



**PRÉFET  
DE LA VENDÉE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**VENDÉE**  
LE DÉPARTEMENT

# PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT DE VENDÉE 2022-2027

---



ENEIS

by **KPMG**

# SOMMAIRE

LIMINAIRES.....	6
Les objectifs du PDHH.....	7
La méthode d'élaboration du PDHH.....	8
Un document qui se fonde sur les évaluations des précédents PDH et PDALHPD et un diagnostic approfondi.....	8
Une large intégration des partenaires à la définition et à la mise en œuvre du PDHH.....	9
Le contexte légal et réglementaire.....	10
Les textes fondateurs.....	10
Les principales évolutions issues des récentes lois.....	10
L'inscription des objectifs du PDHH dans le cadre du « Plan quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme ».....	12
L'inscription des objectifs du Plan dans le cadre de la Stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté.....	13
Les publics prioritaires de la politique d'accès au logement.....	13
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC.....	16
Les dynamiques du territoire en chiffres.....	17
Le panorama du parc de logement.....	17
Un territoire de propriétaires marqué par la présence importante de logements individuels... ..	17
Un parc de logement relativement récent mais des enjeux d'amélioration.....	17
Une répartition du parc social sur l'ensemble du territoire et une production à renforcer sur l'ensemble du territoire.....	18
Une production de logements soutenue.....	18
Le panorama de l'offre en hébergement et en logement adapté.....	18
Une offre d'hébergement fortement sollicitée qui appelle le développement de nouvelles solutions de sorties.....	18
Une offre en logement adapté conséquente mais qui doit évoluer pour mieux répondre aux besoins.....	19
Une demande d'accompagnement social en baisse.....	19
Les parcours résidentiels.....	19
Un territoire relativement abordable pour l'accession en dehors du littoral.....	19
Un parc social qui peine à répondre aux besoins des demandeurs au sein des territoires tendus.....	20

Une difficulté à inscrire les ménages dans un parcours vers le logement malgré le rôle mieux affirmé du SIAO.....	20
Les difficultés de maintien dans le logement.....	20
Des besoins divers des personnes âgées selon les territoires.....	21
Des besoins spécifiques.....	21
Enjeux identifiés à l’issue du diagnostic.....	22
Soutenir une production de logement conciliant préservation de l’environnement et qualité de vie.....	22
Prévenir les situations de rupture et soutenir les ménages les plus précaires.....	24
Porter une action ciblée sur certains besoins spécifiques.....	25
Coordonner et animer la mise en œuvre du PDHH.....	27
Synthèse des dynamiques et des enjeux territorialisés.....	28
LES BESOINS EN LOGEMENT ET HEBERGEMENT.....	29
Les objectifs en terme de besoins en logements.....	30
Les objectifs en termes d’hébergement et logement adapté.....	30
ORIENTATIONS.....	32
ORIENTATION A : FAIRE VIVRE LE PLAN.....	34
A1. Piloter la mise en œuvre du PDHH.....	34
A2. Assurer l’appropriation et l’animation du PDHH.....	36
A3. Observer les dynamiques du territoire pour mieux ajuster les actions du plan.....	37
ORIENTATION B : Préserver l’environnement et économiser le foncier.....	38
Territorialisation de l’orientation.....	39
B1. Objectif : Favoriser la prise en compte globale de la qualité environnementale et intégrer la culture du risque dans les politiques de l’habitat.....	40
B2. Objectif : Veiller à une utilisation économe du foncier dans la logique du Zéro Artificialisation Nette.....	41
B3. Objectif : Accompagner les projets de revitalisation des centres-bourgs.....	42
B4. Objectif : Poursuivre la stratégie globale de rénovation du parc de logements.....	43
B5. Objectif : Lutter contre l’habitat indigne et la précarité énergétique.....	44
ORIENTATION C : Accompagner les parcours résidentiels en Vendée.....	45
Territorialisation de l’orientation.....	46
C1. Objectif : Poursuivre une production locative sociale régulière et ambitieuse sur l’ensemble du territoire.....	47
C2. Objectif : Développer une offre locative complémentaire.....	48
C3. Objectif : Soutenir l’accession à la propriété des ménages modestes.....	49
ORIENTATION D : Poursuivre le développement de l’offre dans la logique du Logement d’Abord	50

Territorialisation de l'orientation.....	51
D1. Objectif : Développer l'offre locative très sociale.....	52
D2. Objectif : Favoriser le développement d'une offre de logements adaptés.....	53
D3. Objectif : Expérimenter des solutions innovantes pour accompagner l'accès au logement des ménages.....	54
ORIENTATION E : Prévenir les situations de rupture et accompagner les ménages dans leur logement.....	55
Territorialisation de l'orientation.....	56
E1. Objectif : Renforcer l'accueil des publics prioritaires dans le parc social.....	57
E2. Objectif : Faire évoluer l'accompagnement social des ménages.....	58
E3. Objectif : Mieux prévenir les expulsions locatives.....	59
ORIENTATION F : Favoriser le maintien dans le logement des personnes âgées et handicapées...60	
Territorialisation de l'orientation.....	61
F1. Objectif : Amplifier l'accompagnement des ménages à l'adaptation de leur logement face à la perte d'autonomie.....	62
F2. Objectif : Soutenir l'adaptation et le développement d'une offre de logements locatifs adaptés et accessibles.....	63
F3. Objectif : Favoriser le développement de formes d'habitat alternatives.....	64
ORIENTATION G : Porter une action ciblée sur certains besoins spécifiques.....	65
Territorialisation de l'orientation.....	66
G1. Objectif : Permettre aux jeunes d'accéder à un logement autonome malgré l'absence ou la faiblesse de leurs ressources.....	67
G2. Objectif : Faciliter l'accès au logement pour les saisonniers.....	68
G3. Objectif : Répondre aux besoins des personnes souffrant de problématiques de santé mentale.....	69
G4. Objectif : Apporter une réponse adaptée aux différents besoins en logement des femmes victimes de violences.....	70
G5. Objectif : Favoriser l'intégration des Bénéficiaires d'une protection internationale (BPI)....	71
G6. Objectif : Accompagner les gens du voyage ancrés sur le territoire vers un habitat adapté	72
FICHES-ACTIONS.....	73
Fiche-action 1   Promouvoir un habitat durable.....	76
Fiche-action 2   Soutenir un développement résidentiel économe en foncier.....	77
Fiche-action 3   Accompagner l'évolution nécessaire du modèle vendéen et la revitalisation des centres-bourgs.....	78
Fiche-action 4   Soutenir une rénovation globale du parc de logements privés.....	79
Fiche-action 5   Conforter l'action du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.....	80

Fiche-action 6   Soutenir le développement d'une offre en logements locatifs en cohérence avec la demande observée.....	82
Fiche-action 7   Amplifier la politique de soutien à l'accèsion à la propriété des ménages modestes.....	84
Fiche-action 8   Développer l'offre en logements locatifs très sociaux et en logements adaptés..	85
Fiche-action 9   Faire évoluer l'offre d'hébergement.....	87
Fiche-action 10   Améliorer les actions de prévention des impayés.....	88
Fiche-action 11   Amplifier l'adaptation et la production de logements adaptés aux ménages âgés ou handicapés.....	90
Fiche-action 12   Développer de nouvelles solutions pour l'accompagnement des personnes souffrant de problématiques de santé mentale.....	91
Fiche-action 13   Renforcer l'offre de mise à l'abri pour les femmes victimes de violence.....	92
ANNEXES.....	93
Glossaire.....	94
Enquête sur les besoins en hébergement et logement adapté.....	96

# LIMINAIRES

## Les objectifs du PDHH

Le Plan Départemental de l'Habitat 2014-2020 et le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2016-2020 de Vendée arrivant à échéance fin 2020, l'État et le Département ont décidé de réunir ces deux plans en un seul : le **Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement 2022-2027** (PDHH), co-piloté par l'État et le Département.

L'élaboration conjointe du PDHH permet de réaliser :

- Un **document unique** d'une durée de 6 ans
- Une seule **démarche de concertation**
- Un **diagnostic transversal**

Cette démarche commune a l'objectif de **gagner en cohérence entre politique de l'habitat et politique de l'hébergement** et de **gagner en lisibilité**. L'idée est de mettre en cohérence une approche liée au bâti et une approche liée à la personne.

Les orientations et les actions du PDHH ont pour objectifs de renforcer et d'améliorer les actions déployées en Vendée et de développer des solutions nouvelles – par le Département, les Services de l'État, les intercommunalités, les opérateurs, etc. – pour **fluidifier les parcours résidentiels** de l'ensemble des ménages présents sur le territoire : de l'hébergement au logement d'abord, du logement social au logement abordable et libre.

L'ambition de ce document unique est de donner des lignes directrices en matière de création de logements « abordables » en accession, en location, à travers la construction neuve et la rénovation mais aussi de logements adaptés aux publics en difficultés via une offre d'hébergements et logements spécifiques (pensions de familles, foyers, dispositifs d'intermédiation locative ou de sous-location, etc.).

**Tout l'enjeu est d'apporter des solutions, dans un souci d'équilibre territorial et de mixité sociale et générationnelle**, aussi bien aux jeunes aux faibles ressources s'engageant dans leur première expérience professionnelle et résidentielle, aux ménages souhaitant s'installer en Vendée suite à une mutation professionnelle, aux ménages ayant vécu un parcours d'errance ou encore aux personnes âgées aux faibles pensions de retraite souhaitant accéder à un logement peu coûteux plus adapté à leur perte d'autonomie, etc. tout en prenant en compte les enjeux de développement durable de notre territoire.

Dans la poursuite des objectifs définis au niveau national à travers notamment le plan quinquennal pour le Logement d'Abord, la stratégie pauvreté ou le programme Action cœur de ville, le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement cherche ainsi plus que jamais à être un vecteur de cohérence et de lisibilité d'une politique aux multiples facettes.

# La méthode d'élaboration du PDHH

## Un document qui se fonde sur les évaluations des précédents PDH et PDALHPD et un diagnostic approfondi

Le PDHH se fonde sur un diagnostic transversal qui a eu pour but d'évaluer l'adéquation entre l'offre et la demande, les besoins en offre nouvelle et en rénovation du parc existant et d'identifier les dysfonctionnements, liés au marché de l'immobilier et à la fluidité des parcours résidentiels. Il permet de mieux appréhender les parcours résidentiels dans leur globalité, notamment en observant les mutualisations possibles entre les différents secteurs ou thématiques de l'habitat.

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

- Des **données statistiques** permettant de quantifier et qualifier les dynamiques territoriales qui animent la Vendée, la structuration de l'offre immobilière (de l'offre d'hébergement et de logement adapté aux segments immobiliers plus « classiques »), les parcours résidentiels et les freins rencontrés dans les trajectoires ;

Thématique	Sous-thématique	Bases de données exploitées
Dynamiques économiques et socio-démographiques	Dynamiques démographiques	INSEE Recensement de la population
	Dynamiques économiques	INSEE Recensement de la population
	Entreprises et emplois	Pôle Emploi - Enquête des besoins en main d'œuvre
	Flux résidentiels	INSEE Recensement de la population
	Flux pendulaires	INSEE Recensement de la population
Logement	Caractéristiques des logements	FILOCOM
	Caractéristiques des occupants	FILOCOM
	Qualité du parc de logements	Parc privé potentiellement indigne Fichiers infracommunaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles
	Marché de l'habitat	SITADEL Enquête de commercialisation des logements neufs
	Offre locative sociale	Répertoire du parc locatif social
	Programmation locative sociale	SISAL
	Offres complémentaires au parc social public	Fichiers Logements conventionnés
Hébergement et logement adapté	Hébergement	SI SIAO
	Logement adapté	SI SIAO
Dynamiques d'accès et de maintien dans le logement	Organisation et activité du SIAO	SI SIAO
	Attributions dans le parc locatif social	Système national d'enregistrement
	Prévention des expulsions	EXPLOC

- Une **analyse documentaire** permettant, notamment, d'appréhender les interventions engagées par les acteurs locaux pour répondre aux enjeux de fluidification et de sécurisation des trajectoires résidentielles, d'amélioration du parc de logements existant, de renforcement de la mixité sociale aux différentes échelles territoriales...
- La **réalisation d'entretiens** auprès de plus d'une trentaine d'acteurs locaux de l'habitat, du logement et de l'hébergement.

Afin de faire du diagnostic un outil de lecture fine des enjeux du territoire et des besoins des habitants actuels et futurs, les analyses ont été réalisées à plusieurs échelles territoriales :

1. Le **département** afin de donner une lecture globale des tendances observées en matière de démographie (croissance, desserrement des ménages...), de développement (au croisement des dynamiques résidentielles, économiques...);
2. Les **grands territoires** qui constituent des ensembles cohérents aux problématiques similaires nord-est, le nord-ouest, le centre, le sud-Vendée et le littoral/rétro-littoral ;
3. Les **EPCI** qui constituent la strate où se dessinent aujourd'hui les stratégies de planification urbaine et notamment à travers les Plan locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) et Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) ;
4. Les différents **pôles** qui maillent le territoire vendéen : Les Herbiers, Montaigu, Challans, La Roche-sur-Yon, Fontenay-le-Comte, Les Sables d'Olonne, Saint-Gilles-Croix-de-Vie et Saint-Hilaire-de-Riez. Ce prisme d'analyse se justifie par le caractère spécifique du territoire vendéen qui ne s'organise pas autour d'un unique grand pôle mais autour de plusieurs villes de taille moyenne qui rayonnent sur le territoire.

## Une large intégration des partenaires à la définition et à la mise en œuvre du PDHH

---

L'élaboration du présent PDHH s'est largement appuyée sur la mobilisation des partenaires avec de nombreux temps d'échanges :

3 sessions d'ateliers de travail ont notamment eu pour objectifs d'approfondir les thématiques suivantes :

- Mars 2021, organisation d'une **première session de groupes de travail** pour approfondir les orientations identifiées suite au diagnostic :
  - o Le maintien dans le logement des seniors ;
  - o Le développement du parc locatif privé et public ;
  - o Le développement de l'offre d'hébergement et de logement adapté ;
  - o L'adaptation de l'offre d'accompagnement social pour l'accès et le maintien dans le logement ;
  - o La revitalisation des centres-bourgs et la préservation du cadre de vie.
- Octobre-novembre 2021 : organisation d'une **deuxième session de groupes de travail** pour approfondir certaines fiches-action :
  - o Le renforcement du travail partenarial ;
  - o La prévention des expulsions ;
  - o Le développement de l'offre ;
  - o La lutte contre l'habitat indigne.

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

# Le contexte légal et réglementaire

## Les textes fondateurs

- **L'article 2 de la loi du 31 mai 1990 crée le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)** qui présente les mesures destinées à permettre aux personnes et aux familles éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir.
- **L'article 68 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement introduit le Plan Départemental de l'Habitat (PDH)** qui est destiné à assurer la cohérence entre les politiques menées dans les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat (PLH) et celles menées dans les territoires non couverts par ces documents programmatiques.

## Les principales évolutions issues des récentes lois

### *La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)*

**La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)**, a pour objectifs de favoriser l'accès de tous à un logement abordable, de lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, d'améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement, ainsi que de moderniser l'urbanisme et de permettre une transition écologique des territoires. Elle pose donc les bases d'un  **rapprochement entre les secteurs de l'hébergement et du logement**, pour fluidifier les parcours résidentiels. Pour ce faire, le PDALPD et le Plan département d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) deviennent le **Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)**.

Elle a par ailleurs apporté plusieurs modifications importantes :

- Le **Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)** a été juridiquement consacré et a renforcé son organisation et son homogénéité du dispositif pour couvrir nécessairement le volet « urgence » et le volet « insertion / logement accompagné ».
- Différentes dispositions ont visé à améliorer l'exercice du Droit Au Logement Opposable (DALO)** (loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement) en permettant une ouverture du dispositif. Les logements sociaux en sous-location avec bail glissant, dont l'encadrement juridique a été renforcé, sont dès lors ouverts aux ménages DALO. La loi ALUR a modifié également les modalités d'exercice du recours au Droit à l'Hébergement Opposable (DAHO) en confiant au SIAO, saisi par le préfet, la procédure d'orientation et d'accueil des ménages DAHO.
- Différentes dispositions ont par ailleurs été prises pour améliorer la prévention des expulsions locatives, parmi lesquelles **le renforcement de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX)** (instaurée par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion), **via l'obligation d'un signalement des situations d'impayés dès la délivrance du commandement de payer** pour les bailleurs, personnes physiques ou assimilées et la saisie automatique de la commission avant la délivrance de l'assignation pour les procédures menées sur le parc de logements de personnes morales.
- De **nouveaux outils en matière de gestion partagée de la demande locative sociale et des attributions**, en complément de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et de rénovation urbaine, ont été créés. Les intercommunalités disposant d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) exécutoire doivent, depuis, instituer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), outil de pilotage de la stratégie de peuplement. Cette conférence doit, sur la base d'un diagnostic, définir des orientations stratégiques en matière d'attributions, qui sont formalisées dans

un document-cadre d'orientations. Les orientations approuvées sont ensuite déclinées dans une convention intercommunale d'attributions, la CIA.

### *La loi Égalité et Citoyenneté*

**La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté** a révisé les conditions d'exemption des communes du dispositif Solidarité et renouvellement urbain (SRU) (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain), et instauré une obligation, pour les communes de plus de 3 500 habitants, hors Île de France, de disposer d'un parc de logement social représentant au minimum 20 % des résidences principales), pour permettre le recentrage de l'application des obligations SRU pour les territoires dans lesquels la demande de logement social est avérée, et tout particulièrement les territoires agglomérés ou, à défaut, bien connectés aux bassins de vie et d'emplois.

Cette loi poursuit la réforme des politiques d'attribution avec de nombreuses mesures contenues dans son titre II – « Mixité sociale et égalité des chances dans l'habitat » et particulièrement l'article 70. Elle met à jour les critères de priorité d'accès aux logements sociaux et définit la notion d'équilibre territorial attendu avec des **objectifs d'attribution cibles en faveur de certains publics à l'intérieur ou à l'extérieur des Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)**. Elle prévoit aussi une priorisation des publics spécifiés à l'article L.441-1 du Code de la construction de l'habitation (CCH), au premier rang les DALO :

- **Les objectifs de mixité sociale définis en prenant en considération les revenus des ménages :**
  - Au moins 25 % des attributions suivies de baux signés, hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), doivent être dédiées aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile de revenus ou aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
  - Au moins 50 % des attributions dans les QPV dédiées aux ménages dits des quartiles 2, 3 et 4. Toutefois le taux d'attribution en QPV défini par la CIA ne pourra être inférieur au taux constaté sur le territoire.
- **Des objectifs d'accès au logement sont fixés en fonction du caractère prioritaire de la demande :**
  - Au moins 25 % des attributions des réservataires autre que l'État sont dédiées aux publics DALO et, à défaut, les autres publics prioritaires tels que définis dans l'article L441-1 du CCH, avec une priorité accordée aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO.
  - 100 % des attributions sur le contingent de l'État (hors fonctionnaires) sont réservées aux demandeurs DALO ou prioritaires.

Depuis la loi Égalité et Citoyenneté, l'ensemble des réservataires doit participer au relogement des ménages reconnus DALO et prioritaires ainsi que des plus modestes (critères de l'article L441-1 du CCH).

### *La loi Évolution du logement et aménagement numérique (ELAN)*

**La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)** se donne pour objectifs notamment de répondre au manque de logements, d'accompagner le changement de domicile et la mobilité résidentielle, d'améliorer la protection des plus fragiles et lutter contre l'habitat indigne.

Promulguée le 23 novembre 2018, elle prévoit notamment :

- L'obligation pour les établissements ou services (comportant ou non un hébergement, assurant l'accueil notamment dans les situations d'urgence, le soutien ou l'accompagnement social, l'adaptation à la vie active ou l'insertion sociale et professionnelle des personnes ou des familles en difficulté ou en situation de détresse) de conclure un Contrat pluriannuel d'objectif et de moyens (CPOM) ;

- L'opposabilité des PDALHPD qui implique que la délivrance des autorisations pour les projets de création ou d'évolution des structures d'hébergement soit conditionnée à la compatibilité des projets au PDALHPD ;
- La gestion en flux des contingents de logements sociaux pour éviter un cloisonnement des attributions par réservataire et permettre une plus grande fluidité des attributions ;
- L'obligation de mettre en place un système de cotation de la demande de logement social, dans le cadre du plan partenarial de gestion de la demande, sur le territoire des EPCI concernés par des CIL.

### *La loi Climat et Résilience*

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ambitionne de rénover massivement l'habitat existant pour qu'il atteigne le niveau basse consommation en moyenne d'ici 2050. Pour agir, la loi **interdit la mise en location de passoires énergétiques** des logements F et G d'ici 2028 (dès 2025 pour les étiquettes G), puis des logements classés E d'ici 2034, le **gel des loyers dans les passoires énergétiques** dès 2023, ainsi que la mise en place d'un accompagnement global pour aider les Français à rénover leur logement. La loi instaure notamment la division par deux du rythme d'artificialisation des sols dans les dix prochaines années pour atteindre la **zéro artificialisation nette en 2050**. Afin de renforcer la place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier obligatoires dans le cadre des PLH, la loi les transforme en **Observatoires de l'habitat et du foncier**. Ce dispositif d'observation a pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier et l'offre foncière disponible.

## **L'inscription des objectifs du PDHH dans le cadre du « Plan quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme »**

---

Le PDHH définit une **approche transversale de la question de l'hébergement et du logement des personnes défavorisées**, en positionnant la réflexion relative au parcours des personnes défavorisées au sein de l'ensemble des dispositifs existants et non sur une approche sectorielle de chacun d'eux. Cette logique est cohérente avec celle dite du « Logement d'Abord » qui constitue un véritable changement de paradigme.

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

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

Il s'agit ainsi de sortir d'une logique de parcours en escalier : hébergement d'urgence → hébergement d'insertion → logement transitoire → logement autonome afin de prioriser l'accès à un logement autonome comme condition sine qua non au parcours d'insertion du ménage.

## L'inscription des objectifs du Plan dans le cadre de la Stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté

---

Ce PDHH s'inscrit aussi dans la continuité de la **Stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté** présentée par le Président de la République en septembre 2018. Plus large que les questions du logement et de l'hébergement, **elle vise à remplir 5 engagements** :

- L'égalité des chances dès les premiers pas pour rompre la reproduction de la pauvreté
- Garantir au quotidien les droits fondamentaux des enfants
- Un parcours de formation garanti pour tous les jeunes
- Vers des droits sociaux plus accessibles, plus équitables et plus incitatifs à l'activité
- Investir pour l'accompagnement de tous vers l'emploi

Si les objectifs de cette stratégie sont très larges, les enjeux croisés avec le PDHH sont divers : empêcher les sorties sèches de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE), créer des places en Lits d'Accueil Médicalisé (LAM) ou de Lits d'Halte Soins Santé (LHSS), développer et renforcer la participation des usagers, lutter contre le non-recours, etc.

### Les publics prioritaires de la politique d'accès au logement

En matière de logement et d'hébergement des personnes défavorisées, les publics dits prioritaires sont définis par l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les modalités de leur identification et de leur prise en compte sont déclinées dans le PDHH (au titre du volet PDALHPD), dans les conventions intercommunales d'attribution, ainsi qu'à travers la liste départementale définie avec les bailleurs sociaux dans le cadre du contingent préfectoral.

Les contributions des différents réservataires au logement des publics prioritaires sont définies par la loi (loi Egalité et Citoyenneté modifiée par la loi Elan) :

- 25 % des attributions réalisées sur le contingent d'Action Logement (représentant les employeurs),
- 25 % des attributions réalisées sur le contingent des collectivités territoriales,
- 25 % des attributions réalisées sur le « contingent » propre des bailleurs sociaux (logements non réservés ou repris pour un tour),
- 100 % des attributions réalisées sur le contingent préfectoral « mal logés » (contingent préfectoral hors part réservée aux fonctionnaires).

Les publics prioritaires de l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) sont ceux précisés dans le tableau ci-dessous.

PUBLICS PRIORITAIRES AU SENS DE LA LOI (article L.441-1 du CCH)
Des ménages qui bénéficient d'une décision favorable de la commission départementale de médiation DALO (COMED).
a) Personnes en situation de handicap, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires ;
g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs interdictions ;
h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;
i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Par ailleurs, en Vendée, une priorisation des publics prioritaires pour les attributions sur le contingent préfectoral a été arrêtée dans le cadre d'une Convention-cadre conclue entre le Préfet de la Vendée et les organismes HLM possédant du patrimoine dans le département. Cette hiérarchisation des publics prévoit 3 niveaux de priorité, les catégories 1 et 2 doivent être relogées prioritairement et les relogements réalisés au titre de la priorité 3 sont pris en considération pour la réalisation des objectifs, dans la mesure où le relogement des deux premières catégories s'effectue de manière satisfaisante en termes de délais. La liste de priorités suivante définit les critères d'inscription des demandeurs de logement HLM au titre du contingent préfectoral des personnes prioritaires au sens de l'article R441-5 du Code de la construction et de l'habitation, sous réserve qu'elles remplissent les conditions générales d'attribution des logements sociaux définies à l'article R441-1 du CCH :

- **Priorité 1** : les personnes reconnues prioritaires par la commission de médiation instituée dans le cadre du droit au logement opposable en vertu de l'article R441-14-1 du CCH
- **Priorité 2** : Pour les ménages dont les revenus imposables sont inférieurs à 60 % des plafonds de ressources applicables aux logements HLM :
  - Les bénéficiaires d'une protection internationale : sortants de centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA), d'hébergement centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), de foyer de jeunes travailleurs (FJT) ou résidence sociale, de logement-relais, logés dans le parc privé ou hébergés par un tiers
  - Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers, la situation du demandeur devant être appréciée au regard du logement ou de l'hébergement dont il peut disposer
  - Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition sortant de structures d'hébergement, les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
  - Les personnes victimes de violence (sans la condition de ressources), personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévue à l'article L121-9 du code de l'action sociale et des familles

- (CASF), personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du Code pénal
- Les personnes handicapées ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap ou ayant à leur charge au moins un enfant mineur et occupant un logement, soit présentant au moins un des risques pour la sécurité ou la santé énumérés à l'article 2 du décret du 30 janvier 2002 auquel font défaut au moins deux des éléments d'équipement et de confort mentionnés à l'article 3 du même décret, soit d'une surface habitable inférieure aux surfaces mentionnées à l'article 3 du même décret, soit d'une surface habitable inférieure aux surfaces mentionnées au 2° de l'article D542-14 du Code de la Sécurité sociale ou, pour une personne seule, d'une surface inférieure à celle mentionnée au premier alinéa de l'article 4 du même décret
  - Les personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux sous réserve des droits à l'hébergement ou à relogement auxquels le demandeur peut prétendre en application des dispositions des articles L313-1 et suivants du code de l'urbanisme ou de toute autre disposition ouvrant au demandeur un droit au relogement
  - Les personnes reprenant une activité (CDD ou CDI) après une période de chômage de longue durée au sens de l'INSEE, soit plus d'un an
  - Les personnes ayant fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement
- **Priorité 3** : Pour les ménages dont les revenus imposables sont inférieurs à 60 % des plafonds de ressources applicables aux logements HLM
    - Les personnes bénéficiaires de minima sociaux, dès lors qu'ils n'appartiennent pas déjà à une autre catégorie de ménages prioritaires
    - Les personnes logées dans le parc privé, relevant d'un délai anormalement long, qui n'ont 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
    - Les familles monoparentales

Cette liste doit être reprise par les Conférences intercommunales du logement du territoire pour la priorisation des attributions sur leurs territoires dans le cadre de leur Convention intercommunale d'attribution (CIA). En Vendée, sept EPCI sont tenus d'élaborer des CIA : Challans-Gois Communauté, La Roche-sur-Yon Agglomération, Les Sables d'Olonne Agglomération, Pays de Fontenay-Vendée, Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Terres de Montaigu-Rocheservière et Pays des Herbiers.

# SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

## Les dynamiques du territoire en chiffres

- **Une dynamique démographique soutenue**  
**+0,8 %** de croissance démographique en moyenne par an entre 2012 et 2017 contre +0,4 % en France
- **Un phénomène de vieillissement de la population**  
**11 %** de la population a plus de 75 ans en 2017 contre 9,3 % en France
- **Des familles avec enfant(s)** qui constituent une part importante de la population vendéenne  
**33 %** des ménages sont des familles
- **Une forte tendance à la diminution de la taille des ménages :**  
**2,23** personnes par ménage en moyenne en 2016 contre 2,27 en 2011.

## Le panorama du parc de logement

### Un territoire de propriétaires marqué par la présence importante de logements individuels

**84 %** des résidences principales sont des maisons individuelles

contre 56 % à l'échelle nationale

Les politiques nationales de l'habitat visent à favoriser le renouvellement urbain, à limiter la consommation foncière et à développer un habitat plus dense (Zéro artificialisation nette). Or le développement résidentiel vendéen est principalement orienté vers la construction de maisons individuelles, particulièrement

consommatrice en foncier. L'enjeu d'un développement résidentiel plus durable est donc prégnant.

Toutefois, l'évolution de la production de logements commence à s'amorcer pour s'inscrire dans une logique de diminution de la consommation des espaces naturels et agricoles. Ainsi, on observe une diminution de la taille des parcelles vendues qui est notamment à mettre en lien avec l'augmentation du prix du foncier. De plus, les nouveaux logements sont pour moitié construits au sein de l'enveloppe urbaine.

### Un parc de logement relativement récent mais des enjeux d'amélioration

**29 %** du parc a été construit avant 1970,

contre 44 % à l'échelle nationale

Le parc de logements vendéen est globalement moins ancien qu'à l'échelle nationale, le potentiel du parc à rénover est donc moins important. Toutefois, l'amélioration des logements reste nécessaire pour répondre aux enjeux de transition écologique.

Par ailleurs, les situations sont variables entre les différents territoires. Ainsi, dans le quart sud-est du territoire, entre 17,5 % et 26,3 % des habitants sont en situation de précarité énergétique résidentielle (INSEE).

## Une répartition du parc social sur l'ensemble du territoire et une production à renforcer sur l'ensemble du territoire

**7 % de logements HLM**

contre 15 % à l'échelle nationale

L'offre de logements sociaux est insuffisante au regard de la demande, en particulier sur le littoral.

En effet, **le littoral est peu équipé en logements sociaux** (5 % de logements sociaux en moyenne)

**alors que les besoins sont importants sur ce secteur où le marché du logement est très tendu et les loyers du parc privé élevés.** Bien que l'effort de construction a été important ces dernières années (3 602 logements construits entre 2014 et 2019), cette dynamique reste à poursuivre pour répondre aux besoins des ménages mais également car certains territoires n'ont pas encore atteint les objectifs définis par l'article 55 de la loi SRU : 7 communes de La Roche-sur-Yon Agglomération, Les Sables d'Olonne et Challans.

## Une production de logements soutenue

**Un taux de construction de 7 logements pour 1000 habitants en moyenne**

contre 6 logements à l'échelle des Pays de la Loire

Le **rythme de construction de logements en Vendée est relativement important** sur la période 2009-2018. **La production de logements se concentre de plus en plus sur le littoral** pour répondre à la forte demande sur ce secteur attractif et sur le pôle de La Roche-sur-Yon Agglomération.

## Le panorama de l'offre en hébergement et en logement adapté

### Une offre d'hébergement fortement sollicitée qui appelle le développement de nouvelles solutions de sorties

**0,36 places en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) pour 1 000 habitants**

contre 0,67 à l'échelle nationale

**Le taux d'équipement en hébergement est faible à l'échelle du département comparativement à ce qui peut être observé sur d'autres départements.** Par ailleurs, l'offre d'hébergement est embolisée, ce qui est à mettre en lien avec la difficulté des personnes à accéder au logement adapté ou au logement social en conséquence d'un manque d'offre.

## Une offre en logement adapté conséquente mais qui doit évoluer pour mieux répondre aux besoins

**1431** places de logement adapté recensées en Vendée

L'offre en logement adapté est relativement conséquente mais se compose principalement de places en résidences sociales et en foyers de jeunes travailleurs, l'offre dédiée aux publics les

plus fragiles comme les pensions de famille ou les résidences accueil est limitée. De plus, l'offre de logement adapté se concentre largement à la Roche-sur-Yon.

Toutefois, on observe des perspectives de développement de l'offre en pension de famille et résidences accueil dans le cadre du Plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme.

## Une demande d'accompagnement social en baisse

- **207** ménages accompagnés dans le cadre d'une mesure ASLL entre 2020 et 2021
- **48** ménages accompagnés dans le cadre d'une mesure AVDL entre 2020 et 2021

Le recours au fonds de solidarité pour le logement (FSL) est en baisse même si un rebond est observé en 2019. Par ailleurs, les mesures d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) sont peu nombreuses et un nombre important de situations interrompues du fait du bénéficiaire, ce qui soulève la question de la recherche de l'adhésion du ménage.

## Les parcours résidentiels

### Un territoire relativement abordable pour l'accession en dehors du littoral

**72%** des résidences principales occupées par leur propriétaire

dont 84% des maisons

La culture résidentielle vendéenne est fortement tournée vers l'accession à la propriété en individuel. **Le marché de l'accession à la propriété est dynamique.** Les ventes dans l'ancien sont à la hausse et les prix moyens à l'achat des terrains à bâtir ont légèrement évolué du fait de l'augmentation des prix du foncier. Toutefois, des disparités sont observées dans les prix de ventes (fourchette entre 30 et 324 €/m<sup>2</sup>). **Les possibilités d'accession des ménages modestes peuvent donc être limitées**

dans les secteurs tendus, en particulier sur le littoral.

**20 %** des résidences principales en locatif privé

contre 25 % à l'échelle du territoire national

**Au contraire, la part du locatif privé est relativement réduite à l'échelle de la Vendée.** Le manque de logements locatifs est particulièrement prégnant sur le littoral et les îles où les loyers sont élevés et la concurrence touristique forte, ce qui pousse les ménages aux ressources modestes à s'installer sur le rétro-littoral. Il est aussi important au nord-est de la Vendée, où la demande des salariés extérieurs au territoire qui peinent à trouver

des logements en location est élevée, sur un territoire majoritairement tourné vers l'accession, avec néanmoins un marché abordable.

## Un parc social qui peine à répondre aux besoins des demandeurs au sein des territoires tendus

**4,7 demandes de logement social pour 1 attribution en 2019 en Vendée**

- contre 3,6 demandes pour 1 attribution à l'échelle régionale

La tension sur l'offre locative sociale est élevée, en particulier sur le littoral et sur le nord-est du département. Les demandes des petits ménages sont particulièrement mal satisfaites du fait d'un manque de petits logements. Les mutations sont difficiles au sein du parc, notamment pour les ménages âgés qui souhaitent un logement mieux adapté.

## Une difficulté à inscrire les ménages dans un parcours vers le logement malgré le rôle mieux affirmé du SIAO

**4 395 places d'accueil pour 12 220 demandes d'hébergement faites dans le cadre d'un appel au 115 en 2019**

Le Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO) a acquis sa légitimité auprès des structures du territoire et assure la majeure partie des orientations sur les places d'hébergement et de logement adapté.

Toutefois, les demandes d'hébergement sont en augmentation depuis 2016 et l'accès aux places d'urgence est difficile. Par ailleurs, les durées moyennes de séjour sont très longues dans les dispositifs d'insertion et de logement adapté, ce qui témoigne de la difficulté à accéder à un logement autonome.

## Les difficultés de maintien dans le logement

	2017	2018	2019	2020	2021
Nb actes traités dans le cadre de la procédure d'expulsion locative	1081	936	1147	878	1165

Les procédures d'expulsions sont plus importantes à La Roche-sur-Yon et aux Sables d'Olonne, territoires accueillant le plus de locataires ou soumis à une tension importante sur le marché du locatif privé. Les acteurs se sont organisés à travers la mise en place d'une **Charte de prévention des expulsions** actualisée en 2016.

## Des besoins divers des personnes âgées selon les territoires

### 11% de personnes âgées de 75 ans et plus en Vendée

- contre 9,3% à l'échelle nationale

L'ensemble du territoire départemental est confronté à un **phénomène de vieillissement de la population**. On dénombre **83% de propriétaires** parmi la population âgée de 80 ans et plus contre 73,8% au niveau national.

On observe des personnes âgées relativement aisées venant s'installer sur le littoral et pour le reste du territoire et particulièrement à l'est, les personnes retraitées sont majoritairement modestes et propriétaires de leur logement.

### 10 375 places d'EHPAD

### 512 places en résidence autonomie

Le territoire a un bon taux d'équipement en EHPAD, mais les listes d'attente sont importantes. L'analyse des motifs d'inscription en liste d'attente d'EHPAD montre que la majorité des personnes (52%) sont inscrites pour **cause de maintien à domicile difficile**.

L'offre en places d'hébergement non médicalisé pour personnes âgées (type résidence autonomie) est **inégalement répartie** sur le territoire vendéen.

## Des besoins spécifiques

### Les personnes en situation de handicap

Le

- Le nombre de bénéficiaires de prestations handicap est élevé sur le littoral et le centre mais proportionnellement plus important à l'est.
- Une bonne couverture en foyer de vie mais un taux d'équipement insuffisant en foyer d'hébergement et déconnecté de l'offre d'ESAT
- **L'offre alternative à l'hébergement institutionnel** est assez peu développée.
- **Les acteurs de terrain se retrouvent aujourd'hui démunis face à certaines situations** (décompensation, troubles du voisinage, etc.) et peuvent difficilement faire appel au secteur sanitaire lui-même en tension et avec lequel les liens ne sont pas suffisamment développés.
- Au-delà de l'accompagnement, l'offre en logement adapté est insuffisante à l'heure actuelle avec seulement 9 places en résidences accueil.

### Les jeunes

- **La problématique du logement d'une partie des jeunes concerne l'accès des jeunes à un logement abordable** (T1 et T2) afin de pouvoir décohabiter ou de prétendre à des emplois en dehors de leur territoire.

### Les gens du voyage

- **Des besoins en développement d'aires d'accueil de grands passages pour les Gens du Voyage et en accompagnement des ménages qui le souhaitent à la sédentarisation** sont relevés.

Les femmes  
victimes de  
violences  
conjugales

- Les besoins pour les mises à l'abri d'urgence de personnes victimes de violences intrafamiliales sont relativement bien satisfaits.
- En revanche, **les besoins sont plus marqués pour les situations non-urgentes et les places en réinsertion.**

Les demandeurs  
d'asile

- Le dispositif national d'accueil compte près de 1044 places en Vendée. Pour autant, **des demandes de ménages en demande d'asile sont réalisées auprès du SIAO et un certain nombre de ménages dans cette situation sont orientés vers des nuitées hôtelières.**

## Enjeux identifiés à l'issue du diagnostic

Les évaluations du PDH et du PDALHPD ainsi que le diagnostic préalablement établi permettent d'identifier 4 grands enjeux, se déclinant eux-mêmes en sous-enjeux :

### Soutenir une production de logement conciliant préservation de l'environnement et qualité de vie

#### *Un enjeu de renforcement du parc social pour accompagner les parcours résidentiels*

L'enjeu de renforcement de la production de logements locatifs sociaux est important sur l'ensemble du territoire. La part des logements sociaux au sein de l'ensemble du parc de logement est relativement faible (8 % de logements HLM loués vides en Vendée en 2017 selon l'INSEE contre 12 % à l'échelle de la région et 15 % à l'échelle nationale). Par ailleurs, malgré les efforts réalisés, une partie des communes sont déficitaires en logements locatifs sociaux au regard des objectifs de l'article 55 de la loi SRU.

Le niveau de tension sur le parc social est élevé, notamment sur le littoral et le nord-est du département. L'enjeu est donc de pouvoir accompagner les bailleurs sociaux, qui peuvent rencontrer des difficultés au niveau de l'accès au foncier en secteur tendu, dans la production d'une offre nouvelle en favorisant le développement d'opérations plus durables (notamment l'acquisition-amélioration). Par ailleurs, l'offre en logements très sociaux (PLAI) et en petits logements (T1, T2) doit être renforcée : ces segments sont très demandés mais pas suffisamment représentés au sein du parc.

En parallèle, pour répondre aux besoins des ménages modestes, des offres complémentaires au parc social pourraient être favorisées :

- Les logements privés conventionnés dont les leviers sont à renforcer pour maintenir voire faire progresser cette offre.
- Les logements communaux conventionnés dont la connaissance est à approfondir pour pouvoir répondre aux enjeux qu'ils posent en termes de réhabilitation ou encore de gestion locative. Il apparaît notamment intéressant d'informer les élus sur les outils et les possibilités d'aides à la réhabilitation.

### *La poursuite de la politique de soutien à l'accession à la propriété, une culture fortement ancrée en Vendée*

L'accession à la propriété, surtout centrée sur la maison individuelle, est relativement aisée en Vendée mais se tend, notamment sur le littoral. Le marché est particulièrement attractif : les ventes des terrains à bâtir sont en hausse en 2014, en particulier sur le rétro-littoral et le nord-est vendéen, et la dynamique des ventes dans l'ancien est importante. Cependant, les prix pour l'achat d'un logement sont élevés dans certains secteurs du territoire et les prix moyens à l'achat des terrains à bâtir ont évolué à la hausse du fait de l'augmentation des prix du foncier.

L'enjeu est donc de pouvoir proposer une offre en accession pour les ménages aux revenus médians voire modestes. Dans le nord-est et sur l'ensemble du territoire, où les prix du marché sont abordables, il s'agit de continuer à développer une offre en accession en limitant la consommation foncière. Sur le littoral, où le marché est particulièrement tendu, des solutions doivent être imaginées afin de proposer une offre en accession abordable (ex : bail réel solidaire).

### *L'amélioration du parc existant répondant à la nécessité de limiter la consommation foncière et de revitaliser les centres-bourgs*

Le parc de logements vendéen est relativement récent mais les enjeux d'amélioration, en particulier dans le sud et l'est du territoire, sont importants.

La rénovation de l'habitat en centres-bourgs participe à la limitation de la consommation foncière périurbaine. Elle répond, de plus, à la nécessité d'améliorer leur attractivité, en particulier auprès de nouveaux ménages. C'est pourquoi, un accompagnement des propriétaires à la réalisation de travaux apparaît comme étant un enjeu important. Au sein des secteurs ruraux, notamment au sud-est du territoire, la réhabilitation du parc de logement doit s'inscrire plus largement dans une dynamique de revitalisation des petits bourgs et de préservation du patrimoine. Par ailleurs, les enjeux de rénovation énergétique et d'adaptation au sein du parc privé comme du parc social concernent l'ensemble du territoire. Ainsi, les dispositifs opérationnels présents sur une grande partie du territoire (Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), Plateforme territoriale de rénovation énergétique (PTRE)) ont vocation à être pérennisés voire renforcés.

Le dispositif de repérage de l'habitat indigne efficace mis en place doit être poursuivi. Il apparaît comme étant particulièrement important de continuer à informer les élus pour faire connaître ces problématiques mais aussi de former les travailleurs sociaux du Département et des CCAS, les mairies et les pompiers (SDIS) qui effectuent la plupart des signalements. Des solutions doivent également être recherchées pour améliorer le traitement de certaines situations complexes.

### *Le développement d'une offre répondant au double enjeu de préservation des ressources foncières et des qualités paysagères et patrimoniales du département*

Le modèle vendéen de production de logements est majoritairement orienté vers le logement individuel grâce notamment au développement de nombreuses zones pavillonnaires en lotissement sur les zones agricoles. Or, les politiques actuelles de l'habitat visent à favoriser le renouvellement urbain, à limiter la consommation foncière et à développer un habitat plus dense. Dans ce contexte, l'enjeu est de pouvoir adapter le modèle vendéen historique à la nécessité de maîtriser l'étalement urbain. La politique de l'habitat devra donc pouvoir répondre à un enjeu de développement de l'offre résidentielle tout en proposant des logements abordables et attractifs, en secteur plus dense, pour les ménages souhaitant accéder à la propriété, sans rogner sur l'intégration paysagère et la création de zone végétalisée à proximité des zones denses.

Il s'agira également de développer des opérations plus denses même dans les secteurs ruraux et périurbains (ex : individuel groupé), de limiter les espaces ouverts à l'urbanisation et d'avoir davantage recours au renouvellement urbain. Cette dynamique s'inscrit en parallèle des enjeux de revitalisation des centres-bourgs, nécessitant notamment un renforcement de la rénovation des logements.

## Prévenir les situations de rupture et soutenir les ménages les plus précaires

---

### *Un enjeu de renforcement du parc très social ordinaire pour les ménages les plus précaires*

L'enjeu de la production d'une offre en logements sociaux pour les plus précaires est important. En effet, 39 % du parc social propose des loyers très sociaux, or, 65 % des demandeurs ont des revenus inférieurs au PLAI. De plus, une demande non-exprimée est à prendre en compte puisque 38 % des ménages du parc locatif privé sont potentiellement éligibles au PLAI.

Par ailleurs, l'offre en logement adapté se compose principalement de places en résidences sociales et en foyers de jeunes travailleurs. En parallèle, dans le cadre du déploiement du plan Logement d'Abord, la politique d'insertion par le logement vise à éviter les parcours en escalier et à favoriser autant que possible un accès direct au logement. L'enjeu est donc de pouvoir développer une offre en logements adaptés, mise en lien avec des actions d'accompagnement social, au sein du parc de logements ordinaires. L'offre de PLAI adapté, dite PLAI Classique dans le cadre de la classification de la DREAL des Pays de la Loire, serait à développer. En effet, à l'heure actuelle, le PLAI Classique est utilisé uniquement pour le financement de structures d'accueil, d'hébergement et d'insertion (AHI) mais jamais pour la production de logements familiaux.

### *Le développement du logement adapté pour répondre aux besoins, aux enjeux du Logement d'abord et désengorger l'offre d'hébergement*

La Vendée a un faible taux d'équipement en structures d'hébergement et il apparaît nécessaire d'ouvrir l'offre existante en résidence sociale aux ménages précaires avec une réflexion déjà lancée sur la captation du parc préfectoral par le SIAO et le développement de l'offre en agence immobilière à vocation sociale (AIVS).

De plus, les opérateurs soulignent d'importants besoins en matière de développement de l'offre de logements adaptés (pensions de famille/résidences accueil) en cohérence avec la mise en œuvre du plan quinquennal du logement d'abord.

Les mesures d'accompagnement sont essentielles pour garantir une installation durable dans le logement. C'est pourquoi, l'enjeu de coordination des acteurs entre les mesures ASLL et les mesures de protection est important. Les difficultés rencontrées dans l'accompagnement de certains ménages témoignent notamment de la nécessité de renforcer la coordination avec le secteur de la santé.

### *L'accès au parc social pour les ménages les plus précaires par le développement de la politique d'attribution*

La mise en place de la commission de relogement a permis d'augmenter la part des attributions aux ménages prioritaires au sein du contingent préfectoral grâce à des échanges renforcés avec les bailleurs sociaux. Toutefois, les attributions aux ménages prioritaires s'appuient essentiellement sur le contingent préfectoral. Dans ce cadre, la mise en place d'une politique d'attribution apparaît comme étant essentielle pour mieux répondre aux besoins des publics prioritaires tout en favorisant la mixité sociale, à travers l'élaboration des Conventions intercommunales d'attribution sur les 7 EPCI qui en ont l'obligation. Une cohérence départementale est recherchée pour permettre une mise en œuvre facilitée pour les bailleurs sociaux et garantir une lisibilité pour les demandeurs.

Des outils d'accompagnement social classiques sont mis en place (mesures ASLL et, en nombre limité, des mesures AVDL), mais pour en permettre le développement, les partenariats sont à renforcer, notamment avec les bailleurs sociaux et les opérateurs du secteur « Accueil Hébergement Insertion ».

### *La montée en puissance des acteurs du territoire pour une prise en charge réactive des situations d'impayés de loyer*

Depuis 2017, la Commission de coordination de prévention des expulsions (CCAPEX) permet de prévenir les expulsions locatives. Toutefois, cette instance doit encore évoluer pour une prise en charge plus en amont des situations afin d'éviter les expulsions effectives. De fait, les situations d'impayés sont souvent difficiles à repérer dans le parc privé.

Par ailleurs, de nouvelles modalités de travail doivent être recherchées pour accompagner des ménages difficiles à mobiliser. Les situations complexes rencontrées doivent permettre aux travailleurs sociaux de s'appuyer sur des expertises plus larges notamment autour de la santé et de la santé mentale.

## **Porter une action ciblée sur certains besoins spécifiques**

---

### *Des besoins divers des personnes âgées selon les territoires qui appellent des réponses différenciées*

Le phénomène de vieillissement important de la population engendre des besoins en adaptation et en création de logements adaptés à la perte d'autonomie.

Les enjeux en termes de logement pour les personnes âgées sont à distinguer en fonction des territoires. Sur le littoral, il s'agit de créer une offre en logements adaptés aux personnes âgées, majoritairement aisées, qui souhaitent s'installer alors qu'au sein des territoires du sud du département, les personnes âgées aux ressources modestes doivent être accompagnées dans l'adaptation de leur logement, pour leur permettre de bien vieillir à domicile.

Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire, une offre nouvelle de logements, correspondant aux besoins et aux souhaits des ménages âgés, est à développer en priorité dans les centres-bourgs et centres-villes du territoire vendéen, au plus proche des services et des équipements publics, notamment en développant les partenariats avec les établissements comme les EHPAD. La recherche d'actions innovantes apparaît comme particulièrement intéressant pour renforcer la mixité intergénérationnelle (ex : « Logements kangourous »).

### *Des solutions de logement innovantes pour les personnes en situation de handicap à développer*

Actuellement, l'offre à destination des personnes en situation de handicap est essentiellement tournée vers l'hébergement en établissement médico-social et dans une moindre mesure en accueil familial. Celui-ci est plus développé dans le sud-est du département et à vocation à être déployé sur l'ensemble du territoire. Ces solutions étant insuffisantes, l'enjeu est donc de diversifier l'offre sur l'ensemble du territoire, en proposant une offre intermédiaire, entre le maintien à domicile et l'établissement médico-social. Ce développement pourra notamment s'appuyer sur la Conférence des Financeurs de l'habitat inclusif, mise en place par le Département, afin de définir une stratégie commune en la matière.

### *La difficulté des jeunes à accéder à un logement autonome au regard de l'absence ou de la faiblesse de leurs ressources*

Une problématique d'accès à un logement autonome adapté aux jeunes est observée à l'échelle de la Vendée. La production de logements de droit commun adaptée aux jeunes doit donc être renforcée grâce au développement de petites typologies, au sein de secteurs proches des services, des transports et des emplois, de logements transitoires et de logements abordables. Pour faciliter le parcours résidentiel des jeunes, il s'agit à la fois de proposer un accompagnement dans le cadre de leur recherche de logement et de donner des garanties aux bailleurs privés qui sont souvent réticents à l'idée d'accueillir ce type de public.

Par ailleurs, une offre importante en places au sein des Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) et des résidences sociales est proposée. Toutefois, ces structures d'accueil temporaires ont des taux de remplissage élevés. Le développement de places, dans le cadre des nouveaux projets de création de structures d'accueil des jeunes, apparaît donc comme étant nécessaire.

### *Des difficultés variables pour les saisonniers et salariés entre manque de logements temporaires et pénurie de logements locatifs*

Les besoins en logements locatifs sont importants pour répondre aux besoins des salariés, très marqués sur le territoire. L'enjeu est donc de pouvoir développer une offre en logements locatifs au sein des zones d'emplois importantes, en particulier sur le littoral et au nord-est du territoire. De fait, le nord-est, fortement orienté vers l'accession à la propriété, accueille de nombreux salariés en mutation qui recherchent un logement locatif à leur arrivée sur le territoire. Par ailleurs, sur le littoral, la pression immobilière et la concurrence de la location saisonnière, rendent les logements difficilement accessibles pour une partie de la population et donc pour les salariés les plus précaires du territoire.

### *Le développement de solutions pérennes de logement pour les Gens du voyage*

La proposition d'une offre en termes d'habitat adapté et de terrains familiaux pour les familles sédentarisées apparaît comme étant un enjeu important. Dans le cadre du développement de ce type d'habitat, un recensement plus fin des besoins pourrait être profitable à l'échelle des EPCI, dans le cadre de l'élaboration des PLU et PLUi-H.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) prévoit également la mobilisation de 2 terrains supplémentaires pour l'accueil de grands passages afin de limiter les stationnements illicites dans le cadre de grands rassemblements. Par ailleurs, la coordination des actions d'accompagnement des familles permettrait d'améliorer les conditions de vie des ménages.

### *Une bonne mobilisation pour la mise à l'abri des femmes victimes de violences mais un difficile accès à une solution pérenne*

Les besoins pour les mises à l'abri d'urgence de personnes victimes de violences intrafamiliales sont satisfaits par la mobilisation de différents leviers : places gérées par l'association SOS Femmes, logements d'urgence communaux ou encore hébergements à l'hôtel.

En revanche, les besoins sont plus marqués pour les situations non-urgentes et les places en réinsertion, du fait d'une offre non adaptée, de loyers élevés ou d'une localisation inadaptée. Dans le contexte de la mise en œuvre du Plan gouvernemental quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022), l'accompagnement de ces publics vers le logement avec un accompagnement social adapté pourrait être privilégié en lieu et place du développement de nouvelles places d'hébergement.

### *Des accompagnements pluridisciplinaires à renforcer pour les personnes souffrant de troubles de santé mentale*

Les acteurs de terrain se retrouvent aujourd'hui démunis face à certaines situations (décompensation, troubles du voisinage, etc.) et peuvent difficilement faire appel au secteur sanitaire lui-même en tension et avec lequel les liens ne sont pas suffisamment développés. Le besoin de renforcement de la coordination entre les secteurs social, sanitaire et psychiatrique est donc important.

Par ailleurs, on observe un manque de solutions pour permettre l'inclusion des personnes souffrant de problématiques de santé mentale. L'enjeu de l'orientation des personnes souffrant de problématiques de santé mentale vers des solutions d'hébergement ou de logement est à mettre en perspective avec la spécificité de ces publics et de l'accompagnement nécessaire. Plusieurs types de solutions pourraient être envisagés : un renforcement des équipes mobiles psychiatrie précarité, la formation de travailleurs sociaux (Premiers Secours en Santé Mentale PSSM), etc.

## **Coordonner et animer la mise en œuvre du PDHH**

---

### *Une transversalité à rechercher en matière de gouvernance*

Les différentes instances mises en place dans le cadre des PDH (Section départementale du comité régional de l'habitat et de l'hébergement) et PDALHPD (Comité responsable du Plan) ont vocation à évoluer. Ainsi, une gouvernance du futur plan sous forme de Comité Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (CDHH) devra faciliter les échanges en prenant en compte la montée en compétence des EPCI sur la politique Habitat.

### *Des outils d'observation existants mais un besoin de centralisation et d'analyse partenariale*

Plusieurs outils d'observation existent aux différentes échelles territoriales :

- L'ADILE dispose d'un outil d'observation et produit des études régulières sur des focus particuliers dans le cadre de l'observatoire départemental de l'habitat : l'habitat dans les centres-bourg, l'accession à la propriété, le logement social, etc. Ces études portent principalement sur l'habitat et les dynamiques du marché immobilier.
- Les EPCI disposant de PLH se dotent d'observatoires de l'Habitat et du Foncier
- Le SIAO est en charge du développement d'un observatoire social.

Toutefois, le manque de données sur les besoins de certains publics à l'échelle des territoires peut constituer un frein à l'élaboration de politique adaptée aux besoins de ces publics. Par ailleurs, au vu des recrutements dans les EPCI qui ont eu lieu dans les 5 dernières années, une mise en réseau des agents afin de mutualiser et partager les connaissances semblerait opportune pour que les EPCI puissent être parties prenantes des espaces collaboratifs.

Dans le cadre de l'animation du futur PDHH, il s'agira donc de renforcer la transversalité des analyses habitat – hébergement – logement adapté et d'améliorer la coordination et la mutualisation des connaissances entre les services de l'État, le Département, les EPCI, l'ADILE et le SIAO.

## Synthèse des dynamiques et des enjeux territorialisés

Un secteur organisé autour de la Roche-sur-Yon qui en tant que pôle urbain accueille à la fois la majeure partie des fonctions administratives ainsi qu'une population diversifiée.

Principaux enjeux en termes d'habitat :

- Renforcement de l'offre en logements abordables
- Réhabilitation des logements

Un secteur dynamique au taux de chômage très faible qui accueille de nombreuses familles de la classe moyenne

Principaux enjeux en termes d'habitat :

- Renforcement de l'offre en logements pour les salariés
- Limitation de l'étalement urbain

Un secteur littoral très attractif où les inégalités sont importantes

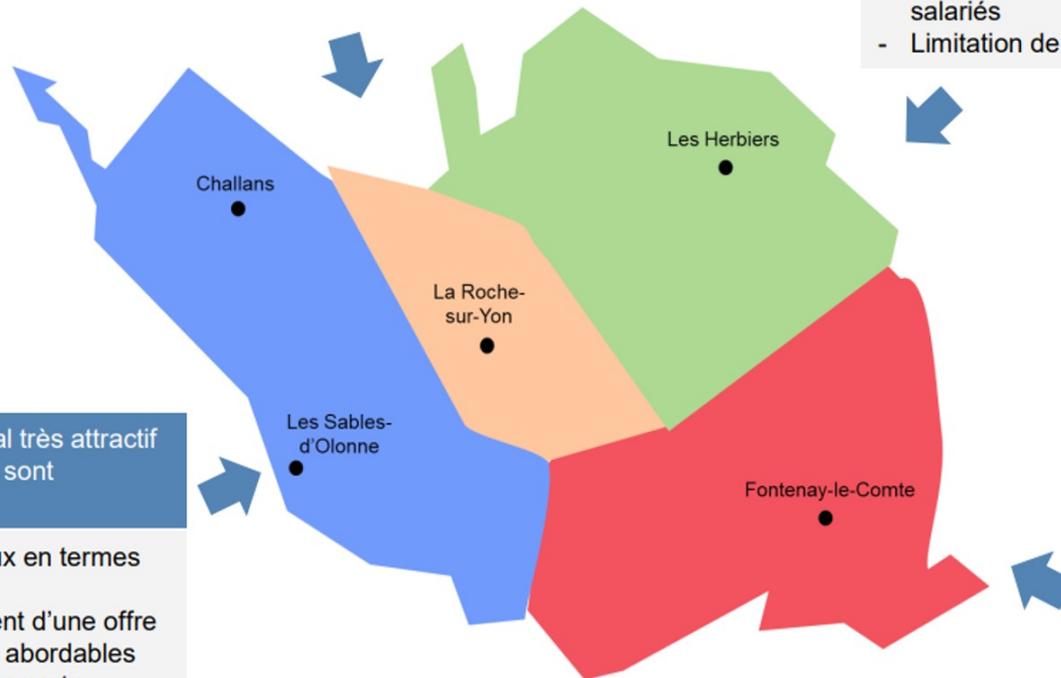
Principaux enjeux en termes d'habitat :

- Développement d'une offre en logements abordables
- Adaptation à la perte d'autonomie

Un secteur rural qui connaît des mutations restant à poursuivre

Principaux enjeux en termes d'habitat :

- Réhabilitation des logements
- Adaptation des logements
- Limitation de l'étalement urbain



# LES BESOINS EN LOGEMENT ET HEBERGEMENT

## Les objectifs en terme de besoins en logements

Le PDHH n'a pas vocation à définir des objectifs de production de logements qui sont indiqués dans les Programmes locaux de l'habitat (PLH). Toutefois, **certains objectifs en termes de production de logement ont été estimés au niveau des Pays de la Loire et sont présentés ci-dessous**. Les besoins en logements ont été calculés à partir d'éléments recensés (nombre de ménages mal ou non logés en 2015), d'hypothèses (renouvellement du parc et évolution des logements vacants et des résidences secondaires) et sur la base des projections de ménages réalisées par l'Insee Pays de la Loire.

Les besoins en logements définis grâce à l'étude réalisée en 2019 de la DREAL en région Pays de la Loire sont évalués à 23 000 et 24 000 logements par an. **En Vendée, les besoins en logements sont situés entre 4 350 à 4 810 logements par an, environ 1/5 des besoins en logements des Pays de la Loire**. Ce besoin reste projectif et ne prend pas en compte la modification des orientations politiques des collectivités territoriales en matière d'habitat. C'est pourquoi, une territorialisation à l'échelle des EPCI n'est pas envisagée pour ne pas interférer avec les besoins identifiés dans les PLH.

## Les objectifs en termes d'hébergement et logement adapté

Afin de pouvoir définir les besoins en logement, logement adapté / accompagné et hébergement à l'échelle infra-départementale, **une enquête a été lancée auprès de 3 types de structures : les structures d'hébergement, les structures développant du logement adapté et les structures en charge de la mise en place de structures d'accompagnement social**. Grâce à la participation de la plupart des structures à cette enquête, les besoins suivants ont pu être identifiés (résultats complets de l'enquête en Annexe).

Structures		Besoins en places supplémentaires	Besoins d'extension
Passerelles	Urgence	5 places en CHRS Insertion ou Maison relais sur le secteur centre	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins en places d'urgence à La Roche-sur-Yon</li> <li>- Des besoins de captation de logements T3 pour de la cohabitation</li> </ul>
	Stabilisation	6 places en CHRS Insertion sur le secteur centre	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins de petits logements à La Roche-sur-Yon pour de la cohabitation pour des personnes seules isolées.</li> </ul>
	Insertion	10 places en CHRS Insertion sur le secteur centre pour réduire les délais d'attente avant entrée en CHRS Insertion	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins de petits logements à La Roche-sur-Yon pour de la cohabitation pour des personnes seules isolées.</li> </ul>
APSH	Hébergement	15 places en pensions de famille	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des délais d'attente pour une entrée en CHRS qui nécessiteraient de développer l'offre, particulièrement sur un secteur où l'offre locative sociale est insuffisante et où les loyers dans le parc privé sont élevés</li> </ul>
	Logement adapté	44 places sur le secteur littoral	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de besoin d'extension mais des besoins d'expérimentation de logements médicalisé</li> </ul>
Adapei-Aria		10 places en maison relais sur le secteur de Montaigu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- offre en intermédiation locative avec baux glissants entre une sortie des</li> </ul>

	10 places en résidence accueil sur le secteur des Herbiers	Maisons relais / Résidence accueil et l'accès à un logement complètement autonome.
Escales Ouest	10 places en maison relais pour des jeunes sortants d'IME (2 sur le littoral et 8 sur le secteur nord-est)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besoins en extension ou captation de nouveaux logements sur les secteurs de Pouzauges, Mortagne sur Sèvre et Montaigu.</li> <li>- Une expérimentation de logements pour les jeunes actifs (étudiants ou alternants) à la Roche-sur-Yon pourrait être intéressante</li> </ul>
Habitat & Humanisme	8 places supplémentaires en pension de famille sont prévues pour 2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins de captation de nouveaux logements pour l'ALT sur le secteur de La Roche-sur-Yon</li> </ul>
SOS Femmes		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besoins en captation de logements d'urgence en diffus et de logement d'insertion pour les victimes de violences conjugales</li> </ul>
Agropolis		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des projets en réflexion aux Sables d'Olonne, à Luçon, à Noirmoutier et à la Roche-sur-Yon.</li> <li>- Une captation de nouveaux logements qui pourrait être intéressante sur les secteurs des Herbiers, de La Roche-sur-Yon, de Challans et de Noirmoutier.</li> </ul>

# ORIENTATIONS

Les orientations suivantes constituent le cœur de la stratégie du Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement portée par l'État et le Département. Certaines orientations font l'objet d'une ou plusieurs fiche-actions qui permettent de préciser certains points, pour autant l'ensemble des orientations feront l'objet de travaux par les copilotes du Plan.

Orientation	Objectif opérationnel	
<b>ORIENTATION A : Faire vivre le Plan</b>	A1	Piloter la mise en œuvre du PDHH
	A2	Assurer l'appropriation et l'animation du PDHH
	A3	Observer les dynamiques du territoire pour mieux ajuster les actions du plan
<b>ORIENTATION B : Préserver l'environnement et économiser le foncier</b>	B1	Favoriser la prise en compte globale de la qualité environnementale et intégrer la culture du risque dans les politiques de l'habitat
	B2	Veiller à une utilisation économe du foncier dans la logique du Zéro artificialisation nette
	B3	Accompagner les projets de revitalisation des centres-bourgs
	B4	Poursuivre la stratégie globale de rénovation du parc de logements
	B5	Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique
<b>ORIENTATION C : Accompagner les parcours résidentiels en Vendée</b>	C1	Poursuivre une production locative sociale régulière et ambitieuse sur l'ensemble du territoire
	C2	Développer une offre locative complémentaire
	C3	Soutenir l'accession à la propriété des ménages modestes
<b>ORIENTATION D : Poursuivre le développement de l'offre dans la logique du Logement d'Abord</b>	D1	Développer l'offre locative très sociale
	D2	Favoriser le développement d'une offre de logements adaptés
	D3	Expérimenter des solutions innovantes pour accompagner l'accès au logement des ménages
<b>ORIENTATION E : Prévenir les situations de rupture et accompagner les ménages dans leur logement</b>	E1	Renforcer l'accueil des publics prioritaires dans le parc social
	E2	Faire évoluer l'accompagnement social des ménages
	E3	Mieux prévenir les expulsions locatives
<b>ORIENTATION F : Favoriser le maintien dans le logement des personnes âgées et handicapées</b>	F1	Amplifier l'accompagnement des ménages à l'adaptation de leur logement face à la perte d'autonomie
	F2	Soutenir l'adaptation et le développement d'une offre de logements locatifs adaptés et accessibles
	F3	Favoriser le développement de formes d'habitat alternatives
<b>ORIENTATION G : Porter une action ciblée sur certains besoins spécifiques</b>	G1	Permettre aux jeunes d'accéder à un logement autonome malgré l'absence ou la faiblesse de leurs ressources
	G2	Faciliter l'accès au logement pour les saisonniers
	G3	Répondre aux besoins des personnes souffrant de problématiques de santé mentale
	G4	Apporter une réponse adaptée aux différents besoins en logement des femmes victimes de violences
	G5	S'appuyer sur le projet logement des Bénéficiaires d'une Protection Internationale pour accompagner leur insertion sociale
	G6	Accompagner les gens du voyage ancrés sur le territoire vers un habitat adapté

# ORIENTATION A : FAIRE VIVRE LE PLAN

## A1. Piloter la mise en œuvre du PDHH

Le PDHH est porté par une gouvernance opérationnelle qui veille à la transversalité de l'action entre les secteurs de l'habitat, du logement et de l'hébergement. Il s'appuie pour cela sur 2 instances : un Comité départemental de l'habitat et de l'hébergement (CDHH) et une équipe-projet. Au-delà de ces instances, d'autres lieux de coordination pré-existants contribuent à la réalisation des objectifs visés par le plan : Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX), commission de relogement, Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), etc.

### *Le comité départemental de l'habitat et de l'hébergement*

La composition du Comité départemental de l'habitat et de l'hébergement (CDHH) a été fixée par l'arrêté conjoint de la Préfecture et du Département de la Vendée en date du 1<sup>er</sup> octobre 2020 pour l'élaboration, le suivi et la mise en œuvre du Plan départemental de l'habitat et de l'hébergement de la Vendée 2022-2027.

Le CDHH est co-présidé par le Préfet de Vendée et par le Président du Conseil départemental ou leur représentant.

Le CDHH se réunit une fois par an et à chaque fois que son avis est requis. Il :

- arrête les orientations, objectifs et actions du PDHH ;
- suit et évalue l'avancement de la mise en œuvre du Plan ;
- apprécie la cohérence entre les objectifs et les actions du Plan ;
- propose les orientations à privilégier pour la réalisation des objectifs.

Le secrétariat est assuré de manière conjointe par les services de l'Etat (DDTM, DDETS) et ceux du Département.

### *Les commissions thématiques*

Au regard de la diversité des thématiques couvertes par le PDHH, la mise en place de commissions thématiques, s'apparentant à des groupes-projet apparaît préférable à la constitution d'un comité technique unique.

Les missions des commissions thématiques sont les suivantes :

- porter les réflexions nécessaires à la mise en œuvre des actions du PDHH ;
- suivre l'avancée de la mise en œuvre des actions du PDHH entrant dans son champ de compétence ;
- produire des éléments de bilan sur les actions du PDHH ;
- veiller à la cohérence des actions ainsi qu'à l'adéquation aux évolutions du contexte ;

Les commissions thématiques se réunissent en tant que de besoin et leur composition varie en fonction des besoins et des projets en cours.

Sur certaines thématiques, la fonction de commission sera assurée par des instances déjà existantes : CCAPEX pour la prévention des expulsions, PDLHI pour la lutte contre l'habitat indigne, Commission consultative des Gens du voyage pour les actions relevant de l'accueil et de l'habitat des Gens du voyage. Pour les autres thématiques, des commissions ad hoc pourront être créées.

Une Commission Observation, composée des copilotes du plan, de l'ADILE et du SIAO est mise en place. Elle pourra associer tout autre partenaire en fonction des thématiques traitées.

Elle :

- construit et fait vivre l'observatoire départemental de l'habitat et de l'hébergement,
- suit et évalue l'observatoire départemental de l'habitat et de l'hébergement.

### *L'équipe-projet*

L'équipe-projet est composée des représentants des copilotes, à savoir :

- Le Département,
- La Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS),
- La Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM).

Elle se réunit une fois par an a minima pour préparer les réunions du CDHH et en tant que de besoin pour suivre l'avancée de la mise en œuvre des différentes actions du PDHH. A cet effet, les pilotes de chaque action sont tenus de rendre compte de l'avancée de leur mise en œuvre et de compléter le tableau de bord prévu à cet effet.

## A2. Assurer l'appropriation et l'animation du PDHH

---

L'animation du PDHH est assurée conjointement par les services de l'État et du Département réunis au sein de l'équipe-projet. A travers le Plan départemental de l'habitat et de l'hébergement, les copilotes souhaitent soutenir une dynamique partenariale transversale avec l'ensemble des acteurs de l'habitat et du social. La mise en œuvre du PDHH doit également pouvoir s'appuyer sur la mobilisation des EPCI.

Pour assurer cette animation du PDHH sur ses six années de mise en œuvre, trois axes de travail seront développés :

- **La diffusion régulière d'une lettre d'information** auprès de l'ensemble des acteurs de l'habitat, de l'hébergement et du logement. Cette lettre permettra de présenter les principaux indicateurs du PDHH recueillis dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et de l'hébergement et les projets phares déployés ou l'évolution de certains dispositifs.

Les lettres seront rédigées par les copilotes mais alimentées également par les autres partenaires : ADILE, SIAO, etc.

- **L'animation d'un Club habitat** qui réunit les chargés de missions Habitat de l'ensemble des EPCI du département. Ces réunions techniques, organisées 3 à 4 fois par an et animées par le Département en lien avec l'Etat, ont plusieurs objectifs :
  - Sensibiliser les EPCI à divers sujets (ex : zéro artificialisation nette, développement du logement adapté, etc.)
  - Informer les techniciens des EPCI sur les dispositifs existants, l'actualité dans les domaines de l'habitat et du logement ;
  - Offrir un espace d'échange entre les EPCI ;
  - Faire remonter les problématiques rencontrées par les territoires.

- **L'organisation de Rencontres de l'habitat et de l'hébergement tous les deux ans.** Ces rencontres seront l'occasion de réunir l'ensemble des acteurs de l'habitat, de l'hébergement et du logement. Les objectifs sont multiples :
  - Permettre la rencontre d'acteurs issus de secteurs différents,
  - Présenter des projets en réflexion ou en cours de déploiement par des acteurs du territoire,
  - Informer les participants des évolutions de certains dispositifs, des orientations du PDHH, etc.

Ces Rencontres seront organisées conjointement par les services de l'État et du Département réunis au sein de l'équipe-projet.

### A3. Observer les dynamiques du territoire pour mieux ajuster les actions du plan

---

L'observatoire départemental de l'habitat mis en place dans le cadre du PDH évolue pour intégrer les thématiques liées à l'hébergement, et devient l'**Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement**. Dans ce cadre, les échanges entre les partenaires et les territoires seront encouragés.

#### *Volet 1 : le suivi des actions du PDHH*

Les pilotes ont souhaité mettre en place un plan réaliste et opérationnel. A ce titre, les objectifs opérationnels ainsi que les actions du plan sont accompagnés d'indicateurs de réalisation et de résultats. Un tableau de bord permet de suivre annuellement chacun de ces indicateurs, il est alimenté via le traitement statistique de l'observatoire de l'habitat et de l'hébergement et par les pilotes d'action chargés de présenter les actions réalisées au cours de l'année passée.

#### *Volet 2 : l'observatoire de l'habitat et de l'hébergement*

Sous forme d'un tableau de suivi, l'observatoire permet d'accéder à divers indicateurs clés permettant de comprendre les dynamiques du territoire à l'échelle intercommunale et départementale. Certaines bases de données sont disponibles en ligne (INSEE RGP, Sitadel, etc.), d'autres nécessiteront un conventionnement spécifique entre le porteur de l'observatoire et le fournisseur des données (SIAO, DALO, contingent préfectoral, FSL, PERVAL, CAF, etc.).

L'objectif d'un tel suivi est de permettre aux pilotes du Plan de disposer à tout moment de données clés pouvant alimenter les réflexions en CDHH, en commissions thématiques, en Club habitat ou lors de toute autre réunion de travail. Quelques indicateurs-clés sélectionnés seront présentés annuellement dans le cadre de la lettre d'information.

#### *Volet 3 : les études*

Au-delà de la seule production de données, il s'agit de pouvoir produire des analyses plus approfondie et de favoriser l'analyse croisée entre les partenaires. A ce titre, l'ADILE réalisera :

- Des études récurrentes : il s'agit des études produites annuellement ou tous les deux ans sur la construction neuve, l'accession sociale à la propriété, etc.
- Des études ponctuelles : un programme d'études devra être arrêté par la commission observation (ex : l'habitat indigne, le logement des salariés, les résidences secondaires ou encore le logement des seniors).

## ORIENTATION B : Préserver l'environnement et économiser le foncier

Dans la logique des politiques nationales en faveur de la lutte contre le dérèglement climatique, **il est essentiel de pouvoir adapter les pratiques et orienter le développement résidentiel vers un habitat plus durable, moins énergivore et moins consommateur en foncier.**

Par cette orientation, le PDHH vise la consolidation de la stratégie de maîtrise du foncier tout en assurant une production suffisante de logements durables, abordables et attractifs, en secteur plus dense, sans rogner sur l'intégration paysagère et urbaine de ces nouveaux logements et leur qualité d'usage.

Le PDHH affirme la revitalisation des centres-bourgs comme un enjeu majeur pour les années à venir, notamment en termes de gestion économe de l'espace. **Les projets de revitalisation doivent permettre d'améliorer le cadre de vie de la population en proposant des logements de qualité** et en offrant un meilleur accès aux services de proximité. Le réinvestissement des centres participe d'une part à l'attractivité de ces secteurs et d'autre part à limiter l'artificialisation des sols liée à l'étalement urbain.

Si le parc de logements vendéen est relativement récent, les enjeux d'amélioration, en particulier dans le sud et l'est du département sont importants. Il s'agit de favoriser une approche globale de la rénovation intégrant les besoins variés des particuliers et les enjeux spécifiques des territoires. Pour répondre à ces enjeux, de nombreuses collectivités se sont dotées de dispositifs d'accompagnement des ménages dans leurs projets d'amélioration de leur logement. L'objectif du PDHH est aussi de clarifier la coordination des différents dispositifs mis en place et des différents acteurs intervenant sur cette thématique. Ainsi, **le PDHH soutient le renforcement des actions en faveur de l'amélioration de l'habitat qui garantissent un accompagnement des projets pour l'ensemble des ménages quelles que soient leurs ressources.**

Enfin, la **lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique est un objectif important du PDHH** qui répond à des enjeux sociaux, de lutte contre l'exclusion par le logement et des enjeux environnementaux d'amélioration de l'habitat. L'habitat indigne est significatif sur les territoires les plus ruraux, au sud du département, et au sein de la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne.

Le PDHH a pour objectif de poursuivre la plupart des actions mises en place et de consolider la stratégie en faveur d'un développement résidentiel durable grâce aux cinq objectifs affichés ci-dessous.

Orientation	Objectif
Préserver l'environnement et économiser le foncier	B1 Favoriser la prise en compte globale de la qualité environnementale et intégrer la culture du risque dans les politiques de l'habitat
	B2 Veiller à une utilisation économe du foncier dans la logique du Zéro artificialisation nette
	B3 Accompagner les projets de revitalisation des centres-bourgs
	B4 Poursuivre la stratégie globale de rénovation du parc de logements
	B5 Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

## Territorialisation de l'orientation

EPCI	B1. Favoriser la prise en compte globale de la qualité environnementale et intégrer la culture du risque dans les politiques de l'habitat	B2. Veiller à une utilisation économe du foncier dans la logique du Zéro artificialisation nette	B3. Accompagner les projets de revitalisation des centres-bourgs	B4. Poursuivre la stratégie globale de rénovation du parc de logements avec la mise en œuvre des guichets de rénovation de l'habitat	B5. Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique
CA La Roche sur Yon - Agglomération					
CA Les Sables d'Olonne Agglomération					
CC Challans-Gois Communauté					
CC de l'île de Noirmoutier					
CC de Vie et Boulogne					
CC du Pays de Fontenay-Vendée					
CC du Pays de la Châtaigneraie					
CC du Pays de Mortagne					
CC du Pays de Pouzauges					
CC du Pays de Saint-Fulgent - Les Essarts					
CC du Pays de St Gilles-Croix-de-Vie					
CC du Pays des Achards					
CC du Pays des Herbiers					
CC Océan Marais de Monts					
CC Pays de Chantonay					
CC Sud Vendée Littoral					
CC Terres de Montaigu, CC Montaigu-Rocheservière					
CC Vendée Grand Littoral					
CC Vendée, Sèvre, Autise					
L'île d'Yeu					

Très fort	Fort	Moyen

## **B1. Objectif : Favoriser la prise en compte globale de la qualité environnementale et intégrer la culture du risque dans les politiques de l'habitat**

---

**Le PDHH souhaite encourager le développement de projets d'habitat durable.** Il promeut les démarches concourant au développement de bâtiments construits de manière respectueuse de l'environnement, économes en énergie et prenant en compte le confort et la santé des usagers : logements basse consommation, production énergie renouvelable, etc.

L'utilisation de matériaux biosourcés et géosourcés dans la construction est une réponse à la production de logements durables. Ainsi, le PDHH encourage les partenaires à se former à l'utilisation de ces matériaux. En effet, leur utilisation participe à la qualité de l'air, au confort des logements et réduit les impacts environnementaux de l'habitat (performance énergétique, bilan carbone faible). Des **actions de sensibilisation à l'utilisation des matériaux biosourcés et géosourcés** auprès des partenaires seront menées.

La prise en compte de la culture du risque dans les politiques de l'habitat des collectivités, notamment sur les territoires littoraux, y compris ceux n'étant pas encore dotés de documents programmatiques, doit favoriser l'émergence d'un habitat plus résilient face aux effets climatiques sans obérer l'équilibre économique des opérations.

Le PDHH souhaite **encourager les démarches vertueuses dans le cadre des nouvelles opérations de logements notamment réalisées dans le parc social.** Il s'agit d'inciter les porteurs de projets à avoir un regard plus fin sur les **enjeux environnementaux du projet et de ses abords** (gestion de l'eau, qualité des espaces végétalisés, limitation de l'imperméabilisation des sols, ...) et la satisfaction des exigences législatives et réglementaires, notamment en application de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi n°2021-1104 du 22.8.21).

## **B2. Objectif : Veiller à une utilisation économe du foncier dans la logique du Zéro Artificialisation Nette**

---

Maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'artificialisation des sols est aujourd'hui une priorité. **L'évolution du modèle vendéen, représenté par un habitat consommateur en foncier, passe par la mise en place d'actions de sensibilisation auprès des élus et de la population.** Effectivement, la sensibilisation et la concertation des habitants sur la densification est indispensable pour combattre les idées reçues et freins psychologiques. Le **PDHH souhaite d'une part sensibiliser les élus et techniciens** sur les enjeux environnementaux et les outils à leur disposition pour maîtriser le foncier et d'autre part encourager les actions de sensibilisation qui pourraient être menées à destination de la population. Une réflexion sur la sensibilisation des constructeurs de maison individuelle et des promoteurs pourra être engagée.

Outre la sensibilisation, il s'agit également de **favoriser les opérations plus denses dans une logique de maîtrise de la consommation foncière.** Le PDHH encouragera la **définition de stratégies foncières** sur les territoires, notamment à travers les volets fonciers des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH). L'objectif est de permettre à chaque territoire de mieux connaître et observer son potentiel foncier, en développant des observatoires de l'habitat et du foncier suivant les modalités précisées dans le cadre de la loi Climat et Résilience (article 205), et **d'encourager la production de logements en priorité dans l'enveloppe urbaine, dans les dents creuses ou en renouvellement urbain** grâce à une vision fine et opérationnelle du foncier disponible.

### B3. Objectif : Accompagner les projets de revitalisation des centres-bourgs

---

La revitalisation des centres-bourgs répond aux enjeux de réduction de la consommation du foncier, tout en satisfaisant les besoins des ménages qui souhaitent se rapprocher des services et équipements divers.

Intervenir en cœur de bourg est toutefois souvent complexe et coûteux. Cela suppose la mobilisation de l'ensemble des politiques urbaines (habitat, commerces, espaces publics, transports, services, qualité patrimoniale, etc.) dans une **logique d'urbanisme de projet et dans le cadre de stratégies globales d'intervention**, faisant appel à plusieurs acteurs et à des montages financiers parfois innovants.

Le PDHH soutient les projets qui permettent un développement, voire une **diversification de l'offre de logements en centre-bourg, préservant la qualité patrimoniale, pour garantir la mixité sociale** (locatif social, locatif privé, accession, etc.). Il soutient les approches complémentaires entre le parc privé et le parc social dans les centres et encourage le **développement d'opérations mixtes alliant logements locatifs sociaux et logements privés**. Il s'agit notamment de poursuivre la communication sur les dispositifs existant d'accompagnement à l'investissement locatif.

L'objectif est également d'accompagner les **transformations d'usage qualitatives**, conformes à la réglementation et en cohérence avec le projet de revitalisation, et d'**encourager l'expérimentation** (formes urbaines, montage d'opérations, usages, etc.).

Les opérations complexes qualitatives situées dans les centres, notamment celles portées par des bailleurs sociaux ou des opérateurs MOI (Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion) doivent être accompagnées voire soutenues.

Par ailleurs, **le repérage et la qualification de la vacance** sont encouragés dans les territoires concernés en mobilisant les leviers existants pour accompagner la réhabilitation de ces biens. A ce titre, la couverture du territoire en dispositifs type OPAH est encouragée.

## B4. Objectif : Poursuivre la stratégie globale de rénovation du parc de logements

---

Le PDHH vise à conforter et développer les actions en cours en termes d'amélioration du parc de logements existants. La poursuite de la couverture du territoire en Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est attendue en assurant **la bonne coordination entre les OPAH et les plateformes territoriales de rénovation énergétique (PTRE)**.

En premier lieu, le PDHH soutient une **approche globale de la rénovation du parc de logements** qui dépasse l'approche énergétique. Ces dernières années, les EPCI vendéens se sont fortement impliqués dans la politique de l'habitat, avec l'appui de l'État et du Département, en mettant en place des dispositifs permettant l'accompagnement des ménages dans leurs projets de rénovation. Parallèlement, le déploiement du SARE (Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique), mis en place par le Gouvernement à partir de septembre 2019, a introduit de nouveaux acteurs (l'ADEME et la Région). Ainsi, le PDHH entend **assurer la bonne coordination entre tous ces dispositifs et acteurs** intervenant dans le champ de la rénovation du parc de logements et **une meilleure lisibilité de l'offre de subventions et d'accompagnement** via les guichets de rénovation de l'habitat. Le PDHH encourage également le maintien de la mobilisation des élus locaux dans les actions d'accompagnement des ménages dans la rénovation de leur logement.

Cette mobilisation passe par la poursuite et le développement **des actions de communication afin de garantir l'efficacité des dispositifs mis en place sur les territoires**. L'enjeu est de pouvoir permettre à l'ensemble des ménages de connaître les différents dispositifs et aides existants pour l'amélioration de leur logement.

De plus, le PDHH souligne l'effort important des collectivités locales dans **l'accompagnement technique et financier des ménages dans leurs travaux d'amélioration**. Cet accompagnement nécessite certains ajustements, comme une meilleure prise en compte de la situation financière des ménages. Enfin, l'accompagnement proposé doit également garantir la qualité architecturale des rénovations.

Par ailleurs, dans le cadre de la mise en place des opérations programmées de l'amélioration de l'habitat et de leurs bilans, le Département continuera d'appuyer les territoires dans leurs réflexions sur le développement d'une programmation de qualité (conseils, partages d'expérience) afin de leur permettre de réaliser un suivi efficace des actions en place et de l'atteinte des objectifs.

**Le PDHH a aussi pour objectif d'encourager la transformation qualitative des résidences secondaires lorsque celles-ci font l'objet d'un changement d'usage en résidences principales.**

Enfin, au-delà de l'intervention auprès des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs, il s'agira de **maintenir les efforts des bailleurs sociaux pour la réhabilitation du parc locatif social**. Les bailleurs s'engagent d'ailleurs dans la réhabilitation de leur parc à travers leurs Conventions d'Utilité Sociale (CUS), signées avec l'État.

## B5. Objectif : Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

---

**Le PDHH confirme l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.**

Le PDHH souhaite conforter le **Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) dans son rôle de coordination et d'appui aux collectivités territoriales**. Pour cela, il doit poursuivre et développer l'information auprès des élus locaux et des techniciens sur la problématique de la lutte contre l'habitat indigne. Afin d'encourager les démarches locales et d'impliquer davantage les élus, les membres du PDLHI envisagent, ponctuellement et pour des situations particulières, d'associer les élus à la Cellule Habitat Indigne. Par ailleurs, le PDHH vise le développement d'un réseau de référents (élu et technicien) permettant de développer le lien entre le PDLHI et les acteurs de terrain. Les membres du PDLHI accompagneront également les EPCI et communes qui le souhaitent dans la mise en place d'outils coercitifs.

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

**Concernant le traitement des situations complexes d'habitat indigne, l'objectif est de renforcer l'efficacité du partenariat entre l'ensemble des acteurs** (membres du Pôle, élus locaux, acteurs sociaux et acteurs du secteur médical). Les collectivités sont invitées à poursuivre le soutien financier aux dossiers de travaux lourds dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne. En parallèle, le PDHH souhaite améliorer le traitement des situations de lutte contre l'incurie en pérennisant l'équipe en charge de ces actions. **Il s'agit ainsi à travers le PDHH de permettre aux collectivités de se saisir de ces problématiques et de monter en compétence pour avoir un meilleur impact sur le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne.**

Il convient également de s'assurer de la qualité du suivi des signalements avec des relances régulières des partenaires et le réexamen de dossiers le nécessitant en Cellule Habitat Indigne.

Le partenariat avec les parquets est à poursuivre pour renforcer l'action de lutte contre les marchands de sommeil.

Contre la précarité énergétique, le PDHH s'engagera par le biais d'action de prévention, notamment des formations, auprès des travailleurs sociaux mais surtout de sensibilisation auprès de la population. Il s'agira, entre autre, de faire accéder plus facilement les ménages en difficultés aux différentes aides en lien avec la précarité énergétique.

## ORIENTATION C : Accompagner les parcours résidentiels en Vendée

Le PDHH, vise à faciliter les parcours résidentiels de tous les Vendéens, que ce soit au sein du parc locatif social, du parc locatif privé ou par le biais de l'accèsion à la propriété. Cela passe par exemple par le développement d'une offre locative (privée et sociale) à proximité des zones d'emplois et des équipements en priorité sur les territoires où l'offre est faible et la demande élevée, en particulier sur le littoral et les îles, où les loyers sont élevés, et au nord-est du territoire, pour les salariés arrivant sur le territoire.

**L'enjeu du développement du parc social est essentiel en Vendée, en particulier au sein des territoires où le niveau de tension est élevé**, en visant le renforcement de l'offre en logements très sociaux et en petits logements.

Le renforcement de la **production de logements locatifs privés** est un enjeu important pour faciliter les parcours résidentiels des habitants du territoire et des nouveaux entrants, et accompagner l'attractivité de certains secteurs. Pour ce faire, la **mobilisation du parc privé doit permettre de développer une offre de logements locatifs privés abordables**.

Le PDHH encourage également l'innovation et l'expérimentation dans le domaine du locatif privé ou d'autres solutions d'hébergement.

En complément du développement du parc locatif, la satisfaction des parcours résidentiels passe également par **une offre en accessions à la propriété, économe en foncier, qui soit également accessible pour les ménages aux revenus modestes**. Ainsi, sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement sur les zones tendues, il s'agit de continuer à développer une offre en accessions à la propriété abordable.

Le PDHH a pour objectif de poursuivre la plupart des actions mises en place et de consolider la stratégie en faveur de l'accompagnement des parcours résidentiels en Vendée grâce aux trois objectifs affichés ci-dessous.

Orientation	Objectif	
Accompagner les parcours résidentiels en Vendée	C1	Poursuivre une production locative sociale régulière et ambitieuse sur l'ensemble du territoire
	C2	Développer une offre locative complémentaire
	C3	Soutenir l'accèsion à la propriété des ménages modestes

## Territorialisation de l'orientation

EPCI	C1. Poursuivre une production locative sociale régulière et ambitieuse sur l'ensemble du territoire	C2. Développer une offre locative complémentaire	C3. Soutenir l'accès à la propriété des ménages modestes
CA La Roche sur Yon - Agglomération			
CA Les Sables d'Olonne Agglomération			
CC Challans-Gois Communauté			
CC de l'île de Noirmoutier			
CC de Vie et Boulogne			
CC du Pays de Fontenay-Vendée			
CC du Pays de la Châtaigneraie			
CC du Pays de Mortagne			
CC du Pays de Pouzauges			
CC du Pays de Saint-Fulgent - Les Essarts			
CC du Pays de St Gilles-Croix-de-Vie			
CC du Pays des Achards			
CC du Pays des Herbiers			
CC Océan Marais de Monts			
CC Pays de Chantonay			
CC Sud Vendée Littoral			
CC Terres de Montaigu, CC Montaigu-Rocheservière			
CC Vendée Grand Littoral			
CC Vendée, Sèvre, Autise			
L'île d'Yeu			

Très fort	Fort	Moyen

## C1. Objectif : Poursuivre une production locative sociale régulière et ambitieuse sur l'ensemble du territoire

---

Le PDHH soutient le **développement d'une offre en logements locatifs sociaux en cohérence avec la demande observée**, qui corresponde aux ressources et besoins des ménages. Il souhaite favoriser ce **développement sur l'ensemble du territoire vendéen** avec une intensification de la production sur les secteurs les plus en tension, tels que les communes en territoire SRU, le littoral, la ville centre et le nord-est du département. Il s'agit de maintenir un niveau soutenu de production de logements locatifs sociaux qui permette une **diversification des typologies** grâce à la production affirmée de petits logements (T2). A cet effet, la modularité des logements proposés par les bailleurs devra être encouragée afin de pouvoir adapter plus facilement les logements en fonction des besoins que ce soit dans les opérations de restructuration ou dans les programmes neufs. Par ailleurs, le PDHH encourage le **développement de logements très sociaux** (de type PLAI) correspondant à un besoin important.

L'un des enjeux pour permettre le développement de la production locative sociale est de pouvoir équilibrer les opérations et de disposer d'un foncier abordable. **Pour favoriser l'accès des bailleurs sociaux à un foncier abordable et ainsi faciliter le développement des logements locatifs sociaux notamment au sein des secteurs les plus tendus**, la mise en place de **stratégies foncières** utilisant au mieux les outils de l'urbanisme dans les PLUi ainsi que les outils de l'aménagement est encouragée. Il s'agira donc de renforcer l'accompagnement des collectivités dans leur maîtrise de ces outils au bénéfice de la production locative sociale. Le Département et les collectivités locales sont invités à poursuivre également les garanties d'emprunt des bailleurs sociaux, afin de faciliter le montage d'opérations de logements sociaux.

De plus, le PDHH affirme la **poursuite de l'accompagnement des EPCI dans l'élaboration et la mise en œuvre des politiques de l'Habitat complémentaires à celles de l'Etat et du Département et encourage les partenariats entre les communes, les EPCI, les bailleurs sociaux et les délégataires** pour la mise en œuvre de leurs objectifs de construction de logements sociaux et notamment leur territorialisation.

## C2. Objectif : Développer une offre locative complémentaire

---

**Les besoins en logements locatifs sont prégnants dans certains secteurs**, notamment sur le littoral et dans les îles où le phénomène d'héliotropisme (arrivée de seniors au moment de la retraite, importance des résidences secondaires) provoque une tension sur le marché de l'accession à la propriété mais également sur le marché locatif. Par ailleurs, dans le bocage, du fait de l'offre importante en emplois et d'un développement résidentiel principalement orienté vers l'accession à la propriété, les entreprises peinent à recruter en partie faute de logements locatifs disponibles ou de solutions d'hébergement. Un des objectifs du PDHH est de **développer une offre locative abordable complémentaire au parc social**.

**D'une part, le PDHH a pour objectif de promouvoir le conventionnement ANAH et de maintenir des objectifs ambitieux.** Les dispositifs d'animation mis en place sur les secteurs programmés permettent de communiquer auprès des propriétaires bailleurs et des propriétaires de logements vacants qui pourraient potentiellement conventionner leur logement. Il s'agit donc de continuer à s'appuyer sur ces dispositifs d'animation pour toucher davantage de propriétaires bailleurs et de potentiels investisseurs et de renforcer la communication sur le conventionnement. Comme pour le logement social classique, l'objectif est de proposer une offre proche des quartiers centraux qui réponde aux besoins des ménages en limitant les problématiques de mobilité.

D'autre part, **le parc communal** est un parc assez mal connu. Il apparaît donc nécessaire de recenser l'existant ainsi que les besoins d'accompagnement des communes. Le PDHH incite les collectivités à évaluer le potentiel de ces logements par un inventaire et une analyse qualitative de ce parc notamment dans le cadre de l'élaboration des documents stratégiques (PLH).

L'ADILE apporte aux particuliers une **information personnalisée et gratuite, un conseil neutre, objectif, complet et de qualité sur tous les aspects juridiques, financiers et fiscaux touchant au logement**. Le PDHH confirme le rôle de l'ADILE comme premier niveau d'accompagnement sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux notamment auprès des investisseurs en complémentarité de l'accompagnement fait par les guichets de rénovation de l'habitat.

Le PDHH souligne le besoin de renforcement de **l'offre locative privée** pour répondre à un besoin, notamment des salariés. Le PDHH affirme le besoin de développement d'opérations mixtes (locatif social, locatif privé, accession sociale).

Enfin, **le PDHH prévoit également d'encourager l'innovation et de nouvelles formes de logements locatifs (habitat réversible, résidences hôtelière à vocation sociale...)** et d'inciter au développement d'opérations mixtes.

### **C3. Objectif : Soutenir l'accèsion à la propriété des ménages modestes**

---

**Le PDHH vise la poursuite du soutien à l'accèsion à la propriété des ménages modestes, l'accèsion à la propriété restant une aspiration forte des ménages, notamment les jeunes ménages.**

Le PDHH souhaite que les particuliers continuent à bénéficier d'une information sur les aspects juridiques et fiscaux pour sécuriser leur projet. L'objectif est de permettre aux futurs propriétaires de se projeter dans les contraintes inhérentes à l'accèsion afin d'éviter qu'ils ne se retrouvent en difficulté après leur achat. L'ADILE assure ce rôle d'information auprès des particuliers. **Le PDHH soutient la poursuite des missions de conseils qualitatifs, neutres et gratuits de l'ADILE sur tout le territoire départemental.**

**L'amplification des politiques locales d'accèsion respectueuses de l'environnement et économes en foncier est encouragée.** Le PDHH souhaite favoriser l'accèsion à la propriété des ménages modestes, notamment au sein des centres-bourgs, et promouvoir la construction d'un habitat qui s'inscrive dans une démarche de qualité environnementale.

**La mobilisation de dispositifs permettant la réalisation d'opérations de logements en accèsion sociale** comme le Bail Réel Solidaire (BRS), par le biais des Offices Fonciers Solidaires (OFS) du territoire est encouragée. Ces outils ont vocation à être avant tout mobilisés sur les secteurs tendus et moyennement tendus où l'accèsion à la propriété est compliquée pour les ménages modestes. **Le PDHH encourage le développement d'opérations proposant une mixité de produits (accèsion aidée ou libre, locatif privé, locatif social, ...).**

## ORIENTATION D : Poursuivre le développement de l'offre dans la logique du Logement d'Abord

L'accompagnement des parcours résidentiels de tous les Vendéens implique de pouvoir **répondre aux besoins en logement des ménages les plus précaires**. Si l'offre d'hébergement a historiquement vocation à répondre aux besoins de ces ménages, **l'État et le Département souhaitent également inscrire le PDHH dans la logique du Logement d'Abord**. Pour autant, la mise en œuvre du Logement d'Abord, ne doit pas signifier la disparition des dispositifs d'hébergement, alors même que la Vendée apparaît sous-dotée en place de centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS).

Le Logement d'Abord constitue un changement de paradigme majeur dans les pratiques des acteurs du secteur du logement. En effet, un parcours « en escalier » était auparavant préconisé pour les ménages qui n'étaient pas en capacité d'habiter un logement, il s'agissait alors d'accompagner la personne de la rue à l'hébergement d'urgence, puis à l'hébergement d'insertion jusqu'à une solution de logement pérenne accompagné ou non. Depuis 2017 et le Plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme, il s'agit de privilégier une approche directement **orientée vers le logement** en permettant l'accès rapide au logement sans préjuger de la capacité à habiter du ménage.

Il s'agit en premier lieu de pouvoir développer une offre de logements adaptés aux ménages les plus précaires. Le **développement du parc locatif très social constitue un premier objectif** pour répondre aux besoins des ménages aux très faibles ressources. Il s'agit également de pouvoir **proposer des solutions plus diverses aux ménages cumulant des difficultés financières et sociales, notamment à travers le développement de l'offre de logements accompagnés**. Enfin, outre les solutions classiques qui sont à développer, le PDHH souhaite également favoriser l'expérimentation de **solutions innovantes qui peuvent apporter des réponses « en dentelle » aux ménages fragiles**.

Cette orientation se décline ainsi en trois objectifs présentés dans le tableau ci-dessous.

Orientation	Objectif	
Poursuivre le développement de l'offre dans la logique du Logement d'abord	D1	Développer l'offre locative très sociale
	D2	Favoriser le développement d'une offre de logements adaptés
	D3	Expérimenter des solutions innovantes pour accompagner l'accès au logement des ménages

## Territorialisation de l'orientation

EPCI	D1. Développer l'offre locative très sociale	D2. Favoriser le développement d'une offre de logements adaptés	D3. Expérimenter des solutions innovantes pour accompagner l'accès au logement des ménages
CA La Roche sur Yon - Agglomération			
CA Les Sables d'Olonne Agglomération			
CC Challans-Gois Communauté			
CC de l'île de Noirmoutier			
CC de Vie et Boulogne			
CC du Pays de Fontenay-Vendée			
CC du Pays de la Châtaigneraie			
CC du Pays de Mortagne			
CC du Pays de Pouzauges			
CC du Pays de Saint-Fulgent - Les Essarts			
CC du Pays de St Gilles-Croix-de-Vie			
CC du Pays des Achards			
CC du Pays des Herbiers			
CC Océan Marais de Monts			
CC Pays de Chantonay			
CC Sud Vendée Littoral			
CC Terres de Montaigu, CC Montaigu-Rocheservière			
CC Vendée Grand Littoral			
CC Vendée, Sèvre, Autise			
L'île d'Yeu			

Très fort	Fort	Moyen

## D1. Objectif : Développer l'offre locative très sociale

---

Dans le cadre du plan Logement d'Abord, il est prévu un développement du PLAI adapté à l'échelle nationale. Celui-ci se caractérise par un bas niveau de quittance solvabilisable par les aides au logement ainsi que par la mise en place d'un accompagnement spécifique, a minima une Gestion locative adaptée (GLA) portée par le bailleur voire une mesure d'accompagnement type AVDL ou ASLL lorsque nécessaire. Cette offre correspond en partie à un PLAI classique utilisé pour la production de logements diffus. La DREAL Pays de la Loire a mis en place une classification propre pour le PLAI, fidèle à la vocation initiale du PLAI, avec :

- le « PLAI classique » qui comprend un accompagnement des ménages ;
- le « PLAI ressources » qui est utilisé pour développer une offre à bas niveau de loyer sans accompagnement des ménages.

Pour répondre aux ménages les plus précaires, le renforcement du soutien au développement de l'offre locative très sociale doit être encouragé, en lien avec les objectifs de programmation de ce produit. **Il s'agira notamment d'appuyer la production de logements en PLAI adapté qui offrent des niveaux de quittance plus bas que le PLAI classique et intègrent nécessairement une gestion locative adaptée.** Il s'agira ainsi de travailler avec les EPCI, les communes, les bailleurs sociaux et les délégataires sur la programmation de cette offre en ciblant les secteurs les plus pertinents à savoir ceux disposant de services et de transports en commun pour ne pas mettre en difficulté les futurs locataires.

Le PLAI classique ou adapté s'accompagne nécessairement de la mise en place d'un accompagnement. Il peut s'agir d'une Gestion locative adaptée assurée par le bailleur social. Toutefois, à l'heure actuelle, tous les bailleurs présents sur le territoire ne disposent pas d'un service social suffisamment structuré pour réaliser cette GLA. L'accompagnement peut également être réalisé par un opérateur extérieur mais cela nécessitera de **travailler avec les bailleurs sociaux et les opérateurs du territoire sur les modalités d'accompagnement pouvant être mises en place pour les locataires de ces logements.**

## D2. Objectif : Favoriser le développement d'une offre de logements adaptés

---

Dans le cadre du présent PDHH et à la faveur du Plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme qui prévoit la création de 10 000 logements en pensions de famille sur 5 ans, **le PDHH porte le développement de cette offre pour mieux répondre aux besoins et favoriser les sorties d'hébergement pour les personnes qui ne peuvent pas accéder à un logement autonome. Des places en pensions de famille « généralistes » seront créées, ainsi que des logements en résidence accueil pour les personnes handicapées par des troubles psychiques.**

Cette offre sans condition de durée doit permettre l'insertion durable dans le logement des personnes rencontrant des difficultés d'ordre social, financier ou psychique et leur permettre de renouer des liens sociaux. Aussi, le PDHH souhaite **développer une offre qui soit ouverte sur son environnement et s'inscrive dans le tissu d'acteurs locaux**. A cet effet, dès la genèse des projets il est nécessaire d'intégrer les associations locales ou le CCAS aux réflexions, les constructions neuves pourront intégrer des locaux destinés à accueillir les activités d'associations locales, les projets pourront être mixtes (logement autonomes / pensions de famille), etc.

**L'intermédiation locative constitue également un axe de développement de l'offre important au niveau national avec un objectif de création de 40 000 places en 5 ans dans le cadre du plan Logement d'abord et au niveau local afin de sécuriser l'accès au logement pour les personnes rencontrant des difficultés sociales et / ou financières via un accompagnement social.** Le développement de cette offre passe par un soutien aux organismes Agence immobilière à vocation sociale (AIVS) et Agence immobilière sociale (AIS). A cet effet, le PDHH préconise une stratégie de développement coordonnée entre les agences du territoire tant dans les actions de communication auprès des propriétaires bailleurs privés que de captation de logements dédiés à l'intermédiation locative.

A l'heure actuelle, 74 places d'IML sont financées par l'État à hauteur de 2200 € par logement et 120 places sont financées par le Département à hauteur de 500 € par logement. Dans le cadre de la gestion locative adaptée, le Département soutient à hauteur de 15 000 € par an l'AIVS d'Habitat et Humanisme. Dans l'objectif de renforcer l'accompagnement proposé aux ménages qui le nécessitent et d'inciter l'engagement des opérateurs dans le développement de cette offre, **une évolution des modalités de financement des places d'IML sera engagée par l'État**. Une attention particulière portera sur l'effectivité et la nature de l'accompagnement social dans ce cadre.

Enfin, afin de sécuriser le bailleur sur le long terme et de favoriser le glissement du bail dans le cas d'une IML sous-location, il pourrait être envisagé que **le bailleur ait la possibilité de resolliciter directement l'opérateur dès l'apparition des premières difficultés** afin de remettre en place une mesure d'accompagnement.

Comme évoqué précédemment, la Vendée est bien dotée en résidences sociales avec 594 places réparties sur l'ensemble du territoire. Pour autant, l'accompagnement social qui y est proposé est souvent relativement limité et insuffisant pour certains ménages notamment pour faciliter leur sortie vers une solution de logement pérenne. Il s'agirait donc de **poursuivre l'ouverture des résidences sociales aux ménages les plus modestes**. En premier lieu, un **travail avec l'opérateur sur les projets d'établissement** pourra être engagé afin de faciliter l'entrée en résidence sociale de ménages précaires. Par ailleurs, il s'agira de **mobiliser a minima le contingent préfectoral (30 %) pour des attributions de logements en résidence sociale** aux publics les plus en difficulté et donc de poursuivre le travail de conventionnement déjà engagé. Enfin, **une mesure d'accompagnement social ASLL ou AVDL pourra être mobilisée** au cas par cas et de façon mesurée pour les ménages en résidence sociale les plus en difficulté et afin de favoriser leur accès au logement autonome.

### **D3. Objectif : Expérimenter des solutions innovantes pour accompagner l'accès au logement des ménages**

---

Le département dispose de 255 places d'hébergement dont 44 places d'urgence, 61 places de stabilisation et 150 places d'insertion. Le déploiement du Logement d'abord ne doit pas signifier la disparition de cette offre d'hébergement mais vise à accompagner sa transformation pour faciliter un accès rapide au logement des ménages hébergés.

A cet effet, le PDHH souhaite accompagner les opérateurs d'hébergement dans la transformation de leur offre via le **développement de places dans le diffus et de places de CHRS hors les murs** notamment dans l'optique de limiter le recours aux nuitées hôtelières. La contractualisation avec les opérateurs AHI via la signature de CPOM devra tenir compte de ces objectifs. Une **réflexion sur la territorialisation de l'offre doit également permettre de relocaliser des places d'hébergement vers les territoires moins tendus et qui concentrent moins d'offre d'hébergement**. Pour autant, il s'agira également de ne pas mettre en difficulté les personnes hébergées en les éloignant des principaux pôles de services. La relocalisation de l'offre d'hébergement devra donc s'accompagner d'une réflexion sur la proximité des services, sur la mobilité et sur les modalités d'accès aux services pour les démarches administratives.

Parallèlement, le PDHH invite à travailler sur le **développement d'une offre d'hébergement évolutive pour mieux répondre à la diversité des besoins**. Il s'agirait ainsi d'expérimenter avec un bailleur social et un opérateur associatif la création de places d'hébergement évolutives, c'est-à-dire la mobilisation de logements sous forme de places d'hébergement, puis d'intermédiation locative et de logement autonome en fonction de l'évolution des besoins des ménages et de leur situation administrative.

Enfin, la **colocation est également une solution à développer**. A l'heure actuelle, cette solution est mise en œuvre en Vendée pour les publics qui ont le statut de réfugié mais il s'agirait d'élargir le recours à la colocation pour d'autres publics en précarité : jeunes en formation ou sans emploi, jeunes salariés en recherche de logement, personnes isolées, etc. Cela supposera de travailler avec le SIAO, les bailleurs sociaux et les opérateurs sur les modalités de développement de cette offre : localisation, cadre juridique, accompagnement proposé, etc. Le développement de cette offre pourra par ailleurs être envisagé en lien avec l'insertion professionnelle.

## ORIENTATION E : Prévenir les situations de rupture et accompagner les ménages dans leur logement

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

Concernant l'accès au parc social, l'enjeu majeur est la mise en œuvre de la réforme des attributions sur le territoire vendéen visant notamment à **engager l'ensemble des partenaires de l'habitat et notamment l'ensemble des réservataires dans l'accueil de ménages prioritaires dans leur parc**. Le PDHH souhaite réaffirmer l'ambition en matière d'accueil de ménages prioritaires et appuyer les EPCI pour la définition et la mise en œuvre d'engagements précis en la matière. Il conviendra pour cela d'accélérer la mise en place des Conférences intercommunales du logement et l'élaboration des Conventions intercommunales d'attribution. De façon plus générale, **l'amélioration de la politique d'accueil des ménages prioritaires doit également passer par un renforcement des relations entre bailleurs sociaux et opérateurs du secteur de l'hébergement, du logement accompagné et de l'accompagnement social**, l'objectif étant de développer des partenariats entre ces acteurs pour sécuriser le parcours des ménages vers et dans le logement.

**Le PDHH souhaite que l'offre d'accompagnement social évolue pour mieux répondre aux enjeux du Logement d'abord, permettre de mieux s'adapter aux besoins des ménages.** Cela passe par davantage de souplesse et d'adaptation de l'accompagnement aux besoins des ménages, par une meilleure lisibilité et coordination de l'offre ASLL / AVDL ou encore par la mise en place d'accompagnements pluridisciplinaires.

L'accompagnement social des ménages ne se limite pas à l'accès au logement, **le PDHH souhaite également mieux prévenir les expulsions locatives**. Dans ce cadre, l'évolution de la CCAPEX est un enjeu important afin de renforcer la communication après des bailleurs privés ou encore de travailler sur de nouvelles modalités d'accompagnement pour les ménages en impayés de loyer.

Cette orientation se décline ainsi en trois objectifs présentés dans le tableau ci-dessous.

Orientation	Objectif	
Prévenir les situations de ruptures et accompagner les ménages dans leur logement	E1	Renforcer l'accueil des publics prioritaires dans le parc social
	E2	Faire évoluer l'accompagnement social des ménages
	E3	Mieux prévenir les expulsions locatives

## Territorialisation de l'orientation

EPCI	E1. Renforcer l'accueil des publics prioritaires dans le parc social	E2. Faire évoluer l'accompagnement social des ménages	E3. Mieux prévenir les expulsions locatives
CA La Roche sur Yon - Agglomération			
CA Les Sables d'Olonne Agglomération			
CC Challans-Gois Communauté			
CC de l'île de Noirmoutier			
CC de Vie et Boulogne			
CC du Pays de Fontenay-Vendée			
CC du Pays de la Châtaigneraie			
CC du Pays de Mortagne			
CC du Pays de Pouzauges			
CC du Pays de Saint-Fulgent - Les Essarts			
CC du Pays de St Gilles-Croix-de-Vie			
CC du Pays des Achards			
CC du Pays des Herbiers			
CC Océan Marais de Monts			
CC Pays de Chantonay			
CC Sud Vendée Littoral			
CC Terres de Montaigu, CC Montaigu-Rocheservière			
CC Vendée Grand Littoral			
CC Vendée, Sèvre, Autise			
L'île d'Yeu			

Très fort	Fort	Moyen

## E1. Objectif : Renforcer l'accueil des publics prioritaires dans le parc social

---

La réforme des attributions enclenchée avec la loi ALUR de 2014, poursuivie par la loi Egalité & Citoyenneté de 2017 et ELAN en 2018 vise à favoriser la mixité sociale et l'accès au parc social des publics prioritaires. La loi Egalité & Citoyenneté prévoit ainsi l'installation d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), outil de pilotage de la stratégie de peuplement dans les EPCI tenus de se doter d'un PLH et / ou ayant la compétence Habitat et au moins un quartier prioritaire sur leur territoire. La CIL est chargée d'élaborer les orientations en matière d'attributions qui sont formalisées dans un document-cadre et déclinées dans une Convention intercommunale d'attribution (CIA). Les modalités de gestion partagées des demandes de logement social sont définies au sein du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

**L'État et le Département s'engagent à accompagner les EPCI concernés pour mettre en place une Conférence intercommunale du logement et établir une CIA et un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD).** Au-delà de l'obligation légale, il s'agit pour les intercommunalités de favoriser la mixité sociale, de disposer d'une meilleure visibilité du fonctionnement de leur parc social, de pouvoir définir des orientations sur leur contingent propre, de renforcer les partenariats avec les acteurs de l'habitat en dehors des temps d'élaboration des documents type PLH ou encore de favoriser le travail en inter-bailleurs. L'État et le Département apporteront le soutien technique nécessaire à l'élaboration de ces documents.

Par ailleurs, il s'agit également de **renforcer les échanges entre SIAO, opérateurs et bailleurs sociaux pour accompagner l'accès au logement.** Une commission de relogement a été mise en place en 2016 par la DDCS afin de favoriser l'accès au logement social des publics prioritaires. Elle constitue un changement notable par rapport au précédent PDALHPD et contribue à fluidifier l'accès au logement des ménages prioritaires. Elle permet effectivement aux travailleurs sociaux du Département (qui siège en commission de relogement) ou aux opérateurs AHI de disposer d'un canal spécifique pour l'étude des dossiers prioritaires. Par ailleurs, la commission constitue pour la DDETS, les bailleurs et le Département une occasion de pouvoir échanger sur la nécessité d'accompagner l'accès au logement d'une mesure d'accompagnement social et de mobiliser au besoin une mesure ASLL ou AVDL. En revanche, cette commission n'associe que très peu les opérateurs du secteur de l'hébergement et du logement adapté. **Dans le cadre du PDHH, il est souhaité qu'un travail soit conduit avec l'ensemble des partenaires du logement sur les évolutions à apporter à la commission de relogement :** il s'agira de renforcer les partenariats entre les bailleurs sociaux et les opérateurs d'accompagnement, de favoriser le développement de projets communs ou encore d'améliorer le travail d'accompagnement auprès des ménages. Il pourra également s'agir de **développer des outils de travail commun entre l'ensemble des acteurs du logement, notamment un outil commun d'analyse de la situation du ménage** pour faciliter l'accès au logement en ayant une vision partagée entre bailleurs et opérateurs ou pour définir l'accompagnement à mettre en place avec le ménage.

**Le positionnement du SIAO en tant qu'acteur pivot de l'accès au logement est aussi à renforcer.** En effet, ces dernières années le SIAO s'est concentré sur le regroupement des activités Insertion et Urgence et ses missions d'accueil et d'orientation vers l'offre d'hébergement et de logement adapté dans une certaine mesure. Il s'agit aujourd'hui **d'accompagner le SIAO dans la mise en œuvre de ses autres missions prévues par la loi, particulièrement sur l'accès au logement :** orientation vers le logement des ménages hébergés, suivi des demandes de logement social des ménages hébergés ou en logement accompagné, lien avec les guichets enregistreurs, participation aux Conférences intercommunales du logement, etc.

## **E2. Objectif : Faire évoluer l'accompagnement social des ménages**

Dans le cadre du déploiement du Logement d'abord, il est nécessaire de développer l'offre de logement mais également de **faire évoluer l'accompagnement social pour répondre aux principes-clés du Logement d'Abord**, notamment la possibilité d'accéder à un accompagnement flexible, et adapté aux besoins et souhaits des ménages.

A cet effet, les financeurs de mesures d'accompagnement que sont **le Département avec les mesures ASLL et la DDETS avec les mesures AVDL souhaitent travailler sur une évolution de leurs dispositifs pour permettre plus de souplesse dans l'accompagnement des ménages avec notamment la possibilité de mettre en veille des accompagnements pour une période et d'en faciliter la reprise en tant que de besoin**. Cela supposera un suivi précis des mesures « suspendues ».

Cette ambition va de pair avec la **définition d'un référentiel commun de l'accompagnement social entre les mesures ASLL et les mesures AVDL**. Il ne s'agit pas d'uniformiser l'ensemble des mesures au risque de contrevenir au besoin de davantage de souplesse et d'adaptation de l'accompagnement, mais de définir éventuellement plusieurs niveaux d'accompagnement et de clarifier les objectifs et attendus de chaque dispositif.

Toujours dans cet objectif de souplesse et d'adaptation aux besoins des ménages, le PDHH encourage le développement de **la pluridisciplinarité dans l'accompagnement des ménages entre les secteurs social, médico-social et sanitaire**. Il s'agit notamment de pouvoir mieux répondre aux besoins des personnes souffrant de problématiques de santé mentale et aux difficultés que rencontrent les travailleurs sociaux dans l'accompagnement de ces personnes. À ce titre, dans le cadre de l'appel à projet AVDL, une expérimentation est conduite pour l'accompagnement de personnes souffrant de problématiques de santé mentale en impayés de loyer avec l'Adapei-Aria, Soliha et Vendée Habitat. Cette expérimentation fera l'objet d'une évaluation, notamment sur l'opportunité de poursuite du dispositif et les conditions de sa pérennisation le cas échéant. Dans le cadre de l'appel à projets 2019 Plan Régional Santé Environnement des Pays de la Loire, une équipe mobile incurie a été constituée, elle est composée d'une conseillère en économie sociale et familiale de Soliha et d'une infirmière en psychiatrie de l'ADEPEI-ARIA. Cette équipe a pour mission de réaliser un accompagnement des personnes en situation d'incurie vers l'accès au droit commun et au soin en utilisant le principe d'« aller vers ». L'ARS, la Département et la MSA sont cofinanceurs, la pérennisation de ce dispositif est en cours de réflexion.

Au-delà de l'évolution de l'accompagnement social, un travail est souhaitable **avec le SIAO et les acteurs de la veille sociale sur l'adéquation entre l'offre et les besoins en matière d'accueils de jour et sur le maillage en maraudes**. L'objectif in fine est de mieux repérer les personnes hors structures pour pouvoir mettre en place un accompagnement social lorsque la personne le souhaite.

### E3. Objectif : Mieux prévenir les expulsions locatives

---

La Vendée se caractérise par un taux de procédures d'expulsions inférieur à celui observé à l'échelle nationale. Ainsi, en 2018, les tribunaux ont prononcé 495 décisions d'expulsions pour impayés de loyer dans le département, ce qui représente 6,2 décisions pour 1000 logements locatifs. Ce taux est inférieur à la moyenne nationale établie à 9,6 décisions pour 1000 logements locatifs en 2018 mais également à la moyenne régionale située à 7,5. Pour autant, en 2019, 528 ménages ont été assignés au tribunal pour impayés de loyer et cette problématique se pose avec plus d'acuité encore dans le parc privé ou pour les ménages en rupture et refusant tout contact avec un travailleur social.

Pour mieux prévenir les expulsions et accompagner les ménages en impayés, l'État et le Département souhaitent engager plusieurs chantiers dans le cadre du PDHH. En premier lieu, **l'information aux propriétaires bailleurs privés sur les démarches à conduire en cas d'impayés de leur locataire est à renforcer**. En effet, les impayés des locataires du parc privé sont souvent plus élevés et plus difficile à traiter lorsque les acteurs sociaux prennent connaissance de la situation du ménage, du fait d'un signalement tardif des impayés par les bailleurs privés.

Par ailleurs, **le travail engagé sur l'évolution de la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) est à poursuivre**. En effet, il s'agissait pendant longtemps d'une instance partenariale axée sur le traitement des situations en fin de procédure au moment de la demande de concours de la force publique, l'objectif est aujourd'hui de **la faire évoluer pour qu'elle intervienne le plus en amont possible, dès le commandement de payer, notamment pour préparer le diagnostic social et financier**. Ainsi, l'objectif serait à termes, si les ressources locales le permettent, de pérenniser l'expérimentation du traitement des commandements de payer sur la ville des Sables d'Olonne et de développer le dispositif sur d'autres territoires.

Enfin, au-delà des enjeux de repérage et de signalement des situations, le PDHH souhaite également **améliorer les actions de prévention des impayés**. D'une part, la **réflexion en inter-bailleur devra être confortée pour faciliter les relogements** lorsque ceux-ci sont indispensables pour le ménage. D'autre part, le développement de l'aller-vers devra être pérennisé et **de nouvelles modalités d'accompagnement pour les ménages en impayés pourront être expérimentées** comme par exemple la reprise provisoire de bail par un opérateur associatif, etc.

## ORIENTATION F : Favoriser le maintien dans le logement des personnes âgées et handicapées

L'ensemble du territoire départemental est confronté à un phénomène de vieillissement de la population avec une part de personnes âgées de plus de 75 ans en augmentation ces dernières années. Ce phénomène engendre des besoins en adaptation et en création de logements adaptés à la perte d'autonomie. La politique autonomie est l'une des compétences majeures des Départements.

**Le Département de la Vendée mène une politique très active en matière d'adaptation des logements privés** et sa poursuite constitue un enjeu majeur des politiques de l'habitat pour les seniors de plus en plus nombreux sur le département.

De plus en plus de ménages âgés souhaitent rester vivre dans leur logement et reculent l'entrée en établissement. Pour permettre à ces ménages de rester à domicile, il s'agit donc d'anticiper le vieillissement, en continuant d'agir sur **l'adaptation des logements au handicap et à la perte d'autonomie et d'encourager le maintien à domicile.**

**Le PDHH préconise le développement d'une offre nouvelle de logements, correspondant aux besoins et aux souhaits des ménages âgés, en priorité dans les centres-bourgs et centres-villes du territoire vendéen.**

En parallèle, **il s'agit également d'encourager le développement d'une offre d'habitat alternative pour les personnes âgées ou les personnes en situation de handicap**, afin de permettre le développement d'une offre intermédiaire, entre le maintien à domicile et l'établissement médico-social. Cet objectif pourra notamment s'appuyer sur la Conférence des Financeurs de l'habitat inclusif, mise en place par le Département, afin de définir une stratégie commune en la matière. Par ailleurs, l'identification de l'offre de logements sociaux adaptés associée à une politique d'attribution spécifique pour ces logements comme le permet la loi d'Adaptation de la société au vieillissement (ASV), constitue une réponse aux besoins des ménages âgés.

Enfin, le PDHH vise le renforcement de la stratégie en faveur des personnes âgées et des personnes handicapées confrontées à la perte d'autonomie grâce aux 3 objectifs opérationnels déclinés ci-dessous.

Orientation	Objectif	
Favoriser le maintien dans le logement des personnes âgées et handicapées	F1	Amplifier l'accompagnement des ménages à l'adaptation de leur logement face à la perte d'autonomie
	F2	Soutenir l'adaptation et le développement d'une offre de logements locatifs adaptés et accessibles
	F3	Favoriser le développement de formes d'habitat alternatives

## Territorialisation de l'orientation

EPCI	F1. Développer l'accompagnement des ménages à l'adaptation de leur logement face à la perte d'autonomie	F2. Soutenir l'adaptation et le développement d'une offre de logements locatifs adaptés et accessibles	F3. Favoriser le développement de formes d'habitat alternatives
CA La Roche sur Yon - Agglomération			
CA Les Sables d'Olonne Agglomération			
CC Challans-Gois Communauté			
CC de l'île de Noirmoutier			
CC de Vie et Boulogne			
CC du Pays de Fontenay-Vendée			
CC du Pays de la Châtaigneraie			
CC du Pays de Mortagne			
CC du Pays de Pouzauges			
CC du Pays de Saint-Fulgent - Les Essarts			
CC du Pays de St Gilles-Croix-de-Vie			
CC du Pays des Achards			
CC du Pays des Herbiers			
CC Océan Marais de Monts			
CC Pays de Chantonnay			
CC Sud Vendée Littoral			
CC Terres de Montaigu, CC Montaigu-Rocheservière			
CC Vendée Grand Littoral			
CC Vendée, Sèvre, Autise			
L'île d'Yeu			

Très fort	Fort	Moyen

## **F1. Objectif : Amplifier l'accompagnement des ménages à l'adaptation de leur logement face à la perte d'autonomie**

---

**L'accompagnement des ménages à l'adaptation de leur logement face ou en prévention de la perte d'autonomie est un enjeu fort du PDHH.** Les besoins sont nombreux, le PDHH souligne également la nécessité d'adaptations qualitatives qui répondent aux besoins des ménages âgés.

Le PDHH encourage les collectivités locales à **maintenir des objectifs ambitieux en termes d'aides à l'adaptation du parc privé** pour les ménages en perte d'autonomie aux ressources modestes, à la fois grâce aux aides de l'Anah et aux aides départementales complémentaires mais aussi par le biais du développement d'opérations programmées.

**La communication faite dans le cadre des OPAH sur les dispositifs et aides existants doit donc être poursuivie et renforcée** auprès des personnes âgées et des personnes en situation de handicap. Par ailleurs, il s'agit également de s'appuyer sur les structures relais, à savoir les structures en charge de l'accompagnement de ces publics pour faire connaître les dispositifs d'accompagnement. Il s'agira également de poursuivre la sensibilisation des intervenants à domicile et des structures relais au sujet de l'accompagnement possible et des aides existantes.

Afin d'améliorer les actions déjà en cours, le PDHH encourage à mieux **prendre en compte les situations financières complexes des propriétaires occupants à faibles ressources.**

Pour une réussite de cette politique, la coordination entre les domaines de l'habitat et du handicap devra également être renforcée. La collaboration entre les différentes directions du Département devra notamment être poursuivie.

## **F2. Objectif : Soutenir l'adaptation et le développement d'une offre de logements locatifs adaptés et accessibles**

---

Le parc locatif social accueille une part croissante de ménage de plus de 60 ans. Les enjeux en termes d'adaptation des logements et de travail sur la politique d'attribution sont donc importants pour permettre de répondre aux besoins de ce public. Ainsi, **le PDHH a pour but d'inciter les bailleurs sociaux à prendre en compte le vieillissement de la population dans leurs politiques patrimoniales et dans leurs politiques d'attribution.**

Aujourd'hui, chaque bailleur a défini ses propres critères de ce qu'est un logement adapté et accessible. Dans le cadre du PDHH, **le Département et l'État encourageront les bailleurs sociaux à lancer un projet de définition d'un référentiel commun** en s'appuyant sur l'USH Pays de la Loire. **L'objectif sera de pouvoir disposer d'un recensement des logements adaptés ou adaptables sur l'ensemble du parc social sur la base de ce référentiel.** Ce recensement devra intégrer notamment l'enjeu de localisation et de présence de services pour donner à voir les logements accessibles et bien localisés. L'objectif est de pouvoir par la suite développer la collaboration inter-bailleurs, de partager cette donnée avec les partenaires et mieux répondre aux demandes.

Plus largement, il est nécessaire de développer du logement adapté, en accord avec les ressources des ménages, compte-tenu du vieillissement de la population et de la volonté des personnes de rester de plus en plus longtemps dans un logement autonome. **Le développement d'une offre de logements locatifs abordables, publics ou privés, adaptés à la perte d'autonomie, accessibles et situés dans les centres et près des services et des commerces est encouragé. Il s'agit notamment de favoriser les projets où le fonctionnement des logements et services aura été imaginé avec l'EHPAD, ou le CCAS, ou le SAAD et formalisé dès la conception du projet** (exemple : convention avec un EHPAD, aide pour les menus travaux, vie sociale....).

### F3. Objectif : Favoriser le développement de formes d'habitat alternatives

---

Au-delà des actions d'accompagnement au maintien dans le logement et de soutien au développement d'une offre adaptée à la perte d'autonomie, **le PDHH a également pour objectif de développer les solutions alternatives innovantes pour le logement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.**

Ainsi, pour faire suite aux expérimentations réalisées grâce à l'appel à projets départemental et dans la perspective du développement de l'habitat inclusif et de la mise en œuvre de l'aide à la vie partagée sur le département, il s'agit de définir une véritable **stratégie départementale de développement de l'habitat inclusif** pour les personnes en situation de handicap. Cette forme d'habitat offre une solution intermédiaire entre la vie en établissement et le logement autonome.

Par ailleurs, le PDHH souhaite **développer l'accueil familial**, qui constitue également une alternative à la vie en établissement. Outre les mesures générales prévues concernant le statut ou la formation, il s'agira notamment de renforcer la communication autour des aides disponibles pour l'amélioration des logements des accueillants familiaux.

Enfin, **l'expérimentation et le développement de formes d'habitat nouvelles seront favorisés et valorisés**, ainsi, le PDHH incite au partage d'expériences avec les élus locaux et les partenaires.

## ORIENTATION G : Porter une action ciblée sur certains besoins spécifiques

Le PDHH souhaite réaffirmer l'engagement pour l'accès et le maintien dans le logement de certains publics spécifiques. Si le logement des personnes âgées, ou en situation de handicap a fait l'objet d'une orientation particulière, il s'agit également de pouvoir répondre à certains publics qui rencontrent des difficultés prégnantes sur le territoire. Plusieurs catégories de publics peuvent ainsi être identifiées soit parce qu'elles sont particulièrement importantes en termes de volume sur le territoire, soit parce qu'elles soulèvent des difficultés particulières (manque d'offre, difficultés des travailleurs sociaux, etc.) ou encore parce qu'elles constituent des priorités nationales. **Le PDHH précise les ambitions pour l'accès au logement des jeunes, des saisonniers, des personnes souffrant de problématiques de santé mentale, des femmes victimes de violences, des bénéficiaires d'une protection internationale et des gens du voyage sédentarisés.**

Les objectifs déclinés par la suite n'ont pas toujours vocation à identifier des solutions à chaque public mais plutôt à réaffirmer la nécessité de prendre en compte ces publics lorsqu'un dispositif évolue ou est créé. En effet, **il ne s'agit pas d'orienter systématiquement les publics vers des dispositifs spécifiques, mais au contraire d'adapter le droit commun à leurs besoins.**

Orientation	Objectif	
Porter une action ciblée sur certains besoins spécifiques	G1	Permettre aux jeunes d'accéder à un logement autonome malgré l'absence ou la faiblesse de leurs ressources
	G2	Faciliter l'accès au logement pour les saisonniers
	G3	Répondre aux besoins des personnes souffrant de problématiques de santé mentale
	G4	Apporter une réponse adaptée aux différents besoins en logement des femmes victimes de violences
	G5	S'appuyer sur le projet logement des BPI pour accompagner leur insertion sociale
	G6	Accompagner les gens du voyage ancrés sur le territoire vers un habitat adapté

## Territorialisation de l'orientation

EPCI	G1. Permettre aux jeunes d'accéder à un logement autonome malgré l'absence ou la faiblesse de leurs ressources	G2. Faciliter l'accès au logement pour les saisonniers	G3. Répondre aux besoins des personnes souffrant de problématiques de santé mentale	G4. Apporter une réponse adaptée aux différents besoins en logement des femmes victimes de violences	G5. Favoriser l'intégration des Bénéficiaires d'une protection internationale (BPI)	G6. Accompagner les gens du voyage ancrés sur le territoire vers un habitat adapté
CA La Roche sur Yon - Agglomération						
CA Les Sables d'Olonne Agglomération						
CC Challans-Gois Communauté						
CC de l'île de Noirmoutier						
CC de Vie et Boulogne						
CC du Pays de Fontenay-Vendée						
CC du Pays de la Châtaigneraie						
CC du Pays de Mortagne						
CC du Pays de Pouzauges						
CC du Pays de Saint-Fulgent - Les Essarts						
CC du Pays de St Gilles-Croix-de-Vie						
CC du Pays des Achards						
CC du Pays des Herbiers						
CC Océan Marais de Monts						
CC Pays de Chantonnay						
CC Sud Vendée Littoral						
CC Terres de Montaigu, CC Montaigu-Rocheservière						
CC Vendée Grand Littoral						
CC Vendée, Sèvre, Autise						
L'île d'Yeu						

Très fort	Fort	Moyen

## **G1. Objectif : Permettre aux jeunes d'accéder à un logement autonome malgré l'absence ou la faiblesse de leurs ressources**

---

Même si la part des jeunes est relativement faible au sein de la population départementale en comparaison avec les territoires voisins – la part des 15 à 25 ans est de 14 % en Vendée soit 64 734 personnes, alors qu'elle est de 17 % au sein de la région des Pays de la Loire – la problématique d'accès au logement est tout de même prégnante pour ce public. En effet, les jeunes Vendéens sont plus souvent confrontés à la précarité. La problématique de la majorité des jeunes concerne leur difficulté d'accès à un logement abordable afin de pouvoir décohabiter ou prétendre à des emplois en dehors de leur territoire. La tension sur les petits logements du parc social (T1 et T2) ainsi que le déficit d'offre en logements locatifs sociaux et privés sur certains territoires sont des points de friction d'autant plus sensibles pour les jeunes.

Pour les jeunes les plus précaires, notamment ceux ne disposant pas de ressource stable, l'offre en logement adapté constitue une solution transitoire vers l'autonomie. L'offre en logements temporaires dédiée aux jeunes est assez étoffée en Vendée avec 6 FJT ou résidences sociales qui offrent 384 places. Pour autant, cette offre est aujourd'hui saturée et reste difficile d'accès pour des jeunes très précaires, notamment ceux de moins de 25 ans ne pouvant prétendre à minima au revenu de solidarité active (RSA).

Aussi, **le PDHH encourage la définition d'une stratégie de développement de l'offre à destination des jeunes entre les acteurs du territoire et les copilotes**. Il s'agira d'accompagner les réflexions sur les ouvertures de nouvelles structures, et notamment de **créer une offre complémentaire à celle des structures accueillant les jeunes en travaillant sur le développement de l'offre dans le diffus**, mieux adaptée aux attentes de ce public. **Le dispositif d'hébergement évolutif évoqué dans l'orientation 3 pourra ainsi être spécifiquement mobilisé pour les jeunes en insertion professionnelle**. En effet, il répond à l'évolution de leurs besoins et ressources en proposant une offre d'hébergement avec une participation minimale dans un premier temps et le maintien dans le logement avec un glissement de bail, lorsque le jeune dispose de ressources stables.

Enfin, de façon plus globale, **le PDHH souhaite un travail sur un renforcement de l'information sur le logement à destination des jeunes**. Les partenariats avec les Missions Locales, les centres de formation, etc. sont à développer pour communiquer sur l'offre existante auprès des jeunes en formation, en étude ou en insertion professionnelle.

## **G2. Objectif : Faciliter l'accès au logement pour les saisonniers**

---

L'économie du territoire vendéen s'appuie sur de nombreux saisonniers notamment dans le secteur du tourisme (littoral, Puy du fou) et dans le secteur agricole. Si un certain nombre d'entre eux sont des saisonniers locaux ne nécessitant pas d'offre de logement temporaire particulière, d'autres rencontrent des difficultés à se loger du fait d'une offre locative rare ou financièrement inaccessible et réservée à la location touristique notamment sur le littoral et le nord-est du département.

Afin de répondre aux besoins identifiés, 18 communes, ayant le classement touristique, ont d'ores et déjà élaboré des conventions en faveur du logement des travailleurs saisonniers touristiques. Elles doivent permettre d'améliorer l'accès au logement, en termes quantitatif et qualitatif, des saisonniers dans ces communes touristiques.

Par ailleurs, on observe, depuis quelques années, une meilleure prise en compte de cette problématique dans le cadre des PLH. Toutefois, si la problématique est clairement identifiée, les réponses apportées restent limitées en raison d'une connaissance insuffisante des besoins en logement des saisonniers.

**Face à ce constat, le PDHH souhaite renforcer et approfondir la connaissance des besoins des saisonniers.** Sur les communes touristiques, cela passera par un suivi de la mise en œuvre des conventions pour le logement des travailleurs saisonniers. D'autres communes, non classées, ont également des besoins en saisonniers touristiques ou agricoles et n'ont pas réalisé de diagnostic spécifique. Le PDHH encourage **les EPCI ou les communes volontaires à conduire une évaluation de leurs besoins en associant les employeurs du territoire.**

Outre la connaissance des besoins, le développement d'une offre de logements à destination des saisonniers est souhaité, il s'agit notamment de poursuivre le soutien financier apporté à ces projets.

### G3. Objectif : Répondre aux besoins des personnes souffrant de problématiques de santé mentale

---

L'accompagnement social ainsi que l'accès et le maintien dans le logement, des personnes souffrant de problématiques de santé mentale, reconnues ou non par la maison départementale des personnes âgées (MDPH), constituent des enjeux importants sur le territoire et soulevés par l'ensemble des acteurs dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne pour les situations d'incurie, de la prévention des expulsions, des accompagnements sociaux ASLL ou AVDL, des accompagnements réalisés dans les structures d'hébergement.

Les acteurs de terrain se retrouvent aujourd'hui démunis face à certaines situations (décompensation, troubles du voisinage, etc.) et peuvent difficilement faire appel au secteur sanitaire lui-même en tension et avec lequel les liens ne sont pas suffisamment développés. Au-delà de l'accompagnement, l'offre en logement adapté est insuffisante à l'heure actuelle avec seulement 18 places en résidence accueil. Pourtant, des ménages actuellement hébergés en urgence ou insertion pourraient prétendre à rentrer dans ce type de structure. Par ailleurs, des personnes restent hospitalisées alors qu'elles pourraient accéder à un logement étayé d'un accompagnement adapté. Ainsi, l'Adapei-Aria estime qu'une cinquantaine de personnes sont toujours hospitalisées en hôpital psychiatrique bien que leur situation ne relève plus de l'hospitalisation, faute d'hébergement.

Dans ce contexte, le PDHH souhaite que des actions soient mises en place pour améliorer l'accompagnement de ces ménages et offrir des solutions de logement mieux adaptées. Il s'agira par exemple **de favoriser les échanges avec la mise en place de rencontres interdisciplinaires entre les acteurs des différents secteurs en vue du développement de projets**. Ces rencontres spécifiques sur l'accompagnement des personnes souffrant de problématique de santé mentale permettront de présenter des dispositifs et structures, de réaliser des études pluridisciplinaires de situations ou encore de développer des outils de travail commun. Sur ce dernier point, il s'agira notamment de **développer une grille d'analyse des situations sur le volet médico-social / sanitaire pour le SIAO et les prescripteurs**.

Dans le cadre de l'appel à projet FNAVDL, une expérimentation est conduite par Vendée Habitat et l'Adapei-Aria pour l'accompagnement de personnes souffrant de problématiques de santé mentale et fait intervenir conjointement des travailleurs sociaux et des professionnels de santé, notamment en psychiatrie. **Il s'agira d'évaluer et de définir les conditions de pérennisation, le cas échéant, de ce dispositif**.

L'offre de logements en résidence accueil devra être développée au même titre que l'offre en pensions de famille. Pour ce faire, l'État et le Département travailleront sur le renforcement des liens entre les opérateurs du secteur social avec le médico-social et le sanitaire. Des **objectifs de création de logements en résidence accueil et une programmation pluriannuelle devront également être définis**.

Enfin, pour les publics souffrant d'addictions, **la DDETS souhaite travailler avec l'ARS et les acteurs locaux pour la création d'Appartements de coordination thérapeutique (ACT)**.

## **G4. Objectif : Apporter une réponse adaptée aux différents besoins en logement des femmes victimes de violences**

---

**Les besoins pour les mises à l'abri de personnes victimes de violences intrafamiliales les plus urgentes sont globalement satisfaits par la mobilisation de différents leviers** avec des places gérées par l'association SOS Femmes, des logements d'urgence communaux ou encore des hébergements à l'hôtel. Pour autant, certaines situations moins urgentes ne font pas l'objet d'une mise à l'abri faute de places. Par ailleurs, les femmes victimes de violence éprouvent également des difficultés pour l'accès à une solution de relogement pérenne.

Pour répondre à ces enjeux, le PDHH souhaite que l'offre de mise à l'abri pour les femmes victimes de violence soit renforcée par **la création de places d'hébergement d'urgence portées par SOS Femmes et en maillant le territoire d'une offre d'hébergement en s'appuyant sur divers opérateurs d'hébergement** en lien avec SOS Femmes pour l'accompagnement social.

Par ailleurs, le PDHH souhaite aussi **favoriser le maintien dans leur logement des femmes victimes de violence qui le souhaitent en travaillant avec la justice pour favoriser la mobilisation du dispositif d'éviction du conjoint violent.**

## **G5. Objectif : Favoriser l'intégration des Bénéficiaires d'une protection internationale (BPI)**

---

Le dispositif national d'accueil des demandeurs d'asile compte près de 984 places en Vendée. Une partie de ces ménages voit sa demande d'asile acceptée et reste sur le territoire vendéen, il se pose alors la question de leur accès à un logement. Ce public a vocation à entrer dans le droit commun, il rencontre néanmoins certaines difficultés particulières en matière de maîtrise de la langue, d'accès aux droits, de discriminations, etc. Pour lever ces difficultés, **le PDHH encourage à travailler sur le développement, sur l'ensemble du territoire, d'une offre en colocation dédiée à ce public** (cf. Orientation C).

**La DDETS soutiendra également les EPCI qui s'engageront dans la mise en place de Contrats territoriaux d'accueil et d'intégration des réfugiés (CTAI).** Signés conjointement par les EPCI et la Préfecture, les CTAI ont vocation à définir une stratégie pour répondre aux besoins des bénéficiaires d'une protection internationale : accès aux soins, au logement, formation linguistique, insertion sociale et professionnelle, etc. Ils doivent permettre de renforcer l'animation de la politique d'intégration au niveau local et de mieux articuler le travail des acteurs de terrain (services de l'État, collectivités et associations).

## G6. Objectif : Accompagner les gens du voyage ancrés sur le territoire vers un habitat adapté

---

Aujourd'hui, les objectifs en termes de construction des aires d'accueil des Gens du voyage en Vendée ont été atteints. Ainsi, au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la Vendée comptait 406 places réparties sur 20 aires d'accueil permanentes pour l'accueil des Gens du voyage. Une aire sur la commune de Montaigu, achevée en 2018, a permis d'augmenter la capacité d'accueil de 20 places et de satisfaire ainsi au besoin identifié en aires permanentes. Au-delà de l'augmentation du nombre de places, l'enjeu de la réhabilitation des aires est important. A ce titre, le plan de relance prévoit une enveloppe de 20M € pour 2021 et 2022 afin d'accélérer leur réhabilitation, qui pourrait être mobilisée sur le territoire vendéen selon les dossiers déposés.

Le SDAGV 2017-2022 met également en avant la nécessité de répondre aux besoins des ménages sédentarisés avec une offre adaptée. Il s'agirait ainsi d'expérimenter et **développer une offre d'habitat social adapté qui conviendrait davantage aux besoins des ménages sédentarisés ne souhaitant pas se loger dans le parc public et limiter les stationnements illicites**. Cela passera par un travail de sensibilisation des élus du territoire et l'animation d'une réflexion avec les acteurs concernés : EPCI, bailleurs sociaux, gestionnaires d'aires, etc. L'ensemble de ces dispositions seront également vues lors du renouvellement du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage pour la période 2023-2028.

# FICHES-ACTIONS

Afin de favoriser la mise en œuvre concrète et opérationnelle du Plan départemental de l'habitat et de l'hébergement, **certaines actions présentées dans les objectifs opérationnels se déclinent en fiche-action**. Celles-ci concernent plus particulièrement les actions qui répondent à tout ou partie des critères suivants : ces actions :

- constituent des priorités pour les copilotes du plan et visent à être préférentiellement déployées durant les premières années de mise en œuvre du PDHH ;
- appellent à définir des objectifs précis, notamment de création de logements ou de places ;
- nécessiteront une forte mobilisation des partenaires pour leur mise en œuvre et la définition d'une feuille de route claire.

Aussi, les **copilotes du plan ont identifié 13 fiches-actions dont la mise en œuvre devra préférentiellement démarrer dans les trois premières années du PDHH.**

Orientation	Objectif opérationnel		Fiches-actions		
<b>ORIENTATION A : Faire vivre le Plan</b>	A. 1	Piloter la mise en œuvre du PDHH			
	A. 2	Assurer l'appropriation et l'animation du PDHH			
	A. 3	Observer les dynamiques du territoire pour mieux ajuster les actions du plan			
<b>ORIENTATION B : Préserver l'environnement et économiser le foncier</b>	B 1	Favoriser la prise en compte globale de la qualité environnementale et intégrer la culture du risque dans les politiques de l'habitat	1	Promouvoir un habitat durable	
	B 2	Veiller à une utilisation économe du foncier dans la logique du Zéro artificialisation nette	2	Soutenir un développement résidentiel économe en foncier	
	B 3	Accompagner les projets de revitalisation des centres-bourgs	3	Accompagner l'évolution du modèle vendéen	
	B 4	Poursuivre la stratégie globale de rénovation du parc de logements	4	Soutenir une rénovation globale du parc de logements privés	
	B 5	Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique	5	Conforter l'action du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne	
<b>ORIENTATION C : Accompagner les parcours résidentiels en Vendée</b>	C 1	Poursuivre une production locative sociale régulière et ambitieuse sur l'ensemble du territoire	jj	6	Soutenir le développement d'une offre en logements locatifs en cohérence avec la demande observée
	C 2	Développer une offre locative complémentaire			
	C 3	Soutenir l'accession à la propriété des ménages modestes			
<b>ORIENTATION D : Poursuivre le développement de l'offre dans la logique du Logement d'Abord</b>	D 1	Développer l'offre locative très sociale	8	9	Faire évoluer l'offre d'hébergement
	D 2	Favoriser le développement d'une offre de logements adaptés			
	D 3	Expérimenter des solutions innovantes pour accompagner l'accès au logement des ménages			
<b>ORIENTATION E : Prévenir les situations de rupture et accompagner les ménages dans leur logement</b>	E 1	Renforcer l'accueil des publics prioritaires dans le parc social			
	E 2	Faire évoluer l'accompagnement social des ménages			
	E 3	Mieux prévenir les expulsions locatives			10
<b>ORIENTATION F : Favoriser le maintien dans le logement des personnes âgées et handicapées</b>	F1	Amplifier l'accompagnement des ménages à l'adaptation de leur logement face à la perte d'autonomie	11		Amplifier l'adaptation et la production de logements adaptés aux ménages âgés ou handicapés
	F2	Soutenir l'adaptation et le développement d'une offre de logements locatifs adaptés et accessibles			
	F3	Favoriser le développement de formes d'habitat alternatives			
<b>ORIENTATION G : Porter une action ciblée sur certains besoins spécifiques</b>	G 1	Permettre aux jeunes d'accéder à un logement autonome malgré l'absence ou de la faiblesse de leurs ressources			
	G 2	Faciliter l'accès au logement pour les saisonniers			
	G 3	Répondre aux besoins des personnes souffrant de problématiques de santé mentale			12
	G	Apporter une réponse adaptée aux différents besoins en logement des	13		Renforcer l'offre de mise à l'abri pour les femmes victimes de violence

	4	femmes victimes de violences	
	G	S'appuyer sur le projet logement des BPI pour accompagner leur insertion sociale	
	5		
	G	Accompagner les gens du voyage ancrés sur le territoire vers un habitat adapté	
6			

## Fiche-action 1 | Promouvoir un habitat durable

<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la production de logements durables</li> <li>- Permettre l'essaimage de pratiques durables dans le domaine de la production et de la rénovation des logements</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Encourager à l'utilisation des matériaux biosourcés et géosourcés</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Sensibiliser les partenaires notamment les EPCI, les opérateurs OPAH et PTRE et les artisans à l'utilisation des matériaux biosourcés et géosourcés en lien avec les territoires</li> <li>o Soutenir l'utilisation de ces matériaux de manière harmonisée sur l'ensemble du territoire</li> </ul> </li> <li>- <b>Encourager le développement d'opérations de logements sociaux vertueuses</b> (matériaux, gestion de l'eau, qualité des espaces extérieurs, lutte contre l'imperméabilisation des sols, etc.)</li> <li>- <b>Valoriser et promouvoir les expériences et opérations vertueuses</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Valoriser notamment les opérations de logements basse consommation</li> </ul> </li> </ul>
<b>Pilotes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Département</li> <li>- DDTM</li> </ul>
<b>Partenaires de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- EPCI</li> <li>- Opérateurs OPAH et PTRE</li> <li>- CAPEB, Echobat, FFB</li> <li>- DREAL</li> <li>- Bailleurs sociaux, USH</li> <li>- CAUE</li> <li>- ADEME</li> <li>- SYDEV</li> </ul>
<b>Calendrier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dès 2022</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'opérations de sensibilisation effectuées</li> <li>- Organisation d'un groupe de travail « Club Habitat » destinés à la présentation des matériaux biosourcés</li> </ul>

## Fiche-action 2 | Soutenir un développement résidentiel économe en foncier

<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parvenir à diviser par 2 la consommation foncière d'ici 2030</li> <li>- Permettre une gestion économe du foncier</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Soutenir la réalisation de stratégies foncières efficaces sur les territoires</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Organiser un temps d'échanges avec les collectivités locales pour encourager la mise en place de stratégies foncières</li> </ul> </li> <li>- <b>Mieux faire connaître les outils mobilisables pour maîtriser le foncier grâce à :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o L'accompagnement réalisé lors de l'élaboration/révision des documents de planification et de programmation (PLU, PLUiH, PLH)</li> <li>o Des actions de sensibilisation des élus aux outils à leur disposition (actions de l'EPF, soutien aux acquisitions foncières, etc.)</li> </ul> </li> <li>- <b>Accompagner les EPCI dans la mise en place et le suivi de l'observation du foncier</b></li> </ul>
<b>Pilotes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DDTM</li> <li>- Département</li> </ul>
<b>Partenaires de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- EPCI et communes, Association des maires et présidents de communautés de Vendée</li> <li>- EPF</li> <li>- Bailleurs sociaux</li> <li>- CAUE</li> <li>- ADILE</li> </ul>
<b>Calendrier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dès 2022</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de collectivités ayant bénéficié d'une information sur les outils de maîtrise foncière</li> <li>- Nombre de communes ou EPCI ayant conventionné avec l'EPF</li> <li>- Nombre d'EPCI doté d'un observatoire du foncier</li> </ul>

## Fiche-action 3 | Accompagner l'évolution nécessaire du modèle vendéen et la revitalisation des centres-bourgs

<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adapter le développement résidentiel aux enjeux environnementaux en intégrant le développement de nouvelles formes urbaines plus denses notamment dans l'enveloppe urbaine</li> <li>- Revitaliser les centres-bourgs par une approche qualitative de la production de logements</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Sensibiliser les élus et la population à l'évolution des formes urbaines tout en garantissant la qualité de vie des habitants</b></li> <li>- <b>Encourager la mise en œuvre de stratégies globales d'intervention</b>, basées sur un recensement des gisements fonciers précis et fiable, <b>en centres-bourgs favorisant la production de logements</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Encourager la prise en compte des enjeux environnementaux des projets et de leurs abords (végétalisation, désimperméabilisation du sol, etc.)</li> </ul> </li> <li>- <b>Soutenir les transformations d'usage qualitatives</b>, conformes à la réglementation et en cohérence avec les projets de revitalisation des centres-bourgs, <b>et les projets de remise sur le marché de logements vacants</b></li> </ul>
<b>Pilotes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DDTM</li> <li>- Département</li> </ul>
<b>Partenaires de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- EPCI et communes, Association des maires et présidents de communautés de Vendée</li> <li>- EPF</li> <li>- Bailleurs sociaux</li> <li>- CAUE</li> <li>- Opérateurs OPAH et PTRE</li> </ul>
<b>Calendrier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dès 2022</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'opérations de sensibilisation organisées</li> <li>- Nombre de commune ou EPCI engagées dans un repérage de leurs gisements fonciers</li> </ul>

## Fiche-action 4 | Soutenir une rénovation globale du parc de logements privés

<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer la qualité du parc de logements privés</li> <li>- Améliorer la coordination et la lisibilité des différents dispositifs mis en place sur les territoires</li> <li>- Accompagner l'ensemble des EPCI dans leur réflexion sur le déploiement et le suivi des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé</li> <li>- Assurer une égalité d'information et d'accès aux dispositifs d'amélioration de l'habitat à l'ensemble des ménages</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Poursuivre l'accompagnement et le suivi des EPCI dans la mise en œuvre de leur politique d'amélioration de l'habitat privé</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Poursuivre l'accompagnement des territoires volontaires dans la mise en place d'un guichet de rénovation de l'habitat OPAH-PTRE</li> <li>o Suivre la qualité et les résultats des dispositifs</li> <li>o Assurer la coordination des dispositifs existants, leur lisibilité et leur bonne mobilisation</li> </ul> </li> <li>- <b>Poursuivre et renforcer le soutien aux particuliers dans l'amélioration de leur logement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Poursuivre le soutien financier des collectivités locales aux projets de rénovation en prenant en compte les situations financières complexes et la qualité environnementale des projets</li> </ul> </li> </ul>
<b>Pilotes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Département</li> <li>- DDTM</li> </ul>
<b>Partenaires de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Délégués</li> <li>- Espaces conseil France Rénov' : EPCI, Opérateurs OPAH et PTRE</li> <li>- EPCI</li> <li>- SYDEV</li> <li>- Région</li> <li>- Fédérations d'artisans</li> </ul>
<b>Calendrier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dès 2022</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'EPCI avec dispositif</li> <li>- Nombre de logements ayant bénéficié d'un financement ANAH ou PTRE dans le département</li> </ul>

## Fiche-action 5 | Conforter l'action du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter la cellule habitat indigne dans un rôle de coordination et d'appui aux collectivités territoriales</li> <li>- Renforcer l'efficacité du partenariat entre l'ensemble des acteurs</li> <li>- Développer le partenariat avec les parquets</li> <li>- Pérenniser les actions de lutte contre l'incurie</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Poursuivre les actions engagées par le PDLHIPE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Elaborer conjointement le renouvellement du Plan Départemental de Renforcement de la Lutte contre l'Habitat Indigne et la Précarité Energétique</li> <li>o Envisager la mise en place d'un outil commun de suivi des signalements</li> <li>o Renforcer le suivi des situations de non-décence</li> </ul> </li> <li>- <b>Renforcer les partenariats pour mieux repérer et mieux traiter les situations d'habitat indigne et d'incurie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Poursuivre et conforter le partenariat avec les travailleurs sociaux (participation à certaines cellules habitat indigne, réunions locales, ...)</li> <li>o Améliorer le partenariat avec les opérateurs OPAH et l'ADILE</li> <li>o Identifier un binôme élu/technicien référent par EPCI pour améliorer le lien avec la CHI</li> <li>o Poursuivre les actions engagées sur les situations d'incurie (coordination de partenaires pour élaborer un plan d'action, équipe mobile incurie, formations des intervenants à domicile sur les troubles psychiques dans l'habitat, etc.)</li> <li>o Poursuivre les échanges entre les autorités administratives et les autorités judiciaires visant à mobiliser les bons acteurs au bon moment Conforter le suivi des procédures pouvant conduire à des poursuites pénales</li> </ul> </li> <li>- <b>Renforcer l'information et la sensibilisation des partenaires pour améliorer le repérage et la prise en charge des situations</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Réécrire et diffuser le guide Habitat Indigne à destination des services intervenants à domicile et des élus locaux</li> <li>o Poursuivre les sessions d'information des partenaires notamment des travailleurs sociaux et des intervenants à domicile</li> <li>o Informer, sensibiliser et mettre en valeur les outils de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique auprès des collectivités locales (réunions d'information décentralisées, rencontre Club Habitat)</li> <li>o <b>Poursuivre les actions de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique en lien avec les collectivités locales</b></li> <li>o Poursuivre et encourager les collectivités locales à mettre en place des aides pour travaux lourds dans le cadre de situations d'habitat indigne</li> <li>o Accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de mesures coercitives</li> <li>o Favoriser le partage d'expériences locales</li> </ul> </li> </ul>
<b>Pilotes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DDETS</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Département</li> <li>- ARS</li> </ul>
<b>Partenaires de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- CAF, MSA</li> <li>- DDTM</li> <li>- SYDEV</li> <li>- EPCI, communes, CCAS et CIAS</li> <li>- Délégués</li> <li>- ADILE</li> <li>- Opérateurs OPAH</li> <li>- Tribunaux de Grande instance</li> <li>- Bailleurs sociaux</li> </ul>
<b>Calendrier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dès 2022</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de personnes sensibilisées</li> <li>- Nombre d'EPCI ayant mis en place une aide pour travaux lourds dans le cadre de situations d'habitat indigne</li> <li>- Part de signalements aboutissant à une amélioration de la situation (dont travaux ou interdiction d'habiter)</li> </ul>

## Fiche-action 6 | Soutenir le développement d'une offre en logements locatifs en cohérence avec la demande observée

<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer le parc de logement social sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement au sein des territoires les plus en tension</li> <li>- Améliorer l'adéquation entre offre et demande de logement social</li> <li>- Développer l'offre locative privée</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Soutenir le développement du parc locatif social</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Soutenir l'inscription d'objectifs de production de logements sociaux ambitieux qui répondent à la demande (petite typologie et faible niveau de loyer) dans les Programmes Locaux de l'Habitat et dans les Conventions d'Utilité Sociale</li> <li>o Renforcer la stratégie de programmation de logements sociaux de manière partenariale entre les bailleurs sociaux, les délégataires et les EPCI</li> <li>o Faciliter l'accès au foncier, poursuivre le soutien financier aux opérations et la garantie des emprunts des bailleurs sociaux</li> <li>o <b>Intégrer enjeux environnementaux</b> Inciter les bailleurs sociaux à développer des opérations de logements locatifs sociaux plus vertueuses</li> <li>o</li> </ul> </li> <li>- <b>Favoriser une production de logements locatifs :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Encourager le développement d'opération de logements locatifs dans l'enveloppe urbaine (renouvellement urbain, dents creuses, etc.)</li> <li>o Poursuivre le soutien aux projets de renouvellement urbain</li> <li>o Faciliter les opérations mixtes dans l'enveloppe urbaine (locatif social, locatif privé, accession)</li> <li>o Encourager les expérimentations</li> </ul> </li> </ul>
<b>Pilotes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DDTM</li> <li>- Département</li> </ul>
<b>Partenaires de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Délégataires</li> <li>- Bailleurs sociaux, USH</li> <li>- EPCI, communes</li> <li>- Promoteurs</li> </ul>
<b>Calendrier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dès 2022</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements sociaux produits en fonction de leur type de</li> </ul>

---

financement et en fonction des secteurs PDL

- Nombre de logements produits en acquisition-amélioration
- Nombre de dispositifs contractuels entre collectivités, bailleurs et délégataire mis en place

## Fiche-action 7 | Amplifier la politique de soutien à l'accession à la propriété des ménages modestes

<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner les ménages modestes dans une démarche d'accession à la propriété</li> <li>- Poursuivre les politiques de soutien à l'accession respectueuses de l'environnement et économes en foncier</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Poursuivre la mission d'information de l'ADILE de qualité, gratuite, à destination des primo-accédants sur l'ensemble du territoire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Soutenir les actions de l'ADILE permettant aux ménages d'être informés lors de leur projet d'accession</li> </ul> </li> <li>- <b>Poursuivre et renforcer le soutien financier aux projets des primo-accédants qui respectent des critères environnementaux</b></li> <li>- <b>Soutenir le développement de modalités d'accession alternatives</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Favoriser le développement du BRS notamment au sein d'opérations mixtes principalement sur le littoral, le centre et le nord-est du département</li> <li>o Poursuivre le développement du PSLA de manière complémentaire</li> </ul> </li> </ul>
<b>Pilotes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Département</li> </ul>
<b>Partenaires de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DDTM</li> <li>- ADILE</li> <li>- EPCI et communes</li> <li>- Offices Fonciers Solidaires</li> <li>- Bailleurs sociaux</li> <li>- CAUE</li> <li>- Notaires</li> <li>- Etablissement bancaires</li> </ul>
<b>Calendrier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dès 2022</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements BRS produits</li> <li>- Nombre de logements PSLA produits</li> <li>- Nombre de consultations délivrées par l'ADILE pour un projet d'accession</li> </ul>

## Fiche-action 8 | Développer l'offre en logements locatifs très sociaux et en logements adaptés

<p><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner l'accès au logement des ménages rencontrant des difficultés financières et sociales par le développement d'une offre adaptée</li> <li>- Développer la production de PLAI Classique et de PLAI adapté en logements familiaux</li> <li>- Assurer la création de 43 places en maisons relais et 32 places en résidences accueil</li> <li>- Accélérer les sorties d'hébergement</li> <li>- Clarifier le dispositif d'intermédiation locative, son fonctionnement et ses modalités de financement</li> <li>- Répondre aux besoins spécifiques des personnes souffrant de troubles de santé mentale</li> </ul>
<p><b>Modalités de mise en œuvre</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Accompagner la programmation en PLAI classique et PLAI adapté en logements familiaux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Travailler avec les acteurs du territoire sur l'identification des secteurs privilégiés pour le développement de cette offre : services, transports en commun, etc.</li> <li>o Sensibiliser les élus aux avantages du développement de cette offre : une réponse aux besoins de ménages déjà présents sur le territoire, la présence d'un interlocuteur qui peut être sollicité en cas de difficulté, etc.</li> </ul> </li> <li>- <b>Clarifier les attendus en termes d'accompagnement des ménages</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Définir pour chaque logement en PLAI adapté / classique la structure en charge de la gestion locative adaptée (bailleur ou opérateur)</li> <li>o Suivre la contractualisation entre bailleur et opérateur pour la réalisation de la gestion locative adaptée le cas échéant</li> <li>o Flécher de manière privilégiée les mesures d'accompagnement social vers ces logements lorsque nécessaire.</li> </ul> </li> <li>- <b>Renforcer l'offre en maisons-relais et en résidences accueil</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Cibler de façon privilégiée les secteurs bien desservis en transports en commun, disposant de commerces et de services et, particulièrement pour les résidences accueil, où l'accès aux soins est facilité : centre médico-psychologique, médecins généralistes, etc.</li> <li>o Accompagner l'intégration de cette offre dans les territoires : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sensibiliser les EPCI et communes à l'intérêt de l'offre en pensions de famille et résidences accueil : rencontres et présentation de l'offre d'accompagnement proposée, organisation de visites de structure, etc.</li> <li>- Encourager à l'identification de fonciers ou bâtis mobilisables en lien avec les opérateurs et les bailleurs</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- <b>Développer l'intermédiation locative</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Amplifier la captation de logements dans le parc privé en accompagnant Soliha AIS et l'AIVS Habitat &amp; Humanisme à la définition d'une stratégie de captation de logements sur le territoire</li> <li>o Clarifier et faire évoluer les modalités de financement de l'intermédiation</li> </ul> </li> </ul>

	<p>locative de l'État</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Distinguer le financement lié à la gestion locative de celui de l'accompagnement social</li> <li>- Travailler sur une évolution du financement de l'IML, notamment avec une modulation du financement de la typologie de logement et du nombre de personnes composant le ménage.</li> <li>o Poursuivre le financement de la gestion locative adaptée du FSL</li> </ul>
<b>Pilotes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DDTM</li> <li>- DDETS</li> <li>- Département</li> </ul>
<b>Partenaires de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Délégués</li> <li>- EPCI, communes, CCAS et CIAS</li> <li>- Opérateurs de l'hébergement, du logement accompagné et de l'accompagnement</li> <li>- USH et bailleurs sociaux</li> <li>- ARS</li> <li>- SIAO</li> </ul>
<b>Calendrier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dès 2022</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de PLAI adapté</li> <li>- Nombre de PLAI classique en logements familiaux</li> <li>- Nombre de contractualisation bailleur/opérateur pour la GLA</li> <li>- Nombre de places en pensions de famille créées</li> <li>- Evolution du taux de rotation dans les structures d'hébergement</li> <li>- Nombre de logements captés dans le parc public</li> <li>- Nombre de logements captés dans le parc privé</li> </ul>

## Fiche-action 9 | Faire évoluer l'offre d'hébergement

<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inscrire l'offre d'hébergement dans la logique du Logement d'abord</li> <li>- Limiter le recours aux nuitées hôtelières</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Accélérer la sortie vers le logement des ménages</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Renforcer le travail de captation de logements pour les ménages sortant d'hébergement, notamment en renforçant les liens avec les agences immobilières sociales et les opérateurs de l'hébergement</li> <li>o Relocaliser les places d'hébergement vers les territoires moins tendus, en envisageant les modalités d'accès aux services pour les démarches administratives</li> <li>o Transformer des places d'hébergement en mesures d'accompagnement social (notamment CHRS Hors les murs) afin d'accompagner les publics vers le logement dans la logique du logement d'abord : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir des objectifs de transformation dans le cadre des CPOM : localisation des places, nombre de CHRS Hors les murs, etc.</li> <li>- Assurer un financement des places permettant un accompagnement au quotidien des ménages</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- <b>Expérimenter avec un bailleur social et un opérateur d'hébergement la création de places d'hébergement évolutives, qui se transforment en logements classiques par glissement de bail</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Définir le public cible pour ce type d'offre : personnes dont la situation administrative est en cours de régularisation, jeunes en insertion professionnelle, etc.</li> <li>o Définir les modalités de captation de logement : nombre de logements, localisation, remise à disposition de nouveaux logements après glissement de bail, etc.</li> <li>o Définir les conditions de mise en œuvre : accompagnement social, conditions de glissement de nom, etc.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Pilotes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DDETS</li> </ul>
<b>Partenaires de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SIAO</li> <li>- Opérateurs de l'hébergement, du logement accompagné et de l'accompagnement</li> <li>- USH et bailleurs sociaux</li> <li>- EPCI, communes, CCAS et CIAS</li> </ul>
<b>Calendrier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dès 2022</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de mesures d'accompagnement social (notamment CHRS hors les murs)</li> <li>- Nombre d'attributions de logements sociaux aux sortants d'hébergement</li> <li>- Nombre de places d'hébergement évolutives et nombre de places d'hébergement évolutives dont le bail a glissé vers le ménage</li> </ul>

## Fiche-action 10 | Améliorer les actions de prévention des impayés

<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place une organisation plus efficace pour éviter la dégradation des situations et assurer une prise en charge rapide</li> <li>- Développer l'aller vers pour les ménages les plus en difficulté</li> <li>- Mettre fin aux expulsions sans solution de relogement / mise à l'abri</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Améliorer le fonctionnement de la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Mobiliser l'ensemble des partenaires lors des réunions et notamment la Banque de France pour disposer d'une analyse plus globale de la situation du ménage.</li> <li>o Permettre à la CCAPEX de s'appuyer sur des instances locales intervenant dès le commandement de payer. A ce titre, les territoires seront encouragés à expérimenter une intervention dès le commandement de payer semblable à celle des Sables d'Olonne, en s'appuyant sur une coordination MDSF / CCAS.</li> <li>o Poursuivre la réalisation des Diagnostics sociaux et financiers par les travailleurs sociaux du Département</li> </ul> </li> <li>- <b>Améliorer la mobilisation des ménages le plus en amont possible :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Poursuivre l'organisation de « Rendez-vous CCAPEX » et en permettant la réalisation de ces rendez-vous en visio ou audio conférence pour faciliter la logistique et l'adhésion des ménages.</li> <li>o Développer l'aller vers, notamment en permettant aux TS des MDSF ou CCAS de se rendre au domicile du ménage pour enclencher un contact.</li> <li>o Faire évoluer les courriers destinés aux ménages pour lever les appréhensions (ex : parler de « Formation à la gestion du budget » plutôt que d'« accompagnement social »).</li> </ul> </li> <li>- <b>Renforcer le repérage et le suivi des impayés dans le parc privé</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Développer l'information à destination des bailleurs privés</li> </ul> </li> <li>- <b>Développer de nouvelles modalités de soutien aux ménages en impayés de loyer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Expérimenter la reprise de bail provisoire par un opérateur associatif dans certaines situations, notamment pour éviter l'attente d'un relogement.</li> <li>o Travailler avec les bailleurs sur une Charte inter-bailleurs visant notamment à faciliter la mutation inter-bailleur vers un logement social mieux adapté à la situation du ménage (niveau de charge / de loyer, typologie) en cas d'impayé de loyer.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Pilotes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DDETS</li> <li>- Département</li> </ul>
<b>Partenaires de</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble des partenaires de la CCAPEX</li> </ul>

<b>l'action</b>	
<b>Calendrier</b>	- Dès 2022
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de situations au stade du commandement de payer étudiées en CCAPEX</li> <li>- Nombre de situations au stade du Concours de la force publique vue en CCAPEX</li> <li>- Nombre d'instances locales mises en place</li> <li>- Nombre d'actions de communication à destination des bailleurs privés organisées</li> <li>- Nombre de reprises de baux provisoire</li> <li>- nombre de réquisition de CFP et le nombre d'octroi pour mesurer la baisse et l'effort sur le début de la procédure.</li> <li>- Indiquer le nombre d'actes à tous les stades de la procédure.</li> <li>- Ajouter le montant des dettes pour mesurer l'évolution</li> <li>- Nombre de résiliations de baux.</li> </ul>

## Fiche-action 11 | Amplifier l'adaptation et la production de logements adaptés aux ménages âgés ou handicapés

<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre aux personnes âgées ou handicapés qui le souhaitent de se maintenir dans leur logement malgré leur perte d'autonomie</li> <li>- Mieux faire connaître les solutions d'aides à l'adaptation des logements</li> <li>- Développer des solutions de logements innovantes</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Poursuivre l'adaptation des logements pour les personnes en perte d'autonomie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Mettre en place des objectifs ambitieux en termes d'adaptation des logements dans le parc privé et assurer le suivi de ces objectifs</li> <li>o Adapter les dispositifs locaux d'aides financières pour les situations avérées de perte d'autonomie et pour les ménages avec un reste à charge important</li> <li>o Informer les ménages sur les aides et dispositifs existants</li> <li>o Développer la sensibilisation des intervenants à domicile ou les relais au sujet de l'accompagnement et des aides liés aux projets d'adaptation des logements</li> </ul> </li> <li>- <b>Soutenir le développement d'opérations de logements locatifs abordables sociaux ou privés adaptés à la perte d'autonomie, accessibles et situés dans les centres pour lesquelles le fonctionnement avec services a été établi en amont en lien avec l'EHPAD, le CCAS ou le SAAD</b></li> <li>- <b>Amplifier le développement de formes d'habitat innovantes</b></li> <li>- <b>Assurer la complémentarité entre le projet de maison départementale de l'autonomie et les dispositifs d'animation habitat existants traitant du maintien à domicile</b></li> </ul>
<b>Pilotes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Département</li> </ul>
<b>Partenaires de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DDTM</li> <li>- Délégués</li> <li>- EPCI, communes et CCAS</li> <li>- Acteurs médico-sociaux</li> <li>- Bailleurs sociaux</li> <li>- Conférence des financeurs de l'habitat inclusif</li> </ul>
<b>Calendrier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dès 2022</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de dossiers Anah liés à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie</li> <li>- Nombre d'actions de sensibilisation</li> </ul>

## Fiche-action 12 | Développer de nouvelles solutions pour l'accompagnement des personnes souffrant de problématiques de santé mentale

<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Décloisonner les secteurs social, médico-social et de la santé</li> <li>- Faire évoluer les pratiques d'accompagnement vers plus de transversalité</li> <li>- Favoriser l'interconnaissance des acteurs</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Renforcer le lien entre les acteurs de l'hébergement, du logement, du social et de la santé</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Envisager un partenariat entre le secteur médical et le SIAO : afin de développer des liens avec les secteurs médico-social et sanitaire (notamment dans la psychiatrie), compléter les évaluations réalisées et d'apporter conseil et information aux travailleurs sociaux en difficulté face à certaines situations, etc.</li> <li>o Développer une culture de travail commune en s'appuyant notamment sur la participation à la démarche de révision du Plan territorial de santé mentale prévue en 2022 par le SIAO et les opérateurs (Adapei-Aria, AREAMS)</li> </ul> </li> <li>- <b>Expérimenter le dispositif Un chez soi d'abord</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Réfléchir à la mise en place d'un dispositif adapté «Un Chez soi d'abord » au contexte local</li> <li>o Définir les modalités du portage du projet</li> <li>o Permettre la bonne mobilisation des bailleurs sociaux et des agences immobilières sociales pour la captation de logements</li> <li>o Faire connaître le dispositif et le process d'intégration des ménages au dispositif aux travailleurs sociaux</li> </ul> </li> </ul>
<b>Pilotes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DDETS</li> <li>- ARS</li> </ul>
<b>Partenaires de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Département</li> <li>- CH Mazurelle</li> <li>- Opérateurs de l'hébergement, du logement accompagné et de l'accompagnement</li> <li>- USH et bailleurs sociaux</li> <li>- SIAO</li> </ul>
<b>Calendrier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dès 2022</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de partenariats mis en place entre le SIAO et le secteur sanitaire</li> <li>- Participation à la démarche d'élaboration du PTSM</li> <li>- Nombre de places Un chez soi d'abord mises en place</li> </ul>

## Fiche-action 13 | Renforcer l'offre de mise à l'abri pour les femmes victimes de violence

<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer les solutions de logements pour permettre une mise à l'abri des femmes victimes de violences : un objectif de 40 places d'hébergement dédiées aux femmes victimes de violences à horizon 2027 (contre 24 au 1er janvier 2020, soit + 40 %)</li> <li>- Permettre aux femmes victimes de violence de pouvoir accéder à des solutions de relogement pérennes</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Créer une offre d'hébergement d'urgence supplémentaire pour la mise à l'abri des femmes victimes de violences</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Augmenter le nombre de places d'urgence portées par SOS Femmes</li> <li>o Développer des places d'urgence sur l'ensemble du territoire en s'appuyant sur l'ensemble des opérateurs d'hébergement et les communes disposant de logements communaux, tout en assurant la mise en place d'un accompagnement spécialisé par SOS Femmes</li> </ul> </li> <li>- <b>Favoriser l'accès au logement des femmes victimes de violences</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Définir des objectifs d'attributions de logements sociaux pour les femmes victimes de violences sur l'ensemble des contingents</li> <li>o Partager et communiquer sur les critères d'attribution d'un logement social pour les femmes victimes de violence et les justificatifs nécessaires</li> </ul> </li> <li>- <b>Favoriser le maintien dans leur logement des femmes victimes de violence qui le souhaitent en travaillant avec la justice</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Poursuivre un travail avec les Tribunaux de La Roche-sur-Yon et des Sables d'Olonne pour favoriser la mobilisation du dispositif d'éviction du conjoint violent.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Pilotes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DDETS</li> </ul>
<b>Partenaires de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Département</li> <li>- Bailleurs sociaux</li> <li>- SIAO</li> <li>- SOS Femmes</li> <li>- Opérateurs d'hébergement, de logement et d'accompagnement généralistes</li> <li>- Tribunaux de grande instance</li> </ul>
<b>Calendrier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dès 2022</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de places pour la mise à l'abri de femmes victimes de violences</li> <li>- Nombre d'attributions de logements pour les femmes victimes de violences</li> <li>- Nombre d'évictions et relogements du conjoint violent</li> </ul>

# ANNEXES

## Glossaire

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie  
ADILE : Agence départementale d'information sur le logement et l'énergie  
AHI : Accueil, hébergement et insertion  
AIS : Agence immobilière sociale  
AIVS : Agence immobilière à vocation sociale  
ALT : Allocation logement temporaire  
ALUR (loi) : Accès au logement et un urbanisme rénové  
ANAH : Agence nationale de l'habitat  
ARS : Agence régionale de santé  
ASE : Aide sociale à l'enfance  
ASLL : Accompagnement social lié au logement  
ASV (loi) : Adaptation de la société au vieillissement  
AVDL : Accompagnement vers et dans le logement  
BPI : Bénéficiaire d'une protection internationale  
BRS : Bail réel solidaire  
CA : Communauté d'agglomération  
CADA : Centre d'accueil des demandeurs d'asile  
CAF : Caisse d'allocations familiales  
CASF : Code de l'action sociale et des familles  
CC : Communauté de communes  
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  
CDHH : Comité départemental de l'habitat et de l'hébergement  
CFP : Concours de la force publique  
CHI : Cellule habitat indigne  
CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale  
CIA : Convention intercommunale d'attribution  
CIAS : Centre intercommunal d'action sociale  
CIL : Conférence intercommunale du logement  
CMP : Centre médico-psychologique  
COMED : Commission de médiation DALO  
CPOM : Contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens  
CTAI : Contrats d'accueil et d'intégration des réfugiés  
CUS : Convention d'utilité sociale  
DAHO : Droit à l'hébergement opposable  
DALO : Droit au logement opposable  
DDETS : Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités  
DDTM : Direction départementale des territoires et de la mer  
DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement  
EHPAD : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes  
ELAN (loi) : Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique  
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale  
EPF : Établissement public foncier  
FJT : Foyer de jeunes travailleurs  
FNAVDL : Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement  
GLA : Gestion locative adaptée  
HLM : Habitation à loyer modéré  
IME : Institut médico-éducatif  
IML : Intermédiation locative  
INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques  
LHI : Lutte contre l'habitat indigne  
LLS : Logement locatif social  
MDPH : Maison départementale des personnes handicapées  
MDSF : Maison départementale des solidarités et de la famille  
MOI : Maîtrise d'ouvrage d'insertion  
OFS : Office foncier solidaire  
OPAH : Opération programmée de l'amélioration de l'habitat  
PB : Propriétaire bailleur  
PDALHPD : Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées  
PDH : Plan département de l'habitat  
PDHH : Plan départemental de l'habitat et de l'hébergement  
PDLHI : Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne  
PIG : Programme d'intérêt général  
PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration  
PLH : Programme local de l'habitat  
PLS : Prêt locatif social  
PLU : Plan local d'urbanisme  
PLUi : Plan local d'urbanisme intercommunal

PLUS : Prêt locatif à usage social  
PPGD : Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs  
PTRE : Plateforme territoriale de la rénovation énergétique  
PO : Propriétaire occupant  
PPPI : Parc privé potentiellement indigne  
PSLA : Prêt social location-accession  
PTSM : Projet territorial de santé mentale  
QPV : Quartier prioritaire de la Politique de la ville  
RHVS : Résidence hôtelière à vocation sociale  
SARE : Service d'accompagnement à la rénovation énergétique  
SDA : Service départemental de l'autonomie  
SDAGV : schéma départemental d'accueil des gens du voyage  
SIAO : Services intégrés d'accueil et d'orientation  
SRU (loi) : Solidarité et renouvellement urbains  
USH : Union sociale pour l'habitat

# Enquête sur les besoins en hébergement et logement adapté



## ORGANISATION DU QUESTIONNAIRE

### → Introduction

« Le Département, la Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS) et la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de Vendée lancent conjointement la démarche d'élaboration d'un document unique regroupant le Plan départemental de l'habitat (PDH) et le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) pour la période 2022-2027. A cet effet, le Département et les services de l'Etat sont accompagnés par le cabinet Eneis by KPMG. La définition du futur document unique implique de pouvoir définir les besoins en logement, logement adapté / accompagné et hébergement à l'échelle infra-départementale. Cette démarche ne peut se faire sans le recueil du point de vue des acteurs du secteur. Pour cette raison, nous vous prions de bien vouloir remplir le questionnaire ci-après qui vise à mieux connaître les besoins des personnes hébergées et / ou accompagnées.

Afin de pouvoir avoir une vision précise des besoins selon les dispositifs, nous vous prions de bien vouloir tenir des précisions méthodologiques suivantes :

- **Remplir un questionnaire pour chaque dispositif porté par votre structure.** Ainsi, si votre association dispose d'un CHRS, d'une Pension de famille et assure des mesures AVDL, le questionnaire devra être rempli 3 fois pour renseigner distinctement les besoins des personnes en CHRS, en Pensions de famille et accompagnées par une mesure AVDL.
- **Intégrer uniquement les personnes dans le dispositif au moment du remplissage de ce questionnaire.** En effet, l'objectif est d'avoir une photographie à un instant T, il ne s'agit donc pas de recenser l'ensemble des personnes passées par le dispositif sur une période donnée.
- **Tenter au maximum d'évaluer quantitativement les besoins.** Il s'agit pour nous d'identifier des ordres de grandeurs en matière de développement de l'offre. Des encarts spécifiques vous permettent d'apporter des précisions aux réponses que vous ferez.

Pour toute question sur le questionnaire ou plus largement sur la démarche d'élaboration du PDALHPD-PDH, vous pouvez contacter le cabinet ENEIS by KPMG :

Camille REGIS : [cregis@kpmg.fr](mailto:cregis@kpmg.fr)

Mame MBACKE : [mmbacke@kpmg.fr](mailto:mmbacke@kpmg.fr)

Nous vous remercions par avance du temps que vous voudrez bien consacrer à cette enquête. »

3



## ORGANISATION DU QUESTIONNAIRE

### → 3 questionnaires différents en fonction du profil du répondant

- **Structures d'hébergement :**
  - o Comprendre le profil des personnes hébergées et la possibilité de les orienter vers une solution de logement adapté ou de logement autonome
  - o Faire état des moyens d'accompagnement social de la structure (ETP de TS)
  - o Identifier les besoins en matière d'accompagnement médico-social ou sanitaire
  - o Quantifier le nombre de ménages avec une DLS en cours
  - o Comprendre les besoins des ménages pour accéder au logement : typologie de logement, territoires, accompagnement social
  - o Quantifier les besoins en hébergement non couverts
- **Structures de logement adapté :**
  - o Faire état des moyens d'accompagnement social de la structure (ETP de TS)
  - o Quantifier les ménages pouvant accéder à un logement autonome (avec ou sans accompagnement)
  - o Quantifier le nombre de ménages avec une DLS en cours
  - o Comprendre les besoins des ménages pour accéder au logement : typologie de logement, territoires, accompagnement social
  - o Quantifier les besoins en logement adapté non couverts
- **Opérateurs d'accompagnement social**
  - o Faire état des moyens d'accompagnement social de la structure (ETP de TS)
  - o Identifier les difficultés rencontrées dans le cadre des accompagnements

4



## RÉPONDANTS – HÉBERGEMENT

→ Retour de Passerelle et l'APSH – représentation d'environ 146 places sur 220 places (66%)

Opérateurs	Regroupé / diffus	Structure	Nombre de places	Réponse à l'enquête
Passerelle	Regroupé	I Résidence Salengro	20	Oui
		U Foyer L'Escale	11	Oui
		S Foyer l'Escale	17	Oui
	Diffus	I Log'ia	50	Oui
		U diffus en cohabitation	3	Oui
		S diffus cohabitation	10	Oui
APSH	Regroupé	U Bossis SDO	7	
		U Bd Pascal Challans	7	
		S Bossis SDO	5	
		S Bd Pascal Challans	2	
	Diffus	I réparties sur 2 sites : SDO et Challans	35	Oui
		U AUJ Challans	2	
AREAMS	Regroupé	I La Sablière	28	
		S La Sablière	2	
		U La Sablière	3	
	Diffus	accueil jour	13	
		hors les murs	5	

6



## RÉPONDANTS – LOGEMENT ADAPTÉ

→ Retour de pratiquement tous les opérateurs – représentation d'environ 1114 places sur 1178 places (95%)

Opérateurs	Structure	Nombre de places	Réponse à l'enquête
ADAPEI-ARIA	PF La Roche-sur-Yon	32	Oui
	RA La Roche-sur-Yon	9	Oui
APSH	PF les Herbiers	16	Oui
	PF Les Bossis SDO	10	Oui
	PF diffus	10	Oui
	PF Bd Pascal Challans	10	Oui
	PF St Gilles	5	Oui
	RA St Gilles	9	
Habitat & Humanisme	MR le Relais Fleuri - Challans	12	
AREAMS	Maison Relais « Bien Etre » Fontenay-le-Comte	15	
Escale Ouest	FJT Arago	148	Oui
	FJT Rivoli	148	Oui
	Extension Clos St François	26	Oui
	FJT Equinoxe	46	Oui
	FJT LE SPI	64	Oui

7



## RÉPONDANTS – LOGEMENT ADAPTÉ

→ Retour de pratiquement tous les opérateurs – représentation d'environ 1114 places sur 1178 places (95%)

Opérateurs	Structure	Nombre de places	Réponse à l'enquête
AGROPOLIS	Le Mail - Les Herbiers	76	Oui
	Le Bois Blanc - St Hilaire de Loulay	95	Oui
	Les Prêles - Noirmoutier	34	Oui
	FJT La Yole	45	Oui
	FJT La pellinière	53	Oui
	Agropolis-RS - La Roche sur Yon	80	Oui
	Cécile Sauvage - La Roche sur Yon (ouverture 21 août 2017)	90	Oui
Communauté Emmaüs	Les 3 portes Fontenay	93	Oui
	Les Essarts	28	
SOS Femmes (hébergement mais renvoi de l'ALT vers le logement adapté)		24	Oui

8



## RÉPONDANTS – MESURES D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

→ Des réponses de l'APSH et du Département pour l'ASLL, qui représentent 291 ménages accompagnés

Opérateurs	Dispositif	Nombre de ménages accompagnés	Réponse à l'enquête
APSH	Intermédiation locative	8	Oui
	AVDL DALO	2	Oui
	AVDL hors DALO	2	Oui
	ASLL	3	Oui
Soliha	ASLL		
	AVDL DALO		
	AVDL hors DALO		
CEIDRE	Intermédiation locative		
	ASLL		
	AVDL DALO		
AREAMS	AVDL hors DALO		
	Intermédiation locative		
Passerelle	Intermédiation locative		
Habitat & Humanisme	Intermédiation locative		
Département – Service IPAS	ASLL	211	Oui
	ASLL	65	Oui

9



## HÉBERGEMENT

→ 59% des personnes hébergées pourraient accéder à une solution de logement adapté ou de logement autonome :

- 17% des personnes seraient susceptibles d'accéder à une pension de famille (24 personnes)
- 9% des personnes pourraient accéder à un logement adapté type RS, FJT ou intermédiation locative en raison de ressources financières suffisantes (13 personnes)
- 33% des personnes hébergées pourraient accéder à un logement autonome dans le parc public ou privé avec ou sans accompagnement (48 personnes)

→ De façon transversale, 17% des personnes hébergées ont des besoins relevant des secteurs médico-social et sanitaire (24 personnes). Plus précisément, les opérateurs ayant répondu identifient des besoins en :

- Résidence accueil : 11 personnes
- Lits halte soins santé : 4 personnes
- Lits d'accueil médicalisés : 1 personne
- Appartement de coordination thérapeutique : 1

A noter que l'opérateur Passerelles identifie des besoins pour des lieux de cure de sevrage spécifique et de post-cure. Par ailleurs, aucun besoins pour un accès à un EHPAD n'a été mis en exergue par les opérateurs ayant répondu à l'enquête.

11



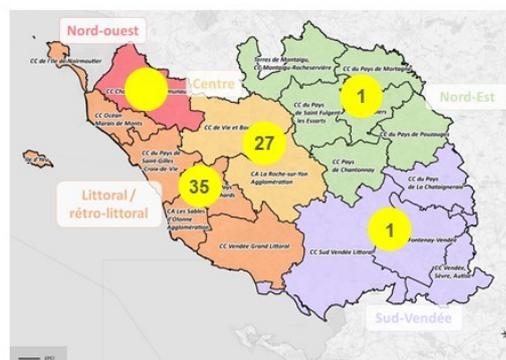
## HÉBERGEMENT

→ Pour les structures Passerelles et APSH ayant répondu à l'enquête, on dénombre 1 ETP de travailleur social pour 11 personnes accompagnées (13 professionnels pour 114 personnes)

→ 44% des personnes hébergées dans ces structures ont une demande de logement social en cours, soit 64 personnes, et pour 56% d'entre elles, il serait nécessaire de mettre en place une mesures d'accompagnement social type AVDL ou ASLL.

→ Il s'agit en majorité de besoins en petits logements avec 88% de besoins en T1 (56 ménages) mais également quelques besoins en T3 (11% / 7 ménages) et en T4 (2% / 1 ménage)

→ Concernant la répartition territoriale, 55% des besoins seraient sur le littoral (35 ménages), et 42% sur le territoire centre (27 ménages). Ces résultats sont néanmoins biaisés par l'absence de certains répondants et la présence territoriale des répondants. Ainsi les 35 ménages qui auraient des besoins sur le littoral sont les ménages hébergés par l'APSH dont les CHRS sont situés sur le littoral.



12



## HÉBERGEMENT

→ **Les quatre structures ayant répondu à l'enquête identifient des besoins en hébergement mais aussi en logement adapté :**

- Passerelles / urgence : 5 places en CHRS Insertion ou Maison relais sur le secteur centre
- Passerelles / stabilisation : 6 places en CHRS Insertion sur le secteur centre
- Passerelles / Insertion : 10 places en CHRS Insertion sur le secteur centre pour réduire les délais d'attente avant entrée en CHRS Insertion
- APSH : 15 places en pensions de famille

→ **Les quatre structures font état de besoins d'extension de leurs structures en développant l'offre en diffus :**

- Passerelles / urgence : « Un nombre de places d'urgence insuffisant sur le secteur de La Roche sur Yon compte-tenu du taux d'occupation proche de 100%. Des besoins de captation de logements T3 pour de la cohabitation »
- Passerelles / stabilisation : besoins de petits logements sur La Roche sur Yon pour de la cohabitation pour des personnes seules isolées.
- Passerelles / Insertion : besoins de petits logements sur La Roche sur Yon pour de la cohabitation pour des personnes seules isolées.
- APSH : « Des délais d'attente pour une entrée en CHRS qui nécessiterait de développer l'offre, particulièrement sur un secteur où l'offre locative sociale est insuffisante et où les loyers dans le parc privé sont trop élevés pour des personnes aux minima sociaux ».

13



## LOGEMENT ADAPTÉ

→ **Pour les structures ayant répondu à l'enquête, on dénombre 1 ETP de travailleur social pour 25 personnes accompagnées** (33 professionnels pour 852 personnes) avec néanmoins des différences importants entre type de structures :

- SOS Femmes (places ALT) : 2 personnes pour 1 ETP
- Pensions de famille / Résidences accueil : 10 personnes pour 1 ETP
- Foyers de jeunes travailleurs : 27 personnes pour 1 ETP
- Résidences sociales : 97 personnes pour 1 ETP

→ **56% des personnes hébergées dans ces structures pourraient accéder à un logement (481 ménages) mais seulement 50% de ces personnes ont une demande de logement social en cours (239 personnes) et pour 22% d'entre elles (106 personnes), il serait nécessaire de mettre en place une mesure d'accompagnement social.**

→ **Il s'agit en majorité de besoins en petits logements avec 91% de besoins en T2 (428 ménages) mais également quelques besoins en T1 (6% / 29 ménages), en T3 (3% / 12 ménages) et en T4 (2 ménages)**

14



## LOGEMENT ADAPTÉ

→ La répartition territoriale des besoins en logement varie selon les structures ayant répondu à l'enquête :

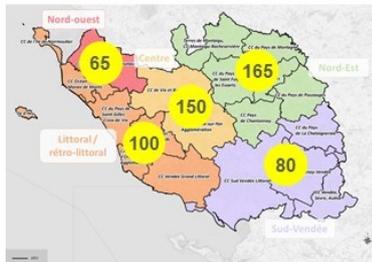
Pour les sortants de Pensions de famille / Résidences accueil



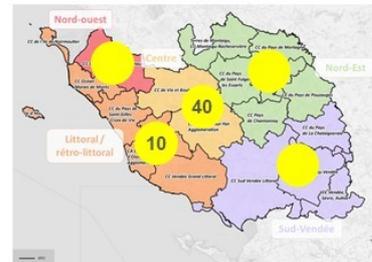
Pour les sortants de SOS Femmes



Pour les sortants de résidences sociales



Pour les sortants de FJT



15



## LOGEMENT ADAPTÉ

→ Les opérateurs identifient des besoins de créations de places en logement adapté et particulièrement en pensions de familles :

- ADAPEI-ARIA : 10 places en maison relais sur le secteur de Montaigu
- ADAPEI-ARIA : 10 places en résidence accueil sur le secteur des Herbiers
- Escale Ouest : 10 places en maison relais pour des jeunes sortants d'IME (2 sur le littoral et 8 sur le secteur nord-est)
- APSH : 44 places sur le secteur littoral

→ Tous les opérateurs ayant répondu à l'enquête identifient également des besoins d'extension de leur structure, de captation de logements ou d'expérimentation de nouvelles solutions :

- ADAPEI-ARIA : Intérêt de développer l'offre en intermédiation locative avec baux glissants entre une sortie des Maisons relais / Résidence accueil et l'accès à un logement complètement autonome.
- Escale Ouest : extension ou captation de nouveaux logements sur les secteurs de Pouzauges, Mortagne sur Sèvre et Montaigu. Une expérimentation de logements pour les jeunes actifs (étudiants ou alternants) à la Roche sur Yon pourrait être intéressante
- SOS Femmes : captation de logements d'urgence en diffus et de logement d'insertion pour les victimes de violences conjugales
- Agropolis : Des projets en réflexion aux Sables d'Olonne, à Luçon, à Noirmoutier et à la Roche sur Yon. Par ailleurs, une captation de nouveaux logements qui pourrait être intéressante sur les secteurs des Herbiers, de La Roche sur Yon, de Challans et de Noirmoutier.
- APSH : pas de besoin d'extension mais des besoins d'expérimentation de logements médicalisés

16



## ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

→ Pour le Département et l'APSH, qui ont répondu à l'enquête, on dénombre **1 ETP de travailleur social pour 16 personnes accompagnées**. Ce ratio est cependant variable selon les dispositifs et sûrement à modérer compte-tenu du faible volume de certains type de mesure ne permettant de distinguer spécifiquement le nombre d'ETP consacré. Ainsi, pour les mesures ASLL, on dénombre 29 ménages accompagnés pour 1 ETP mais côté APSP ce ratio est de 4 ménages pour 1 ETP pour l'AVDL hors DALO, et 10 ménages pour 1 ETP pour l'AVDL DALO et pour l'IML

→ Dans le cadre de l'ASLL, les ménages sont rencontrés a minima 3 fois par mois. Ce ratio est moins important pour les autres dispositifs : 1 fois par mois pour l'AVDL et l'IML

→ Les principales difficultés rencontrées durant l'accompagnement sont les suivantes :

- Manque d'adhésion des ménages (cité 3 fois)
- Besoin d'un accompagnement sanitaire complémentaire (cité 2 fois)
- Besoins d'un accompagnement médico-social complémentaire (cité 1 fois)
- Accompagnement trop court (cité 1 fois)

L'APSH souligne également la difficulté liée au manque de logement accessible sur le secteur littoral / rétro littoral avec des bailleurs réticents à attribuer un logement même lorsqu'il y a un accompagnement AVDL. Ainsi l'accompagnement à la recherche du logement demande beaucoup de temps et cela réduit d'autant le temps d'accompagnement une fois le ménage installé dans son logement. De même, pour l'intermédiation locative, l'APSH souligne la difficulté de faire effectivement glisser le bail avec des délais supérieur aux 18 mois prévus.