

**ELABORATION DU PLH DES SIX E.P.C.I. DU PAYS CHINONNAIS**SEMINAIRE « HABITAT » DU 17 SEPTEMBRE 2014 A L'ILE BOUCHARD**ATELIER 1 : BESOINS SOCIAUX EN LOGEMENT ET EN HEBERGEMENT**Liste des participants :

<b>NOM</b>	<b>Prénom</b>	<b>Structure</b>
AZE	Colette	Maire de Rigny-Ussé
BEZIER	Jean-Pierre	Responsable service financement à VTH
BLANC	Marc	DDT37 - SUH - PH
BODY	Solène	Entr'aide ouvrière
BONNET	Stéphanie	Chef de service Habitat - CG 37
COLLARD	Patricia	DDT37 - SUH - PH
CUVELARD	Eddy	Association CLAAC (FJT) Chinon
DULONG	Marie-Claire	CODERPA 37
FOUCHE	Denis	Vice-président de la CC. Chinon Vienne et Loire
HURTEVENT	Jean-Serge	Vice-président du Pays du Chinonais
INTHASANE	Christelle	Vienne Appart
JACOB	Sylvie	Adjointe à la mairie de Bourgueil
JOVENEUX	Caroline	Association Jeunesse et Habitat (SLJ)
PIERRARD	Julie	Service Action Sociale - CG 37
PINAUD	Fabrina	Vienne Appart
RETEL	Nathalie	Caf Touraine
TRIBALAT	Xavier	Conseil Régional
TRIOUET	Jean-Luc	Directeur de Val Touraine Habitat

**Animation :** Hélène BERNARD – Bureau d'études ASTYM -

*Ce compte-rendu est une synthèse des échanges qui ont eu lieu entre les participants de l'atelier. Il n'engage ni les participants, ni le Pays du Chinonais.*

**I. BESOINS EN LOGEMENTS****1.1 La production de logements sociaux au cours des 6 années à venir**

La question a été soulevée dans un contexte de limitation des Aides à la Pierre et de priorité donnée aux pôles urbains pour l'octroi des aides au financement des logements sociaux. Par ailleurs, la décision du conseil d'administration d'un des bailleurs, prise en 2014, de mettre en vente de 249 logements sociaux du Pays du Chinonais (6,6 % du parc total), conduit à craindre une diminution de l'offre locative

sociale sur ce territoire dans les années à venir, même si la réalisation à court et moyen terme de 223 logements neufs a été mentionnée.

La réponse apportée (Conseil Général, DDT 37, bailleur social) est de plusieurs ordres :

- la mise en vente des logements sociaux va s'étaler dans le temps, tout comme la réalisation des neufs et un équilibre devrait se faire.
- les besoins en logement social, doivent s'apprécier non pas en termes de volumes globaux mais sont justifiés à la lumière d'une approche géographique pour adapter le mieux possible l'offre à la demande, là où elle est. Cette demande est désormais parfaitement identifiée au travers du fichier partagé. Celui-ci permet de constater qu'il n'y a pas de demande en milieu rural.
- les bailleurs ont des objectifs annuels de construction de logements neufs qui sont fonction des Aides à la Pierre accordées mais il n'est pas exclu de pouvoir répondre à des demandes d'élus qui peuvent être examinées au cas par cas.

Enfin, la politique de mise en vente du parc social est nécessaire afin d'offrir des logements mieux adaptés aux critères des nouveaux ménages. En zone urbaine, lorsque cela est possible, cette adaptation peut passer par des opérations de renouvellement urbain comme cela va se faire à Chinon. Elle conduit également les bailleurs à réaliser des travaux de réhabilitation thermique et d'adaptation à la perte de mobilité compte tenu du vieillissement de la population.

## **1.2 Place de l'acquisition/amélioration dans la production de locatifs sociaux**

Ce type d'opération est plus facilement envisageable en milieu urbain sur de grosses interventions. Les interventions concernant 2 à 3 logements sont très difficiles à équilibrer financièrement car les travaux sont coûteux. Toutefois, le Conseil Général est attentif des projets de ce type lorsqu'ils permettent de créer du logement adapté pour les personnes âgées ou pour les apprentis.

## **1.3 Place des ménages très modestes dans le futur parc social**

Il a été constaté que les demandeurs ont majoritairement des revenus inférieurs à 60 % des plafonds permettant d'intégrer des logements sociaux « classiques ». Ce constat conduit à s'interroger sur la possibilité de réaliser davantage de locatifs à destination de ces ménages.

Actuellement, les recommandations nationales sont d'atteindre dans les opérations de logements sociaux, une part de 30 % à destination des ménages très modestes (PLAI) et 70 % à destination des ménages modestes (PLUS). En Indre-et-Loire, les Aides à la Pierre consacrent une part qui se situe davantage autour de 25 % pour les ménages très modestes (PLAI) et 75 % pour ménages modestes (PLUS). Il paraît aujourd'hui impossible d'inverser les tendances, ni même de faire plus de PLAI. Cela dit, la question de la mixité sociale est au cœur de la programmation de toute opération.

## **1.4 Restauration de l'image du parc social dans certains secteurs du Pays du Chinonais**

Sur plusieurs secteurs, le parc social connaît récemment une vacance et un taux de pression inférieur à 1. Si la demande de logements sociaux est sans doute faible à ces endroits, les élus constatent également un refus d'habiter dans certains logements considérés par les ménages comme trop sonores, vétustes ou énergivores. Cette image serait un frein pour effectuer une demande, les ménages préférant intégrer le parc privé auquel ils reprochent par ailleurs d'être trop cher.

Les bailleurs sont conscients qu'il existe des logements nécessitant des travaux d'amélioration. Mais il n'est pas simple d'intervenir car à titre d'exemple, quand on isole un bâtiment de l'extérieur on augmente la sonorité à l'intérieur. Ces opérations doivent donc être menées au cas par cas avec les élus, de même pour l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite, ces dernières n'étant pas soutenues par des aides financières.

Une mobilisation forte et constructive des collectivités territoriales est attendue par les bailleurs sur ces questions afin de mettre en place un montage financier adapté.

### **1.5 L'attribution des logements sociaux**

La question a été abordée sous trois aspects :

#### 1. les délais d'attribution

Ils ont été jugés anormalement longs dans le porter à connaissance. Ce constat a été controversé, les chiffres donnant des résultats différents selon les sources. Peut-être faudrait-il affiner la connaissance en fonction des intercommunalités car sur certaines (CC. du Pays d'Azay-le-Rideau par exemple), les taux de pression sont plus élevés.

A l'échelle de l'Indre-et-Loire, 92 % des demandes sont satisfaites en moins de 8 mois et c'est un des meilleurs résultats en région Centre. Vienne Appart confirme que les délais d'attribution sont très courts par rapport aux situations les plus difficiles qu'ils sont amenés à gérer avec Val Touraine Habitat. Dans la nouvelle CC. de Chinon Vienne et Loire, le CIS regroupe toute la demande et a un rôle facilitateur.

Deux explications ont été avancées pour expliquer un allongement anormal des délais : 1. des propositions sont faites mais sont refusées par les ménages, 2. les ménages sont de plus en plus souvent endettés et les bailleurs exigent de leur côté davantage de garanties.

#### 2. la saisie des informations dans le fichier partagé de la demande

Sur tous les aspects relatifs à la demande de logement social, il a été rappelé que les personnes chargées dans les communes « centres d'enregistrement » de saisir l'information dans le fichier partagé, doivent faire l'objet d'une formation spécifique. Les intercommunalités doivent se mobiliser pour veiller à ce que le personnel ait réellement suivi cette formation.

#### 3. la communication élus-bailleur

Les élus déplorent la non-prise en compte de leur remarque en tant que réservataires, dans les choix de locataires retenus par la Commission d'Attribution. Ils notent également une absence d'information relative au profil des nouveaux arrivants sur leur commune dans le parc social.

## II. BESOINS EN HEBERGEMENT

### 2.1 Les aires d'accueil pour les Gens du Voyage

Il reste deux obligations non remplies par les CC. Chinon Vienne et Loire et Sainte Maure-de-Touraine.

La présence d'un élu de la CC. Chinon Vienne et Loire a permis d'aborder cette question directement. Ainsi cette obligation revenait au départ à la CC. du Véron avant la fusion des EPCI pour former celle de Chinon Vienne et Loire. Il existe déjà 3 aires d'accueil à Chinon dont une, la plus ancienne, vient de faire l'objet d'une réhabilitation. Pour répondre à l'obligation de créer une autre aire d'accueil, des terrains ont été proposés mais refusés par les organismes compétents. D'autres propositions vont être faites mais la présence de zones inondables complique la situation. Par ailleurs, la collectivité réfléchit à la possibilité de réaliser une aire de grand passage et des propositions devraient également être faites prochainement.

### 2.2 La sédentarisation dans des conditions précaires des Gens du Voyage

La sédentarisation est très importante dans le Chinonais et le Bourgueillois même si des familles sédentarisées se rencontrent à plusieurs endroits du Pays du Chinonais. A Chinon, un terrain est dédié à la sédentarisation : « Les Pussinières ».

Il a été rappelé qu'une étude avait été réalisée en 2011 sur ce sujet dans laquelle des actions avaient été décidées en termes d'habitat adapté et de terrain familial ; elles avaient d'ailleurs obtenues l'accord du Conseil Général mais elles n'ont pas été réalisées. Le PLH peut être l'occasion de réactiver les conclusions de cette étude et de voir avec le CIAS les possibilités de mise en œuvre de ses actions.

### 2.3 Le logement des jeunes

L'offre en logements à destination des jeunes va se développer fortement sur Avoine (Maison Intergénérationnelle) et sur Chinon (aménagement de 67 logements dans l'ancien EHPAD). Le Service Logement des Jeunes (SLJ) confirme une difficulté de repérage des besoins sur les autres intercommunalités compte tenu qu'ils concernent des jeunes en forte mobilité. La possibilité de créer une micro-résidence à Sainte Maure-de-Touraine avait été évoquée et une discussion peut être ré-ouverte sur ce projet si les élus le souhaitent.

L'accent a été mis sur la nécessité d'un accompagnement social lors de la mise à disposition d'un logement à un jeune car les besoins sont nombreux et il est essentiel de se donner les moyens d'y répondre.

Il apparaît également nécessaire de réactiver une étude menée dans le cadre du PER sur le logement des apprentis, et de reconsidérer les actions qui étaient prévues. D'une façon plus générale, il est constaté que plusieurs organismes s'occupent du logement des jeunes mais qu'il n'y a pas forcément de coordination entre eux notamment pour ce qui concerne l'observation et le partage de l'information. Il serait souhaitable qu'un partenariat puisse se mettre en place.

### 2.4 Le logement des personnes âgées

Lors des échanges avec les élus, certains déploraient un manque de places en centre d'hébergement collectif. Mais il a été rappelé que la politique à mener aujourd'hui est celle qui permet de retarder le plus loin possible le départ des personnes de leur domicile pour intégrer une structure collective. Les maisons de retraite et les EHPAD sont nécessairement de plus en plus onéreux et ne répondent

pas toujours aux souhaits des personnes concernées. Ils devront à terme être réservés aux personnes entièrement dépendantes.

Aujourd'hui, la réponse à apporter au vieillissement de la population ne passe pas forcément par la création de nouveaux EHPAD mais par la réalisation d'un habitat intermédiaire adapté aux personnes autonomes sous la forme de petits logements ou de petits foyers-logements (unités de vie avec services mutualisés) en centre bourg, qui soit une transition entre le logement individuel et la structure collective. Des professionnels sont prêts à travailler avec les élus sur ce type de projets qui fait défaut. Des exemples sont à prendre sur le territoire : à Avoine, à Maillé mais aussi ailleurs.

## **2.5 Les accueillants familiaux**

On ne compte que 17 familles accueillants familiaux sur le Pays du Chinonais. Récemment, le diagnostic de santé du territoire en vue de l'élaboration du Contrat Local de Santé avec l'ARS a confirmé la possibilité d'étendre ce dispositif. Néanmoins, il a été rappelé qu'on ne s'improvise pas accueillants familiaux et que l'exercice de la profession est encadré nécessitant un agrément.

## **2.6 Les logements d'urgence**

La notion de logement d'urgence fait référence à plusieurs profils de personnes. Actuellement, il y a dans toutes les intercommunalités au moins un logement pouvant abriter, plusieurs jours, une famille ayant subi un sinistre dans son logement ou victime de violence conjugale.

Par ailleurs, l'association Entr'aide ouvrière assurant le secrétariat et la gestion de la Commission Unique d'Orientation (CUO), a pour rôle de trouver un logement pour des familles peinant à accéder à un logement de droit commun et nécessitant une solution transitoire d'hébergement. Des logements en sous-location gérés par l'association Vienne Appart sont mobilisés mais ce type de besoins, plus social, devra être évalué et apprécié afin d'apporter éventuellement une réponse complémentaire adaptée sur le territoire.