



**PLAN DEPARTEMENTAL  
D'ACTION POUR  
LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT  
DES PERSONNES DEFAVORISEES  
DE LA VENDÉE**

**2016 – 2020**

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE LA COHESION SOCIALE

**Arrêté n° 2016-DDCS-042 instituant le 10<sup>ème</sup> Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de la Vendée 2016-2020**

**LE PREFET DE LA VENDEE**  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

**Le Président du Conseil départemental  
de la Vendée,**

- VU le code de la construction et de l'habitation ;
- VU le code de l'action sociale et des familles ;
- VU la loi ° 90-449 du 31 mai 1990, modifiée, visant la mise en œuvre du droit au logement ;
- VU la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions modifiée ;
- VU la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- VU le décret n° 2007- 1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées ;
- VU le décret n° 2014-1369 du 14 novembre 2014 relatif aux compétences, à la composition et au fonctionnement des Comité régionaux et des conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement ;
- VU le décret n° 2015-191 du 18 février 2015 relatif aux allocations logements, modifiant l'article R831-13-1 du code de la sécurité sociale ;

- VU le décret n° 2015-1384 du 30 décembre 2015 relatif à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ;
- VU l'avis favorable de la Commission hébergement et accès au logement en date du 31 mars 2016 ;
- VU l'arrêté conjoint Préfet de la Vendée et Président du Conseil Départemental n°2015-DDCS-105 du 18 avril 2016 portant nomination des membres du comité responsable du PDALHPD 2016-2020 ;
- VU la délibération du Conseil Départemental n°VII-C-1 du 24 juin 2016 approuvant le PDALHPD 2016-2020 ;

## ARRESENT

### Article 1<sup>er</sup> :

Le 10ème Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2016-2020 est institué sur l'ensemble du département de la Vendée.

### Article 2 :

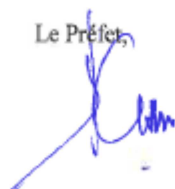
Le Plan est mis en œuvre pour une durée de cinq années, soit jusqu'au 31 décembre 2020.

### Article 3 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Vendée et le Directeur général des services du Conseil départemental sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture et au recueil des actes administratifs du Département.

Fait à la Roche sur Yon, le 13 OCT. 2016

Le Préfet,



Yann-Benoît ALBERTINI

Le Président du Conseil départemental,



Yves ALVINET

# PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES (PDALHPD) DE LA VENDEE

## 2016-2020

### EDITORIAL

13 OCT. 2016

Créé par la loi du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, et renforcé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) a vocation à assurer un logement décent aux plus démunis et à favoriser l'insertion sociale par le logement et l'hébergement.

Depuis son origine, le champ d'action du plan départemental s'est considérablement élargi suite à la création de nouveaux outils réglementaires et à la prise en compte de problématiques nouvelles, comme le droit de disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et des services téléphoniques ; la lutte contre l'habitat indigne ; la prévention des expulsions locatives.

Le PDALHPD de la Vendée 2016- 2020 s'inscrit dans le prolongement des plans précédents et du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Vendée 2014-2020, dans un souci de cohérence et de complémentarité, tant en termes d'enjeux que d'actions à développer. Il est construit autour de quatre problématiques principales :

- le développement et l'adaptation de l'offre en hébergement et en logement ;
- l'amélioration de l'accès à cette offre avec une meilleure lisibilité des dispositifs et une coordination des attributions prioritaires ;
- la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ;
- la prévention des expulsions locatives.

Ces thématiques se déclinent en quatorze actions à visées opérationnelles, en veillant à optimiser les dispositifs existant.

Le PDALHPD de la Vendée constitue ainsi le cadre de référence pour la mise en œuvre et le suivi d'actions de nature à favoriser l'accès et le maintien dans le logement et l'hébergement des populations les plus précarisées. Il a également pour vocation de coordonner les moyens visant à assurer le meilleur parcours résidentiel pour ces publics.

Les services de l'Etat et du Conseil départemental, dans un souci d'enrichissement des partenariats locaux, ont piloté les travaux d'élaboration de ce document et en garantiront la mise en œuvre.

Le Préfet de la Vendée,



Jean-Denis ALBERTINI

Le Président du  
Conseil départemental,



Yves AUVINET

Président du Conseil Départemental

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>7</b>
<b>TEXTES DE REFERENCE</b> .....	<b>7</b>
ELABORATION DU PLAN DEPARTEMENTAL D’ACTION POUR LE LOGEMENT ET L’HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES (PDALHPD) 2016 – 2020 .....	<b>8</b>
PUBLICS CONCERNES PAR LE PLAN .....	<b>8</b>
<b>ELEMENTS DE CADRAGE</b> .....	<b>10</b>
FACTEURS DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES .....	<b>10</b>
L’OFFRE ET LE MARCHE DU LOGEMENT ET DE L’HEBERGEMENT .....	<b>12</b>
<b>AXE I : OFFRE ET ACCES A L’OFFRE DE LOGEMENT ET D’HEBERGEMENT</b> .....	<b>14</b>
<b>DIAGNOSTIC</b> .....	<b>14</b>
<b>ORIENTATIONS</b> .....	<b>20</b>
<b>ACTIONS</b> .....	<b>21</b>
action 1.1 : Poursuivre le développement d’une offre de logements adaptés au sein du parc social .....	<b>22</b>
action 1.2: Mobiliser le parc privé en complément de l’offre du parc social.....	<b>24</b>
action 1.3 : Adapter les logements aux problématiques de la perte d’autonomie.....	<b>26</b>
action 1.4: Accroître l’efficacité du dispositif prioritaire d’accès au logement.....	<b>28</b>
action 1.5: Faciliter l’accès au logement grâce aux mesures d’accompagnement .....	<b>30</b>
action 1.6: Développer le réseau du SIAO pour diversifier ses réponses .....	<b>32</b>
action 1.7: Etablir un diagnostic partagé à partir des besoins déjà identifiés et en déduire une programmation en matière d’hébergement .....	<b>34</b>
<b>AXE II : LA LUTTE CONTRE L’HABITAT INDIGNE ET LA PRECARITE ENERGETIQUE</b> .....	<b>36</b>
<b>DIAGNOSTIC</b> .....	<b>36</b>
<b>ORIENTATIONS</b> .....	<b>40</b>
<b>ACTIONS</b> .....	<b>41</b>

action 2.1 : Maintenir le dispositif départemental existant de lutte contre l’habitat indigne et la précarité énergétique .....	42
action 2.2 : Lutter contre la non-décence .....	44
action 2.3 : Conforter la lutte contre la précarité énergétique.....	46
action 2.4 : Lever les obstacles rencontrés par les propriétaires occupants impécunieux.....	48
action 2.5 : Mettre en place un processus de traitement pluridisciplinaire de l’incurie .....	50
<b>AXE III : TRAITEMENT DES IMPAYES ET PREVENTION DES EXPULSIONS .....</b>	<b>52</b>
<b>DIAGNOSTIC .....</b>	<b>52</b>
<b>ORIENTATIONS .....</b>	<b>56</b>
<b>ACTIONS .....</b>	<b>57</b>
action 3.1 : Adapter les documents de cadrage de la CCAPEX .....	58
action 3.2 : Améliorer la prévention des expulsions locatives.....	59
<b>LES INSTANCES DE GOUVERNANCE DU PLAN .....</b>	<b>61</b>
LE COMITE RESPONSABLE .....	61
LE COMITE TECHNIQUE.....	63
LES AUTRES INSTANCES RELEVANT DU PLAN .....	63
<b>ANNEXES</b>	
1. Bilan complet du PDALPD 2010-2014	
2. Synthèse du bilan (4 pages)	
3. Plan Départemental de l’Habitat de la Vendée (2014-2020)	
4. Schéma de domiciliation	
5. Schéma régional de la demande d’asile	
6. Apporter des réponses adaptées aux besoins des gens du voyage sédentaires	
7. Charte de prévention des expulsions locatives	
8. Règlement intérieur de la CCAPEX	
9. Règlement intérieur 2016 du FSL	
10. Arrêté désignant les membres du COREP	
11. Glossaire	

# PREAMBULE

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) modifie l'article 2 de la loi du 31 mai 1990 qui prévoyait la mise en place des plans départementaux d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), et les fusionne avec les plans d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI). Le nouveau plan devient donc un plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Il est élaboré conjointement par le Préfet de département et le Président du Conseil départemental.

Le PDALHPD constitue un cadre opérationnel pluriannuel destiné à proposer des réponses concrètes pour permettre aux personnes et familles modestes d'accéder à des hébergements et/ou des logements adaptés à leurs besoins, et de construire des parcours permettant le maintien durable dans ceux-ci.

---

## TEXTES DE REFERENCE

Les principaux textes composant le cadre législatif sont les suivants :

Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée relative à la mise en œuvre du droit au logement (loi BESSON) qui introduit des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées pour définir les mesures permettant d'accéder à un logement indépendant et de s'y maintenir ;

Loi n° 98- 657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions modifiée, qui précise que le plan a une durée maximale de trois ans (art. 32) et que celui-ci doit être établi à partir d'une étude quantitative et qualitative des besoins ;

Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

Loi n° 2000-1208- du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) ;

Loi n° 2004- 809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, qui transfère aux départements les droits et obligations des fonds de solidarité pour le logement (art. 65) ;

Loi n° 2005—32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale (titre II : dispositions en faveur du logement) ;

Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) qui appuie le PDALPD sur une étude territorialisée des besoins (Art. 60) ;

Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO) et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ;

Loi n° 2009- 323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Loi MOLLE) qui inclut le PDAHI dans le PDALPD (cf. art. L1312-5-3 du CASF) sans fusion dans un document unique. Par ailleurs, il rend obligatoire la création d'une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ;

Loi n° 2010- 769 du 9 juillet 2010 relative aux violences faites spécifiquement aux femmes, aux violences au sein du couple et aux incidences de ces dernières sur les enfants a précisé que les besoins des personnes visées par ce texte sont pris en compte au sein du PDALPD ;

Loi n° 2010 -788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a ajouté la lutte contre la précarité énergétique parmi les objectifs poursuivis dans le PDALPD ;  
Loi n° 2010- 1488 du 7 décembre 2010 portant nouvelle organisation du marché de l'électricité ;

Loi n° 2011-156 du 7 février 2011 relative à la solidarité dans les domaines de l'alimentation en eau et en assainissement ;

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové, (ALUR) modifie l'article 2 de la loi de 1990 et fusionne les PDALPD et PDAHI ;

Loi n° 2015-923 du 29 juillet 2015 relative à la réforme du droit d'asile.

---

## **ELABORATION DU PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES (PDALHPD) 2016 - 2020**

Le plan département d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de la Vendée fait suite au plan départemental signé en 2010, et prorogé en 2015. Le Président du Conseil départemental de la Vendée et le Préfet ont fait appel à un prestataire extérieur, le cabinet Acadie, pour les accompagner dans cette démarche, comprenant une phase de bilan du plan actuel<sup>1</sup> et une seconde phase d'élaboration d'un nouveau plan. Les partenaires susceptibles de contribuer aux actions ont été associés aux travaux du plan. Les réflexions ont été conduites dans trois groupes de travail, qui s'articulaient autour des problématiques suivantes :

1. l'offre et l'accès à l'offre d'hébergement et de logement ;
2. la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ;
3. la prévention des expulsions.

Sur la base des propositions faites par ces groupes, le comité technique du PDALPD a proposé des arbitrages et élaboré le projet de plan 2016-2020.

Le PDALHP 2016 – 2020 vient compléter le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Vendée 2014 – 2020. Le PDH est un outil de mise en cohérence des politiques de l'habitat à l'échelle du département, pouvant apporter une réponse adaptée aux besoins actuels et futurs des Vendéens, et permettant d'accompagner un développement harmonieux de l'habitat en Vendée.

Le PDH 2014 – 2020 a ainsi défini vingt-deux orientations stratégiques organisées autour de quatre axes d'interventions :

- structurer la politique de développement de l'habitat et conforter les politiques foncières ;
- accompagner les parcours résidentiels des Vendéens en proposant une offre nouvelle ;
- intervenir sur le parc de logements anciens ;
- répondre aux besoins des publics spécifiques.

---

## **PUBLICS CONCERNES PAR LE PLAN**

L'article 1<sup>er</sup> de la loi du 31 mars 1990 modifiée visant la mise en œuvre du droit au logement dite « loi Besson » aborde les publics relevant des PDALHPD avec une définition ouverte :

« Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques. »

---

<sup>1</sup> Bilan du PDALPD 2010 – 2014 en annexe n° 1



Par ailleurs, aux termes de l'article 4 de la loi du 31 mai 1990, complétée par le décret du 29 novembre 2007, le PDALPD doit accorder une priorité aux personnes et familles :

- dépourvues de logement ;
- menacées d'expulsion ;
- hébergées ou logées temporairement ;
- en situation d'habitat indigne, de précarité énergétique ou occupant des locaux impropres à l'habitation ;
- en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement ;
- victimes de violences ;
- confrontées à un cumul de difficultés économiques et sociales.

**Pour être pertinentes, les réponses apportées dans le cadre du PDALHPD doivent prendre en compte la diversité et la spécificité de ces situations.**

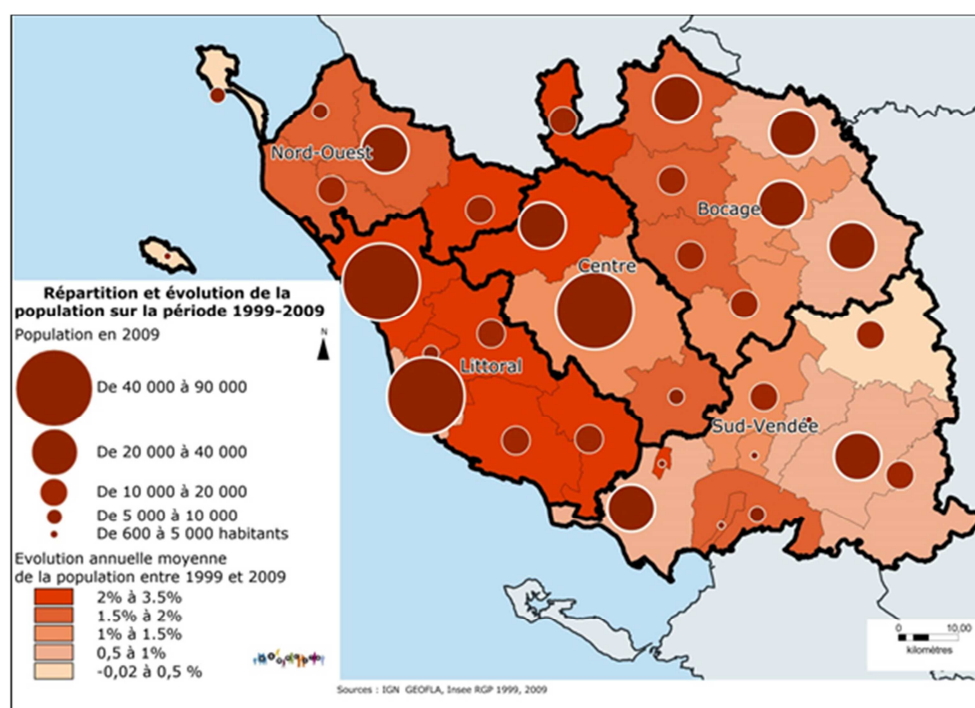
# ELEMENTS DE CADRAGE

## FACTEURS DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES

### Une croissance démographique marquée

La population de la Vendée connaît une forte croissance démographique, et cette tendance va s'accroître dans les années à venir. Le département pourrait ainsi compter près de 8 000 habitants supplémentaires par an d'ici 2030. L'apport migratoire, lié à l'attractivité économique et résidentielle de la Vendée, explique essentiellement ce phénomène. Cette croissance démographique est partagée dans tout le département, mais est fortement marquée sur la façade maritime et dans les zones de proximité avec le département de la Loire Atlantique.

Carte – Répartition et évolution de la population sur la période 1999-2009



### Un vieillissement de la population qui s'accroît

Le vieillissement de la population est en forte accélération en Vendée. En effet, la part des ménages âgés de 60 à 74 ans se maintient depuis 10 ans (autour de 16%) alors que celle des 75 ans et plus augmente en continu et de façon conséquente (actuellement 10% de la population vendéenne). Rappelons que 43 % des propriétaires occupants ont plus de 75 ans. De même, des disparités territoriales sont constatées ; la part des personnes de plus de 60 ans est surreprésentée dans le secteur littoral (plus de 33% contre 20% dans le bocage).

### Des indicateurs socio-économiques dans la moyenne mais des ménages aux ressources modestes

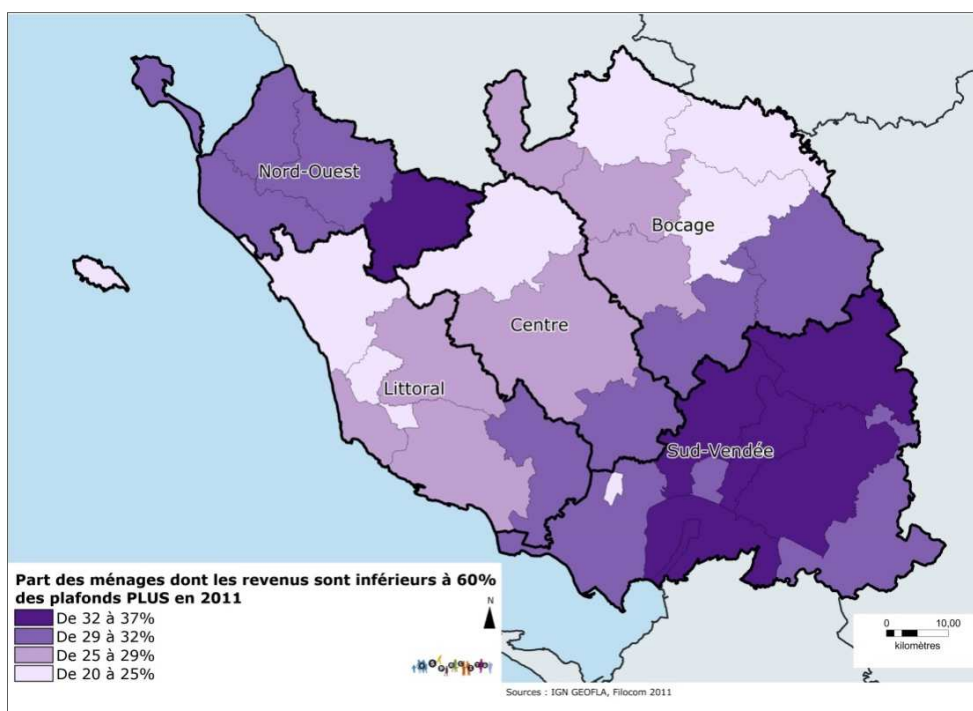
Le département de la Vendée a un taux de chômage (10,6% en 2012) inférieur aux taux régional et national. Toutefois, des disparités existent entre les secteurs : le bocage résiste mieux à la crise, alors que le Sud Vendée ou le littoral sont plus fragilisés par le chômage.

De même, la part des allocataires de l'AAH, de l'ASS et du RSA socle est inférieure de deux points à la moyenne nationale et reste stable.

Cependant, le département se caractérise par un revenu moyen net par foyer fiscal (21 397 €) légèrement inférieur à la moyenne régionale (22 122 €).

Au Nord-Ouest et au Sud du département la proportion des ménages disposant de ressources modestes (inférieures à 60 % des plafonds PLUS) est importante.

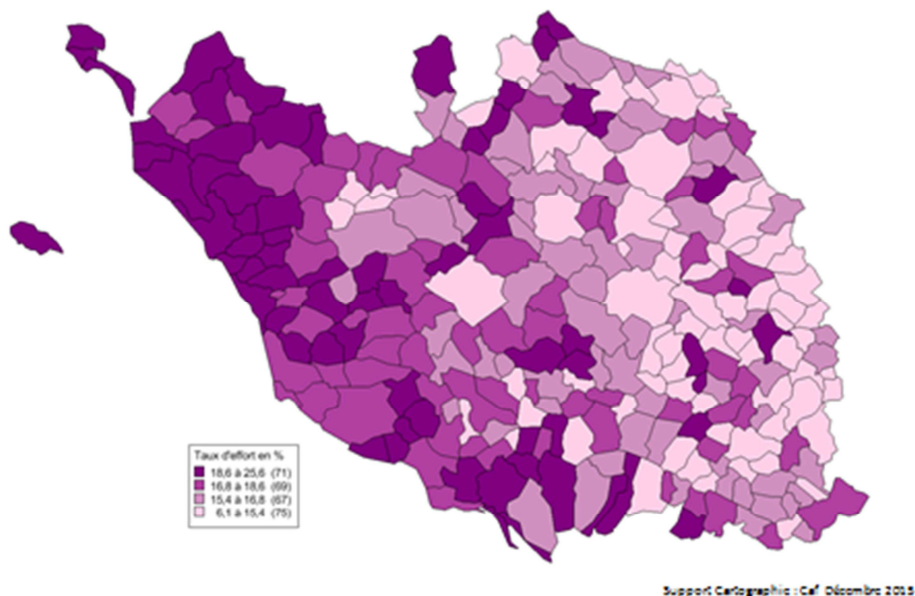
Carte – Part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds PLUS en 2011



Par ailleurs, le taux d'effort (dépenses liées au logement par rapport au revenu) des allocataires bénéficiant des aides au logement reste élevé dans les territoires littoraux et rétro-littoraux et plus particulièrement pour les ménages à bas revenu, pouvant ainsi atteindre 31 %.



Taux d'effort logement des allocataires Caf selon la commune de résidence au 31/12/2014



La situation socio-économique de la Vendée amène à rester vigilant sur la capacité des ménages à accéder financièrement à un logement et à s'y maintenir en assumant les dépenses qui y sont liées.

## L'OFFRE ET LE MARCHÉ DU LOGEMENT ET DE L'HEBERGEMENT

Le département de la Vendée compte 405 646 logements (Filocom 2013).

**Tableau – Données générales concernant le parc de logement en Vendée de 2010 à 2014**

	population département	Parc de logement			parc locatif public	parc locatif privé	tx logement sociaux/ res principale	nombre demandes logement social
		résidences principale	résidences secondaires	total				
2010	616 906	261 714	87 553	365 718	19 346	50 153	7,0%	8 166
2011	626 411	273 469	89 802	382 415	19 110	NR	7,1%	9 128
2012	634 778	282 897	90 589	394 191	19 925	NR	7,0%	9 193
2013	634 778	282 897	90 589	394 191	20 367	NR	7,2%	9 863
2014	668 554	291 468	92 416	405 646	20 832	NR	7,1%	10 154
évolution	8%	11%	6%	11%	8%		1%	24%

Source : les chiffres clés du PDALPD 2010 à 2014

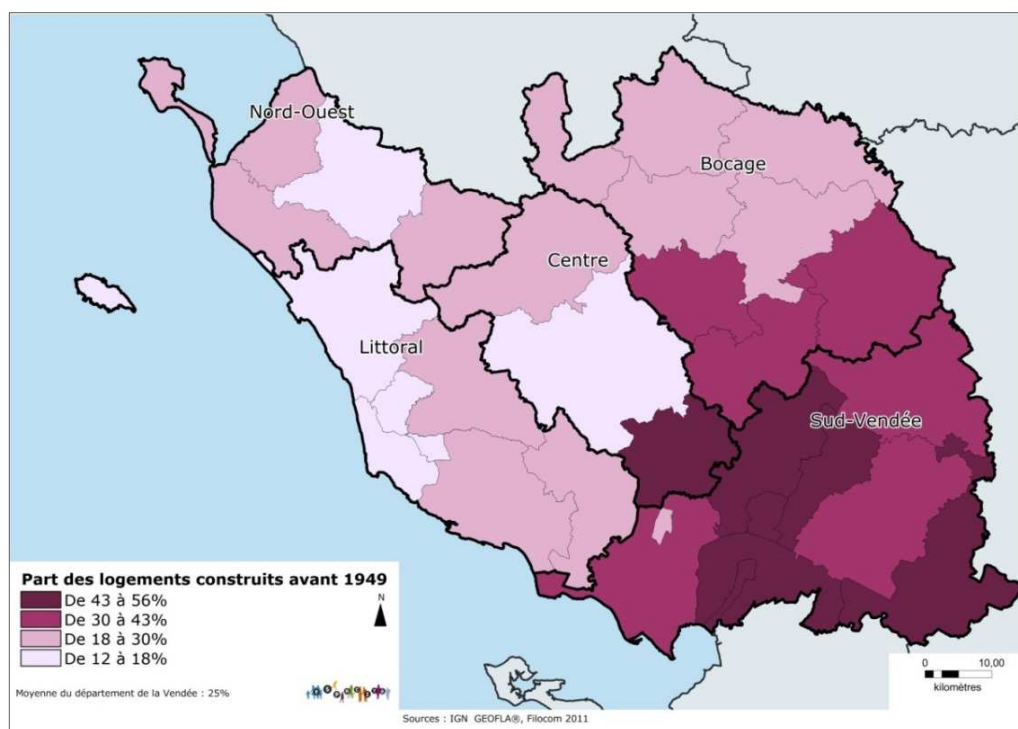
Le parc de logement de la Vendée est caractérisé par une grande majorité **de résidences principales, occupées par leurs propriétaires, à savoir 72 %**.

Le **parc locatif privé représente 20 % des résidences principales** (correspondant à la moyenne régionale) ; il est réparti de façon équilibrée sur le territoire. En revanche, le **parc public (7 % soit 21 000 logements)** est peu développé dans le bocage, voire quasi-inexistant sur le littoral. La demande locative sociale a, quant à elle, augmenté et atteint plus de 10 000 demandes actives.

Le parc de résidences secondaires est relativement important, il représente 20 % du parc total de logement, mais il se concentre sur la façade maritime.

Le taux de logement vacant augmente mais reste encore faible, à savoir 5 % du parc total de logements. L'âge du parc de logements en Vendée est très variable selon les territoires.

**Carte – Part des logements construits avant 1949**



Le département de la Vendée dispose d'une palette très diversifiée de dispositifs d'hébergement et de logement adapté. Cependant, les capacités sont insuffisantes au regard du besoin recensé par le SIAO et le service du 115.

En 2014, le taux d'équipement en centres d'hébergement du département de la Vendée est de 0.7 places pour 1 000 personnes de 20 à 59 ans, soit presque de moitié inférieure au taux de la Région des Pays de la Loire (1.3) et bien inférieur au taux national (2.1).

**Tableau – Evolution des capacités du dispositif "accueil, hébergement, insertion" (AHI) en Vendée (hors capacités spécifiques hivernales)**

		Capacités en places au 31-12-2010	Capacités en places au 31-12-2011	Capacités en places au 31-12-2012	Capacités en places au 31-12-2013	Capacités en places au 31-12-2014
<b>Hébergement</b>						
Hébergement hors CHRS		0	0	12	12	0
CHRS d'urgence		28	28	28	28	43
CHRS de stabilisation		27	32	32	42	44
CHRS d'insertion		139	140	140	140	140
<i>dont places d'accueil de jour</i>		25	20	20	15	15
<b>S/total hébergement</b>		<b>194</b>	<b>200</b>	<b>212</b>	<b>222</b>	<b>227</b>
<b>Logement adapté</b>						
Logements temporaires financés par l'ALT	<i>En logements</i>	66	67	71	72	75
	En places	136	139	145	150	148
FJT		558	611	611	611	611
Résidences sociales hors FJT		28	199	199	199	229
Maisons relais et résidences accueils		67	82	86	95	102
Intermédiation locative <i>évolution du parc onglet 2</i> Démarrage du dispositif fin 2009	<i>En logements</i>	30	31	29	37	37
	En places	61	61	63	75	60
<b>S/total logement adapté</b>		<b>850</b>	<b>1092</b>	<b>1104</b>	<b>1130</b>	<b>1150</b>
<b>Total dispositif départemental</b>		<b>1044</b>	<b>1292</b>	<b>1316</b>	<b>1352</b>	<b>1377</b>

# AXE I

## OFFRE ET ACCES A L'OFFRE DE LOGEMENT ET D'HEBERGEMENT

### DIAGNOSTIC

*Principaux documents exploités :*

- *Bilan PDALPD 2010-2014 réalisé par ACADIE*
- *Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Vendée (2014-2020)*
- *Diagnostic territorial partagé 360° du sans-abrisme au mal-logement de la Vendée*
- *Analyse de la demande locative sociale en Vendée (USH)*
- *La demande de logement social 2014 en Vendée et dans ses différents territoires*
- *Les chiffres clés du PDALPD de 2010 à 2015*
- *Bilan du Fond Solidarité Logement de 2010 à 2014*
- *Bilan des délégations de compétences des aides à la pierre*

---

#### L'OFFRE DE LOGEMENT ET D'HEBERGEMENT

Le plan précédent constatait un déficit de l'offre de logements à vocation sociale (logements locatifs sociaux, logements adaptés) et d'hébergement.

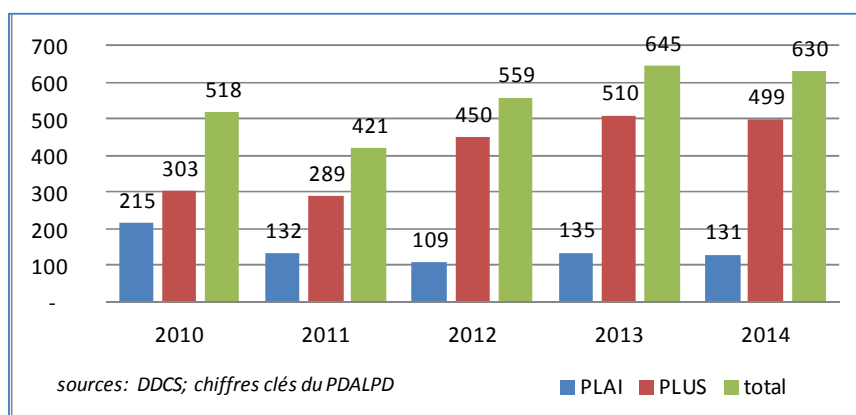
#### **Le logement social**

Entre 2010 et 2013, on constate une augmentation significative de l'offre de logements locatifs sociaux de l'ordre de + 7 %. Mais ces efforts de production de logements locatifs sociaux n'ont pas permis d'augmenter significativement le taux de logements locatifs sociaux départemental.

Le taux de logements sociaux reste de 7% du parc des résidences principales, pour un taux régional de 13%. Néanmoins, il est nécessaire de replacer ce constat dans le contexte vendéen, à savoir, un département caractérisé par une part de ménages propriétaires de leur logement largement supérieure à la moyenne nationale, en effet, 75 % des vendéens sont propriétaires de leur résidence principale (58 % au niveau national).

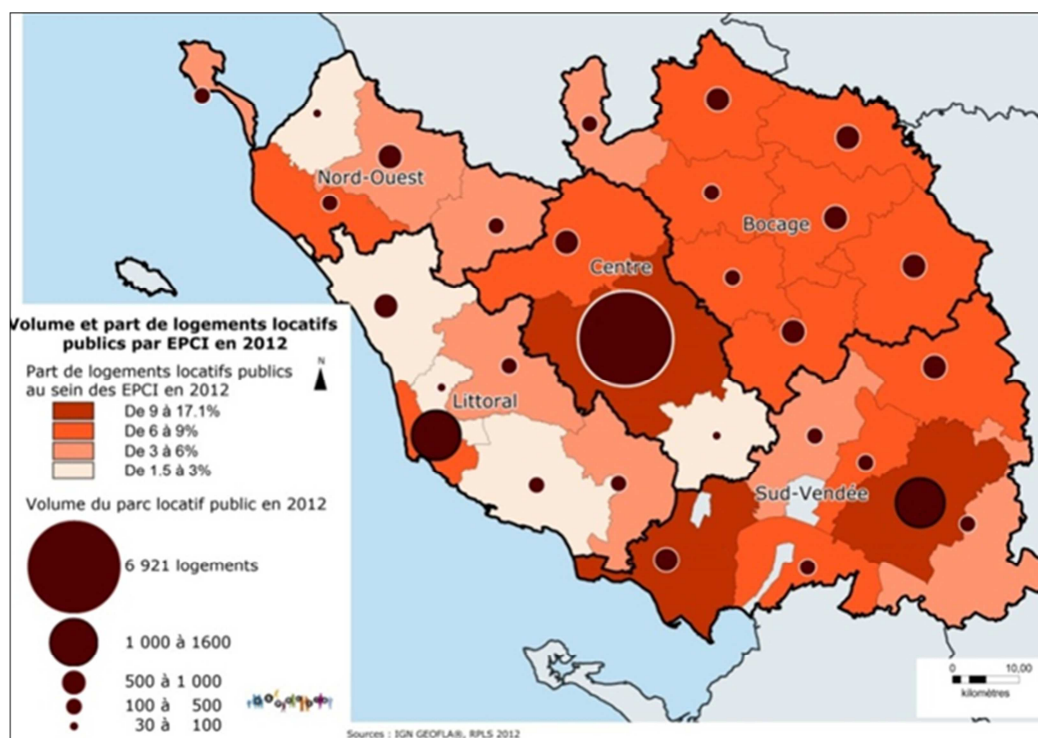
Le besoin global de logements locatifs est par conséquent moins important que dans la plupart des autres départements.

Graphique – Production de logements sociaux financés entre 2010 et 2014



Les logements sociaux ne sont **pas uniformément répartis** sur le territoire départemental : 1/3 des logements sociaux se trouvent dans la ville de la Roche-sur-Yon tandis que les secteurs Nord-Ouest et Littoral sont très peu équipés (3% du parc).

Carte – Volume et part de logements locatifs publics par EPCI en 2012



L'offre nouvelle de logements locatifs sociaux n'est pas complètement adaptée aux ménages auxquels elle se destine.

La part des logements PLAI (logements permettant de proposer des logements adaptés aux publics les plus fragiles) parmi la production de PLUS PLAI, entre 2010 et 2014, est de 25 % (722 logements) pour un objectif de 30%.

Par ailleurs, les loyers de l'offre nouvelle sont plus élevés que ceux pratiqués dans les logements sociaux anciens. Ce constat n'est pas spécifique à la Vendée et s'explique notamment par le mode de financement, l'évolution du coût de construction du fait des normes, l'augmentation du coût du foncier...

La typologie des logements n'est pas non plus totalement adaptée à la demande, plus d'un tiers (36 %) de la demande en cours porte sur des petits logements T1, T2 pour un parc global comportant 20 % de T1 et T2.

Les livraisons de logements dans le parc social effectuées ces dernières années portaient essentiellement sur des T3.

Au vu de la structure de la population (vieillesse, jeunes en situation de précarité...), une part plus importante de logements T1, T2 dans la production neuve serait plus adaptée.

Le volume de logements proposé en flux à l'attribution est composé de la rotation du parc existant (un taux relativement élevé de 16 %) et de la livraison des logements neufs. La construction neuve correspond à 10 % des attributions.

**Le parc existant constitue un enjeu de l'offre de logements pour les publics du plan, notamment concernant les niveaux de loyer et les enjeux de peuplement.**

## Le parc privé à vocation sociale

**Les ménages aux ressources limitées se logent principalement dans le parc privé.** En effet, parmi les locataires aux revenus inférieurs à 60% du plafond HLM, 2/3 sont logés dans le parc privé.

Le parc privé, notamment le parc conventionné, permet de compléter l'offre de logements sociaux. La production annuelle de logements privés conventionnés représente 10 % de la production annuelle de logements sociaux.

Fin 2013, le stock de logements conventionnés ANAH représentait 1 183 logements, dont 5% de logements très sociaux (60 logements).

Plusieurs associations vendéennes gèrent un parc de logements diffus, conventionnés ou non, à loyers accessibles aux publics du plan (notamment des petits logements), principalement auprès de bailleurs privés, soit en mandat de gestion, soit en location/sous-location (avec ou sans bail glissant).

Les acteurs s'accordent sur l'intérêt de **développer ce parc de logements privés accessibles voire accompagnés.**

## Le logement adapté et l'hébergement

En matière d'hébergement et de logement adapté, sur la période du plan (2010-2014) le volume d'offre ne s'est accru significativement que sur deux segments :

- l'offre en résidences sociales et en foyers de jeunes travailleurs, en phase avec une demande croissante de personnes seules, à faibles ressources, en situation de mobilité ou d'insertion professionnelle ;
- l'offre en structures d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA notamment) qui s'est développée en réponse aux besoins dans le cadre d'appels à projets.

Malgré des efforts de création de places en CHR, en pensions de famille, en intermédiation locative, en foyers pour jeunes travailleurs (FJT) et en résidences sociales, en 2014, le taux d'équipement en centres d'hébergement du département de la Vendée est de 0.7 places pour 1 000 personnes de 20 à 59 ans, soit presque de moitié inférieure au taux de la Région des Pays de la Loire (1.3) et bien inférieur au taux national (2.1).

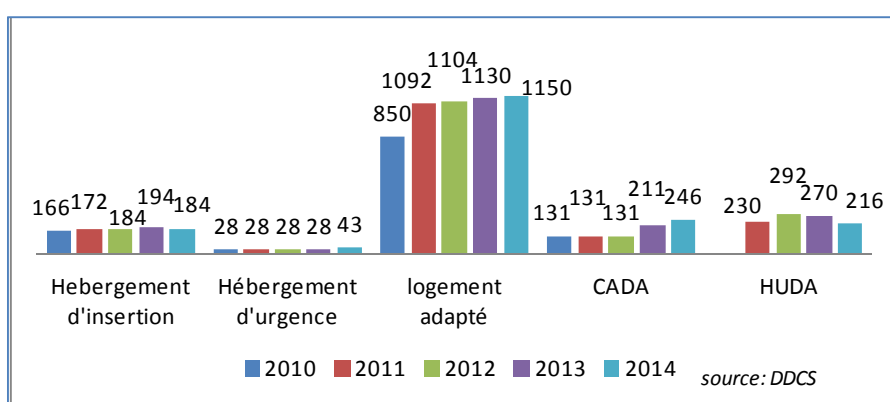
En 2014, 1 461 personnes ont fait appel au service d'écoute téléphonique du 115 pour obtenir un hébergement. 42 % ont vu leur demande satisfaite. Le SIAO a reçu des demandes d'hébergement de la part de 763 personnes. Seules 25 % de ces personnes ont pu être admises. Le motif principal de non accès à un hébergement d'urgence ou d'insertion est l'absence de places disponibles.



Un certain nombre de besoins ont été identifiés mais pour lesquels il n'existe pas de réponses satisfaisantes concernant :

- des places de CHRS offrant une prise en charge supérieure à 2 mois, si possible sur les communes non couvertes ou insuffisamment dotées au regard du besoin,
- des logements en intermédiation locative,
- des places en pensions de famille,
- des mesures d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL),
- des logements conventionnés à l'aide au logement temporaire (ALT) pour des publics spécifiques (femmes victimes de violences conjugales, jeunes âgés de 18 à 25 ans, personnes sortant de prison et personnes ayant des problèmes de santé),
- des dispositifs d'hébergement pour des publics présentant des problématiques de santé.

**Graphique – Evolution de l'ensemble des stocks de logements adaptés et d'hébergement entre 2010 et 2014**



## L'ACCES AU LOGEMENT ET A L'HEBERGEMENT

Dans un département faiblement équipé en logement locatif social, l'accès au logement des publics du plan passe d'abord par le logement privé. L'accès au logement des personnes en difficulté peut se heurter au problème de solvabilité et/ou au besoin d'accompagnement des ménages, qui peuvent stigmatiser ces ménages auprès des propriétaires privés. Cela peut également limiter l'accès au logement dans des secteurs pauvres en logement social, où les loyers privés sont élevés, tels que le littoral, le rétro littoral et le nord du département.

### L'accès au logement social

**Une demande en augmentation avec une part importante de demandeurs aux ressources modestes.**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, **10 522 demandes de logement locatif social** sont enregistrées :

- dont 81 % sont émises par des ménages résidant en Vendée,
- avec une concentration de la demande sur La Roche sur Yon Agglomération et le secteur Littoral.

**67 % des demandeurs de logements sociaux disposent de ressources inférieures aux plafonds PLAI.**

Les demandeurs externes (primo-demandeurs) représentent 3/4 de l'ensemble des demandes de logement locatif social, ce qui traduit la pression pour l'accès au parc social. Il s'agit essentiellement de ménages isolés (45 %) ou de familles monoparentales (29 %). Ces ménages sont majoritairement locataires dans le parc privé,

ou bien logés chez les parents, enfants ou chez un particulier. Le logement trop cher est le principal motif de la demande, notamment pour les locataires du parc privé.

En 2014, on recense **3 346 attributions** de logements sociaux, soit plus de 3 demandes pour une attribution. Sur le secteur Littoral, la tension est plutôt élevée (9 demandes potentielles pour un logement disponible) alors qu'elle est relativement faible sur le Sud Vendée et la Roche-sur-Yon.

**Le délai d'attribution moyen d'un logement est de 10 mois**, mais les délais d'attribution sont plus longs dans les secteurs Littoral et Nord-Ouest (entre 13 et 14 mois).

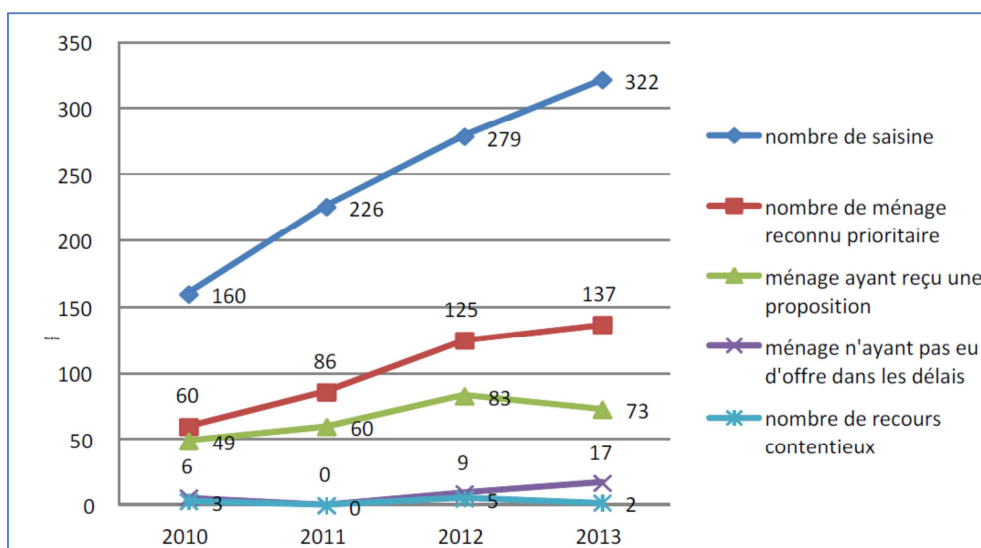
**Les demandes les moins bien satisfaites sont celles des ménages avec des revenus très faibles (inférieurs à 20% du plafond PLAI), notamment pour de petits logements T1 T2 et, à la marge, pour des très grands logements (T5).**

## Le dispositif du droit au logement opposable

Les recours DALO sont en hausse, plus de 19 % de la part régionale en 2014 (8,3 % en 2008) mais la part des ménages reconnus prioritaires et urgents recevant une décision favorable est en légère baisse en 2014, 34 % (44 % en 2013).

Dans un contexte de pénurie persistante de logements abordables, l'organisation des priorités, via le DALO ou en amont, doit gagner en lisibilité.

*Graphique – Mise en œuvre du DALO entre 2010 et 2013*



## Les aides et l'accompagnement social à l'accès à logement

Les aides financières à l'accès au logement, notamment celles du Fonds de solidarité pour le logement (FSL), permettent aux ménages les moins solvables de faire face aux dépenses d'entrée dans le logement (près de 1500 ménages aidés en 2013).

L'accompagnement social d'une partie des ménages est nécessaire pour la recherche de logement, l'entrée dans le logement, son appropriation ou la mise en place d'une gestion budgétaire adaptée.

Cet accompagnement est assuré par des associations dans le cadre de différents dispositifs :

- mesures ASLL (663 mois / mesures en 2014)
- mesures AVDL (270 mois / mesures en 2014).

## L'accès au logement des publics spécifiques

Les sortants des dispositifs d'hébergement de droit commun ou de la demande d'asile, notamment en tant que bénéficiaires du statut de réfugié, rencontrent des difficultés d'accès au logement, malgré un accompagnement social de longue durée ou l'obtention d'un titre de séjour. Ces personnes, prêtes à accéder à un logement autonome, continuent d'occuper des places d'hébergement, ce qui nuit à la fluidité des dispositifs et conduit ces personnes à déposer des recours auprès de la commission de médiation (DALO).

A titre d'exemple, **60 % des sortants de dispositifs d'insertion ont accédé au logement privé** et non social.

Ces publics doivent être clairement identifiés afin de faciliter leur accès au logement social ou au logement privé conventionné.

## L'accès à l'hébergement

Le 115 maîtrise l'ensemble des places d'hébergement d'urgence financées par l'Etat et oriente également vers les haltes bénévoles.

Le SIAO maîtrise le parc d'hébergement de stabilisation, d'insertion et une partie du logement adapté (pensions de famille, intermédiation locative, ALT). Cependant, le SIAO ne maîtrise qu'une part de l'offre en logement adapté (logement en intermédiation locative, places en pensions de famille). Les Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) et les résidences sociales sont exclus du champ d'orientation du SIAO.

L'accès à ce parc est désormais prévu par l'article 30 de la Loi ALUR, qui prévoit que les organismes qui bénéficient d'un financement de l'Etat et exercent des activités d'intermédiation et de gestion locative sociale prévus à l'article L.365-4 du CCH et les logements-foyers mentionnés à l'article L.633-1 du CCH, informent le SIAO des logements vacants ou susceptibles de l'être et examinent les propositions d'orientation du SIAO et les mettent en œuvre selon des procédures qui leur sont propres.

Pour exercer ses missions, le SIAO peut passer des conventions avec ces organismes.

La saturation des dispositifs d'hébergement d'urgence perdure : 46 % des demandes au 115 sont rejetées faute de place (source SIAO-85 - données brutes 2014).

Les dispositifs d'insertion peinent à faire sortir les personnes hébergées vers des solutions de logements satisfaisantes.

## ORIENTATIONS

### ➤ **Permettre au public du plan de trouver une offre de logement ou d'hébergement adaptée à ses besoins et à ses ressources**

L'offre sociale, comprenant également le logement privé conventionné, permet de répondre aux besoins des ménages n'ayant pas les capacités financières pour accéder aux logements du marché « libre ».

Ainsi, afin de faciliter le parcours résidentiel de ces publics fragilisés, il est nécessaire de développer l'offre de logements autonomes, financièrement accessibles et de taille adaptée dans le parc public mais également de mobiliser le parc privé.

Les efforts de développement de l'offre de logements sociaux, tel qu'engagés lors de l'exercice du plan précédent, seront poursuivis en privilégiant les territoires sur lesquels la demande s'exprime massivement.

De même, face au vieillissement de la population et à la précarité financière grandissante des personnes âgées, il est nécessaire de s'attacher à proposer une offre de logements adaptés.

Le développement et la diversification de l'offre d'hébergement et de logement adapté doit permettre de répondre aux besoins identifiés, et faire sortir les personnes hébergées vers des solutions de logements satisfaisantes. En effet, malgré les efforts significatifs, le faible taux d'équipement des hébergements et des logements adaptés perdure.

### ➤ **Faciliter l'accès au logement et à l'hébergement**

Le développement de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement ainsi que la mobilisation de l'offre existante sont des conditions indispensables pour permettre aux ménages défavorisés d'accéder au logement ou à l'hébergement qui correspond à leurs ressources et à leurs besoins.

Face à un rapport offre – demande qui reste déséquilibré sur une grande partie du territoire :

- un traitement organisé, rendant plus lisible les conditions d'accès au logement social et les priorités, est nécessaire ;

- une consolidation des réseaux du SIAO permettant une couverture territoriale plus complète et une diversification des réponses.

De même, il est indispensable d'optimiser les mesures d'accompagnement social pour l'accès et le maintien dans le logement.

# AXE I

## OFFRE ET ACCES A L'OFFRE DE LOGEMENT ET D'HEBERGEMENT

### ACTIONS

<b>Action 1.1 :</b> <b>Poursuivre le développement d'une offre de logements adaptés au sein du parc social.....</b>	<b>19</b>
<b>Action 1.2:</b> <b>Mobiliser le parc privé en complément de l'offre du parc social.....</b>	<b>24</b>
<b>Action 1.3 :</b> <b>Adapter les logements aux problématiques de la perte d'autonomie.....</b>	<b>26</b>
<b>Action 1.4:</b> <b>Accroître l'efficacite du dispositif prioritaire d'accès au logement .....</b>	<b>28</b>
<b>Action 1.5:</b> <b>Faciliter l'accès au logement grâce aux mesures d'accompagnement.....</b>	<b>30</b>
<b>Action 1.6:</b> <b>Développer le réseau SIAO pour diversifier ses réponses .....</b>	<b>28</b>
<b>Action 1.7:</b> <b>Etablir un diagnostic partagé à partir des besoins déjà identifiés et en déduire une programmation en matière d'hébergement .....</b>	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>

## AXE I : OFFRE ET ACCES A L'OFFRE DE LOGEMENT ET D'HEBERGEMENT

### ACTION 1.1 : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTES AU SEIN DU PARC SOCIAL

#### CONSTAT

Malgré les efforts de production de logements locatifs sociaux pendant le plan précédent, le taux de logements locatifs sociaux, qui représente 7% du parc des résidences principales, a peu évolué.

Parallèlement, le département voit son nombre de demandeurs de logements sociaux croître ces dernières années, avec une part importante de la demande externe et une part majoritaire de demandeurs aux ressources inférieures au plafond PLAI. La pression sur le parc social est variable selon les territoires.

L'offre globale (nouvelle et existante) de logements locatifs sociaux, y compris ceux financés en PLAI, n'est pas complètement adaptée aux ménages auxquels ils se destinent.

#### OBJECTIFS DE L'ACTION

**Développer la production de logements sociaux répondant aux besoins des publics du plan.**

**Faire évoluer l'offre locative par une action de révision des loyers pour répondre aux besoins des publics du plan.**

#### PILOTE: CONSEIL DEPARTEMENTAL – LA ROCHE SUR YON AGGLOMERATION

#### COPILOTE: DDTM

#### PARTENAIRES: COLLECTIVITES, EPCI, ASSOCIATIONS AGRÉÉS POUR LA MAITRISE D'OUVRAGE D'INSERTION, BAILLEURS SOCIAUX, DDCS

#### MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

##### **Communication :**

- Valoriser l'image et l'intérêt du logement social (élus, population)

**Programmation de l'offre nouvelle :**

- Mentionner, dans les PLH ou les PLUIH, les objectifs de production de logements sociaux, en privilégiant les types de logements déficitaires (identifiés par le PDALHPD, le plan partenarial de gestion de la demande locative sociale, et précisés par le diagnostic du PLH...), afin de :
  - faire apparaître une répartition des typologies de logements et du type de financement (PLUS/ PLS/ PLAI),
  - mieux répondre aux besoins de différents publics spécifiques (gens du voyage, jeunes, personnes âgées fragilisées ....).

**Financement de l'offre nouvelle :**

- Poursuivre la délégation des aides à la pierre, car elle peut orienter favorablement l'offre nouvelle de logements PLAI, par exemple en majorant les aides à la pierre en fonction de la zone, du financement, du type de PLAI.
- Mobiliser les financements des collectivités locales pour la production de logement social.

**Partenariat et innovation :**

- Inciter les bailleurs sociaux à répondre aux appels à projets (type PLAI adapté, ou « 10 000 logements HLM accompagnés »...). Dans ce cadre ou en dehors, encourager les partenariats entre bailleurs sociaux et associations d'insertion par le logement afin de développer une nouvelle offre de logement à bas loyer avec accompagnement adapté.

**Offre existante :**

- A l'occasion de la révision des conventions d'utilité sociale (CUS), étudier le volet « remise en ordre des loyers » avec les bailleurs sociaux pour répondre au mieux aux besoins des publics du plan dans un objectif de mixité dans les quartiers valorisés.

---

**INDICATEURS D'ÉVALUATION**

- Nombre de logements sociaux financés par délégataire et par zone (PDL) avec répartition par type de financement (PLUS/PLAI dont PLAI –C) en comparaison avec les objectifs annuels.
- Bilan des CUS.
- Réponse aux appels à projet et nombre de logements produits et ou captés par les associations.
- Actions de communication réalisées.
- Suivi des PLH et PLUIH avec les objectifs de production de logements sociaux.

## AXE I : OFFRE ET ACCES A L'OFFRE DE LOGEMENT ET D'HEBERGEMENT

### ACTION 1.2: MOBILISER LE PARC PRIVE EN COMPLEMENT DE L'OFFRE DU PARC SOCIAL

#### CONSTAT

En Vendée, les ménages à faibles ressources se logent principalement dans le parc privé. Plus particulièrement, dans les territoires où le logement social est peu présent, le parc locatif conventionné privé joue un rôle social important, en permettant l'accès au logement de publics en difficulté.

Toutefois, dans certains secteurs, il y a peu d'offres de logements, notamment de qualité, dans le parc privé avec un montant de loyer abordable, voire très social. Les dispositifs de conventionnement par le biais de l'ANAH, tout comme les actions des associations en matière de captage voire d'accompagnement, sont encore mal connus et peu mobilisés.

L'offre de logements sociaux ne pouvant répondre à l'ensemble de la demande des publics du plan, le parc privé à vocation sociale, avec des loyers accessibles voire avec un accompagnement, présente donc une offre alternative.

#### OBJECTIF DE L'ACTION

**Compléter l'offre de logements du parc public en captant des logements dans le parc privé à loyer inférieur au marché et adapté au public du plan.**

#### PILOTE: CONSEIL DEPARTEMENTAL – LA ROCHE SUR YON AGGLOMERATION

#### COPILOTE: DDTM

#### PARTENAIRES: COLLECTIVITES, EPCI, MAITRES D'OUVRAGE, BAILLEURS PRIVES, DDCCS, ASSOCIATIONS

#### MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

##### Communication :

- Valoriser l'image et l'intérêt du logement conventionné (élus, propriétaires, acteurs de l'habitat).
- Promouvoir les dispositifs de l'ANAH (conventionnement avec ou sans travaux), en communiquant auprès des propriétaires bailleurs et des élus locaux sur le logement privé conventionné social et très social.



- Communiquer sur les différents dispositifs d'intermédiation locative.
- Appuyer la prospection des partenaires auprès des collectivités et des propriétaires bailleurs pour mobiliser des logements privés ou communaux à des fins de location à vocation sociale : mettre en place une communication institutionnelle afin d'inviter les propriétaires bailleurs ou les collectivités à proposer leurs logements pour de la location à vocation sociale et de valoriser l'action de ces opérateurs.

#### **Financement :**

- Prioriser les propriétaires bailleurs dans les programmes d'actions territoriaux des délégataires (ANAH) afin de produire une offre de logements conventionnés.
- Soutenir, dans le cadre des crédits délégués, les projets portés par des organismes bénéficiant d'un agrément « maîtrise d'ouvrage d'insertion ».
- Adapter le niveau de loyer du conventionnement sans travaux à la réalité du marché pour convaincre plus de propriétaires bailleurs de conventionner leur logement.
- Mobiliser les financements des collectivités locales pour la production de ces logements.
- Inciter les collectivités locales à développer, dans les opérations programmées, le logement conventionné social ou très social dans le cadre du dispositif de conventionnement sans travaux, en plus du conventionnement avec travaux.
- Travailler sur le potentiel des logements vacants et/ou des résidences secondaires qui pourraient être mis en location à un tarif abordable (notamment dans les secteurs tendus).

---

#### **INDICATEURS D'ÉVALUATION**

- Nombre de logements conventionnés ANAH par délégataire et par zone (B1, B2, C) en comparaison avec les objectifs annuels et stock global des logements conventionnés.
- Nombre de logements du parc privé gérés par les associations (AIVS ...), dont nombre de logements captés au titre des différentes mesures FSL, IML, nombre de ménages bénéficiaires.
- Nombre de logements produits par un organisme ayant l'agrément « maîtrise d'ouvrage insertion ».
- Actions de communication réalisées.

## AXE I : OFFRE ET ACCES A L'OFFRE DE LOGEMENT ET D'HEBERGEMENT

### ACTION 1.3 : ADAPTER LES LOGEMENTS AUX PROBLEMATIQUES DE LA PERTE D'AUTONOMIE

#### CONSTAT

La démographie vendéenne fait apparaître une population vieillissante, avec une part des plus de 65 ans croissante et supérieure au reste du territoire régional et national. Par ailleurs, pour une partie de ces ménages, le montant des retraites est faible. Des situations de fragilité peuvent apparaître lorsque la personne se retrouve seule (isolée ou veuve) avec une perte de revenus significative.

Un enjeu du plan est également l'adaptation du parc de logements aux personnes en situation de handicap.

Ce constat implique un besoin de logements adaptés à la perte d'autonomie, voire d'accompagnement pour ces ménages.

Cette action se mettra en cohérence avec le futur « schéma départemental gérontologique ».

#### OBJECTIFS DE L'ACTION

**Poursuivre l'adaptation à la perte d'autonomie des logements existants**

**Encourager la création de logements adaptés à la perte d'autonomie et aux revenus des ménages concernés, à proximité des services.**

#### PILOTES: CONSEIL DEPARTEMENTAL – LA ROCHE SUR YON AGGLOMERATION

COPILOTE: DDTM

PARTENAIRES: DDCS, DT ARS, COLLECTIVITE, CLIC, BAILLEURS SOCIAUX, ASSOCIATIONS EN FAVEUR DU MAINTIEN A DOMICILE, MDPH

---

## MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

### **Communication :**

- Sensibiliser les élus locaux à cette problématique

### **Production :**

#### Politique de l'habitat:

- Encourager, la prise en compte des enjeux de la perte d'autonomie concernant l'adaptation des logements sur les territoires dans les programmes locaux de l'habitat (PLH), en quantifiant les besoins sur l'ensemble du parc de logement (privé, public, existant, offre nouvelle) avec une approche qualitative (localisation, services, surfaces...).

#### Parc existant :

- Prioriser le public des propriétaires occupants aux ressources modestes ou très modestes pour les travaux relatifs à l'autonomie dans les programmes d'actions (ANAH, fonds propres ...).
- Inciter les EPCI à participer au financement partenarial de ces travaux notamment dans les opérations programmées.

#### Offre nouvelle :

- Encourager la création de logements adaptés publics ou privés en veillant à l'accessibilité financière d'une partie d'entre eux et à leur localisation.

### **Accès à l'offre :**

- Selon la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015, étudier la possibilité de flécher les logements neufs et existants adaptés à la perte d'autonomie.

---

## INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre de logements adaptés à la perte d'autonomie (ANAH).
- Prise en compte des enjeux de la perte d'autonomie dans les PLH et les opérations programmées.
- Evaluation des objectifs fixés par les CUS en matière d'adaptation du parc social aux effets du vieillissement.

## AXE I : OFFRE ET ACCES A L'OFFRE DE LOGEMENT ET D'HEBERGEMENT

### ACTION 1.4: ACCROITRE L'EFFICACITE DU DISPOSITIF PRIORITAIRE D'ACCES AU LOGEMENT

#### CONSTAT

La pression sur le parc social pèse principalement sur les zones littorales du département et sur l'agglomération yonnaise. La mobilisation du contingent préfectoral pour reloger les publics du PDALHPD est perfectible. Les priorités d'accès au logement sont étroitement liées aux décisions de la commission de médiation DALO. La Vendée est ainsi le deuxième département de la région en nombre de saisines pour le DALO (19% de la part régionale en 2014).

Dans les situations les plus précaires, un accompagnement ou une solution adaptée est nécessaire pour que l'accès au logement soit possible.

#### OBJECTIF DE L'ACTION

**Mettre en place une commission de relogement pour fluidifier le parcours locatif des publics prioritaires du PDALHPD.**

**Favoriser une bonne articulation entre le SIAO, la commission de médiation DALO et la commission de relogement, notamment en ce qui concerne les sorties d'hébergement.**

**Favoriser une bonne articulation entre les différents dispositifs d'accompagnement des publics prioritaires afin de favoriser l'accès et le maintien dans le logement (action 5).**

PILOTE: **DDCS**

COPILOTE: **CONSEIL DEPARTEMENTAL**

PARTENAIRES: **BAILLEURS SOCIAUX, ASSOCIATIONS, EPCI, SIAO, DDTM, ACTION LOGEMENT**

#### MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

La commission de médiation DALO reconnaît un caractère prioritaire à la demande de logement social de certains ménages. Par ailleurs, elle peut proposer une orientation des ménages dont le recours n'a pas eu de suite favorable, vers la commission de relogement.

- Mettre en place, dès 2016, une commission de relogement qui traitera, au titre du contingent préfectoral, des situations présentant des difficultés et nécessitant un examen particulier, avec préconisation de mesures d'accompagnement ou de solutions de logement adapté ou intermédiaire (bail glissant, logement foyer...). Il conviendra pour ce faire de définir :
  - la composition et les missions de cette nouvelle instance ;
  - le règlement intérieur formalisant ses principes de fonctionnement : critères de priorisation, dispositifs d'accompagnement, modes de concertation en vue de rechercher des solutions urgentes, articulation avec les orientations SIAO, les décisions de la commission de médiation et la mobilisation des logements réservés au titre du contingent.
  - des bilans réguliers devront être présentés aux membres du comité technique et du comité responsable du plan. A cette fin, seront utilisés l'application SYPLO, l'infocentre SNE ainsi que le fichier de la demande locative sociale (Imhoweb). Il sera également nécessaire d'informer les partenaires de ces nouveaux circuits de priorisation.

Les E.P.C.I. pourront utilement mobiliser cette commission pour remplir leurs obligations de traitement des situations particulières prescrites par les plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPG), afin de faciliter la coordination départementale.

---

#### INDICATEURS D'ÉVALUATION:

- Bilan d'activité de la commission de relogement dont :
  - le nombre de saisines de la commission,
  - le nombre de situations ayant trouvé une issue favorable par rapport au nombre de situations labellisées prioritaires.
- Délai de relogement/date de labellisation.
- Nombre de sortants d'hébergement relogés.

## AXE I : OFFRE ET ACCES A L'OFFRE DE LOGEMENT ET D'HEBERGEMENT

### ACTION 1.5: FACILITER L'ACCES AU LOGEMENT GRACE AUX MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

#### CONSTAT

Les mesures d'accompagnement existantes sont majoritairement en adéquation avec la problématique des ménages.

Le FSL apporte un soutien financier et sous forme d'accompagnement social lié au logement (ASLL) pour faciliter l'accès au logement du public du plan.

Les mesures d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) sont prioritairement réservées aux sortants de dispositifs d'hébergement.

Ces mesures peuvent être mises en œuvre dans le parc public ou privé.

Depuis début 2015, la commission de médiation DALO peut prescrire également des mesures d'accompagnement vers et dans le logement aux ménages reconnus prioritaires au titre du DALO.

#### OBJECTIFS DE L'ACTION

**Optimiser les aides financières et les mesures d'accompagnement aux besoins des publics du plan.**

#### PILOTE: CONSEIL DEPARTEMENTAL - DDCS

#### PARTENAIRES: CAF, ASSOCIATIONS, COLLECTIVITES

#### MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

##### **Communication :**

- Poursuivre l'information des travailleurs sociaux et de partenaires sur les mesures et sur les actions d'accompagnement liées au logement.

##### **Partenariat :**

- Harmoniser l'utilisation des mesures d'accompagnement (AVDL, AVDL DALO, ASLL).
- Encourager l'accompagnement à travers la sous location avec bail glissant, qui permet un accès progressif à l'autonomie dans le logement avec un loyer adapté.

**Financement :**

- Etudier l'opportunité d'amplifier le soutien financier apporté par le FSL aux associations gérant des logements sous mandat de gestion ou en location / sous location, adaptés au public du plan par leur loyer voire l'accompagnement proposé, pour développer ce parc, en prenant en compte les coûts réels et les cofinancements.
- Élargir le recours aux mesures « ASLL maintien » à une bonne intégration dans l'environnement et à une bonne occupation du logement.
- Etudier les modalités de cautionnement du FSL en fonction de l'évolution annoncée des autres dispositifs de cautionnement (ex : dispositif VISALE).

---

**INDICATEURS D'ÉVALUATION**

- Nombres de ménages aidés par le FSL pour l'accès au logement (type d'aides et montants).
- Nombre de ménages bénéficiaires d'une mesure ASLL, profil des ménages et bilan.
- Nombre de mesures AVDL et AVDL DALO prescrites, profil des ménages et bilan.
- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre de l'intermédiation locative.

## AXE I : OFFRE ET ACCES A L'OFFRE DE LOGEMENT ET D'HEBERGEMENT

### ACTION 1.6: DEVELOPPER LE RESEAU DU SIAO POUR DIVERSIFIER SES REPONSES

#### CONSTAT

Le SIAO ne maîtrise qu'une part de l'offre en logement adapté (logements en intermédiation locative, places en pensions de famille). Les Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) et les résidences sociales sont exclus du champ d'orientation du SIAO.

L'article 30 de la Loi ALUR du 24 mars 2014 prévoit que, lorsqu'ils bénéficient d'un financement de l'Etat, les organismes qui exercent des activités d'intermédiation et de gestion locative sociale prévus à l'article L.365-4 du CCH et les logements-foyers mentionnés à l'article L.633-1 du CCH informent le SIAO des logements vacants ou susceptibles de l'être et examinent les propositions d'orientation du SIAO et les mettent en œuvre selon des procédures qui leur sont propres. Pour exercer ses missions, le SIAO peut passer des conventions avec ces organismes, en tenant compte de l'objet principal de ces structures FJT et résidences sociales et en visant à une bonne cohabitation des différents publics.

#### OBJECTIFS DE L'ACTION

**Consolider les réseaux du SIAO afin d'obtenir une couverture territoriale plus complète et une diversification des réponses.**

#### PILOTE: DDCS

#### COPILOTE: SIAO

#### PARTENAIRES: ASSOCIATIONS GESTIONNAIRES DE STRUCTURES D'HEBERGEMENT ET DE LOGEMENT ADAPTE

#### MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Repérer le besoin au niveau des demandes déposées auprès du SIAO et au niveau des associations gestionnaires de dispositifs d'hébergement (CHRS, CADA...).

Repérer l'offre potentielle pouvant répondre aux besoins dans les FJT et résidences sociales.

Formaliser un circuit d'échange d'informations entre le SIAO et les associations.



---

## INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Taux de couverture des conventions de partenariat SIAO – Associations.
- Nombre d'orientations faites par le SIAO vers le logement adapté, nombre d'admissions, nombre de refus.
- Nombre de places vacantes signalées au SIAO.

## AXE I : OFFRE ET ACCES A L'OFFRE DE LOGEMENT ET D'HEBERGEMENT

### ACTION 7 : ETABLIR UN DIAGNOSTIC PARTAGE A PARTIR DES BESOINS DEJA IDENTIFIES ET EN DEDUIRE UNE PROGRAMMATION EN MATIERE D'HEBERGEMENT

#### CONSTAT

Le département de la Vendée dispose d'une grande diversité de dispositifs d'hébergement, de logement adapté et de mesures d'accompagnement social à destination des personnes sans abri ou en hébergement précaire, néanmoins ils sont en nombre insuffisant pour répondre à la demande. .

En 2014, 1 461 personnes ont fait appel au service d'écoute téléphonique du 115 pour obtenir un hébergement, 42 % ont vu leur demande satisfaite. Le SIAO a reçu des demandes d'hébergement de la part de 763 personnes, seules 25 % de ces personnes ont pu être admises. Le motif principal de non accès à un hébergement d'urgence ou d'insertion est l'absence de places disponibles.

Les besoins non satisfaits ont déjà été identifiés qu'il s'agisse des services de veille sociale, des dispositifs d'hébergement et de logement adapté (places de CHRS, logements en intermédiation locative...) et méritent d'être affinés et partagés par l'ensemble des partenaires.

#### OBJECTIFS DE L'ACTION

**Affiner les besoins identifiés -de la veille sociale au logement adapté- et aboutir à un diagnostic partagé par territoire géographique**

**Faire émerger de nouvelles réponses aux besoins**

**Afficher, au niveau régional et national, les besoins en termes de dispositifs et de financements**

#### PILOTE : DDCCS

#### COPILOTE : SIAO

**PARTENAIRES : ASSOCIATIONS GESTIONNAIRES DE STRUCTURES D'HEBERGEMENT ET DE LOGEMENT ADAPTE, DELEGATAIRES DES AIDES A LA PIERRE, BAILLEURS SOCIAUX, DT ARS**

#### MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Mettre en place un groupe de travail dédié à cette action « développement et la diversification de l'offre « accueil, hébergement et insertion ».

Identification annuelle des besoins qui doivent être soumis au COREP du PDALHPD.

Envisager une programmation pluriannuelle renégociée tous les ans par un groupe de travail dédié.

Après validation du comité responsable, annexer annuellement ce document programmatique au PDALHPD.

---

## INDICATEURS D'ÉVALUATION

Production d'une synthèse des besoins et des réponses à mettre en œuvre et communication au comité responsable du plan

## AXE II

# LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LA PRECARITE ENERGETIQUE

## DIAGNOSTIC

Principaux documents exploités :

- Bilan du PDALPD 2010-2014 réalisé par ACADIE
- Bilan de la cellule Habitat Indigne et Précarité Energétique
- Les chiffres clés du PDALPD de 2010 à 2015
- Bilan du FSL de 2010 à 2014
- Diagnostic territorial partagé 360° du « sans-abrisme au mal-logement » de la Vendée
- Plan Départemental de l'Habitat 2014 - 2020

### LE SIGNALEMENT

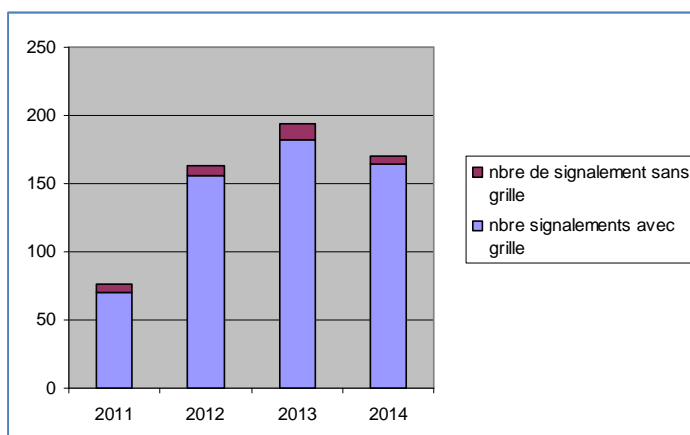
La lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique en Vendée était une priorité du PDALPD 2010-2014.

Le dispositif s'est organisé dans le cadre d'un **pôle départemental**, composé d'un **comité technique** piloté par la DDCS, le Conseil Départemental et la DT ARS et d'une **cellule de traitement des signalements**, associant plusieurs partenaires réunis mensuellement, et dont le secrétariat est assuré par la DDCS.

L'un des acquis majeurs est **l'élaboration et la diffusion d'une grille de signalement** en direction des tiers signalant, suite à **l'effort de formation** très conséquent conduit sur la période du plan.

**Les signalements sont en nombre croissant** et sont quasiment en totalité effectués en utilisant la grille de signalement.

Graphique – L'évolution des signalements entre 2011 et 2014



La **diversité des acteurs impliqués dans le signalement** reflète la diversité des formations mises en place, et l'implication des services sociaux du département.

**Tableau – Origine des grilles de signalements transmises à la cellule de traitement habitat indigne et précarité énergétique de 2010 à 2014**

Provenance des signalements	Nombre de signalements	Pourcentage des signalements	Répartition des associations	
Service social du Conseil départemental	350	62 %	SOLIHA	11
Caisses d'Allocations Familiales	70	13 %	AREAMS	6
Communes	56	10 %	CEIDRE	5
Associations	41	7 %	CLCV	3
Centres de secours	39	7%	ADILE	2
Agence immobilière	1	0%	APSH	4
DDCS	4	0%	PASSERELLES	1
DT ARS	9	0 %	UDAF	2
MSA	2	0 %	ADMR	3
Total	572	100 %	CNL	4

Toutes les grilles de signalement sont centralisées par la DDCS.

Les signalements concernent principalement des locataires. Les propriétaires occupants ne représentent que 10% des signalements.

La grille de signalement est jugée adaptée par les signalants. Il est parfois ardu de définir si les désordres, constatés sur la grille, relèvent du non respect du règlement sanitaire départemental ou des critères décence fixés par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

## LE TRAITEMENT DES SIGNALEMENTS

**Graphique – Orientation des dossiers signalés à la cellule de traitement de 2011 à 2014 (avec et sans grille)**

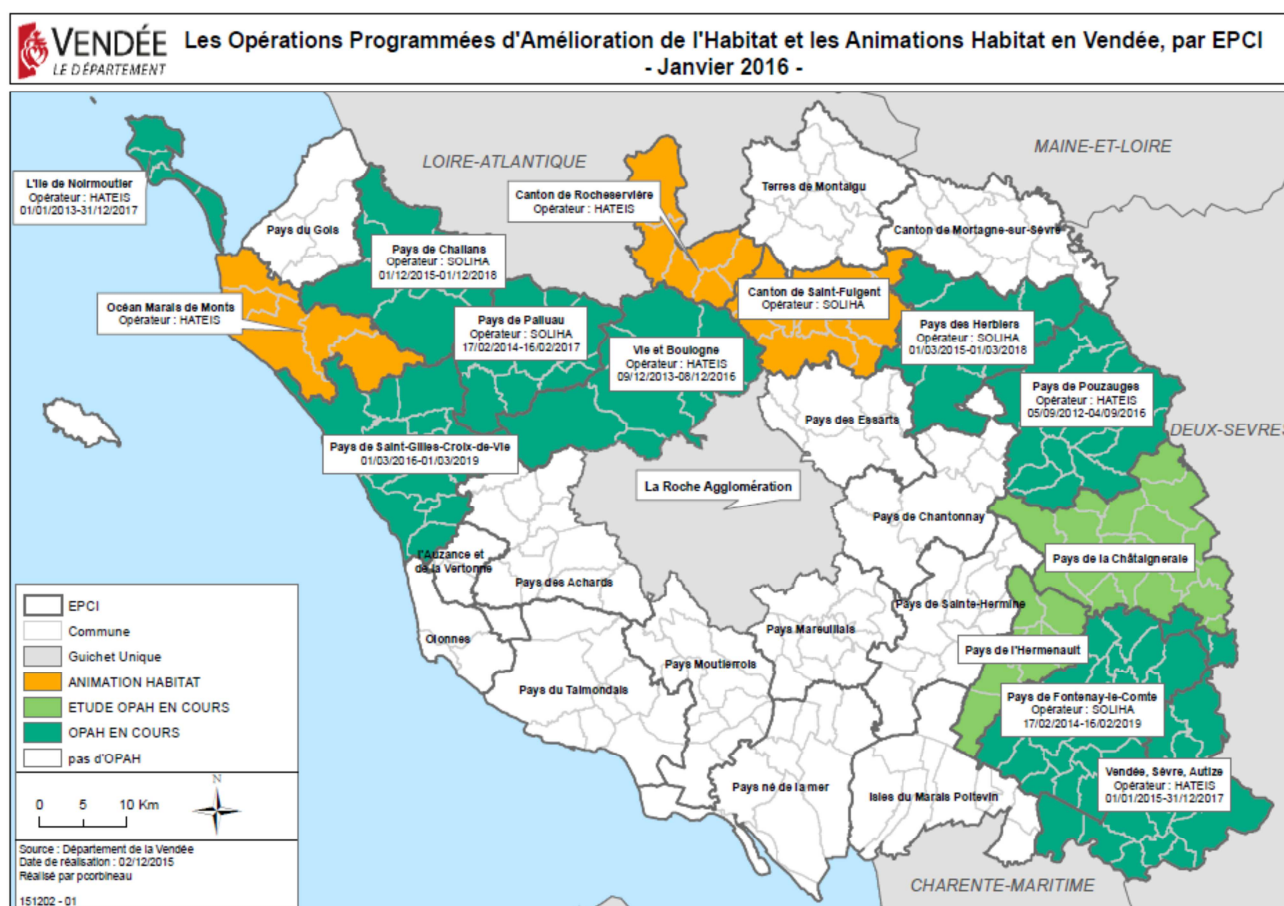
orientation	Nombre de dossiers signalés					
	2011	2012	2013	2014	total	
Infraction au RSD	52	65	80	59	256	<b>42%</b>
Contact Mairie / DTARS	1	26	24	31	82	<b>14%</b>
La Roche Agglomération	2	16	24	18	60	<b>10%</b>
Accumulations de déchets	0	1	21	21	43	<b>7%</b>
Diagnostic de SOLIHA ou autre opérateur	0	5	12	12	29	<b>5%</b>
SyDEV (précarité énergétique)	0	0	11	18	29	<b>5%</b>
Procédure d'insalubrité	8	11	3	0	22	<b>4%</b>
Saisine de l'Adile	2	12	4	2	20	<b>3%</b>
Commission de conciliation	1	7	3	0	11	<b>2%</b>
Ne relève pas de la compétence de la cellule	2	6	3	1	12	<b>2%</b>
Arrêté de péril	3	2	0	5	10	<b>2%</b>
Service technique d'un bailleur social	0	4	4	1	9	<b>1,5%</b>
Signalement article 40 (code de la procédure pénale)	2	5	0	0	7	<b>1%</b>
Expulsions locatives	0	0	5	0	5	<b>1%</b>
Arrêté d'insalubrité	2	2	1	0	5	<b>0,5%</b>
Logement impropre à l'habitation	1	0	0	2	3	<b>0%</b>
Transmission conseillère habitat CAF	0	1	0	5	1	<b>0%</b>
Non orientés	/	/	/	/	/	/
<b>Total</b>	<b>76</b>	<b>163</b>	<b>195</b>	<b>170</b>	<b>604</b>	<b>100%</b>

Près de la moitié (42%) des orientations sont dirigées vers les maires dans le cadre de la détection d'infractions éventuelles au règlement sanitaire départemental. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, les dossiers peuvent être orientés vers les présidents des EPCI disposant des pouvoirs de police transférés.

Les effets de ces orientations RSD sont variables : il y a autant de libérations de logements (27%) que de travaux engagés (26%) ; toutefois, plus d'un tiers des maires (39%) ne donnent pas suite ou n'informent pas la cellule de leurs éventuelles démarches.

**Des dispositifs incitatifs d'accompagnement des propriétaires à la résorption de l'habitat indigne et de la précarité énergétique se sont développés** : programmes d'intérêt général (P.I.G.), portés par le Conseil départemental et la Communauté d'agglomération de La Roche-sur-Yon, opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) portées par les EPCI.

*Carte – Les Opérations programmées d'Amélioration de l'Habitat et les Animations Habitat en Vendée (Janvier 2016)*



Leurs résultats sont satisfaisants. Néanmoins, certaines limites sont soulevées. L'insolvabilité de certains propriétaires dans l'incapacité de faire face au reste à charge après subvention ou à l'avance de subvention, la faible prise sur les propriétaires âgés, propriétaires occupants ou bailleurs, qui ne sont plus dans une logique d'investissement, et les risques que courent les accédants modestes, qui ont acquis des biens dégradés et ne peuvent faire face ni aux travaux nécessaires, ni aux charges de ces logements énergivores.

**Une des orientations qui s'est développée pendant la période est l'orientation vers un diagnostic énergie (bâti-occupation du logement),** porté par le SYDEV. Cela constitue un outil intéressant, à perfectionner dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique.

**Dès 2012,** le fonds de solidarité pour le logement (FSL) **a intégré la prévention de la précarité énergétique et les avancées de la lutte contre l'habitat indigne.**

Les interventions en matière d'accès au logement sont limitées en fonction des étiquettes énergétiques produites et toute aide à l'accès est interdite par le règlement intérieur en cas de signalement auprès de la cellule et qui aurait engendré une procédure au titre de l'insalubrité, du RSD, de la non-décence ou d'un arrêté de péril.

L'intervention du FSL en faveur de propriétaires occupants aux ressources très modestes, pour la résolution d'impayés d'énergie, se fait sous forme de prêts.

Enfin, après une forte mobilisation de ses agents sur l'habitat indigne, le Département a initié récemment une démarche de formation de ses travailleurs sociaux sur la thématique de la précarité énergétique.

Un autre acquis de la période précédente est la **mise en place d'une action dynamique de lutte contre les marchands de sommeil et les propriétaires indécents.**

En 2014, dans le cadre d'une action régionale volontariste, le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne de la Vendée a entrepris une action de détection de logements mis en location par des propriétaires indécents ou des marchands de sommeil. Le dispositif de saisine, par le Préfet ou directement par le pôle départemental, des situations présentant une suspicion de pratique irrégulière de la part de bailleurs constitue une avancée majeure.

Le pôle départemental, dans le cadre des dispositions de l'article 40 du code de procédure pénale, a priorisé les situations présentant un risque pour la santé ou la sécurité des occupants et des tiers, ainsi que celles concernant des publics vulnérables. Les magistrats-référents des tribunaux de grande instance de la Roche sur Yon et des Sables d'Olonne ont demandé au Pôle départemental de monter des dossiers complets, les techniciens de la lutte contre l'habitat indigne connaissant bien les situations du point de vue technique et juridique.

**Un des points importants à améliorer porte sur le suivi des logements signalés.** En effet, **les procédures actuelles ne permettent pas de savoir précisément ce qu'il advient de ces logements** (travaux effectués sans aide, ventes, départs du locataire). Cette problématique devrait amener à mettre en place, à minima une réponse particulière en cas de signalements récurrents.

Un suivi amélioré des logements devrait permettre au minimum de repérer les signalements récurrents et d'y apporter une réponse particulière.

## ORIENTATIONS

### ➤ **Conforter le dispositif départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique :**

- en optimisant son fonctionnement, notamment dans le suivi des logements signalés. Il s'agit notamment de réduire les délais de traitement ainsi que d'améliorer la circulation des informations, notamment vis-à-vis des signalants.
- en améliorant sa visibilité.

### ➤ **Arrêter une stratégie en matière de lutte contre la non décence**

Les outils de lutte contre l'indécence des logements se sont enrichis suite à la parution de la loi ALUR. Le plan devra voir la mise en œuvre de ces nouveaux dispositifs permettant de consigner les aides au logement, en veillant à développer en parallèle des actions de sensibilisation des propriétaires.

### ➤ **Poursuivre l'accompagnement des propriétaires**

La co-existence de dispositifs de repérage, d'incitation et de moyens coercitifs constitue un facteur de réussite dans la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Il semble nécessaire de maintenir une couverture du territoire départemental en matière d'opérations programmées (OPAH, PIG) afin de compléter l'action du pôle départemental par une action d'accompagnement des propriétaires, voire de développer des outils complémentaires pour des propriétaires en situation économiquement difficile.

### ➤ **Mieux prendre en compte les problématiques qui prennent de l'ampleur :**

- en confortant le rôle du pôle de lutte contre la précarité énergétique, en lien avec les autres dispositifs existants,
- en construisant un mode de gestion partenarial des situations d'incurie.
- en développant la lutte contre les marchands de sommeil et les propriétaires indécents.



## AXE II

# LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LA PRECARITE ENERGETIQUE

## ACTIONS

<b>Action 2.1 :</b> <b>Maintenir le dispositif départemental existant de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique .....</b>	<b>39</b>
<b>Action 2.2 :</b> <b>Lutter contre la non-décence .....</b>	<b>41</b>
<b>Action 2.3 :</b> <b>Conforter la lutte contre la précarité énergétique .....</b>	<b>46</b>
<b>Action 2.4 :</b> <b>Lever les obstacles rencontrés par les propriétaires occupants impécunieux .....</b>	<b>48</b>
<b>Action 2.5 :</b> <b>Mettre en place un processus de traitement pluridisciplinaire de l'incurie .....</b>	<b>47</b>

## AXE II : LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LA PRECARITE ENERGETIQUE

### ACTION 2.1 : MAINTENIR LE DISPOSITIF DEPARTEMENTAL EXISTANT DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LA PRECARITE ENERGETIQUE

#### CONSTAT

Le PDALPD 2010-2014 a permis la mise en place d'un pôle efficace de lutte contre l'habitat indigne. Ce dispositif est accompagné d'outils incitatifs comme les programmes d'intérêt généraux ou les opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

#### OBJECTIF DE L'ACTION

**Maintenir et optimiser le dispositif existant (Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, cellule de traitement des signalements, observatoire).**

##### Communication :

- **Développer une communication adaptée aux propriétaires concernant leurs obligations et les aides qu'ils peuvent obtenir**
- **Poursuivre les efforts de sensibilisation du grand public, des différents partenaires et des repérants**

#### PILOTES: DDCS, DT ARS, CONSEIL DEPARTEMENTAL

PARTENAIRES: ASSOCIATIONS, CAF, EPCI, MAIRIES, OPERATEURS DES PIG ET DES OPAH, ASSOCIATIONS, ADILE, SYDEV, MSA, DDTM

#### MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

**Conforter les différentes instances partenariales permettant le traitement des signalements et améliorer le suivi de l'activité du pôle**

- Améliorer la fonction d'observatoire du pôle, en s'appuyant notamment sur l'outil de suivi « ORTHI ».
- Formaliser des procédures internes.
- Renforcer le suivi des orientations.
- Organiser des groupes de travail thématiques sur des actions ciblées (lutte contre les marchands de sommeil, incurie ...).

**Communication :**

- Poursuivre la sensibilisation des partenaires et du grand public à la lutte contre l'habitat indigne et aux outils mobilisables.
- Accompagner les collectivités territoriales dans le repérage et le traitement des situations.

---

**INDICATEURS D'ÉVALUATION**

- Bilan annuel de fonctionnement de la cellule de traitement et du guichet unique de la Roche sur Yon agglomération (nombre de signalements, orientations, suivi des situations, avancée dans l'utilisation d'ORTHI et dans la mise en œuvre de procédures).
- Bilan annuel synthétique des PIG et OPAH.
- Actions de formation et de communication réalisées.

## AXE II : LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LA PRECARITE ENERGETIQUE

### ACTION 2.2 : LUTTER CONTRE LA NON-DECENCE

#### CONSTAT

Les critères d'infraction au RSD et au décret décence se recouvrent en grande partie.

L'article 85 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 « ALUR » offre la possibilité aux organismes payeurs de consigner les allocations logement afin d'inciter le bailleur à réaliser des travaux de mise en conformité pour un logement qui aurait été déclaré « non-décent ». La CAF de la Vendée a signé une convention pour habiliter l'opérateur SOLIHA à réaliser 40 diagnostics en 2015.

#### OBJECTIFS DE L'ACTION

**Empêcher les propriétaires bailleurs de mettre sur le marché des logements non-décents**

#### PILOTE : CAF MSA

#### COPILOTES : DDCS CONSEIL DEPARTEMENTAL

#### PARTENAIRES : DT ARS MAIRES EPCI OPERATEURS BAILLEURS ASSOCIATIONS UNPI CLCV

#### MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

##### Partenariat :

- Inscrire dans le règlement intérieur du FSL le non versement d'aide à l'accès dans un logement lorsque la non décence a été attestée par la CAF et n'est pas résolue.
- Etudier, avec l'accord des différents acteurs, la constitution d'un diagnostic pouvant être utilisé dans le cadre des constats de non décence et d'infraction au RSD par d'autres partenaires, afin d'améliorer le traitement (dans le cadre d'OPAH, de visites réalisées par les élus, agents habilités...).
- Réaliser un bilan annuel de la lutte contre l'indécence des logements menée par la CAF.

**Communication :**

- Action de communication auprès des propriétaires bailleurs sur :
  - o leurs droits et leurs devoirs, conformément aux prescriptions législatives et réglementaires, conséquence du non-respect de la réglementation,
  - o les moyens et les aides utilisables pour procéder à une mise en conformité des logements destinés à la location.
- Cette action sera individualisée à l'encontre de propriétaires défaillants.

---

**INDICATEURS D'ÉVALUATION**

- Bilan des orientations indécence prescrites par la cellule :
  - o Nombre et durée des aides consignées,
  - o Nombre de logements remis aux normes suite à non décence, avec ou sans consignation des aides.
- Actions d'information et de sensibilisation des propriétaires et des partenaires.

## AXE II : LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LA PRECARITE ENERGETIQUE

### ACTION 2.3 : CONFORTER LA LUTTE CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE

#### CONSTAT

Le nombre de ménages à faibles ressources est sensiblement plus important dans le parc ancien de mauvaise qualité. Les difficultés de ces ménages peuvent être accrues car ils ne peuvent faire face aux travaux nécessaires ou aux charges d'énergie pour ces logements énergivores.

La prise en compte de la lutte contre la précarité énergétique s'est développée pendant le plan précédent, par le biais des aides de l'ANAH et du programme Habiter Mieux, par la mise en œuvre des points de rénovation info service, par la mise en place de dispositifs de diagnostic et d'accompagnement des occupants et propriétaires (SyDEV- SLIME), par la montée en puissance de cet enjeu dans le suivi social des ménages. Près de la moitié des aides du FSL concernent la prise en charge des factures d'énergie, principalement de locataires.

Le nouveau plan doit également prendre en compte les évolutions réglementaires récentes (loi sur la transition énergétique du 17 août 2015).

#### OBJECTIFS DE L'ACTION

**Evaluer les actions et les expérimentations engagées.**

**Convaincre les propriétaires bailleurs sur la nécessité d'intervenir sur la précarité énergétique.**

**Développer les aides aux propriétaires occupants à faibles ressources pour les aider à faire face à leurs factures énergétiques.**

**Poursuivre la sensibilisation des travailleurs sociaux à la précarité énergétique.**

**PILOTE : CONSEIL DEPARTEMENTAL, SYDEV**

**COPILOTE : DDCS, ADILE, ASSOCIATION INTERVENANT DANS LE DOMAINE DE LA PRECARITE ENERGETIQUE**

**PARTENAIRES : CAF, E.P.C.I., MAIRIES, SOLIHA, HATEIS, UNPI, DT ARS**

---

## MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

### Communication :

- Former les travailleurs sociaux à la détection des situations de précarité énergétique et à la sensibilisation des occupants à l'utilisation de leur logement.
- Diffuser un annuaire des référents énergétiques (SyDEV).
- Mobiliser les EPCI sur la précarité énergétique, via les plateformes territoriales de rénovation énergétique de l'habitat, soutenues par le SyDEV.

### Expérimentation :

- Faire un bilan des dispositifs :
  - o diagnostics du bâti et de l'utilisation du logement mis en place par le SyDEV en lien avec le PDLHI sur le département, et expérimentation du binôme technicien énergie-travailleur social en cours sur 2 circonscriptions ;
  - o dispositif SLIME (service local d'information sur la maîtrise de l'énergie) expérimenté par la ville de La Roche-sur-Yon.
- Etudier la possibilité, au vu de ces résultats, de l'articulation de ces dispositifs avec les plateformes territoriales de rénovation énergétique.
- Si des projets d'éco-logement se concrétisaient, une synergie avec l'action des travailleurs sociaux serait recherchée.
- Développer les actions collectives partenariales avec l'ensemble des travailleurs sociaux.

### Etude :

- Initier une étude sur le reste à charge de travaux énergétiques pour des propriétaires aux ressources freinant le lancement des travaux.
- Initier une expérimentation sur l'accompagnement technique des occupants pour la réalisation de petits travaux, avec l'appui d'un professionnel.

### Programmation et financement :

- Prioriser les propriétaires occupants aux ressources très modestes dans les programmes d'action des délégataires (crédits de l'ANAH et du FART).
- Encourager les EPCI à intégrer dans leur politique de l'habitat la rénovation énergétique du parc existant (financer dans les OPAH les travaux de rénovation énergétique pour les propriétaires occupants, notamment ceux aux ressources limitées, et les propriétaires bailleurs).
- Réviser le règlement du FSL pour inclure les propriétaires occupants aux revenus très faibles dans les aides aux impayés d'énergie sous forme de subvention.

---

## INDICATEURS D'EVALUATION

- Bilan du FSL pour la précarité énergétique (nombre de ménages aidés pour une dépense énergétique, en prêts et en subventions).
- Nombre de logements rénovés pour la précarité énergétique (ANAH).
- Bilan de l'action du SyDEV et du SLIME.
- Actions de sensibilisation des acteurs

## AXE II : LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LA PRECARITE ENERGETIQUE

### ACTION 2.4 : LEVER LES OBSTACLES RENCONTRES PAR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS IMPECUNIEUX

#### CONSTAT

La lutte contre habitat indigne s'inscrit dans la durée : il faut d'abord convaincre les propriétaires, puis lever les différents obstacles qui contrarient la réalisation du projet, voire du relogement. La durée d'intervention est longue, les compétences à mobiliser multiples et les partenariats à tisser nombreux.

Par ailleurs, certains propriétaires occupants, parmi les plus démunis, sont confrontés à certains obstacles financiers ou juridiques persistants qui empêchent la résolution de leur situation d'habitat indigne. Les obstacles financiers sont principalement un reste à charge trop important sur la somme totale des travaux malgré les aides existantes, ou une incapacité à avancer les sommes nécessaires à la réalisation des travaux.

#### OBJECTIF DE L'ACTION

**Pérenniser les outils incitatifs utilisables pour la lutte contre l'habitat indigne.**

**Favoriser la résolution de situations de propriétaires impécunieux occupant un logement indigne ou dégradé.**

#### PILOTES : CONSEIL DEPARTEMENTAL, LA ROCHE SUR YON AGGLOMERATION

#### COPILOTE : DDTM

#### PARTENAIRES : E.P.C.I., OPERATEURS PIG OPAH SOLIHA HATEIS, DDCS, DT ARS

#### MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

##### **Communication :**

- Sensibiliser les élus à la lutte contre l'habitat indigne et veiller à ce que les dispositifs intercommunaux intègrent la lutte contre l'habitat indigne.



**Financement :**

Maintenir un financement optimal, par exemple :

- Maintenir les taux maximaux d'aides de l'ANAH pour les logements indignes occupés et encourager la participation complémentaire des collectivités locales ;
- Pérenniser et développer les outils incitatifs pour la lutte contre l'habitat indigne comme les PIG, OPAH pour une couverture intégrale du territoire ;
- Etudier un financement spécifique pour le reste à charge des propriétaires occupants impécunieux ne pouvant faire face au reste à charge trop important (actions propres des délégataires, inciter les EPCI à proposer des aides adaptées aux ménages les plus en difficulté...) ;
- Faciliter et prioriser les avances de subventions pour les dossiers de propriétaires occupants
- Autoriser l'auto-réhabilitation encadrée quand celle-ci est la seule solution adaptée à la situation sociale et financière du ménage ainsi qu'à ses capacités lui permettant de résoudre une situation d'habitat indigne ou dégradé
- Etudier les solutions de relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants ne pouvant assurer seuls cette recherche (exemple : mobiliser la prime MOUS, intégrée dans les dispositifs existants, pour ces situations spécifiques).

---

**INDICATEURS D'ÉVALUATION**

- Nombre de logements financés au titre de la lutte contre l'habitat indigne, dont les propriétaires occupants très modestes.
- Actions de communication.

## AXE II : LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LA PRECARITE ENERGETIQUE

### ACTION 2.5 : METTRE EN PLACE UN PROCESSUS DE TRAITEMENT PLURIDISCIPLINAIRE DE L'INCURIE

#### CONSTAT

Une enquête menée en 2014 sur le département a montré que 115 situations d'incurie avaient été relevées en 2012, et 67 en 2013. Cette enquête révèle notamment l'essoufflement de certains intervenants isolés : la difficulté de réaliser un bilan médical pour une partie des situations. Il s'agit également, dans certains cas, de répondre à l'urgence de relogement (à la sortie d'établissement de santé), ou d'hébergement (lors des opérations de nettoyage), et de trouver dans l'urgence des solutions pour la garde des animaux (parfois nombreux).

Les membres du groupe de travail à la suite de cette enquête soulignent la nécessité de coordonner l'action des différents services dans la prise en charge de ces situations : l'Etat, les travailleurs sociaux, les associations, mais aussi les professionnels de santé. L'instauration d'un diagnostic partagé et la mise en place d'outils et de procédures de traitement semblent indispensables pour soutenir l'action de terrain.

#### OBJECTIF DE L'ACTION

**Formalisation des circuits et des outils de traitement des situations d'incurie**

**Sensibilisation des partenaires**

#### PILOTE : DDCS, DT ARS

#### COPILOT : CONSEIL DEPARTEMENTAL

**PARTENAIRES :** ASSOCIATIONS INTERVENANT A DOMICILE, SERVICES DE TUTELLES, CLIC SERVICES DE SOINS, SERVICES DE LA GENDARMERIE ET DE LA POLICE, SDIS, ASSOCIATIONS DE PROTECTION DES ANIMAUX, COLLECTIVITES, RADAR, MAIA

#### MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

**Dispositif partenarial**

Centralisation des signalements à la DDCS dans le cadre du pôle de lutte contre l'habitat indigne.

La DDCS collectera les éléments relatifs à la situation et les adressera aux différents acteurs dans le cadre d'un diagnostic partagé. Ce diagnostic, intégrant des notions sanitaires simples, constituera un préalable nécessaire d'un traitement durable des situations.

La prise en charge se fera au plus près du terrain, en associant le service social, les mairies et les professionnels de santé. Ces intervenants auront à leur disposition le diagnostic partagé et pourront élaborer un plan d'actions partenarial selon un modèle-type en s'aidant d'un guide de procédures et d'un annuaire.

Les situations complexes pourraient être étudiées en s'appuyant sur des dispositifs existant (RADARS, MAIA).

### **Communication**

L'information des partenaires serait pilotée par la DT ARS et le Département, selon des modalités à définir :

- sensibilisation à l'attention de tous les partenaires intéressés en y associant des experts,
- sessions de formation à destination des intervenants de terrain.

---

### **INDICATEURS D'EVALUATION**

- Formations et actions de communications réalisées.
- Outils d'évaluation et de traitement réalisés.
- Bilan et suivi des signalements réalisés auprès de la cellule de traitement.

# AXE III: TRAITEMENT DES IMPAYES ET PREVENTION DES EXPULSIONS

## DIAGNOSTIC

Documents exploités:

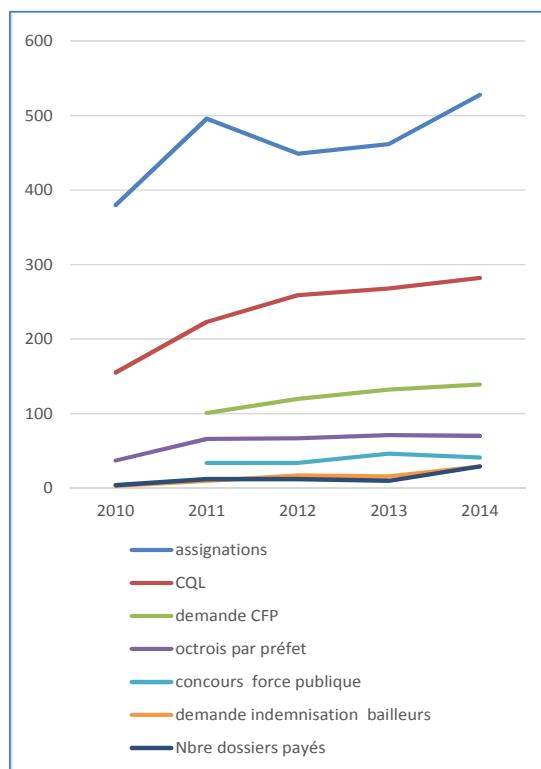
- *Charte de prévention des expulsions locatives du département de la Vendée, novembre 2010*
- *Règlement intérieur de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)*
- *Règlement intérieur du FSL 2016*
- *Les chiffres clés du PDALPD de 2010 à 2015*
- *Bilan du FSL de 2010 à 2014*
- *Diagnostic territorial partagé 360° « du sans-abrisme au mal-logement » de la Vendée*
- *Bilan du PDALPD 2010-2014 réalisé par ACADIE*

La Vendée a construit depuis 2010 un travail partenarial efficace en faveur de la prévention des expulsions locatives, dont la CCAPEX constitue la pierre angulaire.

### L'ÉVOLUTION DES PROCEDURES D'EXPULSION ENTRE 2010 ET 2014

Le nombre d'assignations réalisées dans le cadre d'une procédure d'expulsion a progressé de 39% entre 2010 et 2014. Le nombre de concours de la force publique mis en œuvre a également cru sur la période.

*Graphique – L'évolution procédures d'expulsion de 2010 à 2014 (source : DDCS)*



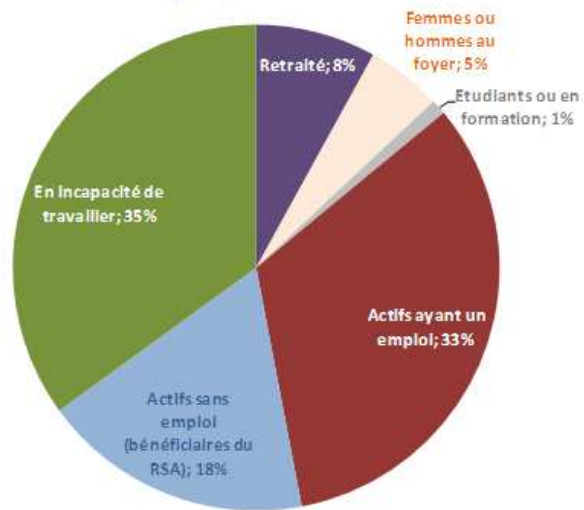
Une étude a été menée en 2011 sur le profil et le parcours des ménages pour lesquels le concours de la force publique a été demandé. Environ un quart de ces ménages sont des familles monoparentales et la moitié sont des personnes seules.

**Note de lecture :**

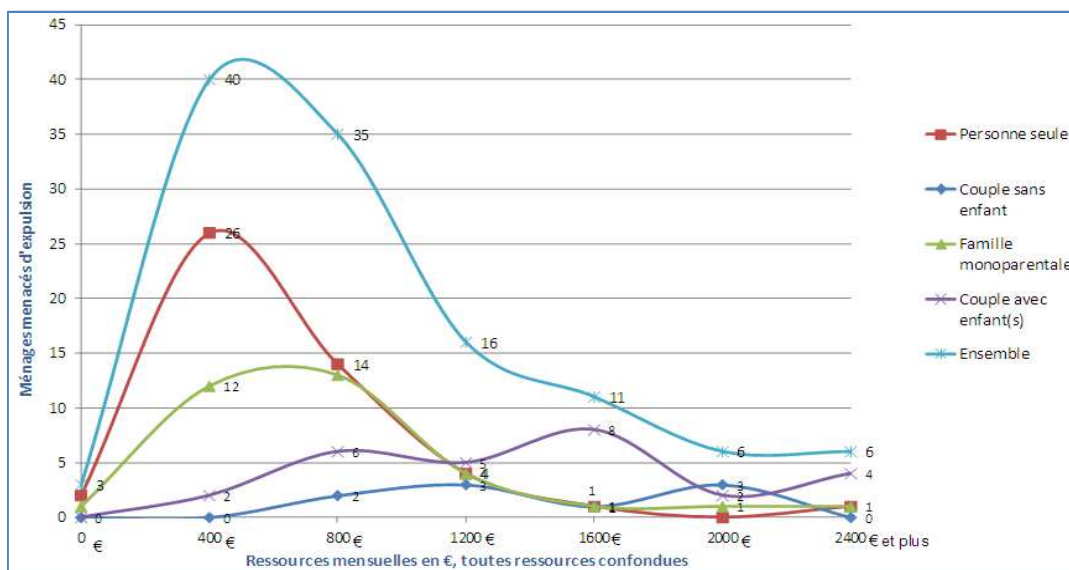
**L'incapacité de travailler** regroupe les personnes recevant une pension d'invalidité, en situation de handicap, en Affection Longue Durée et en congés maternité.

L'expulsion est alors suivie d'un relogement vers un logement adapté.

Profil du chef de famille : ménages pour lesquels le concours de la force publique a été demandé



Graphique – Ressources mensuelles de 117 ménages menacés d'expulsion, au regard de leur composition familiale



**LE FONCTIONNEMENT DE LA CCAPEX**

En Vendée, la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX) a été installée dès 2010. Elle associe tous les acteurs (institutions, associations, organismes HLM, ...) ainsi que le maire de la commune de résidence du ménage concerné.

La CCAPEX est compétente pour examiner toutes les situations de ménages en impayés de loyer, y compris lorsque ceux-ci ne bénéficient pas d'une aide personnelle au logement, et pour étudier les situations faisant apparaître un risque d'expulsion locative non lié à des impayés de loyer (défaut d'assurance, troubles de voisinage, récupération de logement en fin de bail, etc. ...).

La CCAPEX est dotée d'un règlement intérieur, qui précise ses attributions.

Elle émet des avis auprès de plusieurs instances décisionnelles :

- les organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et MSA) s'agissant de l'opportunité de maintenir ou de suspendre le versement des aides au logement. Environ 10% des dossiers de cette nature (87 dossiers en 2014) sont examinés en commission, la majorité des signalements par les organismes payeurs étant traitée sur liste. La CCAPEX va s'appuyer sur les notes des travailleurs sociaux afin de décider du maintien ou non de l'aide dans les dossiers touchant aux allocations ;
- le Conseil départemental de la Vendée dans le cadre des aides financières ou des mesures d'accompagnement social accordées au titre du fonds de solidarité logement (FSL) pour des dettes locatives supérieures à 1500 €. En 2014, 16 avis favorables ont été émis par la CCAPEX sur les 55 dossiers FSL examinés. En 2014, l'avis de la CCAPEX a été suivi par la commission FSL pour 82 % des situations.
- les services de l'Etat en charge de la gestion du contingent préfectoral (DDCS) ainsi que les autres réservataires lorsque l'instruction du dossier fait apparaître la nécessité d'un relogement. En 2014, 5 ménages ont été relogés dans le parc social et 5 hébergés en structure.

**Tableau – Evolution observée de la situation du ménage au cours de l'année 2014**

<b>Évolution observée de la situation du ménage au cours de l'année 2014 des demandes notifiées au Préfet cette même année source : DDCS 2014</b>		
Situations en attente d'un avis CCAPEX (hors sursis)	31	22%
Ménages relogés dans le parc privé	26	19%
Ménages ayant abandonné le logement ou restituant les clefs à ce moment de la procédure	25	18%
Ménages hébergés chez des tiers	16	12%
Ménages se maintenant sans droit ni titre (avec délais de réponse préfectorale dépassés ou refus du préfet exemple prioritaires DALO)	15	11%
Situations inconnues	7	5%
<b>Ménages relogés dans le parc public</b>	<b>5</b>	<b>4%</b>
<b>Hébergement par une structure agréée</b>	<b>5</b>	<b>4%</b>
Ménages susceptibles d'être expulsés à la fin de la présente trêve hivernale	5	4%
Décès	2	1%
<b>Maintien avec un nouveau bail</b>	<b>1</b>	<b>1%</b>
<b>Abandon de procédure par le bailleur</b>	<b>1</b>	<b>1%</b>
Evacuation	0	0%
<b>TOTAL DEMANDES DE CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE</b>	<b>139</b>	<b>100%</b>

La commission adresse également des recommandations à l'ensemble des partenaires œuvrant localement à la prévention des expulsions locatives : les bailleurs et les maires pour favoriser un relogement, la commission de surendettement, les responsables du dispositif départemental en charge de l'hébergement.

L'articulation avec la commission de surendettement est assurée par l'ouverture de cette instance à un représentant de la DDCS depuis 2014, et celle d'un membre de la commission de surendettement au comité des partenaires et à la commission consultative des aides du FSL. La participation des maires à la CCAPEX est inégale (18% de participation en 2014).

En Vendée, le Préfet sollicite systématiquement l'expertise de la commission pour l'octroi ou non du concours de la force publique. Il convient de noter, que dans la plus grande majorité des cas, l'avis de la CCAPEX est suivi par le Préfet sur proposition de la DDCS, chargée de l'instruction de la demande de concours de la force publique. Si la CCAPEX se concentre principalement sur les dossiers de demande de concours de la force publique, elle peut également être saisie de situations à toutes les étapes de la procédure d'expulsion.

La majorité des dossiers traités en commission est étudiée sur liste. En 2014, 928 dossiers ont ainsi été examinés sur liste, pour 301 situations étudiées en séance à l'occasion d'un tour de table partenarial large. Cela s'explique par la prépondérance des saisines relatives à des propositions de suspension ou de maintien des aides au logement, qui sont principalement étudiées sur liste.

---

## LES AUTRES MOYENS DE PREVENTION DES EXPULSIONS EN VENDEE

La charte de prévention des expulsions locatives du département de la Vendée signée le 5 novembre 2010, détermine les engagements des différents partenaires (Etat, Conseil départemental, organismes payeurs des aides personnelles au logement, huissiers de justice, Chambre syndicale de la propriété immobilière, bailleurs sociaux, associations de défense des locataires, ADILE et maires). Des actions de prévention et d'accompagnement sont réalisées aux différentes étapes de la procédure d'expulsion. La CCAPEX s'appuie sur les enquêtes sociales réalisées auprès des ménages par les intervenants sociaux des mairies, du Département et des organismes payeurs. Différents outils d'accompagnement social et financier en faveur de l'accès et du maintien dans le logement existant, à savoir :

- mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL),
- mesures d'accompagnement social personnalisé (MASP),
- mesures d'accompagnement en économie sociale et familiale (MAESF),
- aide éducative et budgétaire (AEB)
- accompagnement vers et dans le logement (AVDL)

Les mesures ASLL mobilisées soutiennent majoritairement l'accès au logement ou le relogement plutôt que le maintien dans le logement occupé. Les travailleurs sociaux soulignent la difficulté à mettre en place des mesures ASLL pour favoriser le maintien dans les lieux du fait de la non-adhésion des ménages, en cours de procédure d'expulsion, à la mesure proposée.

Par ailleurs, le montant et la part des aides payées aux ménages pour impayés de loyer entre 2010 et 2014 diminuent. Ils représentent, en 2014, que 10% des aides financières versées (hors mesures ASLL), soit plus de 200 ménages aidés.

Des courriers de sensibilisation aux risques d'expulsion sont également adressés aux ménages sur demande de la CCAPEX (48 en 2014). Les services du Conseil départemental et de la DDCS peuvent convoquer les ménages, sur demande de la CCAPEX, à un rendez-vous afin de rechercher une ultime solution de nature à éviter l'expulsion. En 2014, les services du Conseil départemental et la DDCS ont ainsi convoqué 10 ménages.

## ORIENTATIONS

### ➤ Adapter le fonctionnement de la CCAPEX aux évolutions législatives et réglementaires

Les articles 27 et 28 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 « ALUR » renforcent le rôle de la CCAPEX :

- 1- Au stade du commandement de payer : les huissiers informent la CCAPEX des commandements de payer dont le montant et l'ancienneté de la dette sont inférieurs à un seuil approuvé par le comité responsable du PDALHPD.
- 2- Au stade du commandement de quitter les lieux : elle est informée par la DDCS des situations faisant l'objet d'un CQL signalé par un membre de la commission, par le bailleur ou par le locataire.
- 3- La commission est alertée par la commission des partenaires du FSL lorsque son aide ne pourrait, à elle seule, permettre le maintien dans les lieux ou le relogement du locataire. Elle émet également des avis et des recommandations en matière d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions et d'accompagnement social lié au logement.
- 4- Les membres de la CCAPEX et les personnes chargées de l'instruction des saisines sont soumis au secret professionnel dans les conditions prévues par l'article 226-13 du Code pénal.

L'article 25 de la loi ALUR précise par ailleurs que tous les occupants des locaux d'habitation bénéficient de la trêve hivernale du 1<sup>er</sup> novembre au 31 mars. Ils ne peuvent être expulsés en exécution d'une décision de justice que si le relogement des intéressés est assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille, et si le juge a supprimé le bénéfice de la trêve hivernale dans le cas où les occupants du logement sont entrés par voie de fait.

Le règlement intérieur de la CCAPEX et la charte de prévention des expulsions doivent être adaptés à ces évolutions.

### ➤ Améliorer la prévention des expulsions locatives

L'article 24 de la loi ALUR prévoit que la décision du juge prononçant l'expulsion devra mentionner les modalités de saisine et l'adresse de la commission de médiation afin de permettre à l'occupant d'engager éventuellement un recours au titre du droit au logement opposable.

Les outils de communication épistolaire et les moyens consacrés à la rencontre des locataires doivent être optimisés et développés en amont de la procédure.

Le recours au FSL, notamment en ce qui concerne le maintien dans le logement, devra être approfondi.



## AXE III

# TRAITEMENT DES IMPAYES ET PREVENTION DES EXPULSIONS

## ACTIONS

<b>Action 3.1:</b> <b>Adapter les documents de cadrage de la CCAPEX .....</b>	<b>55</b>
<b>Action 3.2 :</b> <b>Améliorer la prévention des expulsions locatives .....</b>	<b>59</b>

## AXE III: TRAITEMENT DES IMPAYES ET PREVENTION DES EXPULSIONS

### ACTION 3.1: ADAPTER LES DOCUMENTS DE CADRAGE DE LA CCAPEX

#### CONSTAT

Les évolutions apportées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 « ALUR » impliquent la révision des documents de cadrage de l'action partenariale de prévention des expulsions. Cette refonte s'inscrit également dans la volonté des partenaires de traiter les situations d'impayés plus en amont de la procédure.

#### OBJECTIF DE L'ACTION

**Développer l'action partenariale de prévention des expulsions en amont de la procédure, pour diminuer le nombre de ménages menacés d'expulsion et le nombre de ménages expulsés.**

#### PILOTE : DDCS, CONSEIL DEPARTEMENTAL

**PARTENAIRES : MEMBRES DE LA CCAPEX, HUISSIERS, AUTRES BAILLEURS NON MEMBRES DE LA CCAPEX, COLLECTIVITES LOCALES**

#### MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Déterminer par arrêté préfectoral le seuil d'antériorité et le montant des dettes d'impayés, pertinents pour un examen de la situation par la CCAPEX.
- La CCAPEX, sur proposition de l'un de ses membres, peut examiner les situations complexes quelque soit le stade de la procédure. Les partenaires de la CCAPEX, amenés à prendre contact avec le locataire, veillent à coordonner leurs interventions.
- Adapter le règlement intérieur de la CCAPEX et renouveler les engagements inscrits dans la charte de prévention des expulsions.

## AXE III : TRAITEMENT DES IMPAYES ET PREVENTION DES EXPULSIONS

### ACTION 3.2 : AMELIORER LA PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

#### CONSTAT

La charte de prévention des expulsions de la Vendée actuelle prévoit deux leviers de prévention des expulsions en amont du jugement :

- Les travailleurs sociaux du Conseil départemental proposent des rendez-vous aux ménages menacés d'expulsion afin de les accompagner en amont de l'audience devant le juge.
- La DDCS adresse au locataire un courrier sur lequel figurent les coordonnées de l'ADILE. Le locataire peut ainsi consulter un juriste en amont du jugement. Le secrétariat de la CCAPEX transmet également à l'ADILE la liste trimestrielle des ménages assignés devant le juge et qui font l'objet d'un commandement de quitter les lieux.

Des initiatives locales sont également prises par certaines municipalités pour proposer aux ménages menacés d'expulsion un accompagnement social et prévenir les conséquences de la procédure.

Une partie des locataires endettés n'adhère pas aux accompagnements proposés ou est en rupture avec les services sociaux.

Les aides financières au maintien dans le logement et les mesures d'accompagnement pour un maintien dans le logement restent difficiles à mettre en œuvre du fait principalement d'une mobilisation inexistante ou tardive des ménages.

#### OBJECTIF DE L'ACTION

**Développer les actions de prévention des expulsions en amont, pour diminuer le nombre de ménages de bonne foi menacés d'expulsion et le nombre de ménages expulsés.**

**Améliorer la sensibilisation des ménages aux différents stades de la procédure, par des courriers plus lisibles, en favorisant la mobilisation des municipalités.**

**Mobiliser l'accompagnement social aux fins de maintien dans un logement adapté.**

#### PILOTES : DDCS ET CONSEIL DEPARTEMENTAL

**PARTENAIRES : CAF, MSA, BAILLEURS SOCIAUX, ASSOCIATIONS, HUISSIERS, CCAS, UDCCAS, COLLECTIVITES LOCALES, ADILE**

---

## MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Développer les partenariats entre le Département et les bailleurs sociaux en vue de la prévention en amont des situations d'expulsions.

Les membres de la CCAPEX, saisis d'une situation particulièrement complexe peuvent, à tous les stades de la procédure, prononcer une recommandation en faveur d'une mesure d'accompagnement social ou d'une aide financière. La situation sera adressée à l'interlocuteur le plus pertinent.

Rechercher à améliorer la coordination entre les travailleurs sociaux des différentes structures amenés à intervenir sur une situation.

### **Optimisation de la communication épistolaire**

Le contenu des courriers adressés aux ménages aux différents stades de la procédure d'expulsion pourra évoluer pour mettre davantage l'accent sur la réalité des expulsions (statistiques...) et leurs conséquences pour le locataire et sa famille.

### **Optimisation des moyens consacrés à la « rencontre » du locataire**

Un diagnostic social et financier par le service social concerné pourra être sollicité par la CCAPEX, dès le stade du commandement de payer, pour certaines situations particulières identifiées par les partenaires.

Dans certaines situations à définir dans le règlement intérieur de la CCAPEX, une enquête sociale pourra être diligentée par les organismes payeurs (CAF, MSA) lorsque les aides au logement auront été suspendues en commission.

Un diagnostic social et financier réalisé par le service social concerné est adressé au juge et à la CCAPEX aux différents stades de la procédure (assignation, CQL, CFP).

Une bonne articulation entre la CCAPEX et la commission de médiation, mais également entre la CCAPEX et la commission de relogement, qui sera créée en 2016, sera recherchée pour contribuer à résoudre les situations.

### **Optimisation du recours au FSL en lien avec l'accompagnement**

Augmenter le montant plafond de l'aide aux impayés de loyer du FSL et évaluer cette action.

Développer le recours aux mesures ASLL maintien dans le logement lorsque cela est approprié par une meilleure connaissance de cet outil et par une sollicitation plus précoce par les ménages.

Etudier comment inciter le propriétaire à suspendre la procédure ou à signer un nouveau bail lorsqu'une aide aux impayés de loyer est attribuée par le FSL et que le maintien dans le logement semble être une solution adaptée au ménage.

---

## INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Statistiques (commandements de payer, assignations en résiliation de bail, CQL, demandes d'octroi du concours de la force publique, nombre de mesures ASLL Maintien ou MASP recommandées par la CCAPEX)
- Ratio commandement de payer / commandement de quitter les lieux.

Bilan du FSL (aides financières aux impayés de loyer- mesure ASLL).

# LES INSTANCES DE GOUVERNANCE DU PLAN

Le PDALHPD (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées) est co-présidé par le Préfet de la Vendée et le Président du Conseil Départemental de la Vendée.

## ▪ LE COMITE RESPONSABLE DU PLAN:

Le Comité responsable est l'instance de pilotage présidée conjointement par le Préfet et le Président du Conseil départemental ou leurs représentants.

Son rôle : Il est chargé de l'élaboration du plan et de sa mise en œuvre :

- Il arrête les orientations du plan.
- Il en assure le portage politique.
- Il valide le bilan annuel d'exécution des actions menées par l'ensemble des partenaires associés à la mise en œuvre du plan : services de l'État et des collectivités territoriales, bailleurs sociaux, organismes, associations et structures diverses, et procède à l'évaluation des effets du plan. Il propose, le cas échéant, sa révision.
- Il émet un avis sur le règlement intérieur du FSL avant son adoption par le Conseil départemental.

Son fonctionnement : Il se réunit deux fois par an (mars pour le bilan de l'année n-1 et le plan d'actions de l'année n et septembre pour un point sur l'avancement et les orientations pour l'année n+1).

Sa composition : Elle est précisée par un arrêté conjoint du Préfet et du Président du Conseil départemental (cf. annexe) pour la durée de validité du plan, soit cinq ans.

Il comprend les membres suivants :

Etat : Le Préfet, DDCS, DDTM, DT ARS

Conseil Départemental : Le Président, la Direction de l'insertion du logement et de l'animation territoriale

Communes :

Le Maire de la Roche-sur-Yon ou son représentant,  
Le Maire de Fontenay-le-Comte, ou son représentant,  
Le Maire de Noirmoutier en l'île, ou son représentant,  
Le Maire de Saint-Jean-de-Monts, ou son représentant,  
Le Maire de Luçon, ou son représentant,  
Le Maire de Pouzauges, ou son représentant,  
Le Maire de Chantonay, ou son représentant,

Établissements publics de coopération intercommunale :

Le Président de la communauté d'agglomération de La Roche-sur-Yon agglomération ou son représentant, délégué des aides à la pierre,  
Le Président de la communauté de communes du Pays de Fontenay-le-Comte, ou son représentant,  
Le Président de la communauté de communes du Pays des Olonnes, ou son représentant,  
Le Président de la communauté de communes du Pays de Challans, ou son représentant,  
Le Président de la communauté de communes du Pays de Palluau, ou son représentant,  
Le Président de la communauté de communes du Pays de Saint Fulgent, ou son représentant,

Le Président de la communauté de communes du Pays de Rocheservière, ou son représentant,  
La Présidente de la communauté de communes du Pays des Herbiers, ou son représentant,  
Le Président de la communauté de communes du Pays de Saint Gilles-Croix-de-Vie, ou son représentant,  
Le Président de la communauté de communes Vendée Sèvre Autise, ou son représentant,  
Le Président de la communauté de communes Terres de Montaigu, ou son représentant.

Bailleurs :

- 1 représentant de Vendée Habitat
- 1 représentant de La Compagnie du Logement
- 1 représentant d'Oryon
- 1 représentant de la Chambre syndicale de la Propriété Immobilière

Organismes payeurs des aides personnelles au logement et organismes techniques :

- 1 représentant de la Caisse d'allocations familiales
- 1 représentant de la Mutualité sociale agricole

Associations :

Associations dont l'un des objectifs est l'information sur le logement ou la défense des locataires :

- 1 représentant de la CNL (Confédération Nationale du Logement)
- 1 représentant de la CLCV (Consommation du Logement et du Cadre de Vie)
- 1 représentant de l'ADILE 85 (Agence Départementale d'information Logement de la Vendée)

Associations dont l'un des domaines est le logement des personnes défavorisées :

- 1 représentant de l'Association du Groupement de coopération sociale et médico-sociale SIAO 85
- 1 représentant de l'association Passerelles
- 1 représentant de l'Association APSH
- 1 représentant de l'Association AREAMS

Associations d'animation en matière logement et d'emploi :

- 1 représentant de l'Association Hatéis Habitat
- 1 représentant de l'Association SOLIHA
- 1 représentant de l'Association Ceidre

Associations gestionnaires des foyers logements, des résidences sociales et des maisons relais :

- 1 représentant de l'Association Escales Ouest
- 1 représentant de l'Association Habitat et Humanisme
- 1 représentant de l'Association Agropolis "Groupe Etablières"
- 1 représentant de l'Association ADAPEI-ARIA 85
- 1 représentant de l'Association SOS Femmes Vendée

Représentants des associations de tutelles :

- 1 représentant de l'Union Départementale des Associations Familiales de la Vendée (UDAF)

Organismes collecteurs du 1 % logement : - 1 représentant du groupe SOLENDI, association « Action logement »

A la demande de l'un des membres du comité responsable du PDALHPD, les co-présidents pourront inviter toute personne ou organisme susceptible d'apporter son concours aux travaux du comité, à savoir, pourront être invités :

- L'Association des Maires et des Présidents de communautés de communes de Vendée
- Le SYDEV
- L'AIVS
- .....

## ▪ LE COMITÉ TECHNIQUE

### Son rôle :

- Il prépare les réunions du Comité responsable du plan.
- Il suit l'avancement des actions.
- Il établit les bilans annuels et fait procéder aux évaluations du plan.
- Il établit et programme les propositions d'actions des années suivantes.

### Son fonctionnement :

Il est composé de représentants du Conseil départemental, de la préfecture, de la direction départementale de la cohésion sociale (DDCS), de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), de la délégation territoriale de l'Agence régionale de santé, de la caisse d'allocations familiales et de la communauté d'agglomération de la Roche-sur-Yon.

En fonction des thèmes d'actualité et des besoins d'expertise qui pourraient apparaître, le comité technique pourra faire appel à d'autres partenaires afin de participer à ses travaux.

Par ailleurs, des groupes de travail spécifiques peuvent être créés dans le cadre du pilotage de certaines fiches actions du plan.

Le secrétariat des deux comités est assuré par la direction départementale de la cohésion sociale, en collaboration étroite avec le service habitat, logement du Conseil départemental. Il devra mettre en place un outil de suivi des actions du plan qui sera présenté à chaque réunion du comité responsable.

## ▪ LES AUTRES INSTANCES RELEVANT DU PLAN:

### **La commission de relogement:**

Réunie mensuellement, elle a pour finalité de rechercher de manière partenariale, au titre du contingent préfectoral, des solutions personnalisées pour l'ensemble des situations d'absence de logement ou de mal logement (prioritaires DALO, sorties d'hébergement, signalements au PDALHPD, expulsions, publics spécifiques en difficulté). Son animation est assurée par la DDCS.

### **Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique :**

Ce pôle est composé par les services de la DDCS (qui en assurent le secrétariat), du Conseil départemental, de la DT ARS, de la CAF et de la communauté d'agglomération de La Roche-sur-Yon.

Il s'articule autour de deux instances :

- la cellule de traitement qui examine les signalements et les oriente ;
- le comité technique qui décide des actions à mener et des orientations. En lien étroit avec le comité technique, le pôle pilote l'ensemble du dispositif en établissant un programme annuel et en évaluant les actions menées. Il se réunira au moins une fois par an.

Un comité de suivi, formation réduite du pôle, prépare ses travaux et engage la réflexion stratégique. Il devra se réunir au moins 2 fois par an.

Sont également associés aux travaux du comité technique : le chargé de mission de la DREAL, l'association des maires, le magistrat référent auprès du Parquet pour les situations de marchands de sommeil, les associations d'aide à domicile pour les situations d'incurie.

#### Ses missions:

- favoriser le repérage de l'habitat indigne et de la précarité énergétique et la mise en œuvre de la lutte contre l'habitat indigne au niveau départemental,
- sensibiliser l'ensemble des acteurs concernés, par des formations et la réalisation d'outils pratiques,
- assurer le lien avec les autres dispositifs (hébergement, DALO, instances de médiation, programmes d'intérêts généraux pilotés par les délégataires des aides à la pierre).

#### **Les signataires de la charte de prévention :**

Chaque année, à la fin du premier trimestre, les signataires de la charte se réuniront en vue de l'élaboration d'un bilan annuel des engagements contractualisés ainsi que des objectifs de diminution du nombre de procédures d'assignations et de résiliations de bail. Le secrétariat et l'animation seront assurés par la DDCCS.

#### **La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) :**

Réunie autant que de besoin, cette instance, présidée par le Préfet et le président du Conseil départemental, a pour principale fonction d'émettre des avis sur :

- Les situations de locataires faisant l'objet d'un commandement de payer
- les situations d'impayés donnant lieu à un arbitrage sur le maintien ou la suspension des aides personnelles au logement (APL)
- le versement des aides du FSL (fonds de solidarité pour le logement)
- l'éventuelle nécessité d'un relogement par l'exercice du droit de réservation
- Les situations de locataires faisant l'objet d'un commandement de quitter les lieux et soumis à l'ordre du jour par l'un des membres de la commission ou toute autre personne habilitée à la faire ;
- les demandes de concours de la force publique.

Animée et pilotée par la D.D.C.S., créée en juin 2010, elle sera renouvelée en 2016.