

# Comité Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement

Vendredi 24 mai 2024

# Introduction

- Prise de parole de Monsieur Yann Le Brun  
Secrétaire général adjoint de la préfecture de la Vendée
  
- Prise de parole de Monsieur Valentin Josse  
Vice-Président du Conseil Départemental de la Vendée, Président de la commission Urbanisme, habitat et aménagement du territoire

# Les orientations du Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement 2022-2027

## ORIENTATIONS

**ORIENTATION A : Faire vivre le Plan**

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

**ORIENTATION C : Accompagner les parcours résidentiels en Vendée**

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

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

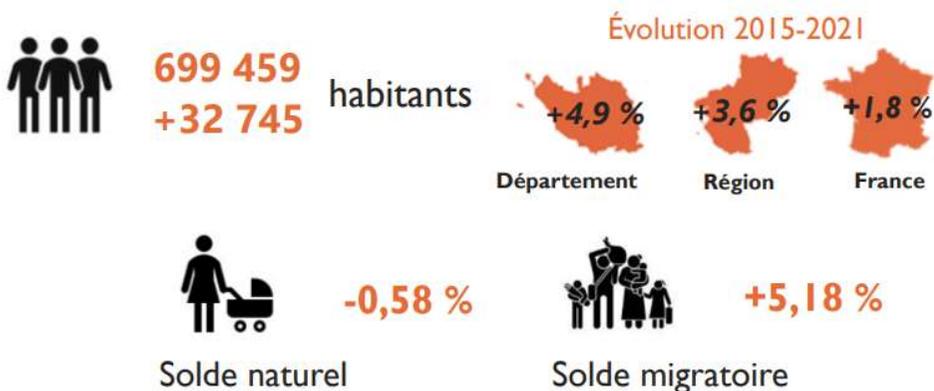
**ORIENTATION F : Favoriser le maintien dans le logement des personnes âgées et handicapées**

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

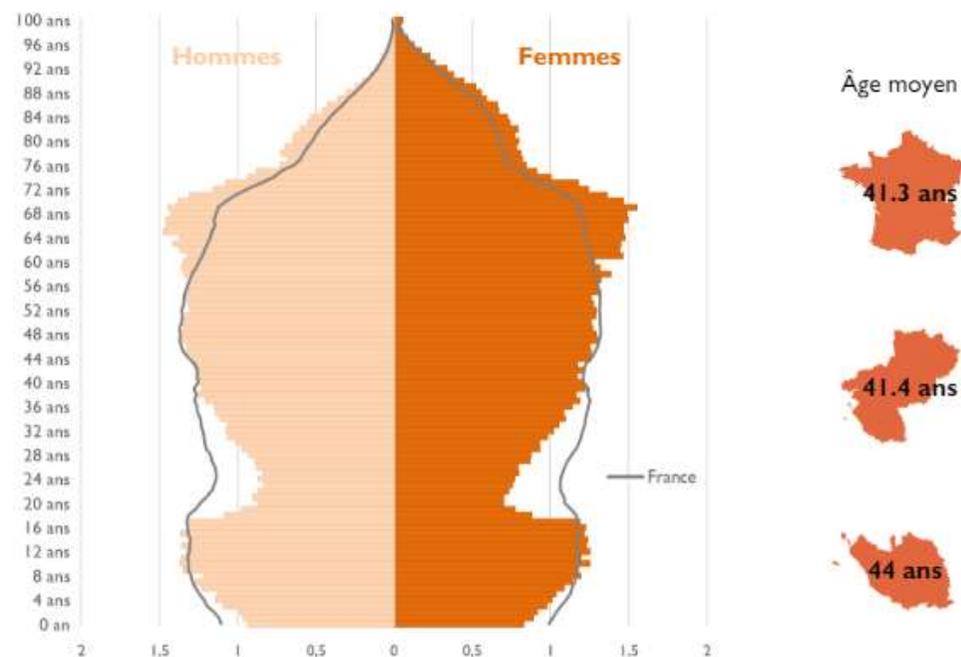
# Chiffres clés de l'Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement

## Population

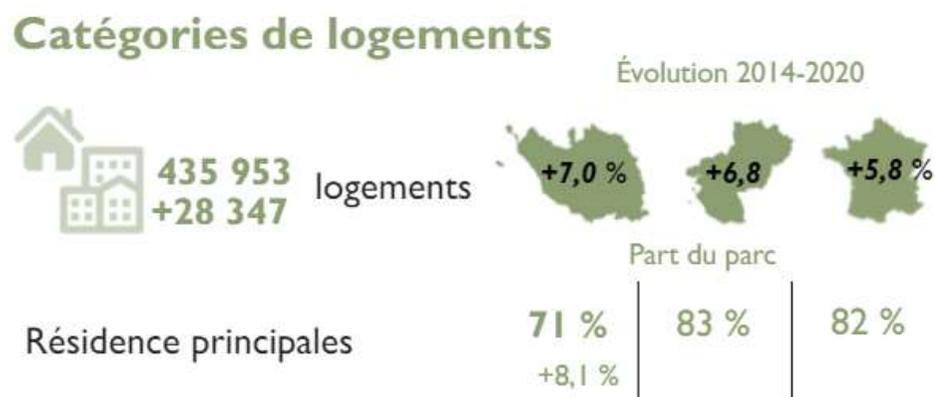
Population légale en vigueur 1<sup>er</sup> janvier 2024<sup>1</sup>



■ Répartition de la population par âge et sexe en Vendée



# Chiffres clés de l'Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement



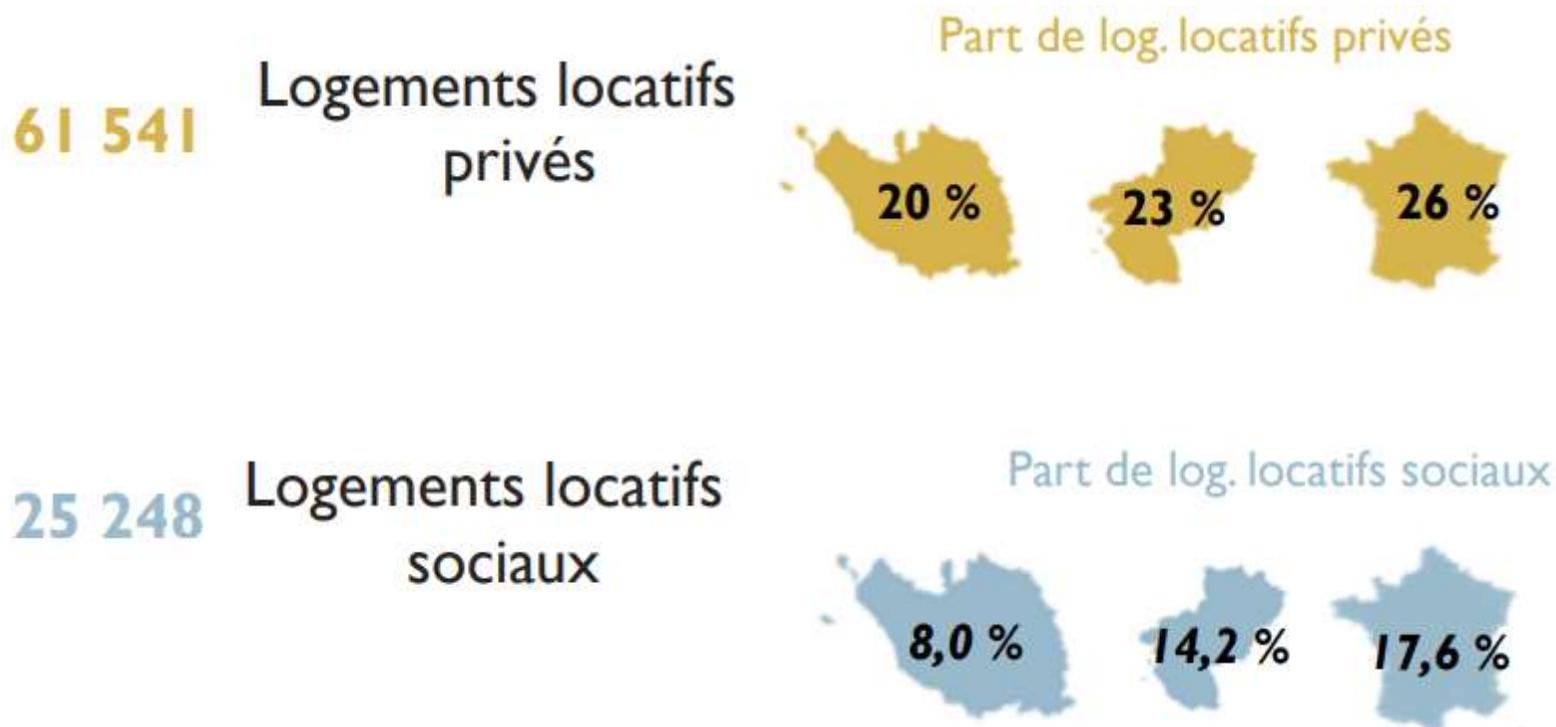
Logements autorisés (sur 12 mois cumulés) :

- En mars 2023 : 7 700
- En mars 2024 : 6 400 **– 16,1 % en 1 an**

Logements mis en chantier (sur 12 mois cumulés) :

- En mars 2023 : 7 400
- En mars 2024 : 5 900 **– 20,1 % en 1 an**

# Chiffres clés de l'Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement



# Chiffres clés de l'Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement

## Caractéristiques de la demande

(au 1<sup>er</sup> janvier 2024)



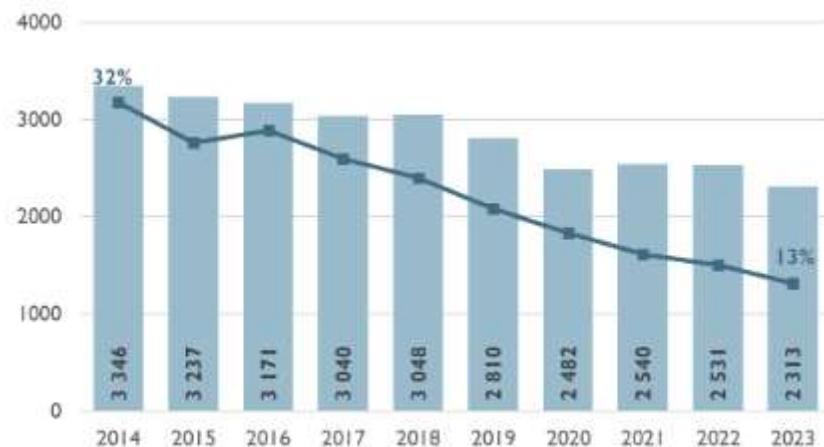
**17 524** Demandes en cours **+4,2 % en 1 an**

dont demandes externes **76 %**

dont demandes internes **24 %**

⇒ **81 %** originaires de Vendée

■ Évolution du nombre d'attributions et du taux de satisfaction \*



Un taux de tension qui augmente :

- 1 attribution pour 4 demandes en 2018,
- 1 attribution pour 7,9 demandes en 2023



Délai moyen d'attribution

**16 mois**

Rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions

# Chiffres clés de l'Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement

## Hébergement et logement adapté

Sources : FSL 2023, SIAO 2022, DDETS 2023

### Accès et maintien dans le logement

<b>FSL</b>	Ménages aidés	1797*
	Montant moyen d'aide	497 €

\* Dont 62% pour des impayés d'énergie, eau, téléphone

<b>ASLL</b>	239 Ménages accompagnés	<b>AVDL</b>	101 Ménages accompagnés
-------------	-------------------------	-------------	-------------------------

### Dispositifs d'accès prioritaires au logement

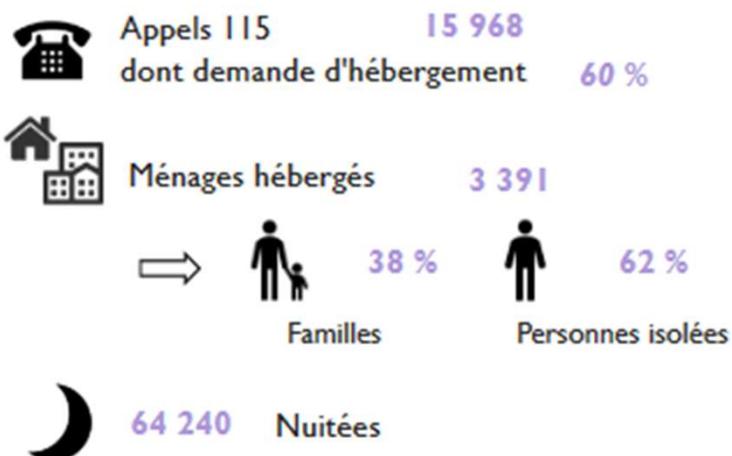
- 969** Signalement contingent préfectoral
- 340** Recours DALO

### Logement adapté

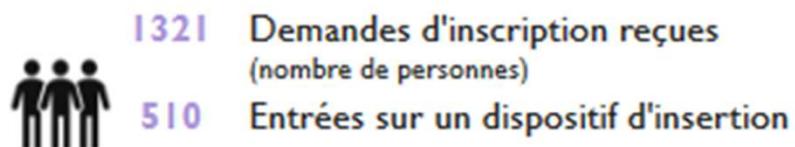
	Nombre de places
Pension de famille / Résidence Accueil	152
IML	295
ALT	87
Résidence sociale dont FJT	1031

# Chiffres clés de l'Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement

## Accueil d'urgence 115 en 2023



## Insertion en 2023



# Sommaire

- **Partie 1 – Développer et maintenir un parc de logements de qualité**
  - 1.1. Développer le parc de logement social et faciliter l'accès sociale à la propriété
  - 1.2. Maintenir un parc de logements de qualité
- **Partie 2 – Développer le logement accompagné**
  - 2.1. Les outils facilitant l'accès au logement
  - 2.2. Le maintien dans le logement
- **Conclusion**

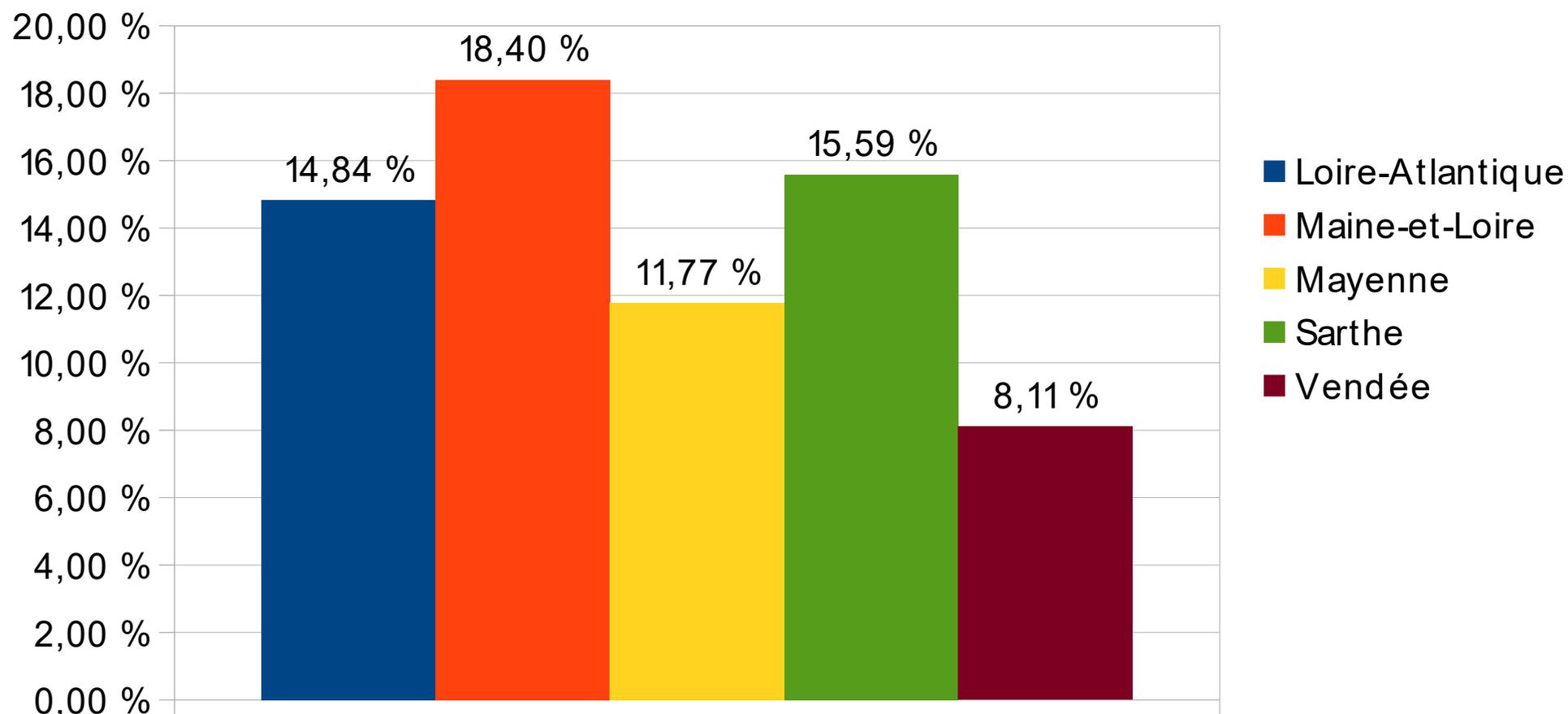
# Partie 1 – Développer et maintenir un parc de logements de qualité

## 1.1. Développer le parc de logement social et faciliter l'accès sociale à la propriété

- 1.1.1. Enjeux et tendances de la production de logement social
- 1.1.2. Programme départemental logement aménagement
- 1.1.3. Témoignage d'un Office Foncier Solidaire

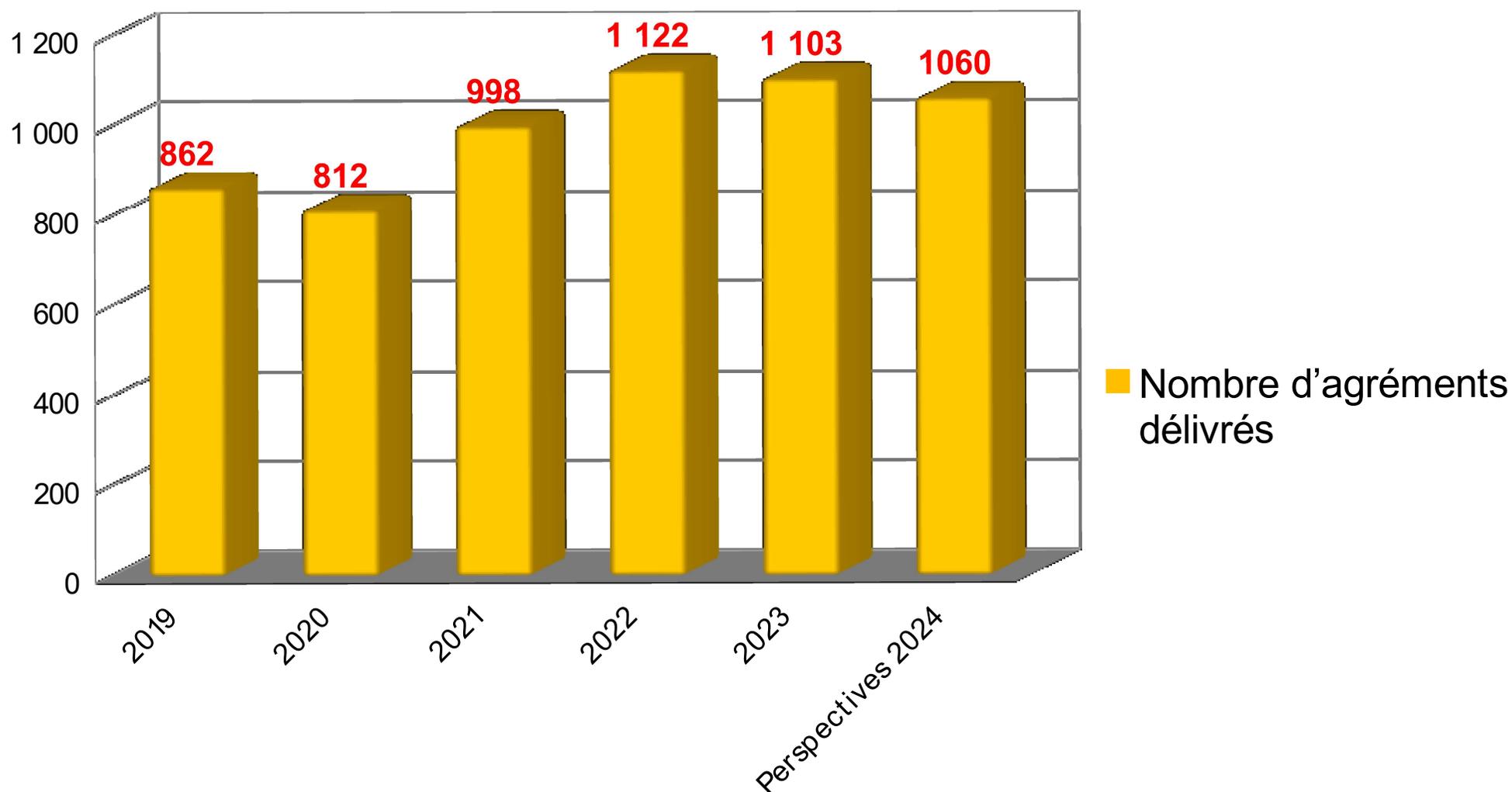
# Enjeux et tendances de la production de logement social

## Taux de logement social par département de la région Pays-de-la-Loire au 1er janvier 2023



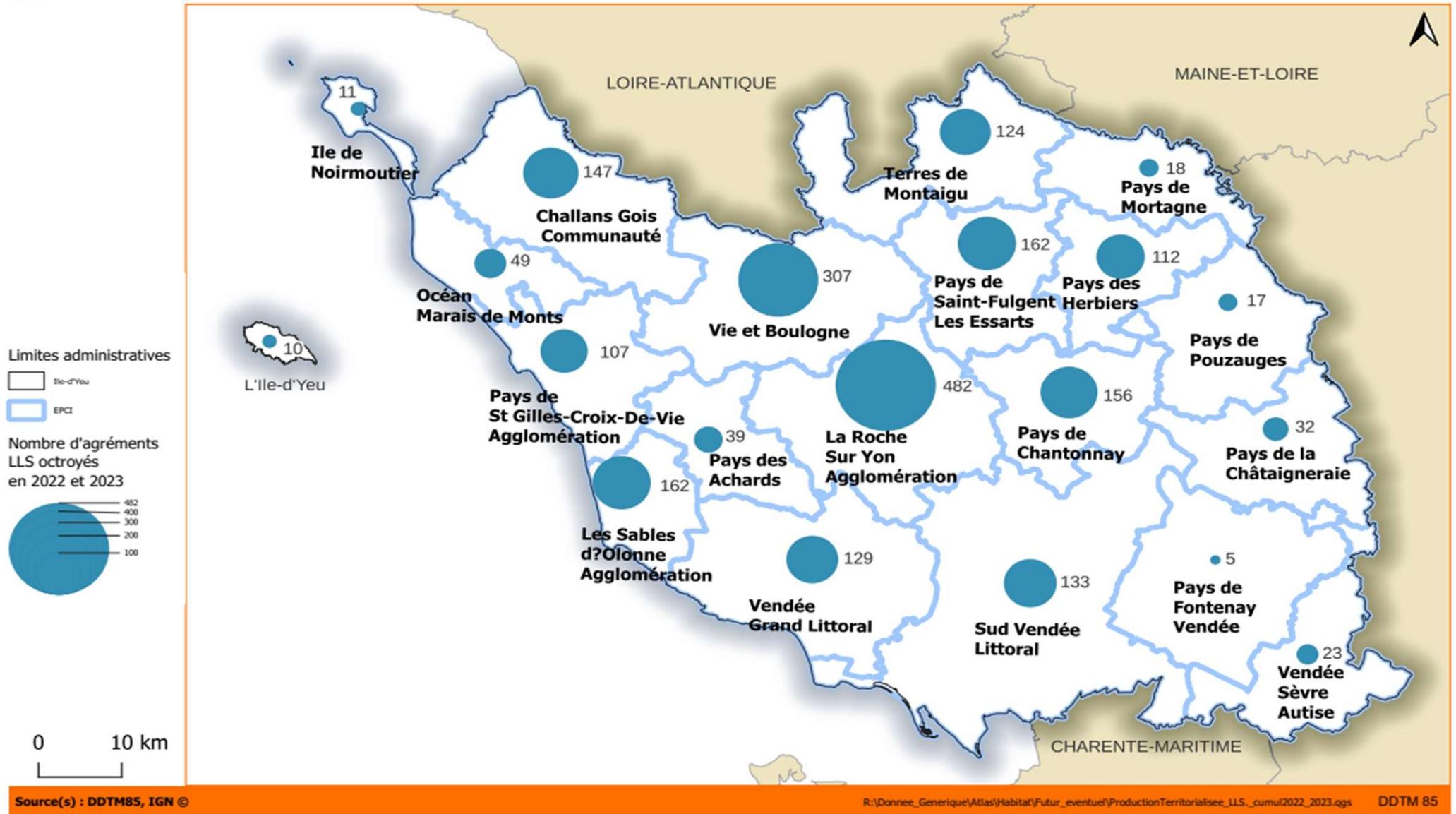
# Enjeux et tendances de la production de logement social

## Nombre total d'agrément de logements locatifs sociaux délivrés par année dans le département de la Vendée



# Production territorialisée de logements locatifs sociaux

Nombre d'agrément total 2022 + 2023



Production de logements sociaux hors reconstitution ANRU

<b>8 OFS sont agréés par l'État en Pays de la Loire dont 7 pouvant intervenir en Vendée</b>				
<b>OFS</b>	<b>Porteurs de projet</b>	<b>Statuts de l'OFS</b>	<b>Périmètre</b>	<b>Date de délivrance de l'agrément</b>
<b>OFS Terra Noé</b>	Habitat 17, la Coopérative Vendéenne du Logement et Vendée Logement ESH	Société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiées (SCIC-SAS)	Pays de la Loire	11/04/19
<b>OFS Atlantique Accession Solidaire</b>	Département de Loire-Atlantique, Nantes Métropole, Saint-Nazaire Agglomération et les bailleurs sociaux adhérant à l'Union sociale pour l'habitat (USH)	Société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiées (SCIC-SAS)	Loire-Atlantique	13/11/19
<b>OFS Aiguillon Construction</b>	Société anonyme HLM Aiguillon Construction	Entreprise sociale pour l'habitat	Pays de la Loire	20/04/20
<b>OFS Foncière Solucia Territoires</b>	Association Foncière Solucia Territoires	Association loi 1901	Pays de la Loire	14/04/22
<b>OFS Vendée Habitat</b>	Office Public de l'Habitat Vendée Habitat	Office Public de l'Habitat (OPH)	Vendée	14/04/23
<b>OFS Racines</b>	Promoteur ICEO habitat	Société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiées (SCIC-SAS)	Pays de la Loire	11/06/23
<b>OFS du Grand Ouest</b>	Société coopérative anonyme de coordination (SAC) L4H	Société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiées (SCIC-SAS)	Pays de la Loire	11/06/23
<b>OFS Proviva</b>	Procivis Immobilier	Société coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré (SCIC HLM)	Maine-et-Loire, Mayenne, Sarthe, Vendée	17/01/24

## **Le Programme Départemental Logement et Aménagement**

a été adopté par l'Assemblée départementale le 11 mars 2022.

Ce dispositif, à destination de l'ensemble des communes et Communautés de Communes de Vendée, a pour objectif principal de favoriser la production de logements, enjeu majeur du Département, du fait de son attractivité économique et résidentielle.

Ce programme vise également à accompagner les communes dans la réalisation d'opérations de redynamisation du cadre de vie, par la création de commerces, l'aménagement des espaces publics et le développement des mobilités durables.

Il s'agit ainsi de proposer une aide financière portant sur les études, les travaux et le déficit engendré par l'acquisition et la réutilisation du foncier dans les opérations de densification.

# Les 3 axes du Programme

1. Les études,
2. Les travaux,
3. Le déficit foncier.

## Les aides départementales au titre des études

Sont concernées les études, dans la limite d'un plafond de dépenses éligibles de **30 000 € H.T.**, permettant de définir le cadre global et les actions à conduire pour mener à bien un projet de création de logements, de revitalisation urbaine et d'aménagement des centres villes.

- **Taux de subvention de 50 %** d'une dépense subventionnable maximale de 30 000 € HT pour l'ensemble des études.

## Les aides départementales au titre des travaux

Sont concernés les travaux permettant de mener à bien le projet de création de logements, de revitalisation urbaine et d'aménagement des centres bourgs et centres villes.

- **Taux de subvention de 20 %** (auquel s'ajoute la majoration « petites communes »), d'une dépense subventionnable maximale de 500 000 € HT.

# Les aides départementales au titre des travaux

## Le logement et/ou le commerce de centre-bourg

Le montant des dépenses éligibles sera de 500 000 € H.T. maximum, concernant les opérations de logements, et de 250 000 € H.T. pour les commerces. Les dépenses pourront concerner :

- Les constructions neuves de logements précédées ou non de démolition,
- Les opérations de réhabilitation de logements,
- La transformation d'usage permettant la production de logements.



**VENDÉE**  
LE DÉPARTEMENT

# Les aides départementales au titre des travaux

## Les aménagements d'espace public

- Acquisition/démolition,
- Aménagement de voirie et de ses dépendances, places, zones piétonnes,
- Aménagements d'accompagnement des commerces et/ou des services.

## La mobilité durable

L'objectif est de favoriser les déplacements du quotidien non motorisés, et en particulier les usages cyclistes et piétons, en développant les liaisons douces, entre les zones d'habitats et le centre-bourg et/ou les équipements/commerces/services.

Le montant des dépenses éligibles sera de 200 000 € H.T. maximum.

# Les aides départementales au titre du déficit foncier

Le déficit est apprécié par le différentiel entre les coûts d'acquisition et de dépenses visées au règlement 4.3 et la valeur de revente au porteur de projet.

Sont concernées les dépenses liées à des opérations de construction ou de réhabilitation de logements et/ou de commerces, dont l'objectif sera la densification (les extensions urbaines ne sont pas éligibles) :

- les acquisitions foncières (réalisées après le 1er janvier 2022),
  - la démolition et/ou la dépollution des terrains nécessaires à la mise en œuvre du projet d'ensemble,
  - le coût des fouilles archéologiques détaillées.
- **Taux de subvention de 12.5% à 50%** du déficit engendré par le foncier pour un plafond de 400 000 € HT.



# Le Programme Départemental Logement et Aménagement

**135** communes ont sollicité une demande de subvention au titre du Programme Départemental Logement et Aménagement.

Le Département a **accordé 8 200 000 €** de subventions.

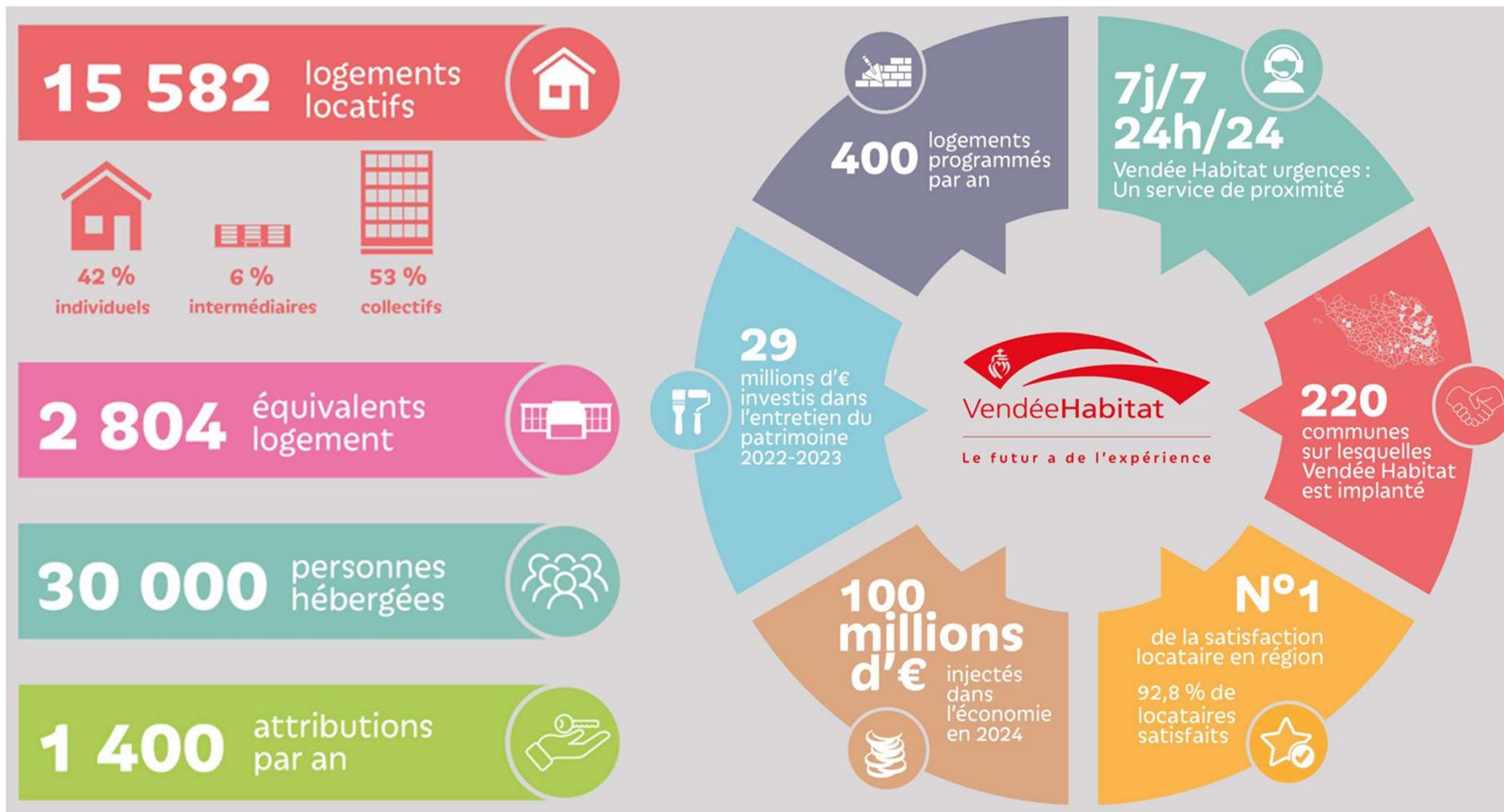
# L'accession à la propriété en BRS



# Vendée Habitat – Vendée Foncier Solidaire

Qui sommes-nous ?

## Quelques chiffres clés :



# Vendée Habitat, Office foncier solidaire (OFS) depuis 2023

- 2022 : reprise de l'activité du Groupement d'intérêt public Vendée foncier solidaire créé par l'EPF et le Département en 2019,
- 2023 : Vendée Habitat a obtenu l'agrément d'Organisme foncier solidaire par arrêté du préfet de Région le 14 avril 2023.

## Le bilan de l'activité OFS au 31/12/2023

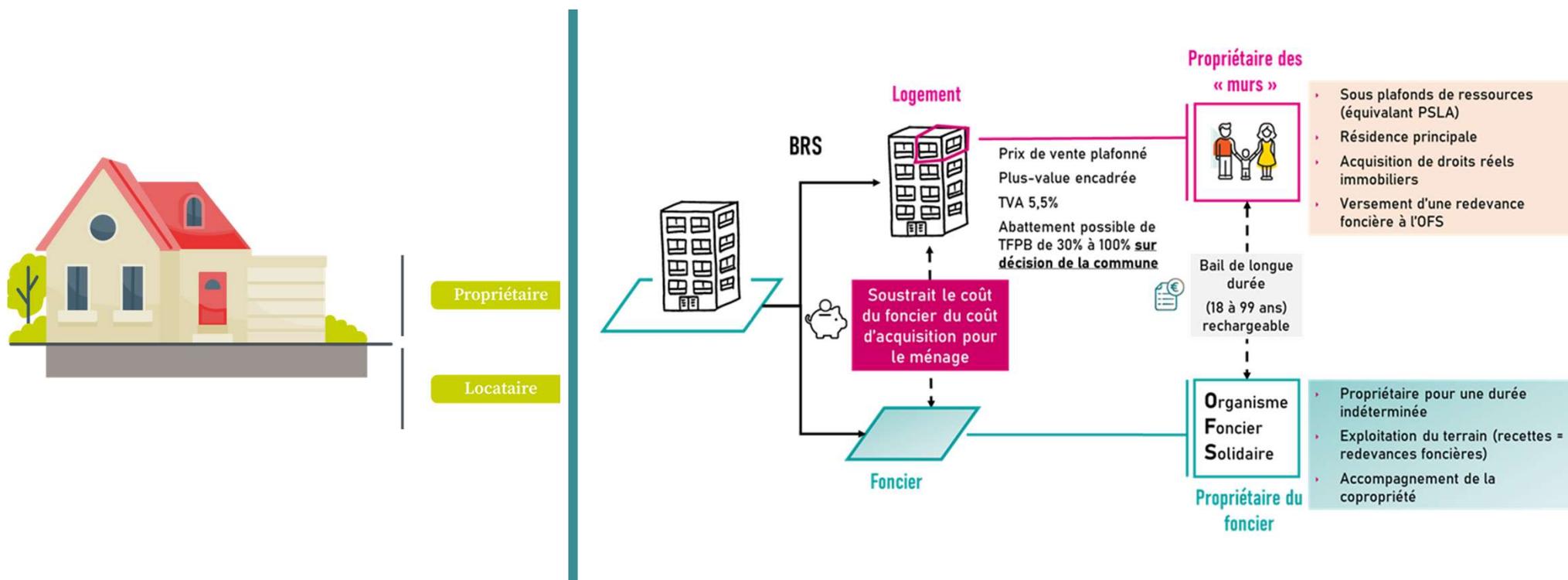
<b>BRS - Stade d'avancement</b>	<b>Nombre</b>
Livrés	44
En commercialisation	93
En travaux (commercialisation achevée)	6
Faisabilité	99
A venir (incertain)	80



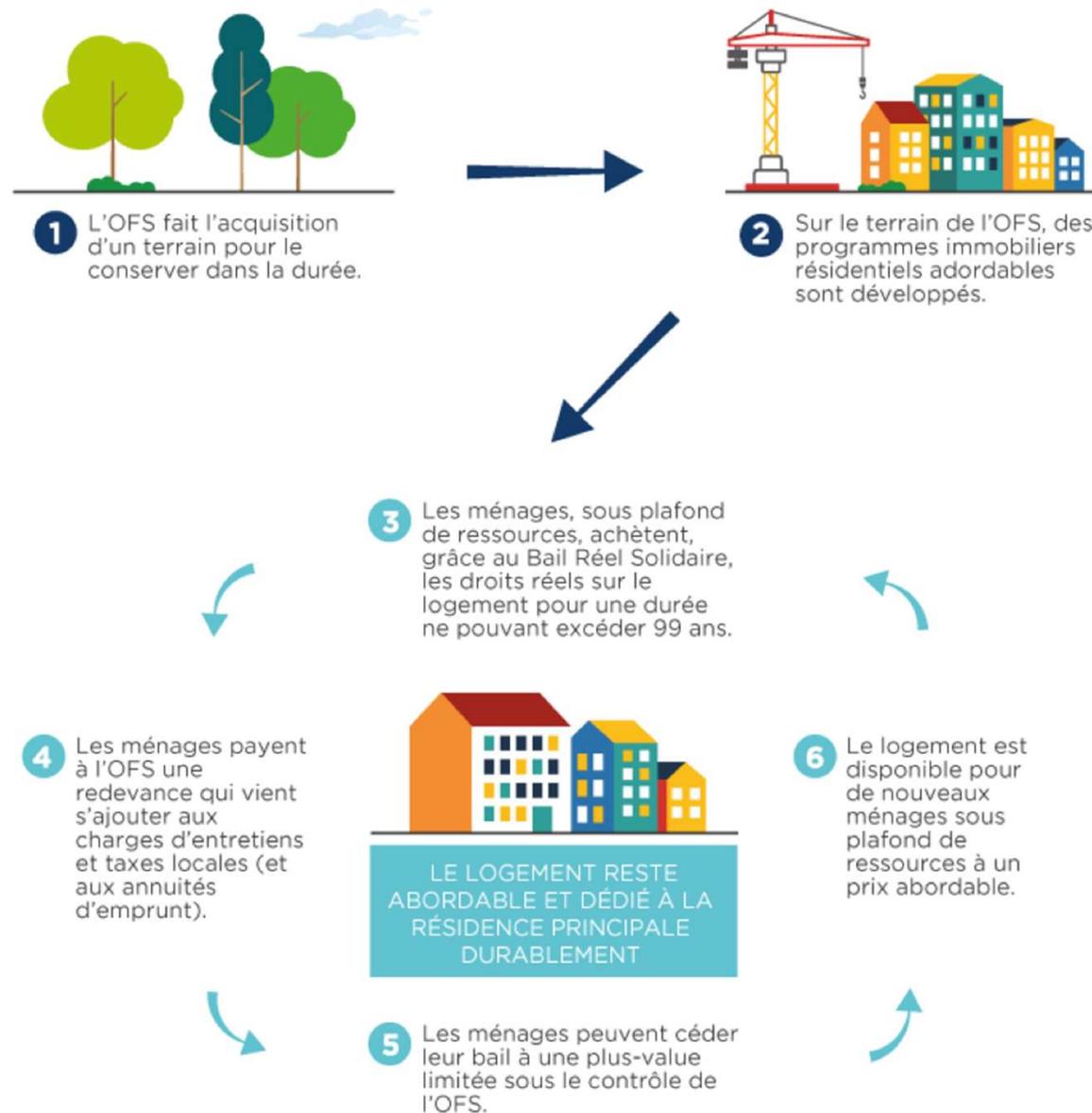
## Le bail réel solidaire

# Le Bail réel solidaire, le principe

Le **BRS** est un bail de longue durée permettant à des organismes fonciers solidaires (OFS) de distinguer le foncier (dont ils restent propriétaires) du bâti, et à des opérateurs de céder des droits réels sur le bâti à des familles modestes, qui occuperont le logement à titre de résidence principale.



# Le Bail réel solidaire, comment ça marche ?





# Les conditions d'éligibilité

Les conditions réglementaires :

- Installation en résidence principale
  - Plafonds de ressources
  - Plafonds de prix de vente
- 

# Les différents plafonds

Les plafonds de ressources que doivent respecter les potentiels acquéreurs sont les suivants :

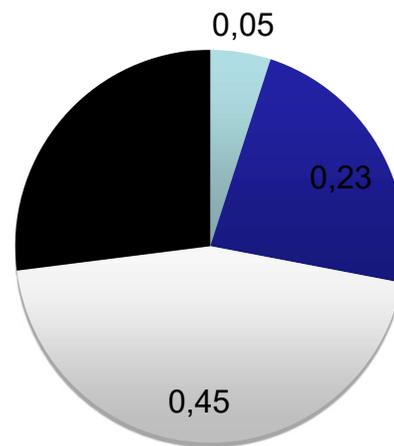
Nombre de personnes	ZONE B1	ZONES B2 ET C
1	37 581	32 672
2	56 169	43 633
3	67 517	52 470
4	80 874	63 346
5	95 739	74 518
6	107 737	83 983
<b>Pers. suppl.</b>	12 004	9 368

Plafonds de prix de vente (au 1<sup>er</sup> janvier 2024)

Zone	B1	B2	C
Plafond prix de vente au m <sup>2</sup> SU	3 605 €	3 147 €	2 751 €

# Le profil des accédants en 2023

## % PLAFOND DE RESSOURCES BRS en 2023



■ Entre 0 et 25 % ■ Entre 26 et 50 % ■ Entre 51 et 75 % ■ Entre 76 et 100 %

## Plafond de ressources 2023

Nb de personnes destinées à occuper le logement	Zone B et C
1	26 921
2	35 899
3	41 525
4	46 014
5 et +	50 489

# Les modes de production

	Contexte
BRS VH opérateur	VH acquiert le foncier et VH construit et commercialise les logements
BRS Promoteur	VH acquiert le foncier et le promoteur construit et commercialise les logements
BRS promoteur Vendée Habitat commercialise	VH acquiert le foncier, le promoteur construit les logements, Vendée Habitat achète en VEFA et revend les logements

# Quelques exemples

## Projets livrés (VH opérateur) :



### **LE CLOS DES IPOMÉES – LES SABLES-D'OLONNE**

**Pavillon individuel T4 livré en décembre 2023**

**Couple avec 1 enfant (1 an) – 26 ans – salariés en CDI**

### **LES ROSES – LES SABLES-D'OLONNE**

**Pavillon individuel T4 livré en décembre 2022**

**Couple avec 2 enfants (6 ans et 2 ans) - 35 ans – salariés en CDI**



# Quelques exemples

**Projets livrés et en cours de construction (BRS promoteur) :**



**LE SUNSET – LA ROCHE-SUR-YON**

**Appartement T2 RDC livré en juin 2023**

**Personne seule – 26 ans – salariée en CDI**

**PASSAGE HORTENSE – CHALLANS**

**Appartement T3 livraison estimée au 1<sup>er</sup> semestre 2026**

**Couple de 22 ans – salariés en CDI**



# Partie 1 – Développer et maintenir un parc de logements de qualité

## 1.2. Maintenir un parc de logements de qualité

- 1.2.1. Enjeux de la rénovation du parc de logements
- 1.2.2. Exemples d'actions d'information sur le logement

## **ANAH Parc privé – Gestion locale des aides à la pierre en Vendée**

Vendée	En 2022	En 2023
Nombre de logements financés	<b>1 679</b>	<b>1 737</b>
Crédits consommés	17 406 229 €	18 356 612 €
Poids dans la région / logts financés	26 %	29 %

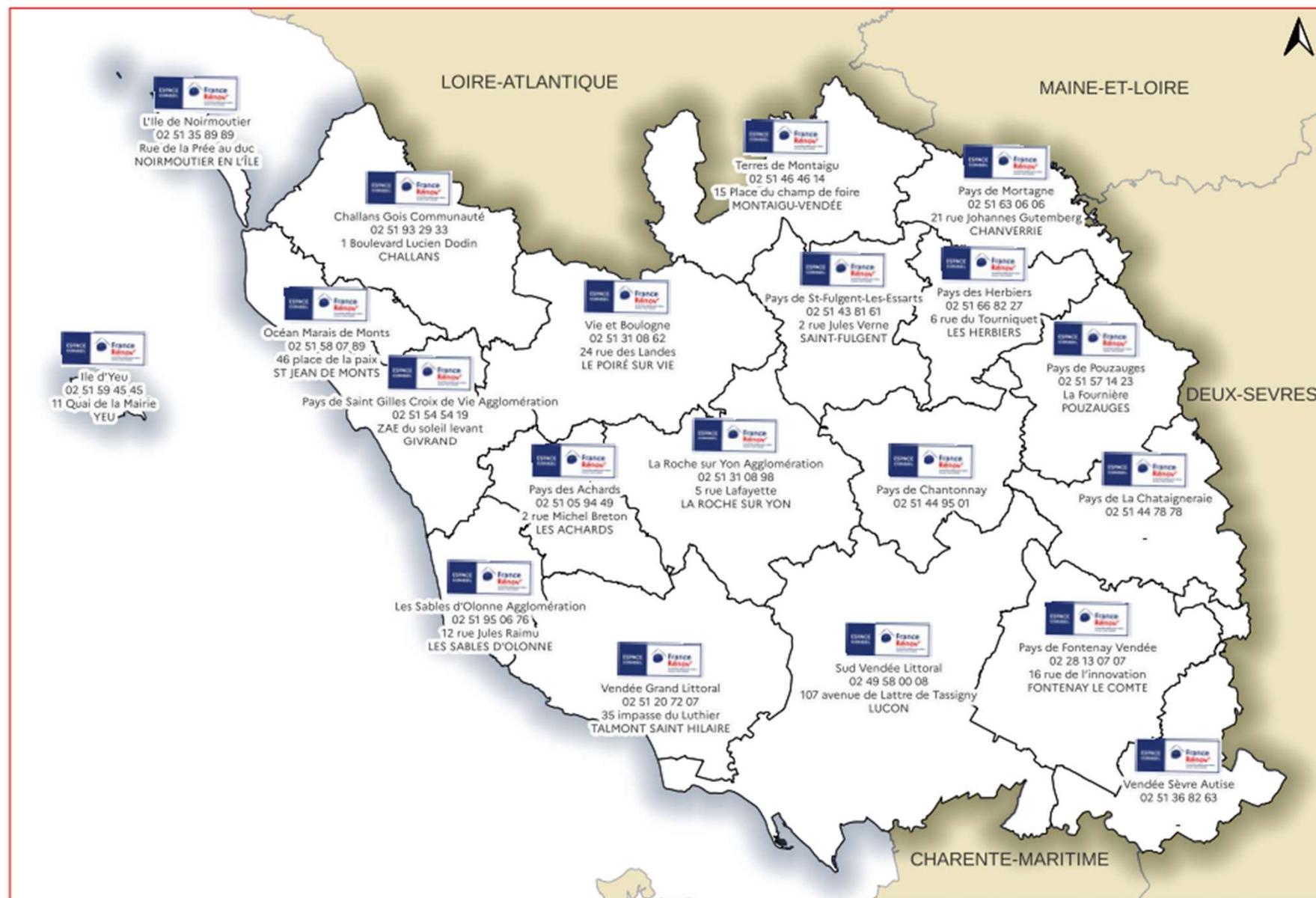
# Les Espaces Conseil France Rénov' en Vendée

au 1er février 2024



Votre collectivité vous accompagne dans votre projet de rénovation.

France Rénov' est le service public, gratuit et indépendant, pour l'information, le conseil et l'accompagnement, dédié à la rénovation de l'habitat.



□ Limites administratives



0 10 km



# Exemples d'actions d'information sur le logement

## Les actions d'information menées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

La lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique est portée par le Pôle de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, copiloté par l'Etat et le Département.

Dans le cadre du Plan de lutte contre l'habitat indigne en Vendée (2022-2024), des actions d'information ont été menées.

**6 réunions de présentation des procédures** ont été réalisées entre octobre et décembre 2023 couvrant l'intégralité du territoire.

Près de 200 élus locaux et agents des collectivités y ont participé.

**Réalisation et diffusion d'un guide pour les acteurs de terrain.**

Lien :

<https://www.vendee.fr/guide-habitat-indigne-vendee>



# Questions / réponses

## Partie 2 – Développer le logement accompagné

### 2.1. Les outils facilitant l'accès au logement

- 2.1.1. L'exemple d'une pension de famille
- 2.1.2. L'intermédiation locative et le soutien aux agences immobilières sociales
- 2.1.3. Illustration d'une action retenue dans l'appel à projet AVDL



# Le Relais Fleuri

## Habitat et Humanisme Vendée

## Qui sommes nous ?



- Une structure qui accueille 20 résidents depuis 2023
  - 16 Hommes
  - 4 Femmes
  - Locataires âgés de 22 à 74 ans, isolés et à faible niveau de ressource :
    - AAH : 8
    - Pension invalidité : 2
    - RSA : 4
    - Salaire : 4
    - Retraites : 2

Tous orientés par le SIAO et accueillis suite à procédure d'admission définie.

- Des logements individuels au sein d'espaces partagés
- Un accompagnement au quotidien par 3 salariés.
  - En individuel (accompagnement social, dans certaines démarches et soutenus par la mise en place d'un projet personnalisé, avec un salarié référent)
  - En collectif (CVS, lien avec les partenaires, activités, projets...)
- Une équipe de bénévoles en soutien



# VIDEO

<https://www.youtube.com/watch?v=j8u7pjDQnKY>

## L'intermédiation locative et le soutien aux agences immobilières sociales

L'accès au logement des publics les plus en difficultés est une vraie problématique. Les deux outils que sont les **Agences Immobilières Sociales** (AIS- Réseau SOLIHA ) ou les **Agences Immobilières à Vocation Sociales** sont de véritables leviers.

Le Département, par l'intermédiaire du **Fonds de Solidarité Logement** a fait le choix pour 2024 d'**augmenter son soutien** auprès des deux acteurs (H&H et SOLIHA) en intégrant à la convention une dimension de captation de logements.

**Le montant financier va passer de 30 000 € à un peu plus de 43 000 €.**

# SOLIHA AIS AIVS d'H&H

Présentation de l'Intermédiation Locative



# Qu'est-ce qu'une Agence Immobilière Sociale (ou AIVS®) ?

## Nos missions :

- **Développer le parc privé conventionné** qui constitue un maillon essentiel du parcours résidentiel des ménages sur le territoire des Pays de la Loire. Celui-ci est **complémentaire à l'offre locative sociale des bailleurs sociaux** qui est malheureusement encore insuffisante pour répondre à toute la demande.
- **Permettre l'accès aux ménages modestes qui rencontrent des difficultés à louer** un logement adapté à leurs besoins et à leur capacité financière, dans un contexte de tension des marchés privés et publics.
- **Assurer une gestion professionnelle et quotidienne de logements**, sur les volets administratifs, techniques, comptables et financiers.

## Le cadre réglementaire dans lequel nous intervenons :

- › Nous sommes **titulaires de la carte professionnelle « gestion immobilière »** (loi Hoguet)
- › Nous avons souscrit à la **garantie financière et à une assurance responsabilité civile professionnelle**.
- › Nous détenons un **Agrément « Intermédiation locative »** délivré par la préfecture des Pays de Loire.
- › Nos Fédérations (SOLIHA/Habitat & Humanisme) et l'APAGL (ACTION LOGEMENT) ont une **convention partenariale pour la Garantie VISALE**, permettant à tous nos locataires d'accéder au logement sans avoir besoin d'un garant physique.

## Qu'est-ce que l'intermédiation locative ?

- **C'est l'intervention d'un tiers social dans la gestion locative d'un logement, il existe 2 types d'intermédiation locative : IML et IMLA.**

L'IML = **public sous conditions de ressources** (plafonds conventionnement ANAH), en capacité à accéder à un logement ordinaire seul. Les demandeurs répondent à nos annonces en ligne ou s'inscrivent à notre fichier de la demande. Des frais d'agence sont demandés.

L'IMLA = facilite l'accès et le maintien dans un logement autonome **pour des personnes « éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de [leurs] ressources ou de [leurs] conditions d'existence ».**

Les demandeurs sont inscrits sur le SI-SIAO. Le travailleur social visite le logement 1 fois par mois.

L'IMLA permet donc d'accompagner et sécuriser l'accès au logement du parc privé grâce à l'intervention d'un travailleur social, pendant une durée de 1 à 3 ans (une prolongation est possible en fonction du dossier).

Il n'y a pas de frais d'agence grâce au financement de la DDETS.

- **Dans l'IMLA, il existe deux solutions : Le mandat de gestion et la sous-location.**

Aujourd'hui, nous vous présentons l'Intermédiation Locative Accompagnée, Mandat de gestion.

# Fonctionnement de l'accompagnement social et de la GLA en IMLA



## Missions sociales

### Avant la mise en location

Etude des candidatures reçues, passage d'un entretien avec les demandeurs, actualisation de sa situation. Démarches administratives lors de l'entrée (ouvertures des compteurs d'eau, électricité, demande d'APL...)

Prise en main technique du logement, présentation et appropriation des équipements, présence à l'état des lieux d'entrée. Sensibilisation au bon usage du logement et des parties communes, et de l'environnement extérieurs (services, organismes...)

### Pendant la location du logement

Veille sur le bon état d'entretien du logement, rappels si nécessaires sur les règles d'usage.

Soutien administratif et à la gestion du budget, en lien avec le Gestionnaire contentieux, sensibilisation et suivi des paiements des charges, et des factures.

Recours à la médiation : l'organisme s'engage à mener les médiations nécessaires et rechercher les réponses adaptées en cas de troubles persistants.



## Missions de Gestion Locative Adaptée (GLA)

### Avant la mise en location

Recueil des pièces et examen des candidatures envoyées par le SIAO. Visite du logement aux candidats locataires, rédaction du bail et annexes, signature, accompagnement au montage du dossier de demande d'aides au logement (FSL, CAF, MSA), demande d'attestation assurance habitation, réalisation de l'état des lieux d'entrée. Accompagnement à l'installation : remise des clés, information sur les modalités de paiement des loyers, signature du règlement intérieur et remise du « Livret d'accueil du locataire », réception du dépôt de garantie.

### Pendant la location du logement

Gestion de toutes les problématiques techniques, administratives, financières. Comptabilité et gestion des contentieux.

### A la fin de la location

Réalisation de l'Etat des lieux de sortie, faire établir les coûts en cas de dégradation du logement et en réclamer le paiement au locataire, mise en œuvre d'une déclaration dégradations immobilières auprès de la garantie VISALE, établir le décompte des charges communes récupérables sur le locataire, restituer le dépôt de garantie au locataire.

## Les 10 avantages pour le propriétaire bailleur

1	<p>Passer par le dispositif Loc'Avantages permet d'obtenir des <u>avantages fiscaux</u> pour compenser un effort sur le loyer. Une réduction d'impôts s'applique. Notre simulateur permet de calculer le véritable rendement locatif, en incluant les impôts sur le revenu et CGS.</p> <p>De plus, <u>l'Etat verse des primes de 2000€ à 3000€ quand les propriétaires passent par des AIS en mandat de gestion.</u></p>
2	<p>Nous avons des <u>frais de gestion et de location légèrement en dessous des agences classiques</u>, Nos <u>salariés ne sont pas commissionnés pour vendre un produit.</u></p>
3	<p>Au-delà de l'acte d'investir, vous bénéficiez d'un accompagnement privilégié et spécifique au montage global de votre dossier de conventionnement avec l'ANAH.</p>
4	<p>La garantie <u>VISALE plus ouverte (50% de taux d'effort) permet l'accès aux logements au plus grand nombre.</u> Un investissement rentable et solidaire, investir dans l'immobilier tout en réalisant une action responsable doublement gagnante c'est possible.</p>
5	<p>Vous proposez une location abordable pour <u>faciliter l'accès à la location et participez ainsi à la maîtrise des prix de l'immobilier sur le territoire.</u> Votre épargne est éthique puisqu'elle permet l'accès à la location à des profils parfois discriminés.</p>

## Les 10 avantages pour le propriétaire bailleur

6	<p><b><u>Les plafonds de ressources des locataires ne sont pas une contrainte</u></b> . C'est 66% de Français qui ont le droit à un logement social avec ces barèmes.</p>
7	<p>Nous vous sécurisons au maximum et gratuitement, pour TOUS nos locataires :</p> <p><b><u>AUCUN RISQUE DE LOYERS IMPAYES</u></b>, VISALE prend le relais à la place du locataire défaillant.</p> 
8	<p><b><u>2 mois de prise en charge des détériorations immobilières</u></b> par VISALE.</p> 
9	<p><b><u>En cas de dossier de procédure contentieuse : pas de frais d'huissier ou d'avocat</u></b></p> <p>Le temps et le coût des procédures est à la charge d'<b>ACTION LOGEMENT</b> dans le cadre de la garantie VISALE.</p> 
10	<p><b><u>La proximité</u></b> ! Nos AIS sont situées en Vendée, avec des lignes directes, et des professionnels formés et équipés.</p>

## Les 2 associations soutenues par le CD85 et la DDETS 85



Installée en Vendée depuis plus de 12 ans, l'Agence Immobilière à Vocation Sociale HH GESTION PAYS DE LA LOIRE est implantée à Saint Gilles Croix de Vie, et gère en Vendée un parc de plus de 220 logements via son équipe dynamique de 5 salariés soutenue par 100 bénévoles.

Directeur AIVS : François BAUMARD

Tél : 07 84 25 71 47

Mail : [f.baumard@habitat-humanisme.org](mailto:f.baumard@habitat-humanisme.org)

1 impasse de la misanerie 85 800 ST GILLES CROIX DE VIE



L'Agence immobilière sociale de SOLIHA gère 1 300 logements sur les Pays de la Loire. Notre équipe est composée de 15 professionnels expérimentés. L'Agence de Vendée est située à la Roche-sur-Yon et nous intervenons sur l'ensemble du département.

Responsable AIS : Pauline MASSE

Tél : 06 82 44 87 80

Mail : [p.masse@solihapdl.fr](mailto:p.masse@solihapdl.fr)

10 rue Benjamin Franklin 85 000 LA ROCHE-SUR-YON

# Accompagnement des femmes victimes de violences

## *Partenariat SOS Femmes Vendée Vendée Habitat*





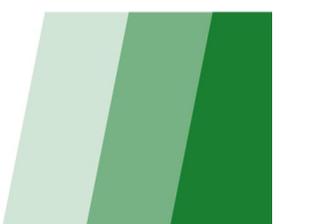
## La genèse du partenariat: un constat de terrain

Vendée Habitat a vu ses équipes au contact des locataires et demandeurs de logement (conseillers clientèle, gardiens principalement) ressentir dans leur quotidien une montée en puissance des problématiques de violence conjugale.

Or, ces professionnels de Vendée Habitat manquaient le plus souvent des connaissances et des outils nécessaires pour « décrypter » ces situations :

- comment déceler les difficultés profondes rencontrées par la personne victime de violence ?
- Comment apprécier son degré d'autonomie pour accéder à un logement dans de bonnes conditions ?
- Que répondre à la détresse psychologique ?
- Vers qui orienter ?

Par ailleurs, plusieurs attributions réalisées à des femmes victimes s'étaient traduites par des échecs (la personne n'avait pas intégré le logement, le conjoint violent était revenu au domicile, la personne avait perdu ses repères et restait très fragile).



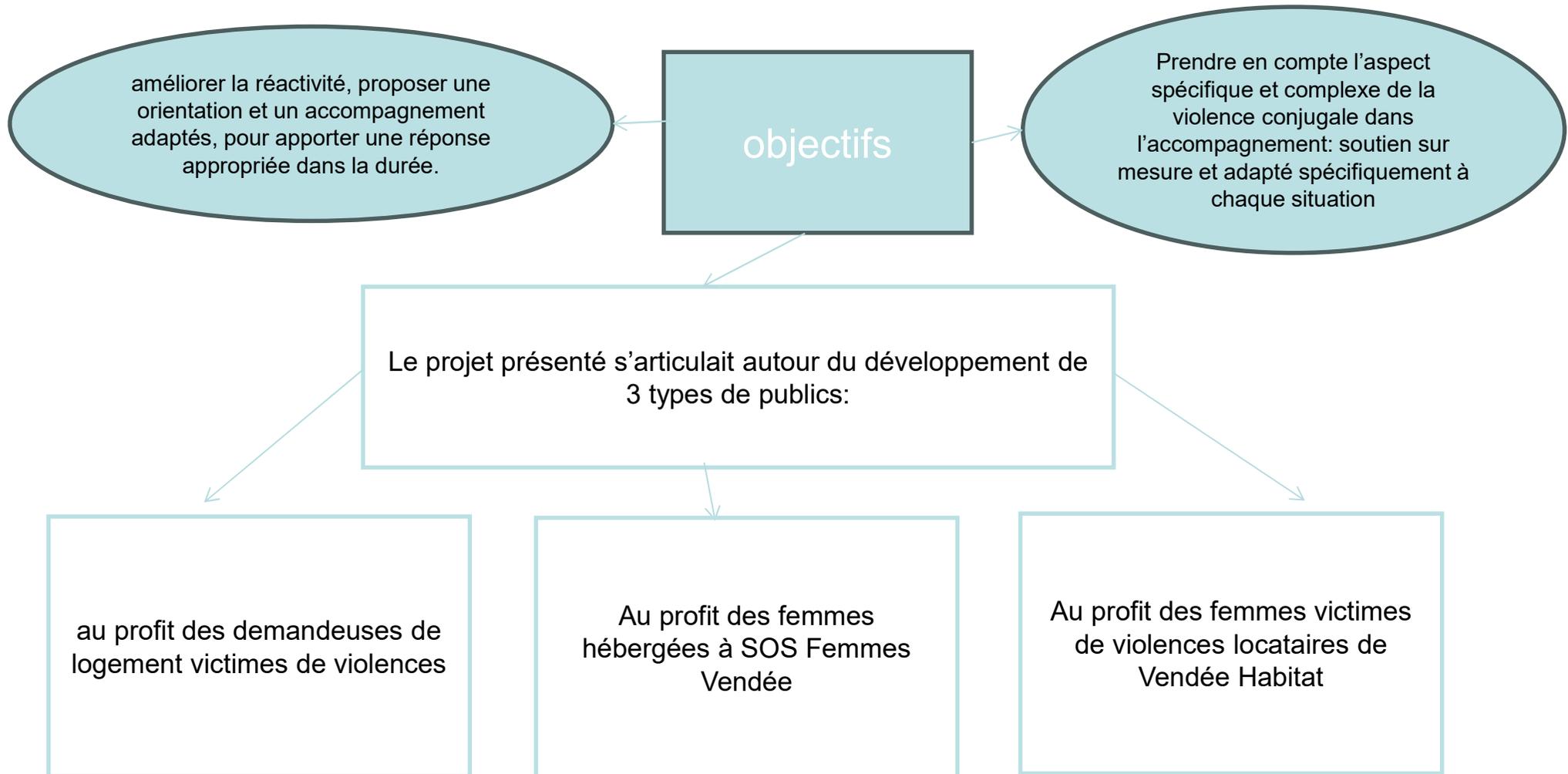
## La construction du projet commun

Vendée Habitat et SOS Femmes Vendée avaient déjà engagé un début de partenariat ensemble à travers la location de logements et d'échanges ponctuels

À la suite du constat de terrain précédemment évoqué, et à travers les situations rencontrées, est apparue la nécessité pour Vendée Habitat de développer un partenariat beaucoup plus étroit avec l'association SOS Femmes Vendée sur un projet d'accompagnement spécifique

Vendée Habitat et SOS Femmes Vendée ont ainsi porté un projet commun auprès de l'appel à projets « FNAVDL » en avril 2021 pour le développement de 3 actions.

## Le contenu du projet présenté dans l'appel à projets



## La mise en œuvre du projet 2021-2022

Signature d'une convention Vendée Habitat – Sos Femmes précisant les modalités pratiques de fonctionnement du partenariat

Réajustement du budget à réception de la réponse de l'appel à projet (non retenu en totalité mais sur un reliquat d'enveloppe)

Création d'un poste ETP par l'association dédié aux accompagnements du projet AVDL

Démarrage des accompagnements

Sensibilisation des équipes en interne et information des partenaires extérieurs (collectivités, travailleurs sociaux département + gendarmerie et CAF)

## *Le contenu de l'accompagnement*

Accompagnement sur 3 mois à partir du relogement de la femme

2 rendez-vous mensuels

Accompagnement spécifique violence conjugale

Repérage =  
échange entre  
référentes SOS  
Femmes Vendée  
et Vendée Habitat

Adhésion de  
la femme

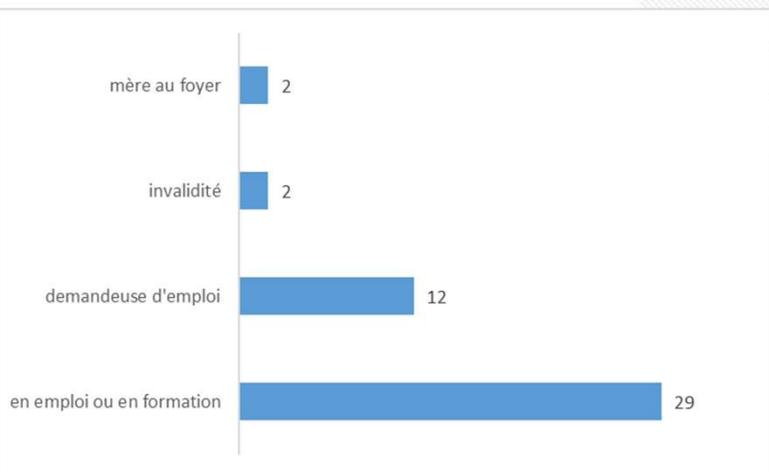
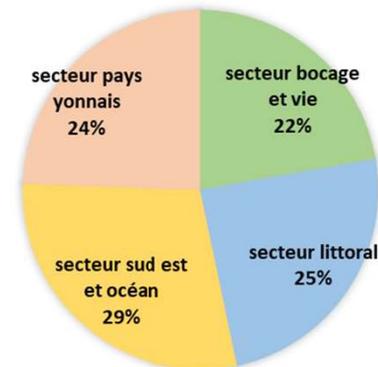
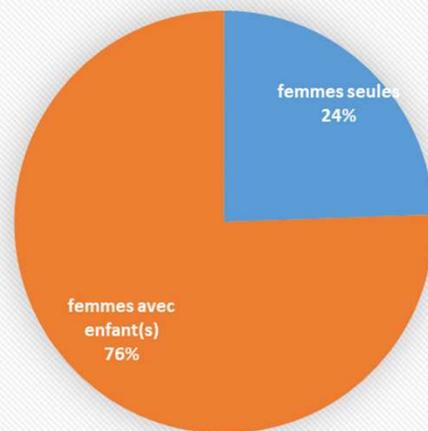
écoute

reconstruction

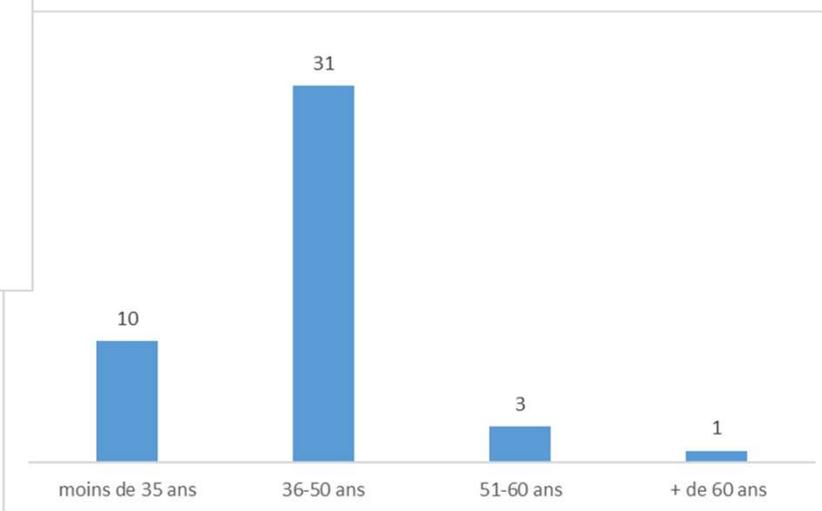
Compréhension des mécanismes  
de la violence conjugale

## Quelques éléments de bilan 2022/2023

45 femmes  
accompagnées



197 entretiens  
physiques



## Le retour d'expérience

Les +	Les difficultés
Le nouveau partenariat SOS Femmes Vendée/Vendée Habitat a permis de proposer un accompagnement adapté violences conjugales au moment d'un relogement ou dans les mois qui suivent le relogement	Certaines femmes relogées initialement d'accord pour l'accompagnement, n'ont pas donné suite après l'attribution
L'accompagnement proposé a répondu à un réel besoin d'accompagnement spécifique violences conjugales (notamment, les partenaires informés du dispositif ont pu orienter des situations)	Le cumul de problématiques (protection enfance, isolement social et familial, fragilité psychologique) a parfois perturbé l'accompagnement
Échange et partenariat en transparence entre Vendée Habitat et SOS femmes Vendée dans un esprit de confiance et de complémentarité	L'éparpillement des situations suivies sur tout le département, ainsi que le manque de disponibilité de certaines femmes, a compliqué les accompagnements et limité le nombre de mesures (temps de trajet plus longs, coûts des déplacements, rendez-vous à prévoir en soirée)

## Partie 2 – Développer le logement accompagné

### 2.2. Le maintien dans le logement

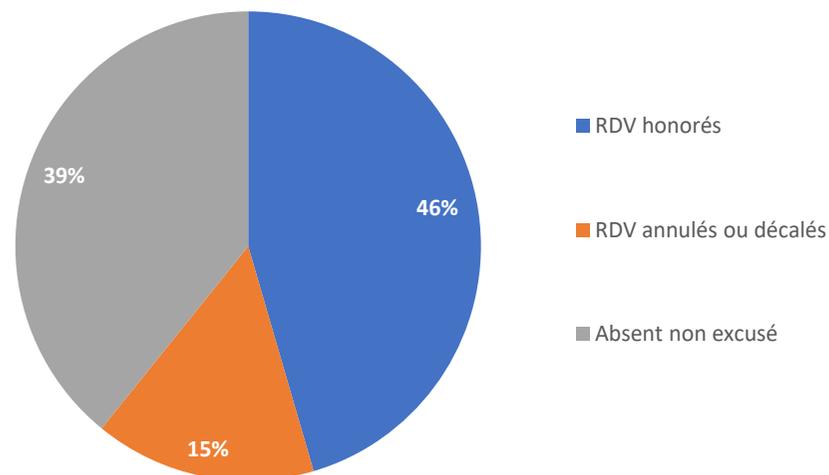
- 2.2.1. Bilan de l'action de prévention des expulsions et perspectives
- 2.2.2. Les aides à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie
- 2.2.3. Le développement de l'habitat inclusif

## Bilan de l'action de prévention des expulsions et perspectives

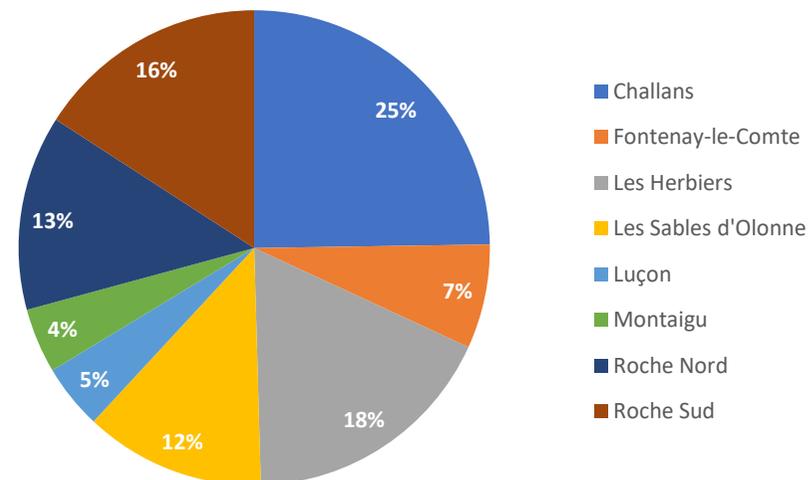
Le Conseil Départemental de la Vendée a porté un poste de chargé de mission de Prévention des expulsions de Mai 2022 à Février 2023.

123 familles rencontrées

### PRÉSENCE AUX RENDEZ-VOUS



### LES RENDEZ-VOUS PROPOSÉS PAR REPARTITION GEOGRAPHIQUE



# Les aides à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie

Pour accélérer le virage domiciliaire et l'adaptation des logements au vieillissement, le gouvernement s'est fixé trois ambitions : faire **plus**, faire **plus simple** et faire **mieux**.

Le « bien vieillir », et particulièrement le « bien vieillir à domicile », sont des enjeux majeurs pour anticiper les préoccupations futures des Français :

35%

des Français auront plus de 60 ans en 2050

6%

du parc de logements est adapté au maintien à domicile de ses occupants vieillissants

10 000

chutes mortelles par an sont à déplorer

Jusqu'à maintenant, **4 types d'aides nationales pour l'adaptation du logement au vieillissement coexistaient**, rendant le processus **hétérogène** et **peu lisible** pour les bénéficiaires :

## ANAH

« Habiter Facile »  
(métropole)



60 ans ; tous GIR



Très modestes : < 20 593€ ; modestes : < 25 068€



Logement : résidence principale, propriétaires occupants ou bailleurs, locataires avec accord bailleur.

Ligne budgétaire unique  
Amélioration de l'habitat  
(DROM)



Personnes handicapées physiques, personnes âgées ou à mobilité réduite (justificatif MDPH ou GIR 1 à 6)



Très modestes ou modestes



Propriétaires occupants

## CNAV

« Habitat et  
cadre de vie »



Age : pas d'âge ; GIR 5-6



Grille selon revenus



Logement : résidence principale, propriétaire ou loc.

Crédit d'impôt



« Personnes âgées » ; GIR 1-4



Seuils de revenus variables

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024, une aide unique :



MaPrimeAdapt'

## Paramètres de MaPrimeAdapt'



**+70 ans**

60-69 ans **avec conditions de GIR**  
Personnes en **situation de handicap**



Ménages **modestes**  
et **très modeste**



Résidence **principale**



**Propriétaires occupants**  
Locataires du **parc privé**



Un AMO **obligatoire**



**MaPrimeAdapt'**

Ma vie change, mon logement s'adapte

	Ma Prime Adapt'	
Ressources	revenus très modestes	revenus modestes
AMO	obligatoire	obligatoire
Financement AMO	oui	Oui
Plafond max travaux	22 000€ HT	22 000€ HT
Taux de financement	70%	50%

## **L'habitat inclusif : un enjeu de société, une adaptation aux attentes des personnes**

Une démarche et des réponses pour prendre en compte les mutations de la société autour du vieillissement et de l'inclusion.

Il est nécessaire de diversifier les réponses dans une approche de parcours et de libre choix tout en offrant des alternatives à l'hébergement institutionnel, en tenant compte des attentes d'une partie d'une population :

- Vivre chez soi sans être seul
- Développer la participation sociale et citoyenne de tous
- Continuer son parcours dans son territoire

## Définition et caractéristiques de l'habitat inclusif

**L'habitat inclusif** (défini par la loi Elan) mentionné à l'article L.281-1 du CASF est destiné « *aux **personnes handicapées et aux personnes âgées** qui font le choix, à titre de **résidence principale**, d'un **mode d'habitation regroupé**, entre elles ou avec d'autres personnes [...] et assorti d'un **projet de vie sociale et partagée** ».*

Pour des personnes âgées de plus de 65 ou de personnes en situation d'handicap, pouvant alerter de façon adaptée et intéressées par un projet de vie sociale.

Avec pour principes :

- Principe du libre choix
- Espaces communs accessibles aux habitants et, selon leurs souhaits, à des tiers
- Ancrage local

## FINANCEMENT DU DÉPARTEMENT

En 2024, 32 projets sont conventionnés Aide à la Vie Partagée, représentant 300 logements dédiés d'ici 2027.

Le Département soutient le déploiement grâce au financement de l'aide à la vie partagée (AVP), plus précisément le professionnel qui va coordonner et animer l'habitat inclusif.

### ➤ **Qu'est-ce que l'aide à la vie partagée?**

Une prestation individuelle indirecte versée au porteur de projet d'habitat inclusif, destinée à financer l'animation du projet de vie sociale et partagée et, ainsi, les fonctions liées au « partage de vie » et au « vivre ensemble » au sein d'un habitat inclusif.

Le Département s'engage à verser entre 3 000 € et 10 000 €/an/habitant cofinancé avec la CNSA.

La formalisation est sous forme de convention pour 7 ans.



## Programme Départemental de soutien en faveur de l'Habitat Inclusif

Au-delà du fonctionnement de l'habitat inclusif couvert en partie par l'AVP, un programme départemental soutient l'investissement :

### **Objet :**

- Cette aide financière vise la réalisation de projets d'habitat inclusif pour les personnes âgées de plus de 65 ans et les personnes en situation d'handicap

### **Objectif :**

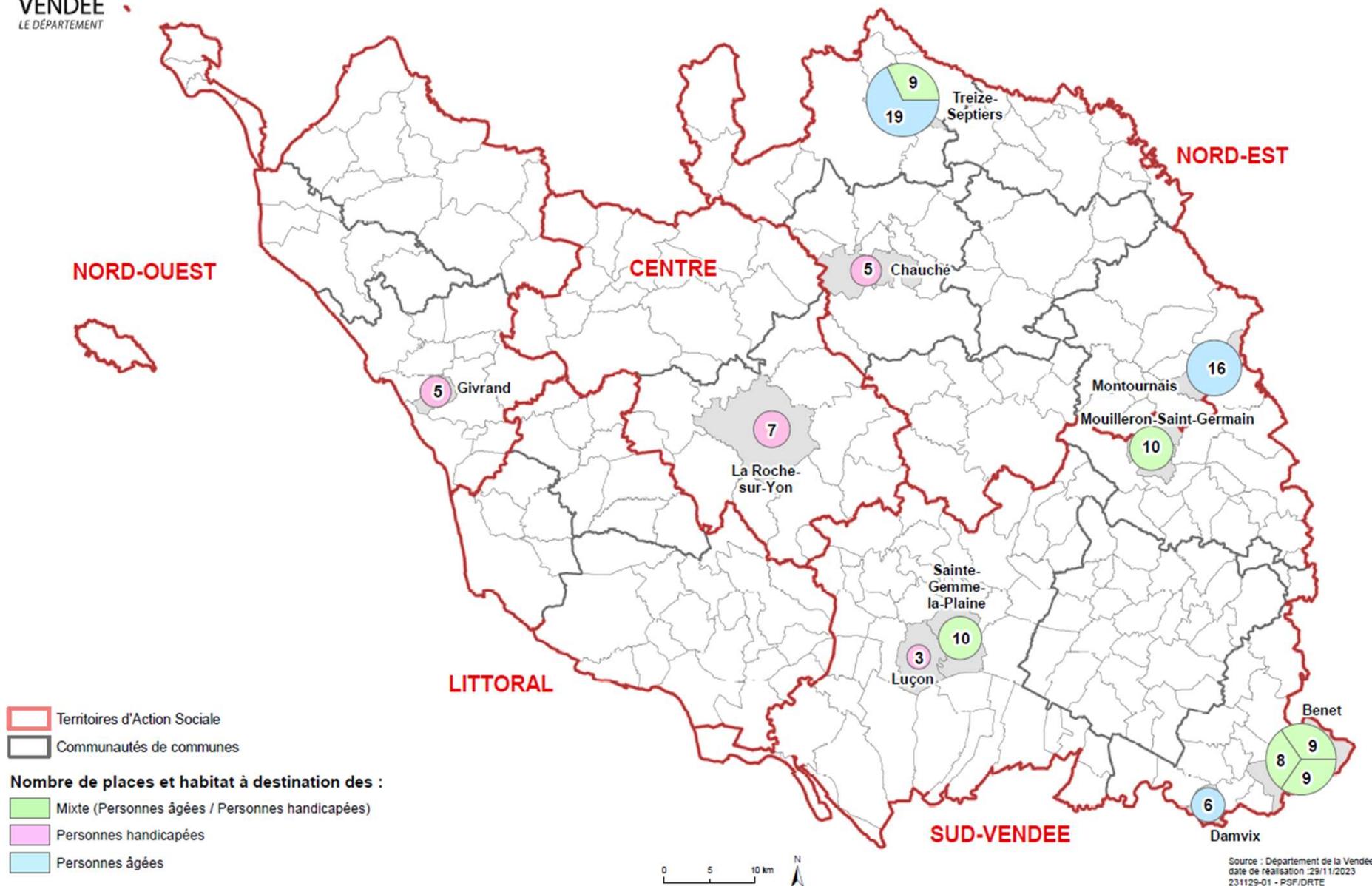
- Soutenir la réalisation de projets d'habitat inclusif, situés sur le Département de la Vendée, bénéficiant ou non de l'aide à la vie partagée

### **Objet du financement :**

- Des travaux de construction et/ou de rénovation de l'habitat
- L'aménagement ou l'équipement des espaces communs de l'habitat inclusif

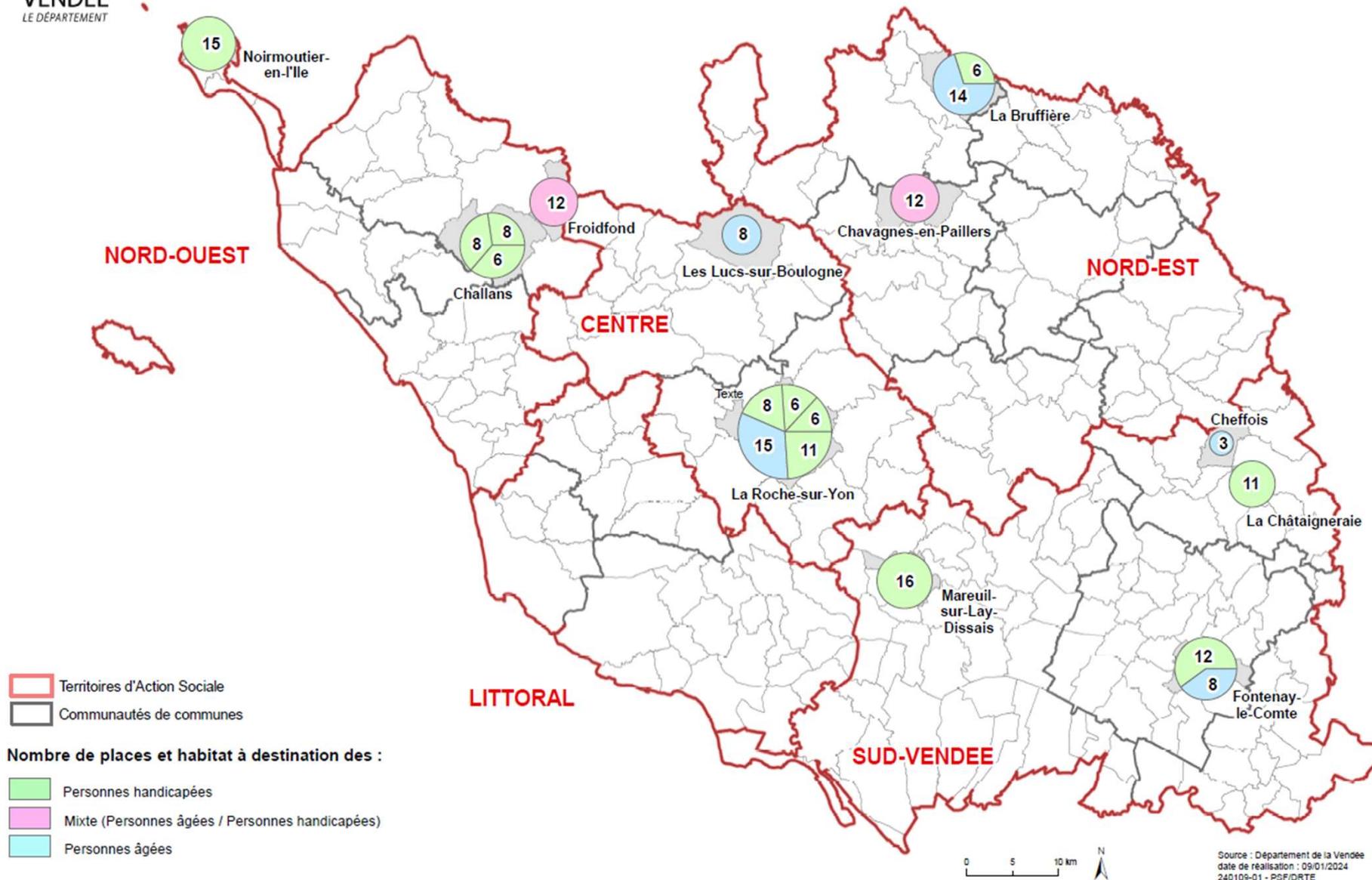
### **Montant de la subvention :**

- Montant maximum de 15 000 € par logement dans la limite de 8 logements et plafonné à 120 000 € par projet.



# Habitats Inclusifs 2023 - Projets AVP 2024-2030

*Projets en attente de l'arbitrage CNSA*



# APPEL A MANIFESTATION D'INTERET AIDE A LA VIE PARTAGEE

## **Calendrier :**

**Publication :** 11 Avril 2024

**Date limite de Dépôt :** 15 Octobre 2024

**Conférence des financeurs Habitat Inclusif :** Novembre 2024

**Arbitrage de la CNSA :** Juillet 2025

**Début de la convention :** Septembre 2025

# CONTACTS

Information relative à l'AMI Aide à la Vie Partagée :

[cfhi@vendee.fr](mailto:cfhi@vendee.fr)

Service habitat :

[habitat@vendee.fr](mailto:habitat@vendee.fr)

# Questions / réponses

# Conclusion

- Prise de parole de Monsieur Valentin Josse  
Vice-Président du Conseil Départemental de la Vendée, Président de la commission Urbanisme, habitat et aménagement du territoire
  
- Prise de parole de Monsieur Yann Le Brun  
Secrétaire général adjoint de la préfecture de la Vendée