

« **PLAN SOLIDARITÉ LOGEMENT 45** »



***Plan départemental d'action pour le logement des
personnes défavorisées (PDALPD) du Loiret***

2008-2013

Préambule

La politique sociale de l'habitat engagée, au cours des dernières années, dans le cadre du PDALPD, par l'État, le Conseil Général et les acteurs de l'habitat du département, a contribué à améliorer les conditions de logement des ménages précaires et démunis dans le Loiret.

Pour autant, même si ce travail partenarial a permis de prévenir les expulsions et de développer des solutions « habitat » adaptées, la situation de mal logement de certains habitants du Loiret reste préoccupante comme en atteste l'activité importante de la commission de médiation mise en place dans le cadre du droit au logement opposable. Nous ne pouvons l'ignorer tant la lutte contre la précarité doit rester notre priorité.

Dans ce contexte, le troisième PDALPD « Plan Solidarité Logement » va s'attacher à proposer des solutions concrètes à ces personnes et familles en difficultés.

Ce nouveau Plan se veut plus ambitieux et plus opérationnel, au plus proche des besoins et des territoires.

Prévu pour une durée de cinq ans, il s'organise en neuf actions prioritaires portées par les pilotes et les partenaires associés. Un bilan annuel permettra d'ajuster les orientations au vu des résultats attendus et d'y intégrer toute nouvelle action.

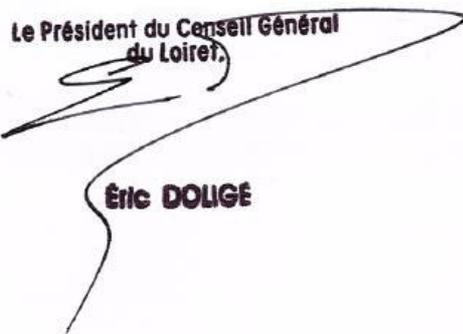
Seule la mobilisation de tous permettra de relever ce nouveau défi et de répondre aux objectifs fixés.

Le Préfet du Loiret,



Bernard FRAGNEAU

Le Président du Conseil Général,



Eric DOLIGÉ

Sommaire

PRÉAMBULE	3
CONTEXTE ET OBJECTIFS	6
CHAPITRE I. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC	9
A. ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES	9
1. ÉLÉMENTS DE CADRAGE.....	9
2. ANALYSE PAR PUBLICS ET SITUATIONS.....	12
B. ANALYSE DES BESOINS PAR TERRITOIRE	14
LA ZONE D'EMPLOI D'ORLÉANS	15
LA ZONE D'EMPLOI DE MONTARGIS	16
LA ZONE D'EMPLOI DE GIEN.....	17
LA ZONE D'EMPLOI DE PITHIVIERS.....	18
CHAPITRE II. PROGRAMME D'ACTION.....	19
4 OBJECTIFS PRIORITAIRES	19
TABLEAU RÉCAPITULATIF.....	20
OBJECTIF 1 CONFORTER LES OUTILS DE PILOTAGE, D'ANIMATION ET D'OBSERVATION POUR UNE MEILLEURE EFFICACITÉ DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE PAR LES PARTENAIRES DU PDALPD	21
OBJECTIF 2 DÉVELOPPER, EN LIAISON AVEC LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT, UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉS PERMETTANT DE RÉPONDRE A LA DIVERSITÉ DES BESOINS ENTRE LOGEMENT ET HÉBERGEMENT.....	22
OBJECTIF 3. INSCRIRE L'ACTION EN DIRECTION DU LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES DANS UNE LOGIQUE PLUS FORTE DE PRÉVENTION.....	23
OBJECTIF 4 DÉVELOPPER LES OUTILS DE REPÉRAGE ET RENFORCER LES ACTIONS CONCERTÉES EN VUE DU TRAITEMENT DES SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE	24
MODE DE PILOTAGE, DE CONDUITE ET D'ANIMATION DU PDALPD	25
FICHES ACTIONS	28
ANNEXE : ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES	46
1. ÉLÉMENTS DE CADRAGE	47
1.1. DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES.....	48
1.2. ACTIVITÉ ET NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES	50
1.3. LE PARC DE LOGEMENTS	53
1.4. LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ	61
2. ANALYSE PAR PUBLICS ET SITUATIONS.....	62
2.1. LA DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL	63
2.2. LES PERSONNES DÉPOURVUES DE LOGEMENT, HÉBERGÉES OU EN LOGEMENT TEMPORAIRE.....	70
2.3. LES PERSONNES MENACÉES D'EXPULSION	74
2.4. LES DIFFICULTÉS LIÉES AUX CHARGES DE LOGEMENT AU TRAVERS DE L'ACTIVITÉ DU FUL.....	76
2.5. LES PERSONNES LOGÉES EN HABITAT INDIGNE	80
2.6. LES JEUNES DE MOINS DE 30 ANS	83
2.7. LES FAMILLES NOMBREUSES	88
2.8. LES GENS DU VOYAGE À LA RECHERCHE D'UN HABITAT DURABLE	91
3. ANALYSE DES BESOINS PAR TERRITOIRE	92
3.1. LA ZONE D'EMPLOI D'ORLÉANS	94
3.2. LA ZONE D'EMPLOI DE MONTARGIS.....	96

3.3. ZONE D'EMPLOI DE GIEN	98
3.4. ZONE D'EMPLOI DE PITHIVIERS	100

ANNEXE : ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES	46
1. ELÉMENTS DE CADRAGE	47
2. ANALYSE PAR PUBLICS ET SITUATIONS	62
3. ANALYSE DES BESOINS PAR TERRITOIRE	92

Contexte et objectifs

La loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, complétée par la loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004, stipule que dans chaque département est mis en place un **Plan Départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) définissant les mesures destinées à permettre à « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence », « d'accéder à un logement décent et indépendant ou et s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques ».**

Dans le Loiret, le premier PDALPD a été mis en place en 1991 pour une durée de trois ans. Après une période d'absence de Plan, entre 1994 et 2002, où cependant plusieurs démarches ont été conduites par l'ensemble des partenaires afin de concourir à la mise en œuvre du droit au logement pour les personnes défavorisées, le PDALPD 2002-2007 a été élaboré autour de quatre objectifs principaux, déclinés en un programme de 17 actions. **C'est ce plan, arrivé à échéance, qu'il convient aujourd'hui d'évaluer et de renouveler.**

Afin de participer à son renouvellement, le Préfet du Département et le Président du Conseil Général, co-pilotes du dispositif, ont confié au bureau d'études Ville et Habitat une mission d'évaluation du Plan en vigueur et d'assistance à l'élaboration du futur PDALPD.

En prenant la mesure du chemin déjà parcouru, des besoins à traiter, ou insuffisamment pris en compte, l'enjeu de cette démarche est de refonder le Plan, notamment en le territorialisant et en le priorisant. Il s'agit aussi de remobiliser les partenaires impliqués à travers un partage du diagnostic et une clarification des modes opératoires et des responsabilités. Il s'agit aussi de rechercher une meilleure efficacité de l'action publique tout en prenant en compte les modifications récentes du contexte juridique et institutionnel (décentralisation, droit au logement opposable).

Rappelons que **le contenu des Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées a été précisé par l'article 60 de la loi Engagement national pour le logement du 13 juillet 2006.** Le PDALPD, établi pour une durée minimale de trois ans, définit les mesures adaptées concernant :

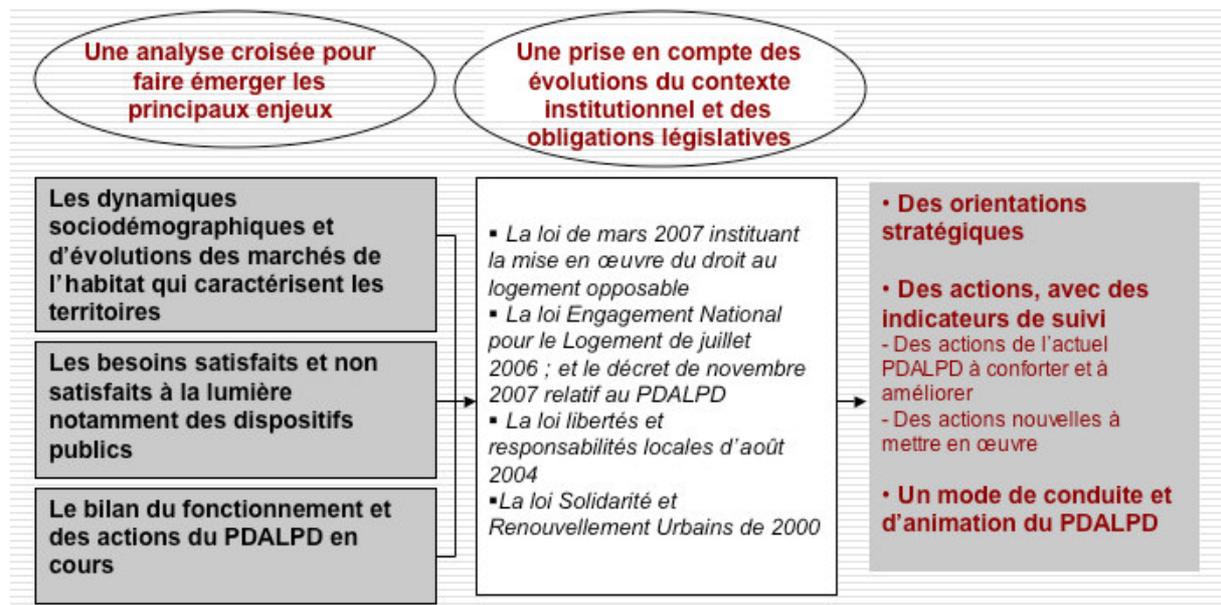
- a) le suivi des demandes de logement des personnes et familles visées par le plan ;
- b) la création ou la mobilisation d'une offre supplémentaire de logements conventionnés ;
- c) les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements ;
- d) la prévention des expulsions locatives, ainsi que les actions d'accompagnement social correspondantes ;
- e) le logement des personnes placées dans des hébergements temporaires ou des logements de transition ;
- f) la contribution du fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan ;
- g) le repérage des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, et les actions de résorption correspondantes, ainsi que des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement.

De plus, **la loi de mars 2007 instituant un droit opposable au logement** est venue récemment renforcer les obligations concernant les attributions prioritaires, notamment en termes de cohérence et de coordination de celles-ci.

Le PDALPD tient également compte et participe à la coordination des différents schémas et plans d'action à l'échelle départementale.

Rappelons aussi que des synergies et mise en cohérence doivent être recherchées, au titre de la loi Libertés et responsabilités locales du 13 août 2004, avec la mise en œuvre des Programmes locaux de l'habitat et des délégations conventionnelles des aides à la pierre. L'ensemble du département du Loiret est couvert par des délégations de compétences des aides à la pierre : la Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire (22 communes) a signé une convention d'une durée de trois ans, le 15 février 2005 ; le Conseil Général (reste du département) a signé une convention d'une durée de six ans, le 10 mars 2006.

Le présent PDALPD est construit de telle manière qu'il doit ainsi permettre de définir les conditions et les moyens d'une prise en charge effective et opérationnelle des actions du PDALPD par les partenaires compétents, et notamment les collectivités délégataires des aides à la pierre : actions relatives à la production de logements sociaux et très sociaux, à la lutte contre l'habitat indigne, etc. Ces moyens pourront relever d'une priorisation du Plan différenciée par territoire, d'une territorialisation des moyens d'actions, d'une association des collectivités au suivi du Plan, etc.



Chapitre I. Synthèse du diagnostic

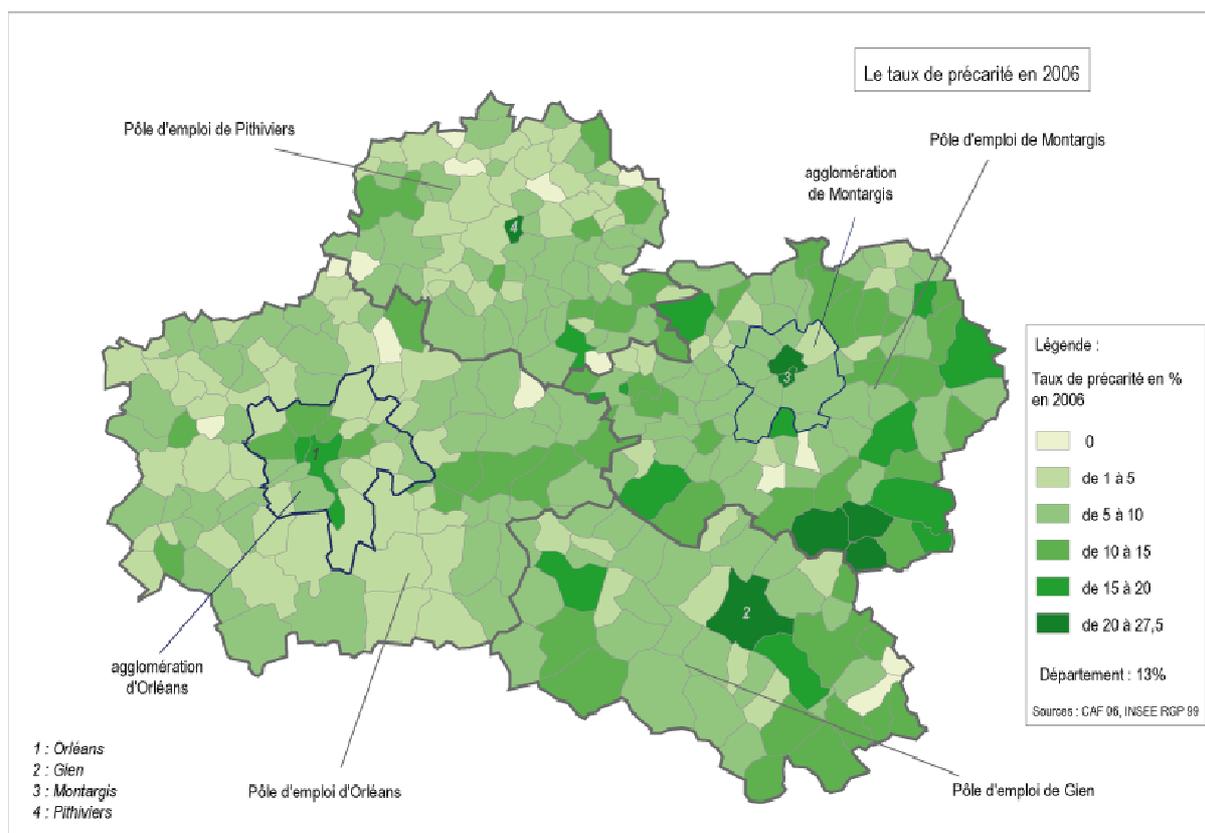
A. Analyse des besoins en logement des personnes défavorisées

1. Eléments de cadrage

Avec une population estimée par l'INSEE à 641 453 habitants en 2005, le Loiret est le département le plus peuplé de la région Centre. Entre 1999 et 2005, la population départementale a augmenté de 3,8%, soit une croissance proche de celle constatée au niveau national (+4%) mais bien supérieure à celle de la région Centre (+2,3%).

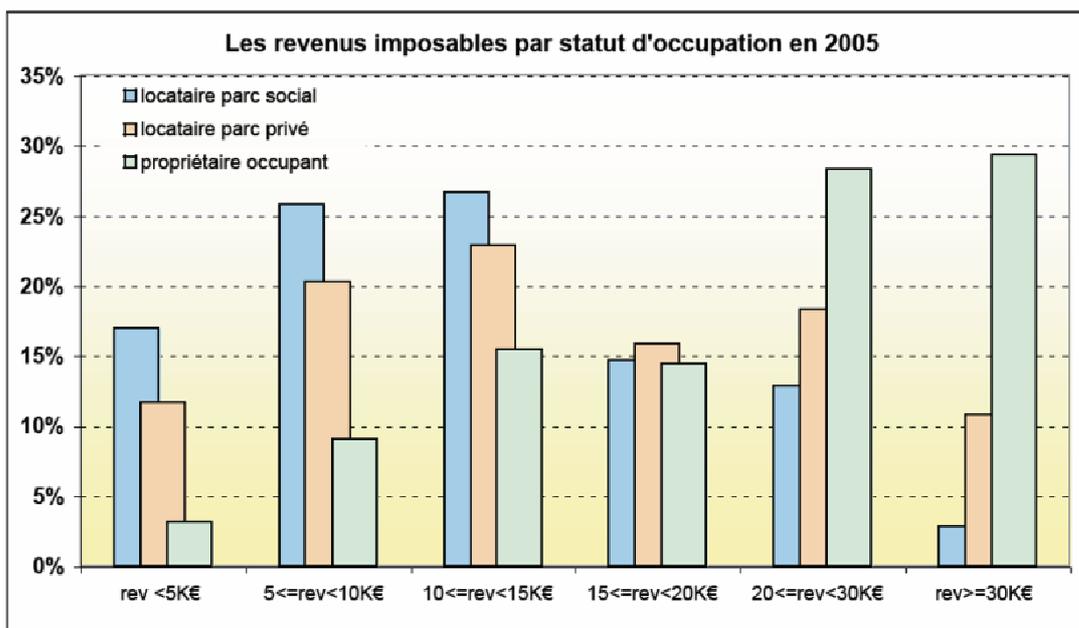
La caractérisation des dynamiques sociodémographiques et urbaines contribue à expliquer l'émergence des phénomènes d'exclusion et leur localisation sur le département. On peut ainsi synthétiser certains points clefs de l'analyse sociodémographique :

- **L'augmentation de la population conjuguée à la diminution de la taille des ménages** se traduit par des besoins en logements plus importants.
- Malgré un indice de jeunesse globalement élevé sur le département, **le vieillissement de la population** (en particulier sur le Montargois et le Giennois) a des implications en matière d'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées.
- Enfin, malgré la baisse de chômage on observe **une hausse de la précarité sur le département**, dont la carte ci-dessous donne la localisation.



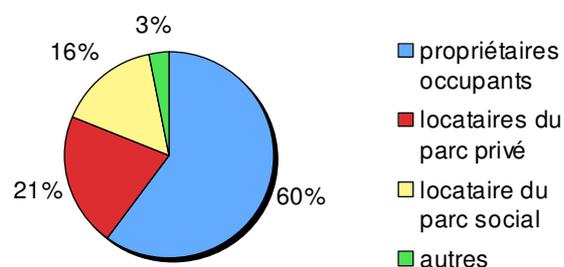
Source : CAF 2006. Carte réalisée par Ville et Habitat - Taux de précarité = Nombre d'allocataire à bas revenus / Nombre de ménages de moins de 65 ans

Selon les chiffres de la CAF en 2006, 15 635 de ses allocataires bénéficient des minima sociaux et 23 296 sont à bas revenus en 2006 (soit une augmentation de 14% par rapport à 2002).



Même s'ils sont dans leur majorité locataires du parc social, on retrouve les ménages à très faibles ressources dans tous les types de parc : propriété occupante, locatif social, locatif privé. Les réponses du Plan aux problèmes de logement des personnes défavorisées doivent donc être diversifiées pour agir face aux problématiques spécifiques à toutes les situations d'occupation.

RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR STATUT D'OCCUPATION EN 2005



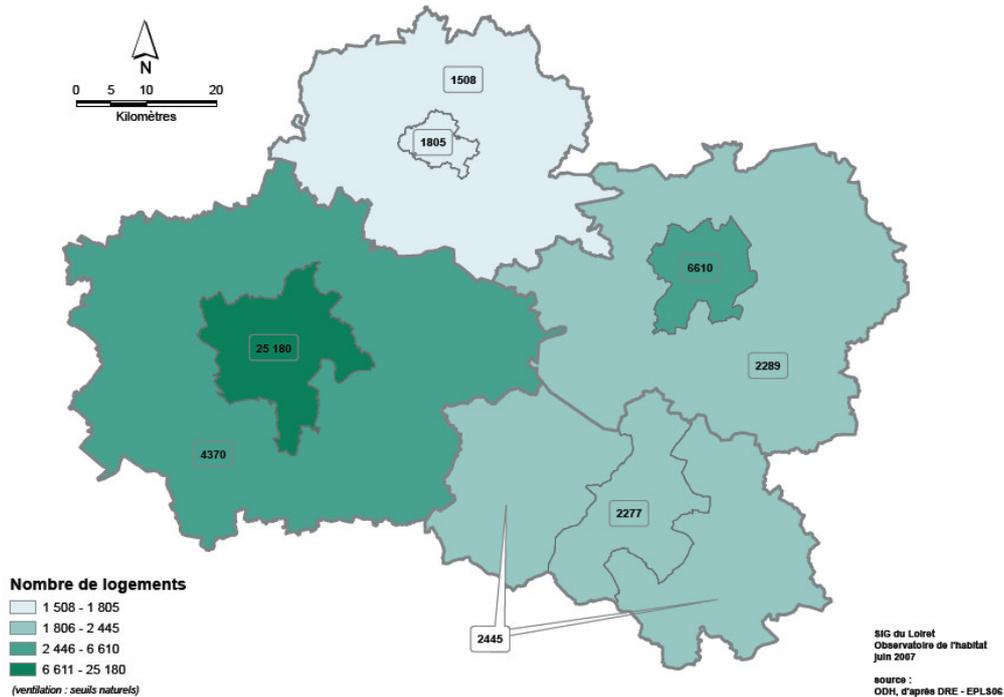
Source : ODH, d'après DGI Filocom 2005

De manière générale sur le département on observe une forte représentation des propriétaires occupants (60%). Leur pourcentage est d'autant plus élevé quand l'on s'éloigne des agglomérations.

Le parc locatif privé (21% du parc), souvent ancien, est quant à lui sous-représenté dans les espaces ruraux.

Enfin le parc locatif social (16% du total) est fortement concentré sur l'agglomération d'Orléans (comme le montre la carte ci-dessous). Une double difficulté le frappe, il est pour partie inadapté qualitativement aux besoins des ménages (typologie des logements, âge du parc...), et il présente par ailleurs un niveau de fluidité en diminution qui rend plus difficile l'accès des ménages les plus défavorisés à ce parc.

Répartition du parc locatif social total au 1^{er} janvier 2006



Il y a selon l'Enquête sur le parc locatif social de 2006, sur le département du Loiret un total de 45 436 logements sociaux. 55% d'entre eux sont situés sur l'agglomération d'Orléans.

Le taux de mobilité de ces logements est de 12,8%, avec toutefois des écarts importants selon les territoires.

Presque 4 000 logements PLUS, PLAI ou PLUS-CD ont été construits dans le département du Loiret entre 1999 et 2006, soit 53% de la programmation totale.

Si l'on affine l'analyse aux PLAI, destinés aux ménages les plus modestes, le public du Plan, 694 logements PLAI ont été construits entre 1999 et 2006, soit 87 logements par an, et 50% de la programmation totale. On a donc construit un peu moins de PLAI que d'autres logements sociaux comparé aux objectifs. En termes de répartition géographique, l'agglomération d'Orléans concentre 74% de la production de PLAI.

Sur le parc privé :

La construction neuve a présenté une activité dynamique de 2001 à 2005 mais elle s'est heurtée à un ralentissement en 2006.

La vente des terrains à bâtir s'est maintenue sur un rythme soutenu avec une hausse des prix de 44% en quatre années (d'un prix moyen de 27,7 euros/m² en 2002 à 40€/m² en 2006). Les niveaux de prix atteints se caractérisent par un fort contraste entre l'Est et l'Ouest du département. En effet, ceux pratiqués dans l'Est du Loiret, à l'exception de l'agglomération montargoise, semblent nettement inférieurs à ceux pratiqués dans l'Ouest, en particulier dans l'agglomération orléanaise.

Les prix des logements neufs ont eux aussi atteints des niveaux qui risquent de compromettre le dynamisme du marché en augmentant de 41% en 7 ans.

Enfin, le marché immobilier est lui aussi actif avec une hausse du nombre de transaction et une hausse importante des prix.

2. Analyse par publics et situations

Le diagnostic permet de distinguer trois enjeux majeurs en termes de publics pour le PDALPD

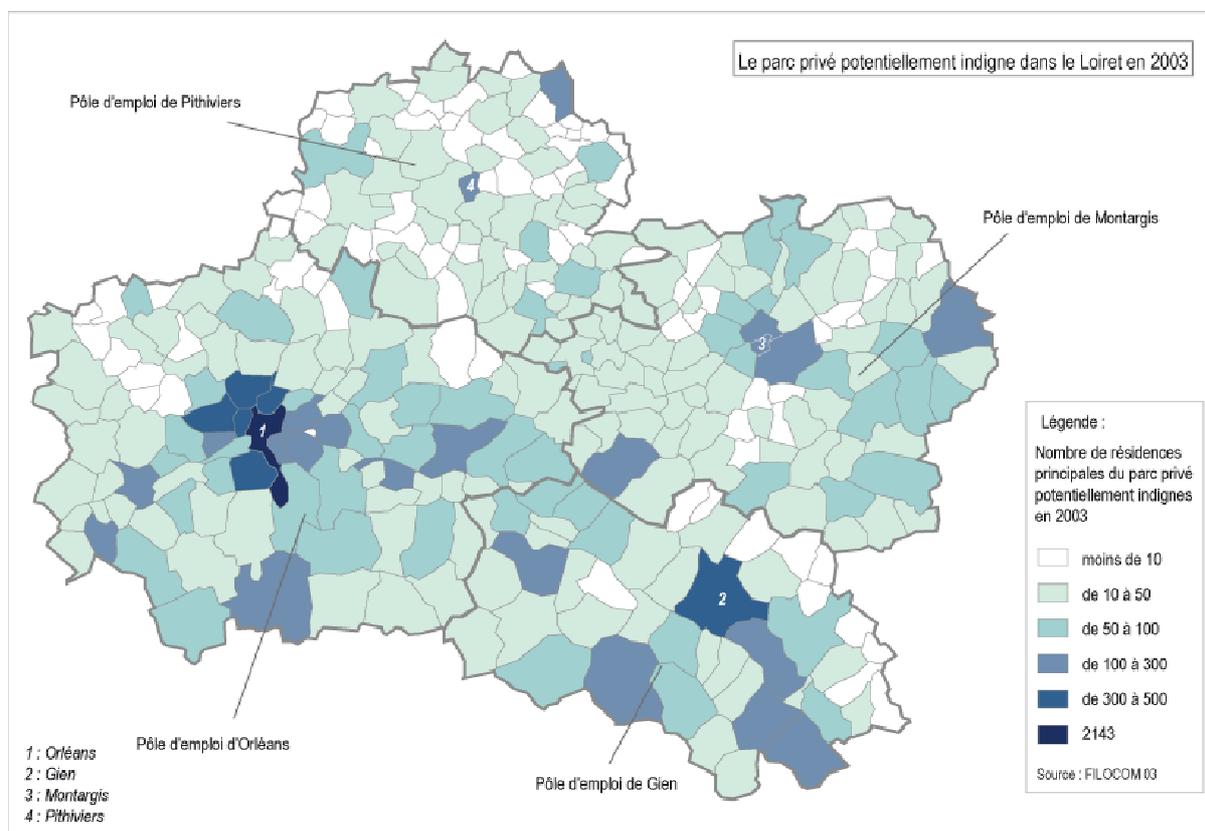
1. Des ménages particulièrement touchés à la convergence des tensions observées sur l'offre et la demande

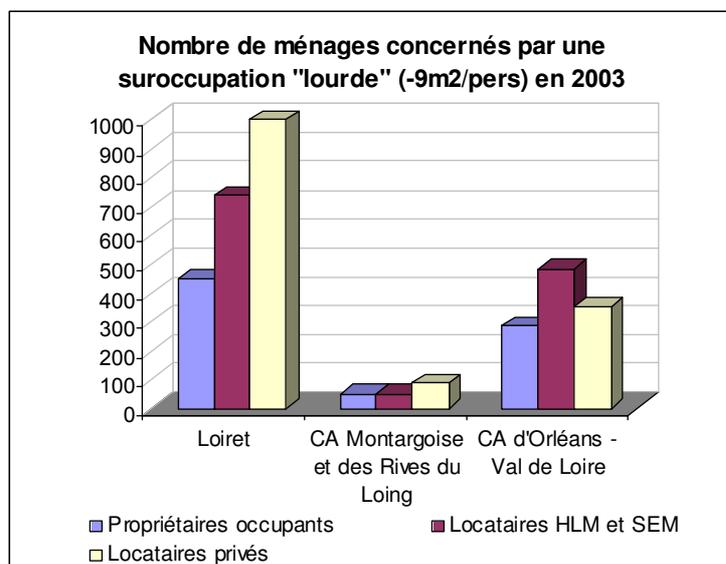
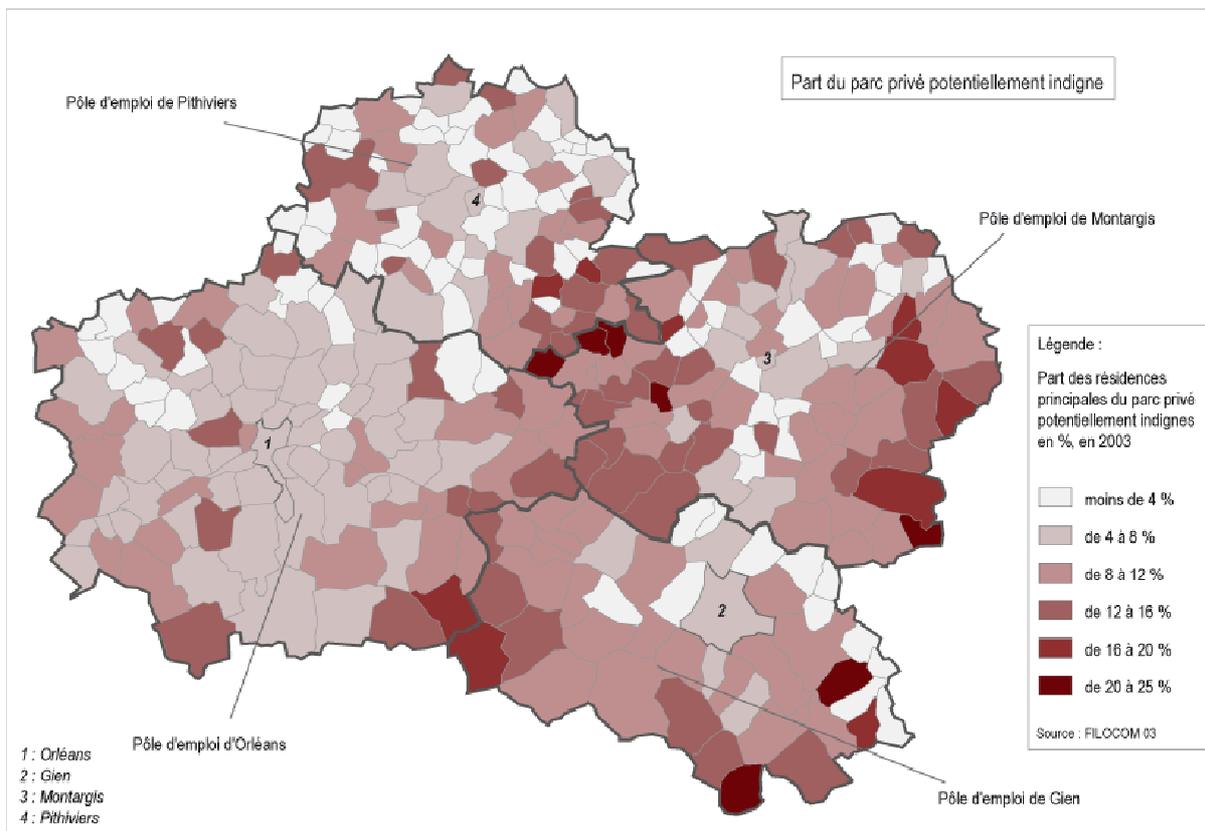
On retrouve dans cette catégorie:

- Les familles nombreuses qui représentent près d'un tiers des demandes de logement sociaux hors délai.
- Les familles monoparentales qui sont majoritaires dans la commission de relogement
- Les personnes n'arrivant pas à faire face aux charges de logement, dont on retrouve des demandes d'appui au Fond unifié logement. En 2006 1789 dossiers ont été présentés au titre du FSL accès; 759 pour le FSL maintien et 5 263 pour le FSL énergie
- Les jeunes précarisés, en formation ou en insertion professionnelle
- Les personnes vieillissantes avec de faibles ressources

2. Les personnes logées en habitat indigne

En 2003 on dénombrait 16 545 résidences principales potentiellement indignes soit environ 7% du parc privé (Les logements potentiellement indignes sont identifiés à partir de Filocom sur la base de l'état du logement et du niveau de revenus des occupants), il faut noter que ce chiffre est en diminution. Ces logements sont concentrés sur l'agglomération d'Orléans (34% du total des logements potentiellement indignes). Cependant, en pourcentage du parc, c'est le centre et la frange Est du département qui sont les plus concernés.





➤ Par ailleurs 2181 ménages sont touchés par une suroccupation lourde de leur logement selon les chiffres de 2003.

3. Des ménages avec des problématiques spécifiques qui sont exclus du logement ou menacés de l'être

Cette catégorie regroupe les ménages qui sont dans des situations spécifiques qui les excluent du logement ou les met en situation de fragilité pour l'accès au logement. Il s'agit de toutes les personnes en structures d'hébergement : 6 CHRS (244 places); 6 foyers (895 places), 9 résidences sociales (503 places), incluant la problématique spécifique des migrants vieillissant en foyer. Il s'agit également des personnes souffrant de handicap (dont le handicap psychique) et enfin de tous les ménages menacés d'expulsion (En 2007, 1 063 assignations; 603 commandements de quitter les lieux; 268 décisions d'octroi du concours de la force publique)

B. Analyse des besoins par territoire

Quelle territorialisation retenir?

Les textes précisent que la territorialisation doit tenir compte du « périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat »

Le diagnostic a ainsi été approfondi à l'échelle des territoires suivants :

- les quatre zones d'emploi du département : ZE d'Orléans, ZE de Montargis, ZE de Gien, ZE de Pithiviers
- les communautés d'agglomération d'Orléans et de Montargis

Ce découpage possède une certaine pertinence car il s'appuie sur les fonctionnements des territoires d'une part, et sur les échelles techniques et politiques en matière de social et d'habitat d'autre part (découpage des UTS, convention de délégation de l'agglomération d'Orléans...).



La zone d'emploi d'Orléans

Il s'agit de la première zone d'emploi du département avec environ 395 000 habitants (Filocom 2005). Cette population se concentre à 30% sur la ville centre et à 40% sur les autres communes de la communauté d'agglomération. Les 30% restant habitent le reste de la zone d'emploi. La communauté d'agglomération d'Orléans est dotée d'un PLH approuvé le 28/09/06 et elle est délégataire des aides à la pierre pour une convention de 3 ans de 2006 à 2009

Le diagnostic territorial fait ressortir une problématique d'agglomération. On observe un renforcement des tensions sur le marché du logement (augmentation des prix de l'immobilier, liste d'attente pour le logement social...) qui fragilise une part croissante des ménages dans leur parcours de logement.

Données de cadrage	
Nb résidences principales	166 178 (Filocom 2005)
Nb habitants	394 794 (Filocom 2005)
Nb d'allocataires à bas revenus	14 698 (Caf 2006)

Offre de logements	
Répartition par statut d'occupation des RP (Filocom 2005)	- 57,7 % propriétaires occupants - 23,5 % Locataires parc privé - 16,9 % Locataires par social
Taux de vacance (Filocom 2005)	6,8% (12 628 logements vacants)
Nombre de logements sociaux	29 682 (EPLS 2006)
Taux de vacance parc social (EPLS 2006)	- Agglo : 6,4% - Reste de la ZE : 1,1%
Taux de mobilité parc social (EPLS 2006)	- Agglo : 12,7% - Reste de la ZE : 12,9%
PLAI produits (DDE)	- Nb de PLAI réalisés de 2002 à 2006 : 514 sur l'agglomération - % réalisation / programmation : 45,6 %
Résidences sociales, maisons relais	492 places (DDASS, 2008)

Indicateurs difficultés de logement / besoins	
Demandeurs HLM (DDE 2006)	11 188 demandeurs (Agglo d'Orléans) 890 demandeurs hors-délais
Nb de places de CHRS	219 place (DDASS, 2008)
Expulsions par arrondissement (Préfecture 2007)	- Assignations : 707 - Octroi du concours de la force publique : 185
PPPI (Filocom 2003)	8822 logements (6,5% des résidences principales du parc privé)
FUL	3359 demandes reçues (arrondissement)
Nombre d'appels au 115	16 381 appels (bilan 2007 du 115)

La zone d'emploi de Montargis

Cette zone d'emploi regroupe environ 123 000 habitants (c'est-à-dire 19% du département). La zone recouvre à la fois l'agglomération de Montargis, dont le PLH est en cours d'élaboration et une importante zone à dominante rurale.

On retrouve sur les questions de logement une problématique d'agglomération mais dans des proportions moindres qu'à Orléans. L'analyse du secteur rural de la zone d'emploi fait apparaître des problématiques liées à la périurbanisation et à la fragilisation du parc existant.

Données de cadrage	
Nb résidences principales	52 522 (Filocom 2005)
Nb habitants	123 590 (Filocom 2005)
Nb d'allocataires à bas revenus	4 713 (Caf 2006)

Offre de logements	
Répartition par statut d'occupation des RP (Filocom 2005)	- 65,2 % propriétaires occupants - 15,2 % Locataires parc privé - 16,2 % Locataires par social
Taux de vacance (Filocom 2005)	7,8% (5032 logements vacants)
Nombre de logements sociaux	8 897 (EPLS 2006)
Taux de vacance parc social (EPLS 2006)	- Agglo : 2,4% - Reste de la ZE : 2,7%
Taux de mobilité parc social (EPLS 2006)	- Agglo : 14,7% - Reste de la ZE : 16%
PLAI produits (DDE)	- Nb de PLAI réalisés de 2002 à 2006 : 99 sur l'agglomération - % réalisation / programmation : 72,8%
Résidences sociales, maisons relais	100 places (DDASS, 2008)

Indicateurs difficultés de logement / besoins	
Demandeurs HLM (DDE 2006)	2 671 demandeurs (Agglo de Montargis) 58 demandeurs hors-délais
Nb de places de CHRS	50 places (DDASS, 2008)
Expulsions par arrondissement (Préfecture 2007)	- Assignations : 278 - Octroi du concours de la force publique : 60 Inclus Gien
PPPI (Filocom 2003)	3459 logements (8,1% des résidences principales du parc privé)
FUL	2643 demandes reçues (arrondissement)
Nombre d'appels au 115	1 683 appels (bilan 2007 du 115)

La zone d'emploi de Gien

Avec 67 000 habitants la ZE de Gien représente 10% de la population du département. Elle a un faible dynamisme démographique à l'exception du bassin d'habitat de Sully-sur-Loire.

D'une manière globale le parc de logement est en cours de dévitalisation et la zone d'emploi présente plusieurs secteurs fragiles avec parfois des situations aiguës de mal logement. Le parc social de la zone est concentré sur Gien et il y a peu de locatif privé accessible de qualité. On observe par ailleurs des accessions "à risque" où des ménages achètent des biens peu chers sans être en capacité ensuite d'assurer les travaux nécessaires au confort du logement

Données de cadrage	
Nb résidences principales	28 660 (Filocom 2005)
Nb habitants	67 617 (Filocom 2005)
Nb d'allocataires à bas revenus	2 322 (Caf 2006)

Offre de logements	
Répartition par statut d'occupation des RP (Filocom 2005)	- 61,9 % propriétaires occupants - 19 % Locataires parc privé - 15 % Locataires par social
Taux de vacance (Filocom 2005)	7,6% (2648 logements)
Nombre de logements sociaux	4 722 (EPLS 2006)
Taux de vacance parc social (EPLS 2006)	- CDC Gien : 1,5% - Reste de la ZE : 3%
Taux de mobilité parc social (EPLS 2006)	- CDC Gien : 15,3% - Reste de la ZE : 12,2%
PLAI produits	Non renseigné
Résidences sociales, maisons relais	0

Indicateurs difficultés de logement / besoins	
Demandeurs HLM	Non renseigné
Nb de places de CHRS	0
Expulsions par arrondissement (Préfecture 2007)	Non renseigné (inclus dans l'arrondissement de Montargis)
PPPI (Filocom 2003)	2243 logements (9,3% des résidences principales du parc privé)
FUL	Non renseigné
Nombre d'appels au 115	76 appels (bilan 2007 du 115)

La zone d'emploi de Pithiviers

Avec 60 000 habitants et environ 9% de la population du département, la zone d'emploi de Pithiviers est la plus petite du Loiret. Elle présente un certain dynamisme démographique dans sa frange sud-sud est (proximité d'Orléans), et dans le secteur de Malesherbes mais pas dans celui de la commune de Pithiviers.

Le parc de logements est majoritairement un parc de maisons individuelles en propriété occupante. Le parc locatif privé se concentre sur Pithiviers et Malesherbes, généralement dans des quartiers dont l'image est dépréciée. Il accueille de nombreux ménages modestes. L'offre locative sociale est concentrée sur Pithiviers et particulièrement dans le quartier de Saint-Aignan. On retrouve ici aussi des secteurs fragiles et des situations parfois aiguës de mal logement.

Données de cadrage	
Nb résidences principales	24 145 (Filocom 2005)
Nb habitants	60 740 (Filocom 2005)
Nb d'allocataires à bas revenus	1 563 (Caf 2006)

Offre de logements	
Répartition par statut d'occupation des RP (Filocom 2005)	- 69,9 % propriétaires occupants - 14,2 % Locataires parc privé - 12 % Locataires par social
Taux de vacance (Filocom 2005)	8,1% (2 379 logements)
Nombre de logements sociaux	3 313 (EPLS 2006)
Taux de vacance parc social (EPLS 2006)	- Sivom Pithiviers : 0,2% - Reste de la ZE : 0,7%
Taux de mobilité parc social (EPLS 2006)	- Sivom Pithiviers : 3,4% - Reste de la ZE : 10,2%
PLAI produits	Non renseigné
Résidences sociales, maisons relais	0

Indicateurs difficultés de logement / besoins	
Demandeurs HLM	Non renseigné
Nb de places de CHRS	0
Expulsions par arrondissement (Préfecture 2007)	- Assignations : 78 - Octroi du concours de la force publique : 23
PPPI (Filocom 2003)	1450 logements (6,9% des résidences principales du parc privé)
FUL	490 demandes reçues (arrondissement)
Nombre d'appels au 115	52 appels (bilan 2007 du 115)

Chapitre II. Programme d'action

4 Objectifs prioritaires

Au croisement des éléments de diagnostic, de l'évaluation du précédent plan et des nouvelles obligations résultant des évolutions du contexte législatif, 4 objectifs prioritaires ont été retenus pour la mise en œuvre du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées du Loiret.

Ces objectifs sont déclinés dans les pages suivantes de façon transversale, à travers le mode de pilotage, de conduite et d'animation du Plan, et de façon thématique au moyen de fiches actions.

- ⇒ **Objectif 1.**
Conforter les outils de pilotage, d'animation et d'observation pour une meilleure efficacité des actions mises en œuvre par les partenaires du PDALPD

- ⇒ **Objectif 2.**
Développer, en liaison avec les politiques locales de l'habitat, une offre de logements adaptés permettant de répondre à la diversité des besoins entre logement et hébergement

- ⇒ **Objectif 3.**
Inscrire l'action en direction du logement des personnes défavorisées dans une logique plus forte de prévention

- ⇒ **Objectif 4.**
Développer les outils de repérage et renforcer les actions concertées en vue du traitement des situations d'habitat indigne

Tableau récapitulatif

4 OBJECTIFS PRIORITAIRES / 9 FICHES ACTION

OBJECTIF 1. CONFORTER LES OUTILS DE PILOTAGE, D'ANIMATION ET D'OBSERVATION POUR UNE MEILLEURE EFFICACITÉ DE L'ENSEMBLE DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE PAR LES PARTENAIRES DU PDALPD

OBJECTIF 2. DÉVELOPPER, EN LIAISON AVEC LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT, UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉS PERMETTANT DE RÉPONDRE À LA DIVERSITÉ DES BESOINS ENTRE LOGEMENT ET HEBERGEMENT

OBJECTIF 3. INSCRIRE L'ACTION EN DIRECTION DU LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES DANS UNE LOGIQUE PLUS FORTE DE PRÉVENTION

OBJECTIF 4. DÉVELOPPER LES OUTILS DE REPÉRAGE ET RENFORCER LES ACTIONS CONCERTÉES EN VUE DU TRAITEMENT DES SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE

DISPOSITIF DE PILOTAGE, DE CONDUITE ET D'ANIMATION DU PDALPD

- **Pilotage stratégique :**
Comité responsable du plan
- **Pilotage technique :**
Comité technique de suivi
- **Animation :**
Animateur du PDALPD

Programme d'actions thématiques sous l'impulsion de chefs de file

Fiches actions animation / observation

Fiche action n°1. Renforcer les fonctions d'animation et de communication du PDALPD en articulation avec la fonction d'observation.

Fiche action n°2. Renforcer le dispositif partenarial d'observation du logement des personnes défavorisées

Fiches actions thématiques

Fiche action n°3. Développer un dispositif de production de l'offre spécifique et adaptée

Fiche action n°4. Mobiliser les dispositifs d'attribution et rechercher des solutions de logement dans les parcs social et privé, pour répondre aux objectifs de la loi DALO

Fiche action n°5. Soutenir le développement d'outils de mobilisation et de sécurisation de l'offre dans le parc privé

Fiche action n°6. Consolider et développer le dispositif de baux glissants

Fiche action n°7. Renforcer la mobilisation du Fonds unifié logement pour l'accès et le maintien dans le logement des populations fragiles en coordination avec les autres actions du PDALPD

Fiche action n°8. Consolider le dispositif de prévention des expulsions locatives

Fiche action n°9. Création d'une instance de coordination pour le repérage et la lutte contre l'habitat indigne

OBJECTIF 1

Conforter les outils de pilotage, d'animation et d'observation pour une meilleure efficacité des actions mises en œuvre par les partenaires du PDALPD

La coordination, le partenariat et l'observation sont des éléments indispensables pour la réussite du PDALPD. Ces questions se sont déjà révélées être centrales dans la réussite du précédent plan. Dans le contexte renouvelé de la loi du 13 août 2004, il convient de renforcer ces éléments pour une meilleure efficacité de l'action publique et une cohérence entre les outils des politiques publiques de l'habitat.

Ainsi, afin de conforter les acquis du PDALPD 2002-2007, et en tenant compte des évolutions du contexte, les objectifs poursuivis sont :

- ⇒ **Le renforcement du rôle du comité technique de suivi du PDALPD** pour favoriser le pilotage et l'évaluation en continu des actions du Plan. Il s'agit notamment de pouvoir y associer le cas échéant d'autres partenaires dans une articulation plus forte avec le suivi de chacune des actions mises en œuvre.
- ⇒ **La mise en œuvre des actions du Plan en mode projet** sous la coordination d'un chef de file. Les actions peuvent s'inscrire dans des instances existantes ou en créant pour l'occasion un "groupe projet".
- ⇒ **Le renforcement des actions de coordination / animation / pilotage** pour gérer le Plan de manière cohérente, efficace et partenariale. Cette mission est confiée à un prestataire extérieur.
- ⇒ **La mise en place de nouveaux modes de pilotage du Plan pour tenir compte des évolutions du contexte législatif et institutionnel.** Il s'agit d'associer de nouveaux partenaires à certaines instances de pilotage ou de mise en œuvre des actions, notamment les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat.
- ⇒ Assurer la **mobilisation de la connaissance des besoins** des personnes défavorisées en matière de logement. Afin de garantir des actions pertinentes il convient de développer dans un cadre partenarial l'observation du logement des personnes défavorisées.
- ⇒ Organiser la mise en œuvre **du plan de communication du PDALPD** dans l'objectif notamment de créer une culture commune devant faciliter le partenariat et assurer l'efficacité du plan.

Cet objectif se décline principalement en deux fiches actions

Fiche n°1. Renforcer les fonctions d'animation et de communication du PDALPD en articulation avec la fonction d'observation.

Fiche n°2. Renforcer le dispositif partenarial d'observation du logement des personnes défavorisées

OBJECTIF 2

Développer, en liaison avec les politiques locales de l'habitat, une offre de logements adaptés permettant de répondre à la diversité des besoins entre logement et hébergement

A la lumière de l'analyse des besoins en logement des personnes défavorisées et de l'évaluation du PDALPD 2002-2007, le développement et la mobilisation d'une offre de logements adaptés constituent une priorité à inscrire au Plan 2008-2013.

L'accès au logement pour les ménages les plus en difficulté doit s'appuyer sur un gisement de logements accessibles et adaptés et répondre à une diversité de besoins de l'hébergement au logement.

Il s'agit donc dans le cadre de cet objectif de mettre en œuvre deux types d'action :

- ⇒ Une série de mesures pour la **production de logements adaptés**, en terme d'accessibilité économique ou de besoin de publics spécifiques.
- ⇒ Des actions **de mise en cohérence des politiques publiques de l'habitat et des outils de mobilisation de l'offre**.

Concrètement la réalisation de cet objectif doit donc permettre la production:

- ⇒ de logements adaptés supports à l'insertion par la production d'une offre visant à faciliter un parcours logement en fonction de l'évolution des caractéristiques et des besoins des ménages : sous-location, baux glissants etc.
- ⇒ de logements locatifs accessibles économiquement aux ménages les plus défavorisés : au sein du parc social existant, en mobilisant le PLA-I, en développant une offre très sociale dans le parc privé conventionné,
- ⇒ de logements adaptés dont les caractéristiques permettent d'accueillir des ménages dont les modes de vie et les comportements ne permettent une intégration au logement social ordinaire,
- ⇒ d'une offre adaptée aux besoins spécifiques de certains ménages : Maisons relais, résidences sociales,
- ⇒ d'une offre répondant aux besoins spécifiques de logement, par exemple pour les gens du voyage qui souhaitent se sédentariser.

Or ces productions nécessitent une forte articulation entre le PDALPD et les politiques de l'habitat, en particulier dans le contexte de la mise en œuvre des délégations de compétences des aides à la pierre.

Par ailleurs, la mobilisation d'une offre de logements pour répondre aux besoins des ménages défavorisés implique la mise en cohérence des différents dispositifs d'attributions prioritaires en vue d'une plus grande efficacité : commission de médiation en application de la loi du 5 mars 2007 instituant un droit au logement opposable, commission de relogement, contingent préfectoral.

Il s'agit enfin de s'appuyer sur des outils de mobilisation de l'offre dans le parc privé, par exemple au titre de la gestion locative adaptée.

Cet objectif se décline principalement en quatre fiches actions

Fiche n°3. Développer un dispositif de production de l'offre spécifique et adaptée

Fiche n°4. Mobiliser les dispositifs d'attribution et rechercher des solutions de logement dans les parcs social et privé, pour répondre aux objectifs de la loi DALO

Fiche n°5. Soutenir le développement d'outils de mobilisation et de sécurisation de l'offre dans le parc privé

Fiche n°6. Consolider et développer le dispositif de baux glissants

OBJECTIF 3.

Inscrire l'action en direction du logement des personnes défavorisées dans une logique plus forte de prévention

La réponse aux besoins en logement des personnes défavorisées passe également par un renforcement de la logique de prévention pour agir en amont des difficultés.

D'une manière globale, cet objectif renvoie donc à 2 éléments :

- ⇒ **La consolidation du Fonds unifié logement (FUL)** et sa contribution à la mise en œuvre de l'ensemble des actions du Plan. Au travers des aides financières et de l'accompagnement social lié au logement, il s'agit de faciliter l'accès et le maintien dans le logement des personnes fragiles. La réécriture, courant 2008, du règlement intérieur du FUL doit permettre une articulation des actions du Plan avec les actions de prévention.

- ⇒ **La mise en place d'une dynamique de prévention des expulsions locatives** par des dispositifs d'information, d'alerte et de médiation. L'objectif de ce plan est également de renforcer la prévention des expulsions dans le parc privé, notamment par une plus grande prise en compte des acteurs de ce secteur dans la mise en œuvre des actions.

Cet objectif se décline principalement en deux fiches actions
Fiche n°7. Renforcer la mobilisation du Fonds unifié logement pour l'accès et le maintien dans le logement des populations fragiles en coordination avec les autres actions du PDALPD
Fiche n°8. Consolider le dispositif de prévention des expulsions locatives

OBJECTIF 4

Développer les outils de repérage et renforcer les actions concertées en vue du traitement des situations d'habitat indigne

Les travaux réalisés dans le cadre de l'élaboration du PDALPD ont mis l'accent sur les multiplicités des formes d'habitat indigne dans le département. On retrouve ces situations en secteur urbain comme en secteur rural, elles peuvent concerner des locataires comme des propriétaires occupants et elles entrent parfois en convergence avec la question de l'adaptation des logements au vieillissement...

Cependant, aujourd'hui, l'ampleur du phénomène est encore mal connu. Les remontées de ces situations se font au cas par cas sans qu'il soit possible d'avoir une connaissance fine de l'ampleur du problème. Or, la loi Engagement national pour le logement prévoit dans son article 60 que le PDALPD doit repérer les logements indignes et les locaux impropres à l'habitation ainsi que les logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement. Par ailleurs le décret de novembre 2007 prévoit la mise en place d'un observatoire des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation. C'est pourquoi il est proposé que soit mis en œuvre progressivement un dispositif partenarial de repérage en la matière en fonction notamment de l'avancée des textes d'applications attendus.

La mise en œuvre de cet objectif s'appuiera sur :

- ⇒ **La mise en place d'une instance de coordination** de façon à faciliter l'observation, la mobilisation et la construction des politiques et outils adaptés, en tenant compte des compétences des différents partenaires : CAF, DDASS, délégataires des aides à la pierre, etc.

- ⇒ **Des actions ciblées d'informations et de formations** pour lutter contre l'habitat indigne.

Cet objectif se décline en principalement une fiche action

Fiche n°9. Création d'une instance de coordination pour le repérage et la lutte contre l'habitat indigne

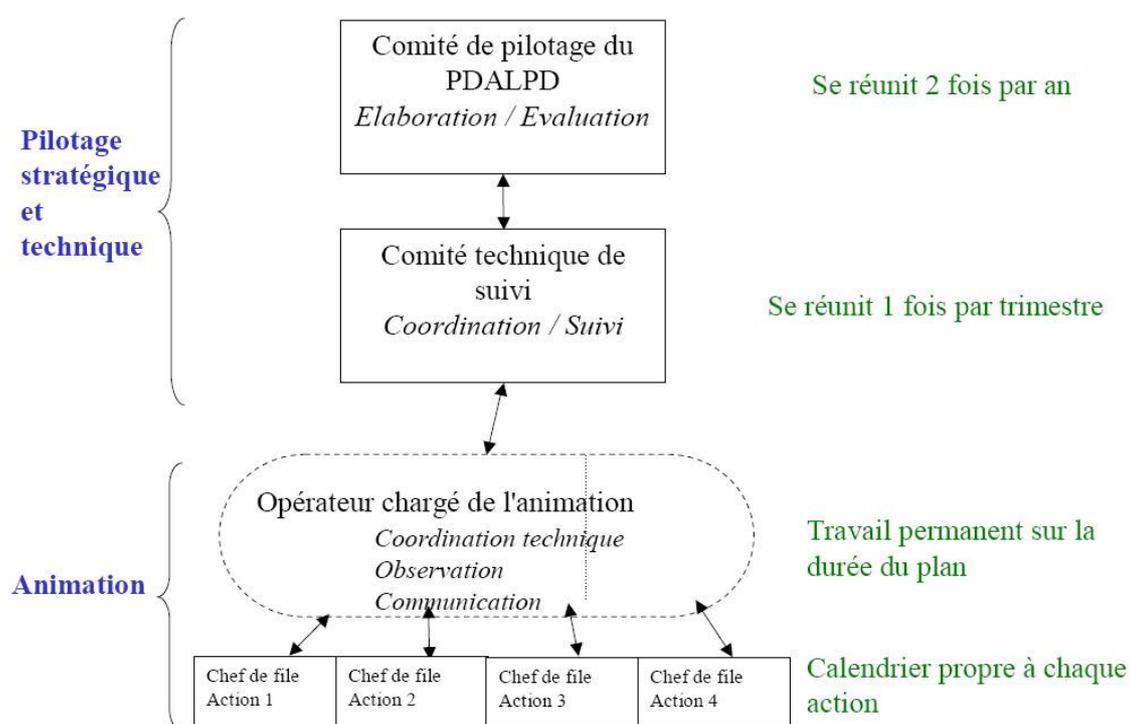
Mode de pilotage, de conduite et d'animation du PDALPD

Le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées est géré conjointement par l'État et le Département. La durée du PDALPD est fixée à 5 ans, avec une évaluation à mi-parcours

Le **pilotage stratégique** est assuré par un **comité de pilotage agissant en tant que comité responsable du Plan** (au sens de l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 pour la mise en œuvre du droit au logement). Le Comité de pilotage est chargé de l'élaboration, de la mise en œuvre, du suivi et de l'évaluation du PDALPD.

Le pilotage technique et la mise en œuvre du plan en mode projet s'appuie sur :

- Un **comité technique de suivi** qui coordonne et met en œuvre le plan en mode projet
- Un **opérateur chargé de l'animation** du plan qui gère l'animation, la communication, et une partie de l'observation liée au Plan.
- Des **instances pré-existantes ou des groupes projets**, sous la direction de chefs de file, qui gèrent la mise en œuvre des différentes actions du Plan



I. Les instances de pilotage stratégique et technique

COMITÉ DE PILOTAGE AGISSANT EN TANT QUE COMITÉ RESPONSABLE DU PLAN

Le comité responsable du Plan est chargé de l'élaboration, de la mise en œuvre, du suivi et de l'évaluation du PDALPD.

Il est mis en place et coprésidé par le préfet et le président du conseil général par un arrêté conjoint.

Comme le précise le décret du 29 novembre 2007 relatif aux PDALPD, il comprend au moins :

- un représentant de chaque EPCI ayant conclu, en application de l'article L 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, une convention avec l'État ;
- un représentant des EPCI ayant prescrit ou approuvé un programme local de l'habitat ;
- un maire ;
- un représentant des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement ;
- un représentant des bailleurs publics ;
- un représentant des bailleurs privés ;
- un représentant des organismes payeurs des aides personnelles ;
- un représentant des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Le comité responsable du Plan se réunit au moins deux fois par an.

Le secrétariat du comité responsable du Plan est assuré par l'animateur du PDALPD.

COMITE TECHNIQUE DE SUIVI

Pour la mise en œuvre du PDALPD, le comité responsable du Plan s'appuie sur le comité technique de suivi, dans le cadre de ce nouveau plan son rôle sera renforcé. Il pourrait être, en fonction des thématiques traitées, élargi à un certain nombre de nouveaux partenaires.

Le comité réunit les représentants des institutions et organismes visés dans l'arrêté conjoint relatif à la composition du comité responsable du Plan ainsi éventuellement que d'autres partenaires impliqués dans la mise en œuvre du PDALPD. Ces partenaires peuvent être des représentants des distributeurs d'eau et d'énergie et des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP), ainsi que les pilotes d'actions qui ne seraient pas membres du comité responsable.

Le comité technique de suivi coordonne et pilote le Plan en mode projet. A cet effet, les pilotes lui rendent compte des bilans des actions dont ils ont la charge ainsi que des difficultés éventuellement rencontrées.

Il veille à faciliter les synergies dans les actions mises en œuvre dans l'objectif d'une meilleure efficacité de l'action publique.

Il prépare les éléments de décision pour le comité responsable du Plan et lui rend compte des bilans du PDALPD.

Il se réunit une fois par trimestre.

Son secrétariat est assuré par l'animateur du PDALPD.

II. L'animation du Plan

OPÉRATEUR CHARGÉ DE L'ANIMATION

L'animateur du PDALPD est le coordinateur technique du Plan. Une mission d'animation est confiée à un prestataire qui devra remplir les missions prévues dans le cadre de la fiche action n°1 et d'un cahier des charges d'animation.

L'animateur coordonne la gestion en mode projet du Plan et accompagne le renforcement de ses différentes instances. Il établit des relations avec chacun des chefs de file des projets de façon à faciliter la mise en œuvre des actions et à créer les synergies nécessaires entre elles.

Il veille à la mise en œuvre du plan de communication du PDALPD dans l'objectif notamment de créer une culture commune devant faciliter le partenariat et assurer l'efficacité du plan.

Il rend compte des avancées du Plan au comité technique de suivi et au comité responsable, dont il assure les secrétariats. L'animateur du Plan, en liaison avec le comité technique de suivi et les pilotes des différentes actions, construira un tableau de bord permettant de suivre en continu la mise en place du PDALPD. Le tableau de bord sera soumis au comité responsable du Plan. Ce suivi s'appuiera sur la mise en place d'indicateurs de pilotage.

Il est également proposé de réaliser une évaluation à mi-parcours permettant de mettre en place d'éventuelles mesures correctrices. Une évaluation sera menée aux termes du prochain PDALPD.

L'opérateur chargé de l'animation du Plan a également pour mission d'assurer la mobilisation de la connaissance des besoins, garant de la pertinence des actions. A cet effet, son action est coordonnée avec la mise en œuvre d'un dispositif partenarial d'observation du logement des personnes défavorisées. Ce dispositif s'intègre à l'Observatoire départemental de l'habitat, il s'appuie sur le partenariat dans la collecte des données et l'échange d'information. Il s'appuie également sur les fonctions d'observation mises en place au titre des PLH.

PROGRAMME D' ACTIONS CONDUIT EN MODE PROJET COORDONNÉ PAR DES CHEFS DE FILE

La mise en œuvre du PDALPD est assurée dans le cadre d'une conduite en mode projet qui vise à impulser et coordonner les initiatives des différents partenaires.

A cet effet, la mise en œuvre des objectifs prioritaires du PDALPD s'appuie sur le programme d'actions décliné ci-après sous forme de fiches.

En fonction de l'évaluation en continu du Plan et de l'évolution des besoins, les actions ainsi définies pourront être amendées et complétées pendant toute la durée du Plan au moyen d'avenants.

Pour chacune des actions un chef de file est désigné. En lien avec l'animateur du Plan, chaque chef de file assure le suivi et le bilan des actions dont il a la responsabilité.

Fiches actions

Fiches actions animation / observation

Fiche action n°1. Renforcer les fonctions d'animation et de communication du PDALPD en articulation avec la fonction d'observation.

Fiche action n°2. Renforcer le dispositif partenarial d'observation du logement des personnes défavorisées

Fiches actions thématiques

Fiche action n°3. Développer un dispositif de production de l'offre spécifique et adaptée

Fiche action n°4. Mobiliser les dispositifs d'attribution et rechercher des solutions de logement dans les parcs social et privé, pour répondre aux objectifs de la loi DALO

Fiche action n°5. Soutenir le développement d'outils de mobilisation et de sécurisation de l'offre dans le parc privé

Fiche action n°6. Consolider et développer le dispositif de baux glissants

Fiche action n°7. Renforcer la mobilisation du Fonds unifié logement pour l'accès et le maintien dans le logement des populations fragiles en coordination avec les autres actions du PDALPD

Fiche action n°8. Consolider le dispositif de prévention des expulsions locatives

Fiche action n°9. Création d'une instance de coordination pour le repérage et la lutte contre l'habitat indigne

FICHE ACTION N°1

RENFORCER LES FONCTIONS D'ANIMATION ET DE COMMUNICATION DU PDALPD EN ARTICULATION AVEC LA FONCTION D'OBSERVATION.

Bilan du précédent plan et contexte actuel :

Le bilan du Plan précédent a révélé l'importance centrale de l'animation mais aussi certaines carences dans sa lisibilité et son opérationnalité. Il convient donc de renforcer et de redéfinir le mode d'animation du Plan en établissant un nouveau cahier des charges de l'animation qui réponde aux enjeux de cette fonction.

Nature et modalités des actions à mettre en œuvre :

Un prestataire est choisit sur la base d'un cahier des charges de l'animation, c'est ensuite au Comité responsable et au Comité technique de s'assurer de son respect et du bon déroulement de la mission d'animation.

L'animateur coordonne la gestion en mode projet du Plan et accompagne le renforcement de ses différentes instances. Il veille à la mise en œuvre du plan de communication du PDALPD.

L'animateur du plan est choisit pour une première durée allant jusqu'à la moitié du Plan, sa mission sera reconduite le cas échéant jusqu'à la fin du Plan en fonction de l'évaluation qui en est faite.

Il a une place centrale dans le dispositif du Plan, pour remplir les objectifs liés à sa fonction sa mission comporte un ensemble d'éléments complémentaires et articulés.

Objectifs	<p>Clarifier et renforcer le mode d'animation du Plan pour le rendre opérant, lisible et efficace. Pour se faire la mission d'animation devra répondre aux objectifs et enjeux suivant :</p> <ul style="list-style-type: none">⇒ Développer une animation du Plan en mode projet, en relation avec chacun des chefs de file des projets mis en œuvre.⇒ Faciliter la mise en œuvre des actions et créer les synergies nécessaires entre les différentes actions.⇒ Informé et mobiliser les partenaires dans une dynamique commune en développant les actions de communication, d'échange et de formation.⇒ Développer les actions territorialisées et la coordination avec les politiques locales de l'habitat.⇒ Articuler les fonctions d'animation avec la mise en œuvre du dispositif d'observatoire du logement des personnes défavorisées.
Chefs de file	État / Conseil général
Détails de la mise en œuvre des actions	<p>A) L'animation générale du Plan Animation du Plan en mode projet, accompagnement du renforcement de ses différentes instances. Etablissement de relations privilégiées avec les chefs de file pour faciliter la mise en œuvre des fiches-actions du Plan et à créer des synergies entre elles. Attention portée sur la territorialisation des actions du Plan et à leurs articulations avec les dispositifs et acteurs des politiques locales de l'habitat et notamment des PLH.</p> <p>B) Le secrétariat du Plan et l'évaluation Secrétariat général du Plan auprès de l'ensemble des partenaires intéressés. Secrétariat des comités de pilotage stratégique (comité responsable) et technique (comité de suivi). Préparation et suivi de leurs réunions. Évaluation du Plan par bilans d'étape trimestriels avec l'élaboration de tableaux pour suivre en continu la mise en place du PDALPD.</p> <p>C) La communication Mise en œuvre du plan de communication défini dans les documents préparatoires au</p>

	<p>PDALPD. L'objectif de la communication autour du Plan est la diffusion ciblée d'information mais il s'agit aussi de créer par la communication une culture commune devant faciliter le partenariat et assurer l'efficacité du Plan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communication sur le Plan en lui-même : Action de démarrage, plaquette d'information, poursuite des Clés du Plan, rencontre annuelle, cohérence des espaces Internet dédiés. - Mise en place d'outils adossés au Plan articulés avec les éléments de communication et de formation de certaines fiches-actions (Guide à l'usage des partenaires, fiches sur les dispositifs, les notions ou les acteurs, formation autour de la mise en œuvre de la loi DALO ou de la lutte contre l'habitat indigne) <p>D) L'observation (fiche n°2)</p> <p>Maîtrise d'ouvrage déléguée de la mission d'observation. Participation au dispositif d'observation du logement de personnes défavorisées en synergie avec l'Observatoire départemental de l'habitat. Développement de partenariat dans la collecte des données, l'échange d'information et la diffusion des résultats.</p> <p>E) Le secrétariat de la commission de relogement (Fiche n°4)</p> <p>Dans l'attente de la redéfinition de l'organisation de la commission de relogement et de son articulation avec la commission de médiation, l'animateur est responsable du secrétariat et des bilans de la commission. Il participe à la réflexion sur la liaison à créer entre les deux commissions dans le cadre des objectifs de la loi DALO.</p>
Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> - Clarté des processus de décision, de mise en œuvre et d'évaluation des actions du Plan. - Plus grande appropriation du Plan par l'ensemble de ses partenaires grâce à la dynamique portée par l'animation. - Visibilité et reconnaissance du Plan.
Calendrier	<p>Actions à mettre en œuvre tout au long du déroulé du plan, prioritaire pour la période 2008/2009. Possibilité d'ajustement de la mission d'animation par lettres de mission annuelles en fonction de l'évaluation des actions du Plan et de l'évolution du contexte.</p> <p>A court terme</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 2008 : Définition d'un cahier des charges d'animation, recrutement d'un prestataire, démarrage du Plan, première mise en œuvre des missions d'animation <p>A moyen terme</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 2009 : Mise en œuvre des missions d'animation et communication ⇒ 2010 : Évaluation du PDALPD à mi-parcours, prolongation de la mission d'animation en tenant compte du bilan réalisé à mi-parcours.
Indicateurs d'évaluation	<ol style="list-style-type: none"> 1. Élargissement du partenariat : Mobilisation d'un éventail large de partenaires dans les différentes actions du Plan (nombre et type de partenaires impliqués). 2. Niveau d'implication et articulation entre les chefs de files, et les opérateurs 3. Visibilité du PDALPD et circulation de l'information (respect du plan de communication, nombre de publications, de formations organisées, public touché etc.) 4. Régularité et pertinence des publications et des bilans. Évolution des tableaux de bord (influence de l'évaluation sur l'action)

TERRITORIALISATION ET PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Dispositif départemental
Articulation avec les instances territoriales

FICHE ACTION N°2.

RENFORCER LE DISPOSITIF PARTENARIAL D'OBSERVATION DU LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

Bilan du précédent plan et contexte actuel :

Une connaissance fine des données liées aux besoins en logement des ménages défavorisés est indispensable pour ajuster les actions du Plan et mesurer leur efficacité. La connaissance des besoins constituait une première priorité affichée dans le précédent Plan. Néanmoins si des avancées partielles sont notables, il n'a pas été organisé et constitué un dispositif permettant d'exploiter les données disponibles en continu.

Aujourd'hui si la plupart de ces informations existent, elles sont dispersées dans plusieurs structures, elles ne sont pas toujours systématisées et analysées dans le temps.

L'Observatoire départemental de l'habitat (ODH) mène un travail général sur la question du logement sans être centré sur les indicateurs qui intéressent le PDALPD. De même il existe des fonctions d'observation créées dans le cadre des politiques locales de l'habitat. Elles ont, elles aussi, une portée générale et une inscription géographique réduite. Enfin, il existe des observations plus ou moins systématisées de l'ensemble des acteurs du logement chacun restant dans le cadre de son domaine de compétence (logement social, logement indigne, hébergement etc.)

Nature et modalités des actions à mettre en œuvre :

Mise en œuvre d'un dispositif partenarial d'observation du logement des personnes défavorisées. D'une part l'observation des éléments liés au PDALPD est intégrée à la mission de l'ODH, chargé de la collecte et du traitement des informations, de l'autre l'animateur du Plan travaille sur l'animation des partenariats et la diffusion d'informations autour de l'observation.

Le dispositif s'appuie sur le partenariat dans la collecte des données et l'échange d'information. Il s'appuie également sur les fonctions d'observation mises en place au titre des PLH.

Concrètement le dispositif se met en place à partir de la rédaction d'un cahier des charges de l'observation élaboré par les Comités de pilotage stratégique et technique du PDALPD. Le cahier des charges reprend et précise les étapes de mise en œuvre de la mission d'observation.

Objectifs	<ul style="list-style-type: none">⇒ Renforcer les dispositifs existants d'observation par un volet spécifique sur la question du logement des personnes défavorisées.⇒ Renforcer le partenariat entre les acteurs du logement grâce au partage et à l'échange de connaissances.⇒ Mettre en place un partage en continu de la connaissance des besoins des personnes défavorisées pour préciser et conduire les actions à mettre en œuvre.⇒ Alimenter les diagnostics nécessaires à la mise en œuvre des différentes actions du Plan.⇒ Alimenter les comptes-rendus et évaluations des actions du PDALPD.
Chefs de file	État / Conseil général
Partenaires concernés et contributeurs	Ensemble des partenaires du PDALPD dont : Observatoire départemental de l'habitat, ADIL, agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise, dispositifs d'observations mis en œuvre dans le cadre des politiques locales de l'habitat, CIL, USH
Détails et étapes de la mise en œuvre des actions	<p>A) Réalisation du bilan des données nécessaires et des acteurs impliqués</p> <p>Les indicateurs à élaborer peuvent être structurés en 4 volets :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les données de cadrage : peuplement, populations à faibles ressources...- La connaissance des besoins : données sur l'urgence sociale, aides à l'accès du FUL, données de la commission de relogement et de la commission de médiation, données sur l'habitat indigne, indicateurs de surpeuplement etc.- La connaissance de l'offre et des freins à la satisfaction des besoins : capacités d'hébergement, importance du parc HLM, parc privé conventionné...- Le suivi des actions du PDALPD : cela correspond à une analyse des données du FUL, production d'habitat adapté, développement de la sous-location, évolution des expulsions etc. <p>Il convient pour chacun de ses volets d'identifier les acteurs pertinents à impliquer dans l'observatoire pour le partage de l'information.</p>

	<p>B) Structuration du partenariat</p> <ul style="list-style-type: none"> - Organisation de la remontée de l'information, validation du choix des indicateurs avec les partenaires impliqués dans un travail bilatéral et collectif. - Organisation de rencontres régulières des partenaires de l'observation. - Travail sur la remontée de données qualitatives (travailleurs sociaux, associations, services d'aides à domicile...) <p>C) Collecte et analyse des données</p> <ul style="list-style-type: none"> - Selon un rythme régulier (élaboration d'un tableau de bord qui reste le même pendant les 5 ans du PDALPD afin d'observer les évolutions dans le temps avec pertinence) - Réalisation d'études ponctuelles pour éclairer un point spécifique du Plan à la demande d'un de ses partenaires ou des Comités de pilotage. <p>D) Organiser une diffusion plus large des informations</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alimenter les partenaires de l'observatoire en retour - Alimenter l'évaluation du PDALPD - Organisation d'une diffusion plus large auprès des partenaires et du grand public (de type rapport annuel) <p>E) Accompagnement dans la construction d'une observation spécifique sur la question de l'habitat indigne</p> <p>Il s'agit de répondre à l'obligation, à terme, de création d'un fichier nominatif pour le repérage des logements indignes (voir Fiche n°9)</p>
Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> - Une vision claire de la situation de logement et des besoins en logements des personnes défavorisées et de son évolution. - Des indications précises sur l'efficacité des actions du PDALPD pour l'évolution des situations de logement des personnes défavorisées. - La création d'une dynamique partenariale autour de l'objectif d'observation
Calendrier	<p>Action prioritaire, à mettre en place dès la première année du PDALPD</p> <p>2008 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définition des éléments du cahier des charges de l'observation - Bilan des données nécessaires existantes et manquantes - Élaboration d'un tableau de bord - Organisation d'une rencontre entre les partenaires pour la validation du dispositif - Première mise en forme des données recueillies <p>2009 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alimentation régulière du tableau de bord - Réalisation d'études thématiques ponctuelles - Rencontre des partenaires - Élaboration d'un rapport annuel <p>2010 : idem 2009 + évaluation à mi parcours du PDALPD</p>
Indicateurs d'évaluation	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nombre et type de partenaires impliqués 2. Régularité et pertinence des tableaux de bord et du rapport annuel de l'observatoire. 3. Étendue de la diffusion et de la publication des résultats de l'observation 4. Vérification régulière de la pertinence des données produites auprès des partenaires locaux.

TERRITORIALISATION ET PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Dispositif départemental

Articulation avec les instances territoriales d'observation issues des PLH

FICHE ACTION N°3

DÉVELOPPER UN DISPOSITIF DE PRODUCTION DE L'OFFRE SPÉCIFIQUE ET ADAPTÉE

Contexte actuel :

Le diagnostic attaché au PDALPD a révélé que certaines catégories de ménages étaient particulièrement touchées par les difficultés de logement à la convergence des tensions observées entre l'offre et la demande sur le marché du logement (Les familles nombreuses, les familles monoparentales, les personnes n'arrivant pas à faire face aux charges de logement, les jeunes précarisés, en formation ou en insertion professionnelle, les personnes vieillissantes avec de faibles ressources...). Par ailleurs il existe une série de ménage avec des problématiques spécifiques qui sont exclus du logement ou menacés de l'être (Les personnes en structures d'hébergement, les ménages menacés d'expulsion, les personnes souffrant de handicap, les migrants vieillissant en foyer).

Nature et modalités des actions à mettre en œuvre :

Le PDALPD doit identifier clairement ces besoins (travail d'observation et travail partenarial d'échange d'informations), il doit affirmer des objectifs de production et mettre en place les dispositifs pour faciliter cette production d'une offre spécifique et adaptée.

Il s'agit de mettre en place une mission d'ingénierie sous la forme d'une MOUS "production d'habitat adaptée". Une lettre de mission des Comités de pilotage stratégique et technique précise les modalités de mise en œuvre et la déclinaison des objectifs de la MOUS.

Objectifs	<p>⇒ Faciliter la production d'offre spécifique et adaptée :</p> <ul style="list-style-type: none">• Logements supports à l'insertion en PLAI• Habitat adapté en diffus pour les ménages qui ne trouvent pas de solution de logement dans l'offre ordinaire (grandes familles, ménages au mode de vie atypique, gens du voyage sédentarisés...)• Résidences sociales• Maisons relais <p>⇒ Développer les expérimentations innovantes.</p>
Chefs de file	DDE / Délégués des aides à la pierre
Partenaires concernés et contributeurs	DDE, Conseil régional, Collectivités locales, Bailleurs sociaux, gestionnaires de résidences sociales, SIRES, DDASS, partenaires de la commission de relogement.
Détails et étapes de la mise en œuvre des actions	<p>A) Identification des besoins, définition des objectifs de production</p> <p>Repérage des besoins en habitat d'insertion via les remontées des commissions de relogement et de médiation et via le travail de l'observatoire du logement des personnes défavorisées.</p> <p>Construction d'une vision partagée sur l'offre existante et les besoins auxquels elle répond. Travail en articulation avec le groupe de travail de la DDASS "fluidité / sortie des dispositifs".</p> <p>Pour les résidences sociales et maisons relais, préciser les objectifs de production et les territoires concernés</p> <p>Pour l'habitat adapté en diffus, articulation avec la commission de relogement pour identifier les besoins</p> <p>Pour les gens du voyage, analyse préalable des besoins à préciser en articulation avec le schéma départemental d'accueil</p> <p>Construction d'objectifs de production en articulation avec les politiques locales de l'habitat</p> <p>Recherche autour des expérimentations innovantes en matière d'habitat adapté (accession à la propriété pour les personnes défavorisées, auto-construction, habitat coopératif...). Préciser des objectifs de production.</p>

	<p>Aujourd'hui les objectifs chiffrés de production inclus dans le Plan de cohésion social sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objectifs des délégataires des aides à la pierre en Pla-i, Plus et Plus CD : 2045 logements de 2005 à 2010 pour l'agglomération d'Orléans, dont 20% de Pla-i soit 409 logements. 2000 logements pour le Conseil général de 2006 à 2011 soit 400 logements en Pla-i. <p>En termes de territoires, de 2006 à 2009, 745 logements sociaux doivent être construits par an sur le Loiret dont 367 sur l'agglomération d'Orléans et 98 sur l'agglomération de Montargis.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre de la loi DALO la construction supplémentaire de 88 logements Pla-i par an est prévue. - Objectif Anah de logement à loyer conventionné : 176 logements par an (97 sur l'agglomération d'Orléans, 16 sur celle de Montargis). - Objectif Anah de sortie de vacance à loyer maîtrisé : 34 logements par an. <p>B) Mission d'assistance à la production de l'offre</p> <p>Prospection foncière, définition des éléments de programmation et recherche des acteurs pertinents pour mener la Maîtrise d'ouvrage immobilière et la gestion locative et sociale de l'offre concernée.</p> <p>Mobilisation des travailleurs sociaux sur le diagnostic de la situation</p> <p>Coordination des différents partenaires</p> <p>Accompagnement au montage technique et financier en coordonnant les moyens propres à chacun des partenaires concernés par la mise en œuvre des projets identifiés</p> <p>C) Suivi de l'offre produite</p> <p>En transversal, articulation avec le dispositif d'observation. Suivi notamment de l'occupation des logements au-delà de leur première attribution.</p> <p>D) Communication auprès des élus</p> <p>Communiquer auprès des élus à partir d'opérations "exemplaires".</p>
Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> - Adéquation entre les diagnostics sur les difficultés de logement et les objectifs de production. Élaboration d'objectifs pour l'ensemble des produits spécifiques et adaptés. - Atteinte des objectifs fixés grâce à la mission d'assistance et à la dynamique partenariale. - Amélioration de la situation de logement pour les différentes catégories de difficultés rencontrées.
Calendrier	<p>2008 : Rédaction de la lettre de mission, mise en place de la Mous, travail sur l'identification des besoins et la consolidation des partenariats.</p> <p>2009 : Assistance à la production, suivi de l'offre produite, communication.</p> <p>2010 : Idem 2009 + évaluation à mi-parcours du DALPD</p>
Indicateurs d'évaluation	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nombre de logements construits par nature d'offre 2. Cohérence avec les politiques locales de l'habitat 3. Profils des ménages logés / Évolution des situations des ménages concernés

TERRITORIALISATION ET PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Développer une connaissance territorialisée des besoins.

Articuler les réponses au niveau local en cohérence avec les politiques de l'habitat, en particulier dans le contexte de la mise en œuvre des délégations de compétences des aides à la pierre.

Tenir compte de la localisation des projets en termes de proximité aux services, transports, et autres éléments indispensables à une démarche d'insertion par le logement

FICHE ACTION N°4

MOBILISER LES DISPOSITIFS D'ATTRIBUTION ET RECHERCHER DES SOLUTIONS DE LOGEMENT DANS LES PARCS SOCIAL ET PRIVÉ, POUR REpondre AUX OBJECTIFS DE LA LOI DALO

Bilan du précédent plan et contexte actuel :

Le bilan de la commission de relogement dans le cadre du précédent PDALPD est plutôt bon. Construit dans un cadre souple, le dispositif a permis l'émergence d'une dynamique partenariale intéressante.

Le nouveau contexte créé par la loi Dalo est l'occasion de penser l'articulation des dispositifs d'attribution pour répondre aux objectifs de la loi qui vont aller en s'élargissant puisqu'au 1^{er} janvier 2012, tous les demandeurs de logement social n'ayant pas reçu une réponse après un délai anormalement long pourront engager un recours.

Nature et modalités des actions à mettre en œuvre :

Il s'agit de mener une réflexion pour construire l'articulation entre les commissions de médiation et de relogement. A partir de cette réflexion le règlement intérieur de la commission de relogement pourra être réécrit notamment dans une optique de mobilisation du parc privé.

Objectifs	<p>⇒ Articuler la commission de médiation avec la commission de relogement pour rendre plus efficaces les dispositifs d'attributions prioritaires dans le cadre notamment de la loi DALO.</p> <p>⇒ Renforcer, grâce à cette articulation, la mobilisation de l'offre dans le parc privé (Fiche n°5) et le dispositif des baux glissants (Fiche n°6).</p>
Chef de file	État
Partenaires concernés et contributeurs	Membres de la commission de relogement
Détails de la mise en œuvre des actions	<p>A) Articulation entre commission de médiation et commission de relogement</p> <p>La commission de médiation a été créée en application de la loi DALO, sa composition et son rôle sont fixés par des textes, c'est le dernier recours pour éviter le contentieux juridique. La commission de relogement est, elle, un dispositif départemental de composition plus large et plus libre dans son organisation.</p> <p>Dans un souci d'efficacité de l'action publique, il convient d'articuler le fonctionnement de ces deux commissions. La commission de relogement peut fonctionner en amont et en aval de la commission de médiation. Elle peut répondre à des saisines de cette dernière ou via d'autres filières de saisine. Il est envisageable que les deux commissions siège dans une seule et même instance agissant soit en tant que commission de médiation soit en tant que commission de relogement (chacun prenant part ou non à la décision en fonction de son appartenance à l'une ou l'autre des commissions).</p> <p>Le comité de pilotage stratégique (comité responsable du PDALPD) entérine la nouvelle organisation de la commission de relogement.</p> <p>Dans l'attente d'un choix définitif, le secrétariat de la commission de relogement est assuré par l'animateur du Plan.</p> <p>B) Renforcement des dispositifs d'attribution et recherche de solutions dans les parcs publics et privés</p> <p>Redéfinir le règlement intérieur de la commission de relogement :</p> <ul style="list-style-type: none">- Simplifier et clarifier le mode de saisine et d'identification des ménages (articulation avec les dispositifs spécifiques : accord collectif, sortie d'hébergement, contingent préfectoral)- Élargir la composition à de nouveaux partenaires (notamment sur la mobilisation du parc privé et la sécurisation des bailleurs)

	Mener une évaluation régulière de la commission de relogement, participer à l'alimentation des dispositifs d'observation
Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> - Apporter une réponse rapide, efficace et diversifiée aux ménages en difficultés qui font appel à une commission d'attribution. Éviter aux ménages d'avoir à engager un recours judiciaire dans le cadre de la loi DALO. - Articuler les 2 commissions existantes et en faire des lieux de dynamique partenariale.
Calendrier	<p>2008 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réflexion autour de l'articulation des commissions de relogement et de médiation, mise en cohérence des deux commissions. - Rédaction du nouveau règlement intérieur de la commission de relogement. <p>2009 / 2010 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcement des dispositifs en fonctions des évaluations réalisées.
Indicateurs d'évaluation	<p>Bilan de l'action des commissions de médiation et de relogement</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Évolution des saisines, temps de traitement des dossiers 2. Nombre de ménages ayant bénéficié du dispositif / Relogements ayant aboutis 3. Nombre et type de logements proposés 4. Profil des ménages concernés / Évolution de la situation des ménages

TERRITORIALISATION ET PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Commission de relogement déjà territorialisée sur le département à Orléans et Montargis.

FICHE ACTION N°5

SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT D'OUTILS DE MOBILISATION ET DE SÉCURISATION DE L'OFFRE DANS LE PARC PRIVÉ

Bilan du précédent plan et contexte actuel :

La mobilisation du parc privé permet de diversifier les réponses à apporter aux publics du Plan. La sécurisation, quant à elle, est un moyen de prévention des difficultés pour les ménages fragiles.

Dans le cadre du Plan précédent des actions ont été mises en place, il s'agit dans le Plan actuel de les mettre en cohérence et de mieux les articuler avec l'ensemble des actions du PDALPD.

Nature et modalités des actions à mettre en œuvre :

Il convient de renforcer le pilotage de cette action en créant autour de ses chefs de file un "groupe projet" réunissant les partenaires concernés pour mettre en cohérence les différentes réponses sur le parc privé. L'animateur du Plan peut être amené à jouer un rôle dans la mobilisation de ce "groupe projet"

Objectifs	<ul style="list-style-type: none">⇒ Mobiliser l'offre du parc privé pour les publics du Plan.⇒ Renforcer les modes de gestion intermédiaire en vue d'accroître l'offre par la sécurisation des bailleurs.⇒ Agir pour le maintien dans les lieux des propriétaires occupants fragiles.
Chefs de file	État / Délégués au titre de l'Anah
Partenaires concernés et contributeurs	Collectivités locales (délégués des aides à la pierre), DDE, CAF UDAH-Pact, SIRES, Anah, associations
Détails de la mise en œuvre des actions	<p>Le groupe projet travaillera en deux temps:</p> <p>A) Établissement d'un bilan de la mobilisation du parc privé et analyse des causes de la faiblesse du conventionnement des logements locatifs privés dans le Loiret.</p> <ul style="list-style-type: none">- Partir des actions existantes et de leurs résultats.- Mener un travail d'analyse qualitative (rencontre avec les acteurs) pour comprendre la faiblesse des conventionnements <p>B) Le groupe projet appuie et coordonne la mise en œuvre des actions suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none">- Mise en place d'un PST départemental- Développement des conventionnements Anah. <p><i>Les objectifs départementaux du Plan de cohésion sociale pour la période 2006-2009 sont les suivants :</i></p> <p><i>176 logements par an pour les loyers conventionnés, 143 pour les loyers intermédiaires, 205 logements en sortie de vacance, 55 logements locatifs par an en lutte contre l'habitat indigne, 76 logements de propriétaires occupants en "lutte contre l'habitat indigne".</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Renforcement de la sécurisation des bailleurs en liaison avec le 1% logement (GRL)- Renforcement des dispositifs de médiation, de gestion locative, et d'accompagnement des propriétaires occupants en difficultés.- Attention particulière portée sur la problématique des copropriétés, engagement d'actions adaptées. <p>Cette action doit être menée en coordination avec l'ensemble des actions portant sur le parc privé : les baux glissants (Fiche N°6), le FUL (Fiche N°7), les expulsions (Fiche N°8) et l'habitat indigne (Fiche N°9)</p>

Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'une dynamique partenariale au sein du groupe projet qui permette le développement d'actions cohérentes et efficaces. - Augmentation de la mobilisation du parc de logement privé pour l'accueil des publics du PDALPD.
Calendrier	<p>2008 : Les chefs de file réunissent le groupe projet qui travaille sur le bilan de la mobilisation du parc privé A partir du diagnostic, propositions d'actions et calendrier de mise en œuvre</p> <p>2009: Rencontres du groupe projet Mise en place progressive des actions en cohérence avec l'ensemble des actions du Plan et dans une logique partenariale.</p> <p>2010 : idem 2009 + évaluation à mi-parcours du PDALPD</p>
Indicateurs d'évaluation	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nombre et type de logements conventionnés construits 2. Profil des ménages logés / Évolution de la situation des ménages concernés 3. Nombre de participants au groupe projet, nombre de rencontres organisées

TERRITORIALISATION ET PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Départemental, liens avec les dispositifs des politiques locales de l'habitat
Définition d'objectifs spécifiques en lien avec la mise en œuvre des PLH

FICHE ACTION N°6

CONSOLIDER ET DÉVELOPPER LE DISPOSITIF DE BAUX GLISSANTS

<p>Bilan du précédent plan et contexte actuel :</p> <p>Depuis 2004, une ligne budgétaire dédiée à la garantie des associations a été instaurée au sein du FUL. Une instance de médiation a également été créée. En 2006, l'aspect contractuel a été amélioré en intégrant dans le contrat logement du FUL (liant le ménage, l'association et le FUL), les objectifs de la sous-location avec copie au bailleur, afin de permettre un glissement de bail sur une base commune.</p> <p>En 2006, le dispositif a donné lieu à 68 avis favorable pour sous-location ou prolongation, et 14 glissements de bail. En 2007, il s'est agi de 84 avis favorable et 27 glissements de bail.</p> <p>Nature et modalités des actions à mettre en œuvre :</p> <p>Ces acquis sont à valoriser et à inscrire davantage dans l'ensemble des réponses aux problèmes de logement des personnes défavorisées, en répondant notamment aux enjeux en termes de pilotage du dispositif.</p>	
Objectifs	<p>⇒ Renforcer le dispositif existant pour en assurer l'efficacité.</p> <p>⇒ Améliorer le pilotage du dispositif.</p>
Chef de file	Conseil Général
Partenaires concernés	Bailleurs sociaux, associations
Détails de la mise en œuvre des actions	<p>A) Création d'un groupe de coordination et état des lieux</p> <p>Il s'agit pour les chefs de file de cette action de créer un "groupe de coordination" des actions de sous-location pour améliorer le pilotage du dispositif, le lien avec les associations et l'évaluation de la sous-location.</p> <p>La première mission de ce groupe est la réalisation d'un état des lieux et une analyse de la mise en œuvre du dispositif des baux glissants dans le Loiret.</p> <p>B) Définition d'objectifs</p> <p>A partir de cet état des lieux le groupe définit des objectifs quantitatifs et territorialisés d'application du dispositif. La mobilisation d'une offre en matière d'accompagnement et de gestion locative adaptée, en réponse aux besoins de certains publics du Plan, doit se construire en relation avec la commission de médiation et la commission de relogement.</p> <p>Il s'agit également de préciser certains points :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le public cible (en relation avec la commission de relogement). - Les conditions de glissement des baux. <p>Le groupe projet enfin est responsable du suivi et de l'évaluation de l'action.</p>
Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> - Développement et efficacité du dispositif des baux glissants. - Dynamique partenariale positive dans le "groupe projet".
Calendrier	<p>2008 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constitution d'un groupe projet autour de la sous-location : Réalisation d'un bilan, définition d'objectifs, réflexion pour l'amélioration du dispositif. - Continuité et renforcement des dispositifs préexistants. <p>2009 / 2010 : Continuité et amélioration progressive du dispositif, bilan à mi-parcours du PDALPD</p>
Indicateurs d'évaluation	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nombre de baux glissants financés. 2. Nombre de partenaires impliqués dans le groupe projet. 3. Profils des ménages logés / Évolution des situations des ménages.

TERRITORIALISATION ET PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Dispositif départemental, les objectifs peuvent être définis de manière territorialisée.

FICHE ACTION N°7

RENFORCER LA MOBILISATION DU FONDS UNIFIÉ LOGEMENT POUR L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT DES POPULATIONS FRAGILES EN COORDINATION AVEC LES AUTRES ACTIONS DU PDALPD

Bilan du précédent plan et contexte actuel :

Dans le cadre du Plan précédant le FUL a été créé en regroupant le Fond solidarité logement et les dispositifs de solidarité eau, énergie et téléphone. Ce Fond est un des dispositifs principaux du PDALPD en permettant un appui financier aux ménages en difficulté dans leur logement ainsi qu'un financement de mesures d'accompagnement social et de garanties aux associations.

Le dispositif est bien connu des partenaires et largement mobilisé, l'adoption de ce nouveau Plan est l'occasion de le renforcer et d'améliorer certains points de son fonctionnement en cohérence avec l'ensemble des actions pour le logement des personnes défavorisées.

Nature et modalités des actions à mettre en œuvre :

Ces améliorations, sous l'égide du chef de file de cette action, s'inscriront dans le cadre de la réflexion sur l'élaboration d'un nouveau règlement intérieur, par les outils d'évaluation ensuite, puis progressivement par la collaboration du Ful aux outils d'observation.

Objectifs	<p>⇒ Consolider et améliorer le Fond unifié logement, rechercher une efficacité du FUL dans l'adaptation aux besoins.</p> <p>⇒ Chercher l'équilibre entre les aides du FUL.</p>
Chef de file	Conseil général
Partenaires concernés et contributeurs	Membres du FUL
Détails de la mise en œuvre des actions	<p>.A/ Pistes de réflexions à conduire dans le cadre de la révision du règlement intérieur du FUL</p> <ul style="list-style-type: none">- Harmonisation des aides financières.- Refonte des interventions en dehors des aides individuelles.- Articulation avec la Garantie des risques locatifs.- Financement pour la Gestion locative adaptée.- Financement pour l'accompagnement des mutations dans le parc social afin de favoriser la captation de logement pour les familles nombreuses (pack mutation).- Travail sur les critères recevabilité et sur l'articulation avec les dispositifs DALO.- Précision du cahier des charges et du mode fonctionnement des prestations d'ASLL dans le contexte des ménages à accompagner en Résidence sociale ou en Maison relais (accompagnement collectif?). <p>B/ Mise en place et évaluation en continu des plates-formes ASLL</p> <ul style="list-style-type: none">- Suivi régulier de l'activité des plates-formes.- Analyse qualitative de l'impact de leur activité sur les dispositifs. <p>C/ Mobilisation renforcée du FUL dans une perspective de connaissance des besoins, d'orientation et de prévention</p> <ul style="list-style-type: none">- Participation au dispositif de repérage des situations d'habitat indigne (Fiche n°9).- Travail préventif en amont : exemple du "diagnostic logement mal isolé pour les impayés d'énergie".- Alimentation de l'observatoire du logement des personnes défavorisées par l'analyse

	de l'activité du FUL (Fiche n°2). - Adaptation de la stratégie du FULI à l'évolution des situations de logement des personnes défavorisées.
Résultats attendus	- Fonctionnement efficace et évolutif du FUL, répondant à la diversité des problèmes liés au logement pour les personnes défavorisées.
Calendrier	Continuité de l'action existante, mise en place progressive des améliorations 2008 : Finir la réécriture du règlement intérieur, optimiser les aides individuelles 2009 : Participation du FUL à l'observation. Application progressive des révisions. 2010 : Idem 2009 + évaluation à mi-parcours du PDALPD
Indicateurs d'évaluation	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bilans réguliers du FUL et de l'ASLL. 2. Évaluation au regard des objectifs posés par le règlement intérieur du FUL.

TERRITORIALISATION ET PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Déclinaison territoriale par UTS
Plateforme ASLL territorialisée

FICHE ACTION N°8

CONSOLIDER LE DISPOSITIF DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

<p>Bilan du précédent plan et contexte actuel :</p> <p>La charte de partenariat sur la coordination autour des impayés de loyers dans le secteur locatif social signée en 2003 a été peu utilisée. Cependant, depuis 2004 les statistiques des expulsions locatives sont en baisse. Ce bilan positif doit être consolidé notamment en renforçant le travail et la mobilisation des acteurs du parc privé.</p> <p>Nature et modalités des actions à mettre en œuvre :</p> <p>Le groupe de travail mis en place en 2006 (dont les référents sont le Conseil Général et la Préfecture et qui est composé de la DDE, de l'ADIL et de la CAF) s'est donné pour objectifs d'établir des modalités d'actions pour informer l'ensemble des acteurs des dispositifs de prévention et évaluer la charte de partenariat.</p> <p>Sous l'égide du chef de file de cette action, la préfecture, qui s'appuiera selon les étapes à mettre en œuvre sur le Conseil général, un travail doit être mené sur les instances et circuits de l'expulsion d'une part, en terme de politique de prévention d'autre part, notamment dans le secteur privé.</p>	
Objectifs	<p>⇒ Consolider et poursuivre le travail de prévention des expulsions locatives.</p> <p>⇒ Travailler en amont en articulation avec le FUL et les plateformes ASLL.</p>
Chef de file	Préfecture
Partenaires concernés et contributeurs	Plates-formes ASLL, ADIL, Bailleurs sociaux, Bailleurs privés, Huissiers de justice, syndicats, Conseil général, DDE, CDAPL
Détails de la mise en œuvre des actions	<p>Constitution d'un groupe projet avec les partenaires</p> <p>Cette action peut se consolider sous la forme d'un "groupe projet", réunissant l'ensemble des partenaires concernés et abordant les questions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Évaluation et renforcement de la charte de partenariat relative au traitement des impayés de loyer du secteur locatif social. - Travail sur la Charte de prévention des expulsions, en mobilisant plus fortement les bailleurs privés afin d'agir en amont des assignations et des expulsions - Renforcement des volets information / formation en lien avec la mission d'animation et de communication du PDALPD. - Articulation de travail de prévention en lien avec les plates-formes ASLL
Résultats attendus	- Continuité de la diminution progressive des statistiques de l'expulsion à tous les niveaux de la procédure (assignation, commandement de quitter les lieux, octroi du concours de la force publique, réalisation effective de l'expulsion).
Calendrier	<p>2008 : - Constitution d'un groupe projet sur la prévention des expulsions.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Évaluation des dispositifs existants – Réflexion sur la mise en œuvre de nouvelles actions <p>2009 : - Rencontre des partenaires dans le cadre du groupe projet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'actions de formations et d'information. - Renforcement du lien avec les plateformes ASLL <p>2010 : - idem 2009 + évaluation à mi-parcours du PDALPD</p>
Indicateurs d'évaluation	<ol style="list-style-type: none"> 1. Évolution des assignations, des octrois du concours de la force public et des expulsions. 2. Nombre et types de partenaires impliqués dans le groupe projet. 3. Nombre d'actions de formation et d'information mise en œuvre.

TERRITORIALISATION ET PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Département

FICHE ACTION N°9
CRÉATION D'UNE INSTANCE DE COORDINATION POUR LE REPÉRAGE ET LA LUTTE CONTRE
L'HABITAT INDIGNE

Bilan du précédent plan et contexte actuel :

Le PDALPD précédent ne s'est pas vraiment saisi de la question de l'habitat indigne. En conséquence, les situations d'habitat indignes sont restées trop mal connues et traitées sans cohérences d'ensemble. La mise en place d'une instance de coordination doit faciliter la mobilisation et la construction des politiques et outils adaptés, en tenant compte des compétences des différents partenaires. Ce dispositif doit permettre, au fur et à mesure de son déploiement, la définition d'actions à mettre en œuvre pour la résorption des logements repérés ainsi que la mise en place d'actions d'informations et de formations pour lutter contre l'habitat indigne.

Nature et modalités des actions à mettre en œuvre :

Le dispositif s'inscrit dans le cadre d'un groupe projet qui rassemble l'ensemble des partenaires de l'action sous l'égide des chefs de file. Le groupe projet agit à trois niveaux : sur la mise en place progressive d'un fichier des logements indignes en multipliant les sources d'information, sur la coordination des actions effectives de traitement, sur les aspects formation / information / prévention.

Objectifs	<p>⇒ Mettre en place d'une instance de coordination autour de l'habitat indigne, des logements impropres à l'habitation et des logements non décents pour:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le repérage des situations et le recueil de données - la diffusion d'information - la mobilisation des acteurs - la mise en cohérence des actions
Chefs de file	DDE / DDASS
Partenaires concernés et contributeurs	CAF, MSA, ADIL, SACI CAP, UNPI, FNAIM, collectivités dotées d'un PLH, ODH. Service hygiène de la ville d'Orléans, collectivités délégataires au titre des aides de l'Anah.
Détails de la mise en œuvre des actions	<p>A) Mise en place progressive d'un guichet unique de repérage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Positionner un dispositif de repérage à positionner par rapport à l'amont (sensibilisation, information, organiser la remontée d'informations..) et à l'aval (qualification de la demande, suites données...) - Établir la liste des sources déjà disponibles ou mobilisables (liste des arrêtés d'insalubrité et de péril, hôtels meublés, données CAF sur l'indécence, commission de conciliation) - Diversifier les modes de repérage et les acteurs susceptibles de faire remonter des informations (aides à domicile, connaissance de situations en milieu rural par les élus locaux, CAF et MSA, l'UDAF, service hygiène, FUL, plateformes ASLL.) - Travailler sur les qualifications de situation : besoins de partenariat et de moyens pour des visites systématiques des logements. <p>B) Coordination des différents partenaires en phase de traitement des situations</p> <ul style="list-style-type: none"> - Optimiser et développer les outils d'analyse (priorisation des interventions) - Définition d'objectifs quantitatifs de traitement des situations d'indignité. - Travailler au développement d'outils financiers (partenariat avec la SACICAP ; PIG départemental à moyen terme)

	<p>C) Volet formation / information / prévention</p> <ul style="list-style-type: none"> - Travailler sur la clarification des notions d'insalubrité, d'indécence, d'indignité, communiquer autour de ces notions. - Développer des outils d'information et organiser des formations auprès des acteurs concernés. - Travailler sur la prévention des situations d'indignité pour agir en amont
Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> - Réelle montée en puissance du repérage et du traitement des situations d'indignité. - Dynamique partenariale efficace autour de cette action.
Calendrier	<p>2008 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place du groupe projet. - Base du travail partenarial et des ressources à mobiliser. - Coordination autour du traitement des situations d'insalubrité, définition d'objectifs quantitatifs. <p>2009 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réunion du groupe projet. - Actions d'informations et de sensibilisation. - Après définition, au niveau national, des conditions de mise en place d'une base de donnée nominative, commencer l'alimentation de la base. <p>2010 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Idem 2009 + évaluation à mi-parcours.
Indicateurs d'évaluation	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nombre et types de participants au groupe projet. Régularité des rencontres du groupe. 2. Nombre de logements repérés dans la base de données (vérifications ponctuelles de l'adéquation entre les données recueillies et les données qualitatives des partenaires locaux.). 3. Évolution des situations d'indignité. 4. Diffusion d'informations, organisation de formations.

TERRITORIALISATION ET PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Départemental

Travail avec des acteurs locaux pour le repérage des situations isolés (notamment en milieu rural), coordination avec les collectivités locales dotées d'un PLH

ANNEXE : ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES

Différentes sources ont été mobilisées pour appréhender les besoins en logement des personnes défavorisées, tant sur le plan quantitatif que qualitatif : demandes en logement social non satisfaites, lecture des besoins au travers des dispositifs (offre d'hébergement ; FUL...), éléments sur le parc privé potentiellement indigne, etc.

Cette analyse a été menée à l'échelle du département et, à chaque fois que cela était possible, au niveau des quatre zones d'emploi¹ (ZE d'Orléans, ZE de Montargis, ZE de Gien, ZE de Pithiviers) et des communautés d'agglomération d'Orléans et de Montargis.

L'échelle des zones d'emploi, avec une prise en compte particulière des périmètres des agglomérations, apparaît cohérente à l'égard du fonctionnement des territoires. Cette territorialisation a d'ailleurs été retenue dans des travaux antérieurs². Elle correspond par ailleurs au découpage des unités du travail social (UTS). Elle croise à plusieurs égards l'échelle politique d'imbrication des politiques sociales et des politiques du logement.

- Éléments de cadrage
- Analyse par publics et situations
- Analyse par territoires

¹ Une zone d'emploi est un « espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent. [...] Les déplacements domicile-travail constituent la variable de base pour la détermination de ce zonage » ; d'après la définition INSEE.

² On citera par exemple l'étude « Habitat », réalisée pour le Conseil Général en 2001 par le CREPAH Sud et Immobilier et Territoire Conseille, qui présente les principales caractéristiques sociodémographiques du Loiret.

1. Éléments de cadrage

Nous proposons en premier lieu une caractérisation des dynamiques sociodémographiques et urbaines qui contribuent à expliquer l'émergence des phénomènes d'exclusion et leur localisation sur le département. Il s'agit ainsi d'analyser les évolutions démographiques, les niveaux de revenus des ménages du département et la structure du parc de logements. Il en ressort les éléments d'une territorialisation pour le diagnostic.

Les données présentées ci-dessous sont issues des travaux de l'Observatoire départemental de l'habitat du Loiret.

<i>En résumé</i>	<ul style="list-style-type: none">• Une augmentation de la population conjuguée à la diminution de la taille des ménages qui se traduit par des besoins en logements plus importants• Malgré un indice de jeunesse globalement élevé sur le département, un vieillissement de la population (en particulier sur le Montargois et le Giennois) qui a des implications en matière d'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées• Malgré la baisse de chômage, une hausse de la précarité sur le département• Des ménages à très faibles ressources que l'on retrouve dans tous les types de parc : propriété occupante, locatif social, locatif privé• Une forte représentation des propriétaires occupants, en particulier plus l'on s'éloigne des agglomérations• Un parc locatif privé souvent ancien et sous-représenté dans les espaces ruraux• Un parc locatif social fortement concentré sur l'agglomération d'Orléans ; pour partie inadapté qualitativement aux besoins (typologie, âge du parc...) ; et qui présente un niveau de fluidité en diminution• La construction neuve : une activité dynamique de 2001 à 2005 mais qui se heurte à un ralentissement en 2006• Un marché immobilier dynamique mais qui se caractérise par une hausse marquée des prix
------------------	---

1.1. Données démographiques

○ Évolution démographique

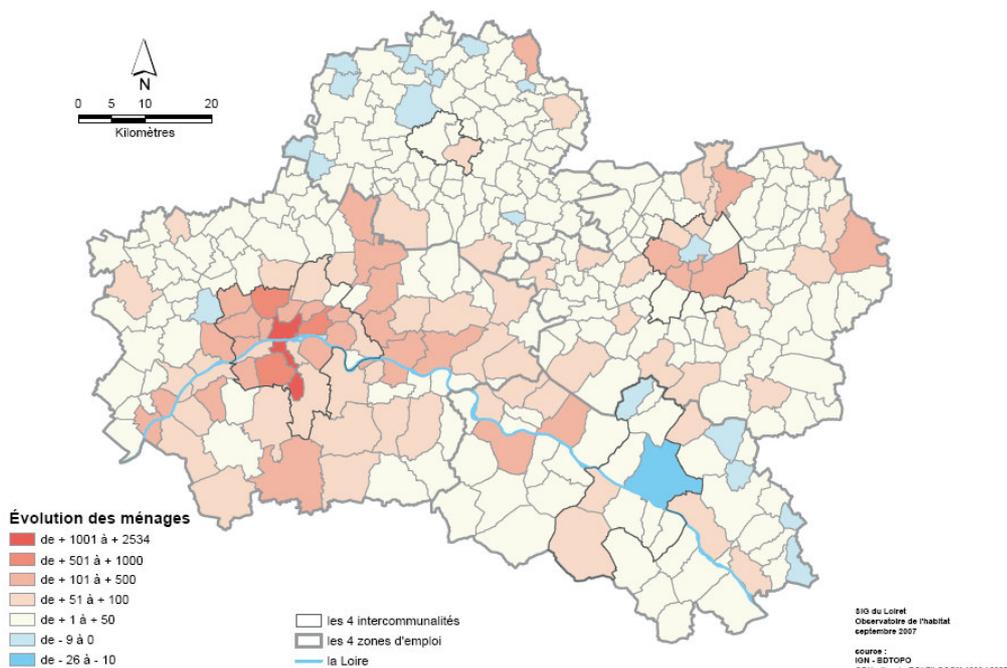
Avec une population estimée par l'INSEE à 641 453 habitants en 2005, le Loiret est le département le plus peuplé de la région Centre. Entre 1999 et 2005, la population départementale a augmenté de 3,8%, soit une croissance proche de celle constatée au niveau national (+4%) mais bien supérieure à celle de la région Centre (+2,3%).

Pour autant ce dynamisme est assez contrasté au sein du département : c'est dans les communes de la zone d'emploi d'Orléans (qui concentre déjà les 2/3 de la population départementale) que le nombre d'habitants a le plus augmenté (+ 12 862 habitants soit + 3,4% entre 1999 et 2005, d'après Filocom).

○ Évolution du nombre et de la taille des ménages

Eu égard à l'augmentation des besoins en logements, l'évolution du nombre de ménage est un indicateur plus pertinent que celui de l'augmentation de la population. Il s'avère que le nombre de ménages a augmenté deux fois plus vite (+7,4% entre 1999 et 2005) que le nombre d'habitants (+3,8%). Cette augmentation est liée en particulier au desserrement des ménages, à savoir une diminution de la taille moyenne de ceux-ci.

Évolution du nombre de ménages dans le Loiret par commune entre 1999 et 2005



ÉVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES PAR ZONE D'EMPLOI ENTRE 1999 ET 2005

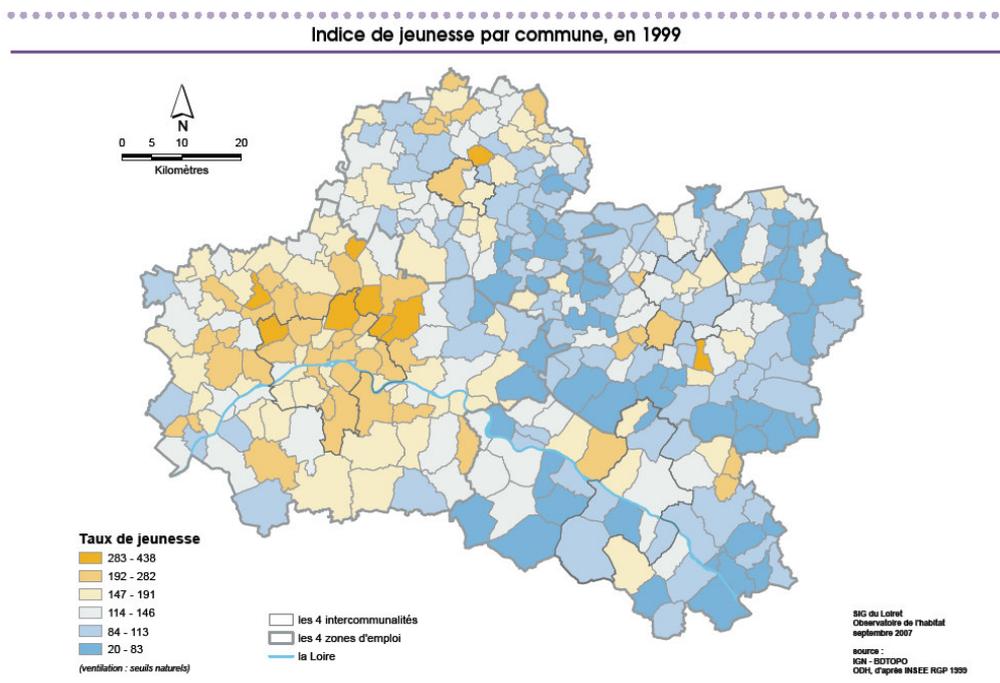
	1999	2001	2003	2005
Zone d'emploi de Gien	2,47	2,44	2,40	2,39
Zone d'emploi de Montargis	2,44	2,41	2,38	2,38
Zone d'emploi d'Orléans	2,56	2,51	2,48	2,46
Zone d'emploi de Pithiviers	2,61	2,59	2,55	2,53
Loiret	2,53	2,49	2,46	2,44

Source : ODH, d'après DGI FILOCOM 1999 à 2005

o Répartition par âge

En 2005, le département affiche un indice de jeunesse³ supérieur à celui de la région Centre ou de la France Métropolitaine (respectivement 125, 106 et 120).

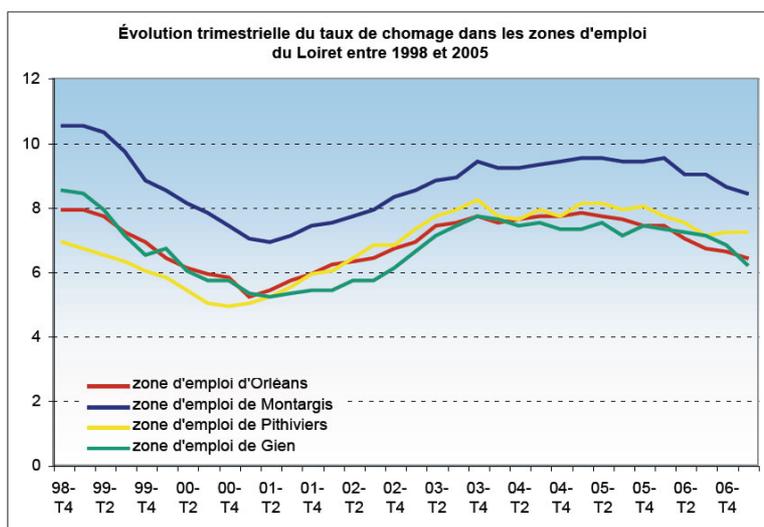
Si cet indice révèle que le Loiret dispose d'une population relativement jeune, le département n'en demeure pas moins concerné par le vieillissement de sa population (indice de jeunesse a chuté de 19% en 15 ans). Certaines communes le ressentent avec plus d'acuité que d'autres. En effet, dès 1999, l'analyse communale révèle une coupure entre l'Est et l'Ouest.



³ L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre de moins de 20 ans et le nombre de plus de 60 ans.

1.2. Activité et niveau de ressources des ménages

○ Taux de chômage⁴



Avec un taux de 6,6% au 2^{ème} trimestre 2007, le chômage recule dans le Loiret. Le département enregistre un taux de chômage inférieur à ceux de la région centre (6,9%) et de la France (8%).

Si la baisse du chômage se constate sur l'ensemble du département, la zone d'emploi de Montargis affiche des taux supérieurs de 2 points par rapport aux autres.

○ Données sur la précarité

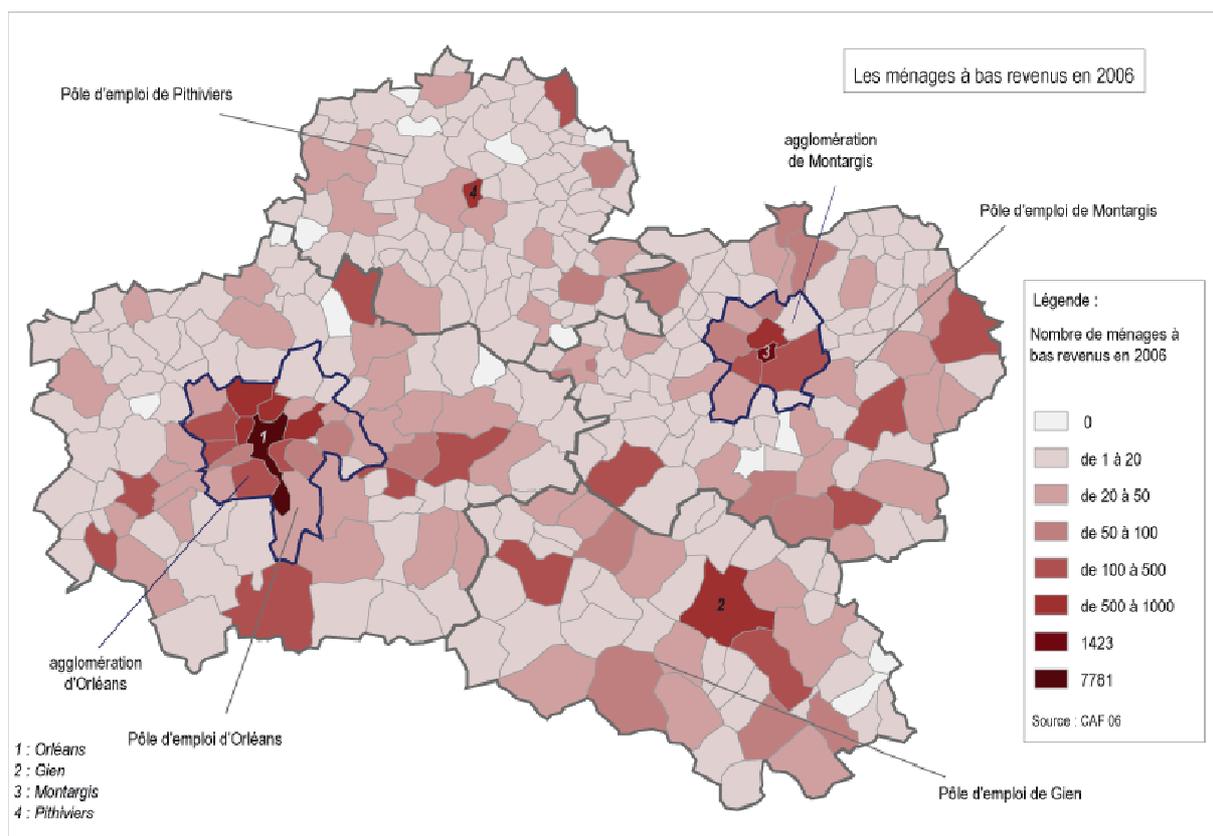
Pour autant, les données transmises par la CAF concernant le nombre d'allocataires bénéficiant de minima sociaux et le nombre d'allocataires à bas revenus⁵ font apparaître une hausse de la précarité dans le département. Le nombre d'allocataires bénéficiant de minima sociaux a augmenté le plus fortement dans la zone d'emploi de Pithiviers (+ 29,6%). Cependant, en chiffres absolus, la zone d'emploi d'Orléans regroupe 62 % des bénéficiaires de minima sociaux du département et 63 % des allocataires à bas revenus.

	Nombre d'allocataires bénéficiant de minima sociaux (AAH ou RMI ou API)			Nombre d'allocataires à bas revenus		
	Année 2002	Année 2006	Evolution	Année 2002	Année 2006	Evolution
Zone d'emploi de Montargis	2 730	3 310	+21,25%	4 238	4 713	+11,21%
Zone d'emploi d'Orléans	7 999	9 709	+21,38%	12 701	14 698	+15,72%
Zone d'emploi de Pithiviers	821	1 064	+29,60%	1 386	1 563	+12,77%
Zone d'emploi de Gien	1 269	1 552	+22,30%	2 039	2 322	+13,88%
Loiret	12 819	15 635	+21,97%	20 364	23 296	+14,40%

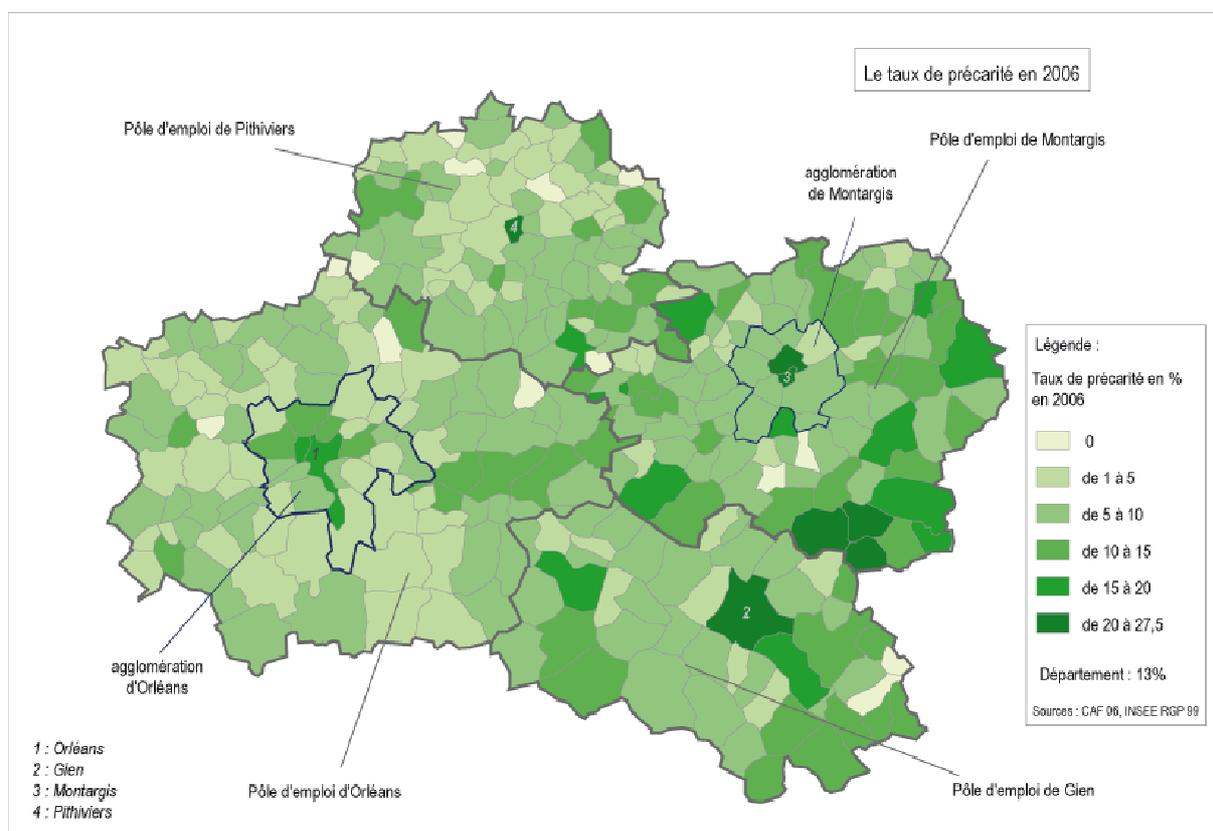
Source : Données transmises par la CAF du Loiret

⁴ «Avertissement INSEE : « Du fait du report à l'automne 2007 du calage national annuel sur les résultats de l'enquête emploi, les séries régionales et départementales de chômage BIT (Bureau International du Travail) publiées dans cette note restent provisoires. E, 2006 et 2007, ces séries traduisent essentiellement les variations du nombre de demandeurs d'emploi en fin de mois de catégories 1, 2 et 3 hors activité réduite inscrits à l'ANPE ».

⁵ Le seuil de référence est celui de la demi-médiane des revenus disponibles, calculée à partir de l'enquête Budget des familles de l'INSEE et actualisée chaque année par l'évolution du revenu moyen de la comptabilité nationale. En 2005, le seuil de pauvreté est de 681 € pour une personne seule.



Source : CAF 2006. Carte réalisée par Ville et Habitat

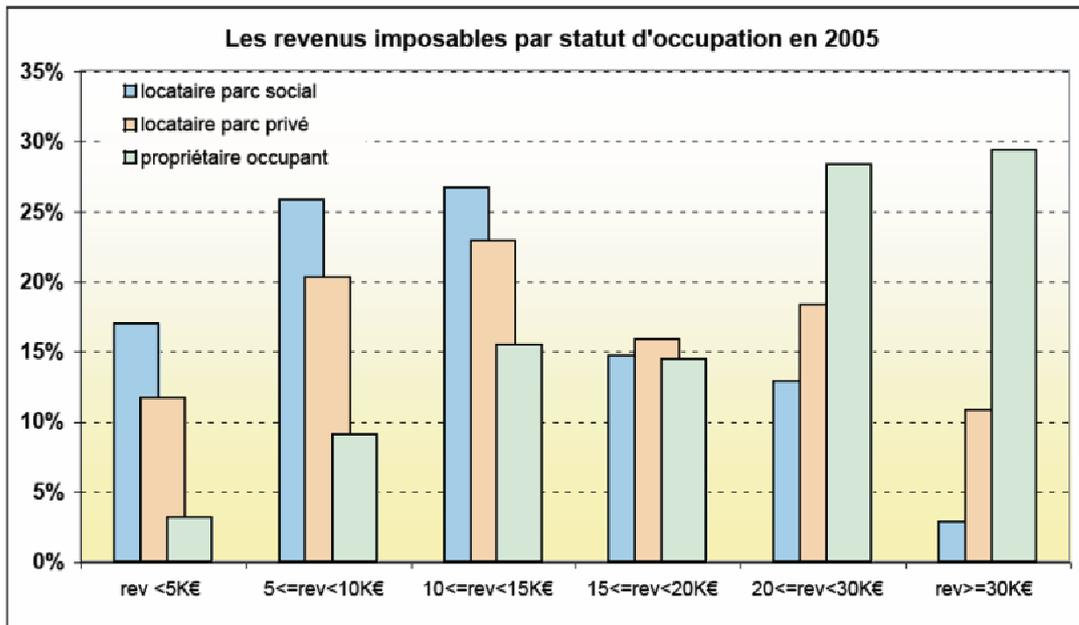


Source : CAF 2006. Carte réalisée par Ville et Habitat

Taux de précarité = Nombre d'allocataire à bas revenus / Nombre de ménages de moins de 65 ans

o Niveaux de ressources selon les statuts d'occupation

70% des propriétaires occupants ont des revenus annuels moyens imposables supérieurs à 15 000 € alors que 70% des locataires du parc social disposent de revenus inférieurs à 15 000 €. Il faut cependant noter une part de propriétaires occupants avec de très faibles ressources. La ventilation des locataires du secteur privé par ressources apparaît quant à elle plus diversifiée. Le parc locatif privé répond également à une vocation sociale.



1.3. Le parc de logements

o Structure du parc

En 2005, le département du Loiret compte 313 377 logements dont 87% de résidences principales (271 505 logements), 6% de résidences secondaires (19 185 logements) et 7% de logements vacants (22 687 logements).

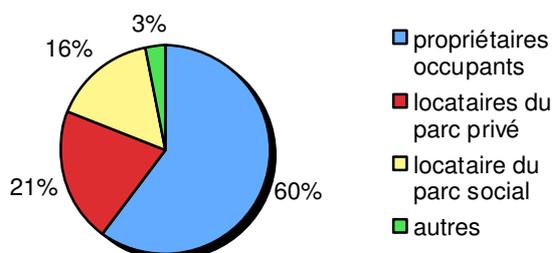
Le parc de logement est composé dans deux cas sur trois de logements individuels. Cette part continue de croître, puisque 82% des logements supplémentaires entre 2003 et 2005 sont des maisons individuelles.

Les données clés du logement dans le Loiret

	En 2003		En 2005		Taux d'évolution 2003/2005
le parc total	308 111	100 %	313 377	100 %	+ 1,7 %
dont individuel	204 219	66 %	208 523	67 %	+ 2,1 %
collectif	103 892	34 %	104 854	33 %	+ 0,9 %
les résidences principales	266 639	87 %	271 505	87 %	+ 1,8 %
dont propriétaires occupants	160 331	60 %	164 744	61 %	+ 2,8 %
locataires du parc privé	55 141	21 %	55 849	21 %	+ 1,3 %
locataires du parc social	43 601	16 %	43 740	16 %	+ 0,3 %
autres	7 566	3 %	7 172	3 %	- 5,2 %
les résidences secondaires	20 018	6 %	19 185	6 %	- 4,2 %
les logements vacants	21 454	7 %	22 687	7 %	+ 5,7 %
taux de vacance	7,0 %		7,2 %		+ 4,0 %
La mobilité des ménages	36 019		45 031		+ 25,0 %
taux de mobilité (< 1 an)	13,5 %		16,6 %		+ 23,0 %

Source : ODH, d'après DGI FILOCOM 2003 et 2005

RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR STATUT D'OCCUPATION EN 2005



Source : ODH, d'après DGI Filocom 2005

o Les propriétaires occupants

61% des résidences principales, soit 164 744 logements, sont occupées par des propriétaires occupants, soit un chiffre légèrement supérieur au taux national (57%).

Dans le Loiret, l'occupation en propriété tend même à être confortée, puisqu'entre 2003 et 2005, elle enregistre une hausse de 2,8% contre seulement 1,3% pour le parc locatif privé et 0,3% pour le parc locatif social.

Les plus fortes concentrations de propriétaires se situent loin des grandes agglomérations (jusqu'à 76% de propriétaires occupants dans les parties les moins urbanisées des zones d'emploi de Montargis, Pithiviers et Orléans).

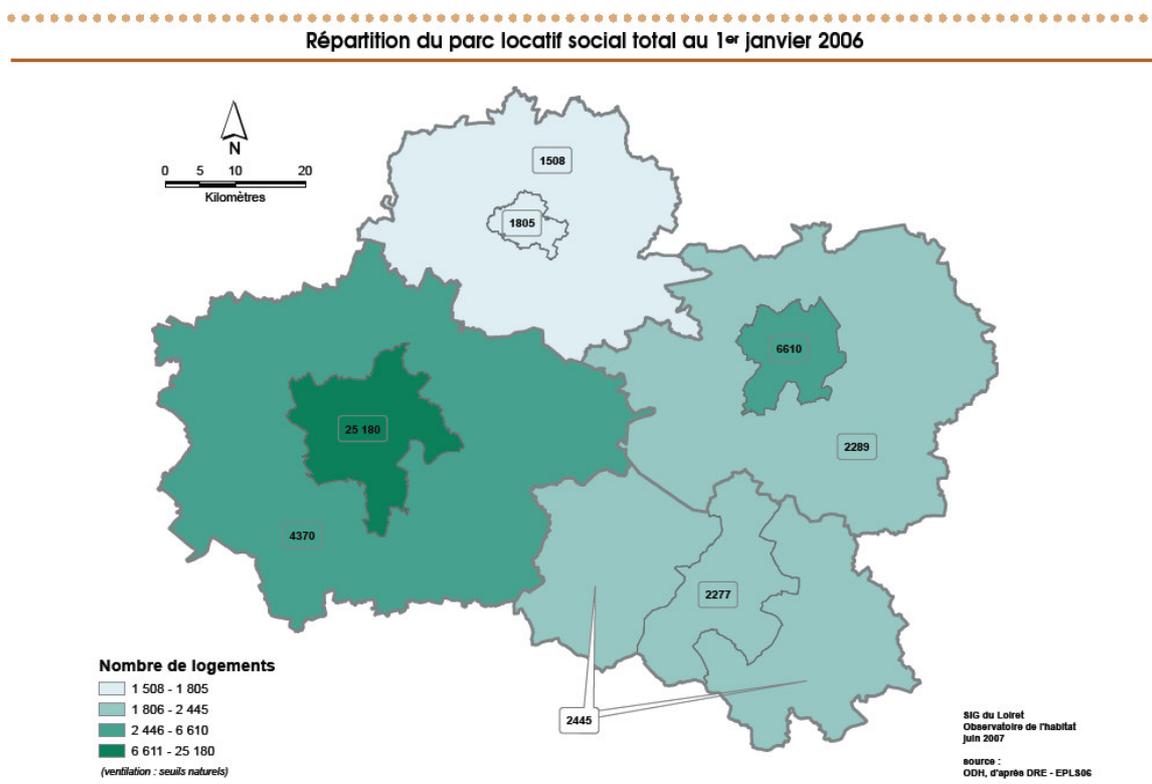
o Le parc locatif privé

En 2005, le nombre total de logements locatifs privés s'élève à 55 849, soit 21% des résidences principales. Ce parc est plutôt sous-représenté dans les espaces ruraux. Il s'agit souvent d'un parc ancien.

o Le parc locatif social

Selon l'enquête sur le parc social de 2006, le Loiret est composé de 45 436 logements sociaux proposés à la location auxquels il faut ajouter 1 048 logements loués à des associations ou en attente de travaux ou de démolition.

Avec 24 888 logements proposés à la location, l'agglomération d'Orléans concentre près de 55% des logements sociaux du département, suivi de l'agglomération montargoise qui recense 6 131 logements (13,9% du parc) et de la communauté de communes de Gien qui regroupe 2 189 logements (4,8% du parc).

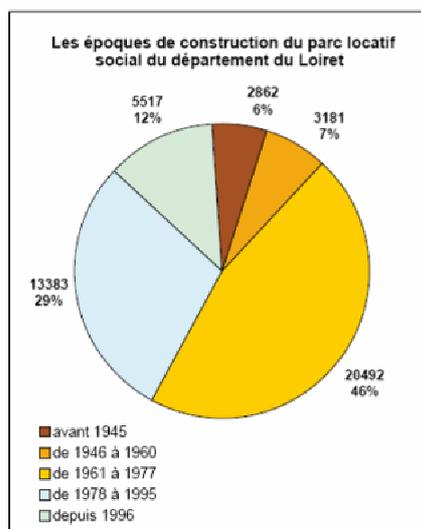


Répartition du parc locatif social total par bailleur, en 2006

Organismes HLM	Nombre total de logement au 01/01/2006	En %
OPAC du Loiret	13 313	28,64 %
OPAC d'Orléans	9 168	19,72 %
HAMOVAL	7 589	16,33 %
Bâtir Centre	6 152	13,23 %
Immobilière Val de Loire	3 688	7,93 %
SIAP	1 609	3,46 %
France Loire	1 521	3,27 %
Pierres et Lumières	1 402	3,02 %
Nouveau Logis Centre Limousin	955	2,05 %
SNI Grand Ouest	507	1,09 %
Atlantique	504	1,08 %
CARPI	54	0,12 %
Association Foncière Logement	22	0,05 %
Total département du Loiret	46 484	

source : ODH, d'après DRE Centre - EPLS2006

Le parc locatif social est géré par 11 organismes HLM, dont le patrimoine peut varier de 504 à 13 313 logements.



Près de la moitié des logements a été construite entre 1960 et 1977. Il s'agit généralement de logements collectifs. C'est à partir de la fin des années 1970 que la construction de logements individuels a principalement pris son essor. Ainsi, deux logements individuels sur trois ont moins de 20 ans, alors que deux logements collectifs sur trois ont plus de 30 ans.

Selon l'Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS), au 1^{er} janvier 2006, le taux de vacance globale était de 4,3% et de 2,7% pour la vacance de plus de trois mois. Ces chiffres sont deux fois plus élevés qu'à l'échelle nationale (vacance totale de 2,3% et vacance structurelle de 1,2%). C'est l'agglomération d'Orléans (6,4% de vacance globale) qui accentue le taux de vacance du Loiret. Mais cette donnée est sans doute à relativiser car elle semble prendre en compte la vacance liée aux différentes opérations de renouvellement urbain. En affichant des taux de vacance proches de 0%, la zone d'emploi de Pithiviers semble connaître des tensions dans son parc social, réduisant ainsi les possibilités d'accueil de nouveaux ménages.

Avec un taux de mobilité de 12,8%, le niveau de fluidité du parc social semble assez fragile. Cependant, ce chiffre global marque des écarts importants selon les secteurs. Dans l'intercommunalité de Pithiviers, cette mobilité est inférieure à 5%. A l'inverse, les plus forts taux de rotation sont constatés sur la zone d'emploi de Montargis ainsi que sur l'agglomération de Gien.

o Les logements vacants

Avec un taux de vacance⁶ de 7,2% (8% à l'échelle de la France métropolitaine), le nombre de logements vacants a augmenté de 5,7% depuis 2003 pour atteindre les 22 687 unités en 2005.

La zone d'emploi d'Orléans concentre plus de la moitié du nombre de logements vacants dans le Loiret (12 628 pour la zone d'emploi dont près de 10 000 dans l'AggLO). Toutefois, le taux de vacance (6,8%) y est plus faible que dans les autres zones d'emploi (7,8%).

Nombre de logements vacants par zone d'emploi et par durée, en 2005					
	zone d'emploi de Gien	zone d'emploi de Montargis	zone d'emploi d'Orléans	zone d'emploi de Pithiviers	LOIRET
moins d'1 an	972	2 037	6 639	921	10 569
de 1 à 2 ans	381	791	2 106	396	3 674
de 2 à 3 ans	222	411	922	210	1 765
de 3 à 4 ans	284	515	1 152	251	2 202
de 5 à 9 ans	396	750	1 120	278	2 544
plus de 10 ans	393	528	689	323	1 933
TOTAL	2 648	5 032	12 628	2 379	22 687

source : ODH, d'après DGI - FLOCOM 2005

o La construction neuve

Nombre de logements commencés entre 1998 et 2006									
	Nota : total des logements individuels purs, individuels groupés et collectifs								
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Zone d'emploi d'Orléans (ZEO)	2 261	1 930	2 260	1 788	1 733	1 981	2 103	2 412	1 711
dont AggLO	1 470	1 196	1 477	1 113	1 062	1 143	1 154	1 379	988
Zone d'emploi de Montargis (ZEM)	431	455	721	373	570	647	713	817	768
dont AME	247	182	295	104	349	335	345	332	312
Zone d'emploi de Gien (ZEG)	158	267	310	195	262	201	318	398	333
dont CDC Gien	47	88	101	72	103	46	112	113	64
Zone d'emploi de Pithiviers (ZEP)	193	158	203	151	326	227	273	382	320
dont SIVOM Pithiviers	36	16	46	12	186	32	44	48	64
LOIRET	3 043	2 810	3 494	2 507	2 891	3 056	3 407	4 009	3 132

source : ODH, d'après DRE Centre SITADEL

Malgré un pic de construction en 2000, les niveaux de construction dans le Loiret ont fléchi progressivement entre 1998 et 2001. La construction neuve a su cependant retrouver son dynamisme de 2001 à 2005, en particulier dans les franges des grandes agglomérations. Mais, alors que la construction progresse encore en 2006 au niveau national (+2,7%), le Loiret enregistre quant à lui une baisse de ses mises en chantier de 22% en un an. Ce ralentissement d'activité se ressent particulièrement dans la zone d'emploi d'Orléans, qui concentrait en 2005 plus de 60% de la construction neuve du département, impactant ainsi fortement sur les résultats départementaux. Cette baisse d'activité affecte essentiellement les logements collectifs et tend à concerner toutes les catégories de maître d'ouvrage.

⁶ La vacance est un terme générique qui masque une réalité complexe : un logement vacant n'est pas forcément un logement disponible. Ainsi, dans le « Dictionnaire de l'habitat et du logement », Bernard Coloos (Fédération Française du Bâtiment) distinguait plusieurs types de vacance : la vacance de rotation (nécessaire à la relocation du logement), la vacance de transformation (logements en attente de lourds travaux), la vacance de dévalorisation (logements qui ne répondent plus à la demande : manque de confort, mauvaise localisation) et la vacance « expectative » (logements réservés ou déjà affectés et en attente d'occupation).

- La production de logements dans le parc social

Presque 4 000 logements PLUS, PLAI ou PLUS-CD ont été construits dans le département du Loiret entre 1999 et 2006, soit 53% de la programmation totale.

L'agglomération orléanaise est en volume annuel le principal territoire réalisateur de logements locatifs sociaux, avec environ 471 nouveaux PLUS, PLAI ou PLUS-CD par an, contre 321 pour le reste du département. Cet EPCI concentre 46% de la production totale de ces logements de ces 8 dernières années, alors que la deuxième agglomération du département, Montargis, seulement 12%.

L'année 2001, mais surtout 2005 et 2006 ont été celles où les réalisations comparé à la programmation initiale ont été le plus respectées (60% en 2001 et 80% en 2006).

Si l'on affine l'analyse aux PLAI, destinés aux ménages les plus modestes, 694 logements PLAI ont été construits entre 1999 et 2006, soit 87 logements par an, et 50% de la programmation totale. On a donc construit un peu moins de PLAI que d'autres logements sociaux comparé aux objectifs.

En termes de répartition géographique, l'agglomération d'Orléans concentre 74% de la production de PLAI.

BILAN DES AIDES À LA PIERRE DEPUIS 1999 POUR LE PARC PUBLIC

CONSTRUCTION (PLUS, PLAI et PLUS-CD)										
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total	Moyenne annuelle
Programmation validée par le Préfet										
Agglomération montargoise	54	111	236	105	196	126	119	46	993	124,125
Agglomération orléanaise	457	474	561	313	643	503	330	484	3765	470,6
Reste du département	306	387	300	431	287	254	330	270	2565	320,6
Total de la programmation initiale	817	972	1097	849	1126	883	779	800	7323	915,4
Programmation réalisée										
Agglomération montargoise	40	2	133	26	139	56	84	0	480	60
Agglomération orléanaise	134	239	394	122	103	212	212	375	1791	223,9
Reste du département	213	221	128	208	201	178	230	262	1641	205,1
Total de la programmation réalisée	387	462	655	356	443	446	526	637	3912	489,0
Part AME	10,3%	0,4%	20,3%	7,3%	31,4%	12,6%	16,0%	0,0%	12,27%	
Part AgglO	34,6%	51,7%	60,2%	34,3%	23,3%	47,5%	40,3%	58,9%	45,78%	
Part du reste du département	55,0%	47,8%	19,5%	58,4%	45,4%	39,9%	43,7%	41,1%	41,95%	
% de réalisation / prog initiale	47%	48%	60%	42%	39%	51%	68%	80%	53%	

2003 : chapitres 65 48 10 et 65 48 80 (secteurs ZUS, GPV et ORU) confondus

2004 : Hors secteur ANRU (20 PLUS-CD ont été financés par l'ANRU)

Source : Données transmises par la DDE 45

BILAN DES PROGRAMMATIONS PLAI DEPUIS 1999

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total	Moyenne annuelle
Programmation validée par le Préfet										
Agglomération montargoise	24	0	0	31	63	12	3	3	136	17,0
Agglomération orléanaise	162	7	115	115	247	92	209	179	1126	140,8
Reste du département	90	1	7	21	3	3	4	2	131	16,4
Total de la programmation initiale	276	8	122	167	313	107	216	184	1393	174,1
Programmation réalisée										
Agglomération montargoise	12	2	3	1	64	13	4	0	99	12,4
Agglomération orléanaise	43	14	95	15	16	60	47	224	514	64,3
Reste du département	51	2	2	13	2	4	6	1	81	10,1
Total de la programmation réalisée	106	18	100	29	82	77	57	225	694	86,8
Part AME	11,3%	11,1%	3,0%	3,4%	78,0%	16,9%	7,0%	0,0%	14,3%	
Part AgglO	40,6%	77,8%	95,0%	51,7%	19,5%	77,9%	82,5%	99,6%	74,1%	
Part du reste du département	48,1%	11,1%	2,0%	44,8%	2,4%	5,2%	10,5%	0,4%	11,7%	
% de réalisation / Programmation initiale	38%	225%	82%	17%	26%	72%	26%	122%	50%	

1999 : les chiffres comprennent des PLA LM + des PLA I

2003 : chapitres 65 48 10 et 65 48 80 (secteurs ZUS, GPV et ORU) confondus

2004 : Hors secteur ANRU

Source : Données transmises par la DDE 45

o **La production de logements privés conventionnés**

Dans le Loiret, depuis 2002, l'utilisation du dispositif de conventionnement du parc privé de l'ANAH croît d'année en année, même s'il conviendrait de disposer du bilan total de l'année 2007.

Les propriétaires bailleurs ont davantage recours aux aides de l'ANAH avec comme finalité des loyers maîtrisés (611 logements entre 2002 et 2006), puis des loyers intermédiaires (346 logements entre 2002 et 2006) que pour des loyers conventionnés (265 logements sur la même période).

Les aides aux propriétaires occupants pour sortie d'insalubrité ont aussi crû : de 0 en 2000 à 14 en 2006. 116 logements de propriétaires bailleurs, dont 47 en 2006, ont bénéficié de cette aide.

Les aides pour la remise sur le marché des logements vacants ont doublé entre 2005 et 2006.

RÉSULTATS EN LOYERS MAÎTRISÉS DEPUIS 2002, SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

	2002	2003	2004	2005	2006	1 ^{er} sem. 2007	total
PO Insalubre	0	0	1	10	14	10	35
PB LI	5	8	58	109	106	60	346
PB LC	7	30	63	51	69	45	265
<i>Dont LC très sociaux</i>						14	14
PB LM	12	38	121	160	175	105	611
PB Insalubre	3	3	17	30	47	16	116
PB LV Primés	Non comptabilisé selon les critères du PCS			20	57	32	109

Source : ANAH 45

1.4. Les dynamiques de marché

○ Le marché des terrains à bâtir

L'observatoire départemental de l'habitat a mis en évidence le rythme toujours soutenu des ventes de terrain à bâtir malgré la hausse marquée des prix. Les prix de marché dans le département du Loiret ont augmenté de plus de 44% en quatre années, faisant passer le prix moyen au m² de 27,7 € en 2002 à 40 € en 2006. Il faut ajouter que les niveaux de prix atteints se caractérisent par un fort contraste entre l'Est et l'Ouest du département. En effet, ceux pratiqués dans l'Est du Loiret, à l'exception de l'agglomération montargoise, semblent nettement inférieurs à ceux pratiqués dans l'Ouest, en particulier dans l'agglomération orléanaise.

○ La promotion immobilière

La promotion immobilière pour des logements neufs destinés à la vente aux particuliers se caractérise par un dynamisme assez important (868 ventes en 2006). Cependant, les niveaux de prix atteints risquent de compromettre le dynamisme de ce marché. En effet, en 7 ans dans le Loiret, le prix de marché moyen au m² (exprimé en euros constants) d'un logement collectif est passé de 1 829 € à 2 587 €, soit une hausse de plus de 41%.

○ Le marché immobilier

Le marché du logement du Loiret se caractérise en 2006 par sa vitalité avec une augmentation du nombre de transactions (+18,6% par rapport à 2002), passant ainsi de 6 037 ventes en 2002 à 7 160 en 2006. Le secteur de l'ancien y est prépondérant. Ce marché reste dynamique malgré une hausse importante des prix. Ainsi, en 2006, le prix moyen au m² des appartements dans l'ancien était de 1 736 € HT.

○ Le marché locatif

L'analyse du marché locatif privé, conséquent surtout dans les agglomérations, est toujours difficile car il ne fait l'objet d'aucune statistique officielle. Selon le diagnostic du PLH d'Orléans en 2004, le loyer moyen sur l'agglomération était de 9,4 €/m² (11€/m² pour un studio, 7€/m² pour un T4). La lettre de l'habitat, datant de décembre 2007, de l'agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise souligne la faible hausse des loyers entre 2005 et 2006 : +0,7% pour les maisons et +1,7% pour les appartements.

2. Analyse par publics et situations

<i>En résumé</i>	<p>En terme de publics, trois enjeux majeurs pour le PDALPD</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Des ménages particulièrement touchés à la convergence des tensions observées sur l'offre et la demande<ul style="list-style-type: none">- Les familles nombreuses- Les familles monoparentales- Les personnes n'arrivant pas à faire face aux charges de logement- Les jeunes précarisés, en formation ou en insertion professionnelle- Les personnes vieillissantes avec de faibles ressources▪ Les personnes logées en habitat indigne<p>Ces situations sont principalement observées dans le parc privé. Elles peuvent concerner des locataires mais aussi des propriétaires occupants. Pour ces derniers notamment, elles se caractérisent par une assez forte invisibilité en particulier en secteur rural.</p>▪ Des ménages avec des problématiques spécifiques qui sont exclus du logement ou menacés de l'être<ul style="list-style-type: none">- Les personnes en structures d'hébergement- Les ménages menacés d'expulsion- Les personnes souffrant de handicap, dont le handicap psychique- Les migrants vieillissant en foyer <p>Soulignons que ces situations peuvent parfois se recouper.</p>
------------------	---

Selon l'article 8 du décret du 29 novembre 2007 relatif aux PDALPD, le Plan doit procéder à l'analyse des besoins des catégories de personnes suivantes :

- les personnes dépourvues de logement ;
- les personnes menacées d'expulsion ;
- les personnes hébergées ou logées temporairement ;
- les personnes en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation ;
- les personnes en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement ;
- les personnes confrontées à un cumul de difficultés.

Cette partie s'intéresse donc à l'analyse de la situation et des besoins de ces personnes, partant tout d'abord **de la demande effective en logement social** au travers des données du numéro unique et des commissions traitant des demandes non satisfaites.

Elle traite ensuite de **la demande potentielle des personnes dépourvues de logement** (chiffre du 115) et **des besoins en sortie d'hébergement et de logement temporaire** (données DDASS).

Le besoin des **personnes en situation de fragilité par rapport au logement** est abordé par la situation des ménages menacés d'expulsion ainsi que par les difficultés liées aux charges de logement à travers l'activité du FUL.

La situation des **personnes logées en habitat indigne ou en situation de sur occupation** fait l'objet d'une partie spécifique se basant sur les données de la CAF, de la DDASS, et de la DDE.

Enfin, sont analysés **les besoins des publics spécifiques** : les jeunes de moins de 30 ans, les familles nombreuses et les gens du voyage.

2.1. La demande en logement social

Un certain nombre de données peuvent être mobilisées pour appréhender la demande sociale de logement. Ces données sont issues de l'exploitation du numéro unique. Il s'agit plus spécifiquement d'identifier les demandes qui ne sont pas satisfaites ou qui nécessitent pour l'être des dispositifs particuliers (commission de relogement, commission de médiation...).

EXPLOITATION DU NUMÉRO UNIQUE ENTRE 2004-2006⁷

Le système d'enregistrement départemental unique des demandes de logement social permet de mesurer les délais d'attente des demandes de logement social. Le délai d'un an est considéré comme un délai d'attente anormalement long dans le Loiret.

Les données suivantes sont issues des travaux réalisés par la DDE sur la base d'extractions réalisées en avril de chacune des années concernées (2004, 2005, 2006). Ces données sont disponibles à l'échelle du département et des agglomérations d'Orléans et de Montargis. Elles concernent les demandeurs, et non pas les demandes, sachant que plusieurs demandes peuvent avoir été faites par un même demandeur.

Il est à noter que ces données doivent être considérées avec précaution. Outre d'éventuelles erreurs liées à des problèmes de saisie, les données présentées ne distinguent pas les personnes déjà logées dans le parc social des autres demandeurs et elles ne font pas apparaître le cumul des demandes non satisfaites sur plusieurs années (stock).

o Les demandeurs de logement social

	Année 2004		Année 2005		Année 2006		Evolution 2004-2006
Total des demandeurs	19 930	100 %	19 871	100%	18 221	100%	- 8,6%
Agglomération d'Orléans	10 401	60%	12 443	62,5%	11 188	61%	+ 7,6%
Agglomération de Montargis	2 522	13%	2 701	13,5%	2 671	15%	+ 5,9%
Reste du département	7 007	27%	4 727	24%	4 362	24%	- 37,7%

Sur les 18 221 demandeurs de logement social enregistrés sur le département du Loiret en 2006, 61% souhaitent accéder à un logement dans l'agglomération d'Orléans. Cette proportion reste quasiment inchangée depuis 2004.

On observe que globalement, depuis 2004, le nombre total de demandeurs a baissé de 8,6% alors qu'il a respectivement augmenté de 7,6% et 5,9% pour l'agglomération d'Orléans et celle de Montargis. C'est sur le reste du département que le nombre de demandeurs a chuté, notamment entre 2004 et 2005 (de 7007 à 4727 demandeurs).

⁷ Source : DDE

- *Le numéro unique d'enregistrement de la demande de logement social dans le Loiret. Étude comparative entre 2005 et 2006*
- *Le numéro unique d'enregistrement de la demande de logement social dans le Loiret. Étude comparative entre 2004 et 2005*
- *Le numéro unique d'enregistrement de la demande de logement social dans le Loiret. Étude comparative entre 2003 et 2004*

Les données de la DDE concernant le numéro unique diffèrent de celles du CETE Normandie-Centre (que l'on retrouve dans le rapport de l'ODH). La base du numéro unique étant en évolution constante, les résultats dépendent de la date d'extraction et du travail d'élimination des doublons. On retient ici les chiffres de la DDE qui ont l'avantage de présenter une analyse régulière dans le temps et des chiffres extraits chaque année à la même période.

o Les demandeurs dont la demande est en délai dépassé

	Année 2004		Année 2005		Année 2006		Evolution 2004-2006
Total des demandeurs	888	100%	1 128	100%	1 053	100%	+ 18,6%
<i>Agglomération d'Orléans</i>	731	82%	937	83%	890	84,5%	+ 21,5%
<i>Agglomération de Montargis</i>	68	8%	59	5,5%	58	5,5%	- 14,7%
<i>Reste du département</i>	89	10%	135	11,5%	105	10%	+18%

Entre 2004 et 2006, le nombre de demandeurs hors délai est passé de 888 à 1 053, soit une augmentation de 18,6% alors que le nombre global de demandeurs a baissé de 8,6% sur la même période. La part des demandeurs en délai anormalement long sur le total des demandeurs est ainsi passée de 4,5% en 2004 à 5,8% à 2006.

En 2006, dans des proportions assez proches que les deux années précédentes, 84,5% des demandeurs en délai dépassé souhaitent accéder à un logement sur l'agglomération d'Orléans. Cette proportion est supérieure à l'ensemble de la demande, autour de 60%, et tend à souligner une difficulté plus grande d'accès au logement social sur l'agglomération orléanaise.

o La commission de médiation

La commission de médiation (dans sa version antérieure à la mise en œuvre de la loi de mars 2007 instituant le droit au logement opposable) reçoit, sur requête des demandeurs de logements locatifs sociaux répondant aux conditions réglementaires d'accès à ces logements, toutes réclamations relatives à l'absence d'offre de logement dans un délai d'un an.

On constate qu'une très faible proportion de demandeurs en délai dépassé a saisi la commission de médiation. Celle-ci s'est réunie deux fois depuis 2003. Selon les données transmises par la DDE, sur les 43 saisines, 19 dossiers ont été jugés recevables et ont été présentés en commission.

- 5 ont été relogés ;
- 5 ont fait l'objet d'une étude de leurs dossiers de la part d'un bailleur public en vue d'une éventuelle proposition ;
- 2 ont été reversés en commission de relogement ;
- 2 ont fait l'objet d'une demande de renseignements complémentaires ;
- 1 a été invité à se faire enregistrer auprès du contingent préfectoral via un service social ;
- 1 a été orienté vers la maison de l'habitat afin d'être enregistré par plusieurs bailleurs et de ce fait optimiser ses chances de se voir proposer une offre de logement,
- 3 ne sont plus à l'ordre du jour de la commission pour les motifs suivants :
 - Dans la mesure où un logement correspond à la typologie du ménage, et qu'il s'agit d'une demande de mutation pour convenance personnelle, la commission ne peut intervenir ;
 - La commission se dessaisit d'un dossier dans la mesure où le demandeur n'a pas donné suite à une proposition de logement de la part d'un bailleur public.

Sur ces 19 dossiers, 5 ménages étaient des familles nombreuses (de 5 à 9 personnes) logées dans des logements de type 3 à 4 sur l'Agglomération Orléanaise. Les membres de la commission ont constaté que les disponibilités pour ces types de logements étaient inexistantes voire nulles.

BILAN DES ACCORDS COLLECTIFS

Sur la période 2003-2005, dans le département du Loiret, les bailleurs sociaux se sont engagés à accueillir 300 ménages en difficulté, répartis de la façon suivante :

- 66 ménages accueillis la première année ;
- 105 ménages accueillis la deuxième année ;
- 129 ménages accueillis la troisième année.

Les publics visés sont définis selon 6 critères prévus par l'article 2 de l'accord collectif départemental :

1. Les familles nombreuses (ménages avec trois enfants ou plus) ;
2. Les jeunes de moins de 25 ans sans ressources ;
3. Les ménages ayant des problèmes d'usage du logement ou présentant des problèmes de comportement, dont le mode de vie n'est pas adapté à un habitat collectif banalisé ;
4. Les personnes qui ne sont pas dans une situation de logement autonome (hébergées en structures de logement d'urgence, en résidence sociale, en situation de sous-location) ;
5. Les ménages déjà logés dans le parc social qui présentent de graves troubles dans l'utilisation du logement ou dans leurs relations avec le voisinage, faisant éventuellement l'objet d'une procédure d'expulsion, pour lesquels la recherche d'un habitat adapté contribuerait à préserver l'équilibre du quartier ;
6. Autres à préciser (Personnes handicapées, personnes âgées, femmes seules avec plusieurs enfants, démolition GPV, logement insalubre...).

Le bilan relatif à l'accord collectif départemental pour les années 2003 à 2005 est le suivant :

	Catégories relevant de l'accord collectif						attributions dans le cadre de l'accord collectif	nombre total des attributions prononcées sur 3 ans
	1	2	3	4	5	6		
Objectifs prévus dans l'accord collectif	Les familles nombreuses	Les jeunes < 25 ans, sans ressources	Ménages ayant des problèmes d'usage du logement ou de comportement	Personnes qui ne sont pas dans une situation de logement autonome (sous-location...)	Ménages déjà logés dans le parc social qui présentent de graves troubles dans l'utilisation du logement	Autres (Personnes handicapées, personnes âgées, femmes seules avec plusieurs enfants, démolition GPV, logement insalubre...)		
300	134	43	33	326	26	214	776	19 129

Pour les trois années, l'accord collectif a été respecté sur le plan quantitatif et même au-delà puisque 776 ménages relevant de l'accord collectif ont été logés pour 300 prévus.

Ces résultats appellent cependant plusieurs commentaires comme le soulignent les services de l'Etat dans le document bilan de l'accord collectif :

« La catégorie 4 (les personnes qui ne sont pas dans une situation de logement autonome), a été la plus représentative (42%) au regard de ménages logés, suivie de la catégorie 6 qui représente 26 % des attributions (personnes handicapées, familles monoparentales, logement insalubre...). Cette catégorie regroupe des situations très diverses, mais il ressort que plus de la moitié concerne des ménages à ressources très faibles (minima sociaux, précarité d'emploi) recensés par un seul bailleur.

Il convient par ailleurs de relever que 4% des ménages relogés étaient déjà dans le parc social où ils présentaient de graves troubles dans l'utilisation du logement.

Certains bailleurs ont relogé bien au delà de leurs objectifs et démontré leur capacité à proposer des logements à des ménages en difficulté. Cependant des bailleurs ont atteint l'objectif qui leur était fixé en ne s'appuyant toutefois pas sur les mêmes critères d'admissibilité dans l'accord collectif que leurs collègues, ce qui a conduit à des résultats difficilement comparables au final. Ce n'est, de ce fait, pas les cas les plus difficiles qui ont été pris en compte pour atteindre les objectifs fixés ».

On note en particulier que, entre 2003 et 2005, la commission de relogement a été très peu mobilisée dans ce cadre : 65 ménages sur les 776 comptabilisés dans l'accord collectif.

Comme le souligne le bilan des accords collectifs, « la différence entre les résultats de la commission de relogement et ceux de l'accord collectif pour les trois années montre que les bailleurs ont relogé essentiellement au titre des accords collectifs, des ménages qui n'ont pas été présentés à la commission de relogement. On peut donc s'interroger sur la pertinence des modalités de repérage des ménages qui relèvent des accords collectifs, la commission de relogement n'y contribuant que pour une faible part ».

LES PUBLICS DE LA COMMISSION DE RELOGEMENT

La commission de relogement a pour but de faciliter la recherche de solutions de relogement pour des ménages en difficulté dont la situation n'a pu être résolue par les dispositifs classiques.

Elle rassemble des acteurs du logement social (institutionnels + bailleurs + associations) et intègre désormais les communes concernées. Elle est placée sous la présidence de l'Etat. Le secrétariat est assuré par l'UDAH ACT dans le cadre de sa mission d'animation du PDALPD 2002-2007.

Elle est territorialisée en deux commissions ; celle d'Orléans et celle de Montargis.

Après étude de la situation et débat entre les participants, la commission peut :

- Soit orienter sur des dispositifs qui lui semblent adaptés ;
- Soit proposer un logement chez un bailleur ;
- Soit rechercher une solution via le contingent préfectoral ou Mairie ;
- Possibilité de passer commande « mission prospection foncière ».

Les publics concernés sont les situations des ménages défavorisés cumulant difficultés sociales et financières, mal logés, sans logement ou menacés de le devenir, dont la situation nécessite un relogement et à laquelle les dispositifs « ordinaires » n'ont pas permis d'apporter de solution. Les ménages sans aucun logement, menacés d'expulsion sans solution de relogement, hébergés ou logés temporairement, logés dans des taudis, habitations insalubres, précaires ou de fortune, ainsi que les ménages comprenant une personne en situation de handicap, constituent une priorité pour la commission.

Les données ci-dessous sont issues du bilan réalisé par l'Udah Pact.

SAISINE 2004 – 1^{ER} SEMESTRE 2007

	Année 2004	Année 2005	Année 2006	1 ^{er} semestre 2007	Total	
Arrondissement d'Orléans	49	67	86	41	243	81%
Arrondissement de Montargis	12	16	15	5	48	16%
Arrondissement de Pithiviers	3	2	2	0	7	2%
Hors Département	1	1	0	0	2	1%
Total	65	86	103	46	300	100%

On constate une forte augmentation du nombre de saisine entre 2004 et 2006 : +58,5%. En 2007, les chiffres du 1er semestre semblent faire apparaître un maintien du niveau de la demande.

Cette augmentation concerne en fait le seul arrondissement d'Orléans (+75,5%) ; les demandes de saisine ayant stagné sur le reste du département.

Il est difficile d'interpréter dans quelle mesure ces données traduisent un renforcement des difficultés d'accès au logement ou une meilleure connaissance du dispositif par les partenaires qui ont tendance à le saisir plus régulièrement.

MOTIFS DE SAISINE 2005-1^{ER} SEMESTRE 2007

	Année 2005		Année 2006		1 ^{er} semestre 2007		Total	
Logement inadapté	22	26%	46	45%	8	17%	76	32%
- taille du ménage	12		25		3		40	
- handicap	3		10		4		17	
- coût	5		9		1		15	
- mode de vie	2		2		0		4	
Sortie d'hébergement	26	56%	37	36%	21	46%	84	36%
- dispositif	14		21		13		48	
- tiers	12		16		8		36	
Expulsion	16	19%	11	11%	11	24%	38	16%
- impayés	12		6		4		22	
- troubles du voisinage	3		0		1		4	
- sans droit ni titre	1		5		5		11	
- NR					1		1	
Logement précaire ou insalubre	10	12%	6	6%	5	11%	21	9%
Décohabitation	3	3%	0	0%	0	0%	3	1%
Sans Domicile Fixe	2	2%	3	3%	1	2%	6	3%
Autre	7	8%	0	0%	0	0%	7	3%
Total	86	100%	103	100%	46	100%	235	100%

Sur l'ensemble de la période 2005 - 1er semestre 2007, le principal motif de saisine est la sortie d'hébergement (36%) suivie de l'inadaptation du logement (32%).

Mais il est difficile de dégager une tendance concernant l'évolution des difficultés rencontrées par les ménages sur la période, les proportions variant selon les années.

Soulignons que l'inadaptation du logement renvoie principalement à la taille du ménage.

A noter également la part de personnes ayant saisi la commission au motif d'un handicap (7% du total des demandes sur l'ensemble de la période).

Les sorties d'hébergement concernent principalement les sorties de dispositifs mais aussi des personnes logées chez des tiers.

Parmi les expulsions, les impayés sont le principal motif (9% du total de saisines).

9% des saisines concernent des ménages en logement précaire ou insalubre.

TAILLE DES MÉNAGES 2005-1^{ER} SEMESTRE 2007 (234 dossiers renseignés)

	Année 2005		Année 2006		1 ^{er} semestre 2007		Total	
1 personne	16	19%	16	16%	6	13%	38	16%
2 personnes	15	18%	28	27%	16	35%	59	25%
3 personnes	18	21%	15	15%	10	22%	43	18%
4 personnes	9	11%	16	16%	5	11%	30	13%
5 personnes	11	13%	11	11%	0	0%	22	9%
Plus de 5 personnes	16	19%	17	17%	9	20%	42	18%
Total	85	100%	103	100%	46	100%	234	100%

Globalement, les ménages de 2 et 3 personnes sont les plus représentés (respectivement 25% et 18%), avec une tendance de la part des ménages de 2 personnes à augmenter.

A noter la part importante des ménages de 5 personnes ou plus : 27% (alors que cette catégorie de ménages représente 7% de la population française dans son ensemble).

AGE DU CHEF DE MÉNAGE 2005-1^{ER} SEMESTRE 2007 (195 dossiers renseignés)

	Année 2005		Année 2006		1 ^{er} semestre 2007		Total	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
20-25 ans	5	9%	7	7%	6	14%	18	9%
26-30 ans	8	15%	15	15%	6	14%	29	15%
31-40 ans	11	21%	33	33%	13	31%	57	29%
41-50 ans	14	26%	22	22%	13	5%	49	25%
51-60 ans	12	23%	16	16%	2	2%	30	15%
61-70 ans	1	2%	6	6%	1	2%	8	4%
Plus de 70 ans	2	4%	1	1%	1	2%	4	2%
Total	53	100%	100	100%	42	100%	195	100%

Les catégories les plus représentées sont les 31-40 ans et les 41-50 ans, respectivement 29% et 25% des chefs de ménages.

Mais il faut souligner que les moins de 30 ans représentent à eux seuls 26% des demandeurs.

A noter également que 6% des demandeurs ont plus de 60 ans.

TYPE DE MÉNAGES 2005-1^{ER} SEMESTRE 2007 (234 dossiers renseignés)

	Année 2005		Année 2006		1 ^{er} semestre 2007		Total	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Isolé	16	19%	16	16%	5	11%	37	16%
Couple sans enfants	2	2%	4	4%	1	2%	7	3%
Couple avec enfants	30	35%	36	36%	14	30%	80	34%
Famille monoparentale	34	40%	45	45%	25	54%	104	44%
Autres	3	4%	2	2%	1	2%	6	3%
Total	85	100%	103	100%	46	100%	234	100%

Les familles monoparentales sont majoritaires (44% sur l'ensemble de la période) ; et leur part dans l'ensemble des ménages est en augmentation.

NATIONALITÉ DES MÉNAGES 2002-1^{ER} SEMESTRE 2007

	2002 – juin 2007	
	Nombre	Pourcentage
Française	228	69%
Dont DOM-TOM	6	
Afrique centrale	57	17%
Afrique du Nord	23	7%
Europe de l'Est	8	2%
Moyen-Orient	1	0%
Franco- et autres	13	4%
Total	330	100%

Les étrangers représentent 26% des demandeurs ; contre 5,7% pour l'ensemble de la population (au 01/01/05, INSEE).

SOURCE DE REVENUS DES MÉNAGES* 2005-1^{ER} SEMESTRE 2007

	Année 2005		Année 2006		1 ^{er} semestre 2007		Total	
Emploi salarié	26	17%	33	19%	9	10%	68	16%
Dont CDI	13		21		6		40	
Emploi intérimaire	7	4%	10	6%	5	6%	22	5%
Chèque emploi service	1	1%	1	1%	1	1%	3	1%
Indemnités journalières	6	4%	1	1%	3	3%	10	2%
Indemnités de chômage	10	6%	18	10%	4	4%	32	8%
Revenu minimum	47	30%	55	31%	29	33%	131	31%
RMI	29		35		15		79	
AAH	7		10		2		19	
API	11		10		12		33	
Retraite	5	3%	4	2%	3	3%	12	3%
Pension d'invalidité	5	3%	4	2%	1	1%	10	2%
Prestations familiales	43	27%	40	23%	31	35%	114	27%
Autres revenus	7	4%	9	5%	3	3%	19	5%
Total	157	100%	175	100%	89	100%	421	100%

Revenu mensuel moyen	1 060 €	1 239 €	1 061 €	NR
----------------------	---------	---------	---------	----

* Les données portent sur l'ensemble des revenus des ménages ; d'où un nombre plus important de sources de revenus que de dossiers.

Sur l'ensemble de la période, les revenus mensuels moyens sont légèrement supérieurs à 1 000 €.

Les revenus des ménages sont essentiellement issus des minima sociaux.

Soulignons que 22% des demandeurs ont des revenus issus de leur activité professionnelle (emploi salarié, intérim, chèque emploi service).

Les prestations familiales jouent une part important dans la constitution des ressources des ménages.

2.2. Les personnes dépourvues de logement, hébergées ou en logement temporaire

L'activité des dispositifs d'hébergement offre une vision de la demande potentielle en logement des personnes défavorisées. En premier lieu au travers des situations les plus urgentes et les plus aiguës d'exclusion qui remontent par les appels au 115 et par les interventions du Samu social, elles donnent un aperçu du nombre de personnes dépourvues de logement. Ensuite, via les besoins en structure d'hébergement d'une part et via les demandes de sortie d'hébergement d'autre part qui constitue l'un des publics importants que le PDALPD doit prendre en compte.

L'analyse des bilans réalisés autour de l'hébergement, indique des réalités différentes, mais qui toutes témoignent d'un déficit de fluidité dans les parcours résidentiels, en particulier en sortie d'hébergement.

L'URGENCE SOCIALE

Pour mesurer le nombre de personnes en situation d'urgence sociale par rapport au logement, les chiffres du 115 fourni par la Croix-Rouge, sont un aperçu des situations signalées. Ces chiffres sont à prendre avec précaution car ils mélangent sur la période 2007 une partie de l'année où la Croix-Rouge n'effectuait un travail que de jour et une partie où elle a été responsable du 115 24h/24.

Le 115 a reçu en 2007 18208 appels, émanant à 90% de la zone d'Orléans.

80% des appelants sont des hommes seuls, 13% des femmes seules, et 4,5% des hommes, des femmes ou des couples avec enfants.

LE TYPE DE DEMANDES DES PERSONNES APPELANT LE 115. TOTAL DES APPELS 2007 DANS LE LOIRET

Demande d'écoute seule	740
Aide/secours	10867
Soins/hygiène	57
Signalement	607
Information/droit	43
Hébergement/logement	9096
Recherche de personne	36
Autre	657

41% des demandes concernent le logement ou l'hébergement soit 9096 demandes sur l'année 2007.

LE TYPE DE RÉPONSES APPORTÉES PAR LE 115. TOTAL DES APPELS 2007 DANS LE LOIRET

Ecoute seule	699
Justice	2
Accueil de jour	45
Soins	24
Assoc caritative	428
Sao	14
Samu social Orléans	14701
Samu social Montargis	1586
Réorientation hors dpt	14
Orientation impossible	59
Autre	885

89% des réponses aux appels au 115 débouchent sur une intervention du Samu social en très grande partie à Orléans.

LES BESOINS EN SORTIE D'HÉBERGEMENT ET DE LOGEMENT TEMPORAIRE

L'offre d'hébergement et de logement temporaire ne saurait évidemment à elle seule rendre compte de l'ampleur des besoins en logement des personnes défavorisées, ni même des plus en difficulté d'entre elles, l'offre conditionnant en grande partie la demande. Cependant, les volumes concernés apportent des indications sur les besoins à prendre en compte en termes de sorties de ces structures vers un logement autonome.

Les chiffres des places d'hébergement les plus récents (2008) fournis par la DDASS sont les suivants:

	CHRS	Hébergemt stabilisation	CPH	CADA	Hébergemt temporaire	Hébergemt d'urgence	Résidence sociale	Total
Bassin d'Orléans	219	45	40	334	224	350	492	1704
Bassin de Montargis	50	8		40	62	46	100	306
Bassin de Gien				99	38			137
Bassin de Pithiviers		7						7
TOTAL	269	60	40	473	324	396	592	2154

On peut observer qu'environ 80% des places d'hébergement se situent sur le bassin d'Orléans. La question de la sortie d'hébergement est donc à prendre en compte fortement sur cette agglomération.

Dans le cadre de sa mission d'animation du PDALPD, l'Udah Pact a réalisé en 2006 une enquête auprès des associations sur l'occupation des logements de transition (résidences sociales, foyers, CHRS) ainsi que sur les besoins en nouvelles structures. Cette enquête apporte notamment des éléments sur le profil des ménages concernés dont les principaux résultats sont présentés ci-dessous (les chiffres de places d'hébergement étaient alors légèrement inférieurs aux chiffres ci-dessus).

o La structure de l'offre

L'enquête réalisée par l'Udah Pact fait état de 1 642 places en hébergement temporaire au 30 juin 2006. Cette offre est ainsi répartie :

9 résidences sociales	503 places	Orléanais	1 252 places
6 foyers	895 places	Montargois	280 places
6 CHRS	244 places	Giennois	110 places
Total	1 642 places	Total	1 642 places

o Principales caractéristiques des publics

TYPE DE PUBLIC ACCUEILLI AU 30 JUIN 2006

	Résidences sociales	Foyers	CHRS	Total
Homme seul	350	785	66	1201
Femme seule	245	3	37	285
Famille monoparentale	8	0	45	53
Couples avec enfants	6	0	8	14
Couples sans enfant	5	0	7	12
Total	614	788	163	1565

Les hommes seuls sont les plus représentés dans les structures d'hébergement temporaires (FTM), puis ce sont les femmes seules, et enfin les familles monoparentales majoritairement hébergées en CHRS.

LES TRANCHES D'ÂGE AU 30 JUIN 2006

	Résidences sociales	Foyers	CHRS	Total
18-24 ans	243	18	45	306
25-29 ans	99	37	33	169
30-34 ans	8	48	33	78
35-39 ans	5	60	27	92
40-44 ans	5	52	11	68
45-54 ans	6	121	23	150
55-59 ans	6	141	5	152
Plus de 60 ans	2	278	1	281
Total	374	755	178	1307

Les jeunes de 18-24 ans (FJT) sont les plus accueillis dans ces structures, ensuite on trouve les plus de 60 ans (FTM), suivi des 25-29 ans.

MOTIFS D'ENTREE DE 2002 À 2006

	Résidences sociales	Foyers	CHRS	Total
Rupture conjugale :				
<i>Avec violences</i>	12	2	150	164
<i>Sans violence</i>	20	3	70	93
Expulsion d'un logement	15	41	95	151
Rupture hébergement :				
<i>Familial</i>	46	8	77	231
<i>Amical</i>	60	17	80	157
Sorties d'autres institutions	9	12	112	133
Sans hébergement	39	482	353	874
Autres*	77	12	123	212
Total	278	577	1 160	2 015

* demandeur d'asile, arrivée récente à Orléans, incendie, raison professionnelle, inconnue

Depuis 2002, le principal motif d'entrée des résidents est l'absence d'hébergement (43%), puis la rupture d'hébergement familial (11%).

RESSOURCES À L'ENTRÉE (DE 2002 AU 30 JUIN 2006)

	Résidences sociales	Foyers	CHRS	Total
Formation / stage	195	227	54	476
Salarié	560	686	197	1 443
<i>Intérim</i>	87	12	43	142
<i>CDD</i>	263	588	106	957
<i>CDI</i>	210	74	5	289
ASSEDIC	44	435	153	632
Prestations familiales	5	0	33	38
RMI	38	293	251	582
AAH	2	16	26	44
API	12	0	52	64

Sans	253	277	279	809
Autres	269	647	15	740
<i>Dont temps partiel</i>	78	6	0	84
<i>Dont contrat alternance</i>	157	11	0	168
<i>Dont retraite</i>	0	599	14	613
<i>Dont pension</i>	0	11	1	12

La part des salariés à l'entrée dans une structure d'hébergement temporaire est de 30%, les personnes sans ressources 17%, les personnes percevant les Assedic 13 % et seulement 15% les minima sociaux.

o Quelques constats clés

De façon transversale, les acteurs interrogés par l'Udah Pact dans le cadre de son enquête sur les besoins en structure d'hébergement et de logement temporaire ont mis en avant plusieurs constats concernant l'évolution du public accueilli :

- L'augmentation de la précarité de l'emploi et des ressources ;
- Une difficulté d'accéder à un logement autonome, exigences de plus en plus importantes des bailleurs sociaux ;
- Plus de situations d'isolement : ruptures familiales, conjugale, mobilité géographique ;
- Durée d'hébergement qui s'allonge ;
- Demande plus nombreuse des plus de 25 ans en FJT ;
- Endettement plus important ;
- Demandes de courtes durées en FJT, avec double résidence parfois pour des formations en alternance ;
- Plus de demandes d'étudiants, stages en FJT ;
- De plus en plus de familles monoparentales, de couples avec un enfant ou sans enfant ;
- Une proportion plus importante de femmes ;
- Un public de plus en plus jeune ;
- Une nouvelle demande de public sortant de prison ;
- Des soucis de santé plus nombreux.

SOUS-LOCATION

La sous-location avec bail glissant est un des outils d'intervention visant à faciliter l'accès au logement à des personnes en difficultés. A ce titre, le dispositif a été inscrit comme objectif du PDALPD 2002-2007. En 2004, au sein du FSL, une ligne budgétaire dédiée à la garantie des associations a été instauré et une instance de médiation a été créée. En 2006, l'aspect contractuel de la sous-location a été amélioré en intégrant dans le contrat logement du FUL (liant le ménage, l'association et le FUL), les objectifs de la sous-location avec copie au bailleur, afin de permettre un glissement de bail sur une base commune.

Selon les chiffres du Conseil Général en 2006, le dispositif a donné lieu à 68 avis favorables pour sous-location ou prolongation, et 14 glissements de bail. En 2007 l'instance de médiation a examiné 118 dossiers concernant 94 ménages et s'est prononcée sur 84 avis favorable et 27 glissements de bail.

Selon l'Udah-Pact, dans le bilan 2006 du dispositif, les principaux motifs justifiant la sous-location sont : l'absence d'expérience locative (liée à la problématique des réfugiés), des difficultés de gestion dans des précédentes expériences locatives, des parcours résidentiels chaotiques...

2.3. Les personnes menacées d'expulsion

Le contentieux locatif renseigne sur le nombre de ménages en situation d'impayés pour lesquels des actions préventives pourraient ou auraient pu être engagées. L'augmentation de ce contentieux traduit à la fois des difficultés économiques croissantes et un durcissement de la position des bailleurs qui engagent plus systématiquement des procédures. Toutefois dans le Loiret les chiffres sont en baisse depuis 2005 à tous les stades de la procédure.

○ L'évolution des expulsions locatives dans le Loiret

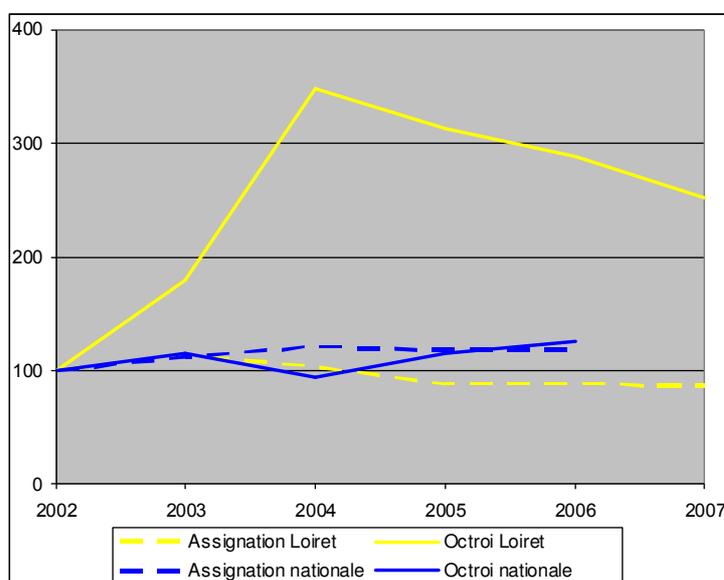
	Année 2002	Année 2003	Année 2004	Année 2005	Année 2006	Année 2007
Assignations devant le tribunal	1 236	1 400	1 266	1 097	1 088	1063
Commandements de quitter les lieux	525	883	718	691	589	603
Demandes de concours de la force publique	352	528	528	472	385	374
Décisions d'octroi du concours de la force publique	106	190	369	332	305	268
Expulsions réalisées	71	125	178	198	172	147

Source : Préfecture du Loiret

A noter une hausse des décisions d'octroi du concours de la force publique entre 2002 et 2006 (de 106 à 305, +188%) mais une nette baisse de 2006 à 2007 (-12%). Il en va de même pour les expulsions réalisées entre 2002 et 2006 (de 71 à 172, +142%) et qui diminuent de 14% entre 2006 et 2007.

Les assignations au tribunal baissent depuis 2002 de 1 236 à 1 063 (-14%).

La baisse de 2007 à toutes les étapes de la procédure est à l'inverse de la tendance nationale comme le montre le graphique ci-dessous.



Comparaison de l'évolution des assignations et des octrois de la force publique dans le Loiret et au niveau national, depuis 2002 sur une base 100

Source : Préfecture du Loiret, Ministère de la justice, Ministère de l'intérieur

Les chiffres au niveau national ne sont disponibles que jusqu'en 2006, ils représentent en valeur absolue 130 791 assignations et 25 144 octrois de la force publique.

- Expulsions par arrondissement

	2006				2007			
	Assignations		octroi du concours de la force publique		Assignations		octroi du concours de la force publique	
ORLEANS	759	69,8%	199	65,2%	707	66,5%	185	69,0%
MONTARGIS	247	22,7%	77	25,2%	278	26,2%	60	22,4%
PITHIVIERS	82	7,5%	29	9,5%	78	7,3%	23	8,6%
TOTAL	1088	100,0%	305	100,0%	1063	100,0%	268	100,0%

Source : Préfecture du Loiret

L'arrondissement d'Orléans représente environ 70% des assignations et des octrois du concours de la force publique. Il est à noter également que les assignations ont diminué dans l'arrondissement d'Orléans entre 2006 et 2007 alors qu'elles augmentaient dans l'arrondissement de Montargis.

- Expulsions par statut d'occupation

	2006				2007			
	Assignations		Décisions d'octroi du concours de la force publique		Assignations		Décisions d'octroi du concours de la force publique	
Bailleurs publics	657	60,4%	161	52,8%	390	36,7%	158	59,0%
Bailleurs privés	431	39,6%	144	47,2%	673	63,3%	110	41,0%
TOTAL	1088	100,0%	305	100,0%	1063	100,0%	268	100,0%

Source : Préfecture du Loiret

L'élément notable de ce tableau est la forte diminution des assignations issues de bailleurs publics entre 2006 et 2007 (- 40%) tandis que les assignations menées par des bailleurs privés augmentaient de 56%.

2.4. Les difficultés liées aux charges de logement au travers de l'activité du FUL

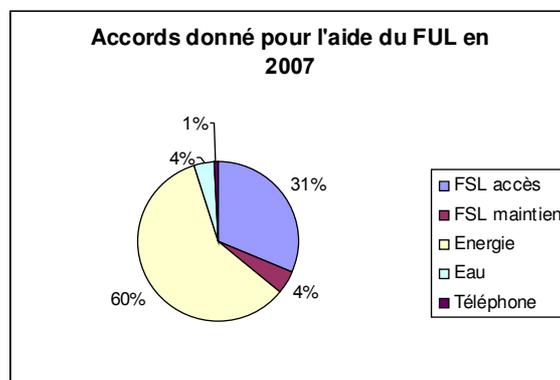
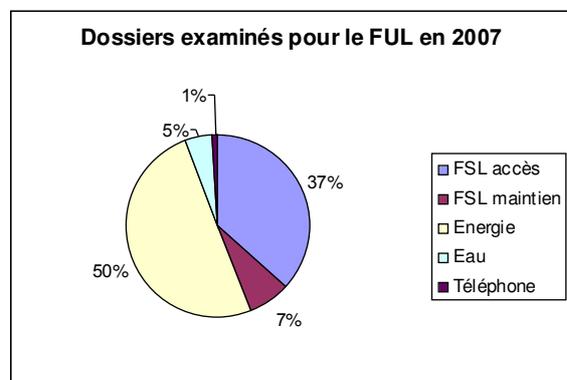
L'activité du Fonds Unifié Logement nous apporte des indications sur les difficultés des ménages pour faire face à leurs charges de logement (loyer, factures EDF...) et le risque de perte du logement qui en découle. Les chiffres présentés se basent sur un bilan provisoire de l'année 2007.

ELÉMENTS DE BILAN SUR L'ACTIVITÉ DU DISPOSITIF

○ Nombre de dossiers reçus, examinés et acceptés, répartition territoriale et évolution

LE NOMBRE DE DOSSIERS REÇUS ET LA RÉPARTITION PAR DISPOSITIF- ANNÉE 2007

	Dossiers reçus	Dossiers examinés	Nombre d'accords	Montant des aides	Moyenne des aides	% Accord / dossiers examinés
FSL accès	1312	3818	1646	566 376 €	344 €	43,1%
FSL maintien	586	740	231	176 639 €	764 €	31,2%
Energie	3245	5232	3119	600 507 €	192 €	59,6%
Eau	489	507	210	30 314 €	144 €	41,4%
Téléphone	77	92	40	3 528 €	88 €	43,5%
TOTAL	5709	10383	5246	1 377366 €	262 €	50,5%



EVOLUTION DES DOSSIERS REÇUS DE 2006 À 2007

	2006	2007	Evolution
FSL	2548	1981	-22%
Energie	5263	3945	-25%
Eau	791	489	-38%
Téléphone	91	77	-15%
TOTAL	8693	6492	-25%

LES DOSSIERS REÇUS PAR SERVICE INSTRUCTEUR ET PAR ARRONDISSEMENT EN 2007

	Orléans	Montargis	Pithiviers	TOTAL
UTS	2384	1849	366	4599
CCAS	577	605	80	1262
Autres	398	189	44	631
TOTAL	3359	2643	490	6492

On note le poids important des dossiers émanant de l'arrondissement d'Orléans (52% des dossiers reçus).

o Les aides du FUL à l'accès et au maintien, le FSL

NOMBRES D'ACCORDS ET MONTANTS ENGAGÉS

Procédure	Type d'aide	Nombre d'interventions	Montants engagés
FUL Accès	FSL Accès - 1er LOYER	454	126 641 €
	FSL Accès - dépôt de garantie	663	245 338 €
	FSL Accès - dette de loyer logement précédent	24	29 686 €
	FSL Accès - équipement mobilier	366	108 063 €
	FSL Accès frais d'agence	53	11 652 €
	FSL Accès mise en jeu garantie de loyer	86	44 994 €
	TOTAL FSL Accès	1646	566 376 €
FUL Maintien	FSL maintien assurance habitation	12	1 137 €
	FSL maintien charges locatives	55	16 178 €
	FSL maintien dettes de loyers et charges	164	159 323 €
	TOTAL FSL maintien	231	176 639 €
TOTAL		1877	743 016 €

43% des dossiers examinés au titre du FSL accès (soit 1 646 dossiers) ont bénéficié d'un accord, pour un montant d'aides total de 566 376 €.

31% des dossiers examinés au titre du FSL maintien (soit 231 dossiers) ont bénéficié d'un accord, pour un montant d'aides total de 176 639 €.

○ **Les aides du fonds énergie / Nombre et montant des aides énergie**

MONTANT ET MOYENNE DES AIDES ÉNERGIE ACORDÉES PAR FOURNISSEURS

	Montants accordés	Nombre d'aide	Moyenne par aide
EDF-GDF	88 418 €	457	193 €
EDF	251 468 €	1415	177 €
GDF	218 502 €	1074	203 €
SICAP	17 248 €	82	210 €
Autres fournisseurs	24 869 €	91	273 €
TOTAL	600 507 €	3119	192 €

Sur 3 245 dossiers reçus en 2007 et 5 232 dossiers examinés, 3 119 ont été acceptés dans le cadre du fonds énergie soit une moyenne de près de 60%.

○ **Les aides du fonds eau / Nombre et montant des aides**

En 2007 489 dossiers ont été déposés, 507 examinés et 210 aides accordés soit un taux de 41,4% d'accords.

NOMBRE D'ACCORDS EAU ET MONTANTS DES AIDES EN 2007

Nombre de familles	Nombre de décisions	Abandon de créance fournisseur	Montant subvention
194	210	16 344 €	13 972 €

○ **Les aides du fonds téléphone / Nombre et montant des aides**

En 2007, 77 dossiers ont été déposés, 92 examinés et 40 aides accordées soit un taux d'accords de 43,5 %

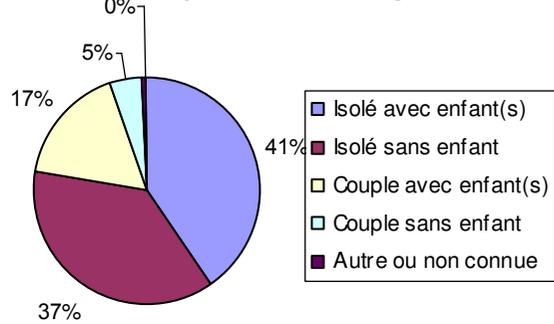
Le montant des aides accordées dans le cadre du dispositif téléphone correspond à des abandons de créances de France Télécom.

Arrondissements	Nombre d'accords d'aide	Abandon de créance fournisseur	Montant total de la dette
Montargis	17	1443 €	1750 €
Orléans	20	1871 €	2168 €
Pithiviers	3	214 €	296 €
TOTAL	40	3528 €	4214 €

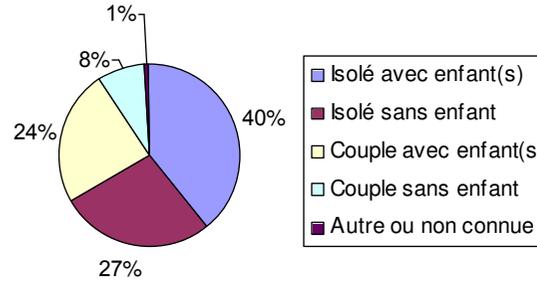
PROFIL DES MÉNAGES CONCERNÉS

Les graphiques synthétiques ci-après présentent le profil des ménages aidés dans le cadre du FSL Accès, du FSL Maintien et du FSL Énergie. Pour chacun de ces dispositifs sont présentés : la composition des ménages, la ressource la plus élevée touchée par le ménage, l'âge du chef de famille du ménage.

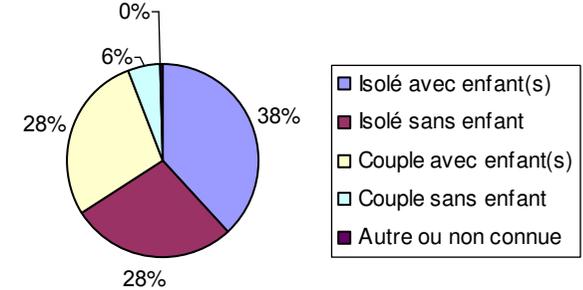
FSL Accès - Composition des ménages aidés



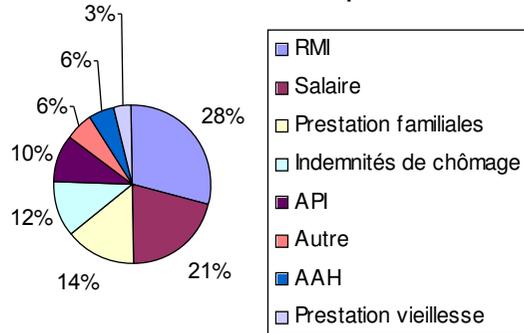
FSL Maintien - Composition des ménages aidés



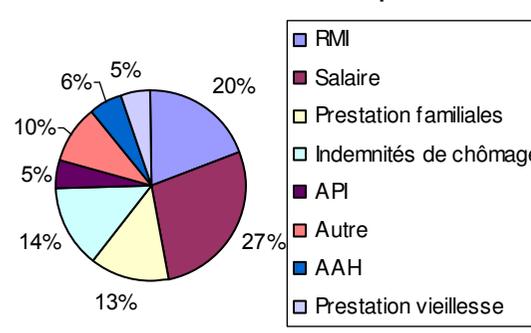
FSL Energie - Composition des ménages aidés



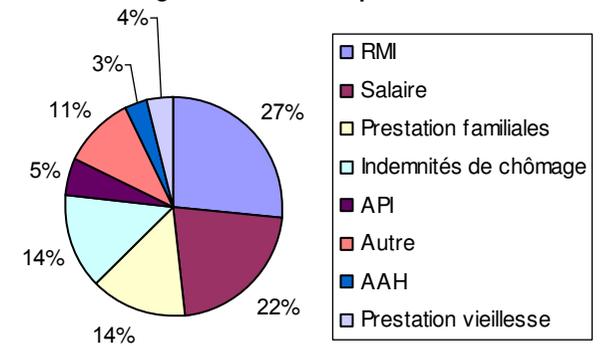
FSL Accès - Ressource la plus élevée



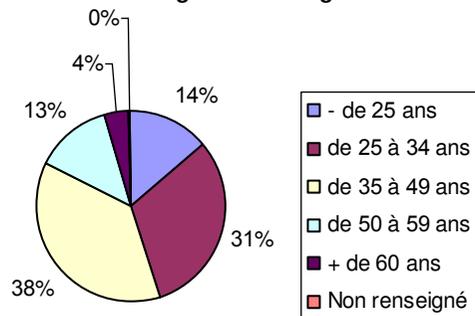
FSL Maintien - Ressource la plus élevée



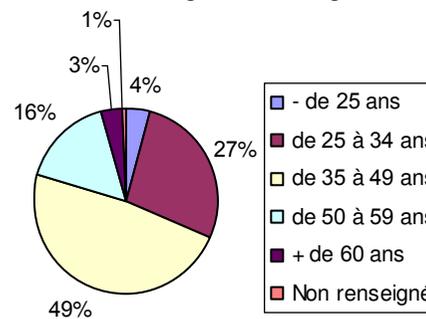
FSL Energie - Ressource la plus élevée



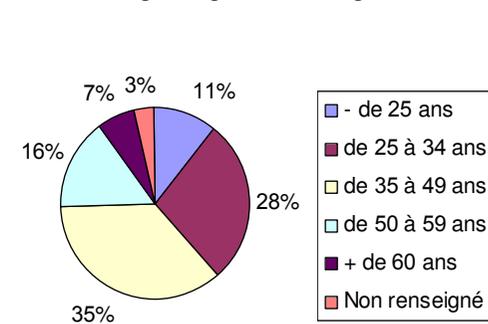
FSL Accès - Age des ménages aidés



FSL Maintien - Age des ménages aidés



FSL Energie - Age des ménages aidés



2.5. Les personnes logées en habitat indigne

L'habitat indigne n'est pas une notion juridique. C'est un concept politique qui fonde l'intervention publique en direction des formes d'habitat qui portent atteinte à la dignité humaine. La définition retenue par le pôle national de lutte contre l'habitat indigne recouvre un ensemble de situations : logements insalubres, exposant à un risque d'intoxication au plomb, menaçant ruine, hôtels meublés dangereux et habitats précaires.

Les situations d'habitat indigne sont assez mal connues sur le département, étant donné qu'à l'heure actuelle, il n'existe aucun dispositif global de repérage. Il faut ainsi noter que les chiffres disponibles sont plus un reflet du démarrage de l'activité de lutte contre l'habitat indigne menée par les pouvoirs publics qu'une information globale sur les personnes concernées par ces conditions de logements. Des données sont cependant mobilisables qui nous permettent de préciser l'ampleur du phénomène et le type de situations concernées, notamment au travers de la notion de parc privé potentiellement indigne.

La DDE a fourni les chiffres suivant : en termes d'arrêtés d'insalubrité irrémédiable, 4 arrêtés ont été pris sur le département dont 2 sur l'agglomération d'Orléans. 23 arrêtés d'insalubrité remédiable ont été pris sur le département, 6 sur l'agglomération d'Orléans, 3 sur celle de Montargis et le reste en zone rurale.

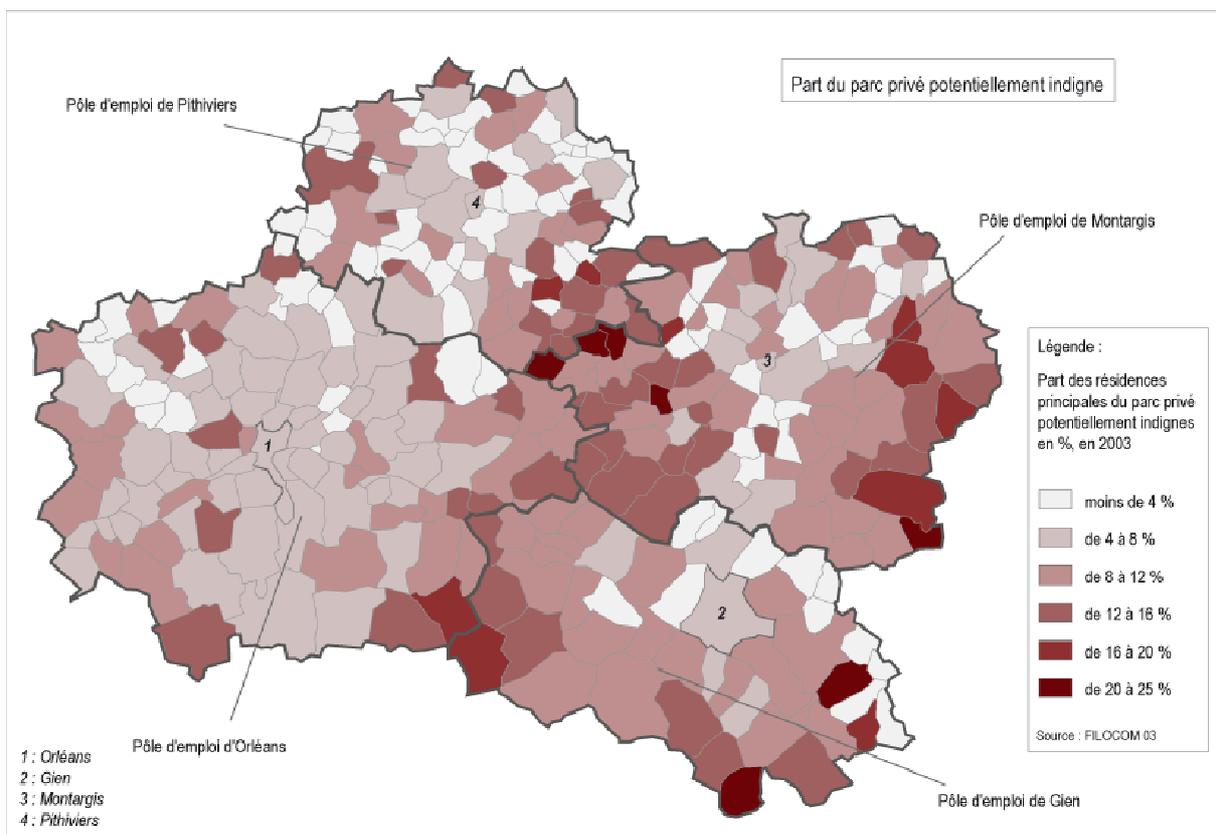
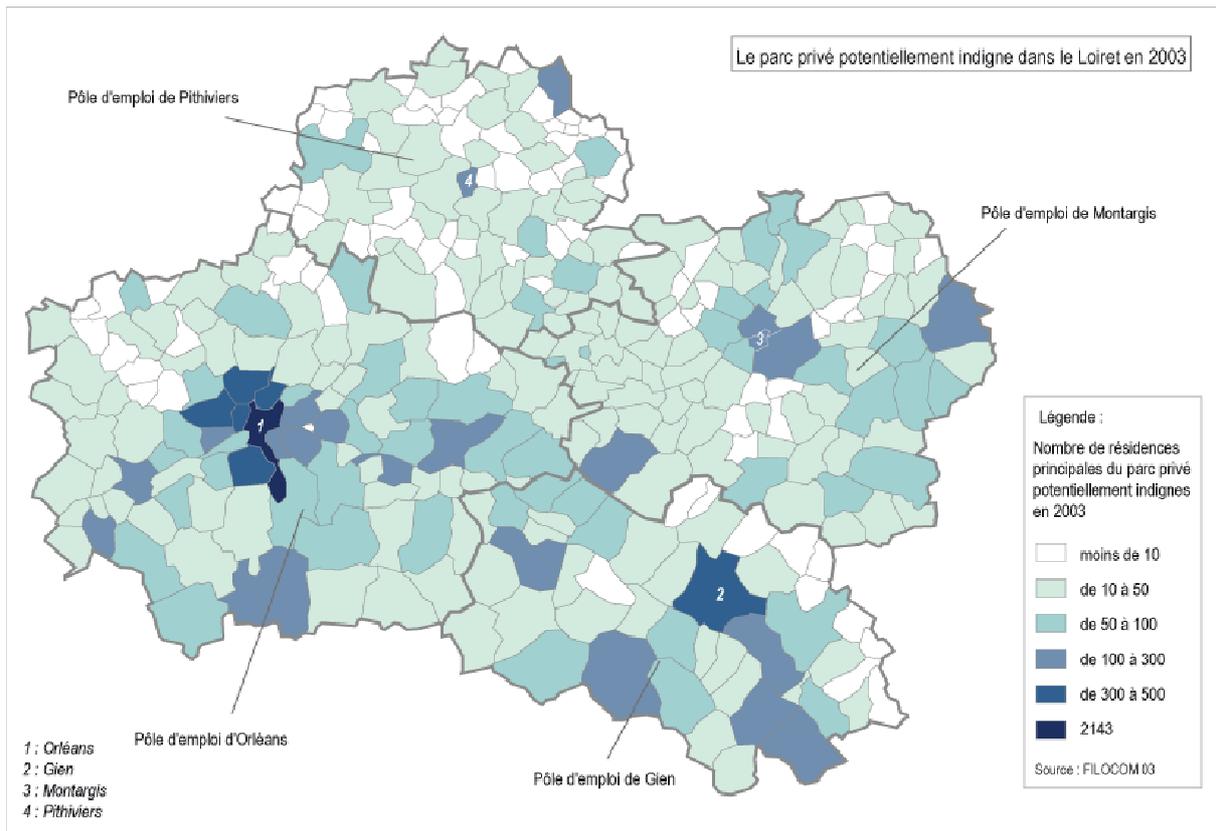
LE PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE⁸

On recense en 2003 16 545 résidences principales du parc privé potentiellement indignes. En volume, ce sont les principales villes du département qui en concentrent le plus, surtout Orléans. En part du parc, c'est davantage le centre et la frange est du département, notamment les communautés de communes du Beunois, du Canton de Châtillon sur Loire et du Canton de Lorris. (11 à 12% du parc en 2003).

La part du parc privé potentiellement indigne a baissé de 27% entre 1997 et 2003 dans le département, ce qui correspond à 3 943 résidences principales privées. Cette baisse est plus marquée dans le Loiret que dans le reste de la région Centre.

8 communautés de communes, et la communauté d'agglomération montargoise ont vu la part de leur parc potentiellement indigne davantage diminuer que la moyenne départementale. En volume, 1 214 logements dans l'agglomération d'Orléans ne sont plus recensés comme potentiellement indignes entre ces deux recensements.

⁸ Les logements potentiellement indignes sont identifiés à partir de Filocom (fichier des logements par commune) bâti par la DGI (direction générale des impôts). Ils sont identifiés sur la base de deux types de critères : l'état du logement basé sur les catégories du classement cadastral d'une part, et d'un critère sur les niveaux de revenus des occupants d'autre part. Il s'agit d'une approche statistique qui permet un pré-repérage des secteurs avec de nombreux logements indignes ou à risque.



Nom EPCI	1997			2003			Evolution de la part 1997 - 2003 en %
	Parc privé potentiellement indigne	Résidences principales Parc Privé	Part du parc privé potentiellement indigne	Parc privé potentiellement indigne	Résidences principales Parc Privé	Part du parc privé potentiellement indigne	
CC de Châtillon Coligny - Ste Geneviève des Bois	152	1 071	14,19	134	1 170	11,4	-19,7
CA Montargoise et Rives du Loing	1 303	16 488	7,90	983	17 512	5,61	-29,0
CC Giennes	804	8 036	10,00	648	8 405	7,71	-22,9
CC du Canton de Lorris	460	2 967	15,50	375	3 376	11,1	-28,4
CC de Beauce et du Gâtinais	442	3 480	12,70	316	3 839	8,23	-35,2
CC du Beauvais	592	3 307	17,90	437	3 636	12	-33,0
CC des Quatre Vallées	603	5 275	11,43	469	5 912	7,93	-30,6
CC des Loges	579	5 080	11,40	449	5 693	7,89	-30,8
CC du Canton de Briare	614	4 114	14,92	453	4 248	10,6	-29,0
CC du Val d'Ardoux	316	2 444	12,93	245	2 759	8,88	-31,3
CA Orléanaise	6 802	82 187	8,28	5 588	91 986	6,07	-26,7
CC du Canton de Châtillon sur Loire	544	2 677	20,32	358	2 837	12,6	-38,0
CC de la Forêt	227	2 657	8,54	188	3 044	6,18	-27,7
CC du Canton d'Ouzouer sur Loire	409	3 210	12,74	361	3 627	9,95	-21,9
CC du Malesherbois	200	2 370	8,44	186	2 580	7,21	-14,6
Loiret	20 488	201 132	10,19	16 545	222 271	7,44	-27,0
Centre	100 224	808 275	12,40	82 641	887 324	9,31	-24,9

Source : FILOCOM, 2003

2.6. Les jeunes de moins de 30 ans

Les données présentées ci-dessous sont extraites du Plan départemental du logement des jeunes dans le Loiret, juillet 2007.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

○ Evolution démographique, par territoire

Le plan départemental pour le logement des jeunes retient la tranche des 15-29, et non plus le tranche des 15-25 ans ; en lien avec le fait que la fin des études, l'entrée dans la vie active, la décohabitation, la création d'une famille (mariage et/ou premier enfant) sont plus tardifs.

En 1999, les 15-29 ans représentent dans le Loiret 125 379 individus, soit 20% de la population (source RGP 1999). Au 1^{er} janvier 2005 (source Filocom 2005), les 15-29 ans sont un peu moins nombreux et représentent 122 575 individus, soit 19,1 % de la population du Loiret estimée à 641 453. Ils sont répartis comme suit : 62 485 hommes et 60 090 femmes.

Deux jeunes sur trois résident dans la zone d'emploi d'Orléans, dont 75% dans l'agglomération d'Orléans. C'est sur les trois zones d'emploi d'Orléans, de Pithiviers et de Montargis que la croissance démographique est la plus visible. Par contre, cette dernière stagne sur la zone d'emploi de Gien. (Source : RGP 1999).

○ Situation familiale

Ménage d'1 personne	47,6%
Autres ménages sans famille	3,1%
Famille principale monoparentale	3,5%
Famille principale 1 couple	45,8%

Source : RGP 1999

○ Statut d'activité

Le statut d'activité des 125 379 jeunes de moins de 30 ans se répartit en :

- 64 381 actifs (34 550 hommes et 29 831 femmes) soit 51 % des jeunes, répartis ainsi:
 - 53 429 d'entre eux exercent une activité professionnelle (42,6 %),
 - 10 952 d'entre eux sont au chômage (8,7 %),
- 908 jeunes militaires du contingent (0,7 %) ;
- 55 221 élèves (44 %) dont 17 169 étudiants (13,6 %) ;
- 4 869 inactifs (4 %).

OFFRE EN LOGEMENT ET HÉBERGEMENT

o Logements sociaux de petite taille

Les logements sociaux de petites tailles qui pourraient intéresser les jeunes sont répartis de la manière suivante en 2003:

Agglomération	T 1	T 2	Total logts sociaux en 2003
Orléans	5,6 %	17,5 %	23,1 %
Montargis	6,1 %	20,5 %	26,6 %

A noter que 2 cantons du département, Sully sur Loire et Gien, ont un parc social important répondant à la recherche de petits logements mais la demande est faible et la vacance forte, sur ces territoires à marché peu tendu.

o L'hébergement temporaire Foyer Jeunes Travailleurs (FJT)

Ce type de logements, réservé aux moins de 30 ans, est surtout adapté aux salariés en alternance (faiblesses des ressources, multiplicité de lieux de résidences entre famille, école et entreprise, faible capacité d'autonomie pour les plus jeunes), aux apprentis, aux stagiaires ou aux salariés extérieurs du département

En 2007, le nombre de logements en FJT est de 348 :

- 182 au FJT des Acacias
- 166 au FJT Espace Colombier

Cette offre est en diminution : fermeture des FJT de Gien et de Montargis.

o Les autres résidences sociales hors FJT

En 2001 : 195 places dans le département ont vocation à s'adresser notamment aux jeunes mais aussi à tous les publics défavorisés. Au 31 décembre 2005, le nombre de logements s'élève à 265 (total des résidences sur Orléans, Gien et Châlette sur Loing).

En 2006, on dénombre environ 900 places FTM dans le Loiret. Cet hébergement peut pallier l'offre insuffisante ou trop chère proposée aux jeunes salariés en recherche d'emploi, en CDD, ou en contrat d'alternance. Ces structures sont localisées pour l'essentiel sur l'agglomération d'Orléans qui offre environ 600 places. 2 foyers sont situés en dehors de l'agglomération, à Gien (85 places), et à Châlette sur Loing (130 places).

o Le Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires (CROUS)

Le CROUS gère en premier lieu un parc de logements en résidence universitaire (2 254 lits en 2007).

En 2007, le CROUS dispose de 8 résidences pour un total de 2 141 logements, dont 182 sont en rénovation. 5 résidences se situent sur le campus, à la Source, 2 à Orléans centre et 1 à Saint Jean de Braye. Les logements sont loués pour 12 mois.

A Orléans, il existe deux projets de construction de nouveaux logements :

- Les anciens locaux de la Poste, rue Saint Martin du Mail : 140 logements prévus en 2008 et 2010 ;
- L'extension de la résidence Dessaux (quartier Bourgogne) : 80 à 200 logements construits d'ici la fin du CPER 2007-2013.

A côté de ce service, le CROUS offre également des logements dans le parc privé, proposés par des propriétaires ou des gestionnaires de logements. Depuis 1992, le CROUS collecte des propositions de particuliers et d'organismes divers qui souhaitent louer aux étudiants. Cela lui permet de proposer différents types d'offres de logements ainsi que des renseignements aux propriétaires sur la notion de logement étudiant et aux étudiants sur les prix, les droits et les devoirs des locataires (bail, aides au logement, ...). En 2006, le CROUS a recensé 2813 logements pour 1653 logeurs dans le Loiret, essentiellement répartis dans l'agglomération orléanaise.

o **Le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes du Loiret (CLLAJ 45)**

Cette structure associative qui facilite l'accès au logement des jeunes assure l'accueil, l'information et l'orientation des jeunes demandeurs d'un logement, et gère en particulier une bourse au logement pour le parc locatif privé. Concernant la répartition géographique des logements gérés par le CLLAJ en 2005, les locations sont situées principalement sur Orléans (85 %) et sur l'Agglomération (12 %). Sur le reste du territoire, l'offre est négligeable (3 %). Le CLLAJ implante depuis deux ans des permanences sur Gien et Montargis, et redéploie progressivement son action sur l'ensemble du territoire départemental.

Le bilan de la bourse au logement en 2006

a - Le nombre de dossiers

En 2006, 304 dossiers de bourse du logement ont été déposés, représentant un nombre total de 359 demandeurs, dont 249 personnes isolées et 55 couples (soit 110 personnes). Le nombre de demandes est plus élevé en août et septembre soit 85 demandes (28 % des demandes totales et aussi au mois de janvier, 37 demandes (12 %).

b - Les profils des demandeurs

Concernant les catégories socioprofessionnelles, les étudiants représentent en tout 9,5 % des demandeurs.

Le nombre de CDD/CES (19,2 %) et d'intérimaires (15,9 %) montre bien une relative précarité professionnelle des jeunes qui se traduit par une difficulté d'accès au logement car leurs ressources ne sont pas régulières.

Au niveau des ressources 45,9 % des demandeurs ont un salaire inférieur à 838 €, ce qui explique que le montant des loyers est une des préoccupations première des jeunes en matière de recherche de logement.

On constate la forte proportion de demandes pour un studio ou un F1. Cela démontre que les foyers ou chambres ne font plus l'unanimité.

c - L'origine géographique du demandeur

Origine	Agglomération orléanaise	Département	Région Centre	Autres régions
%	67	15	9	9
Nombre	206	47	27	28

Par conséquent, il faut prendre en compte le fait que les personnes habitant déjà sur l'agglomération souhaitent y rester, et qu'il faut par ailleurs satisfaire les 33 % restants.

d - Les logements proposés par la bourse du logement

258 offres de logement ont pu être diffusées au cours de l'année 2006 avec une forte proportion de studios ou studettes (36,8 %). La majorité des offres se situent sur la Ville d'Orléans (84,9 %).

e - Évolution des loyers ces 6 dernières années

Malgré une hausse chaque année des loyers ces derniers restent, dans le cadre de la bourse CLLAJ, plus abordables que les loyers proposés par les agences immobilières.

f - Les solutions de logement

98 ménages reçus ont pu être relogés par l'intermédiaire du CLLAJ et 37 ménages ont informé le CLLAJ d'une solution trouvée de manière autonome.

Outre la recherche de logement, la bourse du logement intervient dans l'aide à la constitution et à l'instruction de dossiers LOCAPASS, et l'aide au montage de dossier CAF. A ce titre 40 % des ménages relogés ont pu bénéficier de la garantie LOCAPASS.

Les contacts pris avec les propriétaires font apparaître la difficulté que pose la mise en place du LOCAPASS (18 mois d'impayés pris en charge sur un bail de 36 mois).

g - Analyse des besoins faite par le CLLAJ

Si les besoins sur Orléans sont assez bien connus la situation concernant l'Ouest du département ne l'est pas. Sur Pithiviers-Malesherbes un besoin de petites structures est relevé.

Une proportion non négligeable (18 %) des jeunes reçus par le CLLAJ a des ressources très faibles, inférieures à 229 € par mois. La situation socio-professionnelle des jeunes est changeante ce qui entraîne une instabilité financière.

Il est à noter aussi une augmentation des familles monoparentales « jeunes » (14 à 16 % dans les années 2000 contre 3.5 % à 5 % dans les années 1990) pour qui le besoin d'hébergement est urgent. Certaines d'entre elles rejettent l'hébergement d'urgence et les foyers perçus trop négativement.

LES PROBLÈMES RENCONTRÉS POUR SE LOGER

o Le manque d'information

Quand vient le moment de la recherche d'un premier logement, il semble que quel que soit le statut du jeune, celui-ci méconnaît le marché, ses droits, la réglementation, les circuits d'information existants et passe plutôt par le biais des petites annonces ou bien du « bouche à oreille » pour se loger.

L'enquête ADIL, portant sur un panel de 359 personnes l'ayant consultée, a relevé que 58 % d'entre elles étaient âgées de moins de 30 ans.

Il ressort dans cette enquête que l'ADIL est connu par un public de jeunes « emménagés récents » (67 % des jeunes l'ayant consultée) ou en recherche de logements (33 % des jeunes l'ayant consultée).

o Une inadéquation entre l'offre et la demande

La demande des jeunes en matière de logement a beaucoup évolué ces dernières années. Ils souhaitent accéder plutôt à un logement indépendant. Les chambres meublées sont beaucoup moins demandées au profit des F1 ou F2 en location, au contraire de l'offre disponible.

De plus cette demande est très hétéroclite, elle varie fortement selon :

- Leur situation économique : étudiants, jeunes salariés avec emplois précaires ;
- Leur situation familiale : célibataires, couples, divorcé, séparé ;
- Leur parcours : décohabitation puis parfois retour au domicile parental ;
- Leur mobilité géographique, quasi obligatoire pour trouver un emploi.

Pour les jeunes élèves, il est à noter lors de la prise de contact avec les CFA, que certains centres qui se trouvent sur plusieurs sites de formation de la région Centre rencontrent des difficultés pour héberger les jeunes lorsqu'ils doivent faire des regroupements pour une formation d'une semaine ou plus.

Le manque de structure a obligé certains CFA à arrêter le regroupement, surtout sur Orléans, et quand ils le font encore, ils se débrouillent pour pallier le manque de structure en passant des conventions avec des gîtes (location) ou en louant des nuitées d'hôtel pour plusieurs chambres. Le constat est le même pour la restauration.

Les aides à la personne ou à la pierre ne sont pas forcément accessibles aux jeunes.

La CAF a établi des scénarios de situations personnelles diverses. On constate que chaque situation est complexe et la faiblesse des ressources ne permet pas toujours d'obtenir l'allocation logement.

Le parc de logements locatifs vers lequel se tourne nécessairement les jeunes reste cependant peu accessible : augmentation des loyers, demande de caution, demande de garantie, justificatifs à fournir qui peuvent empêcher l'accès au logement (3 derniers bulletins de salaires, dernier avis d'imposition, justificatif du domicile actuel, RIB).

Dans le parc locatif social, les conditions d'accès à un logement sont complexes du fait de la faiblesse de l'offre de petits logements, du niveau des garanties demandées, et du manque de solvabilité des demandeurs.

Le parc locatif privé reste toutefois une des solutions privilégiées malgré les difficultés évoquées. Cette offre correspond en effet davantage à l'attente des jeunes mais l'augmentation des loyers représente pour beaucoup de jeunes un frein important.

- **Caution, garantie**

Il est à noter que parfois les jeunes ne peuvent pas obtenir un garant du fait d'une situation familiale particulière (divorce des parents, chômage d'un des deux parents). Dans ce cas, les jeunes sont en grande difficulté pour accéder à un logement autonome.

Le CIL Valloire, principal collecteur 1% du Loiret, peut financer entièrement le dépôt de garantie à taux zéro pour un montant maximum de deux mois de loyer hors charges, sans frais de dossier et peut se porter garant du loyer et des charges sur un bail de 3 ans en couvrant 18 mensualités.

Ce financement concerne les jeunes de moins de 30 ans, se trouvant dans l'une des situations suivantes : CDD, CDI, Contrat d'Alternance dans le secteur privé ; salarié en CDD ou CDI dans le secteur agricole ; contractuel dans le secteur public ; les jeunes inscrits à l'ANPE ; étudiant boursier d'État français ; les étudiants de moins de 30 ans.

- **Discrimination**

On peut noter une difficulté spécifique pour certains jeunes à trouver un logement, il s'agit de la discrimination qui s'exerce à l'égard des jeunes d'origines étrangères ou perçues comme tels. Mais au-delà de la précarité financière, du mode de vie spécifique aux jeunes et de la "réputation" dont ils jouissent, il est difficile de cerner avec exactitude l'étendue des discriminations qui seraient directement liées à l'origine ethnique des jeunes. Les observations de terrains qui peuvent être réalisées mènent aux mêmes conclusions que pour la population étrangère en général : les discriminations liées à l'origine ethnique sont difficilement identifiables, elles ont tendance à être niées tant par les acteurs institutionnels du logement que par les ménages eux-mêmes (pour qui cette discrimination semble "intégrée"). La discrimination ethnique reste implicite et souvent associée à d'autres types de discrimination.

Selon le RGP de 99 il y a dans le Loiret 7% de jeunes entre 15 et 29 qui n'ont pas la nationalité française soit 8878 personnes.

2.7. Les familles nombreuses

Selon le RGP 1999 il y a dans le Loiret 5324 familles de 4 enfants ou plus soit 3,1% de l'ensemble des familles, il s'agit d'une proportion équivalente à la proportion nationale de 2,9%.

Les familles nombreuses font partie des ménages qui peuvent être touchés par des difficultés de logement face notamment au manque de grands logements abordables.

"Favoriser la production de logements pour les familles nombreuses" était un des axes d'action du précédent PDALPD (Action 5). Le bilan 2007 du PDALPD réalisé par l'Udah Pact présente les données ci-dessous pour éclairer la situation des familles nombreuses.

o La demande en logement social des familles nombreuses

Zone d'emploi	Ensemble des demandeurs en 2006	Dont ménages de 6 pers et +	
		Nombre	Pourcentage des demandeurs
Orléans	11123	289	2,6%
Montargis	2564	65	2,5%
Pithiviers	608	16	2,6%
Giens	554	16	2,9%
Total	14849	386	2,6%

D'après les données du numéro unique de 2006

Au 1^{er} janvier 2007, le nombre de demandeurs de logements sociaux dans le Loiret, a baissé de 8% par rapport à 2006. Le nombre de ménages demandeurs de 6 personnes et plus a, lui, diminué de 44% entre 2006 et 2007. Ainsi, les demandes de logement social émanant de familles de 6 personnes ou plus, ne représentent plus que 2,4% des demandes du département (soit 386 demandeurs). Il faut noter également que 65% de ces demandeurs souhaitent un logement sur l'agglomération d'Orléans.

Parmi les familles nombreuses en demande de logement social, 62% des ménages sont composés de 6 personnes, les ménages de plus de 9 personnes représentent 5% des demandeurs (50 demandes déposées).

Une partie importante de ces demandes (41%) concerne des ménages qui sont déjà locataires du parc social et qui souhaitent une mutation.

Le nombre de familles nombreuses dont la demande est hors-délais (pas de proposition dans un délai d'un an) est assez élevé. 26 % des demandes de logement des familles nombreuses qui ont été déposés en 2005, sont hors délai en 2006, (41% des familles nombreuses demandeurs). Le nombre de demandeurs hors délai a augmenté depuis le 1er janvier 2006, cette augmentation est particulièrement élevée sur la zone d'emploi d'Orléans témoignant de difficultés particulières sur ce secteur (passant de 190 demandes hors délai en 2005 à 268 en 2006 : + 41%). 287 ménages de 6 personnes et plus sont en difficulté d'accès au logement. La moitié de ces demandes hors-délais proviennent de ménages déjà locataires du parc social.

Les principaux motifs de non satisfaction des demandes issues de familles nombreuses, provoquant un délai d'attente supérieur à un an, sont:

- Demande trop ciblée (trop précise en termes de localisation ou de caractéristique du logement) (21%)
- Pas d'offre disponible correspondant à la taille du logement (13%)
- Pas d'offre disponible correspondant à la localisation souhaitée (11%)

Face à ces difficultés, en 2005, 42 logements sociaux T5 et + ont été construits soit 8% de la production. Au premier janvier 2004 l'enquête EPLS indiquait 3617 logements de T5 et + dans le Loiret soit 8% du parc social. Les questions du coût du foncier et du plafonnement des aides à la construction restent des freins au développement de grands logements.

o Les familles nombreuses en difficultés de logement

Il est difficile d'avoir une estimation du nombre exacte de familles nombreuses en difficulté de logement mais on peut établir un profil des caractéristiques et difficultés de ces familles au travers de celles qui s'adressent à la commission de relogement.

Les ménages de 6 personnes et plus représentent 19% des demandes de saisines de la commission. Au 31 mai 2006, 23 familles nombreuses étaient en attente d'un relogement par la commission. Les caractéristiques notables de ces familles sont les suivantes:

- Ménage de 6 personnes (48%)
- Ménages de 7 à 8 personnes (35%)
- Familles monoparentale (30%)
- Locataires du parc social (48%)
- Motif de saisine "inadaptation du logement" (56%)
- Sur-occupation (100%)

Les délais de relogement des familles nombreuses sont plus longs que pour les autres ménages et une part importante de ménages restent sans solution.

En 2005, 37 ménages ont bénéficié d'un relogement par un bailleur social dont 7 ménages de 6 personnes ou plus.

o La sur et la sous-occupation des résidences principales

LES RÉSIDENCES PRINCIPALES DU LOIRET EN SUR-OCCUPATION ET EN SOUS-OCCUPATION EN FONCTION DU NOMBRE DE PERSONNES DU MÉNAGE

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 pers et +	Total
T1	10979	1020	90	17	7	0	12113
T2	19098	7599	1011	254	42	23	28027
T3	20327	22792	9114	3952	873	318	57376
T4	13240	25215	13240	11816	3826	1895	69412
T5	5689	15295	9552	10974	4052	1784	47346
T6 et +	2996	9643	6351	8787	4701	1934	34412
Total	72329	81564	39358	35800	13501	5954	248686

D'après RGP 99, Insee

1,4% des résidences principales (3519) sont sur-occupés. D'après une enquête de l'Udah-Pact, un quart de ces résidences sur-occupées fait partie du parc social.

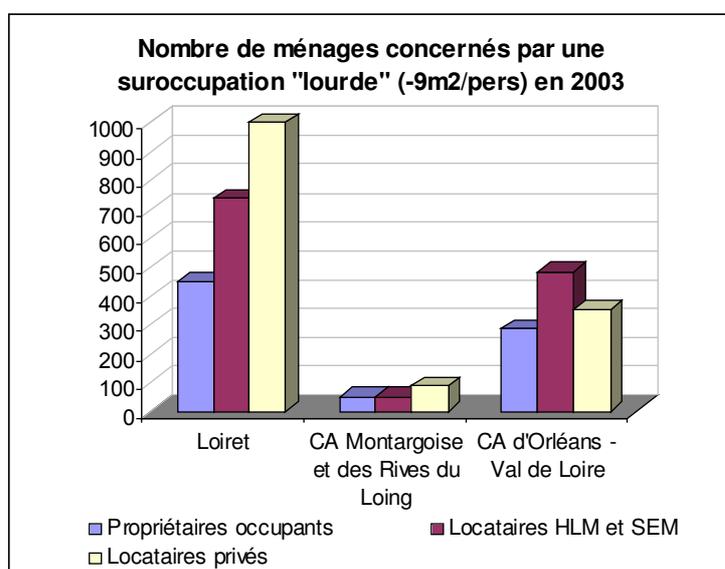
La sur-occupation ne concerne pas que les familles nombreuses mais plus le ménage est grand, plus il est soumis à des difficultés du fait de l'offre réduite en grands logements.

En ce qui concerne la sur-occupation lourde (moins de 9m² par personne), les données Filocom 2003 ci-dessous indiquent que 2181 ménages sont touchés par cette situation dans le Loiret, dans leur majorité ce sont des locataires du parc privé. Il est intéressant de noter cependant que dans la Communauté d'agglomération d'Orléans la majorité des ménages en sur occupation lourde est locataire du parc HLM, une confirmation du manque de grands logements dans le parc social de cette agglomération.

Ménages concernés par une sur occupation lourde de leur logement

	Propriétaires occupants	Locataires HLM et SEM	Locataires privés	Total
CA Montargoise et des Rives du Loing	52	50	88	190
CA d'Orléans - Val de Loire	286	482	353	1121
Loiret	449	735	997	2181

Source : FILOCOM, 2003



2.8. Les gens du voyage à la recherche d'un habitat durable

Le diagnostic réalisé en 2001 dans le cadre de l'élaboration du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage avait évalué à environ 2 000 le nombre de voyageurs dans le Loiret, en dehors du rassemblement de Nevoy. Les principaux axes de déplacement générateurs de besoins en stationnement ont ainsi été identifiés. Le diagnostic a porté également sur la sédentarisation des gens du voyage, que l'on peut également qualifier de fixation à un territoire ou forme d'arrêt de très longue durée, et qui se rencontre surtout le long des axes traditionnels de déplacements : la vallée de la Loire, et sa branche vers la Champagne. Cette sédentarisation se réalise aujourd'hui de façon plus ou moins satisfaisante ; par l'achat de terrains, en zones parfois inconstructibles ; par la fixation sur des zones non dédiées à cette fonction (aire d'accueil...), sous la forme d'errance contrainte dans un petit périmètre...

- Le Val-de-Loire – Sologne : On observe un phénomène de sédentarisation important sur ce secteur, en particulier à Cléry-Saint-André. Des familles issues des gens du voyage y sont implantées depuis plusieurs décennies. Ce constat a d'ailleurs amené à la réalisation en 2003 de 7 logements adaptés à la sédentarisation des gens du voyage.
- L'agglomération orléanaise et la Petite Beauce : *« La sédentarisation est un phénomène important sur l'agglomération puisque des familles ont été relogées de longue date, et non sans mal parfois, dans les communes de l'agglomération possédant un parc social. Il existe également des familles propriétaires plutôt bien intégrées dans de nombreuses communes de l'agglomération, y compris au-delà de la CAO. Cependant on assiste également et pour des motifs divers à des acquisitions et tentatives d'installations sur des terrains inconstructibles. Cette prise en compte ancienne est aujourd'hui en attente d'un nouveau souffle pour accompagner le relogement de familles locales qui ont tendance à se sédentariser sur l'aire d'accueil d'Orléans La Source mais il visera aussi à résoudre la situation de quelques dizaines de familles sédentaires en précarité sur le nord de l'agglomération. »*⁹
A noter que l'agglomération d'Orléans mène actuellement deux projets pour faciliter et accompagner la sédentarisation de gens du voyage.
- Le Val-de-Loire – Orléanais : La sédentarisation apparaît surtout importante dans le secteur de Châteauneuf-sur-Loire, le long de la RD 952.
- Le secteur de Gien – Briare : La sédentarisation semble importante sur la commune de Gien en bordure de Loire, mais elle est déjà très marquée sur toutes les communes situées le long de la RD952 et sur un certain nombre de communes adjacentes.
- Le secteur de Montargis : *« La sédentarisation est très importante dans l'agglomération de Montargis, notamment sur les communes de Châlette-sur-Loing, Amilly et Villemandeur. Chacune de ces communes compte environ une vingtaine de familles fixées sur son territoire dans des conditions d'habitat variables allant du pavillon au terrain privé mal situé et sans aucun équipement de confort »*¹⁰.
- Le secteur de Pithiviers : L'agglomération de Pithiviers observe une implantation de quelques familles, dans de proportions assez peu importante toutefois. Quelques familles assez précarisées sont en situation de semi-sédentarisation sur les aires d'accueil.

Ces différents besoins, qu'ils s'agissent de logements adaptés à la spécificité de leur habitat caravane ou non, pourront être pris en compte dans le cadre du PDALPD au titre des actions de développement de l'offre spécifique avec notamment la mobilisation des financements de logements sociaux d'insertion.

⁹ Étude préalable à la révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Loiret, pp.36-37

¹⁰ Idem, p.39

3. Analyse des besoins par territoire

<i>En résumé</i>	<ul style="list-style-type: none">• Les textes précisent que la territorialisation doit tenir compte du « périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat »• Il a été proposé de travailler à l'échelle des territoires suivants :<ul style="list-style-type: none">- les quatre zones d'emploi du département¹¹ : ZE d'Orléans, ZE de Montargis, ZE de Gien, ZE de Pithiviers- et les communautés d'agglomération d'Orléans et de Montargis• La pertinence du découpage proposé s'appuie sur les fonctionnements des territoires (démographie, marchés du logement...) d'une part, et sur les échelles techniques et politiques en matière de social et d'habitat (découpage des UTS, convention de délégation de l'agglomération d'Orléans...) d'autre part.• La zone d'emploi d'Orléans et la Communauté d'agglomération d'Orléans<ul style="list-style-type: none">- une problématique d'agglomération : un renforcement des tensions sur le marché du logement (augmentation des prix de l'immobilier, liste d'attente pour le logement social...) qui fragilise une part croissante des ménages dans leur parcours de logement• La zone d'emploi de Montargis et la communauté d'agglomération de Montargis<ul style="list-style-type: none">- une problématique d'agglomération, dans des proportions moindres qu'à Orléans cependant, et un secteur rural entre périurbanisation et fragilisation du parc existant• Les zones d'emploi de Gien et de Pithiviers<ul style="list-style-type: none">- des secteurs fragiles ; des situations parfois aiguës de mal logement
------------------	--

¹¹ Une zone d'emploi est un « espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent. [...] Les déplacements domicile-travail constituent la variable de base pour la détermination de ce zonage » ; d'après la définition INSEE.



3.1. La zone d'emploi d'Orléans

Données de cadrage	
Nb résidences principales	166 178 (Filocom 2005)
Nb habitants	394 794 (Filocom 2005)
Nb d'allocataires à bas revenus	14 698 (Caf 2006)

Offre de logements	
Répartition par statut d'occupation des RP (Filocom 2005)	- 57,7 % propriétaires occupants - 23,5 % Locataires parc privé - 16,9 % Locataires par social
Taux de vacance Filocom 2005	6,8% (12 628 logements vacants)
Nombre de logements sociaux	29 682 (EPLS 2006)
Taux de vacance parc social (EPLS 2006)	- Agglo : 6,4% - Reste de la ZE : 1,1%
Taux de mobilité parc social (EPLS 2006)	- Agglo : 12,7% - Reste de la ZE : 12,9%
PLAI produits (DDE)	- Nb de PLAI réalisés de 2002 à 2006 : 514 sur l'agglomération - % réalisation / programmation : 45,6 %
Résidences sociales	492 places (DDASS, 2008)

Indicateurs difficultés de logement / besoins	
Demandeurs HLM (DDE 2006)	11 188 demandeurs (Agglo d'Orléans) 890 demandeurs hors-délais
Nb de places de CHRHS	219 place (DDASS, 2008)
Expulsions par arrondissement (Préfecture 2007)	- Assignations : 707 - Octroi du concours de la force publique : 185
PPPI (Filocom 2003)	8822 logements (6,5% des résidences principales du parc privé)
FUL	3359 demandes reçues (arrondissement)
Nombre d'appels au 115	16 381 appels (bilan 2007 du 115)

Avec plus de 390 000 habitants (Filocom 2005), il s'agit de la première zone d'emploi du département (62% de la population du département). La population est concentrée à 30% sur la ville centre, à 40% sur les autres communes de la communauté d'agglomération et à 30% sur le reste du territoire. La zone d'emploi se caractérise par son dynamisme démographique, porté en particulier par les communes périphériques de la ville centre.

Une politique de l'habitat accompagnant le développement économique a généré des migrations résidentielles importantes. Les limites de cette évolution apparaissent aujourd'hui.

Le fonctionnement du marché et les politiques foncières ont généré des ségrégations spatiales et sociales dues aux migrations résidentielles. En 2001, l'évaluation des besoins en logement des personnes défavorisées réalisée par Acadie et Aures pour le Conseil général et la DDE du Loiret avait

fait apparaître que l'agglomération d'Orléans connaissait des situations de fortes tensions pour ces ménages dues aux fortes évolutions de la population.

Les jeunes décohabitants quittent leur commune faute d'offre adaptée à leur solvabilité, à leur itinéraire résidentiel et à leurs attentes.

Les primo accédants sont contraints de s'éloigner de la ville centre, voire de s'installer dans des communes rurales ou des départements voisins pour trouver une offre compatible avec leur budget, et notamment au niveau du coût du foncier. Cette situation participe au développement de l'habitat individuel diffus.

Les perspectives de l'ouverture des zones d'activités inquiètent les professionnels sur la capacité des secteurs à satisfaire la demande en logements qui en découlera

Les ménages d'actifs mutés trouvent difficilement des locations, surtout dans les zones secondaires qui génèrent de l'emploi. La faiblesse du marché locatif privé dans le collectif explique le démarrage difficile du De Robien en 2004.

La vacance, faible, se développe. Des professionnels indiquaient en 2004 que la première location de pavillons peut attendre plusieurs mois, ce qui ne c'était pas vu depuis 15 ans.

Quelques éléments clés :

- Une augmentation globale du coût de l'immobilier, en accession et en locatif, qui rend difficile voire exclut des ménages de l'accès au logement (jeunes décohabitants...)
- Une offre d'hébergement, mais des sorties difficiles vers le logement ordinaire qui renforce l'absence de fluidité dans les parcours résidentiels
- Importance du parc social à Orléans, St Jean de la Ruelle, St Jean de Braye, Fleury-les-Aubrais, Saran
- Des spécialisations sociales des territoires qui demeurent
- Une amélioration globale du niveau de confort dans le parc ancien mais des logements indignes en diffus et sur certaines poches de la ville centre

=> Au global, une problématique d'agglomération : un renforcement des tensions sur le marché du logement (augmentation des prix de l'immobilier, liste d'attente pour le logement social...) qui fragilise une part croissante des ménages dans leur parcours de logement

La communauté d'agglomération d'Orléans

- 266 665 habitants; 42% du département (Filocom 2003)
- Programme local de l'habitat approuvé le 28/09/06
- Convention de délégation des aides à la pierre signée en 2005 pour 3 ans

Le diagnostic du PLH de l'agglomération orléanaise fait apparaître que la production de logement n'est adaptée ni pour répondre aux situations d'urgence ni aux besoins nouveaux issus de l'évolution de la demande en taille, prix, localisation. Ainsi le développement de la production se fait surtout en secteur périurbain aux prix de nuisances environnementales et de coûts sociaux importants.

La production de logements locatifs publics s'avère insuffisante, mais elle se répartit davantage entre les communes que par le passé. L'amélioration de l'activité sur ce créneau passe par un changement d'image du logement HLM que les opérations récentes réussies peinent à faire passer. Le segment privé, plus ou moins dynamisé par les dispositifs fiscaux, génère quant à lui des loyers élevés. Dans les deux cas, la rareté de l'offre foncière mise sur le marché et les coûts des terrains à bâtir, handicapent la construction.

Au-delà de la construction neuve, le parc existant garde une place essentielle sur le marché, notamment le parc privé des grandes copropriétés, dont il convient d'éviter la dégradation, et les logements plus petits des centres-villes - en particulier et surtout celui d'Orléans. Les interventions permettant la réhabilitation et l'entretien du patrimoine tout en maintenant une offre sociale privée devraient à cet égard, être poursuivies, au vu du résultat des travaux menés dans le cadre de l'OPAH et du PST.

3.2. La zone d'emploi de Montargis

Données de cadrage	
Nb résidences principales	52 522 (Filocom 2005)
Nb habitants	123 590 (Filocom 2005)
Nb d'allocataires à bas revenus	4 713 (Caf 2006)

Offre de logements	
Répartition par statut d'occupation des RP (Filocom 2005)	- 65,2 % propriétaires occupants - 15,2 % Locataires parc privé - 16,2 % Locataires par social
Taux de vacance (Filocom 2005)	7,8% (5032 logements vacants)
Nombre de logements sociaux	8 897 (EPLS 2006)
Taux de vacance parc social (EPLS 2006)	- Agglo : 2,4% - Reste de la ZE : 2,7%
Taux de mobilité parc social (EPLS 2006)	- Agglo : 14,7% - Reste de la ZE : 16%
PLAI produits (DDE)	- Nb de PLAI réalisés de 2002 à 2006 : 99 sur l'agglomération - % réalisation / programmation : 72,8%
Résidences sociales, maisons relais	100 places (DDASS, 2008)

Indicateurs difficultés de logement / besoins	
Demandeurs HLM (DDE 2006)	2 671 demandeurs (Agglo de Montargis) 58 demandeurs hors-délais
Nb de places de CHRS	50 places (DDASS, 2008)
Expulsions par arrondissement (Préfecture 2007)	- Assignations : 278 - Octroi du concours de la force publique : 60 Inclus Gien
PPPI (Filocom 2003)	3459 logements (8,1% des résidences principales du parc privé)
FUL	2643 demandes reçues (arrondissement)
Nombre d'appels au 115	1 683 appels (bilan 2007 du 115)

La zone d'emploi de Montargis compte environ 120 000 habitants (19% du département). Elle est composée de l'agglomération de Montargis et d'une importante zone à dominante rurale. Le territoire est marqué par un phénomène de périurbanisation.

L'habitat individuel diffus se développe entraînant une forte consommation d'espace et une absence de diversification de l'offre. La demande locative semble dépasser les limites de la communauté d'agglomération de Montargis.

Cependant la gamme de produits de logements locatifs est limitée. Le parc social est concentré dans l'agglomération montargoise. Le parc locatif privé, quoique peu développé, joue un rôle pour compléter le parc social pour les ménages modestes. Près d'un 1/3 des bénéficiaires d'une aide au logement résident dans le parc locatif privé.

La hausse de la vacance entre 1990 et 1999 montre la fragilité d'une fraction du parc et l'inadéquation de l'offre à la demande.

Dans le parc locatif social, elle se caractérise par une forte mobilité, une forte vacance et une progression de cette dernière.

Dans le parc locatif privé, la moitié des logements datent d'avant 1948 et ne présentent pas toujours des conditions de confort ou de salubrité suffisante.

Quelques éléments clés :

- Concentration du parc social sur l'agglomération montargoise (Montargis et Châlette)
- Progression de la part de l'accession à la propriété dans les constructions neuves au détriment du locatif, surtout social
- Faible dynamisme du marché locatif privé; potentialités du parc privé ancien sur Montargis
- Un secteur rural avec un potentiel de logements indignes

=> Une problématique d'agglomération, dans des proportions moindres qu'à Orléans cependant, et un secteur rural entre périurbanisation et fragilisation du parc existant

Communauté d'agglomération de Montargis

- 56 556 habitants; 9% de la population du département (Filocom 2003)
- Programme local de l'habitat en cours d'élaboration

3.3. Zone d'emploi de Gien

Données de cadrage	
Nb résidences principales	28 660 (Filocom 2005)
Nb habitants	67 617 (Filocom 2005)
Nb d'allocataires à bas revenus	2 322 (Caf 2006)

Offre de logements	
Répartition par statut d'occupation des RP (Filocom 2005)	- 61,9 % propriétaires occupants - 19 % Locataires parc privé - 15 % Locataires par social
Taux de vacance (Filocom 2005)	7,6% (2648 logements)
Nombre de logements sociaux	4 722 (EPLS 2006)
Taux de vacance parc social (EPLS 2006)	- CDC Gien : 1,5% - Reste de la ZE : 3%
Taux de mobilité parc social (EPLS 2006)	- CDC Gien : 15,3% - Reste de la ZE : 12,2%
PLAI produits	Non renseigné
Résidences sociales, maisons relais	0

Indicateurs difficultés de logement / besoins	
Demandeurs HLM	Non renseigné
Nb de places de CHRS	0
Expulsions par arrondissement (Préfecture 2007)	Non renseigné (inclus dans l'arrondissement de Montargis)
PPPI (Filocom 2003)	2243 logements (9,3% des résidences principales du parc privé)
FUL	Non renseigné
Nombre d'appels au 115	76 appels (bilan 2007 du 115)

Cette zone regroupe un peu plus de 67 000 habitants dans 46 communes, soit 10% de la population du département. Au sein de la zone d'emploi, le bassin d'habitat de Sully-sur-Loire regroupe 24% de la population du secteur avec 15 362 habitants.

Ce territoire est à l'écart de la dynamique qui caractérise le département. Il connaît la plus faible progression de population entre 1990 et 1999, et 1/3 des communes de la zone d'emploi ont perdu des habitants pendant cette période. Parmi elles, Gien enregistre une des plus importantes décroissances démographique.

Sully-sur-Loire et son bassin connaissent cependant une évolution démographique un peu plus dynamique que celle enregistrée sur Gien ou sur le reste de la zone d'emploi. C'est le seul secteur de la zone d'emploi qui conserve une certaine attractivité, liée notamment à l'influence de la proximité d'Orléans, et favorisée par la présence de voies de communication qui facilitent la liaison avec Orléans et qui font défaut depuis Gien.

C'est une population qui vieillit plus vite que sur l'ensemble du département ; les jeunes ménages ont tendance à quitter le territoire alors qu'il est attractif pour les plus de 60 ans. La pyramide des âges s'est inversée durant la période intercensitaire et 37% des personnes de référence des ménages sont retraités en 1999.

Enfin ce territoire est aussi marqué par un nombre important d'ouvriers : 25% des personnes de référence des ménages contre 22% pour le reste du département.

De manière générale, le parc est en cours de dévitalisation et est un secteur très fragile : la population diminue, et le nombre de résidences principales stagne.

Le développement de l'habitat ne repose que sur l'habitat individuel diffus. Mais les zones inondables limitent le foncier accessible, qui devient rare et moins accessible dans la ville de Gien.

Les loyers locatifs privés sont chers au regard de la qualité de l'offre proposée. 1/5 des locataires du parc privé bénéficient d'une aide au logement. Le parc locatif social accueille de plus en plus de locataires à l'inverse du parc locatif privé. Il existe une rupture dans la gamme de produits locatifs entre le privé et le social.

C'est un secteur où l'accession reste possible pour des ménages aux ressources modestes. La demande de logements sociaux sur de l'individuel est forte. Et l'absence d'offre locative adaptée est l'un des facteurs qui déclenche le processus d'accession pour des ménages dont la capacité contributive est limitée.

La vacance qui est pratiquement inconnue jusqu'en 2002 sur le département est devenue un phénomène nouveau. Dans la zone d'emploi de Gien, les durées de relocation s'allongent et peuvent dépasser 3 mois.

Dans le secteur de Briare, selon l'étude d'Acadie, la détente du marché est favorable au desserrement des ménages défavorisés. Ils ont un accès au logement plus facile, des conditions de logement qui s'améliorent, mais il reste un décalage de l'offre par rapport à la demande.

Quelques éléments clés :

- Un parc social concentré sur Gien
- Peu de locatif privé accessible de qualité
- Des accessions « à risque »: des ménages qui achètent des biens peu chers sans être en capacité d'assurer les travaux nécessaires au confort du logement

=> Un secteur fragile ; des situations parfois aiguës de mal logement

3.4. Zone d'emploi de Pithiviers

Données de cadrage	
Nb résidences principales	24 145 (Filocom 2005)
Nb habitants	60 740 (Filocom 2005)
Nb d'allocataires à bas revenus	1 563 (Caf 2006)

Offre de logements	
Répartition par statut d'occupation des RP (Filocom 2005)	- 69,9 % propriétaires occupants - 14,2 % Locataires parc privé - 12 % Locataires par social
Taux de vacance (Filocom 2005)	8,1% (2 379 logements)
Nombre de logements sociaux	3 313 (EPLS 2006)
Taux de vacance parc social (EPLS 2006)	- Sivom Pithiviers : 0,2% - Reste de la ZE : 0,7%
Taux de mobilité parc social (EPLS 2006)	- Sivom Pithiviers : 3,4% - Reste de la ZE : 10,2%
PLAI produits	Non renseigné
Résidences sociales, maisons relais	0

Indicateurs difficultés de logement / besoins	
Demandeurs HLM	Non renseigné
Nb de places de CHR	0
Expulsions par arrondissement (Préfecture 2007)	- Assignations : 78 - Octroi du concours de la force publique : 23
PPPI (Filocom 2003)	1450 logements (6,9% des résidences principales du parc privé)
FUL	490 demandes reçues (arrondissement)
Nombre d'appels au 115	52 appels (bilan 2007 du 115)

La zone d'emploi de Pithiviers compte environ 60 000 habitants, soit environ 9% de la population du Loiret dans 86 communes.

Sa dynamique démographique correspond à la moyenne du Loiret. Cependant, cette croissance s'avère plus faible sur le bassin d'habitat de Malesherbes que sur celui de Pithiviers. La situation est différente dans les villes centres de ces bassins: Malesherbes enregistre une croissance de sa population alors que Pithiviers perd des habitants.

Le solde migratoire dans le bassin de Pithiviers est surtout visible dans la frange Sud et Sud-Est, du fait de la remontée des ménages de l'agglomération orléanaise.

La population dans cette zone d'emploi est la moins active du département et connaît une surreprésentation d'ouvriers : 34% des personnes de référence des ménages sont retraitées, et 29% sont ouvriers.

7 ménages sur 10 sont propriétaires de leur logement, et ce statut a progressé de 12% entre 1990 et 1999. L'habitat individuel est le principal support de ce développement qui génère une forte consommation d'espace et une absence de diversification de l'offre notamment en locatif.

L'offre locative privée n'est pas à la hauteur des besoins qui s'expriment. Ce statut a progressé de 13,5% entre les deux recensements. Pourtant l'offre est concentrée dans les villes de Pithiviers et Malesherbes, généralement dans des quartiers dont l'image est dépréciée, de qualité souvent médiocre, et d'un coût élevé pour le neuf. La demande est orientée sur des logements individuels et des maisons de ville. Enfin les enjeux de ce parc sont aussi sociaux : 30% des ménages locataires bénéficient d'une aide au logement se trouvent dans le parc privé.

La moitié de l'offre locative sociale est concentrée dans la ville de Pithiviers et particulièrement dans le quartier de Saint-Aignan. Elle ne correspond pas aux attentes des ménages, qui refusent souvent les logements proposés, et ce malgré la relative tension qui existe sur ce segment du parc. Cependant, ce parc pâlie aux carences de la gamme des produits locatifs, et offre une alternative locative aux ménages adaptée à leur capacité contributive.

Enfin, les copropriétés de Saint Aignan à Pithiviers sont à surveiller : diminution du parc de propriétaires occupants, mises en vente des logements, des transactions à des prix faibles permettant une rentabilité locative immédiate, des locations dans des secteurs peu attractifs.

Quelques éléments clés :

- Majoritairement, un parc de logements individuels en propriété occupante
- Un parc locatif privé concentré sur Pithiviers et Malesherbes; généralement dans des quartiers dont l'image est dépréciée; accueil de nombreux ménages modestes
- Une offre locative sociale concentrée sur Pithiviers et particulièrement dans le quartier de Saint-Aignan

=> Un secteur fragile ; des situations parfois aiguës de mal logement