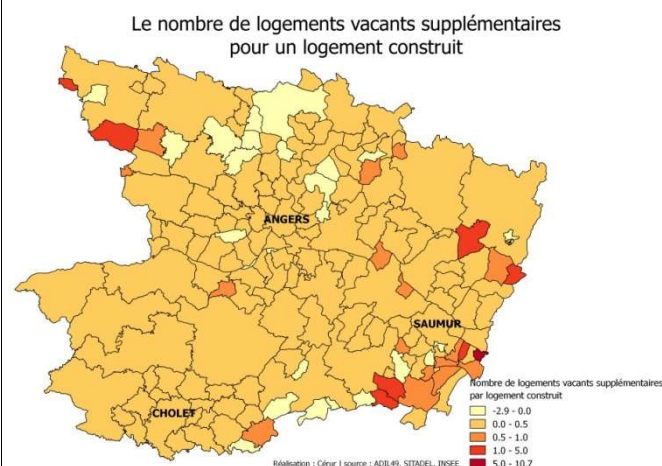
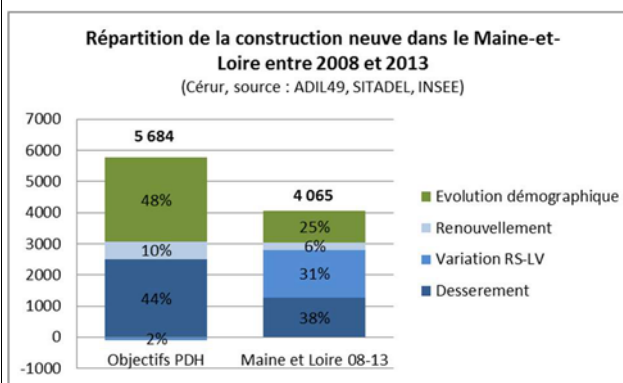
La reprise observée depuis 2016 au niveau national est peu perceptible en Maine-et-Loire en 2016 et 2017 alors que 2018 a renoué avec les années de forte production (3 560 logements). En termes de répartition, la construction neuve se concentre majoritairement sur Angers Loire Métropole qui accueille en moyenne 60 % de la production départementale.

A noter que des objectifs de production de logement avaient été définis lors de l'élaboration du PDH en 2008, puis révisés lors de l'avenant en 2013. Dans le Maine-et-Loire, sur la période 2008-2017, 61% des objectifs de production ont été atteints avec 34 558 logements produits pour un objectif de 56 200 logements. Ces chiffres doivent nous rendre très vigilants sur les hypothèses de production de logements.

Une inquiétante augmentation de la vacance :

Dans les faits, sur la période 2008-2013, la production de logements a été moins importante que prévue mais elle a d'abord servi à répondre aux besoins liés au desserrement, c'est-à-dire à la réduction de la taille des ménages, à hauteur de 38%. Elle a aussi généré une progression de la vacance, alors que l'intention du PDH était de la réduire.

Ainsi, la majorité des communes a connu une augmentation de la vacance, parfois plus rapide que la construction neuve, posant la question de la pertinence de la production récente ou de son adéquation aux besoins. Le développement résidentiel a ainsi généré une augmentation de 1 423 logements vacants et 533 résidences secondaires par an.



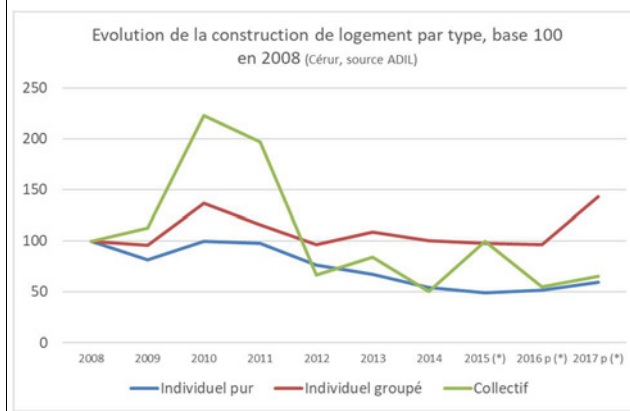
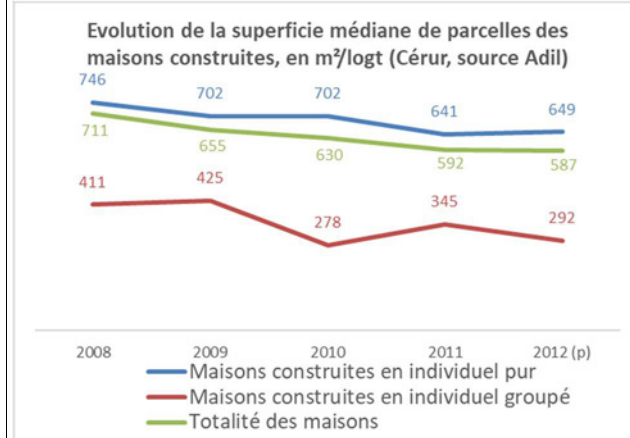
Une inflexion certaine de la consommation foncière

La gestion économe des sols est un principe central pour pérenniser le développement des territoires et préserver les espaces naturels et agricoles.

De 2008 à 2012, la taille des terrains a baissé sensiblement (-17%), en individuel pur (-13%) et surtout en individuel groupé (-29%). L'individuel groupé consomme près de deux fois moins de foncier que l'individuel pur (respectivement 24 logements/ha contre 13 logements/ha). De plus, l'individuel pur a consommé 90% des surfaces construites alors qu'il ne représente que 77 % des constructions neuves en volume.

De manière globale, l'habitat individuel a consommé 865 ha entre 2008 et 2012 (soit 173 ha par an sur le département, soit environ 247 terrains de football !).

Sur la période écoulée, la construction neuve s'est bien diversifiée, grâce au collectif sur ALM. A noter que 4 secteurs urbains, périurbains et ruraux ont produit une part plus importante d'individuel pur de 2008 à 2017



Une accessibilité de l'offre de logements assez contrastée

Un marché de l'acquisition plutôt abordable grâce aux dispositifs nationaux

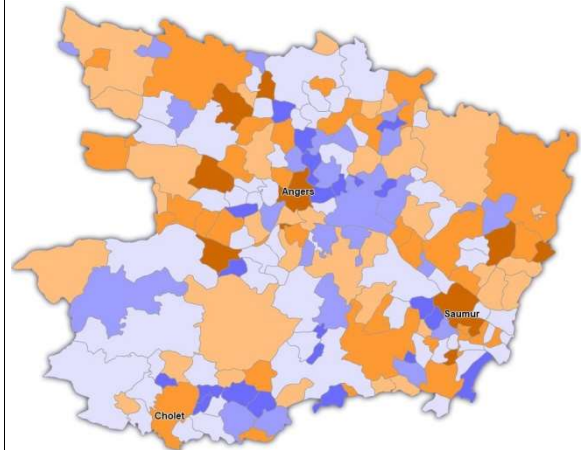
Depuis 10 ans les prix d'acquisition dans l'ancien ont baissé de 10 % mais le marché repart à la hausse (+2,7 %) depuis 2 ans. Cette reprise s'inscrit dans un contexte « post crise » où les prix ont chuté et ont permis un marché plus accessible aux ménages, d'autant que les taux d'intérêt sont restés bas. Évidemment, on observe des écarts importants de prix entre le rural et les agglomérations, celle d'Angers se situant 30 % au-dessus des autres.

Le Maine-et-Loire est un fervent utilisateur du prêt à taux zéro (PTZ) avec un niveau de + 22 % par rapport à la moyenne nationale (4,1 PTZ pour 1000 résidences principales). En comparant les revenus au type d'opérations de primo accession (neuf ou ancien), l'ADIL 49 a montré que le PTZ a permis à des ménages plus modestes d'accéder à la propriété en particulier dans le parc ancien. Par exemple, 12 % des primo accédants en 2016 avaient 1 500€ de revenus mensuels. En outre, la montée en puissance du PSLA ces 10 dernières années montre l'intérêt grandissant des ménages pour ce produit qui est passé de 43 en 2008 à 241 en 2017, essentiellement sur l'agglomération angevine (70%).

Un marché locatif privé très disparate

Le parc locatif privé représente 20% des résidences principales du département. De manière générale, les villes-centres des trois agglomérations ont un parc locatif privé important (plus du quart du parc total). Mais les couronnes périurbaines présentent des profils très contrastés en termes d'offre locative.

Au niveau des loyers du parc privé, le Maine-et-Loire est dans la moyenne de la région (7.6€/m²). L'agglomération angevine propose les loyers les plus chers du département (>9.55€/m²). Dans la majorité des EPCI, les loyers privés sont compris entre 6.25 et 8.45€/m².



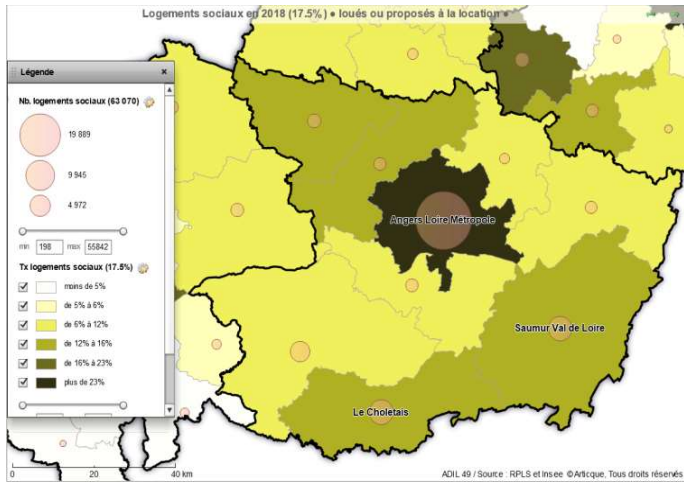
Source : ADIL 49



Un marché locatif social en perpétuelle adaptation

Concernant les niveaux de loyer, le Maine-et-Loire est le deuxième département de la région avec 5,14€/m² mais légèrement en dessous de la moyenne régionale à 5,24€/m². Les écarts entre les territoires sont faibles contrairement au parc privé puisque sur ALM la moyenne est à 5,34€/m². Ces dernières années, le loyer médian n'a cessé d'augmenter car la production nouvelle offre des loyers plus chers que le parc ancien. Il faudrait viser un loyer de moins de 5€/m² pour rendre le logement social abordable au plus grand nombre des ménages modestes, d'autant que la demande a fortement augmenté en 2017 et 2018.

Un parc social important dont le poids se renforce



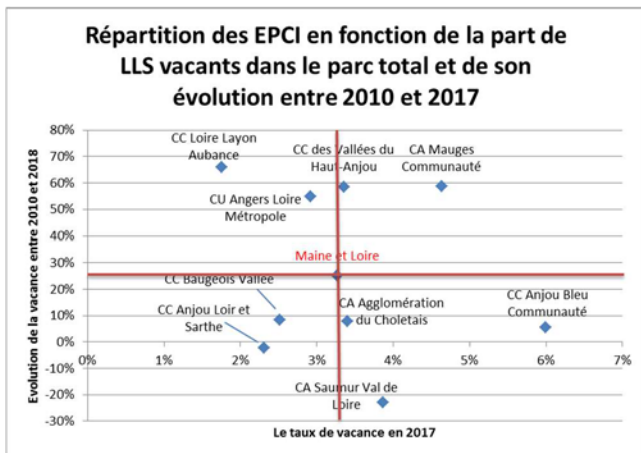
Avec 63 070 logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2018, le parc social représente 17,5 % des résidences principales du département.

Son poids s'est renforcé sur la période 2012-2017, la hausse principale étant à mettre au crédit d'Angers Loire Métropole. A l'inverse, les EPCI d'Anjou Loir et Sarthe, d'Anjou Bleu Communauté et de Baugeois Vallée ont tous perdus plus de 0,5 points.

Une hausse significative du niveau de vacance dans le parc social entre 2009 et 2015

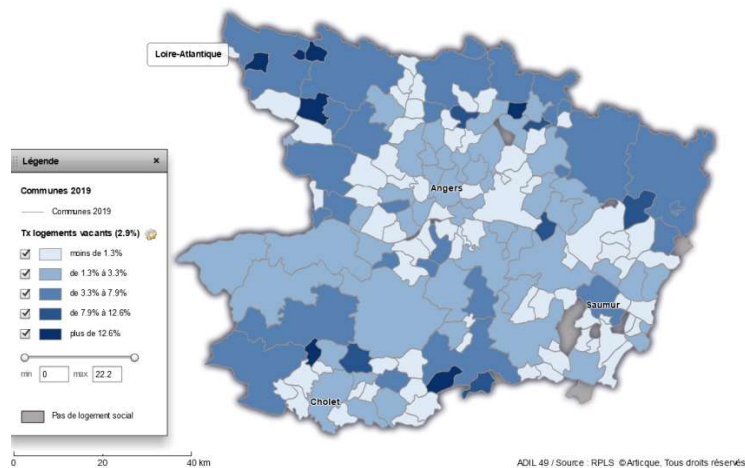
Le parc locatif social s'est développé mais ce développement s'est accompagné d'une forte augmentation de la vacance (liée en partie à la préparation d'opérations de démolitions) sur la période 2009-2015. En effet, le **poids du parc locatif social vacant est passé de 2,2 % en 2009 à 4,4 % en 2015** pour un volume d'**environ 2 700 logements sociaux vacants**. Depuis, une diminution de la vacance s'observe pour atteindre 2,9 % en 2018 (dont 29 % de plus de 6 mois).

Certaines parties du territoire départemental sont plus sensibles à l'augmentation de la vacance et/ou à la vacance.



En effet, Mauges Communauté et, dans une moindre mesure, les Vallées du Haut-Anjou ont connu une forte augmentation de la vacance (notamment dans le parc récent pour les Mauges) qui représente un niveau élevé.

La vacance demeure également un enjeu sur l'agglomération du Choletais, Saumur Val de Loire et surtout Anjou Bleu Communauté qui maintiennent un niveau de vacance élevé (6% sur ABC).



Le taux de vacance du parc locatif social est le plus fort dans les EPCI aux franges du territoire : au nord-ouest et au nord-est et à l'est du département.

La problématique de la vacance est liée à plusieurs facteurs :

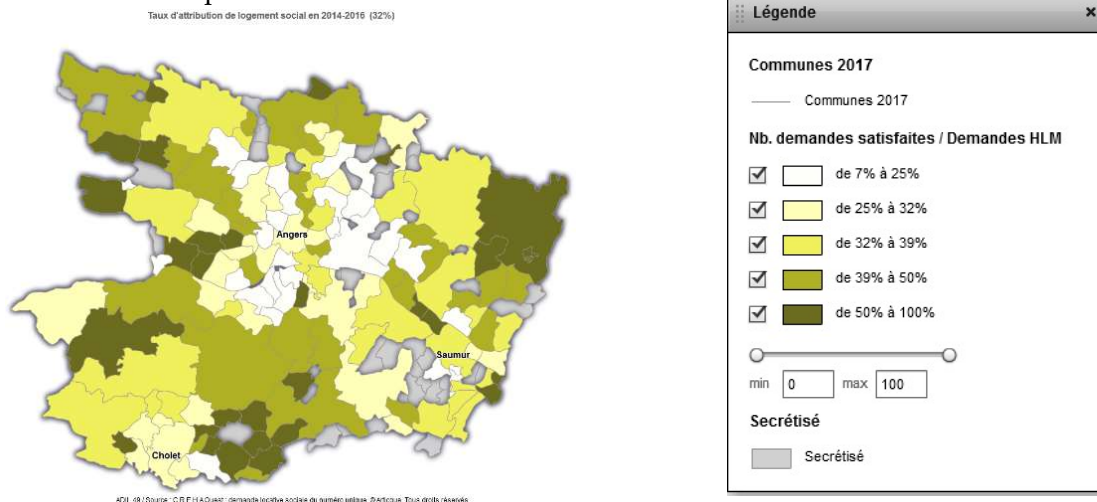
- Une production qui ne répond pas aux besoins
- Un manque d'entretien du parc
- Une composition inadaptée aux attentes
- Une concurrence avec le parc privé
- Une culture de l'accession à la propriété (notamment dans les Mayuges).

La vacance porte sur des typologies différentes selon les territoires. Elle se situe sur les grands logements sur Cholet et Saumur et sur les petits logements dans les zones plus rurales.

Une demande locative sociale forte et relativement bien satisfaite ...

Malgré la vacance sur certains biens du parc locatif social, la demande en logement locatif social reste forte sur le territoire. Après une baisse faible mais constante entre 2005 et 2010 (-10 % au total), la demande a connu une forte augmentation jusqu'en 2012 avant de se stabiliser autour de 19 000 demandes en cours les années suivantes. Elle repart à la hausse avec 21 060 demandes enregistrées au 1er janvier 2019.

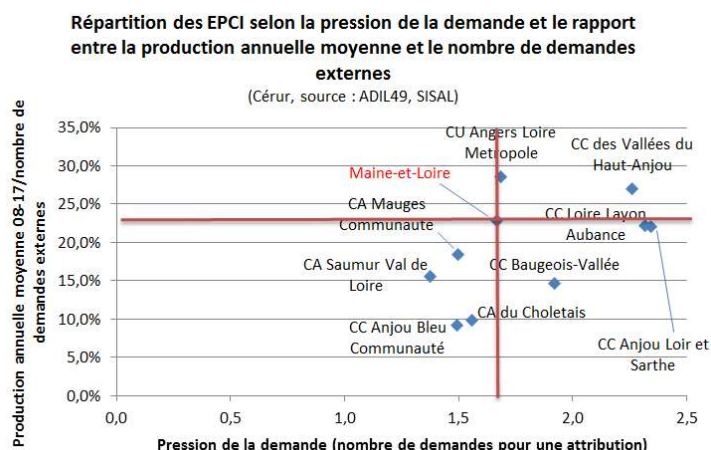
Au regard du nombre de logements HLM, la **pression de la demande externe est de 16 %** soit des niveaux équivalents à ceux de la Sarthe et de la Mayenne, et bien **en dessous de la moyenne régionale (24 %)**. Le département du Maine et Loire se distingue donc par une meilleure satisfaction de la demande qu'au niveau régional, à la fois sur les demandes externes et sur les demandes internes au parc HLM



Sur les trois agglomérations, le marché est fluide et l'accès au logement social est relativement aisé. A l'inverse, la pression de la demande externe est plus forte (plus de deux demandes pour une attribution) sur les EPCI d'Anjou Loir et Sarthe, Vallées du Haut Anjou et Loire Layon Aubance.

La répartition de la production HLM apparaît globalement cohérente avec le degré de pression de la demande, avec une production soutenue sur Vallées du Haut Anjou, Loire Layon Aubance et Anjou Loir et Sarthe, où les taux de pression sont les plus élevés

Mais aussi sur Angers Loire Métropole, où le taux de pression externe est plus modéré



Un taux de mobilité qui se tasse progressivement passant de 13,3 % en 2013 à 12,2 % en 2019

La demande locative sociale est portée par les ménages modestes.

Lib EPCI 2015 (commune choix 1)	< 30 % plafonds ressources PLUS	[30 - 60[% plafonds ressources PLUS	≥ 60 % plafonds ressources PLUS	Demande au 01/01/17
CA Mauges Communauté	34%	29%	33%	801
CC Anjou Loir et Sarthe	28%	30%	40%	246
CC Loire Layon Aubance	29%	33%	36%	427
CA Agglomération du Choletais	44%	29%	25%	1082
CC des Vallées du Haut-Anjou	33%	24%	39%	303
CA Saumur Val de Loire	39%	27%	30%	836
CU Angers Loire Métropole	49%	22%	27%	5979
CC Anjou Bleu Communauté	44%	30%	23%	307
CC Baugeois Vallée	38%	31%	30%	248
Maine-et-Loire	44%	25%	28%	10229

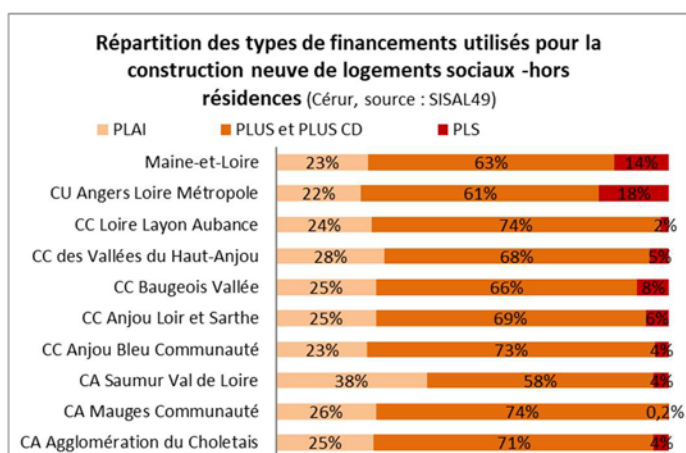
Cérur, Source : ADIL 49, CREHA Ouest 2017

Sur le département, **plus de deux tiers des demandes (69 %) sont issues des ménages les plus modestes**, dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds PLUS (logement social « de base »).

Parmi ces ménages, 64 % (environ 7 060 ménages) ont des ressources inférieures à 30 % des plafonds PLUS, soit 44 % des demandes au niveau départemental.

Dans le détail par EPCI, deux des trois agglomérations (Angers et Cholet) recensent le plus de demandeurs très modestes (>44 %) tout comme Anjou Bleu Communauté.

... Mais une production à bas loyer qui reste très minoritaire



La production de logements sociaux en PLAI (logement social « très modeste »), ne représente que 23 % de la production de logements HLM sur le département.

Sur certains EPCI, la production de logements sociaux PLAI reste particulièrement faible au regard des revenus de la population et du nombre de demandeurs très modestes, notamment sur Anjou Bleu Communauté, Baugeois Vallée et l'Agglomération du Choletais. A l'inverse, l'EPCI de Saumur est le seul dont le taux de production de PLAI est supérieur à 30 % (38 % exactement) et correspond globalement au poids des demandeurs très modestes (39 %).

Taux de satisfaction de la demande

Méthode ADIL :

Lib EPCI 2018 (commune choix 1)	< 30 % plafonds ressources PLUS	[30 - 60[% plafonds ressources PLUS	≥ 60 % plafonds ressources PLUS	Total
CA Mauges Communauté	41%	44%	39%	41%
CC Anjou Loir et Sarthe	34%	34%	23%	29%
CC Loire Layon Aubance	32%	34%	24%	30%
CA Agglomération du Choletais	37%	42%	38%	39%
CC des Vallées du Haut-Anjou	30%	44%	25%	31%
CA Saumur Val de Loire	47%	40%	35%	42%
CU Angers Loire Métropole	35%	42%	36%	37%
CC Anjou Bleu Communauté	40%	43%	39%	41%
CC Baugeois Vallée	35%	40%	31%	36%
Maine-et-Loire	36%	41%	35%	37%

Cérur, Source : ADIL 49, CREHA Ouest

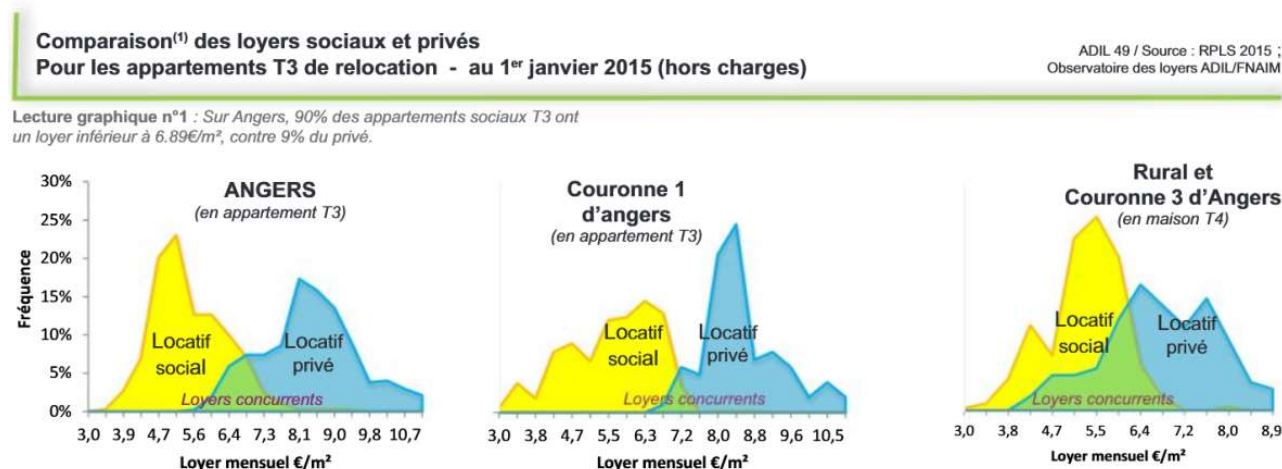
En termes de satisfaction de la demande, le département montre ses meilleurs résultats sur les ménages dont les revenus sont situés entre 30 et 60 % des plafonds PLUS (41 %).

Il existe néanmoins des disparités entre EPCI sur tous les niveaux de revenus.

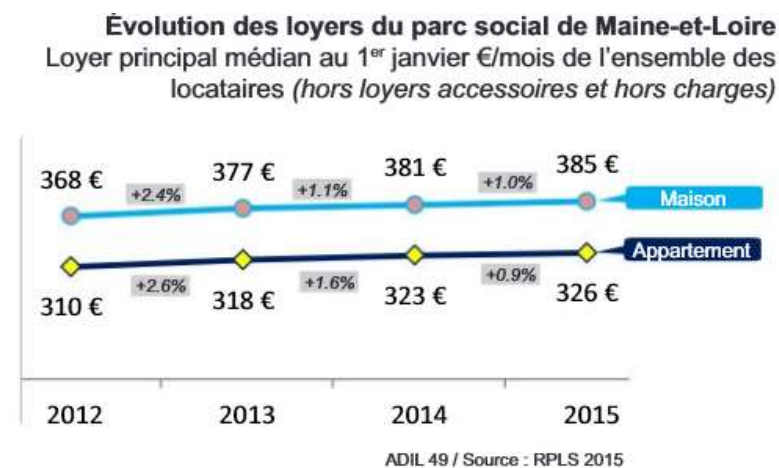
Seuls 3 EPCI ont un taux de satisfaction supérieur à 40 % sur les ménages très modestes (<30 % des plafonds) dont Saumur Loire Développement (47 %) à corréliser avec son fort taux de PLAI. De manière plus générale, les trois EPCI avec les taux les plus faibles sont également ceux qui possèdent le moins de logements sociaux sur leurs territoires respectivement Anjou Loir et Sarthe (29 % - 1 256 logements), Loire Layon Aubance (30 % - 1 823 logements) et Vallées du Haut-Anjou (31 % - 1 697 logements).

Un parc social dont les montants de loyer sont proches du parc privé dans certains secteurs.

Néanmoins, le locatif social dans le département reste abordable avec 53 % de loyers inférieurs à 5.5€/m², proche de la moyenne régionale (51 %).



Le parc locatif social s'inscrit bien en complémentarité du parc locatif privé, en particulier sur Angers et sa première couronne, où les loyers du parc privé sont supérieurs à ceux du parc HLM. Mais son positionnement est parfois plus délicat dans les couronnes plus éloignées ou en secteur rural, où le parc privé peut présenter des niveaux de loyers équivalents, générant une concurrence entre segments de marché. L'ADIL estime ainsi que cette zone de concurrence concerne 25 % à 35 % des maisons en location sur le rural ou couronne 3 d'Angers.



Sur les dernières années, le loyer médian (en €/m²) n'a cessé d'augmenter, en maison comme en appartement. Ce phénomène peut s'expliquer par une production nouvelle plus chère que les loyers du parc ancien mais aussi par des réhabilitations qui ont pu induire une augmentation de loyer. Toutefois, cette augmentation reste inférieure à l'indice de Référence des Loyers.

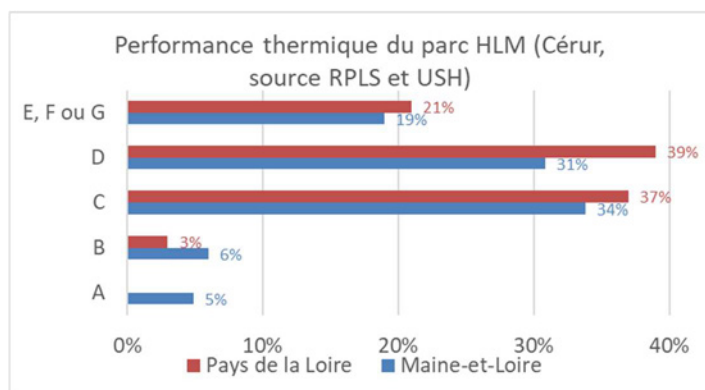
Évolution entre le 1^{er} janv. 2014 et 2015 du loyer principal des logements sociaux de Maine-et-Loire



Plus de 95 % des logements du parc social du département ont connu une hausse de loyer entre 2014 et 2015, même si celle-ci reste limitée (entre 0 et 1,5 % pour 91 % des logements). Les relocations constituent l'occasion d'ajuster les loyers, le plus souvent avec des hausses significatives (1/4 des relocations se traduisent par une hausse de loyer de plus de 1,5 %), mais aussi parfois avec des baisses de loyer (qui concernent 8 % des relocations).

Un enjeu de réhabilitation énergétique du parc social dans les secteurs périurbains et ruraux pour garantir son accessibilité financière et son attractivité.

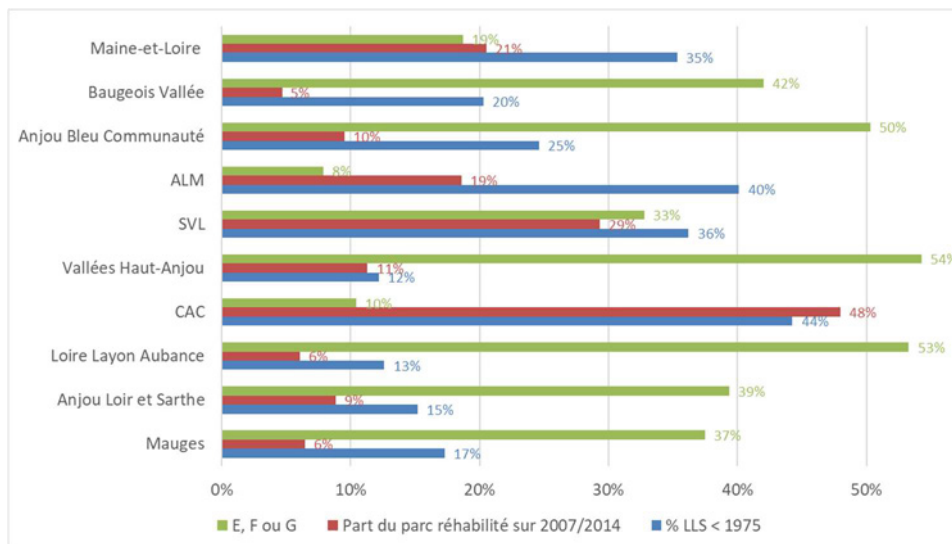
La qualité du logement, notamment thermique, est un facteur important qui en plus de jouer sur les niveaux de loyer, peut contribuer à la vacance d'un logement.



Avec 45 % de logements en étiquette A, B ou C (contre 40 % à l'échelle régionale), les performances thermiques du parc HLM sont globalement meilleures dans le Maine-et-Loire qu'au niveau régional.

Ce niveau de performance est à lier à la fois à l'ancienneté du parc et aux efforts de réhabilitation réalisés.

Maine et Loire : 95 % du parc renseigné sur le DPE



Cérur, source : RPLS, USH Pays de la Loire

Au niveau des intercommunalités d'Angers et Cholet, il existe un parc de logement très important (+ 40 %) mais les nombreuses réhabilitations (respectivement 19 % et 48 % de leur parc) permettent une bonne performance thermique du parc : 8 à 10 % de logements économes contre 19 % en moyenne sur le département.

Les résultats sont en revanche plus mitigés sur Saumur Loire Développement avec 29 % du parc réhabilité mais 33 % du parc qui reste économe. Sur les territoires plus ruraux, les enjeux demeurent. En effet, malgré un parc ancien plus faible (17 % en moyenne), le poids du parc économe y est important (jusqu'à 54 % sur Vallées de Haut Anjou) et, à ce jour, le parc a peu bénéficié de réhabilitations (par exemple, seulement 5 % sur Baugeois Vallée où 42 % du parc est économe).

Une nécessaire adaptation du parc social en terme de typologie de logement

En Maine et Loire, quel que soit le type de territoire, le taux de mobilité baisse quand le logement s'agrandit.

Ce manque de mobilité entraîne une pression supérieure sur les T5 et + : les volumes de demandes ne sont pas très importants, mais l'offre est encore plus réduite (6 296 logements). Ainsi, les T5 représentent 3 % de la demande, et entre 7 % et 8 % de la demande satisfaite.

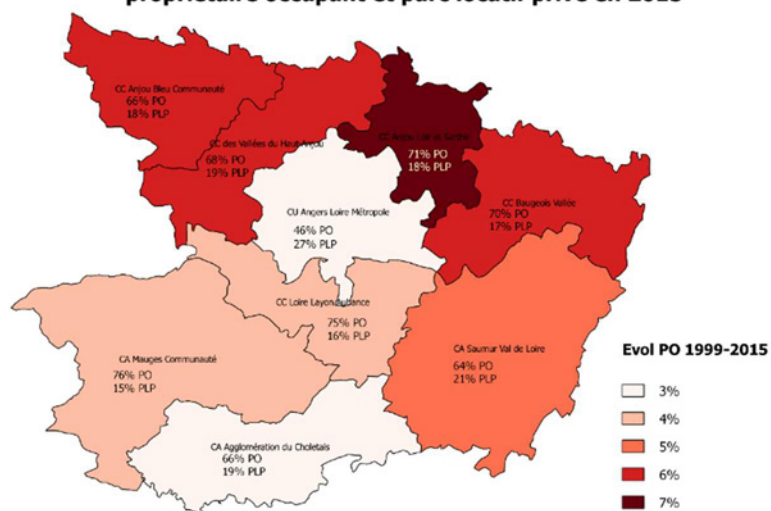
Les plus fortes pressions s'exercent également sur les petits logements (sauf sur ALM) : l'offre est faible alors que la demande est forte et donc mal satisfaite. En effet, on compte une attribution de T1 ou T2 pour respectivement 2.1 et 2.5 demandes.

Attribution / demande	T1	T2	T3	T4	>T5	Total
CA Agglomération du Choletais	58%	39%	79%	81%	78%	64%
CA Mauges Communauté	29%	35%	91%	106%	52%	67%
CA Saumur Val de Loire	43%	45%	76%	104%	200%	73%
CC Anjou Bleu Communauté	18%	47%	71%	113%	107%	67%
CC Anjou Loir et Sarthe	39%	12%	64%	56%	31%	43%
CC Baugeois Vallée	57%	19%	45%	104%	81%	52%
CC des Vallées du Haut-Anjou	10%	26%	48%	77%	33%	44%
CC Loire Layon Aubance	19%	27%	50%	50%	63%	42%
CU Angers Loire Métropole	51%	42%	82%	71%	47%	59%
Total général	48%	40%	77%	79%	62%	60%

Le parc privé : quelques chiffres clés :

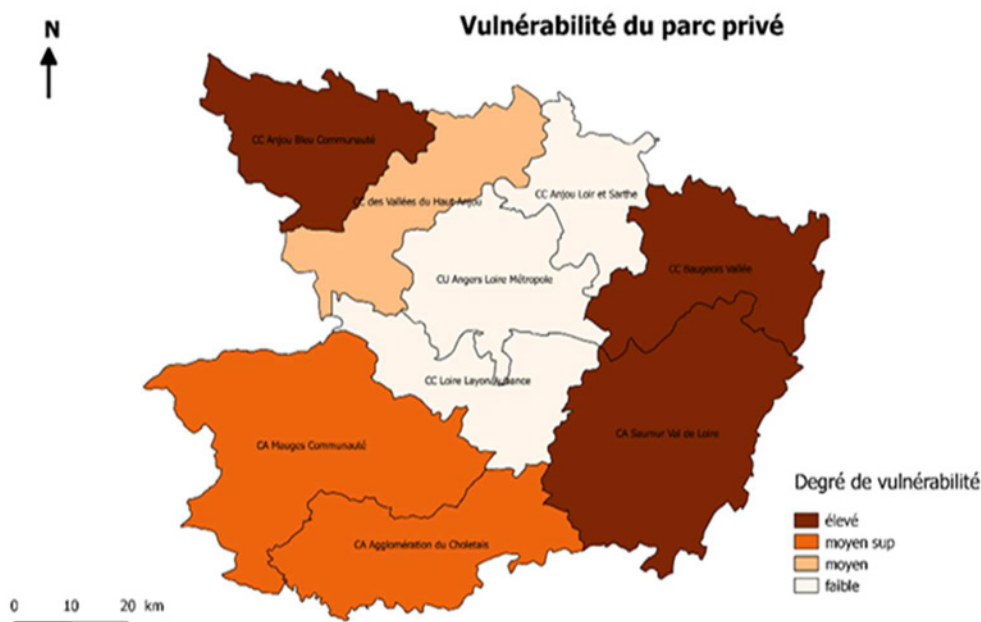
Le parc privé est composé de 286 294 logements en 2015, soit 82 % des résidences principales. 210 816 logements sont occupés par leur propriétaire environ 61 % de résidences principales en 2015. Avec 75.5 % de propriétaires occupants, Mauges Communauté est l'EPCI où la part de propriétaire occupant est la plus élevée dans le département. Par ailleurs, le parc est composé de 75 478 logements locatifs qui représentent 21,6 % des résidences principales sur le territoire, Angers Loire Métropole est l'intercommunalité qui a le plus de locatifs privés (27,3 %).

Evolution du parc propriétaire occupant et pourcentage de propriétaire occupant et parc locatif privé en 2015



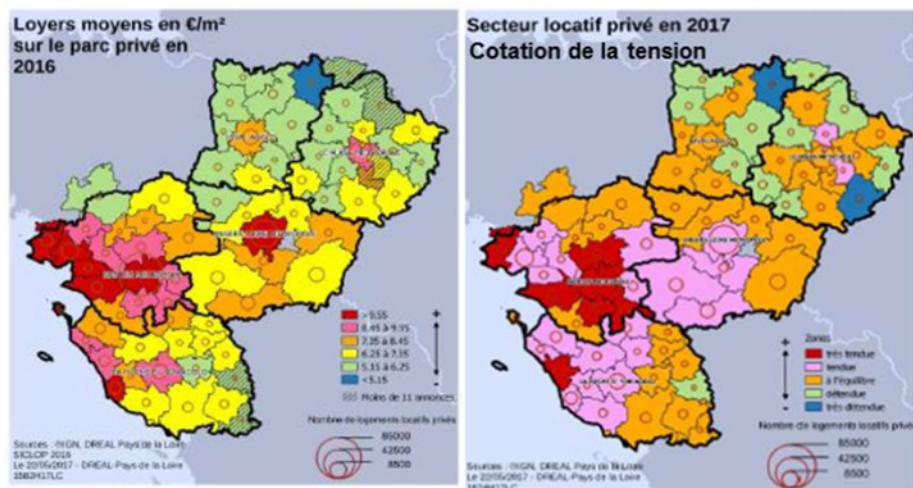
La part de propriétaire occupant a plus évolué en Anjou Loir et Sarthe entre 1999-2015. Par contre on rencontre une faible évolution à Angers Loire Métropole et dans l'agglomération du Choletais.

Le parc locatif privé est plus important à Angers et Saumur. Par contre la proportion de parc locatif privé la moins importante se trouve dans les Mauges (15 %).



On constate que la Communauté de Communes Anjou Bleu Communauté, la CA de Saumur Val de Loire et la CC de Baugeois Vallée ont un parc privé qui a une vulnérabilité élevée. Seulement 3 EPCI sur 9 ont une vulnérabilité faible.

Une tension sur le marché locatif privé observée sur ALM et le sud-ouest du département :



Le prix du Loyer est plus élevé sur ALM. On observe une tension dans le parc locatif privé à Angers Loire Métropole, Loire Layon Aubance, les Mauges et le Choletais sont une zone tendue.

L'habitat indigne :

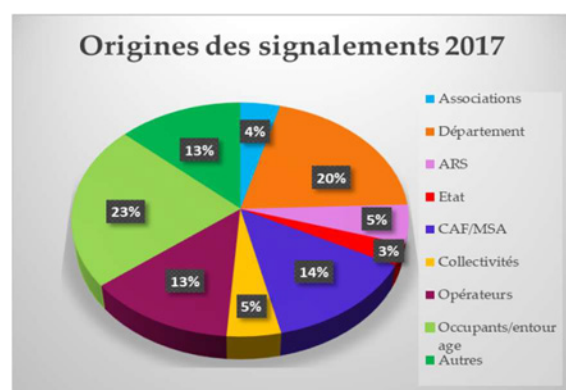
- Le signalement de l'habitat indigne :

Depuis 2009, il existe une Cellule départementale de lutte contre l'habitat Indigne. Elle a pour objectif d'informer, de conseiller et d'orienter les professionnels et élus en lien avec les occupants d'habitat indigne, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Elle assure le suivi des situations individuelles repérées, anime le réseau des acteurs concernés par la question de l'habitat indigne et promeut des actions de lutte contre l'habitat indigne.



Le nombre de signalements reste globalement stable. Au total, on comptabilise 1 656 signalements depuis la création de la cellule départementale en 2009.

Le repérage est effectué par les acteurs sociaux mais est à renforcer par les acteurs locaux.



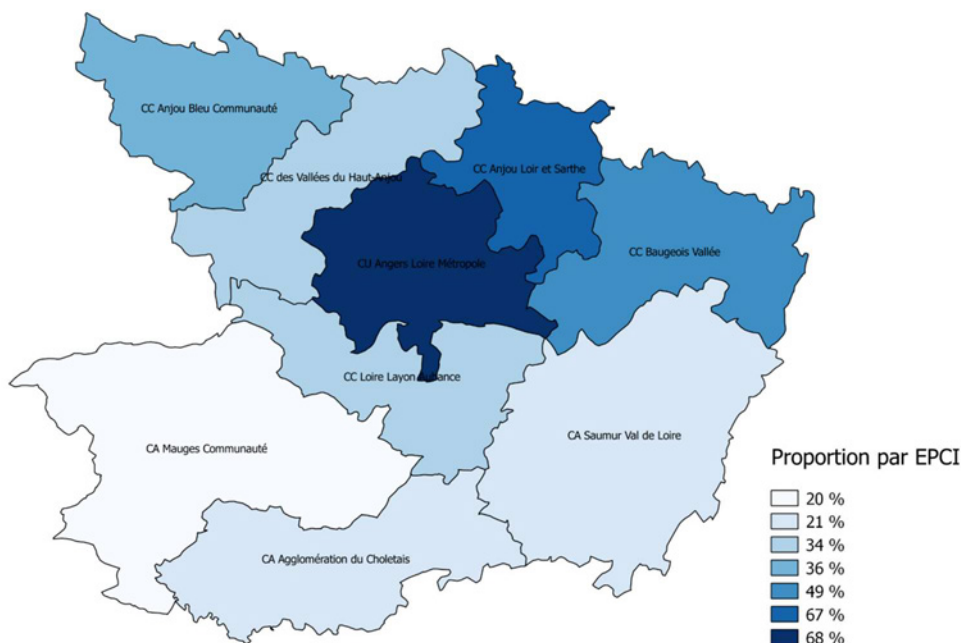
38 % des signalements sont transmis par des travailleurs sociaux (MDS, CAF, MSA, Association).

Près d'1/4 des signalements sont réalisés par les occupants.

Une légère augmentation des signalements transmis par les collectivités : 3 % des signalements reçus en 2016 contre 5 % en 2017.

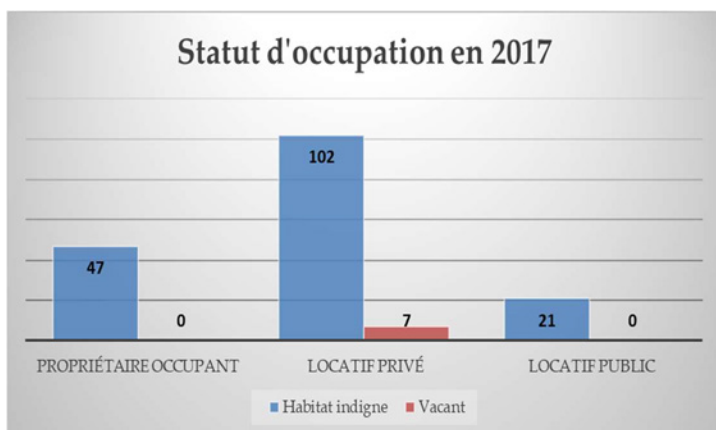
- Une disparité territoriale dans le signalement

Part des signalements habitat indigne reçus de 2013 à 2017 par rapport au nombre de résidences principales du parc privé potentiellement indignes en 2013



Le signalement de l'habitat indigne est plus important à Angers Loire Métropole et à Anjou Loir et Sarthe. Baugeois Vallée a un signalement important même s'il est inférieur aux EPCI cités précédemment. Anjou Bleu Communauté, Vallées du Haut Anjou et Loire Layon Aubance ont un signalement important mais reste inférieur à 50 %. Les trois agglomérations Mauges communauté, le Choletais et Saumur Val de Loire ont le plus faible signalement dans le département.

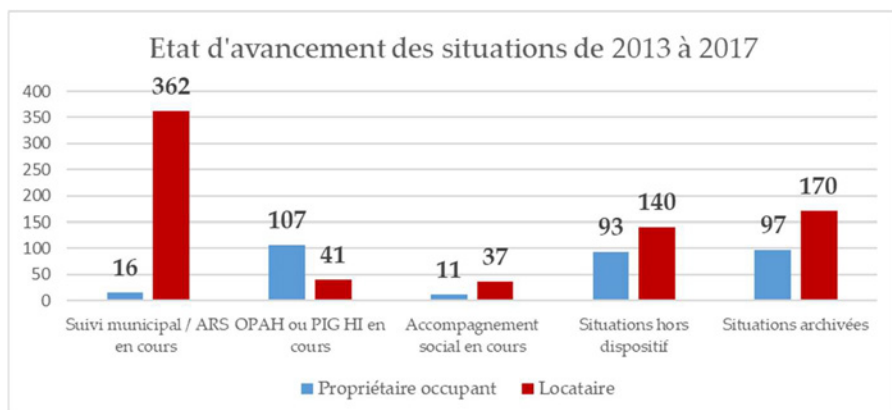
- Le statut d'occupation des logements signalés entre 2014-2017 :



73 % des signalements concernent des logements locatifs (observation récurrente depuis 2012).

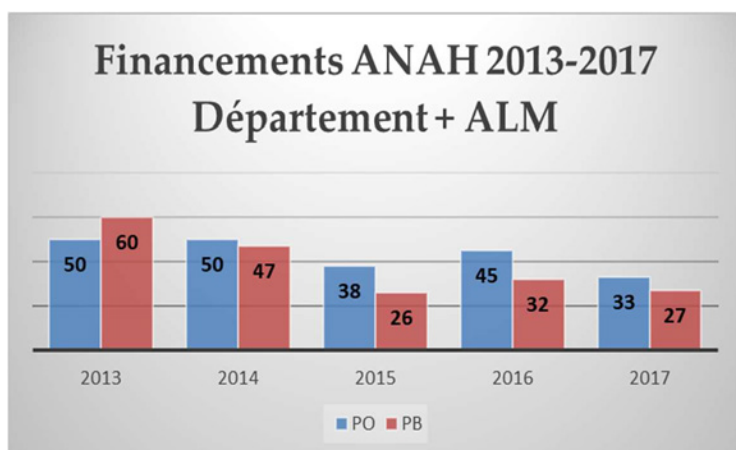
21 signalements ont concerné des logements du parc public sur 130 signalements de propriétaires bailleurs reçus (contre 4 en 2016). Les désordres signalés pour les logements du parc public concernent majoritairement des problèmes liés à la précarité énergétique (difficultés de chauffage et de ventilation, humidité...).

Le traitement des situations :



NB : Le volume de situations en cours de traitement par les mairies et l'ARS n'est pas représentatif de l'état réel d'avancement car les communes ne font pas systématiquement le retour à la cellule départementale des mesures prises par les communes et de leurs effets.

La réalisation de travaux grâce aux aides de l'ANAH

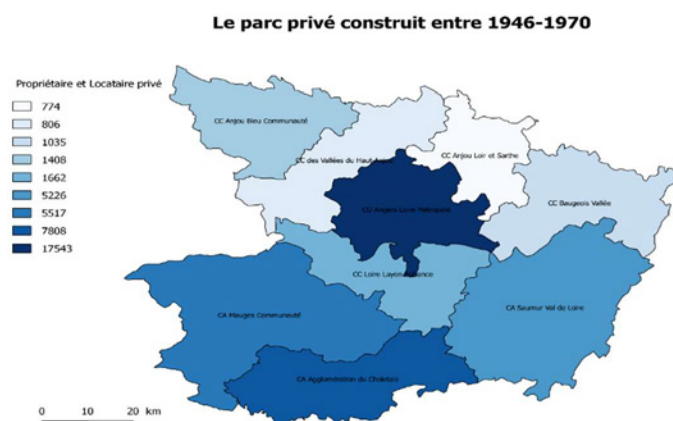


Les aides de l'ANAH restent essentiellement mobilisées par les propriétaires occupants pour résorber leur situation d'habitat indigne.

Les propriétaires bailleurs mobilisent moins les aides pour améliorer leur logement.

La qualité énergétique du parc privé :

Dans le parc privé 88 942 logements propriétaires et 34 286 logements locatifs privés date d'avant 1970.



La communauté urbaine d'Angers Loire Métropole a le plus important parc construit avant la réglementation thermique en 1975.

En termes de performances énergétiques, 45 % du parc de résidence principale date d'avant 1970 soit environ 42 000 logements.

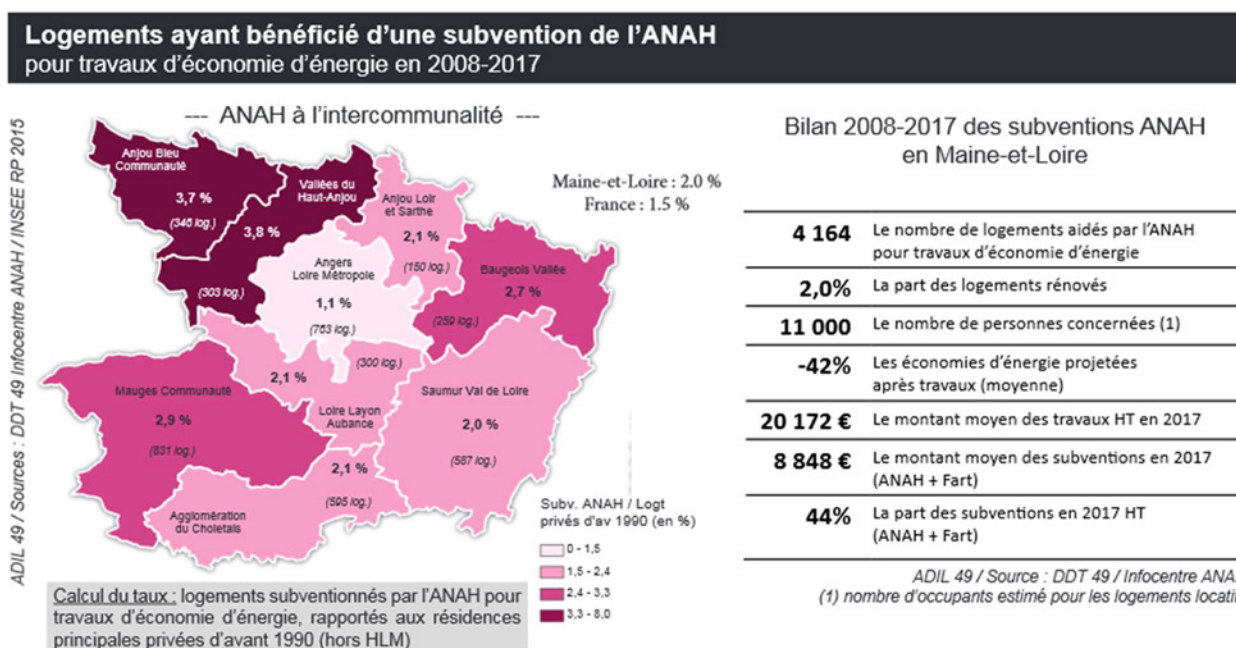
- Une dynamique de demande d'aide :

Le département se démarque par une sollicitation élevée des aides et subventions. Le Maine-et-Loire se classe 1er département de France pour le taux d'obtention d'un CITE, 7e pour l'Eco-PTZ, et 36e pour l'ANAH énergie. Cette tendance peut s'expliquer par un département moins marqué par la pauvreté et le chômage. Les couples bi-actifs y sont également plus nombreux, et les séparations et divorces moins fréquents. D'où un pouvoir d'achat renforcé pour les classes moyennes. A cela s'ajoute l'importance des propriétaires occupants, plus enclins à réaliser des travaux énergétiques que les propriétaires bailleurs.

- Une dynamique de repérage :

Il existe sur le territoire un dynamisme de repérage des logements énergivores du parc à travers la formation des professionnels, des actions comme les « Locaux-Moteurs », le partenariat ANAH/la poste allant sur certains secteurs limités au-devant des habitants susceptibles d'avoir besoin de réaliser des travaux. Et aussi des actions comme les forums et des ambassadeurs de l'efficacité énergétique pour sensibiliser aux Eco gestes.

- La mobilisation des aides de l'ANAH :



Plus généralement, l'ANAH subventionne la lutte contre la précarité énergétique notamment via les dispositifs OPAH et FART.

La réponse aux besoins des personnes âgées ou en situation de handicap

Personnes âgées

Même si le Maine-et-Loire fait partie des départements où le vieillissement de la population est contenu, il s'agit d'une réalité à laquelle le département est confronté. En 2014, la part des personnes âgées de plus de 65 ans était de 18 % en moyenne dans le département. Cette proportion est plus élevée sur les EPCI de Saumur Val de Loire, Baugeois Vallée, Anjou Bleu Communauté et l'agglomération du Choletais. Ce phénomène de vieillissement de la population va prendre de l'ampleur. En effet, à échéance 2040, l'INSEE projette que si les tendances démographiques se maintiennent, les personnes âgées de plus de 65 ans représenteraient ¼ des habitants.

En 2015, l'INSEE observait que 29,5 % des ménages de 65 ans et plus habitant en Maine-et-Loire (voire plus sur Saumur Val de Loire et Angers Loire Métropole) vivaient seules. Le Gérontopôle, dans son étude publiée en 2019, indique que cet élément est à prendre en compte en terme de relations sociales, de mobilité, de capacité d'accès aux services à distance (numérique) et à croiser avec l'analyse des communes identifiées comme déficitaires en terme de services.

Les études du Gérontopôle (avril 2019) et de l'ADIL (janvier 2016) basées sur les données de l'INSEE indiquent qu'une part très significative des retraités sont propriétaires de leur logement plutôt de type maison individuelle. En 2015, en Maine-et-Loire, 75,7 % soit 112 092 personnes âgées de 65 ans et plus étaient propriétaires de leur logement avec des proportions plus importantes sur les EPCI de Mauges Communauté et Loire Layon Aubance et l'agglomération du Choletais. Cette part décroît à partir de 75 ans.

S'agissant des propriétaires modestes, 2 374 ont bénéficié d'une aide de l'ANAH pour adapter leur logement à une perte d'autonomie entre 2013 et 2018. Ce financement est mobilisé au terme d'un accompagnement gratuit du projet par un opérateur de l'amélioration de l'habitat intervenant dans le cadre des programmes d'intérêts généraux et OPAH déployés sur l'ensemble du territoire départemental par le Département, les EPCI ou communes. Cependant, on peut noter que ces projets se concentrent beaucoup autour des seuls travaux d'adaptation et intègrent encore peu les besoins globaux de la personne en terme d'aide technique, humaine ... de nature à favoriser un maintien plus durable au domicile. De plus, la mobilisation de ces dispositifs d'aide est inégale suivant la dynamique locale et contenue jusqu'à peu par l'ANAH.

En 2015, les retraités représentaient 22,8 % des locataires de logements sociaux. Entre 2014 et 2017, les personnes âgées représentaient en moyenne 10 % des demandes et étaient satisfaits à 33 % dans leur demande voire moins bien sur les EPCI de Baugeois Vallée, Loire Layon Aubance, Anjou Loir et Sarthe et Angers Loire Métropole. Les bailleurs sociaux renforcent progressivement l'offre de logement adaptée parfois intermédiaire entre le logement autonome et la structure médico-sociale avec la mise à disposition d'espaces collectifs.

En 2017, le Département constatait, dans son schéma de l'autonomie, que le niveau d'équipement en EHPAD était inférieur à la moyenne départementale sur certains secteurs du département (Saumur Val de Loire, Angers Loire Métropole et l'Agglomération du Choletais). Quant au niveau d'équipement en résidence autonomie, s'il est supérieur au niveau régional, il est inégalement réparti sur le territoire car concentré sur Angers Loire Métropole.

S'agissant des services d'aide à domicile, le schéma départemental de l'autonomie indique que le maillage de l'offre est relativement fin et homogène mais qu'une stratégie territorialisée doit être définie pour garantir un libre choix de son service par le bénéficiaire. L'offre en SIIAD et SPASAD ne couvre pas, selon le schéma de l'autonomie, la totalité du territoire.

Des initiatives associatives innovantes d'habitat autonome partagé avec mobilisation, par les occupants, au besoin, de services d'aide à domicile ou sociaux et médico-sociaux se développent susceptibles de relever de la nouvelle catégorie de l'habitat inclusif.

Une conférence départementale de prévention de la perte d'autonomie a été créée pour développer de manière coordonnée les actions portées et initiées par les différents acteurs de la prévention.

La loi ELAN étend son champ d'action à l'habitat inclusif pour les personnes âgées et en situation de handicap.

Personnes en situation de handicap

À dire d'expert, l'offre médico-sociale répond partiellement aux besoins en hébergement et accompagnement des personnes adultes en situation de handicap. Certaines familles et personnes en situation de handicap, associations porteuses de l'offre médico-sociale font valoir leurs souhaits de pouvoir accéder à un logement autonome accompagné susceptibles de relever de la catégorie de l'habitat inclusif.

Les appels à projets successifs « 10 000 logements accompagnés » susceptibles de répondre aux besoins de certaines personnes en situation de handicap ont très peu été mobilisés par les acteurs locaux. Un projet porté par un bailleur social en lien avec 3 associations a été élaboré et retenu et visait à répondre à une mixité de publics (seniors, personnes isolées fragiles et jeunes adultes déficient intellectuels, jeunes autistes).

L'hébergement d'urgence et d'insertion, du logement accompagné

Une offre d'hébergement et de logement accompagné diversifiée

En 2018, l'offre d'hébergement et de logement accompagné représente 1 555 places et logements, dont 349 places en hébergement d'urgence et 1 206 places ou logements en hébergement d'insertion. L'offre dédiée aux demandeurs d'asile représente, elle, 1 132 places au 31/12/2018. Les 1 200 places en Foyer de Jeunes Travailleurs, sur lesquelles une vingtaine d'orientations ont eu lieu en 2018 viennent compléter l'offre d'hébergement.

L'offre est régulée par le SIAO, une liste d'attente unique est mise en place depuis 2017, permettant d'orienter immédiatement les personnes vers les places vacantes et d'observer les capacités de réponse du dispositif aux demandes. La liste unique intègre l'hébergement, les pensions de famille et résidences accueil, les logements financés en ALT et la sous-location. La liste d'attente est déclinée par territoire, par dispositif et par composition des ménages.



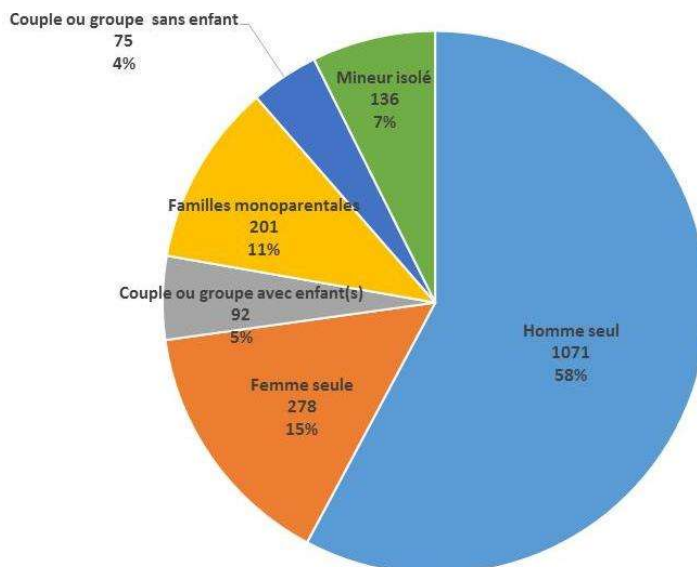
Les deux tiers de l'offre sont concentrés sur Angers Loire Métropole. Les communautés d'agglomération du Choletais et d'agglomération Saumur Val de Loire disposent d'offres sur presque tous les dispositifs. Par contre, il existe très peu de réponse autre que les accueils ruraux, les pensions de famille et la sous-location dans les secteurs plus ruraux.

Une quinzaine d'opérateurs font vivre cette offre. De ce fait, elle est variée, avec des pratiques différentes selon les opérateurs, des projets associatifs divers et des modalités d'accompagnement diversifiées pour un même dispositif (présence de bénévoles, de binômes bénévoles-professionnels...). Le logement accompagné regroupe aussi des dispositifs variés : hébergement temporaire (ALT + accompagnement), sous-location, pension de famille, résidence accueil, résidence sociale, et des projets spécifiques.

Hébergement d'urgence : principalement des personnes seules

ALM dispose d'un dispositif d'urgence diversifié. Il s'agit du seul territoire qui accueille des usagers sur une halte de nuit (61 places), sur le dispositif alternatif aux nuitées d'hôtel (DANH, 50 places) et sur le dispositif « passerelle » (104 places). Dans le Choletais et le Saumurois, les places d'urgence sont principalement dans des CHRS et les accueils ruraux. Sur le territoire de Segré, seules 9 places existent en accueil rural.

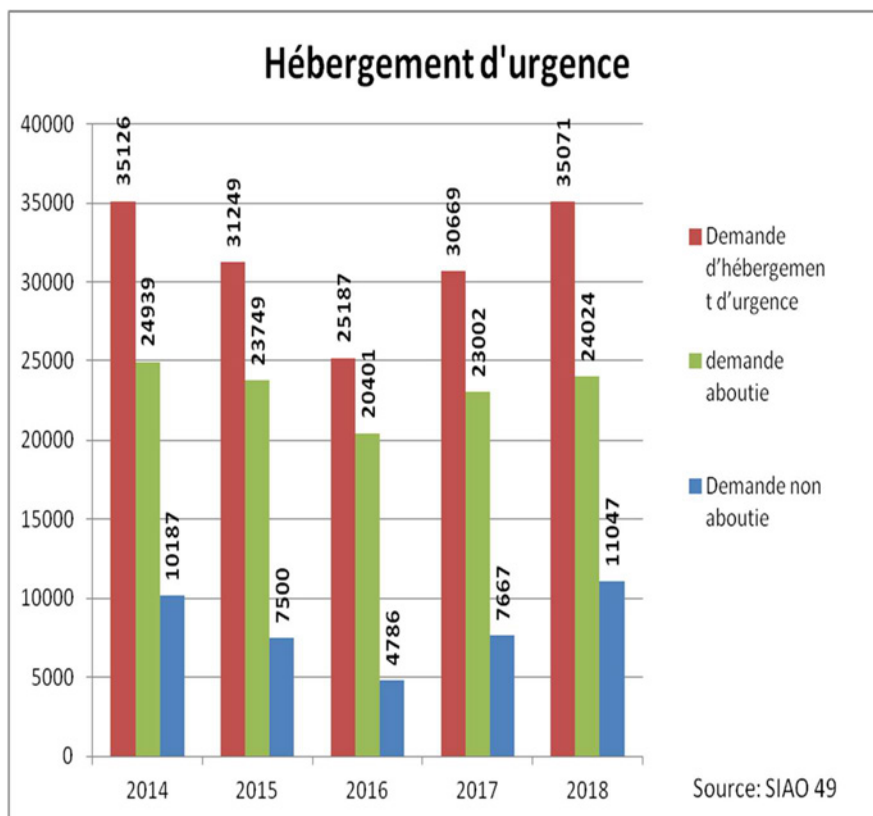
Le nombre de demandeurs est relativement stable, autour de 1 900 ménages chaque année. La composition familiale des ménages demandeurs est aussi stable depuis plusieurs années. Plus de 7 personnes demandeuses sur 10 sont des personnes seules, en majorité des hommes. Viennent ensuite les familles monoparentales et les mineurs isolés. 20 % des demandeurs ont moins de 25 ans. En 2017, 50 % des hébergés ont une nationalité hors UE.



Par mois, le nombre de demandes abouties reste stable, autour de 2 000 tout au long de l'année, pour un nombre de demandes variant de 2 300 à 3 700. Sur les trois dernières années, le nombre de nuitées d'hébergement est passé de 80 637 à 120 470 et les demandes aboutissant de 81 % à 68,5 %. Trois quarts des demandes non abouties le sont pour absence de place disponible ou de compatibilité avec la composition familiale.

En 2018, 45 personnes, en moyenne, ont été hébergées sur le dispositif hôtelier chaque nuit soit 16 478 nuitées. Le dispositif hôtelier est consacré à l'hébergement des femmes victimes de violences conjugales,

à l'activation des plans grand froid, aux évacuation de squat et aux mises à l'hôtel dans l'attente d'une entrée en CADA. Ce dispositif connaît de grandes variations, tant sur l'année (entre 15 et 90 personnes hébergées en moyennes) qu'entre les années (entre 8 800 et 22 000 nuitées par an).



Hébergement d'insertion et logement accompagné : un parcours vers le logement autonome

1 289 demandes de ménages pour un hébergement en insertion ou un logement accompagné en 2018 (+19 % entre 2014 et 2018). Cette demande tend à se stabiliser depuis 2016. Les demandeurs sont issus des 3 principales communautés de communes, dont plus de 58 % proviennent de ménages résidents sur Angers.

La demande SIAO par habitants selon l'EPCI de résidence en 2018

	Nb de demandes	Nombre d'habitant	1 demande pour... habitants
CU Angers Loire Métropole	743	292 691	394
CA Saumur Val de Loire	180	100 424	558
CA Agglomération du Choletais	164	103 248	630
CA Mauges Communauté	51	120 630	2 365
CC Anjou Bleu Communauté	37	34 709	938
CC Baugeois Vallée	13	35 336	2 718
CC Loire Layon Aubance	11	56 034	5 094
CC Vallée du Haut Anjou	2	35 792	17 896
CC Anjou Loir et Sarthe	2	27 576	13 788

Source : SIAO 49 (tableau Excel), 2018. Insee, Populations municipales 2015

En 2017 et 2018, 1 050 ménages ont été orientés vers un dispositif, à 64 % vers l'hébergement (vers un CHRS pour 40 % des ménages, puis vers l'ALT pour 23 %) et à 36 % vers le logement accompagné (principalement vers la sous-location, puis vers une résidence sociale ou une pension de famille).

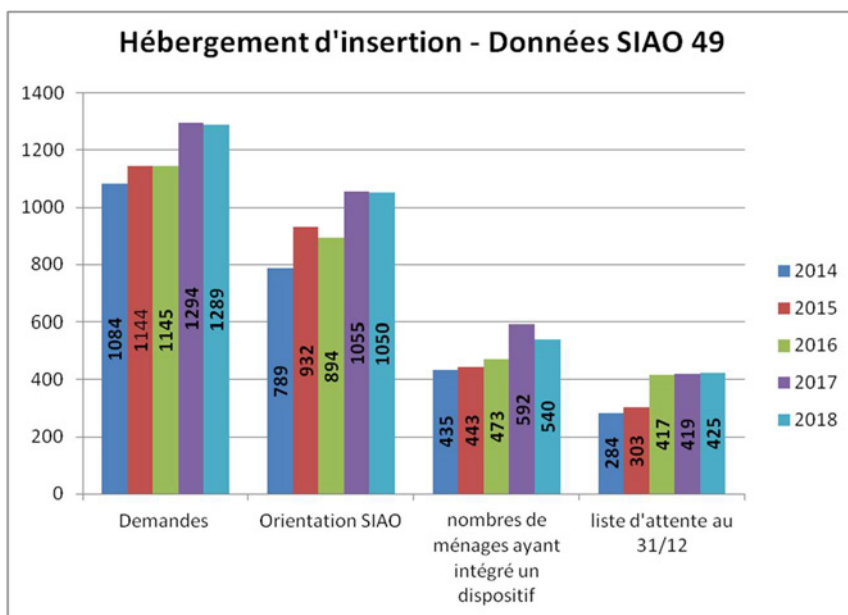
Le nombre de ménages entrés dans un dispositif augmente depuis 2015 pour atteindre 540 ménages en 2018. Les entrées se font à 37 % vers un CHRS, 25 % vers l'ALT et 15 % vers la sous-location. La capacité d'absorption (nombre d'entrée/nombre d'orientation) est stable chaque année, autour de 50 %, mais varie fortement selon les territoires (taux d'absorption de 44 % sur l'arrondissement d'Angers contre 78 % à Cholet et 75 % à Saumur) et d'un dispositif à l'autre (plus de 60 % pour les CHRS Stabilisation et l'ALT, moins de 30% pour les résidences accueils et les FJT).

Orientations par dispositifs entre 2016 et 2018

	Nombre d'orientations		
	2018	2017	2016
ALT	146	159	125
ALT réfugiés	105	87	49
CHRS Insertion	274	274	228
CHRS Stabilisation	126	95	105
CHRS Bas seuil	21	27	26
Pension de famille	64	63	48
Résidence Accueil	39	24	47
Résidence Sociale	78	125	111
Sous-location / IML	155	170	144
FJT	30	19	1
Autre	12	12	10
Ensemble	1050	1055	894

Source : SIAO49 (tableau Excel), 2018

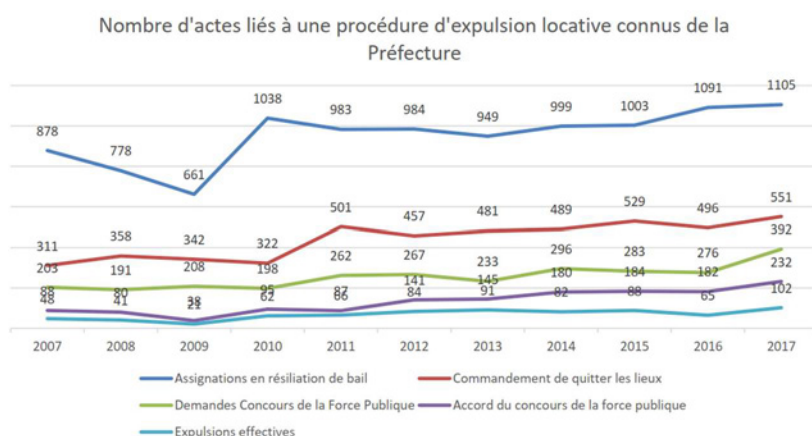
Plus de 8 ménages sur 10 sont des personnes seules, avec une prédominance des hommes seuls. 25 % des demandeurs sont sans ressources, 55 % ont moins de 25 ans. 38 % des ménages ont pour ressource principale le RSA.



Au 31/12/2018, 425 ménages sont en liste d'attente depuis 111 jours (délai médian).

En 2018, un tiers des ménages sortis des dispositifs d'hébergement d'insertion accèdent au logement autonome. Plus d'un ménage sur deux (56 %) sortent des dispositifs de logement accompagnés vers un logement autonome (HLM ou parc privé).

Les expulsions locatives



Source : document préparatoire du comité technique PDALPD du 18 juin 2018

Sur l'ensemble des situations connues de la préfecture, le nombre de ménages assignés en résiliation de bail a tendance à augmenter ces dernières années : **de 949 assignations en 2013 à 1 105 en 2017.**

Les actes de fin de procédure (demande et accord du concours de la force publique) sont relativement stables depuis leur augmentation de 2013 à 2014. Une forte augmentation du nombre de demandes de concours de la force publique est à noter en 2017 (392 contre 276 en 2016).

Les 3/4 des assignations concernent des locataires du parc social.

Les situations se concentrent sur le territoire d'Angers Loire Métropole (56% des assignations recensées en 2017).

Selon les données de la Banque de France, en 2017, 2 517 personnes étaient surendettées sur le département, soit 327 personnes endettées pour 100 000 habitants, proportion supérieure à celle de la région (318 personnes). Parmi ces ménages surendettés, la moitié ont une dette de logement (50,5% contre 46,9% pour la région), composée essentiellement d'une dette de loyer et de charges locatives.

De leur côté, les bailleurs sociaux constatent une augmentation du coût des impayés du fait de la progression du niveau d'impayés courants, des abandons de créance dans le cadre des procédures

de redressement personnel (PRP) et des procédures de récupération des logements quittés « à la cloche de bois ».

Des accompagnements multiples

Plusieurs dispositifs d'accompagnement sont mobilisés pour mieux connaître la situation du ménage et l'accompagner :

- Les bailleurs sociaux du Maine-et-Loire sont dotés en moyens internes d'accompagnement social, mais leurs prestations en matière de gestion des impayés restent encore disparates.
- Pour les allocataires de la CAF, le Département, la CAF et les CCAS d'Angers et de Cholet proposent des rendez-vous avec un travailleur social suite à la commission « impayés de loyers » de la CAF lorsqu'un plan d'apurement n'est pas mis en place 5 mois après le signalement de l'impayé, suivant une répartition par type de public. Ce circuit de partage des situations mis en œuvre depuis janvier 2018 vise à assurer une cohérence d'intervention et éviter les doublons d'intervention.
- Le Département et les CCAS d'Angers et de Cholet (et la CAF à partir de 2018) suivant une répartition par public réalisent des diagnostics sociaux et financiers transmis au juge, au sous-préfet et à la CCAPEX à chaque étape de la procédure.
- Des pré-mesures d'ASLL, des mesures d'AVDL sont attribuées sur préconisation des CCAPEX, pour rechercher l'adhésion d'un ménage menacé d'expulsion qui n'a pas répondu aux propositions d'aide.
- À Saumur, l'association Habitat Solidarité réalise des visites à domicile auprès des ménages n'ayant pas répondu aux sollicitations des bailleurs, sur demande d'une commission locale de prévention des expulsions.
- L'ADIL se met à disposition des locataires du parc privé dont l'impayé de loyer a été signalé à la CCAPEX.
- L'ASLL « classique » du FSL, exercé au domicile des ménages, est mobilisé majoritairement dans l'objectif d'un relogement : pour 50% des mesures, et 26% pour le maintien.

Au vu de la multiplicité de ces intervenants, un travail d'articulation et d'harmonisation des interventions sociales (notamment s'agissant de l'établissement du diagnostic social et financier) a été réalisé entre le Département, la CAF et les CCAS d'Angers et de Cholet. Il reste toutefois des pistes d'amélioration pour :

- Systématiser les liens avec le bailleur
- Mieux retracer dans ces diagnostics le parcours du ménage
- Établir plus systématiquement un plan d'action intégrant l'ensemble.

Les demandes de diagnostics sociaux augmentent pour atteindre 1 842 en 2017. Le taux de diagnostics retournés par les travailleurs sociaux du Département a également augmenté progressivement (à l'exception des diagnostics au stade du CFP) et était de 84% en 2017.

En revanche, la part de ménages rencontrés dans le cadre de l'ensemble de ces diagnostics a nettement diminué depuis 2015 : (68% de ménages rencontrés contre 41% en 2017) ce qui invite à réinterroger les méthodes ou étapes de mobilisation des locataires. Les évolutions dans les modalités de prise de contact pour réaliser le diagnostic social et financier (deux mises à disposition et une visite à domicile) ne se sont pas accompagnées d'une progression du nombre de ménages effectivement rencontrés par les travailleurs sociaux.

Le recours aux mesures d'accompagnement spécifiques pour aller au-devant des ménages (pré-mesures, ADVL, action d'Habitat Solidarité à Saumur) qui n'ont pas répondu aux propositions d'aides a progressé régulièrement et permet de mobiliser des ménages non accompagnés des travailleurs sociaux.

Cependant, même dans le cadre de mesure « d'aller vers », une part des ménages reste injoignable, et certains ne se mobilisent que sous l'effet de l'urgence. Il est donc important de ne pas remettre en cause la recherche de solution même très tard dans la procédure.

Les situations d'expulsion répétées : l'accompagnement des situations complexes

Les bailleurs sociaux du territoire notent une augmentation de la part du contentieux qui concerne des ménages ayant fait l'objet d'une procédure d'expulsion locative à plusieurs reprises. Les ménages fragiles sont également ceux qui quittent le logement par eux-mêmes avant la fin de la procédure d'expulsion et échappent donc à un accompagnement sur la suite de leur parcours. Cela interroge sur la manière de cibler les accompagnements sur les ménages les plus en difficulté et selon leur problématique, plutôt liée à un rapport au logement ou à de grandes difficultés financières.

Repérage et information des locataires et propriétaires du parc privé

Conformément à la loi ALUR de 2014, un arrêté préfectoral a fixé le montant et le nombre d'impayés au-delà desquels un impayé doit être signalé par un bailleur privé à la CCAPEX.

La CAF pour ses allocataires et l'ADIL pour les locataires du parc privé non-allocataires ont une mission de mise en relation avec les ménages dès le signalement de l'impayé. La CAF et l'ADIL peuvent saisir la CCAPEX, si elles l'estiment utile, en amont de l'assignation mais cette possibilité reste peu utilisée.

La mission de conseil orientation de l'ADIL sur la problématique de l'impayé touche de plus en plus de personnes : 484 personnes sont venues consulter en 2017 (325 en 2016), dont 43% de bailleurs du parc privé et 46% de locataires du privé. Cette progression est due notamment à l'expérimentation mise en place en septembre 2016 auprès des locataires du parc privé : les commandements de payer sont transmis à l'ADIL dès lors qu'ils ne concernent pas des allocataires des aides au logement. L'Agence contacte les ménages et propose un diagnostic juridique, financier voire social. Le premier bilan de cette expérimentation est encourageant : sur 310 CDP transmis à l'ADIL entre septembre 2016 et octobre 2017, 108 personnes ont donné suite, dont 66 sont venues à un rendez-vous et 42 ont échangé par téléphone. La proposition de l'ADIL attirerait des personnes qui se sentent moins concernées par la proposition d'un contact avec un service social, ce qui permet d'élargir le public touché.

Les CCAPEX étudient très peu de situations du parc privé, faute de saisine.

Un guide du bailleur, actualisé chaque année, est diffusé par la CAF. Mais les modalités pour toucher davantage les bailleurs privés et leurs locataires restent encore à travailler, de l'avis général.

La « CCAPEX », un outil de la prévention au fonctionnement multiple

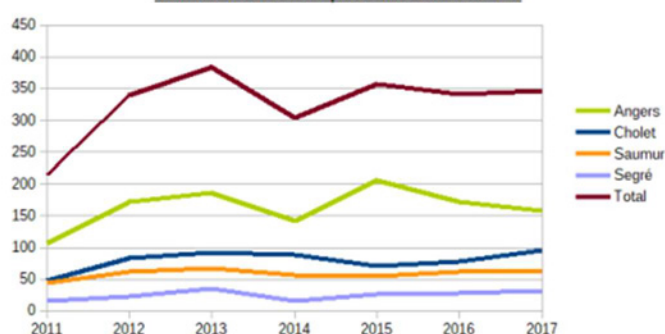
La CCAPEX est territorialisée à l'échelle des 4 arrondissements. Ses instances sont co-présidées par le sous-préfet ou représentant de l'État et un élu ou agent départemental. Le secrétariat unique et centralisé est assuré par la DDCS.

Nombre de dossiers examinés en CCAPEX

2013	2014	2015	2016	2017
383	303	357	334	347

Sources : documents préparatoires des comités techniques de l'axe 2 du PDALHPD, de 2014 à 2018

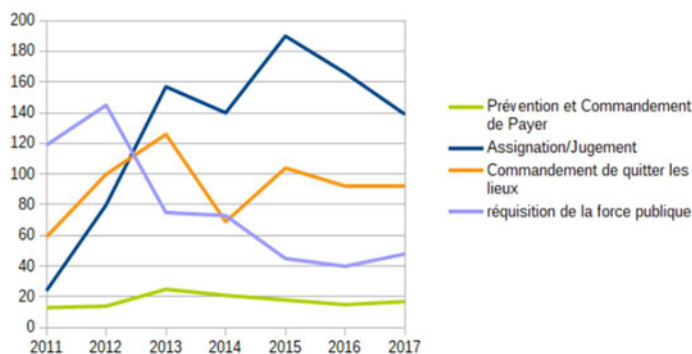
Nombre de dossiers présentés en CCAPEX



Les CCAPEX ont examiné en moyenne 344 dossiers chaque année entre 2013 et 2017, concernant essentiellement des bénéficiaires des aides au logement locataires du parc public.

L'arrondissement d'Angers présentant davantage de situations (64% des assignations en 2017).

Stade d'avancement des dossiers au moment de leur examen en CCAPEX



Source : document préparatoire du comité technique du 18 juin 2018

Les dossiers sont examinés en CCAPEX à un **stade de plus en plus en amont de la procédure** : la plupart des situations sont examinées au stade de l'assignation, tandis que les situations examinées au stade de la réquisition de la force publique diminuent (mais restent importantes à Cholet et Saumur, où elles représentent plus de 20% des saisines).

La CCAPEX est aujourd'hui principalement saisie par les bailleurs sociaux, en raison de la fragilité du ménage ou de son absence de réponse. L'objectif est d'activer des leviers pour faciliter le maintien dans le logement : obtenir plus d'informations sur la situation du ménage et les accompagnements sociaux en place, et mobiliser des mesures d'accompagnement ou des pré-mesures pour aller vers le locataire.

Le déclenchement de la saisie varie selon le processus et les moyens de précontentieux mis en place par chaque bailleur social. Les bailleurs sociaux ne sollicitent pas l'examen en CCAPEX des situations de troubles de voisinage, car le sujet est très différent des procédures pour impayés.

Pour autant, il pourrait être intéressant de convier d'autres types de professionnels (acteurs de la santé mentale, police) à l'examen de certaines situations.

La possibilité pour d'autres acteurs que les bailleurs sociaux et la sous-préfecture de saisir la CCAPEX est inscrite dans son règlement intérieur, mais très peu mise en pratique (travailleurs sociaux du Département, de la CAF, huissiers).

De ce fait, les « pré-mesures ASLL » mandatées par les CCAPEX pour rechercher l'adhésion d'un ménage sont demandées de plus en plus tôt dans la procédure : 71% au stade de l'assignation en 2016 contre 58% en 2015. À Saumur, il existe depuis longtemps une commission locale expulsions, qui réunit bailleurs sociaux, ville, CAF et Département (MDS) et peut mandater l'association Habitat et Solidarité pour aller au-devant des locataires ne répondant pas aux propositions d'accompagnement dites de droit commun. Ce fonctionnement favorise une intervention en amont, dans la proximité. En revanche, l'articulation et la complémentarité avec la CCAPEX apparaissent parfois comme peu claires aux yeux des acteurs.

Ces quatre commissions ont donc des fonctionnements différents, ce qui rend assez difficile une généralisation de la réflexion sur « le » fonctionnement de la CCAPEX, faute d'instance départementale ou de mode de partage qui permette d'harmoniser les pratiques.

Des pistes sont en réflexion pour renforcer le rôle de la CCAPEX : l'enjeu principal est de mieux définir les modalités de saisine, d'organiser les circuits d'information pour assurer une meilleure prise en charge des situations les plus complexes, et de recentrer le passage en CCAPEX sur les dossiers pour lesquels l'examen collégial apporte une plus-value.

La « CCAPEX » départementale prévue lors de la création des CCAPEX n'a été réunie que deux fois, car il est apparu difficile d'en faire une instance stratégique et porteuse de sens.

Les différents partenaires de la CCAPEX ressentent pour autant le besoin de se réunir pour échanger sur les pratiques de chacun et des 4 CCAPEX, et définir une stratégie globale à l'échelle du département, et donc de trouver un espace pour ce faire.

Ces questionnements sur le fonctionnement de la CCAPEX, de la saisine, du secrétariat et des réunions de commissions ne sont pas discutés dans le cadre du comité technique du PDALHPD dédié à la thématique de la prévention des expulsions. Cette instance réalise le bilan annuel et un programme d'actions. Il n'est donc pas le lieu pour réinterroger la stratégie et la répartition des interventions.

Les recours aux solutions alternatives au maintien dans logement

Afin de favoriser le relogement des ménages menacés d'expulsion, la CCAPEX peut recommander le contingentement de la demande de logement social d'un ménage menacé d'expulsion.

Cependant les dispositifs de priorisation apparaissent peu sollicités par les ménages menacés d'expulsion. En 2017, 14 ménages ont saisi la commission de médiation DALO (9 ont été déclarés prioritaires), et 15 le contingent préfectoral.

Par ailleurs, le nombre de ménages qui n'a pas pu être relogé suite à la perte du logement est conséquent, si l'on en juge d'après les demandes adressées au SIAO pour le motif « expulsion ou perte du logement » : 160 demandes d'hébergement d'insertion en 2016, 158 en 2017 et 119 en 2018.

Des situations sont cependant résolues par un relogement économique (plus adapté aux ressources du locataire) par les bailleurs sociaux, mais les bilans existants ne semblent pas exhaustifs : 44 relogements en 2016 (55 en 2015). Il n'existe pas d'objectifs spécifiques en la matière, ni d'outils pour favoriser les mutations inter bailleurs. De même, il n'existe pas d'orientation ou de mobilisation spécifique de la sous-location et de l'intermédiation pour les ménages menacés d'expulsion locative.

Les acteurs soulignent la difficulté à lever les freins à cette alternative à l'expulsion : les résistances des ménages à un déménagement, mais aussi le traitement de la dette, les frais de remise en état, le coût du déménagement, etc... Réussir à rendre plus systématique le dépôt d'une demande de logement social par le ménage constitue un enjeu, particulièrement dans les situations où le ménage lui-même n'est pas dans la démarche de changer de logement.

Pour lever les freins financiers au relogement, il est souvent nécessaire de traiter la situation dans le cadre d'un partenariat rapproché entre le bailleur et la CAF, ou entre le bailleur social et le FSL. Si le relogement économique est intéressant pour un ménage mais qu'il faut un accompagnement pour le permettre, le cadre pour articuler ces deux types d'intervention n'est pas bien identifié aujourd'hui.

Concernant la mobilisation des aides financière allouées au titre du FSL maintien dans le logement, on observe une baisse de 43% du nombre d'aides financières attribuées au titre du FSL sur la période 2013-2018. En 2017, 549 demandes d'aides ont été déposées pour des dettes de loyers, émanant à 90% de locataires du parc social. 70% des demandes d'aides ont été accordées (385 aides).

Par ailleurs, une aide financière peut aussi être apportée aux ménages en impayés de loyer par la CAF : le nombre d'aides mobilisées est en augmentation, constat également établi par le CCAS d'Angers. Cette progression est mise en partie en relation avec la diminution des aides du FSL.

Principaux éléments du diagnostic et enjeux du territoire en matière d'habitat, de logement et d'hébergement

Production de logement :

Points clefs :	Enjeux :
<ul style="list-style-type: none"> • Une croissance démographique qui se maintient à +0,5 % / an, • Une production de logements qui baisse (- 38 % sur la période 2013-2017, par rapport à la période 2008- 2012), mais avec un poids du locatif social qui se renforce, notamment sur Angers Loire Métropole. • Une vacance qui augmente de façon inquiétante, même si elle se réduit depuis 2 ans sur le parc social. • Une diversification des logements construits portée par ALM avec une forte production en collectif. • Une consommation foncière qui baisse. 	<ul style="list-style-type: none"> • Définir des niveaux de production de logements en cohérence avec les tendances d'évolution actuelles • Limiter la construction dans les zones plus sensibles à la vacance • Construire dans une logique plus globale d'aménagement, passer d'une logique quantitative (produire des volumes, en fonction d'une tension de marché) à une logique qualitative intégrant les questions de mobilités, d'emplois, d'équipements, de santé, de services, d'équilibre entre secteurs et communes. • Imaginer des modes d'habiter et des formes d'habitat adaptées aux spécificités locales • Intégrer les besoins croissants d'habitat adapté des personnes vieillissantes ou en situation de handicap

Accessibilité de l'offre :

Points clefs :	Enjeux :
<ul style="list-style-type: none"> • une accessibilité de l'offre de logements assez contrastée avec : un marché de l'acquisition qui est plutôt abordable grâce au PTZ et au PSLA, un marché locatif privé très disparate selon les territoires (parfois concurrentiel avec le parc social) et un marché locatif social plus homogène mais dont les loyers sur le neuf sont plus chers que dans le parc ancien • une demande locative sociale importante, relativement bien satisfaite sur le plan quantitatif mais une augmentation importante depuis 2018 avec une baisse de la mobilité • une demande locative sociale portée par les ménages modestes mais une production à bas loyer qui reste très minoritaire 	<ul style="list-style-type: none"> • mobiliser les nouveaux outils de la loi ELAN (sur l'intermédiation locative, ...) et le dispositif Denormandie pour constituer de nouveaux leviers pour préserver une offre locative privée. • maintien et développement d'une offre d'habitat financièrement accessible (PLAI) • maintien et développement du locatif, dans un contexte de vente HLM (notamment en milieu rural) • une nécessaire adaptation du parc social en termes de typologie • un besoin de logement adapté aux ménages les plus modestes aux besoins spécifiques

<ul style="list-style-type: none"> • Une forte pression sur les petits logements 	<ul style="list-style-type: none"> • soutenir les parcours logements des ménages les plus modestes, des ménages en exclusions • une définition des publics prioritaires pour l'accès au parc social à partager avec les EPCI et les réservataires
---	---

Requalification du parc

Points clefs :	Enjeux :
<ul style="list-style-type: none"> • une forte disparité territoriale sur les signalements de l'habitat indigne • une forte dynamique sur la mobilisation des aides sur le parc privé 	<ul style="list-style-type: none"> • la poursuite de la lutte contre l'habitat indigne sur les secteurs les plus concernés • un enjeu de réhabilitation énergétique du parc social dans les secteurs périurbains et ruraux, afin de garantir son attractivité et son accessibilité financière

Hébergement et logement accompagné

Points clefs :	Enjeux :
<ul style="list-style-type: none"> • une offre d'hébergement d'insertion et de logement accompagné diversifiée, mais concentrés sur ALM pour les deux tiers • des demandes en hébergement d'urgence principalement formulées par des personnes seules et en augmentation • Des listes d'attentes sur tous les dispositifs d'insertion 	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre l'adaptation du secteur de la veille sociale et de l'hébergement dans la logique du logement d'abord • Soutenir le parcours de 18-25 ans isolés et sans ressources • Partager la connaissance des besoins pour définir des stratégies territorialisées de réponses • Renforcer et rendre opérationnel le partenariat avec le secteur de la santé mentale

Maintien dans le logement

Points clefs :	Enjeux :
<ul style="list-style-type: none"> • un dispositif d'accompagnement sur les expulsions locatives qui s'organise progressivement mais qui bénéficie encore de pistes d'amélioration • ¾ des assignations sur le parc social • Des intervenants et des accompagnements multiples • Des CCAPEX aux fonctionnements multiples • Un recours aux solutions alternatives au maintien dans le logement peu mobilisé 	<ul style="list-style-type: none"> • Un effort de coordination des accompagnements des ménages à poursuivre • Un partenariat entre acteurs à renforcer • Intervenir sur les situations complexes • Repérer les situations d'expulsions du parc privé. • Créer une instance dédiée à la réflexion du fonctionnement des CCAPEX • Améliorer le recours aux solutions alternatives au maintien dans le logement.

IV. Les Publics prioritaires du Plan

a. Les publics visés par le plan au sens de la loi

Les publics visés par le plan d'actions pour le logement et l'hébergement des publics défavorisés sont mentionnés à l'article 2 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, qui identifie, de manière générale le public du PDALHPD comme :

- **Pour le logement :** « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. » Le plan comprend les mesures destinées à permettre à ces personnes ou familles d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques, ainsi que de pouvoir bénéficier, le temps nécessaire, si elles le souhaitent, d'un accompagnement correspondant à leurs besoins.
- **Pour l'hébergement :** « le plan inclut les mesures complémentaires destinées à répondre aux besoins en hébergement des personnes et familles relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement, ainsi qu'aux besoins des personnes et familles prises en charge dans les établissements ou par les services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale. A cette fin, il couvre le dispositif de veille sociale »

b. Les publics prioritaires pour l'accès au logement

1- Les publics prioritaires au sens du CCH

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté définit la liste des publics devant être considérés comme prioritaires pour l'accès à un logement social, spécifiés à l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) : Voir tableaux pages 62 à 64.

2- Les publics prioritaires dans les conventions de réservations

2-1 - Le contingent préfectoral

En Maine-et-Loire, chaque bailleur social a pour objectif annuel de consacrer 25 % (*en demande externe*) des attributions de logements en faveur de ménages relevant du contingent préfectoral. La convention (2014-2018) signée entre le Préfet et chaque bailleur social définit les règles d'éligibilité et la liste des publics prioritaires. **La définition de ces publics, les modalités de désignation et de gestion des publics éligibles sera l'objet d'un travail mené dans le cadre d'une action du présent plan.**

Les publics éligibles au contingent préfectoral selon la convention 2014-2018 sont présentés dans le tableau pages 62 à 64.

2-2 Les publics prioritaires définis dans le cadre des Conventions intercommunales d'attribution (CIA) :

Pour les EPCI tenus de se doter d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID), des objectifs d'attributions minimums sont définis par la loi :

- En fonction du caractère prioritaire de la demande : 25 % des attributions aux publics prioritaires tels que définis dans l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, avec une priorité accordée aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO.
- Pour les 3 EPCI comportant des quartiers prioritaires de la Politique de la ville (QPV), en fonction des revenus des ménages :
 - Au moins 25 % des attributions suivies de baux signés, hors QPV, doivent être consacrées aux ménages dits du 1er quartile ou aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
 - Au moins 50 % des attributions dans les QPV au bénéfice des ménages dits des quartiles 2, 3 et 4.
- Les EPCI concernés pourront définir d'autres publics cibles de leurs actions dans le cadre de la mise en œuvre de leur politique locale de peuplement, de gestion de la demande locative sociale et des attributions sans que cela n'influe sur les publics prioritaires définis ci-dessus.

2-3 Les publics prioritaires des autres contingents de réservataires (hors État et EPCI LEC)

Les établissements publics de coopération intercommunale, les collectivités territoriales, les employeurs peuvent aussi être bénéficiaires, du système de réservation de logement du parc HLM et doivent consacrer au moins 25 % des attributions à des ménages reconnus DALO et à des ménages identifiés par l'article L441-1 du CCH. Ainsi, Action Logement, collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction, est réservataire d'un contingent de logements dont au moins 25 % doit servir au logement des ménages reconnus DALO et des ménages identifiés par l'article L441-1 du CCH.

c. Les publics prioritaires du Plan en Maine-et-Loire

Le plan s'attache à définir des mesures pour répondre aux besoins en logement et hébergement de l'ensemble de ces publics.

Parmi les publics identifiés par les dispositions législatives, dans le cadre du présent PDALHPD, les publics qui font l'objet d'actions particulières sont présentés dans le tableau pages 62 à 64.

Cette liste pourra être réévaluée et/ou étoffée durant la durée de mise en œuvre du plan en s'appuyant notamment sur l'évolution des besoins des ménages, objectivés dans le cadre des observatoires.

La mise en œuvre du Plan, de par l'orientation 4 « Garantir l'accès durable au logement des ménages les plus modestes », et notamment lors de la mise en œuvre des actions 1 et 2 permettra de construire un cadre partagé de définition des publics et d'articuler les différents dispositifs.

Public visé par le PDALHPD (article 2 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990

Pour le logement : Le plan comprend les mesures permettant à toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.

Pour l'hébergement : le plan inclut les mesures complémentaires destinées à répondre aux besoins en hébergement des personnes et familles relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement, ainsi qu'aux besoins des personnes et familles prises en charge dans les établissements ou par les services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale

PUBLIC PRIORITAIRE POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT		Autres réservoirs : Action logement et EPCI	PUBLIC VISE PAR LES ACTIONS SPÉCIFIQUES DES PLANS PDH et PDALHPD
Publics prioritaires pour l'accès au logement locatif social au sens de l'article L441-1 du CCH	Contingent préfectoral - Ménages contingents pour l'accès au logement : Revenu < plafond PLAI (sauf pour violence familiale) et critères suivants :		
Personnes reconnues prioritaires par la Commission de Médiation DALO	Personnes reconnues prioritaires par la Commission de Médiation DALO	25 % des attributions de chaque réservoir doivent l'être aux ménages définis à l'article L441-1 du CCH	-Les jeunes de 18 à 25 ans vulnérables orientation 4-5; -Les personnes présentant des problèmes de santé mentale; orientation 4-4 -Les personnes ayant obtenu le statut de réfugié : orientations 4-4 et 4-6 -Les personnes sortant de structures d'hébergement : orientation 3-6 et 4-4 ; -Les personnes victimes de violences dans le cadre familial orientation 4-6 ; -Les personnes menacées d'expulsion ; -Les personnes sortant de détention orientation 4-6 ; -Les gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation orientation 3-3; -Les personnes précaires et en situation de handicap ou de perte d'autonomie. (orientation 1-6) -Les ménages en situations d'habitat indigne (orientation 2-1 -Les ménages en précarités énergétiques (orientation 2-2)
a) Personnes en situation de handicap, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap	P1 : Ménage composé d'au moins une personne atteinte d'un handicap (+ 80%) occupant un logement inadapté à leur état P2 : Ménage composé d'au moins une personne atteinte d'un handicap occupant un logement inadapté à son état.		
b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique	P2 : Ménage 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	P1 : Ménage dont le mode de vie nécessite un logement adapté P2 : Ménage bénéficiaire d'une aide financière du FSL sous conditions ou préconisation d'un relèvement économique. P2 : Ménage logé dans le parc privé et faisant l'objet d'un plan de surendettement, ou en échec à l'accession sociale à la propriété, ou famille monoparentale en grande difficulté.		

d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition	P1 : Sortie d'hébergement : ménage sortant de structures Centre d'Hébergement d'Urgence, CHRS, ALT, résidences sociales P2 : Ménage hébergé (autre que P1 ci-dessus), en logement temporaire ou en sous location	-Les ménages en précarités énergétiques hors plafond ANAH mais ne disposant pas des ressources nécessaires pour engager les travaux (orientation 2-2) -Les ménages en précarité énergétique très modestes qui ne peuvent assurer une avance sur travaux (orientation 2-2)
e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée	P2 : Ménage reprenant une activité après une période de chômage de longue durée	
f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne	P2 : Ménage logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux	-Les précaires et en situation de handicap ou de perte d'autonomie. (orientation 1-6)
g) Personnes justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, et personnes menacées de mariage forcé.	P1 : Les personnes victimes de violence familiale, notamment les violences conjugales envers les femmes, que ces personnes soient mariées, vivent maritalement ou soient liées par un pacte civil de solidarité	-Publics précaires : - orientation 3-1 production 50 % PLAI, politique de bas loyers - orientation 3-3 : développer les PLAI adaptés - orientation 3-4 : production bas loyer parc privé
g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords		
h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle,	P2 : Ménage engagé dans un parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle	-Ménages monoparentaux et Familles nombreuses : orientation 3-3 : développer petits logements en privilégiant les T2 et grands logements
i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme	P2 : Ménage victime 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	P2 : Ménage logé dans un local manifestement sur occupé ou non décent à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée P2 : Ménage locataire du parc social en sous-occupation (ménage d'1 à 2 personnes occupant un logement T5 et plus)	
k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers	Ménage dépourvu de logement à l'appui d'une demande de contingentement (P2 et ménages dépourvus de logement (P3 automatique)	

<p>1) Personnes menacées d'expulsion sans relogement</p>	<p>P2 : Ménage faisant l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement et devant être relogé et/ou faisant l'objet d'une recommandation CCAPEX.</p>		
<p>Autres publics prioritaires</p>	<p><i>P1 : Ménage dont le mode de vie peut causer des troubles de voisinage</i> P2 : Association œuvrant pour l'insertion par le logement accompagnant un ménage pour lequel elle propose la mise en place d'un hébergement par le biais d'une sous-location. P1 : Ménage bénéficiaire du droit d'asile politique pris en charge dans le dispositif d'hébergement des demandeurs d'asile (CADA, hébergement d'urgence, hébergement transitoire) P2 : Ménage logé dans le parc privé, relevant du délai anormalement long, qui n'a pas reçu de proposition adaptée et dont la demande est présentée pour des raisons de santé, d'âge, de handicap et/ou pour des motifs de taille de logement inadaptée</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les EPCI comportant des QPV (Angers, Cholet, Saumur), 25 % des attributions doivent être à des ménages du 1^{er} quartile • Travailleurs précaires (Actions logements) • Ménages relogés dans le cadre de l'ANRU • Autres publics cibles propres aux politiques locales de chaque EPCI (travailleurs saisonniers, jeunes.....) 	

Revenu inférieur au 1^{er} quartile

Revenu inférieur au plafond PLAI

Critères financiers : Revenu inférieur au plafond HLM

Publics : Publics au sens de l'article L441-1 du CCH - Publics autres

V. Les Orientations du Plan départemental de l'habitat et de l'hébergement de Maine et Loire 2020-2025

Passer d'une logique « logement » à une logique « habitat »

Introduction

Le mot « logement » vient du mot « loge » qui a deux origines étymologiques. Il pourrait provenir de l'ancien allemand « louba » qui signifie « auvent » ou « vestibule » ou du vieil anglais « lobja » qui signifie « tas de feuille » et donc cabane. Dans tous les cas, il s'agit d'un abri réduit et précaire. Au Moyen-Âge, le logis désignait l'unité de campement des militaires pendant les batailles. Le logement désigne donc l'enveloppe bâtie souvent réduite qui abrite ses occupants et les protège des intempéries.

Le mot « habiter » vient du latin « habitare » qui signifie « avoir souvent » ou « demeurer » ; il a la même étymologie que « habitude ». L'habitat est le lieu où l'on demeure et où l'on revient, où l'on a ses habitudes et où l'on est bien. C'est le lieu de l'épanouissement, du ressourcement et de l'intimité, le « chez soi ». C'est aussi le lieu de la famille et où on reçoit les autres. Enfin, l'habitat est relié à son environnement avec la singularité de son architecture, son lien avec le quartier environnant et à l'espace public, son accès aux transports et à la vie sociale.

Passer d'une logique « logement » à une logique « habitat », c'est donc dépasser le strict besoin quantitatif des habitants du Maine-et-Loire à se loger c'est-à-dire à trouver un toit. Il s'agit de prendre en compte la qualité de cet habitat et ses relations avec le territoire qui l'environne en particulier dans les centres des villes et des bourgs ruraux. C'est aussi intégrer la problématique de la santé et l'adaptation des logements à certaines situations comme le handicap et le vieillissement.

L'orientation sera mise en œuvre au travers des actions suivantes :

- 1 - Produire des logements en luttant contre la vacance
- 2 - Développer un modèle de densité adapté à chaque type de territoire
- 3 - Revitaliser les centres bourgs et centres villes
- 4 - Intégrer la question de la santé dans une approche globale
- 5 - Adapter les logements au handicap et au vieillissement

Orientation 1 - Passer d'une logique « logement » à une logique « habitat »

Action 1 - Produire des logements en luttant contre la vacance

Contexte

Dans la période récente 2008-2013, la construction neuve a non seulement été de 28 % inférieure aux objectifs du PDH mais elle a de plus généré de la vacance de logements de manière plus ou moins prononcée selon les territoires. Pour 100 logements neufs construits,

30 logements existants se sont vidés de leurs occupants. De plus, les tout derniers chiffres de l'INSEE montrent que la croissance démographique ralentit en Maine-et-Loire et que le besoin en logements va diminuer dans les prochaines années.

Les Constats

Les enjeux pour le PDHH sont donc d'estimer au plus juste le besoin de logement du territoire pour que la production réelle corresponde le

mieux possible avec ce besoin et que la vacance se réduise, en particulier sur les territoires les plus concernés (Saumurois, Segréen, Baugeois).

Les Objectifs

1. Estimer un besoin de logements à partir des projections INSEE

La méthode de calcul dite « du point mort » utilisée par le bureau d'études CERUR s'appuie sur les projections INSEE Omphale 2010. Deux hypothèses importantes ont été prises :

- Le desserrement ménages est stable à l'horizon 2023 ;
- La répartition de production entre EPCI est stable à l'horizon 2023

Les résultats ont été comparés aux premières estimations faites par la méthode OTELO du ministère de la cohésion des territoires dont la base est la projection Omphale 2017 de l'INSEE. Ils ont été comparés également avec les estimations réalisées par les PLH en 2019. Les chiffres sont globalement comparables et montrent que le besoin en logements pour le département se situe entre 4000 et 4600 logements à l'horizon 2023.

2. Réduire la vacance de logements

Compte tenu de la progression de la vacance de logements dans la période récente, le PDHH donne un objectif de reprise de logements vacants en fonction du rythme d'évolution de la période précédente. Au total pour le département, le PDHH vise 15 % de reprise de logements vacants par rapport à la construction neuve ; cela signifie 15 logements vacants remis sur le marché pour 100 logements construits. Évidemment, la lutte contre la vacance peut amener à démolir des logements vacants qui viendront également réduire le taux de vacance.

L'estimation du besoin en logements est donc le suivant :

Objectifs	ALM	ADC	SVL	ABC	ALS	LLA	MC	BV	VHA	Total 49
Reprise LV	275-285	60-70	60-70	10-25	5-15	20-25	75-85	15-25	0	500-600
Production neuve	1850-1900	300-350	300-350	50-100	50-100	200-250	500-550	100-150	150-250	3500-4000
Production totale	2125-2185	360-420	360-420	60-125	55-115	220-275	575-635	115-175	150-250	4000-4600

Rappel des sigles des EPCI ²

Les Actions

1- Réaliser une évaluation régulière des besoins et un nécessaire affinage à l'échelle des EPCI

Contrairement au PDH précédent, le présent PDHH ne définit pas une stratégie de développement démographique ni des objectifs de production par EPCI. Il estime, à partir de données départementales ou régionales et des projections de l'INSEE, le besoin de logements à l'échelle départementale et de chaque EPCI. Cette estimation se présente sous forme de fourchettes et sera réévaluée tout au long du plan en fonction de la production réelle et de l'évolution des données démographiques. Ce besoin pourra être affiné par chaque EPCI par des méthodes et données locales mises en œuvre en particulier lors de l'élaboration ou la révision de PLH.

2- Définir des plans d'actions de lutte contre la vacance

L'État et le Département encourageront les EPCI les plus concernés à inscrire dans leur PLH des plans de lutte contre la vacance et les accompagneront dans l'élaboration et la mise en œuvre de ces plans qui pourront s'inspirer utilement du guide réalisé par l'ANAH en décembre 2018 et des expériences des collectivités engagées dans ces démarches.

Les Modalités d'action

Pilotes : État, Département, EPCI

Calendrier : tout au long du PDHH

Les Indicateurs de réalisation

- Nombre de logements commencés par EPCI par an
- Taux de vacance de logements par EPCI
- Nombre de volet "lutte contre la vacance" intégrés dans les PLH, de plans de lutte de la vacance définis et typologie des actions intégrées dans ces plans (sensibilisation, incitation, coercition)

L'Articulation avec un autre schéma, plans...

- Schémas de cohérence territoriale
- Programmes locaux de l'habitat
- Plans locaux d'urbanisme intercommunaux et communaux

² ALM : Angers Loire Métropole - ADC : Agglomération du Choletais - SVL : Saumur Val de Loire - A ALS : Anjou Loir et Sarthe BC : Anjou Bleu Communauté - LLA : Loire Layon Aubance - MC : Mauges communauté - BV : Baugeois Vallée - VHA : Vallées du Haut Anjou

Orientation 1 - Passer d'une logique « logement » à une logique « habitat »

Action 2 - Développer un modèle de densité adapté à chaque type de territoire

Contexte

Le développement de l'habitat est le principal facteur de l'artificialisation des sols en Maine-et-Loire (46%) devant les activités socio-économiques (30%) et les réseaux routiers (24%). Compte tenu que l'occupation des sols est à 69 % agricole, c'est l'agriculture qui pâtit le plus de la consommation d'espace liée à l'habitat.

En 30 ans, les terres agricoles ont perdu 44 000 ha soit 7 % du département. Malgré les efforts de densification de la plupart des territoires, certains ont vu leur part de maisons individuelles s'accroître dans les dernières années.

Les Constats

Il s'agit donc de réduire la consommation d'espace liée à l'habitat.

Les Objectifs

1. **Inscrire des objectifs de réduction du rythme de la consommation d'espace dans les SCOT et les PLUi/ PLU/PLUiH (en ha par an)**

La réduction de la consommation d'espace est un paramètre à prendre en compte pour le développement de l'offre d'habitat. Le SCOT est le bon niveau territorial pour :

- Protéger les espaces naturels et agricoles ;
- Limiter les surfaces à urbaniser ;
- Donner des objectifs de renouvellement urbain, recyclage foncier, réhabilitation de l'habitat existant ;
- Promouvoir les initiatives innovantes en matière de densification de l'habitat ;
- Fixer des minimums de densité dans les opérations neuves ;
- Favoriser les opérations de logements collectifs ou intermédiaires en particulier dans les polarités et les secteurs périurbains...

Le SCOT permet en effet d'assurer la solidarité et les équilibres de territoires sur des bassins de vie larges.

Ensuite, les PLUi, PLU et PLUiH mettront en œuvre ces objectifs de manière opérationnelle et réglementaire.

2. Distinguer la situation des territoires ruraux, urbains et périurbains

Les territoires ruraux consomment moins d'espace au total que les territoires urbains ou périurbains mais ils en consomment plus au regard de leur dynamique et leur poids relatif. Les territoires périurbains consomment encore beaucoup d'espace en raison de leur forte dynamique ces dernières années et d'un développement marqué par l'habitat individuel : il faut donc y favoriser l'habitat intermédiaire et collectif et ainsi répondre à la diversité des besoins.

Pour les territoires plus urbains, les espaces non artificialisés deviennent de plus en plus rares et leur préservation pour des usages agricoles (agriculture urbaine), de continuité écologique ou d'adaptation au changement climatique est un enjeu majeur.

3. Favoriser les démarches locales de portage foncier

Les Modalités d'action

Pilotes : État, département, EPCI

Partenaires associés : communes, aménageurs, constructeurs

Calendrier : tout au long du PDHH

Les Indicateurs de réalisation

- Consommation d'espace agricole
- Densité des opérations en nombre de logements par hectare
- Taux de logements collectifs ou intermédiaires

L'Articulation avec un autre schéma, plans...

- Schémas de cohérence territoriale
- Programmes locaux de l'habitat
- Plans locaux d'urbanisme intercommunaux, communaux

Orientation 1 - Passer d'une logique « logement » à une logique « habitat »

Action 3 - Revitaliser les centres bourgs et centres villes

Contexte

Depuis plusieurs années, les centres des villes et des bourgs ruraux ont connu un certain déclin que les habitants ressentent de plus en plus durement, comme en témoignent les récentes enquêtes (seuls 23 % des habitants interrogés considèrent leur centre bourg ou ville en développement). En effet, on y observe une dégradation des logements, une augmentation de la vacance des logements et des commerces et parfois une vétusté des espaces publics et donc des difficultés de déplacements. La conséquence est la diminution des habitants dans les centres qui elle-même fait baisser l'attractivité et fait entrer les quartiers dans une spirale négative. Même si ces démarches nécessitent des analyses globales, le PDHH apporte une contribution

au titre de l'amélioration de l'habitat.

En Maine-et-Loire, les deux centres bourgs de Pouancé (commune d'Ombrée d'Anjou) et Doué en Anjou ont été sélectionnés au niveau national lors de l'appel à manifestation d'intérêt pour la revitalisation des centres bourgs ruraux et les villes de Saumur et Cholet sont engagées dans le programme national Action Coeur de Ville. D'autres collectivités sont engagées dans des actions de ce type avec des aides spécifiques du Département.

Au total, 6 opérations sont engagées dans le département en 2019.

Les Constats

Il est nécessaire :

- De mener à bien les opérations engagées et d'atteindre les objectifs fixés en matière de résorption de l'habitat indigne, de rénovation du parc privé et social et de réduction de la vacance.
- De susciter le lancement de nouvelles opérations globales de revitalisation de centres bourgs articulant les interventions sur les logements et celles sur les équipements (commerces ...), les espaces publics et les déplacements (notamment en lien avec l'enjeu d'accès à l'emploi).

Les Objectifs

Le PDH se fixe comme objectif de lancer au moins 9 nouvelles opérations de revitalisation de centres bourgs sur les 3 premières années du plan.

Les Actions

1. Encourager et soutenir les opérations de revitalisation des bourgs et villes

L'État et le Département encouragent la mise en œuvre d'opérations de revitalisation à travers les dispositifs d'aide de l'ANAH et les dispositifs départementaux.

2. Mettre en œuvre tous les moyens administratifs et financiers de résorption de l'habitat insalubre ou indigne (cf orientation 2)
3. Soutenir les bailleurs sociaux dans les opérations d'acquisition-amélioration et les impliquer dans la lutte contre la vacance et le recyclage foncier des centralités (cf orientation 3)

L'État et le Département mettent en place des financements spécifiques pour aider les bailleurs sociaux à équilibrer les opérations d'acquisition-amélioration en centres bourgs ou centres villes.

Les Modalités d'action

Pilotes : État, département

Partenaires associés : EPCI, bailleurs sociaux

Calendrier : tout le long du PDHH

Les Indicateurs de réalisation

- Nombre d'opérations de revitalisation de ville ou bourg engagées (par territoire et par an)
- Types d'outils mobilisés pour engager ces opérations (OPAH, OPAH RU, PIG, Plan guide, Anjou Cœur de ville, Anjou Cœur de village ...)
- Nombre de logements rénovés/an/EPCI dans le cadre de ces opérations

L'Articulation avec d'autres schémas, plans...

- Schémas de cohérence territoriale
- Programmes locaux de l'habitat
- Plans locaux d'urbanisme intercommunaux, communaux
- Schéma départemental d'accessibilité des services au public
- Schémas commerciaux
- Plans de déplacements et plans de circulation

Orientation 1 - Passer d'une logique « logement » à une logique « habitat »

Action 4 - Intégrer la question de la santé dans une approche globale via des réflexions coordonnées à des échelles locales

Contexte

L'habitat est un déterminant majeur de santé, qui pèse lourdement dans les inégalités sociales de santé au même titre que d'autres déterminants environnementaux comme l'air, l'eau et les sols.

Une mauvaise qualité de l'air intérieur a des impacts sur la santé en terme d'allergies, d'irritations respiratoires, de maux de tête, d'intoxication voire de cancers pour certains produits. Pour autant, à l'échelle régionale, moins de la moitié des habitants considèrent que la pollution de l'air présente un risque élevé pour la santé. Et alors que près de la moitié des communes sont exposées au risque radon, 58 % des ligériens déclarent ne jamais avoir entendu parler du radon.

Les Constats

Les professionnels, les élus et le grand public sont insuffisamment sensibilisés aux enjeux de santé liés au logement (et notamment la qualité de l'air intérieur) et sur lesquels ils peuvent agir lors de la conception, la réhabilitation, l'entretien et l'occupation des logements.

La question de la santé est encore rarement prise en compte dans les réflexions urbanistiques. En effet, avec le temps, les politiques du logement

Le Conseiller médical en environnement intérieur du CHU d'Angers réalise des audits de logements de personnes atteintes de pathologies respiratoires (avec proposition de réalisation de travaux et/ou de changement de comportement). Ces interventions ont un impact positif sur la santé des patients : pour 73% des patients, le médecin note une amélioration de la santé respiratoire (dans le cadre du suivi à un an du patient).

Au-delà des enjeux liés à la qualité de l'air intérieur, on sait que le cadre de vie, les transports, le bâti, les espaces verts, les équipements publics participent à la santé physique, au bien être psychique et peuvent favoriser le lien social. Émerge ainsi le concept d'urbanisme favorable à la santé.

et de santé se sont éloignées. Il semble nécessaire que les approches en termes de santé publique constituent une porte d'entrée de l'action publique en faveur de l'habitat. Pour l'illustrer, l'allongement de la durée de vie et le souhait des personnes âgées ou en situation de handicap de bien vivre à domicile et dans la cité, révèlent cette nécessité, notamment par le besoin d'adaptation des logements et des villes.

Les Objectifs

- Renforcer la connaissance de la population et des acteurs de l'habitat, du logement et de l'hébergement sur les enjeux de santé liés aux bâtiments : qualité de l'air dans les logements (et notamment du radon), pollution des sols, bruit... aussi bien lors d'une phase de la conception ou d'une réhabilitation, qu'à l'entretien et l'usage des logements.

- Sensibiliser les acteurs de l'aménagement sur l'importance d'intégrer la question de la santé dans son approche globale lors de l'élaboration des projets d'urbanisme (création d'un lotissement, renouvellement d'un quartier ou centre bourg, mise en œuvre d'une OPAH ...)

Les Actions

- 1- Organiser des actions de sensibilisation (ateliers collectifs, échanges de pratiques, guides) à destination directement de la population ou des personnes relais comme les médecins et intervenants à domicile (au contact des populations)
- 2- Organiser des actions d'information notamment sur les matériaux biosourcés (journées professionnelles, guides, flyers) à destination des aménageurs, collectivités, bureaux d'études, ...
- 3- Développer des démarches d'urbanisme favorable à la santé à l'occasion de projets urbains (aménagement de quartier, opérations cœurs de ville...), notamment en réalisant des études d'impact en santé

Les Modalités d'action

Pilotes : ARS-Département-État

Partenaires concernés :

- acteurs du soin (médecin, infirmier, PMI), du social (Département, CAF, MDA, associations) et médico-social (services d'aide à domicile), associations au contact du public vulnérable ;
- professionnels de bâtiment dans les modes de conception et de réhabilitation et gestionnaires de parcs (CAUE, Bureaux d'études, Fédérations du bâtiment et d'artisans, ordre des architectes, aménageurs, communes et EPCI, opérateurs de l'amélioration de l'habitat, bailleurs sociaux et privés)

Calendrier : tout au long du plan

Les Indicateurs de réalisation

- Nombre d'actions de sensibilisation conduites par an
- Nombre de professionnels et élus sensibilisés
- Nombre de projets avec une démarche prenant en compte la santé (EIS ou autre)

L'Articulation avec d'autres schémas, plan...

- Plan Régional Santé Environnement 2016-2021 axes 2, 3 et 5
- Schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au public en Maine-et-Loire
- Contrats locaux de santé

Orientation 1 - Passer d'une logique « logement » à une logique « habitat »

Action 5 - Adapter les logements au handicap et au vieillissement au regard des besoins observés sur les territoires

Contexte

Personnes âgées :

Le vieillissement de la population est une réalité à laquelle notre société va être confronté de manière croissante (à échéance 2040, l'INSEE projetait en 2015, que les personnes âgées de plus de 65 ans représenteraient ¼ des habitants).

En 2015, l'INSEE observait que près d'un tiers des ménages de 65 ans et plus habitant en Maine-et-Loire vivaient seuls, élément à prendre en compte en terme d'implantation ou d'accessibilité des logements et services.

Une part très significative des retraités sont propriétaires de leur logement plutôt de type maison individuelle (75,7 % en 2015). Les aides de l'ANAH pour l'adaptation de ces logements à la perte d'autonomie sont fortement mobilisées mais de façon inégale selon les territoires. Les projets semblent très rarement intégrer les besoins globaux de la personne (en terme d'aide technique et humaine).

En 2015, les retraités représentaient 22,8 % des locataires de logements sociaux. Entre 2014 et 2017, les personnes âgées représentaient en moyenne 10 % des demandes externes et étaient relativement mal satisfaites dans leur demande (33 % à l'échelle départementale voire moins sur les EPCI de Baugeois Vallée, Loire Layon Aubance, Anjou Loir et Sarthe et Angers Loire Métropole).

Les bailleurs sociaux renforcent progressivement l'offre de logement adapté, parfois intermédiaire entre le logement

autonome et la structure médico-sociale avec la mise à disposition d'espaces collectifs.

En complément de l'offre de logement et d'accueil en EHPAD et résidence autonomie (insuffisante sur certains territoires), des associations développent ou souhaitent développer des formes innovantes d'habitat autonome partagé avec mobilisation, par les occupants selon leur besoin, de services d'aide à domicile ou sociaux et médico-sociaux. Ces projets sont susceptibles de relever de la nouvelle catégorie de l'habitat inclusif.

Personnes en situation de handicap :

L'offre médico-sociale répond partiellement aux besoins en hébergement et accompagnement des personnes adultes en situation de handicap (en particulier des personnes porteuses de troubles autistiques, de jeunes relevant de l'amendement Creton, des personnes handicapées psychiques, des personnes cérébro-lésées, de personnes en situation de handicap vieillissantes ou âgées). La création récente de l'offre d'habitat inclusif peut venir répondre à cette demande d'un logement autonome accompagné

Les Constats

Un besoin croissant de logements adaptés au vieillissement de la population.

Une dynamique de développement sur les territoires d'opérations ou programmes intégrant la priorité de l'adaptation des logements à soutenir, à prioriser et à articuler avec la réponse aux besoins d'accès aux services au sens du SDAASP, aux services sociaux et médico-sociaux (SAAD, SIAD), d'aides techniques et de relations sociales.

Une offre d'hébergement médico-sociale pour les personnes âgées inégalement répartie sur le

territoire et répondant parfois insuffisamment aux besoins des personnes âgées dépendantes.

Un besoin de logement et d'accompagnement des personnes adultes en situation de handicap mal satisfait.

Un développement des projets d'habitat regroupé pour les personnes âgées ou en situation de handicap à organiser en fonction des besoins

Une insuffisance de l'offre de logement adaptée dans le parc social.

Les Objectifs

- Renforcer l'analyse partagée des besoins locaux des personnes âgées et le réseau des acteurs
- Renforcer la mobilisation par les propriétaires âgés modestes des dispositifs d'adaptation et d'amélioration de leur habitat dans le cadre d'un projet global de maintien à domicile intégrant la réponse aux besoins d'aide technique, d'aide humaine, de lien social
- Développer l'offre d'habitat inclusif en complémentarité de l'offre de logement et d'hébergement médico-sociale
- Renforcer l'offre locative sociale adaptée à proximité des services

Les Actions

- 1- Organiser des rencontres territoriales associant acteurs locaux, de l'habitat et usagers sur analyse partagée des besoins, ressources et projets à adapter ou initier
- 2- Développer une offre gratuite d'accompagnement des propriétaires modestes à un projet de travaux d'adaptation (OPAH-PIG) en particulier dans les territoires où la présence des propriétaires âgées est la plus forte et veiller à communiquer sur les dispositifs d'aide à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie
- 3- Renforcer l'articulation des dispositifs d'aide à l'adaptation de l'habitat avec les dispositifs d'aide technique et humaine
- 4- Définir une stratégie de développement de l'habitat inclusif sur les territoires dans le cadre de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif priorisant la réponse aux besoins mal satisfaits (typologie des publics et territoires)
- 5- Soutenir financièrement le développement de logements sociaux adaptés à la perte d'autonomie en particulier dans les secteurs déficitaires

Les Modalités d'action

Pilotes : Département – ARS – État

Partenaires associés : EPCI et communes porteurs d'un projet d'OPAH, Maison Départementale de l'autonomie, CLIC, opérateurs de l'amélioration de l'habitat, bailleurs sociaux, Action logement, membres de la conférence des financeurs

Calendrier :

- Action 1 : une rencontre territoriale par EPCI tous les 2 ans à partir de 2020
- Actions 2, 3, 5 : en continu durant le plan
- Action 4 : 2020

Les Indicateurs de réalisation

- Nombre de rencontres territoriales organisées autour des besoins habitat des personnes en perte d'autonomie et nombre de participants
- Nombre de projets de travaux d'adaptation de logements privés à la perte d'autonomie financés grâce aux aides de l'ANAH par communes et EPCI
- Nombre de logements inclusifs créés
- Nombre de logements sociaux adaptés à la perte d'autonomie
- Ratio de satisfaction des demandes locatives sociales des personnes âgées de 65 ans et plus

L'Articulation avec d'autres schémas, plans...

- Schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au public en Maine-et-Loire
- Schéma départemental de l'autonomie 2017-2021
- Programmes locaux de l'habitat
- Programme coordonné de financement de l'habitat inclusif défini par la conférence des financeurs de l'habitat inclusif

Poursuivre et amplifier la requalification du parc existant

2-1 La lutte contre l'habitat indigne

Introduction

Depuis 2009, dans le département de Maine-et-Loire, la lutte contre l'habitat indigne, mobilisatrice d'un grand nombre d'acteurs s'organise autour d'une cellule départementale. Cette cellule constitue un lieu ressources pour ces acteurs, un lieu d'animation de la lutte contre l'habitat indigne, de centralisation du repérage et de coordination du traitement des situations repérées. Un protocole signé en 2016 a permis de préciser et formaliser son organisation. Le partenariat sur cette thématique est donc ancré de longue date au niveau départemental.

Les situations repérées (en moyenne de 187 par an entre 2013 et 2017 avec une nette augmentation en 2018) le sont majoritairement par l'intermédiaire de travailleurs sociaux (51 %) et concernent principalement des situations locatives ou dont le traitement relève de la compétence du maire. Les situations repérées concernent parfois des propriétaires occupants plus ou moins prêts à engager des travaux.

Même si plusieurs communes ou EPCI se sont engagés dans des opérations d'amélioration de l'habitat ou programme d'intérêt général intégrant la problématique de l'habitat indigne (au sens générique du terme), la mobilisation des communes et EPCI dans le repérage et le traitement coordonné des situations repérées demeurent un point d'attention.

En termes de traitement, les secteurs géographiques les plus exposés à l'habitat indigne ne sont pas ceux sur lesquels le repérage et le traitement par des travaux financés via des aides de l'ANAH sont le plus significatif.

Enfin, certaines situations où les occupants cumulent des difficultés sociales et de santé mentale et vivent dans un bâti dégradé, l'analyse partagée et l'intervention coordonnée et adaptée au rythme des différents protagonistes méritent d'être améliorées.

L'orientation sera mise en œuvre au travers des actions suivantes :

- 1 - Renforcer le repérage et le traitement local des situations d'habitat indigne
- 2 - Améliorer le traitement des situations dans le parc locatif et dans les secteurs géographiques les plus exposés
- 3 - Renforcer l'efficacité du partenariat pour traiter les situations complexes

Orientation 2 - Poursuivre et amplifier la requalification du parc existant : la lutte contre l'habitat indigne

Action 1 - Renforcer le repérage et le traitement local des situations d'habitat indigne

Contexte

Les signalements à la cellule départementale habitat indigne s'effectuent essentiellement par l'intermédiaire des travailleurs sociaux ou des occupants eux même mais peu par les communes pourtant en proximité avec les habitants.

Lorsque la cellule transmet le signalement aux communes pour analyse et intervention au titre de leur pouvoir de police générale (application du règlement sanitaire départemental) voire spéciale (43 % des cas pour les signalements reçus en 2018), les communes font peu de retour à la cellule de leurs éventuelles interventions. Le recentrage de l'intervention de l'ARS sur les situations à risque en terme de santé a pu amplifier ce phénomène.

Le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne nécessitent une complémentarité d'intervention entre de

nombreux acteurs qu'il faut sensibiliser et mettre en réseau en continu.

Depuis la création de la cellule départementale habitat indigne, des outils d'appui aux acteurs, notamment aux maires, ont été créés (guide technique à destination des maires, grille de visite et d'évaluation) et des actions d'information et de sensibilisation ont été réalisées par les pilotes de la cellule départementale. Ils ont favorisé une prise de conscience des responsabilités et développent une sensibilité partenariale sur la thématique.

Les EPCI dont les compétences sont susceptibles d'évoluer à terme (police spéciale) peuvent constituer un relais complémentaire d'information, d'appui des communes.

Les Constats

Des acteurs locaux en manque d'information et de formation Une volonté des acteurs communaux et intercommunaux de travailler

davantage avec d'autres acteurs mais des difficultés opérationnelles à y parvenir

Les Objectifs

- Accompagner les acteurs pour améliorer les interventions coordonnées
- Accompagner les collectivités locales pour un traitement plus efficace dans le parc locatif
- Donner les moyens d'assurer un suivi local des situations
- Conforter la cellule départementale habitat indigne dans un rôle de coordination et d'appui aux collectivités territoriales

Les Actions

- 1 - Poursuivre des rencontres territoriales pour informer les acteurs locaux de leur rôle et celui des partenaires, partager les enjeux du territoire, construire et entretenir le travail en réseau (communes, EPCI, acteurs sociaux, médico-sociaux, aide à domicile, soin, opérateurs de l'amélioration de l'habitat, pilotes de la cellule ...)
- 2 - Mettre en place et animer un réseau départemental des acteurs de l'évaluation de l'état des logements (capitalisation et échange de pratiques, partage d'actualités réglementaires, définition de modalités de fonctionnement des relais cellule-EPCI-communes-CAF-MSA)
- 3 - Organiser des sessions de formation-action des acteurs (niveau découverte –expertise)
- 4 - Adaptation des outils aux nouveaux usages

Les Modalités d'action

Pilotes : État (DDT) et Département

Partenaires associés : signataires du Protocole départemental de lutte contre l'habitat indigne

Calendrier :

- 3 rencontres territoriales par an – a minima 1 rencontre par EPCI tous les 2 ans
- 1 réunion réseau par an
- 1 formation par an

Les Indicateurs de réalisation

- Nombre de rencontres territoriales annuelles
- Nombre de formations par an et nombre de participants
- Nombre de réunion du réseau et nombre de participants
- Évolution du nombre de repérage des situations
- Évolution du nombre des retours d'informations mairies ou EPCI suite à une sollicitation par la cellule habitat indigne

L'Articulation avec d'autres schémas, plan...

Protocole départemental de lutte contre l'habitat indigne

Programme Régional de Santé

Orientation 2 - Poursuivre et amplifier la requalification du parc existant : La lutte contre l'habitat indigne

Action 2 - Améliorer le traitement des situations dans le parc locatif et dans les secteurs géographiques les plus exposés

Contexte

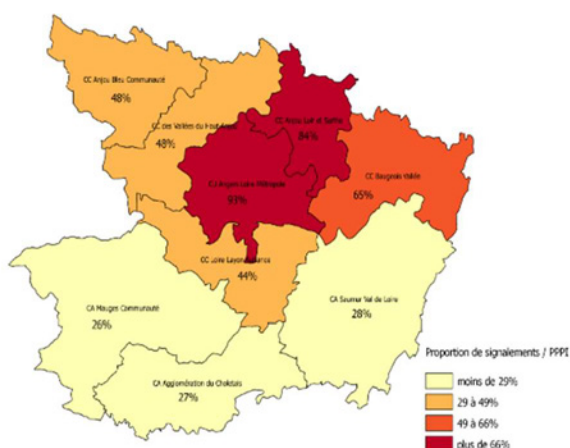
Les signalements reçus par la cellule et les situations résorbées grâce à des aides de l'ANAH ne concernent pas suffisamment les secteurs géographiques les plus exposés

Sur la période 2013-2018, 429 logements indignes (indigne, très dégradé au sens de l'ANAH) ont fait l'objet de travaux financés par des aides de l'ANAH (71 logements en moyenne par an). 202 d'entre eux étaient des logements locatifs (47 %) alors que les logements locatifs représentent en moyenne 2/3

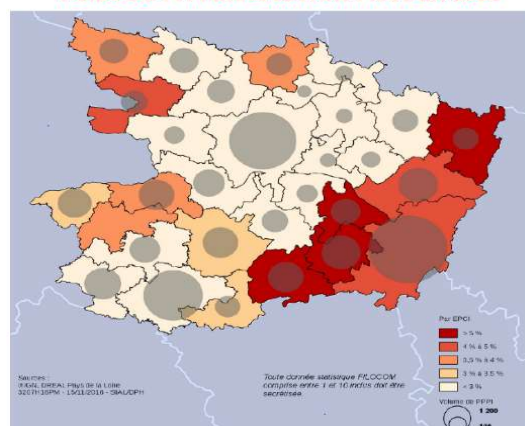
des signalements reçus chaque année par la cellule départementale habitat indigne. Par ailleurs, une dizaine de décisions de conservation des aides au logement ont été prises en 2017 et 2018.

Près de 90 signalements reçus à la cellule départementale sont adressés, chaque année, aux opérateurs d'amélioration de l'habitat présents sur l'ensemble du territoire départemental, pour intervention.

Part des signalements habitat indigne reçus de 2013 à 2018 par rapport au nombre de résidences principales du parc privé potentiellement indignes en 2013



MAINE-ET-LOIRE
POIDS DU PPPI DANS LE PARC PRIVÉ EN 2013



PPPI : Parc privé potentiellement indigne

Les Constats

Un niveau de repérage des situations d'habitat indigne et de traitement à :

- renforcer sur le territoire de Saumur Val de Loire et certaines parties des territoires de Mauges Communauté et de l'agglomération du choletais

- poursuivre sur Baugeois Vallée et Anjou Bleu communauté

Une faible mobilisation des aides de l'ANAH pour traiter les situations d'habitat indigne dans le parc locatif en particulier pour les logements moyennement dégradés

Les Objectifs

- Améliorer le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne sur Saumur Val de Loire, Mauges Communauté, l'agglomération du Choletais, Baugeois Vallée et Anjou Bleu Communauté
- Lever les freins au traitement de situations repérées dans le parc locatif
- Améliorer 85 logements par an, en moyenne, par des travaux avec les aides de l'ANAH

Les Actions

- 1- Développer les dispositifs opérationnels de type OPAH et OPAH RU sur les secteurs prioritaires
- 2 - Renforcer la communication sur les outils de traitement disponibles
- 3 - Renforcer la mobilisation de la conservation de l'aide au logement dans le parc locatif

Les Modalités d'action

Pilotes : État (DDT) et Département

Partenaires associés : EPCI – Communes et ensemble des signataires du Protocole départemental de lutte contre l'habitat indigne – CAF-MSA

Calendrier : tout au long du plan

Les Indicateurs de réalisation

- Nombre de situations d'habitat indigne repérées par EPCI
- Nombre d'aides de l'ANAH attribuées par an concernant des dossiers d'habitat indigne et dégradé par EPCI et répartition propriétaires occupants et bailleurs
- Nombre de décisions de conservation des aides au logement prononcées par an

L'Articulation avec d'autres schémas, plans ...

- Programmes locaux de l'habitat
- Protocole départemental de lutte contre l'habitat indigne

Orientation 2 - Poursuivre et amplifier la requalification du parc existant : La lutte contre l'habitat indigne

Action 3 - Renforcer l'efficacité du partenariat pour traiter les situations complexes

Contexte

Malgré une longue expérience de l'accompagnement des situations d'habitat indigne, des situations complexes, anciennes et durables subsistent (20 situations identifiées parmi les 1265 situations signalées depuis 2013).

La commission départementale des situations complexes peine à être opérante.

Des problématiques de souffrance psychique sont présentes (se traduisant par des entassements de déchets ou objets, une accumulation d'animaux, un défaut d'entretien, ...) et dépassent les compétences des

partenaires historiques de la lutte contre l'habitat indigne.

La signature d'une convention départementale de coopération entre les acteurs du soin en santé mentale, du logement et de l'hébergement, de l'action sociale et médico-sociale en 2016 a permis d'amorcer une connaissance mutuelle de ces partenaires avec les acteurs de la santé mentale mais le travail de coordination sur des situations individuelles d'incurie et d'habitat indigne reste difficile.

Les Constats

Une difficulté d'anticipation des points de blocage malgré une bonne expérience de l'accompagnement

Une limite du partenariat pour traiter de situations de plus en plus complexes intégrant des problématiques santé mentale

Les Objectifs

- Réorganiser le partenariat pour traiter les situations complexes en proximité
- Développer des coopérations opérationnelles entre les intervenants des services de soin de santé mentale pour des situations particulièrement délicates voire créer un dispositif d'accompagnement pluridisciplinaire adapté

Les Actions

- 1 - Redéfinir les attendus permettant d'identifier les points de blocage en amont (grille d'analyse) et de clarifier le rôle des différents intervenants
- 2 - Mettre en place un outil partagé de planification des interventions et de suivi des interventions de chaque acteur y compris les attentes vis-à-vis du ménage
- 3 - Poser les fondements d'un travail partenarial opérationnel pour le traitement des situations complexes cumulant les problématiques sociales, santé mentale, habitat en lien avec la convention souffrance psychique de 2016

Les Modalités d'action

Pilotes : État (DDT), ARS et Département

Partenaires associés :

- Signataires du Protocole départemental de lutte contre l'habitat indigne et de la convention de partenariat et de coopération souffrance psychique-habitat-hébergement
- Opérateurs de l'amélioration de l'habitat
- Travailleurs sociaux
- Intervenants services de soin santé mentale

Calendrier : 2020-2021

Les Indicateurs de réalisation

- Mise en place :
 - d'une grille d'analyse des situations ;
 - d'un outil de planification et de suivi des situations
- Nombre de situations complexes identifiées et traitées

L'Articulation avec d'autres schémas, plans...

- Protocole départemental de lutte contre l'habitat indigne
- Programme Régional de Santé
- Programme territorial en santé mentale
- Orientation 4.4

2-2 Faire de la lutte contre la précarité énergétique une priorité départementale

En Maine-et-Loire, en 2013, 123 000 logements sont estimés énergivores, soit une étiquette énergétique des logements E, F ou G (source registre national des DPE). Les secteurs ruraux du département sont les plus touchés, en particulier le saumurois.

La vulnérabilité énergétique résidentielle concerne 14,3% des ménages, soit 46 000 foyers dont les dépenses de chauffage absorbent plus de 8% de leurs revenus disponibles soit presque un mois de revenu.

La mobilisation locale des acteurs dans l'amélioration énergétique des logements et la lutte contre la précarité énergétique est ancienne et multiforme : lieux d'info-conseil, actions innovantes et proactives de repérage, déploiement d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat ou Programmes d'intérêt général sur l'ensemble du territoire, partenariat avec les fédérations d'artisans ou d'entrepreneurs et organismes financiers, actions de sensibilisation aux éco gestes....

En dix ans, les résultats des actions menées sont significatifs avec environ 4 100 ménages du parc privé qui ont pu bénéficier d'une amélioration thermique de leur logement, ce qui a permis de réduire l'impact des factures énergétique avec un gain moyen estimé autour de 42%.

La volonté gouvernementale de massifier le repérage et l'amélioration thermique des logements privés par une proximité de l'information, une simplification des démarches et une meilleure solvabilisation des projets de travaux favorise l'émergence d'initiatives multiples à mieux coordonner.

Par ailleurs, si le parc social affiche une bonne qualité énergétique (93% des LLS en étiquette A, B, C et D) pour les appartements, a contrario 45% des logements individuels sont énergivores (étiquette E, F ou G). Au cours des 7 dernières années, 5 200 logements, essentiellement situés en zone urbaine, ont bénéficié d'une amélioration thermique soit 11% du parc social.

Les objectifs qui sous-tendent cette orientation sont les suivants :

- Structurer et articuler les initiatives départementales et locales à destination des habitants,
- Améliorer le soutien aux propriétaires très modestes, en frange des dispositifs d'aide et aux locataires et bailleurs privés.

Orientation 2 - Poursuivre et amplifier la requalification du parc existant : faire de la lutte contre la précarité énergétique une priorité départementale

Action 1 - Structurer et articuler les initiatives départementales et locales à destination des habitants

Contexte

De nombreuses actions se sont développées à l'échelle départementale pour le repérage des situations de précarité énergétique (formation des professionnels au repérage, partenariat avec la Poste, locaux-moteurs, thermographie, fiche information logement...) et l'information-accompagnement des propriétaires. Des points info-énergie ont été créés et des dispositifs d'accompagnement à l'engagement d'un projet

de travaux ont été mis en œuvre sur l'ensemble du territoire départemental (OPAH et PIG)

De multiples acteurs se sont mobilisés (Département, EPCI, CCAS, Action Logement, associations...) et les orientations nationales visant à une massification des travaux de rénovation énergétique des logements a impliqué de nouveaux acteurs.

Les Constats

Malgré cette offre multiple et variée, des ménages restent encore éloignés des dispositifs, par méconnaissance ou réticence à engager des travaux. Le repérage de ces publics mérite d'être renforcé.

Cette multiplicité de dispositifs et d'interlocuteurs rend complexe leur appréhension par les ménages.

Les Objectifs

- Améliorer l'articulation et la lisibilité des différentes actions au niveau régional, départemental et local en visant la complémentarité
- Mettre en place des actions de communication adaptées pour chaque territoire
- Développer le repérage actif et l'accompagnement des ménages très modestes

Les Actions

- 1 - Poursuivre les actions de formations et d'information des professionnels en capacité de repérer les situations de précarité énergétique.
- 2 - Construire avec les EPCI une stratégie de déploiement d'informations neutres territorialisées et globales à destination des propriétaires en particulier sur les territoires moins couverts.
- 3 – Capitaliser les actions de repérage proactives (locaux moteurs, la Poste, CCAS...) et favoriser leur déploiement sur les territoires prioritaires et à enjeux.

Les Modalités d'action

Pilotes : État (DDT) et Département

Partenaires associés :

- EPCI
- Opérateurs de l'amélioration de l'habitat
- Travailleurs sociaux
- Alisée
- ALEC
- ADEME
- Région
- La Poste
- Association Locaux-Moteurs
- Services d'aide à domicile

Calendrier : tout au long du plan

Les Indicateurs de réalisation

- Nombre de formations et de participants
- Nombre de ménages contactés dans le cadre des actions de repérage
- Nombre et répartition territoriale des points d'information techniques, juridico-financiers.

L'Articulation avec d'autres schémas, plans...

- Programmes locaux de l'habitat
- Schéma régional de l'aménagement, développement durable et égalité des territoires
- Protocole départemental de lutte contre l'habitat indigne

Orientation 2 - Poursuivre et amplifier la requalification du parc existant : faire de la lutte contre la précarité énergétique une priorité départementale La lutte contre l'habitat indigne

Action 2 - Améliorer le soutien aux propriétaires très modestes, en frange des dispositifs d'aide, aux locataires et bailleurs privés

Contexte

Les dispositifs d'aide financière à la réalisation de travaux d'amélioration énergétique à destination des ménages modestes sont développés. Mais pour autant, certains ménages modestes restent éloignés de ces dispositifs, en difficulté pour mobiliser et articuler l'intervention des artisans, faire l'avance des subventions ou faire face au reste à charge même faible. Ils peuvent se démobiliser dans la concrétisation d'un projet de travaux.

Certains ménages en frange des dispositifs d'aide (au-dessus des plafonds de ressources fixés par l'ANAH) peuvent rencontrer des difficultés pour financer des travaux.

Les dispositifs d'accompagnement des ménages locataires en situation de précarité énergétique restent sporadiques (ateliers collectifs de sensibilisation aux écogestes, visites à domicile dans le cadre d'un dispositif porté par le CCAS de Saumur ou par le Département pour les bénéficiaires d'aides FSL ...).

Les Constats

- Une nécessité de garantir un accompagnement dans la durée pour un public plus large que les ménages éligibles aux aides de l'ANAH.
- Un besoin de développer des actions auprès des locataires.

Les Objectifs

- Développer des solutions d'information-accompagnement pour un public plus large que celui éligible aux aides de l'ANAH
- Simplifier la démarche de projet travaux
- Tendre vers un reste à charge réduit pour les ménages modestes s'engageant dans un bouquet de travaux
- Renforcer l'accompagnement des locataires
- Accompagner 750 propriétaires modestes par an dans leur projet de travaux d'amélioration énergétique via les aides de l'ANAH

Les Actions

1. Renforcer l'accompagnement des locataires permettant une approche bâti et comportement (écogestes) en s'appuyant sur les dispositifs d'aide financière FSL et CCAS pour le repérage des ménages
2. Mobiliser des financements complémentaires pour réduire le reste à charge
3. Faciliter la réalisation de travaux avec des solutions clef en main à construire avec les professionnels du bâtiment

Les Modalités d'action

Pilotes : État (DDT) et Département

Partenaires associés :

- Opérateurs de l'amélioration de l'habitat
- EPCI
- CCAS
- Travailleurs sociaux
- Alisée, ALEC, ADIL
- CAPEB - FFB

Calendrier : tout au long du plan

Les Indicateurs de réalisation

- Nombre de visites conseil chez des locataires et de locataires sensibilisés aux écogestes
- Évolution du taux de transformation des situations repérées en travaux
- Nombre de projets de travaux accompagnés dans le cadre d'OPAH et de PIG n'aboutissant pas compte tenu d'un reste à charge trop important
- Nombre de conseils réalisés pour les publics hors ANAH
- Nombre de propriétaires bénéficiaires des aides ANAH pour la rénovation énergétique de leur logement

L'Articulation avec d'autres schémas, plans ...

- Protocole départemental de lutte contre l'habitat indigne
- Programmes locaux de l'habitat

Diversifier la production de logement et d'hébergement pour l'adapter aux besoins

Introduction

Dans son rapport sur l'état du logement locatif social en France publié en 2017, la Cour des Comptes pose deux constats également observés en Maine et Loire :

- La taille des logements n'est plus adaptée à la mutation du modèle familial.
- Les loyers sont de plus en plus chers pour les ménages les plus pauvres.
- Avec plus de 63 000 habitations à loyer modéré (HLM) et environ 1 200 logements privés conventionnés recensés en 2018, le Maine-et-Loire est doté d'une offre locative sociale conséquente qui s'est renforcée sur les 10 dernières années.

Cependant, le rythme de production de logements sociaux neufs diminue, passant de 1 200 PLUS/PLAI financés en 2013, à 700 en 2018, soit une baisse de plus de 40%. Par ailleurs, sa répartition territoriale, sa typologie et les niveaux de loyer ne permettent pas de répondre à l'ensemble des besoins

Représentant 20% des logements locatifs sociaux (HLM), le parc énergivore (étiquettes E, F, G) pose deux difficultés : l'inconfort et le niveau de charges. La réhabilitation énergétique du parc HLM dans ces secteurs constitue donc un axe d'intervention prééminent qui concourt à l'accessibilité financière de ce parc.

En complément du parc public de logements locatifs sociaux, il est important de mobiliser le parc privé pour répondre aux besoins des ménages modestes (ce parc représente 22% des résidences principales du département). À cet effet, l'OPAH d'ALM doit permettre le développement d'une offre en logements locatifs privés dans les quartiers et de densifier la ville. Sur les autres territoires, la rénovation urbaine (OPAH-RU) et les opérations de revitalisation des centres-bourgs doivent favoriser la remise sur le marché de logements vacants.

Enfin, la tension observée sur les petits logements du marché locatif oblige à déployer de nouveaux moyens d'incitation à la production d'une offre nouvelle.

Le classement de la ville d'Angers en zone B1 (tendue) et les dispositifs fiscaux y afférents, doit notamment permettre d'attirer les investisseurs et d'y développer le logement locatif.

Aujourd'hui en Maine-et-Loire, chaque acteur s'inscrit dans la logique du « Logement d'abord » qui présente une réforme structurelle de l'accès au logement pour les personnes sans-abri et/ou en grande fragilité.

Néanmoins, pour répondre à des besoins spécifiques et aux situations d'urgence, l'offre d'hébergement reste une solution complémentaire à l'accès au logement, qui se doit d'être restructurée. Il apparaît donc indispensable d'améliorer la connaissance territorialisée des publics pour assurer l'égalité de traitement, l'inconditionnalité de l'accueil et renforcer l'accompagnement.

Désormais, il ne s'agit pas uniquement de produire plus, mais avant tout de produire mieux.

L'orientation sera mise en œuvre au travers des actions suivantes :

- 1- Produire un parc locatif social qui réponde aux besoins
- 2- Adapter le parc locatif social
- 3- Conforter le rôle du parc social dans l'accueil des ménages les plus en difficulté nécessitant un accompagnement
- 4- Agir sur le parc privé
- 5- Aller vers la définition de réponses territorialisées aux besoins des personnes sans logement propre
- 6- Accompagner l'adaptation du secteur de l'hébergement et du logement accompagné dans la logique du logement d'abord.

Orientation 3 - Diversifier la production de logement et d'hébergement pour l'adapter aux besoins

Action n° 1 - Produire un parc locatif social qui réponde aux besoins

Contexte

70% des ménages demandeurs de logements sociaux ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI. L'offre qui leur est financièrement accessible représente 50% du parc et seulement 23% de l'offre nouvelle.

La pression sur la demande locative sociale est en hausse depuis 2018 (particulièrement significative sur certains territoires du département) alors que la vacance et la rotation dans le parc sont en baisse.

Les coûts de construction et les contraintes techniques ne facilitent pas l'équilibre des opérations.

La vente HLM doit se renforcer pour répondre aux objectifs nationaux de développement de l'accession sociale à la propriété et des fonds propres nécessaires à la reconstitution de l'offre locative sociale.

Constats

L'offre HLM disponible ne permet pas de satisfaire entièrement la demande exprimée, en termes de localisation et de loyers.

Les caractéristiques des demandeurs imposent de tenir compte d'une proximité de l'offre avec les bassins d'emploi et les services pour favoriser l'insertion de ces publics.

Les logements neufs proposés à la location sont de moins en moins accessibles aux ménages les plus modestes.

La vente de logements sociaux risque d'impacter l'offre de logements accessibles aux ménages très modestes et notamment ceux des 1ers quartiles devant être logés hors des quartiers prioritaires de la ville.

Les Objectifs

- Produire 800 à 920 logements sociaux/an (20 % de la production de logements)
- Produire au minimum 40% de PLAI et atteindre 50% de PLAI dans la production neuve de PLUS-PLAI (dans un département ou 70% de la demande porte sur du PLAI) au terme du PDHH
- Territorialiser 90 % de la production dans les 50 communes multi équipées identifiées dans le SDAASP ou dans les communes SRU non pôles
- Développer le parc locatif social en priorité sur les secteurs soumis à une plus forte demande (ALM, Anjou Loir et Sarthe, Loire Layon Aubance, Vallées du Haut Anjou) et notamment dans les communes SRU en déficit de LLS
- Développer une politique de bas loyer en travaillant aussi sur les charges

- Se doter d'une politique de vente en accord avec les enjeux économiques et territoriaux et les besoins des ménages (maintien d'une offre locative abordable tout en permettant l'accès sociale)

Les Actions

1. Fixer des objectifs de financement de LLS sur les territoires en lien avec les délégataires :

Fourchette	Logements		Logements Locatifs sociaux		
	Basse	Haute	% LLS	Basse	Haute
Angers Loire Métropole	2125	2185	25 %	531	546
Agglomération du Choletais	360	420	15 %	54	63
Saumur Val de Loire	360	420	15 %	54	63
Mauges Communauté	575	635	15 %	86	95
Anjou Bleu Communauté	60	125	11 %	7	14
Anjou Loir et Sarthe	55	115	15 %	8	17
Loire Layon Aubance	220	275	20 %	44	55
Baugeois-Vallées	115	175	11 %	13	19
Vallées Haut Anjou	150	250	15 %	23	38
Total	4020	4600		820	910

2. Fixer un minimum de 40 % de PLAI et atteindre l'objectif de production de 50% PLAI dans la programmation annuelle PLAI-PLUS des délégataires au terme du PDHH
3. Définir une politique des loyers en lien avec les politiques d'attributions des EPCI et des bailleurs sociaux pour favoriser l'accessibilité financière des logements aux ménages les plus modestes.
4. Engager une réflexion sur les marges locales de loyer en lien avec les délégataires
5. Développer un outil de suivi permettant d'anticiper l'impact des ventes HLM sur le territoire
6. Définir le programme de ventes HLM dans le cadre de la négociation des CUS
7. Mettre en place des Contrats de Mixité Sociale dans les communes déficitaires SRU

Les Modalités d'action

Pilotes : État (DDT) et Département

Partenaires associés : Délégataires des aides à la pierre- DREAL- EPCI -Communes SRU - AURA -ADIL- Organismes du logement social

Calendrier : tout au long du PDHH

***Les Indicateurs de réalisation**

- Nombre et proportion de LLS produits par EPCI
- Part des PLAI sur le total PLUS/PLAI financés annuellement
- Nombre de CMS signés
- Effectivité de la mise en place d'un outil de suivi des ventes
- Nombre de LLS vendus par type – taille – financement – communes
- Montants et évolution des loyers de sortie

L'Articulation avec d'autres schémas, plans...

- PLH
- Note de programmation des délégataires
- Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs sociaux.

Orientation 3 - Diversifier la production de logement et d'hébergement pour l'adapter aux besoins

Action n° 2 - Adapter le parc locatif social

Contexte

Le département fait face à une tension sur la demande locative sociale particulièrement marquée sur les logements de type 1 et 2 (24 % de l'offre pour 48% de la demande externe) et dans une moindre mesure de type 5 et +.

Le parc énergivore pose deux difficultés :

- l'inconfort et le niveau de charges.

- 1/3 de la population aura plus de 60 ans (16% + de 75ans) en 2050

Les logements locatifs sociaux doivent être adaptés au vieillissement et au handicap

La demande des + de 65 ans est mal satisfaite

Les Constats

L'équilibre économique d'un logement social repose sur la production de logements de Type 3/4 alors que les évolutions sociodémographiques font émerger des besoins en petits logements (T2) et à la marge, en grands logements (T5+).

20% du parc existant est énergivore et doit faire l'objet de réhabilitations parfois lourdes.

Ce taux peut atteindre 54% sur les secteurs péri-urbains et ruraux.

Le niveau de satisfaction en 2018 des demandeurs externes de +65 ans est de 28% contre 46 % pour l'ensemble des demandeurs externes

Les Objectifs

- Adapter la typologie aux mutations sociologiques en :
 - développant les T2 et grands logements
 - proposant des innovations en matière d'adaptation de logements aux besoins
- Réhabiliter l'ensemble du parc de mauvaise qualité énergétique
- Adapter les logements au vieillissement et au handicap pour mieux répondre à ces besoins croissants.

Les Actions

1. Intégrer des objectifs de production de logements de type 2 et 5+ dans les PLH
2. Suivre la réduction du parc énergivore dans le cadre des CUS

Les Modalités d'action

Pilote : État (DDT) – Organismes de logement social

Partenaires associés : DREAL - Délégués des aides à la pierre – EPCI

Calendrier : tout au long du PDHH

Les Indicateurs de réalisation

- Pourcentage de T2 et de T5 et + financés par année de gestion
- Nombre de logements réhabilités parmi les logements en EFG (vérifier avec indicateur CUS)
- Évolution du taux de satisfaction des demandeurs de petits logements, grands logements, personnes âgées et en situation de handicap.

L'Articulation avec d'autres schémas, plans...

- PLH
- Conventions d'Utilité Sociale
- Schéma Départemental de l'Autonomie

Orientation 3 - Diversifier la production de logement et d'hébergement pour l'adapter aux besoins

Action n° 3 - Conforter le rôle du parc social dans l'accueil des ménages les plus en difficultés

Contexte

Depuis 2014 l'État incite les organismes HLM à produire une offre nouvelle de logements à travers le développement des appels à projets PLAI Adaptés, « 10 000 logements accompagnés » ou encore de l'innovation sociale dans les champs de l'hébergement et du logement. Ainsi, en Maine-et-Loire, 59 PLAI-Adaptés ont été produits à destination des publics aux besoins spécifiques.

Moins de 4% des logements locatifs sociaux sont financés par acquisition-amélioration (moyenne annuelle sur 10 ans) soit 554 logements sur la période (dont 40% en PLAI).

L'État et le Département de Maine-et-Loire doivent être particulièrement vigilants à la prise en compte des besoins en habitat des gens du voyage dans les documents d'urbanisme dans une double logique :

- d'identification des situations existantes ;
- de détermination des besoins futurs.

La loi Égalité Citoyenneté précise que le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du

Les Constats

Les dispositifs favorisant la production de logements adaptés sont peu mobilisés et l'offre est concentrée sur ALM (49 PLAI-A).

Selon les acteurs ayant contribué à l'évaluation du plan, des besoins existent mais ne sont pas objectivés, la production d'une offre adaptée aux situations individuelles spécifiques semble insuffisante.

L'acquisition amélioration est très peu utilisée pour la production de logements sociaux.

La demande de logement des ménages ayant un mode de vie spécifique est prioritaire au titre du

voyage intègre, après une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, les secteurs géographiques d'implantation et les communes où doivent être réalisés « des terrains familiaux locatifs aménagés (...) destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles, le cas échéant dans le cadre des mesures définies par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ».

Les terrains familiaux locatifs permettent de reloger un groupe familial (plusieurs ménages).

Des familles « gens du voyage » relativement précaires et vivant en groupe familial élargi sont installées durablement sur les aires d'accueil ou des terrains privés non prévus à cet effet. La création de terrains familiaux locatifs, plus adaptés à leur mode de vie est une réponse à développer.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage préconise que les EPCI prennent en compte ce besoin d'habitat adapté et que la plupart mènent un diagnostic de besoin d'ici 2020 et mettent en œuvre les réponses adaptées avant 2023 :

contingent préfectoral. Pour autant, le relogement de ces publics est inopérant : le contingent ne semble pas l'outil adapté pour ce type de besoin.

Les documents approuvés par les collectivités dans le département (PLH, documents d'urbanisme) prennent insuffisamment en compte la question de l'habitat des gens du voyage et se focalisent, fréquemment, sur les dispositifs d'accueil (aires d'accueil, aires de grands passages, terrains désignés).

Les Objectifs

- Développer une offre de logements adaptés pour les ménages aux besoins spécifiques.
- Remettre sur le marché des logements dégradés ou vacants dans les centres-bourgs

Les Actions

1. Mobiliser les PLAI-Adaptés pour permettre le logement des ménages aux besoins spécifiques :
 - Identifier par territoire les ménages qui ont besoin de réponses en logement adapté (notamment pour les gens du voyage), analyser les freins au développement de ce type d'offre avec les acteurs (associatifs, institutionnels, bailleurs sociaux) susceptibles d'organiser la réponse.
 - Sensibiliser et inciter les collectivités, les organismes HLM et les associations d'accompagnement social et d'insertion par le logement à développer des projets de PLAI-adaptés
2. Développer l'offre de logements adaptés par l'acquisition-amélioration:
 - Déterminer les besoins sur le territoire et repérer le parc potentiellement mobilisable (OPAH RU), en lien avec les collectivités.
 - Encourager les bailleurs à investir le champ, notamment par l'incitation financière.

Les Modalités d'action

Pilote : État (DDT, DDSC) – Département

Partenaires associés : Collectivités - délégataires des aides à la pierre- Associations - Bailleurs sociaux

Calendrier : tout au long du PDHH

Les Indicateurs de réalisation

- Réalisation d'un diagnostic territorialisé
- Nombre et proportion de PLAI-adaptés financés
- Nombre d'opérations acquisition-amélioration financées

L'Articulation avec d'autres schémas, plans...

- Action 1-3 : Revitaliser les centres bourgs
- Action 4-6 : Poursuivre l'adaptation des réponses aux publics ayant des besoins spécifiques. Favoriser les parcours logement.
- Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage – Fiche action n° 4 et fiches territoriales par EPCI

Orientation 3 - Diversifier la production de logement et d'hébergement pour l'adapter aux besoins

Action n° 4 - Développer le parc locatif privé et l'adapter aux besoins

Contexte

Le parc locatif privé représente 21.6% des résidences principales du Département, très présents sur ALM (27%), il est cependant plus rare dans les Mauges (15%) et pas toujours adapté à la demande en termes de loyer et de typologie.

Les loyers pratiqués sont dans la moyenne régionale (7.6€/m²), les plus élevés étant observés sur Angers et la communauté urbaine (> 9.55€/m²). Sur le reste du département, les

loyers du parc privé libre rendent les conventionnements attractifs.

Depuis juillet 2019, la ville d'Angers est en zonage B1 ouvrant droit à la défiscalisation PINEL et au PTZ dans le neuf.

Une agence immobilière sociale est présente sur le département depuis 2018, elle permet une sécurisation des bailleurs (cautionnement, garantie loyers impayés et réparations locatives) et une défiscalisation importante.

Les Constats

La tension sur le parc locatif privé est forte sur ALM mais également sur les communautés de Loire Layon Aubance, des Mauges et du Choletais.

Angers connaît ponctuellement des crises du logement lors des rentrées étudiantes notamment sur les petits logements.

Les actifs jeunes ou précaires ont des difficultés à trouver un logement adapté dans les bassins d'emploi.

Le nombre de logements conventionnés ANAH a baissé de 21%, passant de 1500 logements en 2016 à 1200 en 2018.

Les Objectifs

- Mobiliser le parc privé dans la production d'une offre à bas loyer par le développement du parc privé conventionné avec ou sans travaux et en intermédiation locative
- Développer le parc locatif privé neuf ou rénové, sur les territoires soumis à une plus forte demande (en particulier les petits logements)

Les Actions

1. Développer les OPAH RU dans les centralités en tension qui inciteront à la création de logements locatifs privés dans l'ancien.
2. Positionner l'agence immobilière sociale agréée en Maine-et-Loire comme outil de captation de logements pour créer une offre locative conventionnée intermédiaire, sociale ou très sociale.
3. Inciter à inscrire des objectifs de production de petits et de grands logements dans les PLH
4. Inciter fortement à la rénovation et à la remise sur le marché de logements dans les centralités en tension (Mauges notamment) à travers les aides ciblées des OPAH RU et la promotion du conventionnement par l'ADIL notamment.

Les Modalités d'action

Pilote : État (DDT) - Département

Partenaires associés : Délégués - Opérateurs ANAH – ADIL - Représentants des bailleurs privés. EPCI

Calendrier : tout au long du PDHH

Les Indicateurs de réalisation

- Évolution du nombre de conventionnement ANAH avec ou sans travaux
- Évolution du nombre d'Intermédiation locative (IML)
- Nombre de logements « étudiants » ou jeunes actifs mis en place
- Nombre de programmes en centralité tendue réalisés

L'Articulation avec un autre schéma, plan...

- PLH

Orientation 3 - Diversifier la production de logement et d'hébergement pour l'adapter aux besoins

Action n° 5 - Construire des réponses territorialisées aux besoins des personnes sans logement : mettre en place des réponses en hébergement et logement accompagné dans les secteurs ruraux ou périurbains.

Contexte

Le SIAO a développé un observatoire à l'échelle du département et des territoires (arrondissement) à partir des demandes d'hébergement.

La liste d'attente unique mensuelle gérée par le SIAO est déclinée par territoire et par dispositif. Elle permet d'en apprécier les capacités de réponse à partir des demandes. D'autres acteurs

locaux sont susceptibles d'identifier des besoins (MDS, CCAS, domiciliation, ASLL, CLS, élus...).

Des instances locales examinent des situations de mal logement ou de précarité logement.

L'offre actuelle est concentrée sur Angers Loire Métropole et dans une moindre mesure dans le Choletais et le Saumurois. En revanche, il existe très peu de réponse dans les secteurs les plus ruraux.

Les Constats

Il n'existe pas de vision partagée et objectivée des situations et des besoins sans réponses sur les territoires. Le SIAO n'identifie pas les non-recours.

Des solutions qui peuvent être activées localement ne sont pas connues, ni recensées.

Il n'existe pas localement, de lieux de mise en synergie des acteurs.

Les Objectifs

Identifier les besoins et définir des stratégies de réponses à l'échelle locale.

Modéliser (structurer) une réponse sur un territoire avec pour objectif une reproduction sur d'autres territoires (partage d'expériences, bonnes pratiques...)

Les Actions

1. Identifier un territoire expérimental d'action (soit à partir d'indicateurs, soit à partir de la volonté d'un territoire)
2. Recenser tous les lieux et les acteurs sur ce territoire pour partager les besoins, les réponses existantes ou pas
3. Organiser la remontée des situations bloquées, sans réponses
4. Construire des réponses adaptées à l'échelle du territoire en mobilisant l'ensemble des acteurs locaux
5. Partager, étendre et adapter les pratiques et réponses aux autres territoires

Les Modalités d'action

Pilote : Une collectivité identifiée ou volontaire (EPCI, Commune), État, Département

Partenaires associés : SIAO, CCAS, acteurs locaux du secteur social et caritatif

Calendrier :

- 2020-2021 : action sur un territoire
- 2022- 2025 : déploiement de l'action sur d'autres territoires.

Les Indicateurs de réalisation

Sur chaque EPCI identifié :

- Réalisation d'un diagnostic partagé recensant les réponses existantes ou à créer.
- Définition d'une méthodologie
- Élaboration d'un calendrier de mise en œuvre.
- Nombre de réponses co-construites effectives.

L'Articulation avec un autre schéma, plan :

- PLH

Orientation 3 - Diversifier la production de logement et d'hébergement pour l'adapter aux besoins

Action n°6 - Accompagner l'adaptation du secteur de l'hébergement et du logement accompagné dans la logique du logement d'abord.

Contexte

Le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) propose une réforme structurelle de l'accès au logement pour les personnes sans domicile stable.

Il vise à réorienter durablement les personnes sans domicile depuis la rue ou l'hébergement vers le logement, en proposant au besoin un accompagnement adapté, modulable et pluridisciplinaire.

La mise en œuvre de cette politique implique une dynamique globale de transformation de l'offre, une approche territoriale des besoins et des réponses. Elle nécessite de revisiter les pratiques d'orientation et d'accompagnement, les dispositifs d'hébergement et de logement accompagné et de mettre en œuvre et d'expérimenter de nouveaux modèles d'accompagnement.

Les Constats

Le SIAO organise depuis 2017 une liste d'attente par dispositif et territoires. Celle-ci fait apparaître depuis 2017 la permanence de 450 à 470 ménages en attente, sur tous les dispositifs.

Le manque de sorties vers le logement des personnes déjà hébergées, dont les facteurs sont multiples, provoque l'allongement des durées de séjour et contribue à engorger le système. En 2018, seulement un tiers des sorties de l'hébergement d'insertion et 50% des sorties du logement accompagné se font vers un logement.

L'activité du SIAO est aujourd'hui centrée sur les dispositifs d'hébergement et de logement accompagné et encore peu développée sur le secteur du logement.

Les moyens nouveaux de l'État sont recentrés sur des dispositifs proches du logement (IML, pension de famille, accompagnement hors les murs...).

En Maine-et-Loire, le nombre de places créées en pension de famille et résidence accueil (+60) est supérieur aux objectifs (40 places) du plan de relance 2017-2021.

Les premières rencontres territoriales de l'hébergement et du logement accompagné (arrondissement de Cholet et Saumur) font ressortir l'intérêt de partager à ce niveau un diagnostic sur les besoins et les réponses, d'élargir la réflexion sur les évolutions à mettre en œuvre à l'ensemble des acteurs du territoire, sur les réponses à construire en termes d'accompagnement pluridisciplinaire, de mutualisation de l'offre, de partenariat avec les bailleurs et les élus locaux.

Les Objectifs

- Permettre de mieux organiser les parcours dès le dispositif d'urgence.
- Rapprocher et adapter l'offre et les besoins en développant une organisation territorialisée de l'urgence vers le logement, explorer et mobiliser les ressources et l'ensemble des acteurs locaux.
- Améliorer les réponses en termes d'accès au logement.

Les Actions

1. De la veille sociale au logement, mieux structurer l'offre et la rendre adaptable en fonction des besoins et des parcours.

1.1. Prioriser des réponses accompagnées, notamment au niveau de l'accueil d'urgence :

- Recentrer les places sur leur fonction d'accueil d'urgence et d'évaluation
- Préciser les objectifs et les attentes des accueils, notamment en CHRS
- Assurer une veille sur les parcours des publics accueillis, notamment en CHRS :
 - Identifier les situations et les motifs de blocage dans l'urgence au-delà d'un délai à définir
 - Systématiser une demande pour engager un parcours d'insertion, soit dans le dispositif hébergement si la situation le nécessite, soit vers le logement
 - Structurer et assurer une fonction d'évaluation sociale et d'accompagnement pour les publics hébergés transitoirement à l'hôtel

1.2. Passer d'une structuration par type d'offre ou d'opérateur à une structuration par territoire

- Développer une animation du SIAO au niveau des territoires (mise en synergie des acteurs)
- Favoriser les coopérations entre les opérateurs pour avoir :
 - Un diagnostic continu et partagé des besoins afin d'organiser collectivement des réponses
 - Une offre et un accompagnement évolutifs, souples, adaptés, et des partenariats élargis, dans une logique de parcours.
 - Construire des réponses nouvelles, notamment pour la prise en charge des grands exclus, des jeunes en situation de rupture.

2. Améliorer les réponses en termes d'accès au logement

2.1. Conforter le SIAO dans son rôle de régulateur, de veille et de proposition d'action pour l'accès au logement :

- Revisiter les critères et pratiques d'orientation en interrogeant la possibilité d'un accès au logement (seul ou accompagné)
- Pour l'orientation des ménages : intégrer dans l'évaluation sociale la vérification des conditions réglementaires d'accès au logement social, et l'évaluation du potentiel d'accès au logement, seul ou accompagné
- Assurer une veille générale sur le parcours vers le logement des ménages hébergés : actualiser une liste des ménages hébergés en renseignant leur situation par rapport au logement (conditions réglementaires satisfaites, mobilisation du contingent...).
- Réexaminer périodiquement (durée de séjour maximal à définir) la situation des ménages hébergés dans une perspective d'accès au logement et sa mise en œuvre (identifier les points de blocage, les leviers, les actions)
- Réaliser un diagnostic qualitatif sur les conditions et moyens à mettre en œuvre pour rendre effectif l'accès au logement des ménages repérés par le SIAO.

2.2. Organiser la demande de logement des ménages hébergés

- Systématiser la demande de logement social dès lors que le ménage souscrit aux conditions réglementaires d'accès au logement.
- Systématiser la demande de contingent préfectoral dès lors que le ménage est en mesure d'habiter un logement, seul ou accompagné.
- Mettre en place une organisation concertée entre les structures d'hébergement et les bailleurs sociaux pour accompagner les demandeurs et traiter les demandes.

2.3. Favoriser l'accompagnement pour accélérer l'accès au logement en complémentarité des dispositifs d'accompagnement existants

- Diagnostiquer les besoins d'accompagnement non couverts, quantitativement, territorialement et qualitativement.
- Développer et expérimenter des solutions d'accompagnement en sortie d'hébergement, ou alternative à l'hébergement

Les Modalités d'action

Pilotes : État (DDCS) - SIAO.

Partenaires associés : Bailleurs sociaux, EPCI et collectivités, Département, opérateurs de l'hébergement et de la veille sociale.

Calendrier : tout au long du PDHH.

Les Indicateurs de réalisation

- Indicateurs à décliner par dispositifs (urgence, insertion, logement accompagné) et par EPCI :
 - Nombre de ménages hébergés
 - Délais d'attente avant l'entrée dans un dispositif
 - Taux de réponses abouties en urgence
 - Capacité d'absorption des dispositifs d'insertion
 - Nombre de ménages hébergés accédant au logement
 - Nombre de ménages contingentés « sortant d'hébergement »

L'Articulation avec d'autres schémas, plans...

- PLH
- Convention d'appui à la lutte contre la pauvreté et d'accès à l'emploi entre l'État et le département de Maine-et-Loire
- Projet territorial en santé mentale
- Schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile
- Orientation 4 :
 - Action n°3 Mieux soutenir les parcours d'insertion par le logement des ménages en souffrance psychique
 - Action n°4 Définir une stratégie de soutien aux parcours logement des jeunes de 18-25 ans isolés et plus particulièrement sans ressources fixes.
 - Action n°5 Adapter l'accès au parc de logement existant pour favoriser les parcours logements des petits ménages.

Garantir l'accès durable au logement des ménages les plus modestes et les plus en exclusion

Introduction

Globalement, l'offre de logement social en Maine-et-Loire permet d'accueillir les ménages modestes et très modestes. En effet, même si près de 70% des ménages demandeurs de logement social ont des ressources très inférieures aux plafonds HLM, le département est doté d'un parc de logement locatif social accessible : près de 50% du parc relève de loyer du niveau PLAI et assimilés. De ce fait, la satisfaction de la demande des ménages modestes et très modestes a légèrement progressé depuis 2012.

Néanmoins, ce constat global masque des problématiques particulières :

- La progression de la satisfaction de la demande des ménages modestes et très modestes est variable selon les EPCI.
- Des demandes restent difficiles à satisfaire du fait de l'insuffisance de l'offre (petites et dans une moindre mesure grandes typologies de logement, logement adapté aux handicaps) ou en raison des problématiques sociales complexes rencontrées par les ménages.
- Sur la période récente (2017-2018), certains indicateurs tendent à souligner l'aggravation des difficultés d'accès au logement des populations défavorisées : augmentation conséquente du nombre de saisines au titre du DALO (+80%) ou du contingent préfectoral (+39%), difficulté d'accès au logement pour les personnes qui sortent d'hébergement souligné par le SIAO, concurrence entre les ménages prioritaires, diminution du taux de rotation dans le parc social.

D'autre part, depuis les lois ALUR, Égalité Citoyenneté et ÉLAN, les EPCI tenus de se doter d'un PLH doivent élaborer une politique intercommunale d'attribution de logements sociaux et d'équilibre territorial. En Maine-et-Loire, 7 des 9 EPCI sont concernées. Angers Loire Métropole, La Communauté d'Agglomération du Choletais et Saumur Val de Loire ont lancé des travaux spécifiques sur ces questions.

La loi Égalité Citoyenneté a défini la précarité financière à travers la notion de 1er quartile de ressources des demandeurs de logement social et a listé les critères de difficultés sociales permettant de prioriser les demandes de logement. Elle fixe des objectifs en matière de relogement de ces publics. L'empilement de plusieurs définitions (celles du Code de la Construction et de l'Habitation, du PDALHPD, du contingent préfectoral, des orientations locales des EPCI) peut conduire à la confusion.

L'orientation sera mise en œuvre au travers des actions suivantes :

- 1 - Améliorer la priorisation des publics pour l'accès au logement social en fonction des besoins observés par territoire
- 2- Réviser les objectifs du contingent préfectoral
- 3- Mieux soutenir les parcours d'insertion par le logement des ménages en souffrance psychique
- 4- Définir une stratégie de soutien aux parcours logement des jeunes de 18 à 25 ans isolés et plus particulièrement sans ressource fixe
- 5- Poursuivre l'adaptation des réponses aux publics ayant des besoins spécifiques. Favoriser les parcours logement

Orientation 4 - Garantir l'accès durable au logement des ménages les plus modestes et les plus en exclusion

Action n°1 - Améliorer la priorisation des publics pour l'accès au logement social en fonction des besoins observés par territoire.

Contexte

Les lois ALUR (2014), Égalité Citoyenneté (2017) et ÉLAN (2018) ont positionné les EPCI dotés d'un PHL comme chef de file de la politique d'attribution des logements sociaux et d'équilibre territorial. En Maine-et-Loire, 7 des 9 EPCI sont concernés. D'autre part, La loi Égalité

Citoyenneté a défini la précarité financière à travers la notion de 1er quartile de ressources des demandeurs de logement social et a listé les critères de difficultés sociales permettant de prioriser les demandes de logement. Elle fixe des objectifs en matière de relogement de ces publics.

Les Constats

Plusieurs définitions de la notion de publics prioritaires coexistent (Code de la Construction et de l'Habitation, PDALHPD, contingent préfectoral, des autres réservataires comme Action Logement), ce qui peut introduire de la confusion.

Les définitions de publics prioritaires existantes peuvent ne pas couvrir les besoins d'autres ménages prioritaires sur certains territoires (exemple : les travailleurs saisonniers, les

ménages relogés dans le cadre de l'ANRU...) et ces besoins peuvent être évolutifs dans le temps. À contrario le besoin de certains publics prioritaires au sens du CCH peut être totalement inexistant sur certains territoires. Cette question pose celle de l'observation partagée à l'échelle des territoires, avec les EPCI et des acteurs de proximité (MDS, CCAS) de l'offre et des besoins pour les ménages précaires en difficulté de logement.

Les Objectifs

- Se doter d'outils pour identifier les besoins des ménages précaires les moins bien satisfaits en logement à l'échelle des 9 territoires.
- Construire un cadre partagé de définition des publics prioritaires à l'accès au logement social.
- Répondre aux besoins d'accès au logement des publics prioritaires par EPCI.

Les Actions

- 1 - Construire et partager un tableau des publics prioritaires en fonction des orientations et dispositifs (CCH, DALO, contingent préfectoral, PDALHPD...) et des particularités des territoires.
- 2 - Élaborer un outil commun et pérenne d'identification du taux de satisfaction de la demande des ménages précaires par EPCI.
- 3 - Rendre lisible les priorités d'accès au logement entre les réservataires et les EPCI.
- 4 - Identifier la sociologie des publics les plus concernés par les difficultés de logement par territoire pour en déduire un plan d'action adapté.

Les Modalités d'action

Pilotes : État (DDCS) et EPCI.

Partenaires associés : Département, ADIL, CREHA Ouest, Action Logement, Angers Loire Métropole (en tant que réservataire).

Calendrier :

- Actions 1 et 2 : 2020
- Actions 3 et 4 : 2020-2022 pour les territoires dotés d'une CIL.
- 2022-2025 pour les autres territoires.

Les Indicateurs de réalisation

- Existence des outils et de leur suivi chaque année.
- Appropriation de la démarche par les EPCI.

L'Articulation avec un autre schéma, plan...

- Convention intercommunale d'attribution des EPCI concernés par la Loi Égalité et Citoyenneté

Orientation 4 - Garantir l'accès durable au logement des ménages les plus modestes et les plus en exclusion

Action n°2 - Réviser les objectifs du contingent préfectoral

Contexte

Le contingent préfectoral est le principal dispositif à la disposition du Préfet pour permettre l'accès au logement des personnes défavorisées.

Pour les EPCI tenus de se doter d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs, des orientations en matière d'attributions sont fixées.

Dans le Maine-et-Loire, Angers Loire Métropole et Action Logement disposent également d'un système de réservation de logement du parc HLM.

La loi Égalité et Citoyenneté a mis l'accent sur les équilibres territoriaux en fixant des règles pour l'atteinte d'objectifs d'attributions hors QPV pour les ménages aux plus bas revenus.

Les Constats

La convention du contingent préfectoral 2014 – 2019 arrive à expiration. Elle ne prend pas en compte les évolutions réglementaires issues des lois ALUR, Égalité et Citoyenneté et ELAN.

Les critères de priorité sont larges.

Depuis 2018, le nombre de demandes d'inscription pour bénéficier du contingent préfectoral est en augmentation de 39 %. L'augmentation se confirme en 2019. Ainsi, au 15 novembre 2019, le fichier de la demande

Par ailleurs, elle définit les publics à reloger en priorité au sens du code de la construction et de l'habitation.

La politique du logement d'abord fixe des objectifs régionaux, déclinés par département pour le relogement des ménages hébergés et réfugiés.

La loi ELAN généralise le dispositif de la cotation de la demande de logement social pour tous les EPCI au plus tard au 1^{er} janvier 2022 et la gestion en flux de tous les systèmes de réservation avant novembre 2021.

Le contingent préfectoral est géré en flux depuis 2012.

locative sociale fait état de demandes en attente de proposition de logement pour 131 ménages contingentés au titre de bénéficiaire de la protection infranationale, 59 ménages contingentés sortants d'hébergement, 22 ménages reconnus prioritaires au titre du DALO et 52 ménages contingentés comme victimes de violences familiales.

Les Objectifs

- Garantir l'accès au logement des ménages qui en ont le plus besoin en :
 - Articulant le contingent préfectoral avec les orientations des CIL et des autres réservataires.
 - Optimisant le contingent préfectoral pour les publics les plus prioritaires (DALO, femmes victimes de violence, réfugiés, sortant d'hébergement) et pour répondre aux orientations du plan quinquennal pour le logement d'abord.
 - Se fixant des objectifs quantitatifs annuels d'attribution pour les publics les plus prioritaires. Pour 2020, les objectifs d'attribution aux publics les plus prioritaires (DALO, femmes victimes de violence, réfugiés, sortants d'hébergement) seront de 100% des demandes prioritaires du contingent préfectoral.
 - Organisant le suivi du relogement effectif des ménages les plus prioritaires contingentés.

Les Actions

- 1- Élaborer un état des lieux du fonctionnement et des résultats actuels.
- 2- Définir des orientations d'évolution pour la convention de réservation préfectorale.
- 3- Concerner les orientations avec les acteurs concernés
- 4- Signer la convention avec les bailleurs sociaux.
- 5- Examiner en commission inter-bailleurs les demandes non suivies d'une proposition de logement au-delà d'un délai défini (dans la convention de réservation de l'État) à partir de la date du contingentement

Les Modalités d'action

Pilotes : État (DDCS).

Partenaires associés : Bailleurs sociaux, EPCI, Action logement, USH, CREHA Ouest, Département, SIAO.

Calendrier : Nouvelle convention opérationnelle au 1^{er} janvier 2020.

Les Indicateurs de réalisation

- Signature de la nouvelle convention de réservation.
- Réécriture des documents connexes à la nouvelle convention (règlement de la commission inter-bailleurs, imprimés de saisine).
- Appropriation de la démarche par les EPCI.
- Nombre de saisines du contingent préfectoral par typologie de public, par priorité
- Ratio de satisfaction des demandes (par typologie de public, par priorité, par niveau de ressources, par motif de demande de logement, par motif d'inscription au contingent, par EPCI).
- Délais entre la demande de logement et le relogement, entre l'inscription au contingent préfectoral et le relogement, pour chaque priorité,

L'Articulation avec d'autres schémas, plans...

- Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) des Conférences Intercommunales du Logement (CIL).
- Schéma de l'Asile et de l'Intégration.
- Plan quinquennal pour Logement d'abord

Orientation 4 - Garantir l'accès durable au logement des ménages les plus modestes et les plus en exclusion

Action n°3 - Mieux soutenir les parcours d'insertion par le logement des ménages en souffrance psychique

Contexte

Dans le cadre du PDALHPD précédent, un enjeu avait été identifié autour de la coordination des acteurs de la santé mentale et de la prévention des expulsions locatives compte tenu de la recrudescence des problématiques de santé mentale chez les locataires et d'un manque de lien entre acteurs.

Un plan d'action et une convention de coopération et de partenariat conclue en 2016 ont été élaborés entre les acteurs de la santé mentale, du logement et de l'hébergement, de l'action sociale et médico-sociale visant à favoriser les relations fonctionnelles entre eux pour la mise en œuvre d'une évaluation partagée des troubles, des soins, des mesures favorisant l'accès et le maintien dans le logement ou l'hébergement, d'une gestion de crise. Un besoin de développement d'une offre de logement intermédiaire (entre la prise en charge sanitaire et le logement) a été identifié.

Des contrats locaux en santé sont élaborés progressivement dans le département intégrant plus ou moins cette problématique.

L'offre de logement accompagné en semi-collectif ouverte à ces personnes (résidences

accueil, pension de famille) se renforce. Des organismes engagent des réflexions pour développer des offres nouvelles voire innovantes d'hébergement, de logement accompagné et peuvent être en difficulté pour repérer et mobiliser l'ensemble des interlocuteurs susceptibles de valider le projet et les dispositifs financiers (appel à projet 10 000 logements accompagnés).

Dans le cadre des travaux d'élaboration du présent plan, les acteurs de l'hébergement d'insertion ont pu redire qu'ils estiment à près de la moitié de leur public accueilli en souffrance psychique avec des difficultés de prise en charge. Cette problématique de santé est aussi constatée par les organismes mettant en œuvre les mesures d'accompagnement social logement comme un frein à l'accompagnement. En matière de lutte contre l'habitat indigne, les copilotes du pôle départemental relèvent une difficulté persistante à mobiliser et collaborer avec les acteurs de la santé mentale face à une personne qu'ils identifient en difficulté psychique.

Les Constats

Un besoin d'identification, d'objectivation des difficultés des personnes en souffrance psychique à accéder et se maintenir dans un logement ou hébergement.

Une difficulté persistante à travailler ensemble de manière opérationnelle entre acteurs du logement-hébergement et de la santé mentale malgré un partenariat formalisé

Une déclinaison locale insuffisante à travers les CLS de la convention de coopération et de partenariat habitat-santé mentale.

Une difficulté pour les porteurs de projets d'hébergement, de logement accompagné et d'accompagnement santé mentale-habitat-social à repérer et mobiliser des parties prenantes et dispositifs permettant de faire aboutir le projet

Les Objectifs

- Renforcer et rendre plus opérationnel le partenariat entre les acteurs de l'hébergement, du logement, de l'action sociale et médico-sociale et de la santé mentale
- Développer l'offre intermédiaire entre le sanitaire et le logement

Les Actions

1 - Réaliser une étude (voire créer un dispositif) permettant de quantifier, analyser et proposer des pistes d'amélioration concernant:

- les sorties d'hospitalisation en psychiatrie sans solution de logement-hébergement ou retardées par des difficultés à trouver une solution de logement-hébergement
- les situations dans lesquelles les acteurs du logement et de l'hébergement ont des difficultés à mobiliser et construire une réponse avec les acteurs de la santé mentale pour les propriétaires, locataires ou personnes hébergées qu'ils repèrent comme en souffrance psychique

2 - Renforcer les actions opérationnelles et locales:

- d'interconnaissance des acteurs pour favoriser le travail en réseau (ex organisation de rencontres territoriales)
- de coordination et de co-intervention (accompagnement pluridisciplinaire) auprès des personnes en souffrance psychique (outils d'évaluation communs, instances de coordination, modalités d'échanges d'informations ...)

3 - Identifier un lieu unique de traitement des projets de logement intermédiaire

Les Modalités d'action

Pilotes : ARS - État (DDCS) - Département.

Partenaires associés : Centres hospitaliers (C, CH Cholet et Saumur), bailleurs sociaux, acteurs de l'hébergement et du logement (SIAO, associations disposant d'une offre d'hébergement, de logement accompagné, d'accompagnement social logement), acteurs de l'action sociale et médico-sociale (Département, CAF, CCAS, mandataires judiciaires, gestionnaires de services d'aide à domicile), ALPHA API (DIASM), collectivités porteuses d'un contrat local de santé.

Calendrier : tout au long du PDHH

Les Indicateurs de réalisation

- Nombre de personnes prêtes à sortir d'hospitalisation en psychiatrie sans solution de logement.
- Nombre de personnes hébergées et logées rencontrant des difficultés psychiques pour lesquelles la mobilisation des acteurs de santé mentale et la construction d'une réponse n'a pas abouti.
- Nombre de projets de logement intermédiaire pour les personnes en souffrance psychique aboutis.

L'Articulation avec d'autres schémas, plans...

- Plan régional de santé
- Projet territorial en santé mentale
- Feuille de route départementale de l'intégration
- Contrats locaux en santé mentale

Orientation 4 - Garantir l'accès durable au logement des ménages les plus modestes et les plus en exclusion

Action n°4 - Définir une stratégie de soutien aux parcours logement des jeunes de 18-25 ans isolés et plus particulièrement sans ressources fixes

Contexte

Au 1er janvier 2017, en Maine-et-Loire, 38% de la population est âgée de moins de 25 ans. Le département se positionne ainsi parmi les 10 premiers départements les plus jeunes de France. Par ailleurs, sur le territoire national, la moyenne d'âge de décohabitation entre un jeune et ses parents est 23,5 ans.

Pour des jeunes n'ayant pas le soutien affectif et matériel de leur famille et/ou rencontrant des difficultés d'insertion sociale et professionnelle, l'accès au logement peut-être très complexe et peut même s'avérer impossible.

L'isolement et le manque de ressources sont les principaux facteurs à risque qui peuvent conduire le jeune progressivement à la rue et à la grande exclusion, comme en témoigne les données d'observation 2018 issues :

- De l'observatoire du SIAO :
 - le public jeune majeur (18/24) est fortement représenté parmi les ménages faisant appel au 115 en 2018 (20 %),
 - 250 jeunes de moins de 25 ans ont déposé une demande d'hébergement d'insertion ou de logement accompagné, ce qui représente 19 % du public. Parmi ces jeunes, seulement

10% étaient en emploi au moment de leur demande,

- 195 jeunes de moins de 25 ans ont été accueillis sur le site de mise à l'abri en 2018 (sur 509 personnes hébergées).

- Du rapport d'activité du Service d'Accompagnement Spécifique porté par l'Abri de la Providence : le public jeune représentait 35% du public accompagné soit 144 jeunes.

De plus, les acteurs de la veille sociale sur Angers, font régulièrement état, lors des instances partenariales, d'une augmentation du nombre de jeunes en grande précarité à la rue, cumulant difficultés sociales, financières et de santé.

Les jeunes sortant d'une prise en charge à l'ASE sont également reconnus comme étant un public vulnérable : selon l'Insee, en 2012, 1 personne sans domicile fixe sur 4 a connu un parcours ASE. En ce sens, dans le cadre du plan de stratégie de lutte contre la pauvreté, la sécurisation des parcours et l'absence de sortie sèche doivent participer à garantir aux jeunes un accès au logement.

Les Constats

Les jeunes en grande fragilité, notamment dès lors qu'ils sont sans ressource, peuvent être hébergés au sein des structures d'hébergement existants (où une liste d'attente est observée) qui ne répondent que très partiellement aux besoins et attentes de ce public (logement collectif, niveau d'exigence trop élevé – capacité à habiter, inscription dans un projet...).

À la suite à une prise en charge au titre de l'ASE, certains jeunes peuvent se retrouver à leur

majorité, rapidement sans solution de logement, pour de multiples facteurs (fragilité du jeune, absence de projet, défaut d'adhésion, absence de solution adaptée...).

Le lien entre les différents acteurs du secteur de l'Aide Sociale à l'Enfance, de l'insertion, du handicap, de la santé, de l'hébergement ou du logement n'est pas toujours de proximité, ce qui ne facilite pas l'anticipation des fins de prise en charge, la résolution de ces situations et la consolidation du parcours du jeune.

Les Objectifs

Adapter des modes d'accueil et des accompagnements à des besoins différenciés : partenariat avec les FJT, les missions locales, études de réponses adaptées :

- Prévenir les ruptures de parcours par un meilleur repérage des jeunes vulnérables.
- Développer et construire des réponses adaptées et innovantes favorisant l'accès au logement des jeunes au regard des besoins identifiés (territoriaux et sociaux).

Les Actions

1. Poursuivre les réflexions engagées pour identifier les freins à l'accès et au maintien dans l'hébergement et dans le logement, rencontrés par les jeunes de 18 à 25 ans.
2. Définir le rôle et la place des différents intervenants accompagnant les jeunes en difficultés :
 - Renforcer le partenariat entre les acteurs de la protection de l'enfance, du logement et de l'hébergement, de l'insertion, de la santé et du handicap,
 - Développer l'inter connaissance entre ces acteurs,
 - Définir les articulations à créer et préciser les modalités de collaboration par l'élaboration d'outil(s) visant à clarifier le rôle et missions de chacun : convention, charte....
3. Identifier un lieu ressource (ou une instance) pour traiter les situations complexes des jeunes majeurs sans logement et sans ressources, repérés par la Veille Sociale, par l'ASE (Référént de parcours) ou tout autre intervenant (mission locale, CROUS...). Cette instance, à partir de l'étude et l'analyse sociale de situations individuelles visera à mieux comprendre les motifs des ruptures, identifier les manques et expérimenter des réponses innovantes et adaptées aux problématiques identifiées.

Les Modalités d'action

Pilotes : Département.

Partenaires associés : État (DDCS) - Mission Locales -PASS - SIAO - Bailleurs sociaux - CESAM - PJJ - L'association La Gautrèche - Abri de la Providence - ASEA CAVA - France Horizon - Aide Accueil - UDAF - SL

Calendrier : tout au long du PDHH

Les indicateurs de réalisation

- Nombre de jeunes de 18 à 25 ans ayant déposé une demande d'hébergement ou de logement accompagnés
- Nombre de situations étudiées dans l'instance envisagée au titre de l'action 3 et typologie des réponses apportées au jeune et collectivement et délai de mise en œuvre de celles-ci

L'articulation avec un autre schéma, plan...

- Plan stratégie pauvreté 2019-2021 – fiche action 1 et 4.
- Schéma enfance famille 2016-2021 – action n°25

Orientation 4 - Garantir l'accès durable au logement des ménages les plus modestes et les plus en exclusion

Action n°5 - Adapter l'accès au parc de logement existant pour favoriser les parcours logements des ménages composés de une ou deux personnes

Contexte

Le plan national « logement d'abord » vise à promouvoir l'accès direct au logement et à fluidifier les dispositifs d'hébergement.

Le département de Maine-et-Loire connaît une forte tension sur les petits logements financièrement accessibles et, dans une moindre mesure sur les grands logements. Hors ce sont les types de biens immobiliers recherchés pour reloger une partie des ménages défavorisés,

notamment les ménages hébergés et une partie des ménages réfugiés. Le parc de logements sociaux du Maine-et-Loire apparaît inadapté en termes de structure pour ces publics.

Certains ménages, en raison de leur mode de vie spécifique ont besoin d'un logement adapté, a proximité des services et avec un voisinage peu exigeant.

Les Constats

Les attributions pour les sortants d'hébergement ont progressé entre 2014 et 2017. Néanmoins, elles restent insuffisantes à fluidifier le secteur de l'hébergement où 33 % des sorties se font vers le logement autonome en 2018 (23 % en 2017).

L'accès au logement des ménages réfugiés a également progressé, mais reste en deçà des besoins et des objectifs fixés.

Du fait de l'insuffisance de petits logements financièrement adaptés, la concurrence entre publics (notamment hébergés et réfugiés) est constatée.

L'intermédiation locative au profit des ménages défavorisés a été mis en place en Maine-et-Loire dans le cadre du logement d'abord, mais le dispositif peine à produire ses effets

Les Objectifs

- Faciliter l'insertion dans un logement durable et favoriser les parcours logement.

Les actions

1. Travailler sur les statuts d'occupant d'un logement, articuler l'accompagnement social, en vue de :
 - Faciliter le passage d'un statut d'hébergé à sous-locataire avec bail glissant ou locataire tout en restant dans le même logement
 - Développer la colocation dans le parc social. Organiser les modalités de la colocation.
2. Analyser les freins au développement de l'intermédiation locative pour les publics défavorisés et renforcer les moyens pour développer un parc en intermédiation locative.

Les Modalités d'action

Pilotes : État (DDCS).

Partenaires associés : Les associations, les bailleurs sociaux, le SIAO, Soliha AIS, Département

Calendrier : à compter de 2020

Les Indicateurs de réalisation

- Évolution du nombre de changement de statut (hébergé/locataire)
- Nombre de colocations mises en place
- Évolution du nombre d'accès au logement des ménages réfugiés et hébergés
- Mise en place d'une étude annuelle sur les besoins en logement des publics avec un mode de vie spécifique
- Évolution du nombre de logements en intermédiation locative

L'Articulations avec un autre schéma, plan...

- Contingent préfectoral
- Action 3-3. Conforter le rôle du parc social dans l'accueil des ménages les plus en difficultés

Poursuivre la coordination des actions de prévention des expulsions locatives

Introduction

Si en Maine-et-Loire, le nombre de procédures d'expulsion locative est inférieur à la moyenne nationale (9,3 résiliations de bail pour 1 000 résidences principales locatives, contre 10,8 en moyenne nationale - source ministère de la justice – 2016), la prévention des expulsions reste un enjeu fort. En effet, malgré les actions déployées dans le cadre du précédent plan, l'objectif affiché que 6 ménages assignés en résiliation de bail sur 10 ne se voient pas signifier un commandement de quitter les lieux, n'a pu être atteint (5 ménages sur 10) et le nombre de ménages assignés est en constante progression. Aussi il apparaît nécessaire de maintenir cette ambition dans le cadre du nouveau plan.

La stratégie en faveur la prévention des expulsions est déclinée dans une charte qui doit être réécrite, pour prendre en compte les évolutions réglementaires. L'enjeu sera lors de définir un cadre de référence et ce document devra être un outil d'animation et de mobilisation de l'ensemble des acteurs concernés par la prévention des expulsions.

Par ailleurs, l'instauration d'une instance plénière de la CCAPEX, pour tendre vers une politique harmonisée sur le territoire, apparaît nécessaire pour renforcer une intervention départementale équitable.

L'étude plus en amont de la procédure d'expulsion en CCAPEX et le recours aux dispositifs d'« aller vers », objectifs affichés du plan précédent ont été réalisés. Ces orientations sont réaffirmées, au vu de leur pertinence.

En complément, au vu du diagnostic réalisé en Maine-et-Loire, il semble nécessaire de renforcer la lutte contre les situations d'expulsions répétées et/ou complexes ainsi que la prévention des expulsions locatives dans le parc privé en développant des partenariats avec les acteurs concernés.

Enfin le recours à des solutions alternatives à l'expulsion et la recherche de solutions innovantes seront à explorer. En effet, les demandes au SIAO, pour motif d'expulsion locative, représentent chaque année 10 % des demandes d'hébergement, ce qui montre qu'un grand nombre de ménages n'ont pu être relogés suite à la perte de leur logement.

L'orientation sera mise en œuvre au travers des actions suivantes :

- 1- Aller vers la définition et l'animation d'une stratégie partagée par l'ensemble des acteurs, à l'échelle départementale, sur la prévention des expulsions locatives : Évaluer, réécrire et animer la charte des expulsions locatives
- 2- Renforcer l'évaluation, l'interconnaissance des acteurs et la formalisation de circuits de remontées d'information
- 3- Renforcer la coordination des accompagnements : Repérer les situations complexes pour un traitement adapté
- 4- Renforcer le travail de repérage et d'information auprès des locataires et bailleurs privés : repérer et traiter les expulsions dans le parc privé
- 5- Renforcer la CCAPEX dans son articulation partenariale par l'élaboration d'une doctrine partagée sur la plus-value de l'examen en CCAPEX et créer une instance dédiée à la réflexion sur le fonctionnement des CCAPEX
- 6- Améliorer le recours aux solutions alternatives au maintien dans le logement et favoriser le relogement économique et/ou le recours à l'hébergement et/ou au logement accompagné

Orientation 5 - Poursuivre la coordination des actions de prévention des expulsions locatives

Action n°1 - Aller vers la définition et l'animation d'une stratégie partagée par l'ensemble des acteurs, à l'échelle départementale, sur la prévention des expulsions locatives : évaluer, réécrire et animer la charte des expulsions locatives

Contexte

Une charte de prévention des expulsions existe en Maine-et-Loire depuis 2002. Elle vise à organiser le traitement coordonné des situations d'expulsions locatives. Plusieurs évolutions législatives modifiant les contenus d'une telle charte sont intervenues depuis son adaptation.

L'instance de pilotage de la charte s'est très rarement réunie. Le manque de suivi de la charte n'a pas permis de s'assurer du bon respect des engagements puis par les signataires, ni de l'adapter.

Les Constats

La dernière charte signée en 2013 lors du précédent plan est arrivée à échéance fin 2018. La nouvelle charte devra intégrer les dernières

évolutions législatives et préciser l'ensemble des outils mobilisables (médiation, IML, relogement inter-bailleurs....).

Les Objectifs

- Clarifier le cadre d'intervention et les modalités d'articulation de l'ensemble des acteurs intervenant dans le cadre d'une procédure d'expulsion.
- Favoriser l'interconnaissance et la mobilisation des acteurs.
- Faire de la charte le document de référence opérationnel.

Les Actions

1 - Réalisation d'un bilan/évaluation de la charte précédente (via questionnaire/ audition des signataires de la charte, bilans...)

2 - Réécrire la charte de prévention des expulsions :

- Redéfinir les principes généraux,
- Définir les engagements de chaque partenaire à chaque étape de la procédure et les moyens alloués,
- Définir des objectifs quantitatifs et qualitatifs de la charte, des indicateurs de suivi, à chaque stade de la procédure

3 - Organiser l'animation et le suivi de la mise en œuvre de la charte

Les Modalités d'action

Pilotes : État (DDCS) et Département

Partenaires associés : CAF, MSA, UDCCAS, bailleurs sociaux et représentants des bailleurs privés, ADIL, représentant de la Banque de France, associations représentant les locataires, représentants d'usagers, chambre départementale des huissiers de justice, Action logement, TGI, SIAO, association des maires et tout autre partenaire mentionné à l'article 2 du décret n°2016-393 du 31 mars 2016 relatif à la charte pour la prévention de l'expulsion

Calendrier : tout au long du plan

Les Indicateurs de réalisation

- Signature de la charte avec l'ensemble des acteurs prévus réglementairement.
- Nombre de réunion de l'instance d'animation
- Suivi des objectifs quantitatifs et qualitatifs définis

Orientation 5 - Poursuivre la coordination des actions de prévention des expulsions locatives

Action n°2 - Renforcer l'évaluation, l'interconnaissance des acteurs et la formalisation de circuits de remontées d'information

Contexte

De nombreux acteurs interviennent auprès des ménages en impayés de loyer, la coordination de leurs interventions est nécessaire.

En 2016, le Département et la CAF ont signé une convention territoriale globale pour améliorer l'articulation de leurs interventions. Un guide sur l'expulsion locative a été réalisé permettant

de formaliser et d'harmoniser les modalités d'intervention sociale en associant les CCAS d'Angers et de Cholet. Il clarifie le cadre, précise les processus et définit les objectifs.

En parallèle, chacun des bailleurs sociaux développe des moyens internes d'accompagnements et de gestion des impayés de loyer, selon la stratégie qu'il a définie.

Les Constats

Le document servant de support à l'établissement du diagnostic social et financier a fait l'objet d'un travail pour améliorer son contenu et l'homogénéiser. Il reste toutefois des pistes d'amélioration pour mieux retracer le parcours du ménage et établir plus

systématiquement un plan d'action. Les modes d'échanges entre bailleurs et travailleurs sociaux sont différents selon les territoires et les acteurs. Il apparaît pour tous indispensable de les renforcer, les formaliser et les harmoniser.

Les Objectifs

Renforcer le partenariat entre acteurs pour une meilleure efficacité auprès des locataires en difficulté.

Les Actions

1. Poursuivre le travail d'harmonisation des pratiques d'accompagnement social pour améliorer leur lisibilité et réaffirmer la nécessité d'établir un plan d'action.
2. Élaborer un protocole de collaboration des interventions sociales entre acteurs sociaux et bailleurs.
3. Renouveler les actions de formation et d'interconnaissance entre acteurs en termes de « parcours logement ».
4. Poursuivre les modalités d'intervention sociale de droit commun.
5. Clarifier, redéfinir et optimiser les pratiques « d'aller vers » de l'ensemble des acteurs intervenant au titre de la prévention des expulsions.

Les Modalités d'action

Pilote : Département

Partenaires associés : État (DDCS) – Préfecture – Sous-préfectures - CAF – MSA – CCAS Angers – CCAS Cholet -CCAS Saumur – UDCCAS – CCAS volontaires – Bailleurs sociaux

Calendrier : tout au long du PDHH.

Les Indicateurs de réalisation

- Nombre de DSF comprenant un plan d'action.
- Nombre de DSF retournés sans rencontre avec le locataire.
- Nombre de situations présentées en CCAPEX pour lesquelles aucun accompagnement social de droit commun n'a été proposé.
- Nombre d'actions de formation mise en œuvre.
- Signature du protocole de collaboration précité.
- Modalité(s) de coopération entre acteurs sociaux et bailleurs définie(s)

L'Articulation avec un autre schéma, plan...

- Charte de coopération entre acteurs du logement, de l'hébergement et de la souffrance psychique
- Plan Territorial de Santé Mentale (PTSM)

Orientation 5 - Poursuivre la coordination des actions de prévention des expulsions locatives

Action n°3 - Renforcer la coordination des accompagnements : repérer les situations complexes pour un traitement adapté

Contexte

Les bailleurs notent une augmentation du nombre de ménages ayant fait l'objet d'une procédure d'expulsion locative à plusieurs reprises. Certains quittent systématiquement

leur logement avant la fin de la procédure d'expulsion échappant à tout accompagnement.

Les Constats

Les processus d'expulsions répétées sont méconnus et non appréhendés par les acteurs. Les outils d'accompagnement sont peu

efficaces et/ou peu adaptés à la problématique de ces ménages.

Les Objectifs

- Lutter contre les phénomènes d'expulsions répétées, de départs « à la cloche de bois » en proposant des modalités d'accompagnement adaptées pour accompagner le locataire dans son parcours logement.
- Mieux anticiper et prévenir les situations complexes

Les Actions

1. Réaliser une étude psychosociologique à partir de situations d'expulsion répétées pour :
 - Identifier les éventuels facteurs de vulnérabilité, les points d'alerte...
 - Analyser les facteurs et leviers favorisant la mobilisation des ménages,
2. Proposer une action ou des modalités pour mieux accompagner les situations les plus complexes et mettre en œuvre une coordination de l'intervention des acteurs chargés du plan d'aide.

Les Modalités d'action

Pilote État (DDCS) et Département

Partenaires associés CAF- UDCCAS- Bailleurs sociaux – représentants des bailleurs privés – Psychiatrie – SIAO – représentants secteur de l'hébergement – représentant opérateurs ASLL – Banque de France - Établissements d'études supérieures (universités d'Angers, école de travail social angevine...)

Calendrier : 2022 et suivantes.

Les Indicateurs de réalisation

- Sollicitation de moyens humains spécifiques
- Réalisation de l'étude
- Identification des axes d'intervention et définition d'un plan d'action au regard des résultats de l'étude
- Nombre de situations complexes par an analysées et coordonnées

L'Articulation avec un autre schéma, plan...

- Charte de coopération entre acteurs du logement, de l'hébergement et de la souffrance psychique
- Plan Territorial de Santé Mentale (PROJET TERRITORIAL EN SANTÉ MENTALE)

Orientation 5 - Poursuivre la coordination des actions de prévention des expulsions locatives

Action n°4 - Renforcer le travail de repérage et d'information auprès des locataires et bailleurs privés : repérer et traiter les expulsions dans le parc privé

Contexte

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et le décret du 30 octobre 2015 relatif à la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX) renforcent les mesures de prévention des expulsions, notamment dans le parc privé. Depuis l'arrêté préfectoral du 30 septembre 2016, les huissiers de justice doivent adresser copie à la CCAPEX des commandements de payer délivrés pour le compte d'un bailleur privé, à partir d'un seuil d'ancienneté de 4 mois d'impayé de loyer ou de charges locatives, ou 4 fois le montant du loyer mensuel hors charges locatives.

La CAF et l'ADIL prennent contact avec les ménages dès le signalement. Elles peuvent saisir la CCAPEX par les partenaires, lorsqu'ils

estiment utile de saisir cette instance en amont de l'assignation, reste peu utilisée (95% des situations examinées concernent des locataires du parc social).

Si au niveau départemental, 66 % des demandes d'enquête lors de l'assignation concernent des locataires du parc public pour le sud du département et le nord d'Angers, les demandes d'enquête concernent majoritairement des locataires du parc privé (55% et 76%).

Dans le parc privé, les locataires en procédure d'expulsion partent rapidement pour éviter une expulsion effective souvent sans qu'un travail éducatif n'ait pu se mettre en place. Dans ces situations il existe donc un risque élevé de parcours d'expulsion répétés.

Les Constats

Un guide du bailleur, actualisé chaque année, est diffusé par la CAF. Cependant les modalités

pour toucher davantage les bailleurs privés et leurs locataires restent à améliorer.

Les Objectifs

- Favoriser la coopération des acteurs de la prévention des expulsions locatives avec les bailleurs privés et la saisine précoce des dispositifs.

Les Actions

1. Consolider l'action mise en œuvre par l'ADIL de Maine-et-Loire, en faveur de la prévention des expulsions locatives dans le parc privé au stade du commandement de payer.
2. Identifier les interlocuteurs permettant de relayer de l'information auprès des bailleurs privés : gestionnaires de biens, chambres syndicales, associations de propriétaires privés, huissiers, commission départementale de conciliation...
3. Proposer des temps d'information/formation aux bailleurs privés, agences immobilières : présentation des dispositifs, outils et aides mobilisables dans le cadre de la prévention des expulsions, formation autour des rapports locatifs...

Les Modalités d'action

Pilote : Département et État (DDCS)

Partenaires associés : CAF, MSA, ADIL, associations de propriétaires privés, agences immobilières, chambre des huissiers, gestionnaires de biens, chambres syndicales, DDT (Commission de conciliation)

Calendrier : tout au long du PDHH

Les Indicateurs de réalisation

- Suivi du nombre de commandements de payer signalés à la CCAPEX pour des locataires du parc privé et nombre de ménages contactés
- Nombre de situations examinées en CCAPEX concernant des locataires du parc privé
- Nombre de rencontres associant les bailleurs privés
- Nombre de formation, actions d'information réalisées

L'Articulation avec un autre schéma, plan...

- Règlement intérieur du FSL
- Règlement de la Commission Départementale de Conciliation

Orientation 5 - Poursuivre la coordination des actions de prévention des expulsions locatives

Action n°5 - Renforcer la CCAPEX dans son articulation partenariale par l'élaboration d'une doctrine partagée sur la plus-value de l'examen en CCAPEX et créer une instance dédiée à la réflexion sur le fonctionnement des CCAPEX

Contexte

Les questionnements sur le fonctionnement de la saisine, du secrétariat et des réunions de commissions ne sont pas discutés dans le cadre du comité technique du PDALHPD dédié à la

thématique de la prévention des expulsions. Cette instance réalise le bilan annuel et un programme d'actions. Elle n'est pas le lieu pour réinterroger le fonctionnement de la CCAPEX.

Les Constats

La « CCAPEX départementale » n'a été réunie que deux fois dans le précédent plan car il est

apparu difficile d'en faire une instance stratégique et porteuse de sens.

Les Objectifs

- Accroître l'efficacité des CCAPEX, définir une stratégie globale à l'échelle du département et harmoniser les fonctionnements.

Les Actions

Créer un groupe de travail permettant :

1 - d'échanger sur les pratiques de chacun, les plus-values attendues d'un examen partenarial, l'élargissement des sources de saisine pour mieux suivre toutes les situations, le cadre déontologique appliqué,

2 - de renforcer le partage d'information pour préparer les dossiers en CCAPEX : revisiter l'organisation pour s'assurer d'une information consolidée, de la mobilisation de tous les partenaires avant la tenue de la commission.

3 - de renforcer le suivi des situations repérées et de s'assurer de l'examen systématique des situations avant réquisition du concours de la force publique

4 - de préciser les éléments qui peuvent ou doivent être communiqués entre membres de la CCAPEX dans l'intérêt de l'utilisateur.

Les Modalités d'action

Pilote : Département - État (DDCS)

Partenaires associés : membres titulaires des 4 CCAPEX

Calendrier : 2020

Les Indicateurs de réalisation

- Création de l'instance
- Nombre de réunions de l'instance
- Adaptation du règlement de la CCAPEX

L'Articulation avec un autre schéma, plan, ...

- Règlement FSL
- Articulation avec la commission de surendettement, le contingent préfectoral et DALO

Orientation 5 - Poursuivre la coordination des actions de prévention des expulsions locatives

Action n°6 - Améliorer le recours aux solutions alternatives au maintien dans le logement et favoriser le relogement économique et/ou le recours à l'hébergement et/ou au logement accompagné

Contexte

Des situations de ménages sous le coup d'une procédure d'expulsion peuvent être résolues par un relogement économique par les bailleurs sociaux, mais les bilans existants ne semblent pas exhaustifs : 44 relogements en 2016 (55 en 2015). Il n'existe pas d'objectifs spécifiques en matière de mutations économiques, ni d'outils pour favoriser les mutations inter bailleurs.

Par ailleurs, les dispositifs de priorisation apparaissent peu sollicités par les ménages menacés d'expulsion. En 2017, 14 ménages ont saisi la commission de médiation DALO (9 ont été déclarés prioritaires), et 15 le contingent préfectoral.

Les Constats

Les acteurs soulignent la difficulté à lever les freins à cette alternative à l'expulsion : les résistances des ménages à un déménagement, mais aussi le traitement de la dette, les frais de remise en état, le coût du déménagement, etc...

Par ailleurs, le parc social ne possède pas toujours le logement adapté recherché (petits et grands logements)

Les Objectifs

- Favoriser des solutions alternatives au maintien dans le logement (relogement économique, accès à un hébergement ou un logement accompagné...)

Les Actions

1 - Travailler avec les bailleurs, à l'élaboration d'un cadre harmonisé pour les situations nécessitant un relogement économique

2 - Développer un partenariat rapproché entre le bailleur, les organismes payeurs de l'allocation logement et le FSL pour lever les freins financiers au relogement économique permettant au ménage de solder la dette

3 - Articuler les interventions de l'ensemble des acteurs pour lever les freins au relogement (dette de procédure, remise en état, accompagnement...)

4 - Favoriser l'émergence de solutions inter-bailleurs.

5 - Évaluer la pertinence d'une demande d'hébergement ou de logement accompagné au stade du CQLL

6 - Évaluer l'intérêt d'un changement de statut d'occupation de locataire à sous-locataire ou hébergé au titre du logement temporaire pour favoriser le maintien durable dans les lieux.

Les Modalités d'action

Pilote : État (DDCS) et Département

Partenaires associés : CAF, MSA, bailleurs sociaux, Banque de France, SIAO

Calendrier : tout au long du plan

Les Indicateurs de réalisation

- Nombre de relogements économiques effectifs
- Nombre de demandes de logement des ménages contingentées au titre de l'expulsion et demandes satisfaites
- Nombre de demandes SIAO déposées pour motif expulsions locatives et demandes satisfaites
- Nombre de situations pour lesquelles un changement de statut d'occupation du locataire a été mis en place.

L'Articulation avec un autre schéma, plan...

- Règlement FSL.

VI. Déclinaison territoriale



Anjou Bleu Communauté

CC Anjou Bleu Communauté



EPCI « à dominante rurale et en difficulté » : parc ancien, vacance forte, pauvreté, précarité du bâti, propriétaires.

		Communauté de Communes Anjou Bleu Communauté		EPCI		Dept 49	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Population et indicateur de précarité	Population 2015		34 709	4%	809 055	100%	
	Ménages 2015		14 481	4%	349 501	100%	
	Jeunes de 15-29 ans en 2015		5 307	15%	147 550	18%	
	Personnes âgées de 65 ans et plus en 2015		7 329	21%	148 075	18%	
	Taux de pauvreté en 2015			12,2%		11,7%	
Allocataires aides au logement CAF/MSA 2018 (CAF Maine-et-Loire)		2 515	3%	80 449	100,0%		
Parc de Logement général	Résidences principales en 2015		14 491	4%	349 300	100%	
	Parc propriétaire occupant en 2015		9 587	66%	210 816	60%	
	Parc locatif privé 2015		2 674	19%	75 478	22%	
	Parc locatif social en 2015		2 087	14%	59 537	17%	
	Logements vacants en 2015		1 589	11,0%	27 803	8,0%	
Logements Locatifs privés conventionnés ANAH au 1er/01/2018		59	2%	1 239	2%		
Parc Locatif social	Demande externe générale	Moyenne annuelle des demandes externes de logement social 2014-2017		306	15%	10 642	18%
		Taux moyen de satisfaction des demandes externes de logement social 2014-2017			66%		57%
	Ressources	Moyenne annuelle des demandes externes de logement social des demandeurs au revenu < 60% plafonds PLUS 2014-2017		221	72%	7392	69%
		Taux moyen de satisfaction des demandes externes de logement social des demandeurs au revenu < 60% des plafonds PLUS 2014-2017			66%		59%
		Demandes externes de logement social des demandeurs au revenu issu du 1er quartile en 2017		62	20%	2 280	21%
		Satisfaction des demandes externes de logement social des demandeurs au revenu issu du 1er quartile en 2017		12	19%	686	30%
	Motif handicap	Moyenne annuelle des demandes externes de logement social pour le motif handicap 2014-2017		7	3,2%	168	1,6%
		Taux moyen de satisfaction des demandeurs externes de logement social pour le motif handicap 2014- 2017			26%		34%
	Taille	Moyenne annuelle des demandes externes de logements sociaux types T1-T2 2014-2017		112	37%	4913	46%
		Taux moyen de satisfaction des demandes externes de logements sociaux de T1-T2 2014-2017			40%		41%
		Moyenne annuelle des demandes externes de logements sociaux types T5 et plus 2014-2017		16	5%	468	4%
		Taux moyen de satisfaction des demandes externes de logements sociaux de T5 et plus 2014-2017			117%		65%
	Jeunes	Moyenne annuelle des demandes externes de logement social des jeunes de 15-29 ans 2014-2017		92	30%	3 806	36%
		Taux moyen de satisfaction des demandes externes de logement social des jeunes de 15-29 ans 2014-2017			81%		69%
	Personnes âgées	Moyenne annuelle des demandes externes de logement social des personnes âgées de 65 ans et plus 2014-2017		43	14%	1054	10%
		Taux moyen de satisfaction des demandes externes de logement social des personnes âgées de 65 ans et plus 2014-2017			44%		33%
	Catégorie de financement	Logements sociaux au 1er/01/2017		2 153	3%	62 758	100%
PLAI et assimilés au 1er/01/2017		973	45%	30 949	49%		
PLUS et assimilés au 1er/01/2017		1077	50%	24735	39%		
Vacance	Logements sociaux vacants au 1er/01/2017		129	6,0%	2 051	3,3%	
Production	Moyenne annuelle de dossiers de production de logements sociaux financés (PLUS et PLAI) 2014-2017		46	3%	1 613	100%	
Habitat indigne	Parc privé potentiellement indigne 2013		226	1,8%	3 034	1,1%	
	Logements signalés à la cellule Habitat Indigne 2014 - 2017		73	32%	704	23%	
	Logements locatifs signalés à la cellule Habitat indigne 2014-2017		45	62%	492	70%	
	Logements indignes et dégradés mis aux normes avec les aides ANAH 2014 - 2017		20	9%	278	9%	
	Logements locatifs indignes et dégradés mis aux normes avec les aides ANAH 2014-2017		5	2,21%	34	1,12%	
Précarité énergétique	Logements sociaux de performance énergétique E, F, G en 2017		1 083	52%	11 729	20%	
	Logements améliorés avec les aides ANAH 2014-2017		140	1,14%	3042	1,06%	
	Logements de Propriétaires occupants améliorés avec les aides ANAH 2014-2017		131	1,37%	648	0,31%	
Expulsion locative	Moyenne annuelle de locataires assignés 2014 - 2017		90	1,89%	1 185	0,88%	
	Demande de concours de la force publique 2015 - 2017		37				
Hébergement (SIAO49)	Hébergement d'urgence	Places d'hébergement d'urgence 2017		6	2%	371	100%
		Demandes HU 2017		58		30633	
		Taux de demandes HU abouties 2017			47%		73%
	Hébergement d'insertion et logement accompagné	Logements accompagnés 2017		4		699	100%
		Demande SIAO reçue 2017		38		1213	
		ratio entrées/Orientation HI 2017			65%		57%
Ratio entrées/orientation LA 2017			23%		44%		

Constats :

Une importance de propriétaires occupants et de logements vacants :

Un parc où la part des propriétaires occupants est importante (66 % contre 60 % à l'échelle départementale).

Un territoire marqué par le plus fort taux de logements vacants du département y compris dans le parc social.

Une concentration de ménages pauvres avec une mauvaise satisfaction de leur demande de logement :

Un territoire marqué par un taux de pauvreté, une part de personnes âgées plus importante qu'à l'échelle départementale.

Une part importante de demandeurs de logements sociaux à faibles ressources (72 % ont des ressources inférieures à 60 % de plafonds d'accès au logement social) dont la demande est plutôt bien satisfaite malgré un parc dont seulement 45 % est dédié à ce type de demandeurs.

Une part très importante de demandeurs aux très faibles ressources dont la demande est mal satisfaite.

Une demande de petits logements sociaux mal satisfaite.

Des personnes âgées relativement peu demandeuses de logement social au regard de leur part dans la population dont la demande est mieux satisfaite qu'à l'échelle départementale.

Une mauvaise satisfaction de la demande de logements sociaux pour des motifs tenant au handicap.

L'habitat indigne et la précarité énergétique :

Une problématique de logement indigne.

Une très forte proportion de logements de faible qualité énergétique.

Un territoire marqué par l'expulsion locative :

Une problématique d'expulsion locative plus importante qu'à l'échelle départementale avec une part plus importante de procédures engagées dans le parc privé (44 % en 2018).

Une part plus importante de locataires du parc privé pour lesquels une procédure d'expulsion locative est engagée.

Un déficit d'hébergement d'urgence et de logements accompagnés :

Les demandes d'hébergement d'urgence sont moins bien satisfaites qu'à l'échelle départementale.

Une bonne satisfaction de l'hébergement d'insertion.

Une satisfaction médiocre des demandes des ménages orientés vers l'offre de logements accompagnés.

Enjeux prioritaires sur le territoire :

Orientation 1 – Passer d'une logique de logement à une logique habitat :

Produire en moyenne 60 à 125 logements par an dont 10-25 reprises de logements vacants.

Revitaliser les centres bourg en maintenant la vigilance sur les logements vacants.

Adapter le logement au handicap voire au vieillissement.

Intégrer la question de la santé : services de santé (notamment physique et mentale) et urbanisme favorable à la santé.

Orientation 2 – Poursuivre et amplifier la requalification du parc existant :

Renforcer la réhabilitation énergétique du parc notamment social.

Renforcer le repérage et les actions de traitement des situations d'habitat indigne.

Orientation 3 – Diversifier la production de logement et d'hébergement pour l'adapter aux besoins :

Produire 11 % de logements locatifs sociaux (PLUS PLAI) dont 90 % dans les polarités du SDAASP.

Maintenir une offre de logements sociaux à bas loyer en travaillant aussi sur les charges.

Adapter la typologie aux mutations sociologiques en renforçant l'offre en petits logements sociaux.

Fluidifier les parcours d'hébergement de l'urgence au logement pour renforcer l'accessibilité de l'hébergement d'urgence.

Construire des réponses adaptées aux besoins des personnes sans logement propre en s'appuyant sur les diagnostics du SIAO

Renforcer l'offre de logement accompagné.

Orientation 4 – Faciliter l'accès au logement des ménages les plus modestes et les plus en exclusion :

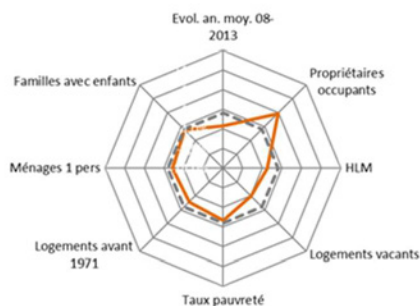
Construire un cadre partagé de définition des publics prioritaires à l'accès au logement social (ménages à faibles ressources, jeunes, personnes âgées, handicapés...)

Fiabiliser une fonction d'observation des besoins et de l'accès au logement des publics prioritaires

Orientation 5 – Poursuivre la coordination des actions de prévention des expulsions locatives :

Renforcer le travail de repérage et d'information auprès des locataires et bailleurs privés.

Renforcer la CCAPEX dans son articulation partenariale.



EPCI « singulier » : une part importante de propriétaires occupants et une proportion de logement HLM moins importante que la moyenne départementale

		EPCI		Dept 49			
		Nombre	%	Nombre	%		
Communauté d'Agglomération du Choletais							
Population et indicateur de précarité	Population 2015		103 248	13%	809 055	100%	
	Ménages 2015		44 793	13%	349 501	100%	
	Jeunes de 15-29 ans en 2015		17 060	17%	147 550	18%	
	Personnes âgées de 65 ans et plus en 2015		20 127	19%	148 075	18%	
	Taux de pauvreté en 2015			11%		11,7%	
	Allocataires aides au logement CAF/MSA 2018 (CAF Maine-et-Loire)		8 336	10%	80 449	100,0%	
Parc de Logement général	Résidences principales en 2015		44 774	13%	349 300	100%	
	Parc propriétaire occupant en 2015		29 662	66%	210 816	60%	
	Parc locatif privé 2015		8 483	19%	75 478	22%	
	Parc locatif social en 2015		6 341	14%	59 537	17%	
	Logements vacants en 2015		3 036	6,8%	27 803	8,0%	
	Logements Locatifs privés conventionnés ANAH au 1er/01/2018		140	2%	1 239	2%	
Places en FJT et RJT en 2018		140	14%	1 004	100%		
Parc Locatif social	Demande externe générale	Moyenne annuelle des demandes externes de logement social 2014-2017		1 192	19%	10 642	18%
		Taux moyen de satisfaction des demandes externes de logement social 2014-2017			59%		57%
	Ressources	Moyenne annuelle des demandes externes de logement social des demandeurs au revenu < 60% plafonds PLUS 2014-2017		861	72%	7392	69%
		Taux moyen de satisfaction des demandes externes de logement social des demandeurs au revenu < 60% des plafonds PLUS 2014-2017			59%		59%
		Demandes externes de logement social des demandeurs au revenu issu du 1er quartile en 2017		240	20%	2 280	21%
		Satisfaction des demandes externes de logement social des demandeurs au revenu issu du 1er quartile en 2017		69	29%	686	30%
	Motif handicap	Moyenne annuelle des demandes externes de logement social pour le motif handicap 2014-2017		23	1,9%	168	1,6%
		Taux moyen de satisfaction des demandeurs externes de logement social pour le motif handicap 2014- 2017			32%		34%
	Taille	Moyenne annuelle des demandes externes de logements sociaux types T1- T2 2014-2017		501	42%	4913	46%
		Taux moyen de satisfaction des demandes externes de logements sociaux de T1-T2 2014-2017			44%		41%
		Moyenne annuelle des demandes externes de logements sociaux types T5 et plus 2014-2017		50	4%	468	4%
		Taux moyen de satisfaction des demandes externes de logements sociaux de T5 et plus 2014-2017			68%		65%
	Jeunes	Moyenne annuelle des demandes externes de logement social des jeunes de 15-29 ans 2014-2017		390	33%	3 806	36%
		Taux moyen de satisfaction des demandes externes de logement social des jeunes de 15-29 ans 2014-2017			73%		69%
	Personnes âgées	Moyenne annuelle des demandes externes de logement social des personnes âgées de 65 ans et plus 2014-2017		128	11%	1054	10%
		Taux moyen de satisfaction des demandes externes de logement social des personnes âgées de 65 ans et plus 2014-2017			41%		33%
	Catégorie de financement	Logements sociaux au 1er/01/2017		6 796	11%	62 758	100%
		PLAI et assimilés au 1er/01/2017		3 475	51%	30 949	49%
		PLUS et assimilés au 1er/01/2017		2402	35%	24 735	39%
	Vacance	Logements sociaux vacants au 1er/01/2017		231	3,4%	2 051	3,3%
Production	Moyenne annuelle de dossiers de production de logements sociaux financés (PLUS et PLAI) 2014-2017		85	5%	1 613	100%	
Habitat indigne	Parc privé potentiellement indigne 2013		473	1,2%	3 034	1,1%	
	Logements signalés à la cellule Habitat Indigne 2014 - 2017		83	18%	704	23%	
	Logements locatifs signalés à la cellule Habitat indigne 2014-2017		58	70%	492	70%	
	Logements indignes et dégradés mis aux normes avec les aides ANAH 2014 - 2017		12	3%	278	9%	
	Logements locatifs indignes et dégradés mis aux normes avec les aides ANAH 2014-2017		4	0,85%	34	1,12%	
Précarité énergétique	Logements sociaux de performance énergétique E, F, G en 2017		709	11%	11 729	20%	
	Logements améliorés avec les aides ANAH 2014-2017		400	1,05%	3042	1,06%	
	Logements de Propriétaires occupants améliorés avec les aides ANAH 2014-2017		391	1,32%	648	0,31%	
Expulsion locative	Moyenne annuelle de locataires assignés 2014 - 2017		99	0,67%	1 185	0,88%	
	Moyenne annuelle de demande de concours de la force publique 2015 - 2017		25				
Hébergement (SIAO49)	Hébergement d'urgence	Places d'hébergement d'urgence 2017		19	5%	371	100%
		Demandes HU 2017		815		30633	
		Taux de demandes HU abouties 2017			47%		73%
	Hébergement d'insertion et Logement accompagné	Places d'hébergement d'insertion 2017		78	19%	421	100%
		Logements accompagnés 2017		113	16%	699	100%
		Demande SIAO reçue 2017		169		1213	
		ratio entrées/Orientation HI 2017			77%		57%
Ratio entrées/orientation LA 2017			61%		44%		

Constats :

Un parc de propriétaire occupant avec une accélération de la vacance dans le parc en général :

Un territoire marqué par une part plus importante de propriétaires occupants.

Un territoire où la part de logements individuels (plus consommateur de foncier) s'est accentuée ces 10 dernières années.

Un phénomène de vacance de logements qui s'accélère.

Un parc social structurellement accessible :

Une part plus importante de demandeurs de logements sociaux à très faibles ressources (44 % ont des ressources inférieures à 30 % de plafonds d'accès au logement social) dont la demande est relativement bien satisfaite au regard de l'échelle départementale du fait d'un parc accessible pour moitié à ces ménages.

Une demande de petits logements sociaux mal satisfaite.

Des personnes âgées relativement peu demandeuses de logement social au regard de leur part dans la population dont la demande est mieux satisfaite qu'à l'échelle départementale.

Une mauvaise satisfaction de la demande de logements sociaux pour des motifs tenant au handicap.

Qualité du parc : habitat indigne et thermique :

Une problématique de logement indigne, de repérage auprès de la cellule départementale et de mobilisation des aides de l'ANAH en particulier dans les logements locatifs pour leur amélioration

Une forte mobilisation des aides de l'ANAH pour l'amélioration énergétique par les propriétaires occupants

Une part plus importante de locataires du parc privé pour lesquels une procédure d'expulsion locative est engagée :

Une faible satisfaction des demandes d'hébergement d'urgence

Une bonne satisfaction de la demande d'hébergement d'insertion et de logement accompagné

Enjeux prioritaires sur le territoire :

Orientation 1 – Passer d'une logique de logement à une logique habitat :

Produire en moyenne 360 à 420 logements par an dont 60-70 reprises de logements vacants.

Revitaliser les centres bourg en maintenant la vigilance sur les logements vacants

Adapter le logement au handicap et au vieillissement

Intégrer la question de la santé : services de santé (notamment physique et mentale) et urbanisme favorable à la santé.

Orientation 2 – Poursuivre et amplifier la requalification du parc existant :

Renforcer la réhabilitation énergétique du parc

Renforcer le repérage et les actions de traitement des situations d'habitat indigne notamment locatif

Orientation 3 – Diversifier la production de logement et d'hébergement pour l'adapter aux besoins :

Produire 15 % de logements locatifs sociaux (PLUS PLAI) dont 90 % dans les polarités du SDAASP et communes SRU et non pôles.

Maintenir une offre de logements sociaux à bas loyer

Adapter la typologie aux mutations sociologiques en renforçant l'offre en petits logements sociaux

Fluidifier les parcours d'hébergement de l'urgence au logement pour renforcer l'accessibilité de l'hébergement d'urgence

Orientation 4 – Faciliter l'accès au logement des ménages les plus modestes et les plus en exclusion :

Construire avec le territoire la définition des publics prioritaire pour l'accès au logement social.

Fiabiliser une fonction d'observation des besoins et de l'accès au logement des publics prioritaires

Définir une stratégie de soutien au parcours des jeunes de 18-25 ans isolés et sans ressources

Poursuivre l'adaptation des réponses aux publics spécifiques (réfugiés, victimes de violence...)

Orientation 5 – Poursuivre la coordination des actions de prévention des expulsions locatives :

Renforcer le travail de repérage et d'information auprès des locataires et bailleurs privés

Renforcer la CCAPEX dans son articulation partenariale



EPCI « singulier » : une part importante de HLM et une proportion de propriétaire occupant moins importante que la moyenne départementale

		EPCI		Dept 49			
		Nombre	%	Nombre	%		
Communauté Urbaine Angers Loire Métropole							
Population et indicateur de précarité (ADIL49 - Insee)	Population 2015		292 691	36%	809 055	100%	
	Ménages 2015		136 541	39%	349 501	100%	
	Jeunes de 15-29 ans en 2015		68 716	23%	147 550	18%	
	Personnes âgées de 65 ans et plus en 2015		50 772	17%	148 075	18%	
	Taux de pauvreté en 2015			13,7%		11,7%	
	Allocataires aides au logement CAF/MSA 2018 (CAF Maine-et-Loire)		46 504	58%	80 449	100,0%	
Parc de Logement général (ADIL49-Insee)	Résidences principales en 2015		136 554	39%	349 300	100%	
	Parc propriétaire occupant en 2015		63 469	47%	210 816	60%	
	Parc locatif privé 2015		37 268	27%	75 478	22%	
	Parc locatif social en 2015		34 340	25%	59 537	17%	
	Logements vacants en 2015		9 516	7,0%	27 803	8,0%	
	Logements Locatifs privés conventionnés ANAH au 1er/01/2018		444	1%	1 239	2%	
	Places en FJT et RJT en 2018		670	67%	1 004	100%	
	Parc Locatif social (ADIL49-Insee)	Demande externe générale	Moyenne annuelle des demandes externes de logement social 2014-2017		6 192	18%	10 642
Taux moyen de satisfaction des demandes externes de logement social 2014-2017				55%		57%	
Ressources		Moyenne annuelle des demandes externes de logement social des demandeurs au revenu < 60% plafonds PLUS 2014-2017		4381	71%	7392	69%
		Taux moyen de satisfaction des demandes externes de logement social des demandeurs au revenu < 60% des plafonds PLUS 2014-2017			57%		59%
		Demandes externes de logement social des demandeurs au revenu issu du 1er quartile en 2017		1519	25%	2 280	21%
		Satisfaction des demandes externes de logement social des demandeurs au revenu issu du 1er quartile en 2017		442	29%	686	30%
Motif handicap		Moyenne annuelle des demandes externes de logement social pour le motif handicap 2014-2017		74	1%	168	2%
		Taux moyen de satisfaction des demandeurs externes de logement social pour le motif handicap 2014- 2017			35%		34%
Taille		Moyenne annuelle des demandes externes de logements sociaux types T1-T2 2014-2017		325	52%	4913	46%
		Taux moyen de satisfaction des demandes externes de logements sociaux de T1-T2 2014-2017			42%		41%
		Moyenne annuelle des demandes externes de logements sociaux types T5 et plus 2014-2017		266	4%	468	4%
		Taux moyen de satisfaction des demandes externes de logements sociaux de T5 et plus 2014-2017			53%		65%
Jeunes		Moyenne annuelle des demandes externes de logement social des jeunes de 15-29 ans 2014-2017		2 527	41%	3 806	36%
		Taux moyen de satisfaction des demandes externes de logement social des jeunes de 15-29 ans 2014-2017			65%		69%
Personnes âgées		Moyenne annuelle des demandes externes de logement social des personnes âgées de 65 ans et plus 2014-2017		397	6%	1054	10%
		Taux moyen de satisfaction des demandes externes de logement social des personnes âgées de 65 ans et plus 2014-2017			28%		33%
Catégorie de financement		Logements sociaux au 1er/01/2107		35 962	57%	62 758	100%
		PLAI et assimilés au 1er/01/2017		18 983	53%	30 949	49%
		PLUS et assimilés au 1er/01/2017		12492	35%	24735	39%
Vacance		Logements sociaux vacants au 1er/01/2017		1 049	2,9%	2 051	3,3%
Production	Moyenne annuelle de dossiers de production de logements sociaux financés (PLUS et PLAI) 2014-2017		1040	64%	1 613	100%	
Habitat indigne (ADIL49-ANAH)	Parc privé potentiellement indigne 2013 (DDT49)		174	0,2%	3 034	1,1%	
	Logements signalés à la cellule Habitat Indigne 2014 - 2017 (cellule HI conseil départemental 49)		95	55%	704	23%	
	Logements locatifs signalés à la cellule Habitat indigne 2014-2017		87	92%	492	70%	
	Logements indignes et dégradés mis aux normes avec les aides ANAH 2014 - 2017		19	11%	278	9%	
	Logements locatifs indignes et dégradés mis aux normes avec les aides ANAH 2014-2017		17	9,77%	34	1,12%	
Précarité énergétique (ADIL49-Insee)	Logements sociaux de performance énergétique E, F, G en 2017		2 836	8%	11 729	20%	
	Logements améliorés avec les aides ANAH 2014-2017		602	0,60%	3042	1,06%	
	Logements de Propriétaires occupants améliorés avec les aides ANAH 2014-2017		569	0,90%	648	0,31%	
Expulsion locative (CCAPex Conseil départemental 49)	Moyenne annuelle de locataires assignés 2014 - 2017		517	0,72%	1 185	0,88%	
	Moyenne annuelle de demande de concours de la force publique 2014 - 2017		65				
Hébergement (SIAO49)	Hébergement d'urgence	Places d'hébergement d'urgence 2017		288	78%	371	100%
		Demandes HU 2017		28803		30633	
		Taux de demandes HU abouties 2017			74%		73%
	Hébergement d'insertion et Logement accompagné	Places d'hébergement d'insertion 2017		272	65%	421	100%
		Logements accompagnés 2017		492	70%	699	100%
		Demande SIAO reçue 2017		758		1213	
		ratio entrées/Orientation HI 2017			49%		57%
		Ratio entrées/orientation LA 2017			42%		44%

Constats :

Une part importante de jeunes et de pauvres sur ce territoire

Un territoire marqué par une part importante de jeunes, de pauvres et moins importante de personnes âgées

Le parc locatif et la vacance sont importants

Un poids du parc locatif plus important que sur d'autres territoires avec une tension sur le parc locatif privé

Un niveau de vacance dans le parc inférieur aux taux départemental mais qui a fortement évolué entre 2010 et 2017

Une part importante de demande de logement sociale des ménages défavorisés

Une forte demande de logement social portée par des ménages aux faibles ressources voire très faibles avec un niveau de satisfaction approchant la moyenne départementale qui reste médiocre pour les personnes très défavorisées malgré une part importante du parc dédié à ces demandeurs

Un manque de petit logement et de logement adapté au handicap

Une très forte demande de petits logements (plus de la moitié des demandes) avec un niveau de satisfaction proche de la moyenne départementale plutôt médiocre

Une faible demande de grands logements plutôt mal satisfaite

Une faible demande de logement social pour un motif de handicap mais un mauvais niveau de satisfaction

Une faible satisfaction de la demande des personnes âgées

Une sous-représentation des personnes âgées dans la demande locative sociale au regard de leur poids dans la population sur ce territoire mais un mauvais niveau de satisfaction

Un bon traitement de l'habitat indigne

Un territoire moins marqué par la problématique d'habitat indigne avec un fort signalement à la cellule départementale et une mobilisation des aides de l'ANAH pour la réhabilitation des logements légèrement supérieure à l'échelle départementale

Un faible traitement de la précarité énergétique

Une part moins importante de logements énergivores sur ce territoire en particulier dans le parc social mais une faible mobilisation des aides de l'ANAH pour le parc privé

Un territoire marqué par la problématique de l'expulsion locative

Une concentration des ménages assignés en vue d'une expulsion locative sur ce territoire (43 % des ménages assignés sur le département) mais à relativiser au regard du nombre de locataires sur ce territoire

Un territoire marqué par une bonne satisfaction des demandes d'hébergements

Une concentration des ménages sollicitant un hébergement d'urgence, d'insertion ou un logement accompagné, relativement bien satisfaite pour l'hébergement d'urgence et d'insertion contrairement au logement accompagné.

Enjeux prioritaires sur le territoire :

Orientation 1 – Passer d'une logique de logement à une logique habitat

Produire en moyenne 2 125 à 2 185 logements par an dont 275-285 reprises de logements vacants.

Adapter le logement au handicap et au vieillissement

Intégrer la question de la santé : services de santé (notamment physique et mentale) et urbanisme favorable à la santé.

Orientation 2 – Poursuivre et amplifier la requalification du parc existant

Renforcer la réhabilitation énergétique du parc en particulier privé

Orientation 3 – Diversifier la production de logement et d'hébergement pour l'adapter aux besoins

Produire 25 % de logements locatifs sociaux (PLUS PLAI) dont 90 % dans les polarités du SDAASP et communes non pôles.

Maintenir une offre de logements sociaux à bas loyer en travaillant aussi sur les charges

Adapter la typologie aux mutations sociologiques en renforçant l'offre en petits logements sociaux et à la marge en grands logements

Conforter le rôle du parc social dans l'accueil des ménages les plus en difficulté nécessitant un accompagnement

Développer le parc locatif privé neuf

Fluidifier les parcours d'hébergement de l'urgence au logement pour renforcer l'accessibilité de l'hébergement d'urgence

Renforcer l'offre de logement accompagné

Orientation 4 – Faciliter l'accès au logement des ménages les plus modestes et les plus en exclusion

Construire un cadre partagé de définition des publics prioritaires à l'accès au logement social

Mieux soutenir les parcours d'insertion par le logement des ménages en souffrance psychique

Définir une stratégie de soutien aux parcours logement des jeunes de 18 – 25 ans isolés et plus particulièrement ceux sans ressources fixes

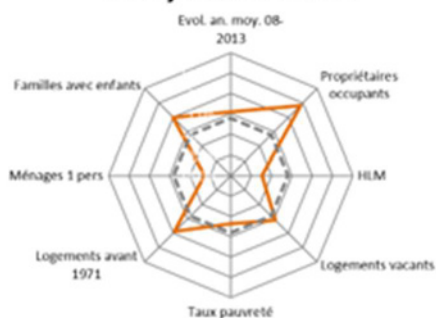
Poursuivre l'adaptation des réponses aux publics spécifiques : réfugiés, victimes de violence, sortants de prison

Orientation 5 – Poursuivre la coordination des actions de prévention des expulsions locatives

Renforcer la coordination des accompagnements

Renforcer le travail de repérage et d'information auprès des locataires et bailleurs privés

Renforcer la CCAPEX dans son articulation partenariale.



Anjou Loir et Sarthe

EPCI « familial » : familles, peu de logement social, fort taux de propriétaires

Communauté de Communes Anjou Loir et Sarthe		EPCI		Dept 49			
		Nombre	%	Nombre	%		
Population et indicateur de précarité	Population 2015	27 576	3%	809 055	100%		
	Ménages 2015	11 066	3%	349 501	100%		
	Jeunes de 15-29 ans en 2015	4 029	15%	147 550	18%		
	Personnes âgées de 65 ans et plus en 2015	4 807	17%	148 075	18%		
	Taux de pauvreté en 2015		9,1%		11,7%		
	Allocataires aides au logement CAF/MSA 2018 (CAF Maine-et-Loire)	1 399	2%	80 449	100,0%		
Parc de Logement général	Résidences principales en 2015	11 039	3%	349 300	100%		
	Parc propriétaire occupant en 2015	7 801	71%	210 816	60%		
	Parc locatif privé 2015	1 938	18%	75 478	22%		
	Parc locatif social en 2015	1 162	11%	59 537	17%		
	Logements vacants en 2015	966	8,8%	27 803	8,0%		
	Logements Locatifs privés conventionnés ANAH au 1er/01/2018	165	2%	1 239	2%		
Parc Locatif social	Demande externe générale	Demande externe générale	Moyenne annuelle des demandes externes de logement social 2014-2017	244	21%	10 642	18%
		Taux moyen de satisfaction des demandes externes de logement social 2014-2017		40%		57%	
	Ressources	Moyenne annuelle des demandes externes de logement social des demandeurs au revenu < 60% plafonds PLUS 2014-2017	154	63%	7392	69%	
		Taux moyen de satisfaction des demandes externes de logement social des demandeurs au revenu < 60% des plafonds PLUS 2014-2017		48%		59%	
	Motif handicap	Moyenne annuelle des demandes externes de logement social pour le motif handicap 2014-2017	5	2,0%	168	1,6%	
		Taux moyen de satisfaction des demandes externes de logement social pour le motif handicap 2014-2017		0%		34%	
	Taille	Moyenne annuelle des demandes externes de logements sociaux types T1-T2 2014-2017	79	32%	4913	46%	
		Taux moyen de satisfaction des demandes externes de logements sociaux de T1-T2 2014-2017		24%		41%	
		Moyenne annuelle des demandes externes de logements sociaux types T5 et plus 2014-2017	19	8%	468	4%	
		Taux moyen de satisfaction des demandes externes de logements sociaux de T5 et plus 2014-2017		38%		65%	
	Jeunes	Moyenne annuelle des demandes externes de logement social des jeunes de 15-29 ans 2014-2017	65	27%	3 806	36%	
		Taux moyen de satisfaction des demandes externes de logement social des jeunes de 15-29 ans 2014-2017		47%		69%	
	Personnes âgées	Moyenne annuelle des demandes externes de logement social des personnes âgées de 65 ans et plus 2014-2017	49	20%	1054	10%	
		Taux moyen de satisfaction des demandes externes de logement social des personnes âgées de 65 ans et plus 2014-2017		19%		33%	
	Catégorie de financement	Logements sociaux au 1er/01/2017	1256	2%	62758	100%	
		PLUS et assimilés au 1er/01/2017	618	49%	24 735	39%	
		PLAI et assimilés au 1er/01/2017	544	43%	30949	49%	
	Vacance	Logements sociaux vacants au 1er/01/2017	29	2%	2051	3%	
Production	Moyenne annuelle de dossiers de production de logements sociaux financés (PLUS et PLAI) 2014-2017	46	3%	1 613	100%		
Habitat indigne	Parc privé potentiellement indigne 2013	61	0,6%	3 034	1,1%		
	Logements signalés à la cellule Habitat Indigne 2014 - 2017	33	54%	704	23%		
	Logements locatifs signalés à la cellule Habitat indigne 2014-2017	19	58%	492	70%		
	Logements indignes et dégradés mis aux normes avec les aides ANAH 2014 - 2017	6	10%	278	9%		
	Logements locatifs indignes et dégradés mis aux normes avec les aides ANAH 2014-2017	0	0,00%	34	1,12%		
Précarité énergétique	Logements sociaux de performance énergétique E, F, G en 2017	494	43%	11 729	20%		
	Logements améliorés avec les aides ANAH 2014-2017	88	0,90%	3042	1,06%		
	Logements de Propriétaires occupants améliorés avec les aides ANAH 2014-2017	86	1,10%	648	0,31%		
Expulsion locative	Moyenne annuelle de locataires assignés 2014 - 2017	35	1,13%	1 185	0,88%		
	Moyenne annuelle de demande de concours de la force publique 2015 - 2017	3					
Hébergement (SIAO49)	Hébergement d'urgence	Places d'hébergement d'urgence 2017	6	2%	371	100%	
		Demandes HU 2017	40		30633		
		Taux de demandes HU abouties 2017		65%		73%	
	Hébergement d'insertion et logement accompagné	Logements accompagnés 2017	1	0,1%	699	100%	
		Demande SIAO reçue 2017	6		1213		
		ratio entrées/Orientation HI 2017		0%		57%	
Ratio entrées/orientation LA 2017		50%		44%			

Constats :

Un territoire marqué par une part importante de propriétaires occupants et de logements vacants

Un territoire moins marqué par la présence de ménages pauvres

Un parc caractérisé par une très forte proportion de propriétaires occupants et une faible proportion de logements sociaux

Une tension sur le parc locatif privé

Un parc de logement marqué par la problématique de vacance.

Une problématique de consommation foncière

Un territoire où la production de logements individuels consommateurs de foncier s'est maintenue voire accentuée ces 10 dernières années sur ce territoire

Une faible satisfaction de demande de logement social

Une part importante de demande locative sociale au regard du parc existant avec un niveau de satisfaction inférieur à celui de l'échelle départementale

Une part de demandeurs à faibles ressources moins importante qu'à l'échelle départementale mais moins bien satisfaite en particulier pour les ménages à très faibles ressources ce qui peut s'expliquer par la très faible part de logements dédiés à cette catégorie de demandeurs

Une faible satisfaction de petits et grands logements malgré une relative faible demande

Des jeunes surreprésentés dans la demande locative sociale au regard de leur poids dans la population mais mal satisfaits dans leur demande

Des personnes âgées plus demandeurs de logements sociaux que sur d'autres territoires dont la demande est faiblement satisfaite

Des demandes de logement social pour motif de handicap plus nombreuses mais pas satisfaites.

Une problématique d'habitat indigne et de précarité énergétique

La problématique habitat indigne faible mais un bon repérage. Un bon traitement de l'habitat indigne avec les aides de l'ANAH sauf pour le parc propriétaire occupant.

Une part très importante du parc social de mauvaise qualité énergétique sur ce territoire.

Une part faible de traitement des logements énergivore mais bien traité au regard de la moyenne départementale.

L'expulsion locative

Une part importante de ménages assignés en vue d'une expulsion locative au regard de la moyenne départementale.

L'hébergement

Une faible demande d'hébergement et de logement accompagné mais mal satisfaite pour l'hébergement.

Enjeux prioritaires sur le territoire :

Orientation 1 – Passer d'une logique de logement à une logique habitat

Produire en moyenne 55 à 115 logements par an dont 5 -15 reprises de logements vacants

Maintenir la vigilance sur la gestion économe du foncier

Adapter le logement au handicap et au vieillissement

Intégrer la question de la santé : services de santé (notamment physique et mentale) et urbanisme favorable à la santé.

Orientation 2 – Poursuivre et amplifier la requalification du parc existant

Renforcer la réhabilitation énergétique du parc en particulier privé

Orientation 3 – Diversifier la production de logement et d'hébergement pour l'adapter aux besoins

Renforcer l'offre de logements sociaux (objectif de 15 % de logements sociaux produits) dont 90 % dans les polarités du SDAASP et communes SRU non pôles, en particulier l'offre à bas loyer en travaillant aussi sur les charges

Adapter la typologie aux mutations sociologiques en renforçant l'offre en petits logements sociaux et à la marge en grands logements

Construire des réponses adaptées aux besoins des personnes sans logement propre en s'appuyant sur les diagnostics du SIAO

Renforcer l'accessibilité de l'offre d'hébergement d'insertion et de logement accompagné

Orientation 4 – Faciliter l'accès au logement des ménages les plus modestes et les plus en exclusion

Renforcer l'accès au logement des gens du voyage.

Construire un cadre partagé de définition des publics prioritaires à l'accès au logement social (ménages à faibles ressources, jeunes, personnes âgées, handicapées...)

Fiabiliser une fonction d'observation des besoins et de l'accès au logement des publics prioritaires

Orientation 5 – Poursuivre la coordination des actions de prévention des expulsions locatives

Renforcer la coordination des accompagnements

Renforcer le travail de repérage et d'information auprès des locataires et bailleurs privés

Renforcer la CCAPEX dans son articulation partenariale

Constats :

Un territoire marqué par une part importante de personnes âgées, de ménages pauvres, de propriétaires occupants et de parc locatif privé

Une population marquée par une plus forte part de personnes âgées et de ménages pauvres

La part de propriétaires occupants est plus importante qu'à l'échelle départementale

Le parc locatif social est plus important que le parc locatif privé, ce qui est une spécificité sur cet EPCI

Le parc locatif privé accueille une plus forte proportion de personnes aux faibles ressources (entre 36 et 43 %) que sur d'autres territoires

Un territoire marqué par la problématique de la vacance

La problématique de la vacance des logements est plus prégnante sur ce territoire particulièrement dans le parc privé

Un territoire caractérisé par une faible demande et satisfaction dans le parc locatif public

Une demande locative sociale plutôt faible et une satisfaction de cette demande inférieure à la moyenne départementale

Une demande locative sociale davantage portée par des ménages aux faibles ressources (72 %) voire très faibles ressources et moins bien satisfaite en lien avec une part de logements locatifs dédiés à ces populations (45 %) inférieure à l'échelle départementale*

Un niveau de satisfaction de la demande locative sociale pour des motifs tenant au handicap meilleur qu'à l'échelle départementale mais plutôt médiocre (38 %)

Un territoire marqué par une faible satisfaction des demandes des personnes âgées, des jeunes et en petit logement.

Une faible présence de personnes âgées dans la demande locative sociale relativement à leur poids dans la population sur ce territoire mais qui est plutôt moins bien satisfaite qu'à l'échelle départementale

Un mauvais niveau de satisfaction des demandes de petits logements

Une présence des jeunes dans la demande locative sociale supérieure à leur poids dans la population mais moins bien satisfaite que sur d'autres territoires

Un bon traitement de l'habitat indigne

Une problématique d'habitat indigne dans la moyenne départementale avec un niveau de repérage et de traitement par la mobilisation d'aides de l'ANAH relativement bon

Une problématique d'expulsion locative

Un nombre faible de locataires pour lesquels une procédure d'expulsion est engagée mais une part de locataires assignés plus forte sur ce territoire et une part plus importante de procédures qui vont jusqu'à la demande de concours de la force publique

Un territoire marqué par une faible satisfaction des demandes en hébergement d'insertion et de logement accompagné

Une bonne satisfaction des demandes d'hébergement d'urgence de ménages sollicitant du territoire mais une mauvaise satisfaction des demandes d'hébergement d'insertion ou de logement accompagné.

Enjeux prioritaires sur le territoire :

Orientation 1 – Passer d'une logique de logement à une logique habitat

Produire en moyenne 115 à 175 logements par an dont 15-25 reprises de logements vacants.

Revitaliser les centres bourg en maintenant la vigilance sur les logements vacants

Adapter le logement au handicap voire au vieillissement

Intégrer la question de la santé : services de santé (notamment physique et mentale) et urbanisme favorable à la santé.

Orientation 2 – Poursuivre et amplifier la requalification du parc existant

Renforcer la réhabilitation énergétique du parc notamment social

Maintenir un bon niveau de repérage et de traitement des situations d'habitat indigne

Orientation 3 – Diversifier la production de logement et d'hébergement pour l'adapter aux besoins

Produire 11 % de logements locatifs sociaux (PLUS PLAÏ) dont 90 % dans les polarités du SDAASP.

Renforcer l'offre de logements sociaux à bas loyer en travaillant aussi sur les charges

Adapter la typologie aux mutations sociologiques en renforçant l'offre en petits logements sociaux voire grands logements

Construire des réponses adaptées aux besoins des personnes sans logement propre en s'appuyant sur les diagnostics du SIAO

Renforcer l'accessibilité de l'offre d'hébergement d'insertion et de logement accompagné

Orientation 4 – Faciliter l'accès au logement des ménages les plus modestes et les plus en exclusion

Renforcer l'accès au logement des gens du voyage.

Construire un cadre partagé de définition des publics prioritaires à l'accès au logement social (ménages à faibles ressources, jeunes, personnes âgées, handicapées...)

Fiabiliser une fonction d'observation des besoins et de l'accès au logement des publics prioritaires

Orientation 5 – Poursuivre la coordination des actions de prévention des expulsions locatives

Renforcer le travail de repérage et d'information auprès des locataires et bailleurs notamment privés pour les remobiliser

Renforcer la CCAPEX dans son articulation partenariale

Constats :

Un territoire relativement épargné par la précarité mais une demande locative sociale externe faiblement satisfaite :

Un territoire moins marqué par la présence de ménages pauvres

Une part importante de demande locative sociale externes au regard du parc existant avec un niveau de satisfaction inférieur à celui de l'échelle départementale

Une part de demandeurs à faibles ressources moins importante qu'à l'échelle départementale mais moins bien satisfaite en particulier pour les ménages à très faibles ressources ce qui peut s'expliquer par la très faible part de logements dédiés à cette catégorie de demandeurs

Une faible satisfaction de petits logements malgré une relative faible demande

Des jeunes surreprésentés dans la demande locative sociale au regard de leur poids dans la population mais moins bien satisfaits dans leur demande.

Des personnes âgées plus demandeurs de logements sociaux que sur d'autres territoires dont la demande est faiblement satisfaite

Des demandes de logement social pour motif de handicap plus nombreuses mais moins bien satisfaites

Une production de logement consommatrice de foncier et un parc privé en tension :

Un parc caractérisé par une très forte proportion de propriétaires occupants et une faible proportion de logements sociaux

Un territoire où la production de logements individuels consommateurs de foncier ne s'est pas améliorée face aux objectifs du PDH 2008-2018.

Une tension sur le parc locatif privé

Un parc indigne et énergivore important :

Une problématique d'habitat indigne à hauteur de l'enjeu observé à l'échelle du département avec un niveau de repérage et de traitement par les aides de l'ANAH supérieur à la moyenne départementale.

Une part très importante des parcs social et privé de mauvaise qualité énergétique sur ce territoire.

Une faible satisfaction des demandes d'hébergement d'insertion :

Une faible demande d'hébergement et de logement accompagné mais ne pouvant être satisfaite pour l'hébergement d'insertion en l'absence d'offre

Un nombre très faible de ménages assignés en vue d'une expulsion locative et une part plus importante de procédures qui vont jusqu'à la demande de concours de la force publique

Enjeux prioritaires sur le territoire :

Orientation 1 – Passer d'une logique de logement à une logique habitat

Produire en moyenne 220 à 275 logements par an dont 20-25 reprises de logements vacants

Renforcer la gestion économe du foncier

Adapter le logement au handicap et au vieillissement en particulier dans le parc social

Intégrer la question de la santé : services de santé (notamment physique et mentale) et urbanisme favorable à la santé.

Orientation 2 – Poursuivre et amplifier la requalification du parc existant

Renforcer la réhabilitation énergétique du parc en particulier privé

Renforcer le repérage et de traitement des situations d'habitat indigne en lien avec la cellule départementale.

Orientation 3 – Diversifier la production de logement et d'hébergement pour l'adapter aux besoins

Renforcer l'offre de logements sociaux (objectif de 20 % de logements sociaux produits) dont 90 % dans les polarités du SDAASP et communes SRU non pôles, en particulier l'offre à bas loyer en travaillant aussi sur les charges

Adapter la typologie aux mutations sociologiques en renforçant l'offre en petits logements sociaux et à la marge en grands logements

Développer l'offre d'hébergement d'insertion et de logement accompagné

Orientation 4 – Faciliter l'accès au logement des ménages les plus modestes et les plus en exclusion

Renforcer l'accès au logement des gens du voyage.

Construire un cadre partagé de définition des publics prioritaires à l'accès au logement social (ménages à faibles ressources, jeunes, personnes âgées, handicapés...)

Fiabiliser une fonction d'observation des besoins et de l'accès au logement des publics prioritaires

Orientation 5 – Poursuivre la coordination des actions de prévention des expulsions locatives

Renforcer la coordination des accompagnements

Renforcer le travail de repérage et d'information auprès des locataires et bailleurs privés

Constats :

Un parc locatif en tension avec une problématique de la vacance sur ce territoire :

Un territoire marqué par une part importante de propriétaires occupants (76 % contre 60 % à l'échelle départementale).

Une part de logements individuels construits sur la période 2008-2016 qui reste importante

Une tension sur le parc locatif privé dont près d'1/3 est occupé par des ménages à faibles ressources

Le parc social est moins présent (9% contre 17 % à l'échelle départementale), s'expliquant par un taux de pauvreté plus faible qu'à l'échelle départementale

Une problématique de vacance des logements sur ce territoire en particulier dans le parc locatif social (4,6 % contre 3,3 % à l'échelle départementale).

Un parc social à développer :

Les demandes externes de logement social sont relativement bien satisfaites mais moins bien pour les demandeurs aux faibles ressources (47 % contre 59 % à l'échelle départementale)

Une faible part au parc accessibles aux personnes aux faibles ressources (36 % contre 49 % à l'échelle départementale)

Un niveau de satisfaction de la demande de petits logements sociaux dans la moyenne départementale mais qui reste faible.

Un niveau de satisfaction de la demande de logement social des personnes âgées supérieur à la moyenne départementale mais qui reste médiocre

Un très bon niveau de satisfaction de la demande de logement social des jeunes

Une problématique d'habitat indigne dans le parc privé et un faible enjeu de rénovation énergétique dans le parc social :

Une part plus importante que la moyenne départementale du parc privé potentiellement indigne avec un enjeu de repérage et de signalement des situations auprès de la cellule départementale

Une faible mobilisation des aides de l'ANAH pour l'amélioration des logements indignes et dégradés

Une très forte proportion de logements sociaux de faible qualité énergétique

Une très faible problématique d'expulsion locative pour impayé de loyer

Une faible présence d'hébergement sur ce territoire :

Une bonne satisfaction en logement accompagné. Par contre une faible demande d'hébergement d'urgence mais relativement bien satisfaite.

Une absence d'offre d'hébergement d'insertion sur le territoire, une faible satisfaction en hébergement d'insertion des demandeurs.

Enjeux prioritaires sur le territoire :

Orientation 1 – Passer d'une logique de logement à une logique habitat.

Produire en moyenne 575 à 635 logements par an dont 75 à 85 reprises de logements vacants.

Maintenir la vigilance sur la gestion économe du foncier.

Orientation 2 – Poursuivre et amplifier la requalification du parc existant.

Renforcer la lutte contre la précarité énergétique dans le parc privé et le parc social.

Renforcer les actions de repérage et de traitement des situations d'habitat indigne.

Orientation 3 – Diversifier la production de logement et d'hébergement pour l'adapter aux besoins.

Produire 15 % de logements locatifs sociaux (PLUS PLAÏ) dont 90 % dans les polarités du SDAASP.

Développer le parc locatif privé.

Adapter le parc social pour mieux répondre aux ménages à faibles ressources et aux petits ménages (personnes seules ou en couple sans enfant) en développant une offre à bas loyer, de petits logements.

Développer les solutions de logement temporaire avec accompagnement.

Orientation 4 – Faciliter l'accès au logement des ménages les plus modestes et les plus en exclusion.

Construire avec le territoire la définition des publics prioritaire pour l'accès au logement social.

Fiabiliser une fonction d'observation des besoins et de l'accès au logement des publics prioritaires

Orientation 5 – Poursuivre la coordination des actions de prévention des expulsions locatives

Renforcer la coordination des accompagnements.

Renforcer le travail de repérage et d'information auprès des locataires et bailleurs privés.

Constats :

Une concentration de ménages pauvres et de personnes âgées mais un parc locatif accessible aux ménages défavorisés :

Un taux de pauvreté élevé qui dépasse le taux départemental de 2%.

Un territoire marqué par une présence importante de personnes âgées

Un parc locatif privé qui accueille une part importante de ménages aux faibles ressources.

Les demandes externes de logement social sur ce territoire sont mieux satisfaites qu'à l'échelle départementale en particulier pour les demandeurs à faibles ressources du fait d'une part importante de logements accessibles à ces ménages

Les demandes de petits logements sociaux sont moins nombreuses que sur le reste du département et ne sont pas bien satisfaites.

Une importante demande de logement social par les jeunes qui sont très bien satisfaites

Une demande de logements sociaux par les personnes âgées relativement faible au regard de leur part dans la population sur ce territoire et moyennement bien satisfaite

Une importance de propriétaire occupant et de logements vacants

La proportion de propriétaire occupant est importante sur ce territoire.

Le territoire est marqué par un fort taux de logements vacants.

Une vacance importante dans le parc locatif social.

Une problématique d'habitat indigne et de logements de faible qualité énergétique importante

Une part plus importante que la moyenne départementale du parc privé potentiellement indigne avec un enjeu de repérage et de signalement des situations auprès de la cellule départementale.

Une faible mobilisation des aides ANAH pour l'amélioration des logements indignes et dégradés.

Une très forte proportion de logements de faible qualité énergétique

Un nombre moyen de procédure d'expulsion locative engagée supérieur à la moyenne départementale.

Un déficit d'hébergement d'urgence et de logements accompagnés

Une bonne satisfaction de l'hébergement d'insertion.

Une satisfaction médiocre des demandes des ménages orientés vers l'offre de logements accompagnés.

Enjeux prioritaires sur le territoire :

Orientation 1 – Passer d'une logique de logement à une logique habitat

Produire en moyenne 360 à 420 logements par an dont 60-70 reprises de logements vacants.

Revitaliser les centres bourg en maintenant la vigilance sur les logements vacants

Adapter le logement au handicap et au vieillissement

Intégrer la question de la santé : services de santé (notamment physique et mentale) et urbanisme favorable à la santé.

Orientation 2 – Poursuivre et amplifier la requalification du parc existant

Renforcer la réhabilitation énergétique du parc notamment social

Renforcer le repérage et les actions de traitement des situations d'habitat indigne

Orientation 3 – Diversifier la production de logement et d'hébergement pour l'adapter aux besoins

Produire 15 % de logements locatifs sociaux (PLUS PLAI) dont 90 % dans les polarités du SDAASP.

Maintenir une offre de logements sociaux à bas loyer en travaillant aussi sur les charges

Adapter la typologie aux mutations sociologiques en renforçant l'offre en petits logements sociaux

Fluidifier les parcours d'hébergement de l'urgence au logement pour renforcer l'accessibilité de l'hébergement d'urgence

Renforcer l'offre de logement accompagné

Orientation 4 – Faciliter l'accès au logement des ménages les plus modestes et les plus en exclusion

Construire avec le territoire la définition des publics prioritaire pour l'accès au logement social.

Fiabiliser une fonction d'observation des besoins et de l'accès au logement des publics prioritaires

Définir une stratégie de soutien au parcours des jeunes de 18-25 ans isolés et sans ressources

Poursuivre l'adaptation des réponses aux publics spécifiques (réfugiés, victimes de violence...)

Orientation 5 – Poursuivre la coordination des actions de prévention des expulsions locatives

Renforcer la coordination des accompagnements

Renforcer le travail de repérage et d'information auprès des locataires et bailleurs privés

Renforcer la CCAPEX dans son articulation partenariale

Constats :

Un territoire marqué par une part importante de propriétaire occupant

Un territoire moins marqué par la présence de ménages pauvres.

Un parc caractérisé par une très forte proportion de propriétaires occupants et une faible proportion du parc locatif.

Une tension sur le parc locatif privé

Une problématique de consommation foncière

Un territoire où la production de logements individuels consommateurs de foncier s'est maintenue voire accentuée ces 10 dernières années sur ce territoire

Un territoire marqué par une faible part de demande locatif social en général et de demande de petits et grands logements en particulier.

La demande locative sociale externe au regard du parc existant à un taux important mais reste dans la moyenne départementale et est relativement bien satisfaite.

Une part de demandeurs à faibles ressources moins importante qu'à l'échelle départementale mais bien satisfaite malgré la faible part de logements qui leur sont destinée. Une faible satisfaction de petits et grands logements malgré une relative faible demande.

Une faible satisfaction des demandes des jeunes, des personnes âgées et des motifs handicaps

Des jeunes surreprésentés dans la demande locative sociale au regard de leur poids dans la population mais mal satisfaits dans leur demande.

Des personnes âgées plus demandeurs de logements sociaux que sur d'autres territoires dont la demande est faiblement satisfaite

Des demandes de logement social pour motif de handicap plus nombreuses mais moins bien satisfaites

Une problématique d'habitat indigne et de précarité énergétique

Une problématique d'habitat indigne supérieure à l'enjeu observé à l'échelle du département avec un enjeu de repérage mais un bon traitement avec la mobilisation des aides de l'ANAH.

Une part très importante du parc social de mauvaise qualité énergétique sur ce territoire.

Un bon traitement de la précarité énergétique par les aides de l'ANAH.

Un nombre très faible de ménages assignés en vue d'une expulsion locative.

Une faible satisfaction des demandes en hébergement

Une faible demande d'hébergement, et de logement accompagné mais mal satisfaite pour l'hébergement d'urgence et d'insertion.

Enjeux prioritaires sur le territoire :

Orientation 1 – Passer d'une logique de logement à une logique habitat

Produire en moyenne 150 à 250 logements par an

Maintenir la vigilance sur la gestion économe du foncier

Adapter le logement au handicap et au vieillissement

Intégrer la question de la santé : services de santé (notamment physique et mentale) et urbanisme favorable à la santé.

Orientation 2 – Poursuivre et amplifier la requalification du parc existant

Lutter contre l'habitat indigne

Lutter contre la précarité énergétique dans le parc public

Renforcer la réhabilitation énergétique du parc en particulier privé

Orientation 3 – Diversifier la production de logement et d'hébergement pour l'adapter aux besoins

Produire 15 % de logements locatifs sociaux (PLUS PLAI) dont 90 % dans les polarités du SDAASP.

Renforcer l'offre de logements sociaux (objectif de % de logements sociaux produits) en particulier l'offre à bas loyer en travaillant aussi sur les charges

Adapter la typologie aux mutations sociologiques en renforçant l'offre en petits logements sociaux et à la marge en grands logements

Construire des réponses adaptées aux besoins des personnes sans logement propre en s'appuyant sur les diagnostics du SIAO

Renforcer l'accessibilité de l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion.

Orientation 4 – Faciliter l'accès au logement des ménages les plus modestes et les plus en exclusion

Renforcer l'accès au logement des gens du voyage.

Construire un cadre partagé de définition des publics prioritaires à l'accès au logement social (ménages à faibles ressources, jeunes, personnes âgées, handicapées...)

Fiabiliser une fonction d'observation des besoins et de l'accès au logement des publics prioritaires

Orientation 5 – Poursuivre la coordination des actions de prévention des expulsions locatives

Renforcer la coordination des accompagnements

Renforcer le travail de repérage et d'information auprès des locataires et bailleurs privés

Renforcer la CCAPEX dans son articulation partenariale

VII. La gouvernance et l'animation du PDHH



Schéma des instances et leur rôle

Instances stratégiques

CDHH
Comité Départemental Habitat Hébergement (Fusion SDCRHH et COREP)

Veille à la mise en œuvre et à la cohérence des actions
Coordonne les instances
Établi les bilans et contribue à l'évaluation
Il peut se réunir en **comité restreint** pour traiter de sujets spécifiques

Comité technique

Suivi de la mise en œuvre
Ajustement de la stratégie
Coordination des acteurs
Répartition du travail

Observatoires

Observatoire Habitat Logement :

Comité de rédaction de la lettre de l'observatoire
Comité de suivi des indicateurs des plans

Observatoire Hébergement Logement accompagné :

Comité technique du SIAO

Observatoire habitat Indigne

5 Commissions thématiques

Commission habitat

Orientation 1 : Passer d'une logique logement à une logique habitat

Commission précarité énergétique et habitat indigne

Orientation 2 : Poursuivre et amplifier la requalification du parc existant

Commission offre logement hébergement

Orientation 3 : Diversifier la production de logement et d'hébergement pour l'adapter aux besoins

Commission accès au logement

Orientation 4 : garantir l'accès au logement des ménages les plus modestes et les plus en difficultés

Commission prévention des expulsions

Orientation 5 : prévention des expulsions

Rencontres territoriales

Rencontre EPCI / Co-pilotes

Les instances de décision, de mise en œuvre, de suivi et de pilotage du plan

Afin d'organiser le pilotage de la mise en œuvre des projets associés au nouveau PDHH, l'animation et la coordination des acteurs, l'évaluation des actions, la communication, la gouvernance du plan reposent sur différentes instances de gouvernance stratégiques et opérationnelles.

1- les instances stratégiques :

CDHH : Comité Départemental Habitat Hébergement (comité de pilotage)

La rédaction d'un document unique qui intègre les orientations des deux plans, la volonté d'une gouvernance adaptée à l'articulation de ces deux plans et simplifiée, entraîne la création d'une instance unique de pilotage, fusion de la SD CRHH et du comité responsable du PDALHPD.

Pilote / présidence : Instance co-pilotée par l'État et le département, co-présidé par le préfet et le président du conseil départemental

Rôle : Le comité de pilotage est l'instance d'arbitrage du plan, il en assure le portage politique

- Élabore et suit le Plan :

- Contribue à l'évaluation et à la révision du Plan

- Veille à la mise en œuvre effective des actions prévues et à leurs cohérences, fixes les priorités départementales de publics du plan.

- Adopte les bilans annuels du Plan

- Émet les avis sur les documents et accords réglementaires (Bilan et règlement FSL, Conventions Intercommunales d'Attribution, accords collectifs, ...)

- Diffuse de l'information

Composition :

Il réunit en son sein des représentants des services de l'État et du Département, des collectivités locales (EPCI et communes), des bailleurs et organismes HLM, des opérateurs, associations et représentants des usagers dont la participation est prévue par la loi.

Les membres du Comité de pilotage sont conjointement désignés par le Préfet et le Président du Conseil départemental par arrêté pour la durée du plan.

Périodicité : 2 réunions par an minimum

Le comité de pilotage peut se réunir en formation restreinte pour traiter des sujets spécifiques au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées.

Comité technique

Le comité technique est l'instance opérationnelle en charge de la mise en œuvre du plan et de son suivi.

Rôle :

- suivi de la mise en œuvre des orientations et des fiches actions du plan,
- proposition et ajustements de la stratégie au regard des bilans et nouveaux enjeux,
- préparation, organisation et coordination des différentes instances de mise en œuvre (comité de pilotage, commissions thématiques, rencontres territoriales).

Composition :

Cette instance est composée d'agents du Département et de l'État.

Périodicité : 1 rencontre tous les deux mois en moyenne

2- Les 5 commissions thématiques :

Les commissions thématiques sont des instances opérationnelles permettant de monter concrètement les projets.

Rôles :

- Organiser la mise en œuvre du plan et la mobilisation des partenaires
- Suivre la réalisation des actions du plan
- Prioriser les actions
- Nourrir le comité technique et le comité de pilotage

La composition des commissions thématiques est la suivante :

- l'État, le Département et l'ADIL pour chaque commissions complété par :
 - pour la commission Habitat : ARS, EPCI, CAUE, AURA, USH, CDC, Action logement.
 - pour la commission précarité énergétique et habitat indigne : EPCI, ARS, CAF, MSA, ALEC, ALISEE, Action logement, la Région, CAPEB, FFB
 - pour la commission offre logement et hébergement : EPCI, SIAO, USH, ADCCAS, ALM (délégations des aides à la pierre), SOLIHA AIS, FAS, URHAJ
 - pour la commission accès au logement : EPCI, USH, Action logement, SIAO, UDCCAS, ARS, FAS
 - pour la commission prévention des expulsions : préfecture et sous-préfectures, CAF, MSA, USH, représentant bailleurs privés, SIAO, UDCCAS

Ces compositions pourront évoluer et être complétées sur la durée du Plan.

La composition des commissions peut aussi être enrichie de personnes ressources en fonction des thématiques abordées.

3 Un observatoire porté par l'ADIL :

L'Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement est copiloté par l'ADIL, le Département et l'État. Son animation est confiée à l'ADIL 49.

Il constitue un outil d'aide à la décision des politiques locales de l'habitat, du logement et de l'hébergement.

Missions et objectifs

Les objectifs attribués à l'observatoire sont les suivants :

- Suivre les évolutions majeures de l'habitat
- Produire des analyses ponctuelles et des études spécifiques
- Produire une lettre de l'observatoire régulièrement
- Suivre certains indicateurs du PDHH

4 Rencontres territoriales :

Organisation, à minima, d'une rencontre à mi-parcours et l'évaluation du plan avec chaque EPCI, avec pour objectif de partager la mise en œuvre du plan et son adéquation avec les politiques locales.

5 Actions de formations :

De nombreux dispositifs sont mobilisés pour mettre en œuvre les actions en faveur du logement et de l'hébergement des publics défavorisés (dispositifs de priorisation pour l'accès au logement, FSL, dispositifs d'hébergement, habitat indigne, précarité énergétique, prévention des expulsions locatives...). Les acteurs, et notamment les travailleurs sociaux ont besoin de connaître ces dispositifs, leurs fonctionnements, les moyens de les solliciter et les spécificités de leur mise en œuvre dans le Maine-et-Loire.

Des actions de formations seront organisées, par module, chaque année, à destination des travailleurs sociaux sur les différents dispositifs, d'accès au logement ou à l'hébergement, de maintien dans le logement, d'accompagnement social.

Orientation : Gouvernance et animation du PDHH

Action : Poursuivre l'agilité du Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement, face aux évolutions de contexte

Contexte

L'évolution des politiques nationales, le renforcement du positionnement des EPCI dans la mise en place des politiques de l'habitat, l'articulation et la cohérence avec les plans et schémas spécifiques nécessitent de s'emparer de nouveaux enjeux, des sujets émergents, de partager et porter à connaissance les actions et réflexions engagés dans le plan.

L'observatoire porté par l'ADIL 49 a pour objectif de suivre les évolutions majeures de l'habitat, d'établir une analyse partagée et transversale et d'évaluer la mise en œuvre des orientations du PDHH, d'être un outil d'aide à la décision des politiques locales.

Les Constats

Chaque commission technique thématique a pour mission d'organiser la mise en œuvre et de faire le suivi de l'avancée des actions sur son champ thématique, de proposer des actions et de nourrir l'équipe projet et le comité de pilotage. 49. Les travaux des commissions thématiques sont partagés par les membres et

mis en ligne sur l'observatoire porté par l'ADIL.

Ces données doivent être partagées pour piloter de manière plus efficace le plan, partager les actions et orientations du plan sur le territoire, engager les réflexions et permettre l'innovation sur de nouveaux sujets.

Les Objectifs

Savoir adapter le Plan aux évolutions des politiques nationales et locales, engager des réflexions sur de nouveaux sujets, saisir les opportunités, développer des expérimentations.

Suivre et mesurer les actions du plan, communiquer sur les résultats et partager les réflexions

Les Actions

Créer un outil de suivi partagé et commun à chaque commission thématique.

Par commission thématique, établir un plan d'action annuel, solliciter les personnes ressources et mettre en place les groupes de travail nécessaire.

Par commission thématique, établir annuellement une évaluation et un bilan des actions menées, des propositions d'évolutions des orientations.

Publier régulièrement les évaluations, les travaux et les bilans sur le site de l'ADIL.

Les Modalités d'action

Pilotes : État (DDCS, DDT), Département, ADIL

Partenaires associés : CAF

Calendrier : Sur la durée du PDHH

Les Indicateurs de réalisation

- Nombre d'évaluation et bilans réalisés.
- Mise à jour régulière de l'observatoire

VIII. Annexes

- Schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile
- Programme régional relatif à l'accès à la prévention et aux soins des personnes les plus démunies
- Schéma départemental de la domiciliation
- Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2018-2023

IX. Glossaire

ACD	Accord Collectif Départemental
ADIL	Agence départementale d'information sur le logement
ALEC	Agence locale de l'énergie et du climat
ALISEE	Association ligérienne d'information et de sensibilisation à l'énergie et l'environnement
ALT	Allocation Logement Temporaire
AMI	Appel à manifestation d'intérêts
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
APL	Aide personnalisée au logement
ASE	Aide sociale à l'enfance
AURA	Agence d'urbanisme de la région angevine
CADA	Centre d'accueil de demandeurs d'asile
CAF	Caisse d'allocation familiale
CAUE	Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de Maine et Loire
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
CDC	Commission de Conciliation
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CIA	Convention intercommunal d'attribution
CIL	Comités interprofessionnels du logement
CIL	Conférence intercommunale du logement
CRFP	Commission concours force publique
CUS	Convention d'utilité sociale
DALO	Droit au logement opposable
DANH	Dispositif alternatif aux nuitées hôtelières
DDCS	Direction départementale de la cohésion sociale
DDT	Direction départementale des territoires
DPE	Diagnostic de performance énergétique
DSF	Diagnostic social et financier
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
FAAD	Fonds d'aide aux accédants en difficulté
FART	Fond d'aide à la rénovation thermique
FEDER	Fonds européen de développement régional
FJT	Foyer jeune travailleur
FSL	Fonds solidarité logement
HI	Habitat indigne
HLM	Habitat à loyer modéré
HUDC	Hébergement d'urgence de droit commun
IML	Intermédiation Locative
LLS	Logement locatif social

MDS	Maison départementale des solidarités
MSA	Mutualité sociale agricole
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
OPAH RU	Opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain
PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PDGDLSID	Plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs
PDH	Plan départemental de l'habitat
PDHH	Plan départemental de l'habitat et de l'hébergement
PE	Précarité énergétique
PIG	Programme d'intérêt général
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLUS	Prêt locatif à usage social
PMR	Personne à mobilité réduite
PO	Propriétaire occupant
PSLA	Prêt social location accession
PTZ	Prêt à taux zéro
QPV	Quartier prioritaire de la politique de la ville
RFP	Réquisition de la force publique
RJT	Résidence jeune travailleur
SIAO	Service intégré d'accueil et d'orientation
UDCCAS	Union départementale des centres communaux d'action sociale
USH	Union sociale de l'habitat

Suivez-nous !



maine_et_loire
Prefet49



Departement49
prefet49



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DÉPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE

anjou