

# Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) de l'Ain 2023-2028

Commission Hébergement et Accès au Logement (CHAL)



## Table des matières

1. Préambule.....	7
1.1. Qu'est-ce qu'un PDALHPD?.....	7
Le cadre réglementaire.....	7
1.2. La démarche d'élaboration du PDALHPD 2023/2038.....	9
Les enjeux de la démarche.....	9
Le synopsis de la démarche.....	10
La concertation des partenaires et des usagers.....	11
2. L'évaluation du précédent plan 2017-2022 (synthèse).....	11
Axe 1 : Développer le suivi, l'animation et le pilotage du Plan.....	12
Axe 2 : Conforter les moyens d'accompagnement des publics du Plan.....	13
Axe 3 : Mobiliser l'offre existante et développer une offre adaptée aux besoins des Publics du Plan .....	14
Axe 4 : Lutter contre l'habitat indigne.....	14
3. Le diagnostic territorialisé.....	15
3.1 Les dynamiques sociodémographiques du département.....	15
Présentation du périmètre d'analyse.....	15
Une situation de l'emploi favorable.....	16
.....	18
Un taux d'équipement de services de mobilités disparate sur le territoire.....	18
Une dynamique démographique globalement favorable.....	21
Des tailles de ménages plus petites sur l'ensemble du territoire.....	22
Une pauvreté plus marquée dans les secteurs ruraux et les centres-villes des polarités.....	23
3.2 Les publics prioritaires du plan.....	25
Des ménages précaires globalement moins nombreux mais avec des besoins à prendre en charge.....	25
Un public jeune qui nécessite une prise en charge adaptée.....	26
Une accélération du vieillissement de la population à accompagner.....	29
Des problématiques de santé mentale croissantes et souvent difficiles à prendre en charge.....	32
Des personnes victimes de violences intra-familiales plus complexes à accompagner en milieu rural.....	33
Les sans-abris et les personnes hébergées.....	34
Les demandeurs d'asile et BPI, des besoins de « SAS » entre hébergement et logement autonome.....	35
3.3 L'accès et le maintien dans le logement.....	36
Une vacance des logements en hausse.....	36
La répartition de l'offre privée.....	37
Une tension du marché très disparate selon les secteurs.....	39

Des logements locatifs sociaux essentiellement collectifs composés de logements de taille moyenne.....	41
8% des logements locatifs sociaux considérés comme des passoires énergétiques.....	43
Des niveaux de loyers qui augmentent dans l'offre récente.....	44
Une tension locative sociale plus forte à proximité des pôles d'attractivités et sur les petites typologies.....	46
Un nombre de recours DALO qui retrouve son niveau d'avant crise.....	48
Une territorialisation progressive de la politique attributions.....	50
3.4 Le dispositif d'hébergement.....	55
Une multitude de dispositifs d'hébergement et de logement accompagné.....	55
L'hébergement d'urgence sous tension.....	56
Une fluidité du parc d'hébergement d'insertion en baisse.....	58
Une réflexion à poursuivre sur la typologie de l'offre d'hébergement.....	59
Une bonne fluidité entre les dispositifs d'accueil des réfugiés et le logement.....	61
3.5 Le logement adapté.....	62
Une offre de logements adaptés importante mais inégalement répartie.....	62
Une offre de résidences sociales à développer sur certains territoires pour répondre aux besoins des jeunes et personnes mobiles pour des motifs liés à l'emploi et la formation.....	63
Une offre en pensions de familles qui se développe.....	64
L'offre d'intermédiation locative souffre d'un manque de lisibilité et de freins liés à la captation dans le parc privé.....	65
3.6 Les dispositifs d'accompagnement vers et dans le logement.....	66
Le FSL - Fonds de Solidarité pour le Logement.....	66
Le FNAVDL - Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement.....	67
La PAL - Plateforme d'accompagnement logement, la fusion des dispositifs AVDL-ASLL.....	68
Des dispositifs originaux de prévention des expulsions locatives.....	70
3.7 La lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.....	74
Un segment du parc ancien privé qui nécessite d'être rénové.....	74
Des situations de précarité énergétique importantes qui concernent l'ensemble du territoire.....	75
D'importants moyens déployés à échelle départementale dans la lutte contre la précarité énergétique et habitat indigne.....	76
Des mesures engagées à échelle locale.....	78
3.8 Synthèse SWOT du diagnostic.....	80
4. Les orientations.....	82
Axe 1. Développer le suivi, l'animation et le pilotage du plan.....	82
Un enjeu de mutualisation des observations menées sur le territoire.....	82
Un enjeu d'appropriation et d'une culture commune autour du plan.....	82
Un enjeu de transversalité avec l'ensemble des politiques menées.....	82
Axe 2. Conforter les moyens d'accompagnement des publics du plan.....	83
Un enjeu de poursuite des expérimentations menées sur le territoire en matière de prévention des expulsions.....	83

Un enjeu de renforcer les passerelles entre logement et monde médico-social.....	83
Un enjeu d'accompagnement global vers et dans le logement sur l'ensemble du territoire.....	83
Un enjeu de simplification des dispositifs pour une meilleure prise en charge des publics.....	83
Axe 3. Fluidifier les parcours vers le logement autonome.....	84
Un enjeu d'adapter le parc d'hébergement aux besoins des publics.....	84
Un enjeu de développer l'offre de logement adapté.....	84
5. Les fiches actions.....	85
ACTION 1 : Consolider l'observation de l'habitat, du logement et de l'hébergement.....	85
ACTION 2 : Renforcer le pilotage du plan et la transversalité avec les autres plans et schémas.....	87
Action 3 : Garantir un accompagnement des ménages ayant des difficultés à accéder ou à se maintenir dans le logement.....	90
Action 4 : Accompagnement des publics spécifiques pour fluidifier leur parcours résidentiel.....	93
ACTION 5 : Adapter le parc d'hébergement aux besoins des publics.....	96
ACTION 6 : Consolider l'offre en logements adaptés.....	99
7. La gouvernance du plan 2023-2028.....	101
Annexes.....	102

# 1. Préambule

## 1.1. Qu'est-ce qu'un PDALHPD?

### *Le cadre réglementaire*

Le PDALHPD est un dispositif piloté conjointement par l'Etat et le Département. Il définit, pour une période de 6 ans, la politique départementale en faveur de l'accès et du maintien dans le logement des publics défavorisés, de l'hébergement et logement accompagné en faveur des personnes définies comme prioritaires selon l'article L-441 1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CHH).

Le plan poursuit des objectifs de fluidification des parcours résidentiels entre les dispositifs d'hébergement et de logement, suivant le principe du « logement d'abord », qui vise à privilégier l'accès prioritaire au logement.

Le PDALHPD couvre ainsi un large nombre de thématiques : accès aux solutions d'hébergement et de logement adapté, accès au logement, prévention des expulsions, lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique.

Le PDALHPD comprend les mesures destinées à permettre aux personnes et aux familles éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques, ainsi que de pouvoir bénéficier, le temps nécessaire, si elles le souhaitent, d'un accompagnement correspondant à leurs besoins.

Sa mise en œuvre est cadrée par différents textes réglementaires :

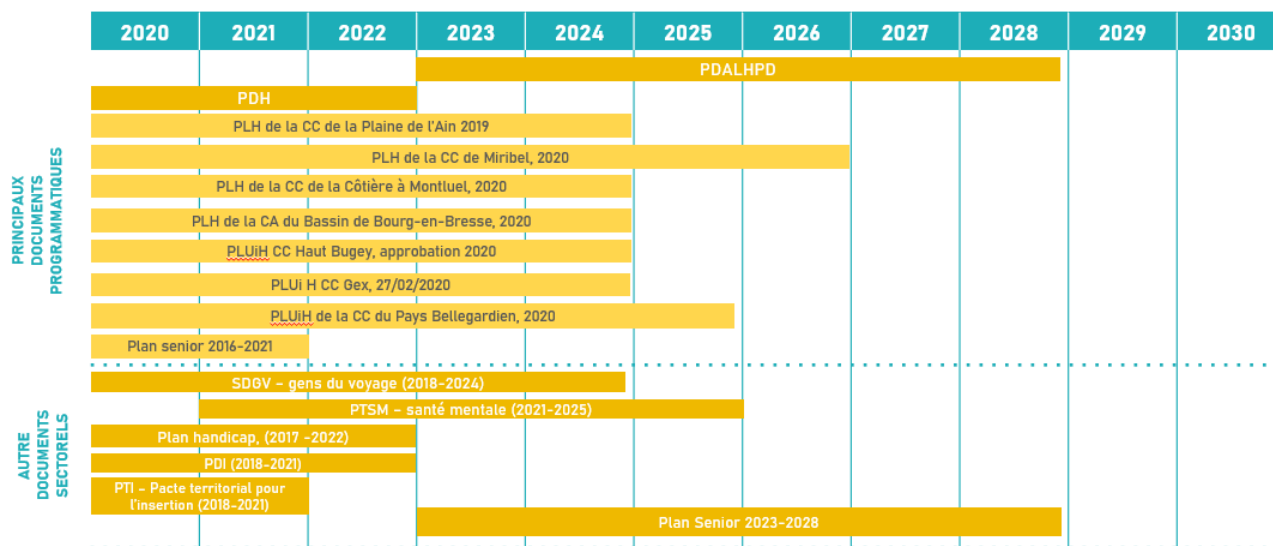
- La loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (dite Besson). Elle institue les Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), co-pilotés par l'État et le Département.
- La loi d'orientation n°98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions confirme et renforce le rôle des PDALPD. Elle met notamment en place les accords collectifs départementaux et les engagements des bailleurs publics pour le logement des personnes défavorisées. Elle aménage les modalités d'expulsions locatives et comporte également les dispositions relatives à la lutte contre le saturnisme dans les logements souvent indignes.
- La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) élargit les compétences du PDALPD à la lutte contre l'habitat indigne.
- La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales transfère la gestion du Fond Solidarité Logement (FSL) aux départements et instaure la possibilité de gestion des aides à la pierre de l'État par les collectivités locales.
- La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL) inscrit la prévention des expulsions locatives et la lutte contre l'habitat indigne comme des axes obligatoires des Plans.
- La loi n°2007-290 du 5 mars 2007 institue le droit au logement opposable (DALO) et crée pour l'État une obligation de résultat en matière d'attribution d'un logement adapté à la situation des demandeurs les plus démunis.
- La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions (dite MOLLE) étend le contenu des PDALPD à la mobilisation de logements dans le parc privé, crée la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX), et les Plans départementaux d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI).
- La loi du 9 juillet 2010 prévoyant, dans son article 19, la prise en compte dans les PDALPD, des besoins des personnes victimes de violences au sein du couple.
- La loi n°2010-788 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ou loi Grenelle 2) inscrit la lutte contre la précarité énergétique comme un objectif des PDALPD.

- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 relative à la Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles (dite MAPTAM) charge le département d’organiser, en qualité de chef de file, les modalités de l’action commune des collectivités locales et de leurs EPCI pour l’exercice des compétences relatives à la contribution de la résorption de la précarité énergétique.
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite ALUR) intègre le secteur de l’accueil-hébergement-insertion dans les Plans départementaux et unifie le pilotage de l’hébergement et du logement à l’échelle départementale, dans le respect des compétences de chaque institution. Elle reconnaît juridiquement le Service Intégré d’Accueil et d’Orientation (SIAO). Elle crée l’obligation d’un signalement précoce à la CCAPEX des impayés locatifs, au moment du commandement à payer, dans une optique de prévention. Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) disposant d’un Programme Local de l’Habitat (PLH) deviennent les 5 pilotes d’une stratégie d’attribution des logements sociaux sur leur territoire, et mettent en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui formalise les orientations retenues en matière de mixité sociale, d’attribution et de mobilité résidentielle.
- La Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant sur une « nouvelle organisation territoriale de la république » (loi NOTRe) qui précise les nouveaux périmètres des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale et le renforcement de leurs compétences.
- Le décret n° 2016-393 du 31 mars 2016 relatif à la charte pour la prévention de l’expulsion.
- La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l’Egalité et à la Citoyenneté (dite LEC) complète les dispositions de la loi ALUR. Tout EPCI ayant la compétence habitat et au moins un quartier politique de la ville (QPV) est tenu d’installer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et de piloter la stratégie locale d’attribution dans une optique de mixité sociale et d’équilibre territorial. Pour cela, sont élaborés une Convention Intercommunale d’Attribution (CIA) et un plan partenarial de la gestion de la demande de logement social et de l’information des demandeurs (PPGIDLS). Ces documents prennent en compte les publics prioritaires. La loi oblige également à disposer d’une offre d’habitat adaptée pour les gens du voyage.
- Le décret du 14 novembre 2017 relatif aux plans départementaux d’action pour le logement et l’hébergement des personnes défavorisées rassemble les modifications introduites, dans la loi du 31 mai 1990, par la loi ALUR et par la loi relative à l’Egalité et à la Citoyenneté. Il précise les modalités d’élaboration du PDALHPD, son contenu, sa mise en œuvre et son évaluation, définit la composition du comité responsable du plan et de ses instances locales ainsi que leurs missions.
- L’instruction du 22 mars 2017 relative à la mise en œuvre du plan interministériel pour la prévention des expulsions locatives.
- La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique (dite ELAN) intègre plusieurs dispositions qui concernent les publics et opérateurs des PDALHPD, notamment, la cotation de la demande de logement social et la gestion en flux des contingents. Elle propose de mieux coordonner la procédure administrative de surendettement avec la procédure judiciaire d’expulsion. Les PDALHPD deviennent opposables pour la délivrance des autorisations d’activités des structures d’hébergement : leur habilitation à l’aide sociale est subordonnée aux besoins décrits dans le plan. Pour aider à l’accueil de populations sans logement, elle facilite la transformation d’hôtels en résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS). La loi permet également la mutualisation du SIAO à l’échelle interdépartementale. Elle favorise également la colocation pour les personnes en situation de handicap. En direction des jeunes de moins de 30 ans, elle prévoit : d’une part un bail mobilité de moins d’un an et d’autre part, un accès facilité à de la sous-location, par l’élargissement, pour le jeune et pour le locataire, du droit aux aides personnelles au logement.

## Rappel de l'article L.441-1 du CCH concernant la définition des publics prioritaires dans le cadre de l'attribution aux logements sociaux

- Personnes bénéficiant d'une décision favorable DALO (droit au logement opposable) ;
- Personnes répondant aux critères nationaux de priorité ci-dessous :
- Personnes en situation de handicap ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement ;
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Personnes victimes de violences ;
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution ;
- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- Personnes dépourvues de logement ;
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.
- Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

Un enjeu de coordination et de cohérence avec les différentes politiques publiques du territoire



## 1.2 La démarche d'élaboration du PDALHPD 2023/2038

### Les enjeux de la démarche

Les enjeux de l'élaboration du plan sont nombreux :

- Articuler les politiques logement et hébergement, mais aussi emploi / insertion, santé, déplacements, etc.
- Animer le plan dans le temps et favoriser son appropriation par tous les acteurs
- Renforcer les coopérations entre acteurs et clarifier le « qui fait quoi »
- Aboutir à un document opérationnel qui constitue une véritable feuille de route à échelle départementale et déclinée à l'échelle des territoires
- Redéfinir la gouvernance et trouver un équilibre entre approche départementale / territorialisée
- Parvenir à rendre la politique du logement et de l'hébergement lisible pour les professionnels mais aussi pour les bénéficiaires

Il s'agit aussi de garantir la cohérence et la complémentarité à tous les niveaux :

Entre acteurs :

- Entre Etat et Département, copilotes de la démarche.
- Au sein de chacune des organisations : entre les différentes directions et services
- Un enjeu de cohérence entre les différentes strates des politiques du logement et de l'hébergement : depuis la politique nationale jusqu'aux PLH et autres schémas.
- Mais également avec les opérateurs qu'ils soient publics, associatifs ou privés : bailleurs sociaux, CAF, gestionnaires, associations, etc.

A différentes échelles :

- Tenir compte des orientations nationales.
- Replacer les dynamiques départementales dans un environnement élargi : Région, départements voisins, etc.
- Identifier les spécificités infra-départementales : bassins de vie et d'emplois, secteurs urbains, périurbains ou ruraux, etc.
- Prendre en compte les réalités de chaque secteur et se positionner comme garant de l'équité territoriale en apportant les bonnes réponses aux bons endroits.

Entre politiques publiques :

- En premier lieu entre politique de l'habitat et de l'hébergement avec l'articulation entre PDALHPD et PDH
- Mais aussi avec les autres politiques publiques tant sur le volet social que sur celui du développement territorial : emploi formation, insertion, économie, santé, mobilités, loisirs et sports ...

## Le synopsis de la démarche



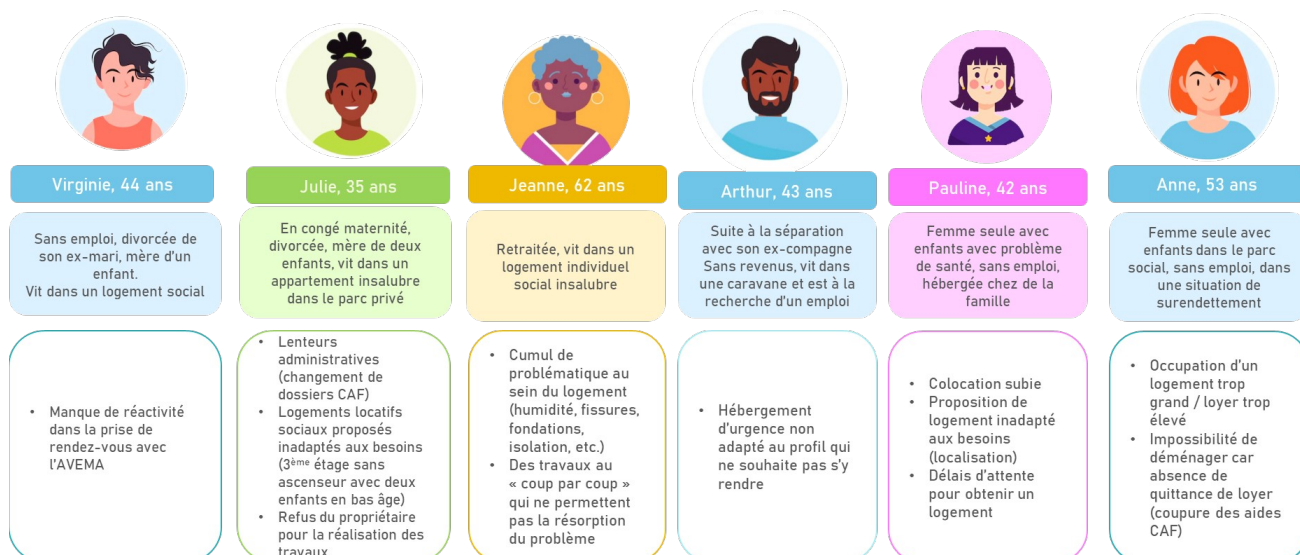
## La concertation des partenaires et des usagers

### Les partenaires rencontrés

Plus de 60 personnes interrogées dans le cadre d'entretiens individuels ou groupés

Directions de territoires	Les opérateurs et associations	Les bailleurs sociaux et partenaires	Les services de l'Etat et du Département
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bresse - Revermont</li> <li>• Plaine de l'Ain / Côtière</li> <li>• Val de Saône / Dombes</li> <li>• Bugey / Pays de Gex</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ORSAC</li> <li>• ADIL</li> <li>• ADSEA01</li> <li>• MDPH</li> <li>• Accueil gessien</li> <li>• Croix Rouge</li> <li>• CAF01</li> <li>• CHRS Orsac</li> <li>• Tremplin</li> <li>• ARS</li> <li>• Action Logement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Semcoda</li> <li>• Dynacité</li> <li>• Alliage Habitat</li> <li>• Halpades</li> <li>• Sollar Lyon</li> <li>• Bourg Habitat</li> <li>• Ain Habitat</li> <li>• Adoma</li> <li>• Logidia</li> <li>• AURA HLM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DDT</li> <li>• DDETS - Service hébergement logement adapté et intégration</li> <li>• DDETS - Service logement</li> <li>• Direction enfance famille</li> <li>• Direction autonomie</li> <li>• Service enfance adoption</li> </ul>

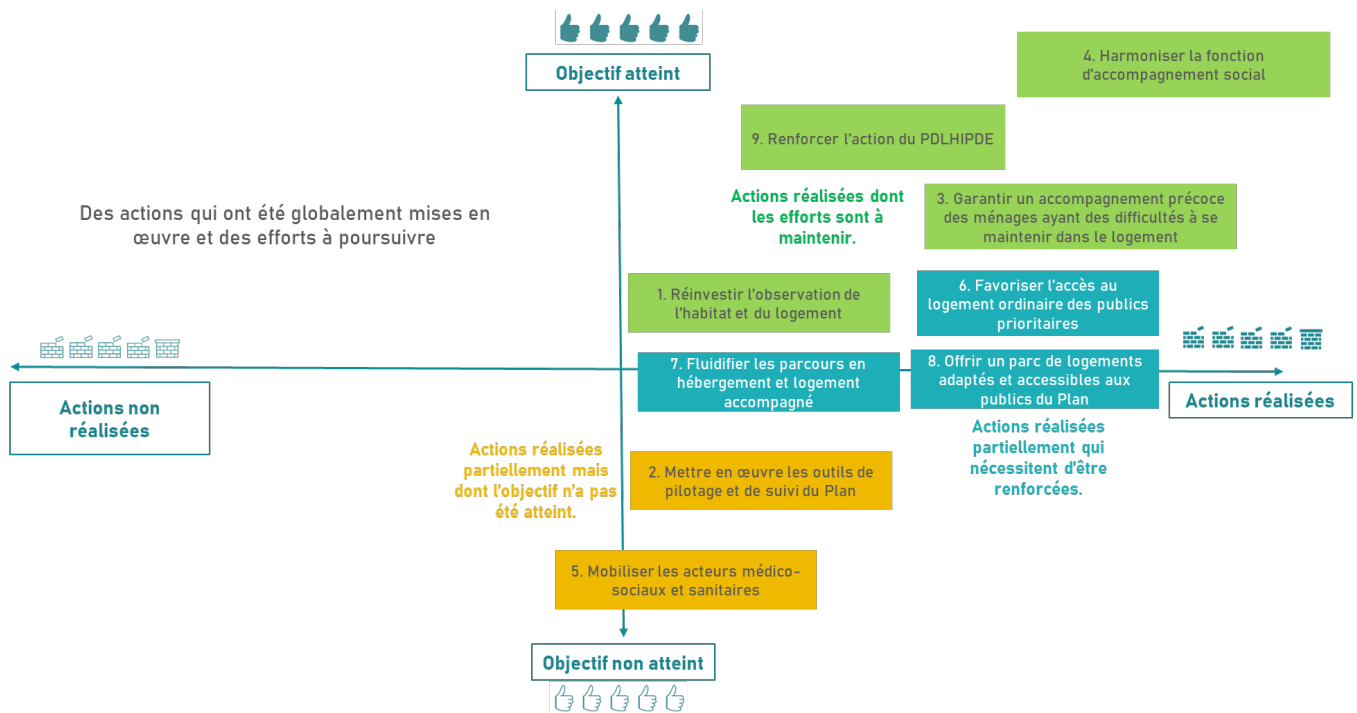
### L'association des usagers



## 2. L'évaluation du précédent plan 2017-2022 (synthèse)

### Rappel des axes et des actions

Axe	Actions
Axe 1 : Développer le suivi, l'animation et le pilotage du Plan	1. Réinvestir l'observation de l'habitat et du logement
	2. Mettre en œuvre les outils de pilotage et de suivi du Plan
Axe 2 : Conforter les moyens d'accompagnement des publics du Plan	3. Garantir un accompagnement précoce des ménages ayant des difficultés à se maintenir dans le logement
	4. Harmoniser la fonction d'accompagnement social
	5. Mobiliser les acteurs médico-sociaux et sanitaires
Axe 3 : Mobiliser l'offre existante et développer une offre adaptée aux besoins des publics du Plan	6. Favoriser l'accès au logement ordinaire des publics prioritaires
	7. Fluidifier les parcours en hébergement et logement accompagné
	8. Offrir un parc de logements adaptés et accessibles aux publics du Plan
Axe 4 : Lutter contre l'habitat indigne	9. Renforcer l'action du PDLHIPDE



## Axe 1 : Développer le suivi, l'animation et le pilotage du Plan

	Réussites et points forts	Freins et difficultés
1. Réinvestir l'observation de l'habitat et du logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un observatoire porté par l'ADIL dans le cadre de l'observatoire du PDH (fiches EPCI, notes flash, cahiers départementaux) sur lequel peuvent s'appuyer les partenaires du plan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La fonction d'observation du SIAO doit continuer à se développer de manière à apporter aux partenaires une meilleure connaissance des besoins en logements adaptés et en hébergement.</li> </ul>
2. Mettre en œuvre les outils de pilotage et de suivi du Plan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en place d'un comité de pilotage qui s'est perdu dans le temps à cause de la crise sanitaire</li> <li>Un COREP qui se réunit de manière annuelle mais qui manque de dynamisme (une logique bilantielle)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Peu de réunions réunissant l'ensemble des acteurs du Plan (séminaire de concertation inscrit dans le précédent plan), de compte rendu de réunions et de documents de communication</li> <li>Les « journaux de projet » n'ont pas été concrétisés. L'envoi annuel n'a pas été effectué.</li> </ul>

## Axe 2 : Conforter les moyens d'accompagnement des publics du Plan

	Réussites et points forts	Freins et difficultés
3. Garantir un accompagnement précoce des	<ul style="list-style-type: none"> <li>Depuis 2016, L'ADIL est un guichet identifié en matière de prévention des</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des difficultés accentuées par les confinements liés au contexte sanitaire (crise</li> </ul>

<p>ménages ayant des difficultés à se maintenir dans le logement</p>	<p>expulsions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Charte prévention des expulsions revue et signée en janvier 2020</li> <li>• Formations mises en place par l'ADIL en matière de prévention des expulsions</li> <li>• Mise en place d'une expérimentation sur le parc privé pour permettre un accompagnement juridique et social des ménages.</li> <li>• Mise en place d'une expérimentation avec un bailleur public d'IML maintien pour sécuriser les ménages isolés en situation d'impayés.</li> </ul>	<p>Covid 19)</p>
<p>4. Harmoniser la fonction d'accompagnement social</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création de la Plateforme d'accompagnement logement (PAL)</li> <li>• Une grille d'évaluation du SIAO élaborée (FIPP)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tous les travailleurs sociaux ne connaissent pas l'ensemble des dispositifs présents sur le territoire.</li> </ul>
<p>5. Mobiliser les acteurs médico-sociaux et sanitaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Carrefour Santé Mentale Précarité réunit les responsables des structures d'hébergement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le groupe santé mentale n'a pas été mobilisé mais des rencontres partenariales par territoire ont été organisées dans le cadre du PTSM</li> <li>• Manque de place et de financement sur structures médico-sociales</li> </ul>

Axe 3 : Mobiliser l'offre existante et développer une offre adaptée aux besoins des Publics du Plan

	Réussites et points forts	Freins et difficultés
<p>6. Favoriser l'accès au logement ordinaire des publics prioritaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Refonte du label prioritaire</li> <li>• Renouvellement de l'accord collectif départemental</li> <li>• Expérimentation de la gestion en flux sur trois territoires</li> <li>• CIA et PPGID du Pays de Gex</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des difficultés d'identification en amont de l'entrée du parc social (« invisibles »)</li> <li>• Des difficultés de relogement de certains publics (personnes souffrant de handicap, ménages "récidivistes" de l'expulsion locative...)</li> <li>• Une réforme des attributions qui n'a pas encore abouti sur</li> </ul>

7. Fluidifier les parcours en hébergement et logement accompagné		les autres territoires.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Redéfinition de la vocation de chaque type de structure formalisée dans un tableau de recensement de chaque dispositif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un premier travail d'identification de l'analyse des besoins conduit par le SIAO à poursuivre</li> <li>Des dispositifs de sous-location qui mériteraient d'être renforcés</li> <li>Des structures d'hébergement qui restent saturées (CHRS urgence et insertion)</li> <li>Difficulté des travailleurs sociaux à connaître les différents types de structures existants</li> </ul>
8. Offrir un parc de logements adaptés et accessibles aux publics du Plan		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>6 229 logements en PLAI sur l'ensemble du parc social du département destinés aux locataires en situation de grande précarité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Difficulté à développer du PLAI adapté dans le diffus. Ce sont aujourd'hui plutôt des résidences.</li> <li>Pénurie de petits logements sur le territoire notamment dans les anciennes constructions locatives (T1 et T2).</li> <li>62% des demandes de PLAI contre 41% de l'offre</li> <li>Peu de logements locatifs sociaux adaptés à la perte d'autonomie</li> </ul>

#### Axe 4 : Lutter contre l'habitat indigne

9. Renforcer l'action du PDLHIPDE	Réussites et points forts	Freins et difficultés
	<p>Plan départemental pluriannuel 2019-2021 de lutte contre l'habitat indigne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De nombreux moyens de communication déployés : 11 fiches thématiques, 1 plaquette d'information à destination du grand public, 1 e-letter diffusée</li> <li>Nombre d'actions de communication (séance de formation/information à destinations des élus et travailleurs sociaux) réalisé par le pôle : 1 en 2019, 3 en 2020, 5 en 2021 + une journée portes ouvertes en DDT en octobre 2020.</li> <li>Expérimentation du permis de louer sur Nantua 2020-2022</li> </ul>	<p>Globalement des difficultés d'obtenir des retours et des suites à donner sur les situations qui sont remontées et/ou traitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Difficultés à évaluer qualitativement les situations suivies et/ou résolues (retours d'expérience)</li> <li>Pas de visibilité sur le suivi des situations dans le parc social</li> <li>Une absence de retours concernant les dossiers transmis au parquet (retours d'expérience)</li> <li>Travaux réalisés qui se limitent le plus souvent à une mise aux normes de décence sans régler la problématique de consommation énergétique</li> </ul>

---

	permettant de renforcer la connaissance du parc et des situations, d'améliorer la qualité du parc privé et d'éviter les situations d'habitat indigne	excessive.
--	--	------------

---

### 3. Le diagnostic territorialisé

#### 3.1 Les dynamiques sociodémographiques du département

##### *Présentation du périmètre d'analyse*

Le département de l'Ain est composé de 393 communes réparties sur 17 EPCI. Il est doté de 12 SCOT dont 3 SCOT interdépartementaux.

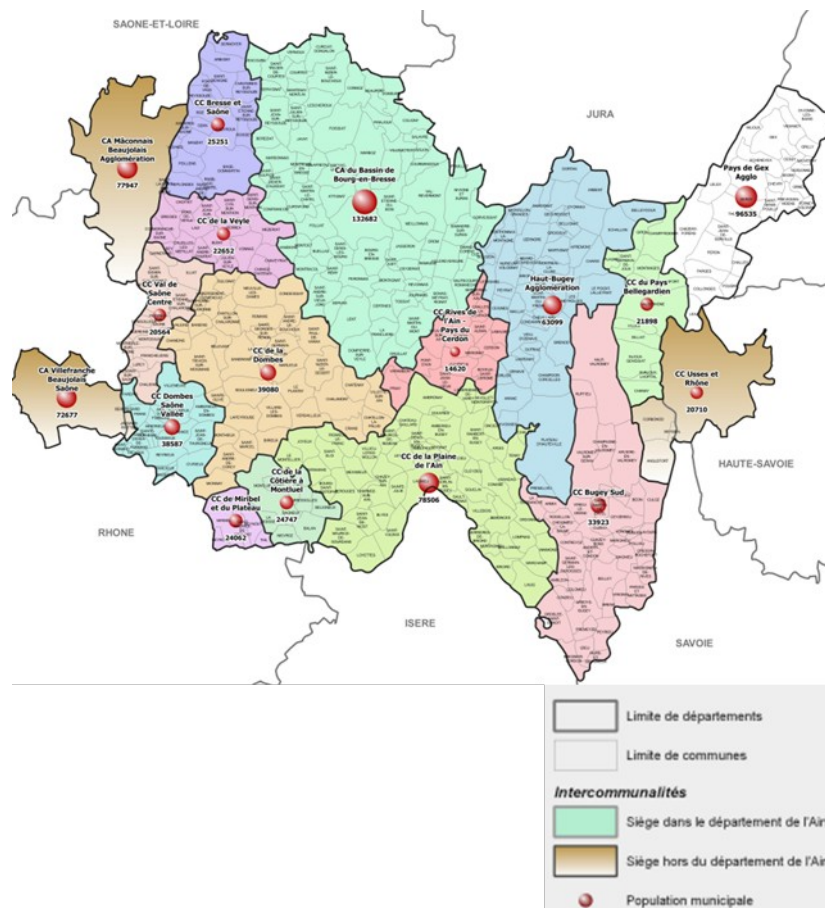
Le département de l'Ain se caractérise comme étant le premier département industriel de France. Stratégiquement localisé, il bénéficie de l'influence des polarités des territoires voisins tels que Lyon et Genève.

En superficie, l'Ain représente 8% de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Les communes les plus peuplées en 2019 sont par taille décroissante : Bourg-en-Bresse, Oyonnax, Valserhône, Ambérieu-en-Bugey et Saint Genis Pouilly. Plusieurs pôles urbains d'importance sont également situés en périphérie immédiate du département : Lyon, Genève et Mâcon.

Le département est également décomposé en 4 directions de territoire: Bresse-Revermont, Plaine de l'Ain/Côtière, Val de Saône/Dombes et Bugey/ Pays de Gex.

Chaque direction de territoire dispose de plusieurs Centres départementaux de la solidarité (CDS) ainsi que de services départementaux de proximité (SDP) afin découvrir l'ensemble des besoins.

Dans un contexte d'hétérogénéité territoriale et de montée en compétence des EPCI sur le volet logement, l'approche territorialisée apparaît essentielle.



### Une situation de l'emploi favorable

A échelle départementale en 2018, en moyenne il y a 76,9 emplois/100 actifs occupés (Source : INSEE, RP 1975-2018). Le nombre d'emplois proposés localement est moins important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. La moyenne régionale est à 96,2 emplois/100 actifs.

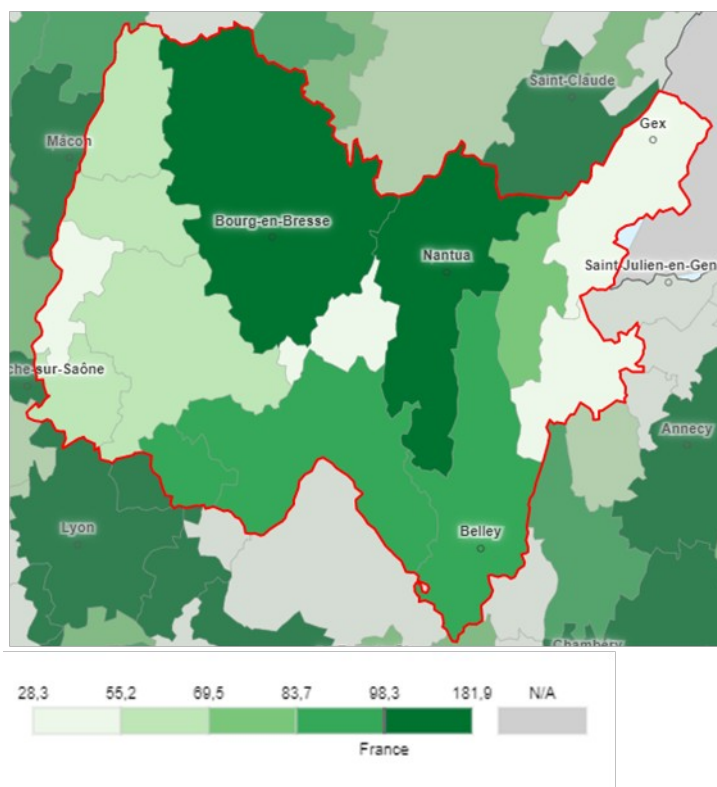
L'industrie est le secteur clef de l'économie départementale, 21% des actifs travaillent dans ce secteur contre 13,6% en moyenne en France métropolitaine en 2021

Un taux de chômage parmi les 10 plus faibles de France à seulement 5,5% en 2021. L'Ain est le deuxième département de France pour la part de l'emploi industrielle dans l'emploi total.

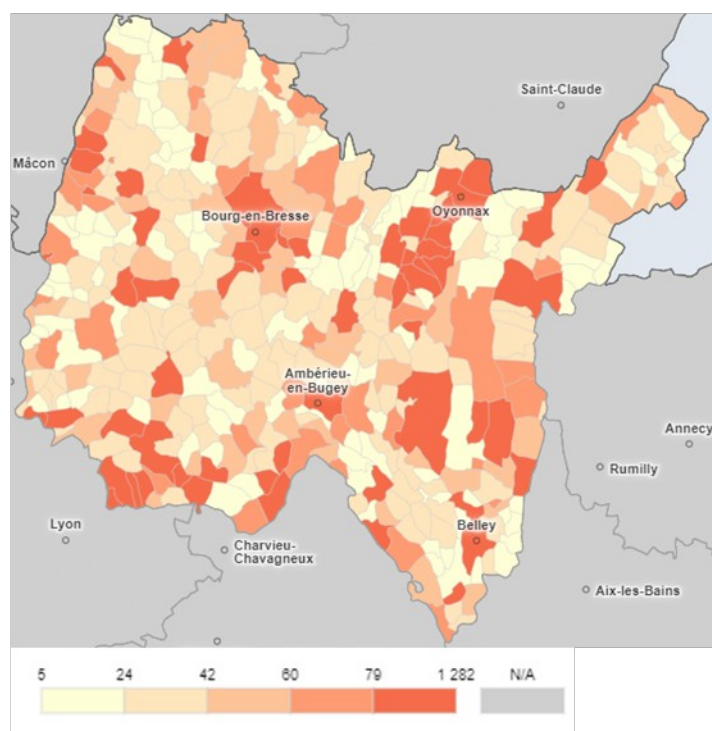
Les principaux pôles d'emplois se situent au nord du Département (bassin de Bourg-en-Bresse, d'Oyonnax), mais aussi dans le secteur de la plaine de l'Ain. A contrario, l'ouest du Département et le secteur du pays de Gex occupent une fonction principalement résidentielle.

A échelle communale, les villes les plus importantes du département forment des pôles d'emploi autour d'elles. Un corridor de communes concentre un pôle d'emploi important s'organisant entre les communes d'Oyonnax et de Nantua avec en moyenne 128 emplois/100 actifs, avec un pic pour la commune de Brion (193 emplois/100 actifs). Ces pôles d'emploi sont générateurs d'importants déplacements domicile / travail, essentiellement réalisés en voiture individuelle.

### Indice de concentration de l'emploi par EPCI, 2018 (%)



### Indice de concentration de l'emploi par commune, 2018 (%)



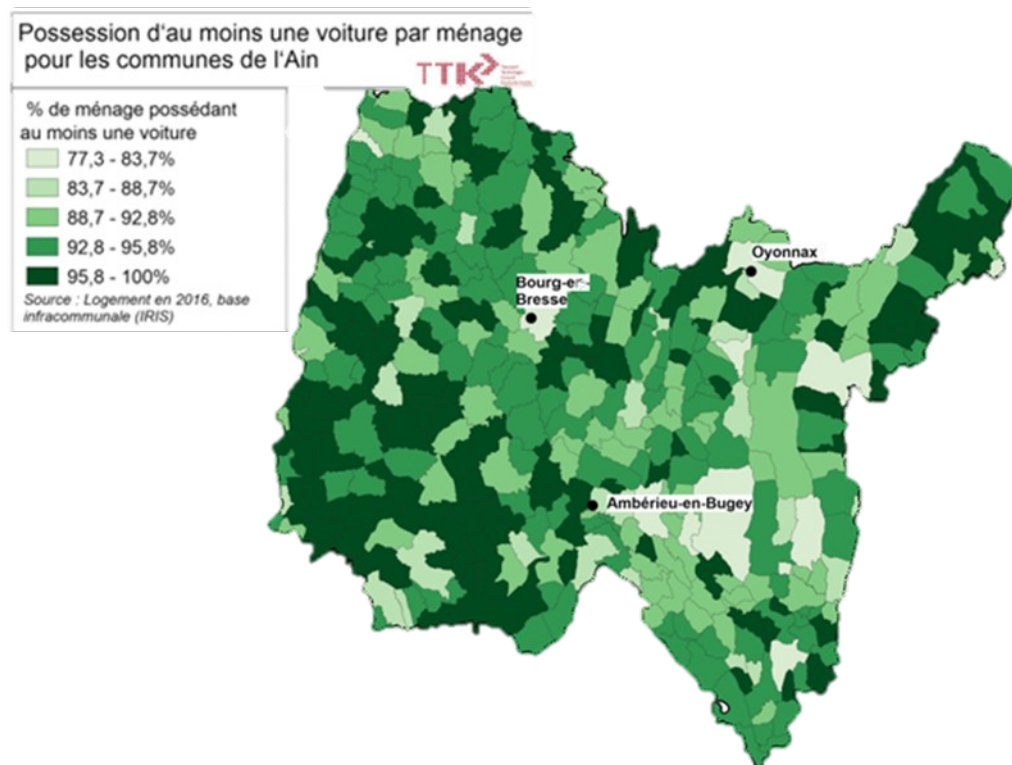
L'indice de concentration de l'emploi exprimé en pourcentage, permet d'identifier la fonction du territoire. Si l'indice est supérieur à 100, cela signifie que le nombre d'emplois proposés localement est supérieur au nombre de personnes en emploi qui y résident. Le territoire est alors identifié comme un pôle d'emploi. A l'inverse, si les territoires possèdent un pourcentage inférieur à 100 alors le territoire possède une fonction plutôt résidentielle.

### *Un taux d'équipement de services de mobilités disparate sur le territoire*

En 2021, à échelle départementale en moyenne 91% des ménages possèdent au moins une voiture.

Plus les communes sont proches des agglomérations lyonnaises et genevoises, plus les ménages sont équipés d'au moins une voiture. A proximité de l'agglomération lyonnaise le taux de motorisation avoisine 100% des ménages ce qui est remarquablement important. A contrario, au sud du Bugey 35% des ménages ne possèdent pas plus d'une voiture voire pas de voiture. Ce qui constitue une entrave à l'insertion professionnelle.

Pour pallier les difficultés de mobilités, le département compte 20 relais mobilités. Des conseillers aident les ménages à trouver des alternatives et des solutions de déplacements pour tous.



France services répond à la même logique d'établissements de proximité et propose un accompagnement dans les démarches administratives quotidiennes. Il en existe 25 sur le territoire départemental, dont 21 fixes, 2 itinérants et 2 antennes. Les deux itinérantes permettent d'aller vers les personnes les moins mobiles.

Une forte dépendance à la voiture sur un territoire relativement rural où l'offre de transport en commun est insuffisante ou non adaptée. Ainsi, un besoin d'aller vers les publics à travers des services de proximité comme les Maisons France Services.

France Services propose un accompagnement de proximité sous forme de guichet unique, afin d'accompagner les personnes dans leurs démarches administratives quotidiennes. En partenariat avec des acteurs publics tels que les finances publiques, la CAF, La Poste, l'Assurance Maladie, l'Assurance Retraite, Pôle Emploi...

### France Services et Maisons de Services Au Public dans le département de l'Ain, avril 2021



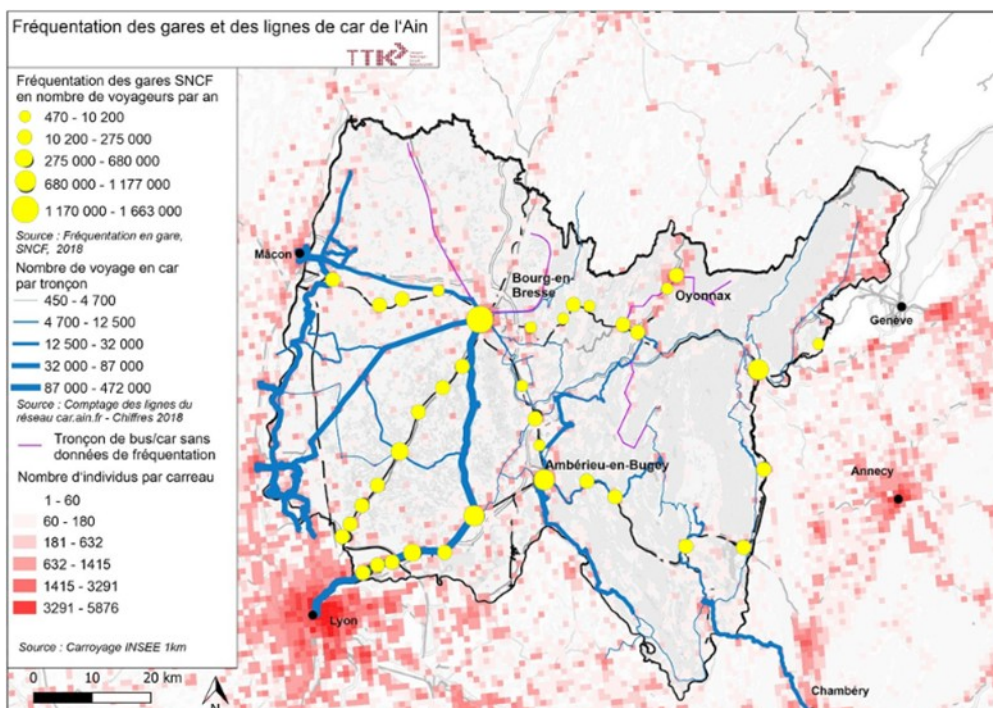
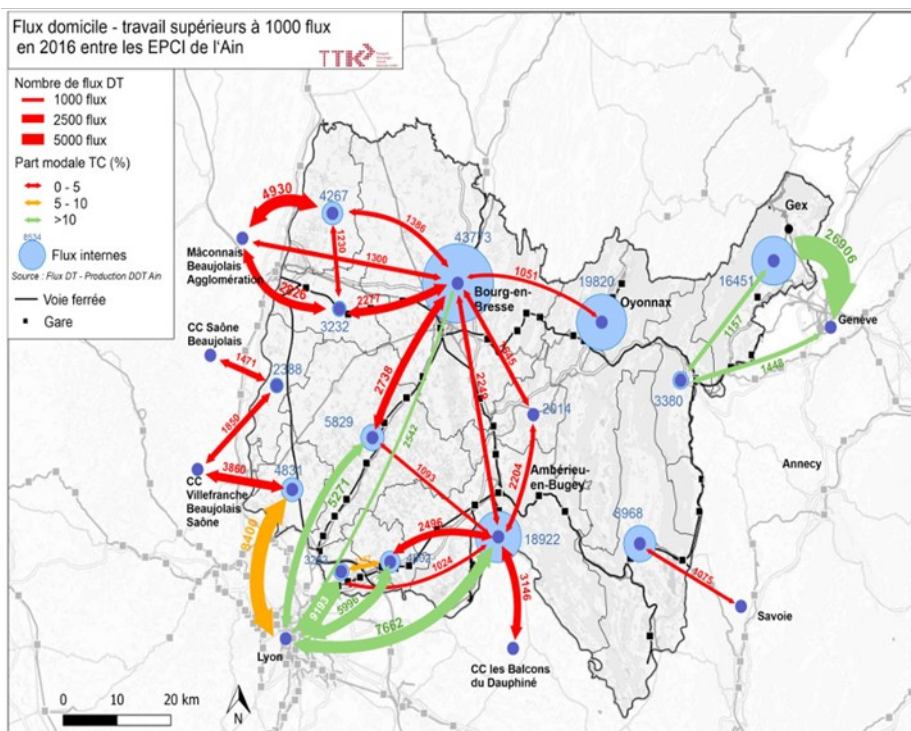
Dans l'Ain, plus de 260 000 habitants à moins de 500m d'un arrêt de car régional ou d'une gare, ce qui représente 40%. Pour autant, la part modale des transports en commun reste marginale et l'usage de la voiture individuelle largement dominant.

La carte ci-dessous traduit d'importants flux de déplacements vers les pôles d'emplois de Genève, Lyon, Macon et Bourg-en-Bresse. La part des transports en commun ne dépasse les 10% qu'à destination de Lyon et Genève, du fait d'une offre de transports performante, mais également des contraintes induites de la voiture (stationnement...).

A échelle locale, les principales villes du département sont dotées de leur propre réseau de bus.

L'accès à la mobilité représente aujourd'hui sur le territoire de l'Ain un frein majeur à l'insertion professionnelle et également un frein à l'accès au logement des publics fragiles, à la fois pour des raisons d'offre et de coût.

## Les flux et les déplacements domicile-travail entre les intercommunalités et les flux internes selon la fiche départementale mobilité 2021



La fréquentation des transports en commun selon la fiche départementale mobilité 2021

## Une dynamique démographique globalement favorable

En 2019 selon l'Insee, 652 432 personnes résident dans le département. L'Ain bénéficie d'un taux de croissance annuel moyen positif entre 2013 et 2019 de 0,9% en moyenne par an, grâce à un solde migratoire et naturel tous deux positifs (respectivement +0,5% et +0,4%). L'influence de Genève s'exerce fortement sur la zone du pays de Gex, au nord-est de l'Ain, où la population s'accroît chaque année de 2,44% en moyenne depuis 2013, portée par le solde migratoire.

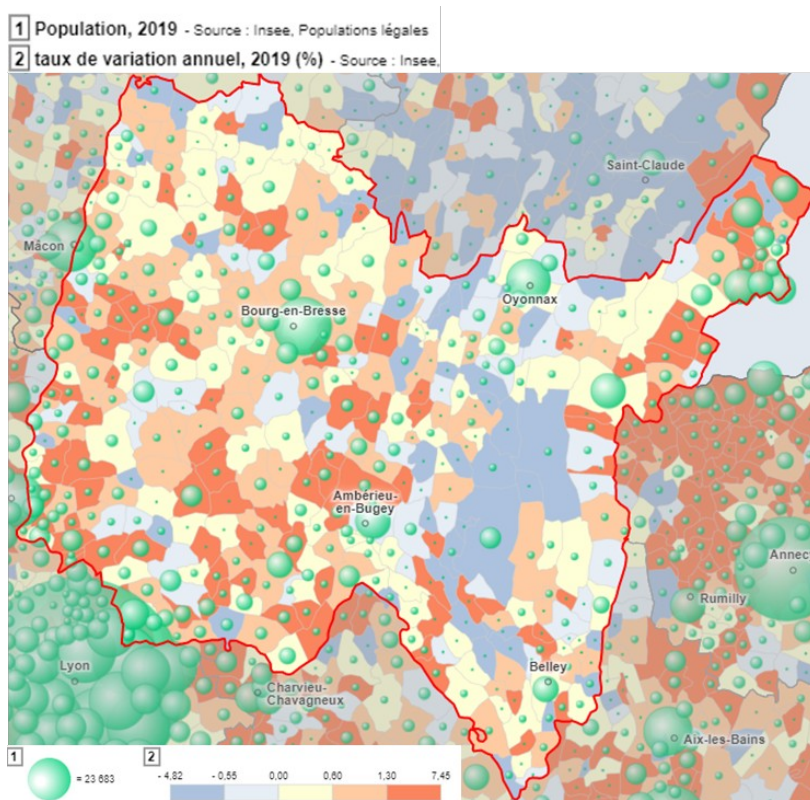
Pourtant, certains territoires de l'Ain restent peu attractifs, souvent dans les endroits marqués par un relief plus important et un certain isolement. La population du Haut-Bugey Agglomération perd ainsi des habitants (-0,15% en moyenne par an soit 97 habitants).

En 2016, la part des nouveaux arrivants dans la population (c'est-à-dire ceux qui ne résidaient pas dans l'Ain un an auparavant) représente 4,0 %, contre 2,1 % pour la région. Selon les projections démographiques Omphale de 2017, le département devrait accueillir 795 000 habitants d'ici 2040, soit une projection de +22% entre 2017 et 2040.

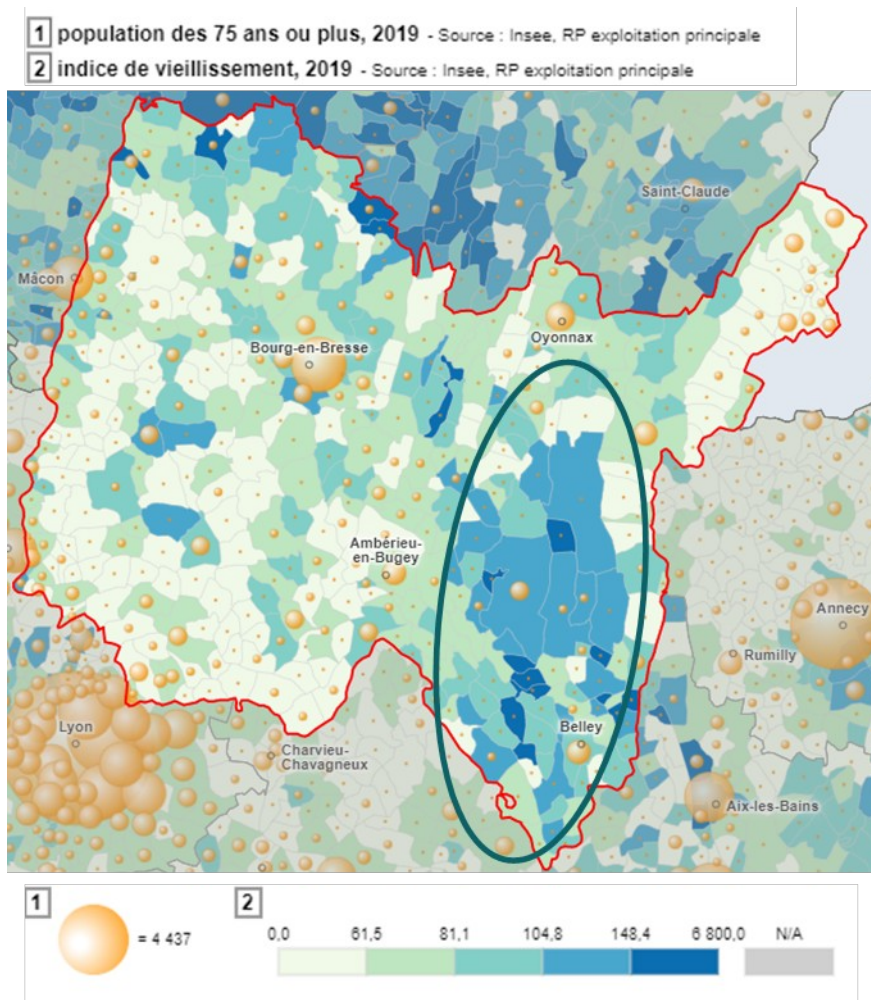
Le territoire accueille en particulier les 25-39 ans, notamment de jeunes ménages avec enfants qui travaillent dans les agglomérations de Lyon et Genève attirés par un cadre de vie attractif et un logement plus abordable.

Les enjeux en matière d'accueil sont ainsi vastes puisqu'il s'agit de répondre à la demande actuelle et future de manière très large : actifs à hauts niveaux de qualification de par l'attractivité du territoire sur le volet de l'emploi mais aussi et surtout aux besoins de la population exposée à des difficultés (ménages en recherches d'emploi, seniors, personnes exposées à des situations de fragilités).

L'attractivité territoriale contribue à tendre les marchés immobiliers, en particulier dans les secteurs frontaliers de la Suisse et de la Métropole lyonnaise, avec pour effet d'exclure un nombre croissant de ménages du marché classique du logement, y compris des travailleurs pauvres.



Globalement, le territoire accueille une population relativement jeune et familiale : l'indice de vieillissement n'est que de 68,5 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans (contre 81 à l'échelle de la région). Néanmoins des disparités se dessinent, notamment en zone rurale, où l'indice de vieillissement dépasse 100, et la part des plus de 65 ans augmente de manière continue (17% de la population en 2019).



(\*) L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire; plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées.

### Des tailles de ménages plus petites sur l'ensemble du territoire

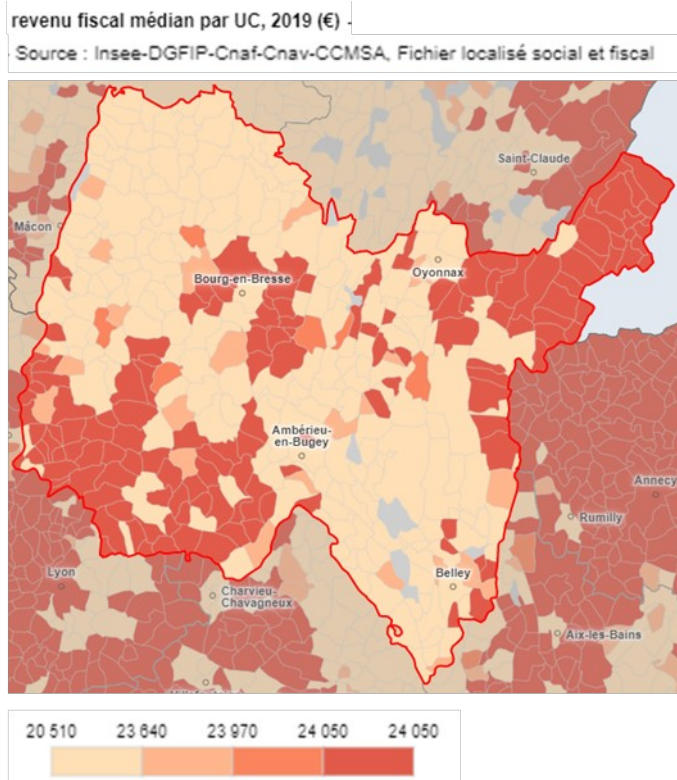
A l'image de la tendance nationale, on assiste à un resserrement des ménages. En moyenne, les ménages sont composés de 2,3 personnes en 2019 contre 2,7 dans les années 90, nécessitant ainsi un nombre plus important de logements et des tailles adaptées aux besoins des populations. Parmi les 277 345 ménages 32% sont en effet des personnes seules.

23 545 ménages sont des familles monoparentales, soit 13% des familles. Les familles monoparentales ont davantage de risques de se retrouver dans des situations de précarité sociale et financière. Le parent d'une famille monoparentale doit alors prendre entièrement en charge les tâches ménagères et familiales quand dans le même temps il représente l'unique source de revenus

du foyer. Il est d'autant plus important d'être vigilant envers ce public qui peut rencontrer des difficultés et un manque de soutien, parfois même un isolement social, situation qui accentue le phénomène de non recours aux droits.

### *Une pauvreté plus marquée dans les secteurs ruraux et les centres-villes des polarités*

Avec son faible taux de chômage (5,5% au 2<sup>e</sup> trimestre 2022) et sa situation de plein emploi, le département de l'Ain accueille une population relativement aisée. Le revenu médian est particulièrement élevé dans le pays de Gex, la périphérie de Bourg-en-Bresse et au sud-ouest du département, à proximité de Lyon.



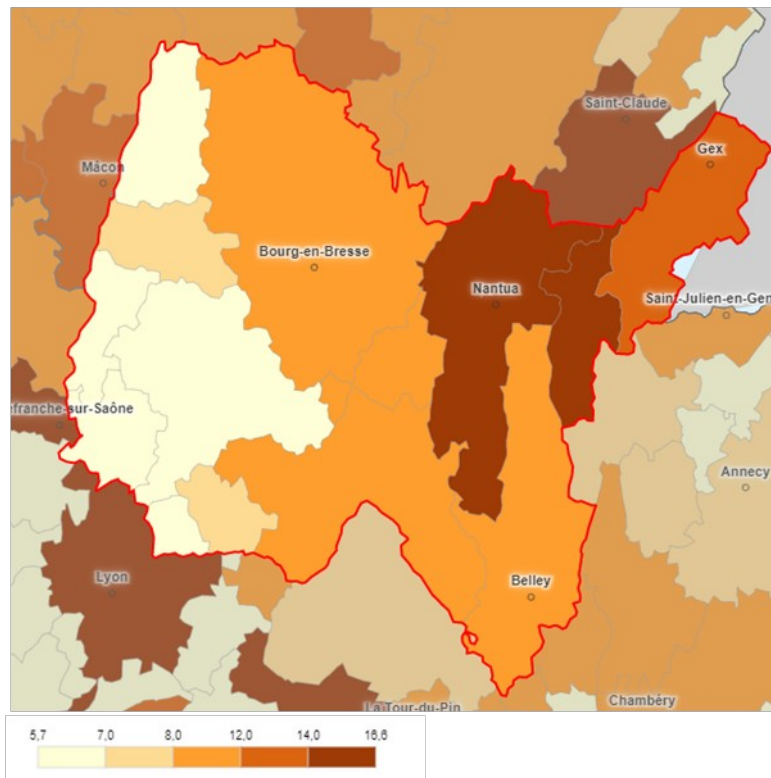
Les indicateurs de pauvreté et de précarité sont ainsi inférieurs à la moyenne : 14% des 15-64 ans sont en emploi précaire (15,5% à l'échelle nationale). 10% de la population vit sous le seuil de pauvreté (\*) contre 13% à l'échelle régionale.

(\*) Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus appartenant à des ménages dont le niveau de vie (après transferts, impôts et prestations sociales) est inférieur au seuil de 60 % de la médiane du revenu disponible de l'ensemble de la population.



### Taux de pauvreté (seuil à 60% du revenu médian), 2018 (%)

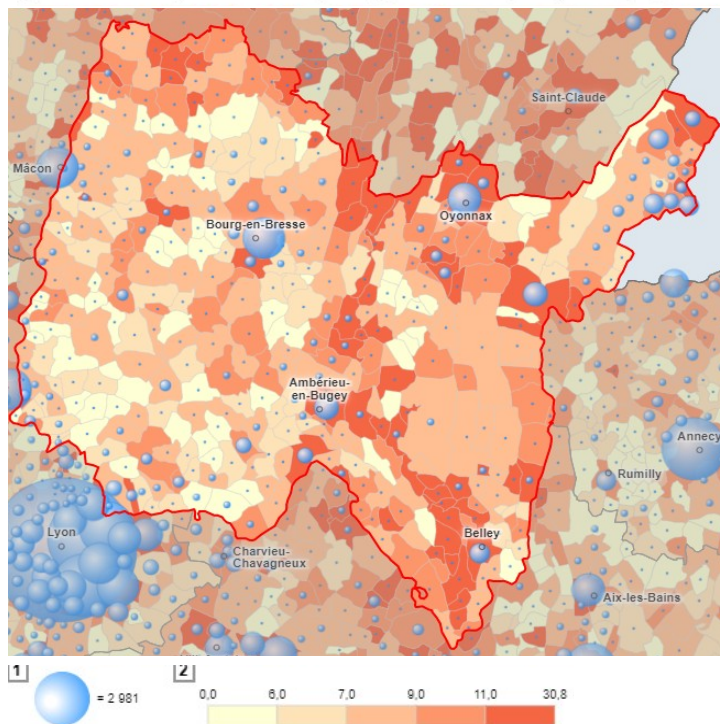
Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi), 2018



Les inégalités territoriales sont cependant marquées et la précarité se concentre dans les zones rurales et les centres-anciens des polarités.

1 Nombre de chômeurs de 15 à 64 ans, 2019 - Source : Insee, RP exploitation principale

2 Taux de chômage des 15-64 ans, 2019 (%) - Source : Insee, RP exploitation principale



## 3.2 Les publics prioritaires du plan

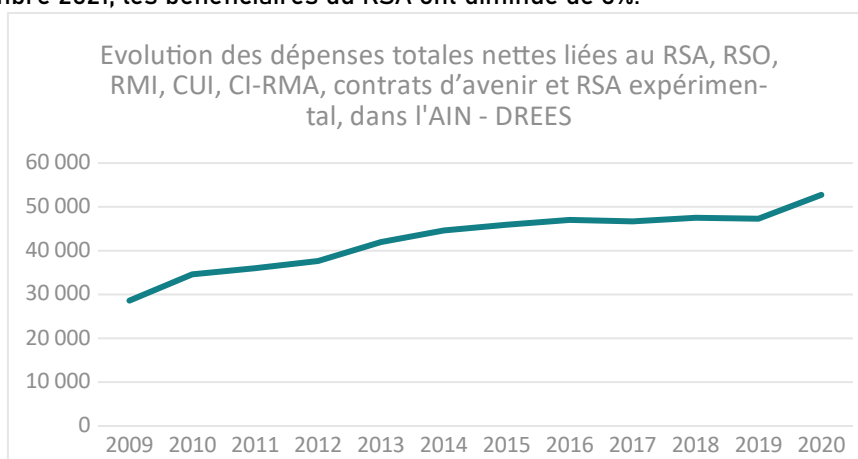
### *Des ménages précaires globalement moins nombreux qu'ailleurs mais avec des besoins à prendre en charge*

La situation départementale est favorable qui doit permettre de travailler dans la dentelle pour accompagner l'insertion des publics précaires, avec un enjeu fort d'articulation entre les différents volets de l'intégration et notamment l'emploi, l'accès au logement et la mobilité.

Au deuxième trimestre 2022, dans l'Ain, le nombre de demandeurs d'emploi tenus de rechercher un emploi et sans activité s'établit en moyenne sur le trimestre à 42 050. Ce nombre baisse de 1,8% sur un trimestre (soit -790 personnes) et diminue de 8,6% sur un an.

En juin 2022, 7 734 personnes bénéficient du RSA sur l'ensemble de département, soit 2,7% des ménages contre 4,3% en moyenne en Auvergne Rhône Alpes et 5,6% en France métropolitaine.

Ils représentent 18% des demandeurs d'emploi tenus de rechercher un emploi et sans activité. Depuis septembre 2021, les bénéficiaires du RSA ont diminué de 3%.



**Chiffres clefs** (source : DREES, Panorama France « Minima Sociaux et Pauvreté » 2021) :

- 20 690 demandeurs d'emplois de longue durée
- 34 663 bénéficiaires de la prime d'activité
- 7 743 bénéficiaires du RSA
- 36 162 bénéficiaires de la CSS



Lorsque nous avons des personnes fragiles qui sont en cours de construction personnelle, on constate des problèmes de proximité entre l'emploi et le logement. Les zones rurales rendent parfois difficile le déplacement des personnes qui dépendent des transports en commun. Il est donc nécessaire de trouver un logement à proximité de l'emploi occupé.



### *Un public jeune qui nécessite une prise en charge adaptée*

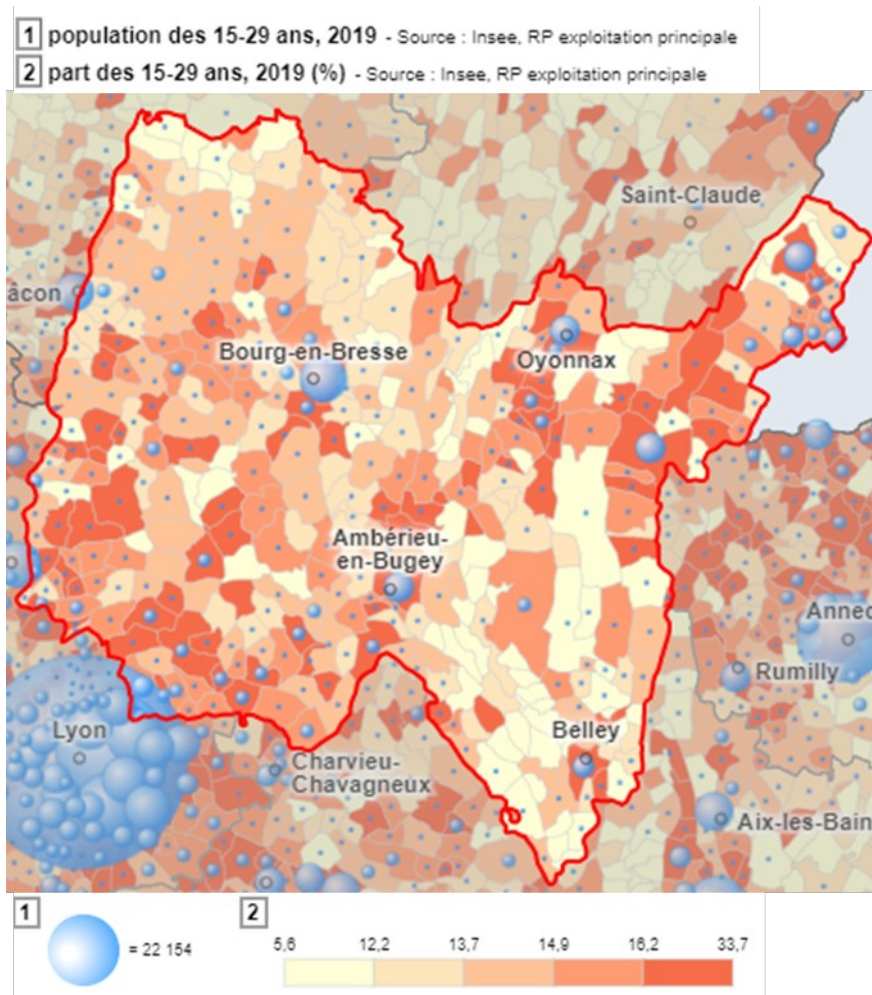
La catégorie des jeunes n'est pas homogène et recouvre des profils très divers : des jeunes actifs, inactifs ou en situation de chômage, des jeunes diplômés ou non, des jeunes familles y compris

monoparentales, des jeunes en fin de prise en charge par les services d'aides à l'enfance (ASE), sans domiciles fixe...

En 2019, les jeunes entre 15 et 29 ans sont au nombre de 103 941. Ils représentent 16% de la population du département. Le nombre de jeunes entre 2008 et 2019 a augmenté de 3,4%.

Les jeunes de 15 à 29 ans sont les seuls à être plus nombreux à quitter le territoire qu'à venir s'y installer. En 2008, les jeunes représentaient 17,3% de la population aindinoise contre 15,9% en 2019. Une partie d'entre eux quitte le territoire pour aller suivre des études ou accéder à un emploi.

Les jeunes sont présents dans les territoires urbanisés. En effet, le territoire urbain de Bourg-en-Bresse, doté de pôles universitaires demeure un territoire attractif pour les jeunes de 15 à 29 ans représentant 21% de la population municipale. Cependant, la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex, les Communautés de communes du Pays Bellegardien, de la Plaine de l'Ain, de la Côtière à Montluel, et de la Dombes sont des territoires attractifs pour les jeunes grâce à la proximité des grands pôles d'emploi de Lyon et Genève.



- 103 296 jeunes entre 15 et 29 ans, soit 16% de la population

La Caf de l'Ain compte 20 749 allocataires de moins de 30 ans, soit 19,7% des allocataires. 45% des jeunes âgés de 16 à 29 ans perçoivent une aide au logement et 32% d'entre eux sont locataires du parc privé, 16% locataires du parc public.

Les jeunes sont également plus fortement marqués par la précarité. En 2019, 14% des jeunes sont considérés comme non-insérés (ni en emploi, ni en étude-formation). Cela représente 10 843 jeunes, un volume en baisse par rapport à 2018 (12 320) mais une part qui reste supérieure aux départements voisins du Rhône, de l'Isère, de la Savoie et de la Haute Savoie (compris entre 12% et 13%). A l'échelle nationale, ce taux est de 10,9%. Les jeunes éloignés des formations et de l'emploi peuvent se retrouver dans de réelles situations de ruptures et d'isolement auquel le territoire s'efforce de répondre

Des problématiques communes ont été détectées auprès de publics jeunes notamment lié au taux d'effort financier important pour se loger important la possibilité de décohabiter ou nécessitant même des retours au domicile familiale. En effet, d'après les chiffres de l'ADIL, obtenus dans le cadre de l'expérimentation prévention des expulsions dans le parc privé menée depuis 2018 sur le territoire de la CCAPEX de Bourg-en-Bresse démontrent que parmi les jeunes de moins de trente ans en impayés de loyers, près de 25% d'entre eux le sont dès les 3 premiers mois et 36% à la fin de la 1<sup>er</sup> année.

### *Des dispositifs d'accompagnement pour les jeunes sont déjà en place*

#### Accompagnement des étudiants, alternants/apprentis, saisonniers et jeunes actifs

.Afin de faciliter une entrée dans le logement, Action Logement a mis en place l'avance Loca-Pass qui permet le financement du dépôt de garantie de l'étudiant en formation professionnelle, boursier... de moins de 30 ans.

Action Logement Services propose également l'aide mobili jeune qui est une subvention permettant de prendre en charge une partie du loyer (entre 10€ et 100€ maximum) chaque mois et pour une durée maximale d'un an. Elle s'adresse aux jeunes de moins de 30 ans, en formation en alternance (sous contrat d'apprentissage ou de professionnalisation).

Action Logement Services offre aussi la possibilité de la garantie Visale qui est une caution locative. Elle garantit le paiement du loyer et des charges locatives au propriétaire en cas de défaillance de paiement. Gratuite, elle vise à faciliter la recherche de logement en rassurant le bailleur.

Enfin, la plateforme AL'IN permet aux jeunes actifs de se positionner sur des logements réservés par Action Logement au bénéfice des salariés d'entreprises ayant 10 salariés et plus.

Pour se déplacer, le département a mis en place 20 relais mobilités dispersés sur le territoire. Les conseillers permettent d'accompagner les jeunes en particulier sur les questions liées au transport.

#### Accompagnement des jeunes dans l'insertion professionnelle

Le site [jeune01.infos-jeunes.fr](http://jeune01.infos-jeunes.fr) est le site internet de référence des jeunes de l'Ain, pour trouver une aide, une formation ou un emploi. Le fond d'aides aux jeunes (FAJ) permet d'accompagner l'insertion sociale et professionnelle de ce public. Elle recoure les aides à la mobilité, au budget, au logement, donne accès à un accompagnement au projet d'emploi formation, ainsi qu'une aide alimentaire.

En ce qui concerne l'accompagnement vers l'emploi, la Garantie jeunes propose aux jeunes âgés de 16 à 25 ans, en situation de précarité un accompagnement, des formations ainsi qu'une allocation mensuelle. Cette mission est encadrée par un conseiller de la Mission Locale.

Le département dispose d'une plateforme qui répertorie tous les emplois pour les jeunes, redirige également les plus jeunes pour les premiers stages...

Le dispositif Travail Alternatif Payé à la Journée (TAPAJ) permet aux jeunes entre 16 et 25 ans en grande précarité de bénéficier d'une aide à l'emploi. Ce programme est porté par le centre SALIBA en partenariat avec le Points Accueil et Ecoute Jeunes (PAEJ) de la Sauvegarde et bénéficie du soutien de la Mairie de Bourg-En-Bresse. Reconnu par l'Etat c'est un programme qui vise à prévenir le comportement addictif via un accompagnement global et une activité professionnelle payée le jour même.

Le réseau des Missions Locales œuvre pour l'accès au logement des jeunes notamment grâce au service de « logement autonome » destiné aux jeunes à partir de 18 ans en situation d'emploi ou de formation.

Les trois Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) du département (Mission Locale Jeunes Bresse ; Mission Locale Jeunes Bugey Plaine de l'Ain, Côtière ; Mission Locale d'Oyonnax, Gex, Bellegarde) proposent des apprentissages pratiques liés au logement. Le CLLAJ de Bourg-en-Bresse bénéficie du soutien du bailleur social Dynacité, qui lui ouvre les portes de son Eco-Logis.

### *Les jeunes sortant de l'aide sociale à l'enfance nécessitent une attention particulière*

On compte 1 619 enfants confiés à l'Aide sociale à l'enfance au 31 décembre 2020, dont 1 135 mesures judiciaires de placements.

Les jeunes de l'ASE sont confrontés de façon précoce à la précarité résidentielle. La prise en charge par l'ASE les expose, en outre, à un « ballotage » de structure en structure.

Si les jeunes entrent dans le dispositif à des âges très variés, tous doivent en revanche en sortir à 18 ans, âge de fin de la prise en charge légale, ou à 21 ans au plus tard s'ils obtiennent un contrat jeune majeur. Ils doivent alors subvenir eux-mêmes à leurs besoins et en peuvent plus dépendre de l'ASE pour se loger.

Ainsi, la mise en place un accompagnement des jeunes sortants d'ASE à la sortie des structures apparait comme nécessaire afin d'éviter le cumul des difficultés pour acquérir une stabilité résidentielle.



La prise en charge des jeunes de l'ASE peut avoir des séquelles importantes. Ainsi, il est nécessaire d'accompagner les jeunes à la sortie de l'ASE pour éviter une rupture trop brutale. *Parole d'un opérateur du territoire*



Aide sociale à l'enfance au 31 décembre 2020 Sources : DREES, Finess, enquête Aide sociale ; DREETS ; Insee, estimation de population 2021Sources : DREES, Finess, enquête Aide sociale ; DREETS ; Insee, estimation de population 2021	Ain	Auvergne-Rhône-Alpes
Nombre d'enfants confiés à l'Aide sociale à l'enfance	1619	20 423
Dont mesures judiciaires de placements	1135	13 922
Nombre de placements directs par un juge	105	1 392

Nombre d'actions éducatives à domicile (AED)	125	6 825
Nombre d'actions éducatives en milieu ouvert (AEMO)	748	13 843
Nombre de mesures d'ASE (mesures de placements et actions éducatives) en % des 0-20 ans au 31 décembre 2020	0,5	1,1



Les jeunes sortant de l'ASE ont des parcours fragilisés souvent conditionnés par des problèmes d'addictions, une santé mentale atteinte. Il est alors difficile pour ce public d'accéder à un logement autonome.



### *Une accélération du vieillissement de la population à accompagner*

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, 153 653 de personnes résidant dans l'Ain ont 60 ans ou plus, soit 23,6% de la population de l'Ain. Cette proportion a progressé de 4 points en 10 ans. 55% des seniors de 60 ans et plus sont des femmes dont la part croît avec l'âge : elles représentent 60% des personnes âgées de 75 ans ou plus et 73% des personnes âgées de 90 ans ou plus.

En 2020, le département compte 68,5 personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 personnes de moins de 20 ans contre 55 en 2010. Le taux d'évolution annuel des 65 ans et plus est de 3,21% contre 2,59% à l'échelle régionale.

Les séniors seuls sont nombreux sur le territoire et augmente avec l'âge. La part des personnes de 75 ans et plus vivant seules est de 41,3% proche de la tendance nationale de 42,6%.

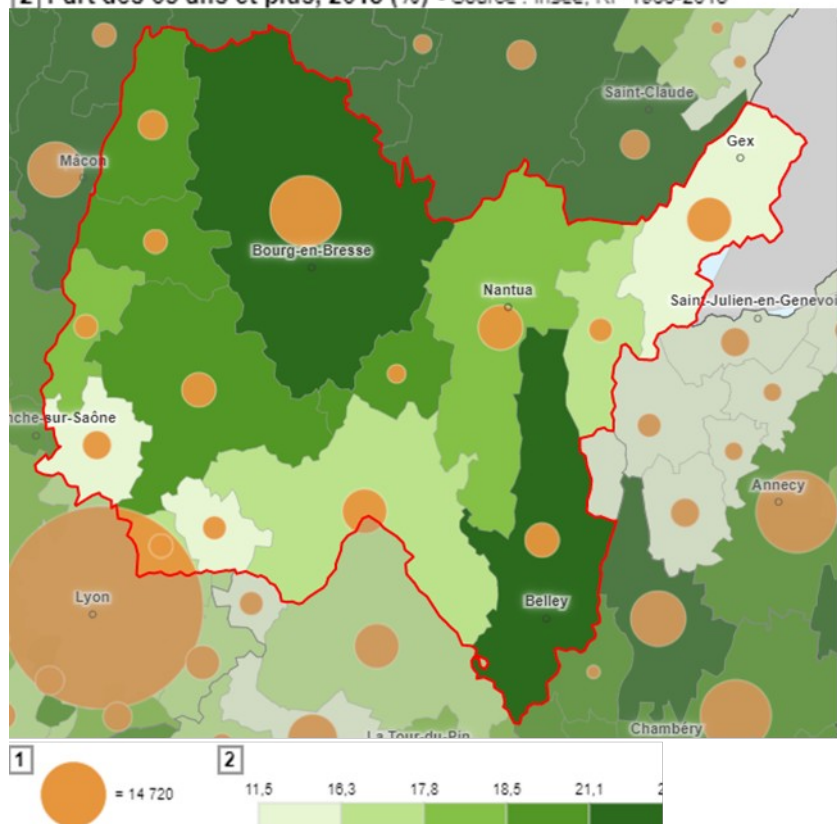
Le vieillissement de la population nécessite d'accompagner et de faciliter le maintien à domicile, notamment des propriétaires occupants et des locataires du parc social, mais également de développer d'une offre adaptée quantitativement suffisante, diversifiée (intermédiaire, habitat inclusif, résidences autonomie, EHPAD) et qualitative.

Sous l'effet du vieillissement de la population, la proportion de personnes dépendantes tend à augmenter dans le temps. En décembre 2020, les bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) sont 10 518 contre 9 673 en 2015 soit une augmentation de 9%.

32% de la population aura plus de 60 ans en 2050

1 Nombre de 65 ans et plus, 2018 (habitants) - Source : Insee, RP 1968-2018

2 Part des 65 ans et plus, 2018 (%) - Source : Insee, RP 1968-2018



Le vieillissement de la population a un impact notamment sur l'équilibre des territoires et s'accompagne de modifications importantes dans les parcours de vie notamment de vie familiale. Des adaptations des logements doivent être envisagées pour permettre à ces personnes de vieillir à domicile.

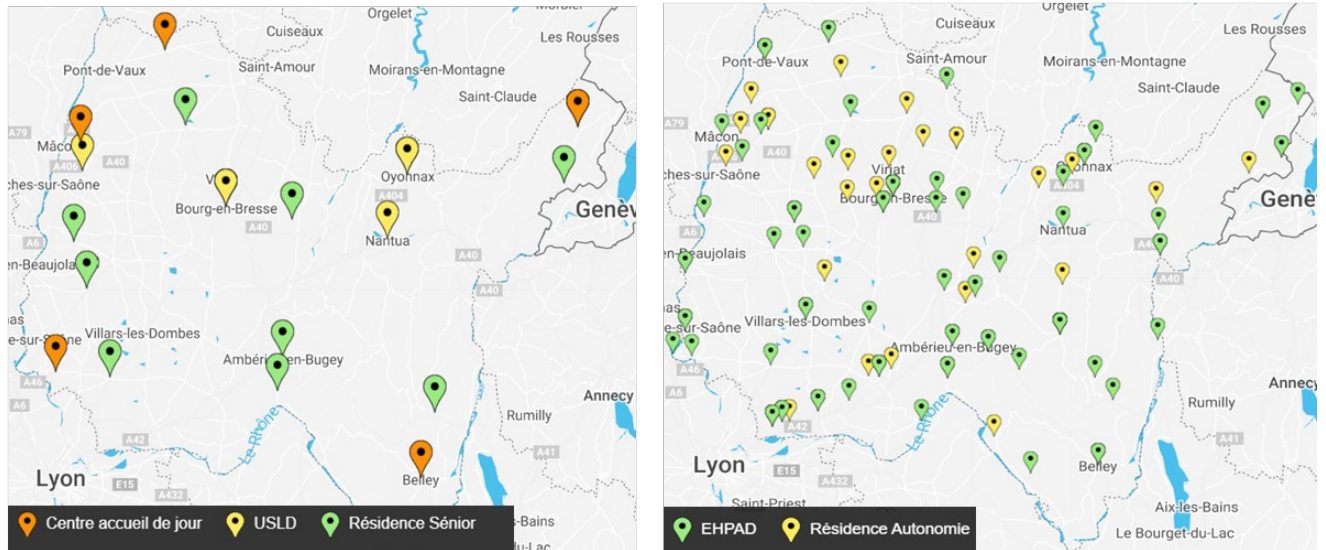
### *Une offre d'hébergement pour personnes âgées importante*

Un département avec une offre d'hébergement en EHPAD, en EHPA, en résidence autonomie, en hébergement temporaire et en lits de soins longue durée pour personnes âgées plus importante qu'à l'échelle nationale : 146 places pour 1000 personnes de plus de 75 ans contre 123 places à l'échelle nationale.

De nombreux acteurs concourent au maintien à domicile sur le département. 23 services de soins infirmiers à domicile pour personnes âgées (SSIAD + SPASAD) permettant de prendre en charge 894 personnes sur le département en 2020.

De nombreux acteurs orientent leurs actions vers les besoins des personnes de plus de 60 ans, notamment les Centres locaux d'information et de coordination gérontologique (CLIC), au nombre de sept sur le département de l'Ain. Un CLIC du Pays du Bugey est en cours de réflexion.

Cartographie de l'offre spécialisée pour les personnes âgées disponible sur le territoire de l'Ain, novembre 2022



**Etablissement publics ou privés et services, places au 31.12.2020**

Sources : DREES, Insee, Finess, SAE

Etablissement publics ou privés et services, places au 31.12.2020 Sources : DREES, Insee, Finess, SAE	DEMANDE				OFFRE			
	TERRITOIRE	Nombre des plus de 65 ans	Part des plus de 65 ans (%)	Indice de vieillissement	Volume personnes +65 ans vivant seules	Nombre de lits en EHPAD	Nombre de logements en résidence autonomie	Nombre de lits en Unités de soins de longue durée (USLD)
DEPARTEMENT DE L'AIN	115450	17	21	34302	6101	1250	230	74

Le département compte 46 résidences autonomes, 65 EHPAD, 13 résidences sénior, 6 USLD et 6 Centre accueil de jour

*Une offre qui nécessite néanmoins de se diversifier afin de répondre à l'ensemble des degrés de dépendance*

La dépendance – qualifiée aujourd’hui de perte d’autonomie – se dit de « l’état de la personne qui, nonobstant les soins qu’elle est susceptible de recevoir, a besoin d’être aidée pour l’accomplissement des actes essentiels de la vie ou requiert une surveillance régulière » Loi du 24 janvier 1997).

« Constitue un handicap, toute limitation d’activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d’une altération substantielle, durable ou définitive d’une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d’un polyhandicap ou d’un trouble de santé invalidant. » Loi n°2005-102 du 11 février 2005

### Des ambitions fortes sur l’habitat des personnes en perte d’autonomie et en situation de handicap

Le Plan Handicap 2017-2022 propose un axe de son plan d’action sur la « création d’une offre de logements novatrice et inclusive » via des solutions d’habitats inclusifs qui offre à la fois un vrai logement autonome et un contexte regroupé pour faciliter la compensation.

Les acteurs du maintien à domicile observent une augmentation de la demande de prise en charge des personnes dépendantes. En effet, une culture du maintien à domicile s’est instaurée au détriment des EHPAD. Les personnes souhaitent aujourd’hui rester chez elles, parfois même dans des situations de dépendance.

Dans certains secteurs, les places manquent néanmoins. Dans son Plan Seniors, le Département prévoit de soutenir des créations de maisons de retraite et à favoriser des solutions d’hébergement intermédiaires, comme les petites unités de vie (PUV), les maisons d’accueil et de résidence pour personnes âgées (MARPA) ou les programmes d’habitat intergénérationnels (HAISSOR).

- ✓ **7 547 allocataires AAH (Allocation aux Adultes Handicapés),** soit 2% dans la population des 15 à 64 ans (chiffres 2020)
- ✓ **10 634 bénéficiaires de l’APA (Allocation Personnalisée d’Autonomie),** soit 6,7% des 60 ans et plus ; et 19,5 % des 75 ans et plus (chiffres 2019)
- ✓ **24,6% bénéficiaires de l’APA à domicile classés en GIR1 ou 2** parmi l’ensemble des bénéficiaires de l’APA à domicile
- ✓ **3 333 bénéficiaires de PCH (Prestation de Compensation du Handicap) et ACTP (Allocation Compensatrice pour Tierce Personne)** soit 5,1 / 1000 personnes sur la population générale (chiffres 2019)

### *Des problématiques de santé mentale croissantes et souvent difficiles à prendre en charge*

Des difficultés à repérer des situations de vulnérabilité impactant la gestion des crises d’urgences et des troubles du comportement

Le handicap psychique est reconnu officiellement par la loi en 2005. Il est défini comme une limitation ou une restriction d’activité liée à une altération de l’état de santé psychique. Le handicap psychique est la conséquence d’une maladie qui se manifeste par des troubles psychiques graves. Il s’agit souvent d’un handicap invisible qui se traduit par une altération de la pensée, de l’humeur (troubles bipolaires, schizophrénie, addictions, dépressions, etc.).

Il est au deuxième rang des maladies les plus répandues dans le monde. Pour autant, il apparaît difficile à repérer et à observer, ce qui complexifie l’analyse et la prise en compte des besoins. Le Diagnostic Territorial en Santé Mentale du département de l’Ain recense au moins 5% de la population adulte ayant une pathologie psychiatrique soit environ 24 000 personnes en 2014.

L'augmentation des situations de souffrance psychique reste ainsi difficile à objectiver. Les acteurs locaux interrogés identifient de plus en plus de troubles psychiques liés à l'habitat indigne, notamment aux problématiques d'incuries et de syndrome de Diogène.

### Des projets et schémas à plusieurs échelles

- Projet régional de santé (ARS) : un axe important autour des publics spécifiques en situation de fragilité sur le volet social et santé
- Projet Territorial de Santé Mentale (PSTM élaboré en 2020)
- 3 Conseils locaux de Santé Mentale (CLSM, ville de Oyonnax, Bellignat, Arpent, la ville de Bourg-en-Bresse et l'EPCI Bugey Sud)

### Une offre et des acteurs mobilisés sur ce volet

- Le carrefour santé mentale précarité
- 1 résidence accueil (24 places)
- 1 référente incurie
- ALECSI en expérimentation (action de lutte contre les excès comportementaux liés à des situations d'instabilité) : 50 diagnostics et 40 ménages accompagnés par an

Selon les retours exprimés par les participants lors du séminaire partenarial qui s'est déroulé le 14 décembre 2022, les personnes souffrant de problématiques psychiques nécessitent une attention particulière. Parmi les témoignages, le manque de structures médicosociales ne permet pas de répondre aux besoins.

Les structures d'hébergement pérenne et les bailleurs sociaux sont en difficultés pour accueillir et maintenir ce public dans un logement lorsqu'il ne bénéficie pas d'un accompagnement adapté. En effet, un manque de dispositif au niveau psychiatrique est regretté à destination de ce public qui rencontre des difficultés à se maintenir au sein d'un logement en l'absence de suivi.



C'est un public pour lequel nous n'avons pas de réponses. Nous nous retrouvons régulièrement face à des personnes qui ne souhaitent pas d'aides ou pour lesquelles nous n'avons pas de solutions adaptées.



### *Des personnes victimes de violences intra-familiales plus complexes à accompagner en milieu rural*



Il n'existe pas à proprement parler de définition juridique de victime de violences. La décision-cadre du Conseil de l'Union européenne, en date du 15 mars 2001, définit la victime comme « la personne qui a subi un préjudice, y compris une atteinte à son intégrité physique ou mentale, une souffrance morale ou une perte matérielle, directement causé par des actes ou des omissions qui enfreignent la législation pénale d'un État membre ».

Accueil et accompagnement des personnes victimes de violence ou de familles ayant un besoin urgent d'être mis à l'abri. La prise en charge se fait dans des logements individuels en diffus, semi-collectifs ou en colocation, pour une durée de 15 jours jusqu'à 4 mois selon les opérateurs.

Les personnes victimes de violences intra-familiales sont majoritairement des femmes seules ou avec enfants issues à la fois de zones rurales et urbaines. La grenelle contre les violences conjugales lancé le 3 septembre 2019 a permis d'accélérer les mesures et de positionner ce public en tant que priorité à l'échelle nationale et locale. Au niveau départemental, des dispositifs ont été mis en place pour accompagner les personnes victimes de violences :

- Le CIDFF de l'Ain propose différents services dans l'objectif est l'égalité entre les femmes et les hommes par l'accès aux droits, l'accès à l'emploi et la formation, la lutte contre les violences sexistes.
- L'A.D.S.E.A. 01 assure l'accueil des femmes seules et femmes avec enfants, notamment celles confrontées aux violences conjugales. La structure a mis en place un bus itinérant pour aller à la rencontre des femmes en milieu rural ou des secteurs dépourvus d'accueil de jour.
- Ni putes, ni soumises propose un accueil de jour et assure aux femmes victimes de violences un accompagnement professionnel pluridisciplinaire.
- Un accès à un hébergement d'urgence et de mise à l'abri est proposé avec des places d'hébergement dédiée aux femmes victimes de violences ou dédiée aux femmes (ou à défaut un hébergement classique en fonction des disponibilités). Ces places sont gérées par différentes associations (La Sauvegarde 01, l'Accueil Gessien, Habitat et Humanisme) et sont situées en différents lieux dans le département soit en collectif, soit dans le diffus.

Néanmoins, malgré les efforts déployés dans la recherche de solutions, la prise en charge des victimes reste parfois trop longue pour mettre en sécurité des personnes victimes de violences intra-familiales. Il est important de rappeler que les enfants peuvent être co-victimes dans le cadre des violences conjugales. A la fois témoins et victimes, ils souffrent et présentent des séquelles qui peuvent devenir durables. Il est alors nécessaire de prendre en charge ce public pour les protéger et les accompagner au mieux.

Enfin, en termes d'enjeux, si elles existent aussi bien en milieu urbain que rural, les violences intra-familiales semblent plus difficiles à combattre dans ce second milieu. Malgré la mise en place d'expérimentations comme le bus itinérant « L'Hirond'elles » allant à la rencontre des femmes en milieu rural ou des secteurs dépourvus d'accueil de jour, il y a un réel enjeu de coordination des interventions pour garantir un parcours continu. Le relogement des conjoints violent pour permettre aux victimes de ne pas être déracinées est aussi un réel enjeu.



Le relogement des personnes victimes de violences intra-familiales concerne majoritairement des femmes. Il est difficile de reloger ce public notamment à cause des traumatismes qui sont liés au parcours de vie. Il est d'autant plus difficile de reloger ces personnes lorsqu'il y a des enfants. Il arrive que ces femmes retournent aux domiciles



### *Les sans-abris et les personnes hébergées*

Du fait d'une rupture dans le parcours résidentiel (lié à une séparation, une procédure d'expulsion locative...), un ménage peut se retrouver à la rue. Ces personnes peuvent alors solliciter le 115, numéro d'urgence pour les personnes sans-abris. Cette mise à l'abri est de courte durée, une solution plus pérenne devant être recherchée (logement adapté ou autonome). Néanmoins, pour quelques ménages, un hébergement d'insertion peut être préconisé avant l'entrée en logement : l'hébergement d'insertion propose un accompagnement global et intense.

Sur le volet urgence, plus de 2000 ménages différents font appel au 115 depuis 2020. 73% ont débouché sur une proposition de mise à l'abri du ménage vers une place disponible sur le département.

Sur le volet insertion, 1 088 demandes (en ménages différents) ont été faites au SIAO 01 en 2021 (une demande correspond à une sollicitation par ménage). 68% ont eu une préconisation vers un dispositif d'hébergement d'insertion (37%) ou de logement adapté (31%). 25% c'est le pourcentage de préconisations vers un dispositif de logement de droit commun. (rapport d'activité 2022 du SIAO).

Dans le cadre de plan logement d'abord 2023-2028, des objectifs d'attributions de logements sociaux sont fixés pour les ménages de l'hébergement généraliste (176 attributions / an) et les ménages sans-abris ou en abris de fortune (90 attributions / an).



Les « sans-abris » selon l'Insee : « Dans le cadre de l'enquête auprès des personnes fréquentant les lieux d'hébergement ou de restauration gratuite, une personne est qualifiée de « sans-domicile » un jour donné si la nuit précédente elle a eu recours à un service d'hébergement ou si elle a dormi dans un lieu non prévu pour l'habitation (rue, abri de fortune). »

Le département compte 467 places d'hébergement d'urgence au 31 décembre 2021 hors plan hiver, et 181 places d'hébergement d'insertion.

### *Les demandeurs d'asile et BPI, des besoins de « SAS » entre hébergement et logement autonome*

Ce public recouvre un certain nombre de personnes dites vulnérables qui ont des besoins particuliers liés à l'éloignement de leur territoire d'origine. Dans l'Ain, les besoins d'accompagnement sont variés : insertion professionnelle, accompagnement dans les procédures administratives, suivi psychologique lié aux traumatismes des situations vécues, apprentissage d'une nouvelle langue et interprétation, etc.

Les demandeurs d'asile sollicitent la protection internationale en raison de persécutions ou de craintes fondées de persécutions dans son pays d'origine. La demande d'asile doit être faite auprès de l'Office Française de Protection des Réfugiés et Apatrides (OFPRA), qui est l'autorité compétente pour examiner les demandes d'asile en France. Les Bénéficiaires de la protection internationale sont les personnes qui ont obtenu le statut de réfugié ou la protection subsidiaire après avoir déposé une demande d'asile et après avoir satisfait aux critères d'admissibilité définis par la Convention de Genève de 1951 et le droit national.

344 demandes de protection ont été accordées en 2021 (source : rapport d'activités OFPRA). Parmi elles, on compte 55% d'obtention du statut de réfugié pour 45% d'obtention de la protection subsidiaire. Le taux d'admission en 1<sup>ère</sup> instance (OFPRA) est de 25,7% (26,9% en moyenne en Auvergne Rhône Alpes, 25,9% en France Métropolitaine).

En 2022, le flux de BPI accueillis par le PRIR représente 431 ménages pour un total de 928 personnes (510 ménages pour 1116 personnes en 2021) (source : ALFA3A) :

- Le public réfugié est majoritairement isolé (57%) contre 20% de familles et 20% de mères isolées. On compte 522 hommes (56%) pour 406 femmes. Seulement, 20% des BPI sont francophones.
- On compte 590 adultes et 338 enfants (36%).
- Les troubles de la santé mentale se font également plus fréquents, complexifiant parfois la prise en charge et l'équilibre dans les structures d'accueils.

Un besoin d'une offre accompagnée en termes de logements

Les bénéficiaires d'une protection internationale (BPI) sont dans une forme de précarité sociale importante de par leur parcours de vie. Ce sont des publics en perte de repères et de temporalité qui ont besoin d'un accompagnement pour se projeter dans un avenir.

Au 31/12/2021, le parc d'hébergement pour demandeurs d'asile et réfugiés comptait 1 259 places (hors places à l'hôtel) dans l'Ain :

- 388 places CADA
- 674 places HUDA
- 85 places PRAHDA
- 112 places CPH

### 3.3 L'accès et le maintien dans le logement

#### *Une vacance des logements en hausse*

En 2019, parmi les 321 432 logements du département, 86,3 % sont occupés à titre de résidence principale, une part supérieure à la moyenne régionale (+ 6 points). Le modèle dominant est celui de la propriété occupante (63% des ménages sont propriétaires occupants) en maison individuelle (87% des propriétaires vivent dans une maison individuelle).

36% des résidences principales sont occupées par des locataires, dont 14% de locataires du parc locatif social.

Les résidences secondaires représentent un faible volume, 17 490 logements, soit une part de 5,5% parmi les logements. Néanmoins, des résidences secondaires peuvent être en réalité occupées par de « faux résidents » au sein du Pays de Gex.

Selon l'Insee, les logements vacants représentent 8,2% des logements du territoire (26 329 logements vacants) contre 6,6% en 2008 (source INSEE intégrant tous les logements vacants au moment du recensement). La vacance est considérée comme élevée à partir de 8% (autour de 3%, le marché immobilier est tendu et l'offre insuffisante, autour de 5% le marché du logement est fluide, à partir de 8%, une partie du parc existant ne répond plus à la demande et/ou le marché immobilier est détendu). Un niveau légèrement inférieur au niveau régional (8,6%). Parmi ces logements 10 027 logements du parc privé sont vacants depuis plus de deux ans (source LOVAC).

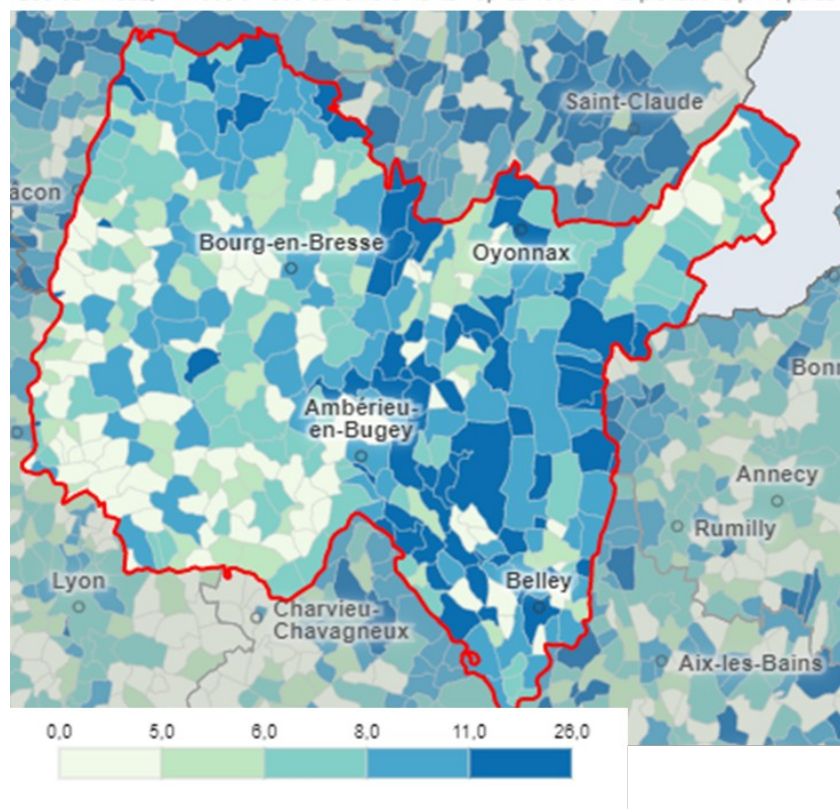
La vacance est particulièrement élevée dans le parc ancien des secteurs ruraux de l'est et du nord du département, et dans certaines centralités comme Belley. Elle est en revanche très faible dans les secteurs les plus tendus (sud-ouest, pays de Gex).

Seulement 2,4% des résidences principales sont suroccupés laissant à disposition des espaces de vie correctes, avec un espace suffisant pour chacun.

La part de l'habitat ancien est assez élevée puisque 34% du parc de logement a été produit avant 1970, laissant supposer des problématiques de performance énergétique à prendre en compte.

### Part de logements vacants, 2019 (%)

Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - après 1999 RP exploitations principales



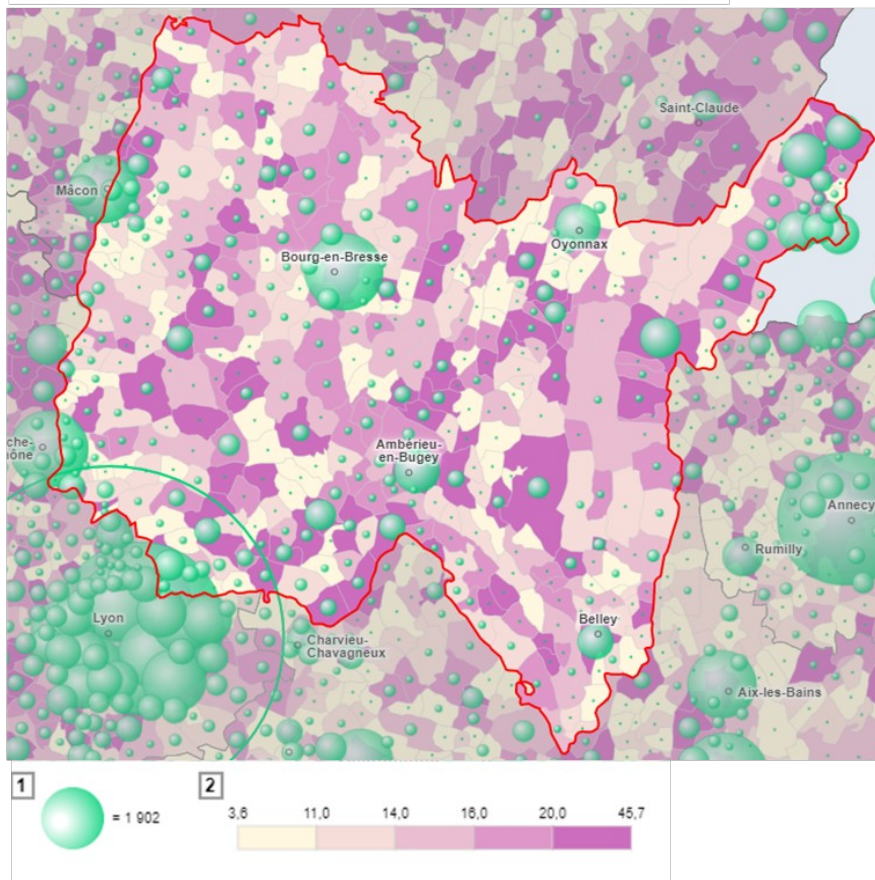
### La répartition de l'offre privée

En 2019, ce sont 53 585 logements locatifs privés sur le territoire, représentant 20% des résidences principales.

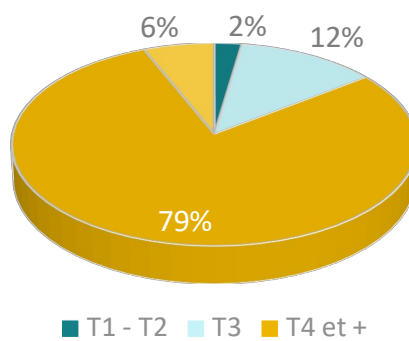
Le parc locatif privé se concentre dans les polarités, il est ainsi largement représenté à Bourg-en-Bresse ainsi qu'à proximité de Genève-Annemasse et dans les communes à proximité de Lyon.

Le site seloger.com dénombre au 29 novembre 2022, 604 annonces sur le département dont 522 appartements en location (86% des offres) et 81 maisons (14% des offres). Les offres d'appartements sont concentrées sur les agglomérations. De manière générale les petits logements (T1/T2) représentent 41,7% des annonces. Les T3 représentent 30,5% des annonces. Et les grands logements (T4 et +) 27,8% des annonces.

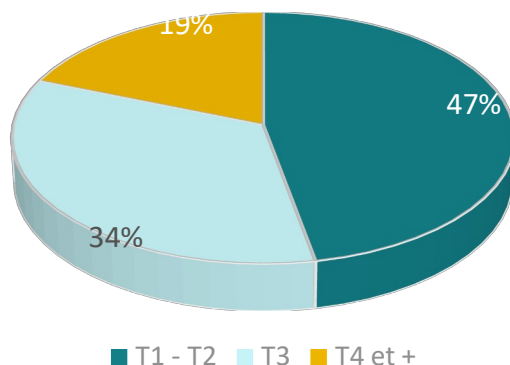
- 1 rés. princ. occ. locataire log. vide non HLM, 2019 - Source : Insee, RP expl
- 2 part des rés. princ. occ. loc. log. vide non HLM, 2019 (%) - Source : Insee



Typologie du logement individuel dans le parc privé dans l'Ain au 29/11/22 sur seloger.com



Typologie du logement collectif dans le parc privé dans l'Ain au 29/11/22 sur seloger.com



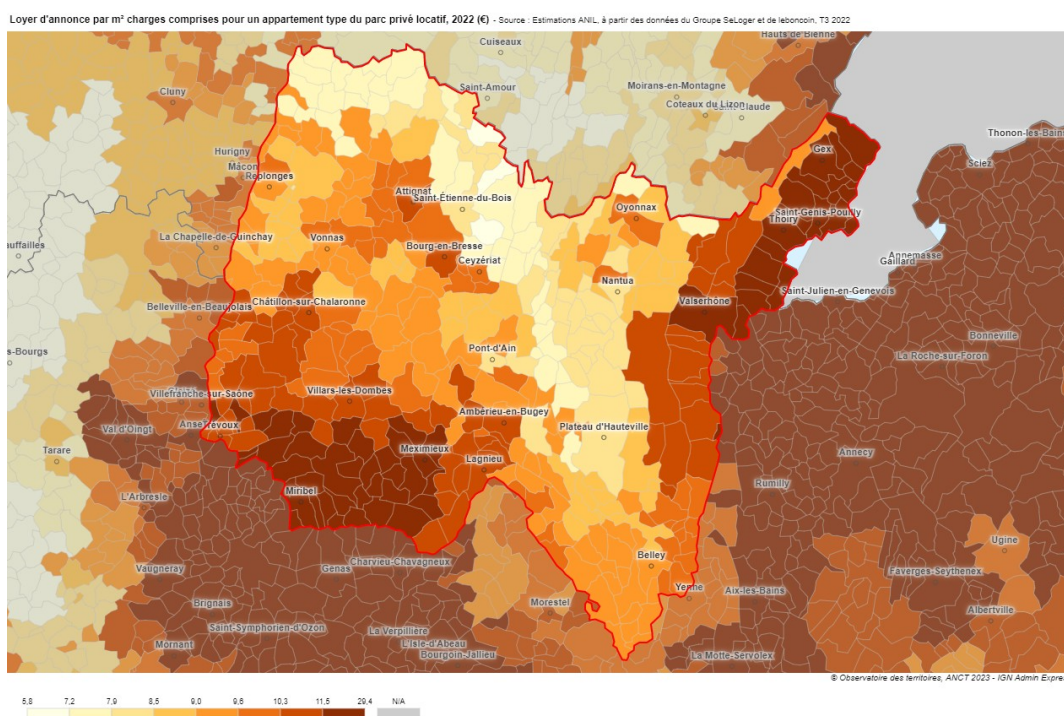
### Une tension du marché très disparate selon les secteurs

On compte 59 234 résidences principales dont le ménage occupant est locataire du parc privé. 22% des logements aindinois sont occupés par des locataires du parc privé. Ces logements accueillent 19% de la population départementale soit 118 220 individus.

Le parc locatif privé est particulièrement tendu dans le Pays de Gex, à proximité de Genève-Annemasse et dans les communes à proximité de Lyon. Ces situations entraînent des difficultés à accéder ou à se maintenir dans leur logement pour les ménages les plus fragiles.

Le niveau de loyer sur l'ensemble du parc privé est en moyenne de 10,52€/m<sup>2</sup>. Il est en dessous de la moyenne régionale s'élevant à 11,8€/m<sup>2</sup>.

Cependant, la situation des loyers n'est pas homogène et des disparités géographiques sont à prendre en compte dans l'analyse. En effet, sous l'influence des grands pôles d'attractivités les loyers sont plus élevés à proximité de Lyon et de Genève. Le reste du territoire du département de l'Ain ne connaît pas de tension particulière au sein du parc locatif privé.



Le parc locatif privé, apparaît particulièrement propice à l'accueil de petits ménages par sa structure et son implantation locale souvent située à proximité de centralités. 28% des locatifs privés disposent d'une à 2 pièces quand ces typologies ne représentent que 12% de l'ensemble des logements du département

Une partie du parc locatif privé joue par ailleurs un rôle de parc social de fait. En effet, près de 8 locataires du parc privé sur 10 sont éligibles au logement social. Le revenu médian par unité de consommation des locataires du parc privé s'élève à 20 400 euros par an (contre 23 650 euros pour l'ensemble de la population du département) et un quart des locataires du privé dispose d'un revenu annuel inférieur à 13 540 euros. Si le parc locatif privé accueille dans les secteurs en tension des ménages aux revenus élevés, il joue également un rôle d'accueil des plus modestes dans les secteurs ruraux et détendus dans lesquels l'offre locative sociale est limitée.

Nous rencontrons dans le Pays de Gex des personnes en grande difficulté face au logement. En effet, le public que nous accompagnons sont des personnes actives sur le marché de l'emploi mais qui n'arrivent malgré tout pas à se loger sur ce territoire. Nous avons rencontré des personnes qui travaillaient mais qui étaient contraintes de dormir dans leur véhicule. *Paroles d'associations*

### *Une offre locative sociale concentrée sur les pôles urbains*

En 2021, le département compte 47 669 logements locatifs sociaux, soit 15% du parc de logement départemental. L'offre se concentre dans les polarités (Bourg-en-Bresse, Oyonnax) et s'est également fortement développée dans le pays de Gex.

Sur la période 2014-2021 on compte 11 communes concernées par l'article 55 de la loi SRU (elles n'étaient que 7 sur la période précédente). Parmi elles, 9 ont atteint leurs objectifs. Enfin, 2 communes ont été déclarées en état de carence (source : Ministère du logement et CRHH).

8 054 logements sociaux sont situés dans un quartier prioritaire de la ville (QPV) soit 17% de l'ensemble du parc social. Au sein du département de l'Ain, ce sont ainsi neuf quartiers prioritaires qui ont été retenus et concernent six collectivités :

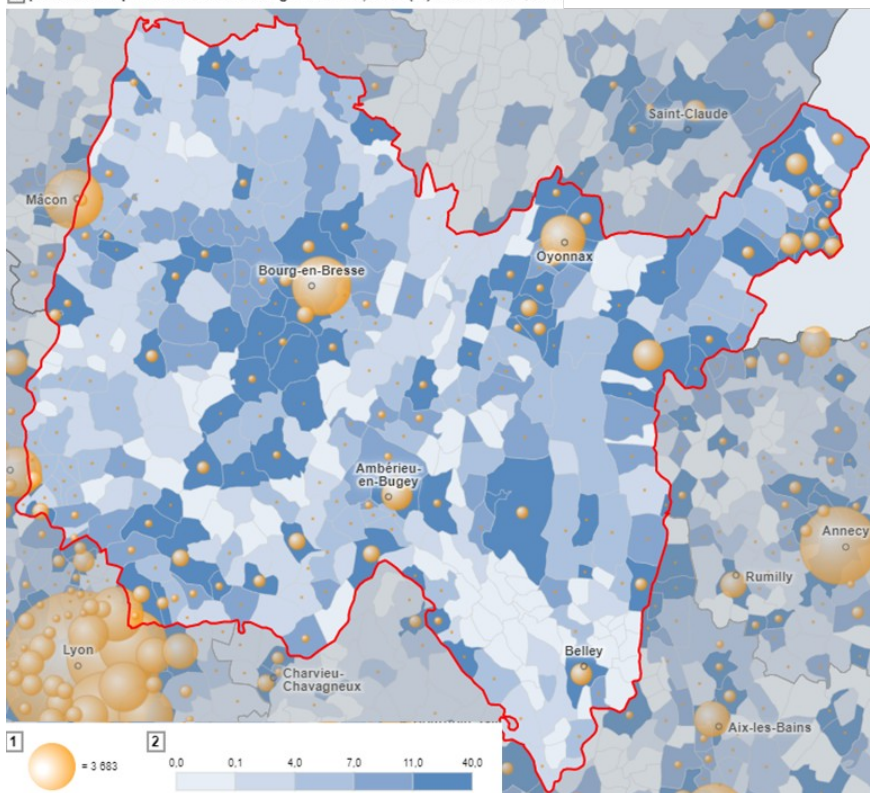
- La communauté d'agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse : quartiers Croix Blanche et Grande Reyssouze / Terre des fleurs à Bourg-en-Bresse
- Haut-Bugey Agglomération : quartiers La Plaine / La Forge à Oyonnax et pré des saules à Bellignat ;
- La communauté d'agglomération du Pays de Gex : quartiers Levant-Tattes à Ferney-Voltaire et Jacques Prévert à Saint-Genis-Pouilly ;
- La communauté de Communes Bugey Sud : quartier Brillat Savarin à Belley ;
- La communauté de Communes de la Plaine de l'Ain : quartier Les courbes de l'Albarine à Ambérieu-en-Bugey ;
- La communauté de communes de la Côtière à Montluel : quartier La Maladière à Montluel.

Au sein des quartiers politique de la ville, des contrats de ville ont été signés entre l'Etat et les acteurs locaux pour la période 2015-2020. Ces derniers ont été prolongés jusqu'au 31 décembre 2022 par la signature d'avenants. Ils s'appuient sur trois piliers : la cohésion sociale, l'emploi et le développement économique et le renouvellement urbain et sont en cours de renouvellement.

En complément, 3 quartiers prioritaires bénéficient d'un programme de rénovation urbaine inscrit dans le NPNRU :

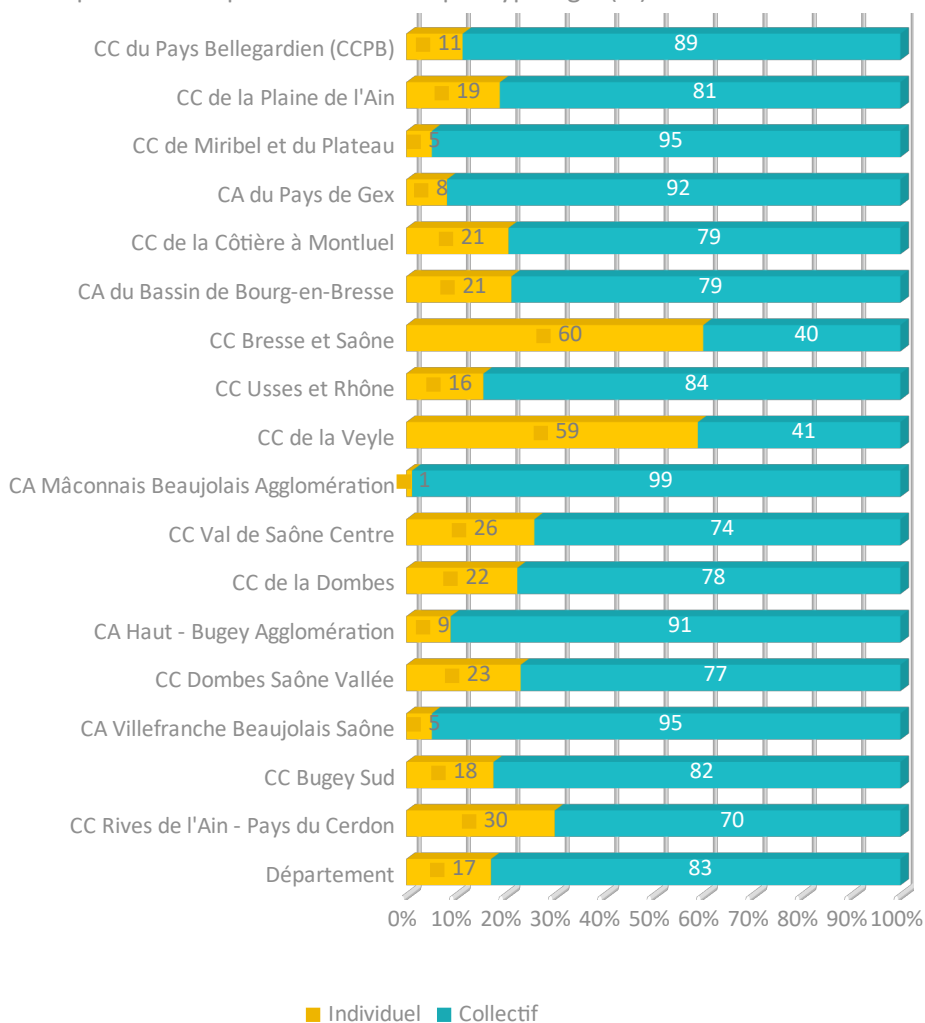
- Le quartier Grande Reyssouze Terre Des Fleurs à Bourg-en-Bresse (quartier d'intérêt régional) : 705 logements requalifiés / 92 démolitions ;
- Le quartier La Plaine - La Forge à Oyonnax (quartier d'intérêt national) : 1 041 logements requalifiés / 106 démolitions ;
- Le quartier Pré Des Saules à Bellignat (quartier d'intérêt régional) : 411 logements requalifiés / 16 démolitions.

1 Nb. de rés. princ. HLM loué vide, 2019 - Source : Insee, RP exploitation principale  
2 part des rés. princ. occ. locataire log. vide HLM, 2019 (%) - Source : Insee, RP ex



Des logements locatifs sociaux essentiellement collectifs composés de logements de taille moyenne

Répartition du parc locatif social par typologie (%) – RPLS 2021

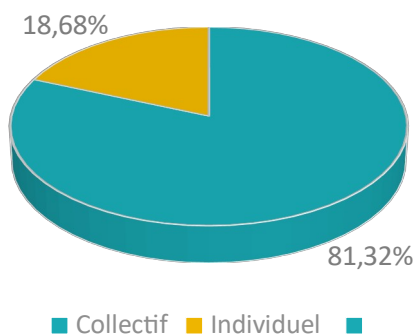


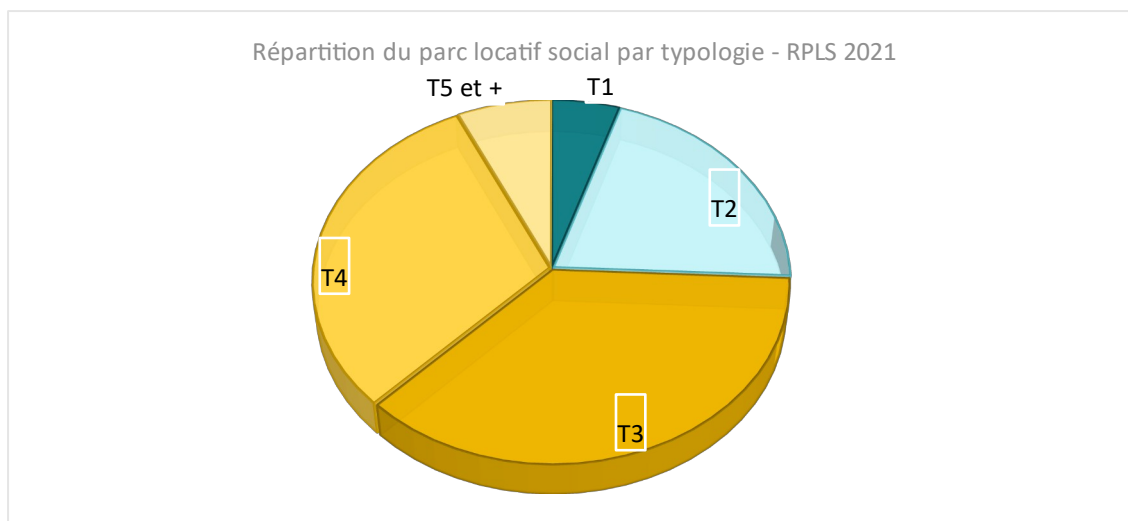
39 294 logements locatifs sociaux sont collectifs, soit 83% du parc contre seulement 17% de maisons individuelles. La part entre logement social individuel et collectif varie selon les EPCI (cf. diagramme ci-dessus).

En termes de répartition par typologie, le parc est composé de logements de taille moyenne puisque 68% du parc locatif social est composé de T3/T4.

Néanmoins, l'offre tend à s'équilibrer puisqu'au sein du parc récent, c'est-à-dire les logements mis en service dans les cinq dernières années ou moins, on compte 25% de T2.

RÉPARTITION DU PARC SOCIAL PAR TYPE – SOURCE : RPLS - 2019





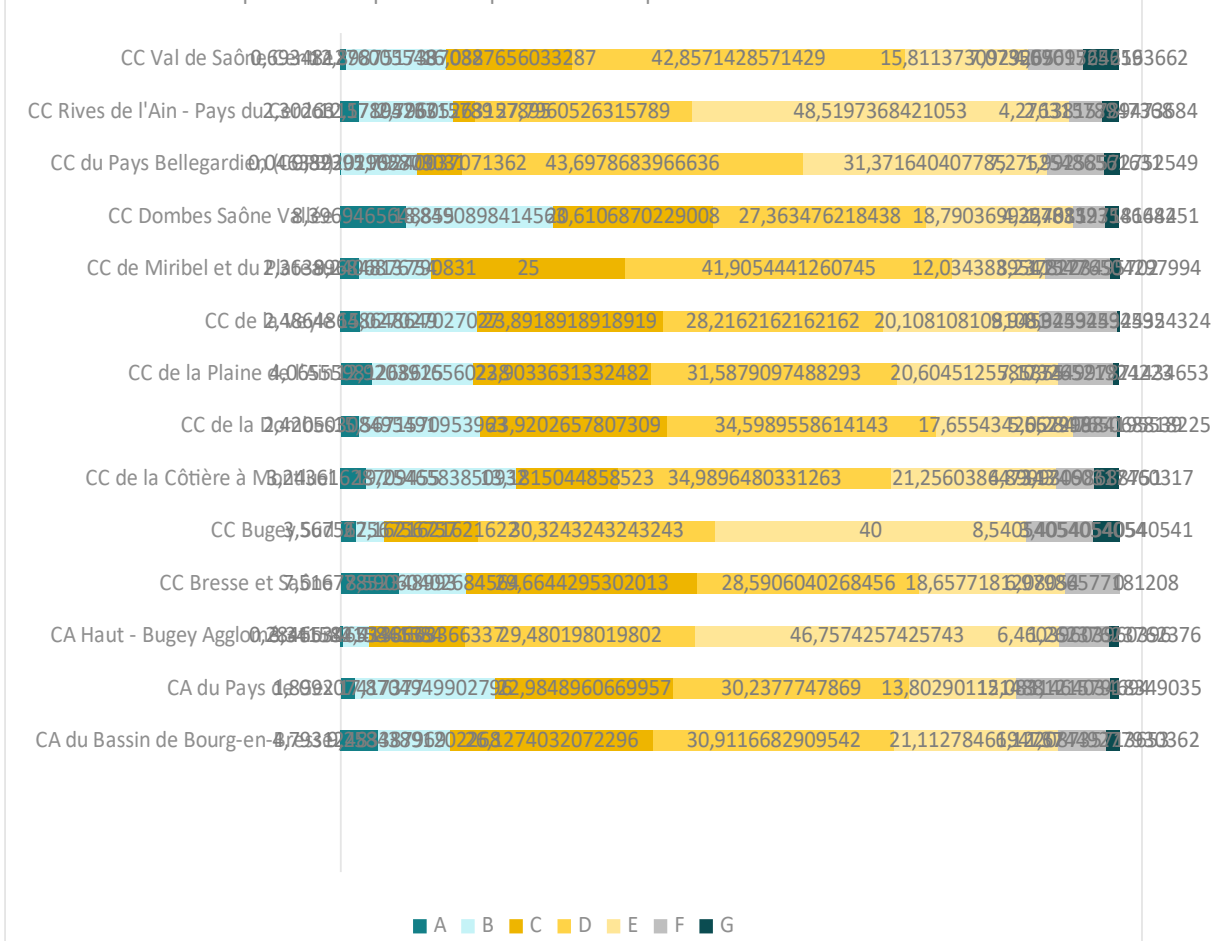
### *8% des logements locatifs sociaux considérés comme des passoires énergétiques*

Les passoires énergétiques (classes F et G du DPE) représentant 8% du parc locatif social de l'Ain constituent la cible prioritaire de rénovation du parc de logements, compte tenu du caractère élevé de leur consommation énergétique et de l'exposition de leurs occupants à des risques de précarité énergétique. A titre de comparaison, les passoires énergétiques représentent 13% du parc locatif social de la région Auvergne Rhône-Alpes.

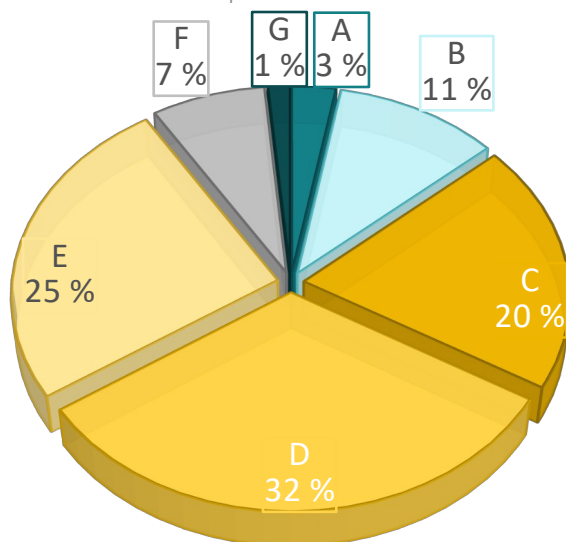
Les biens classés F ou G font ainsi progressivement l'objet de dispositions visant notamment à interdire à terme leur présence sur le marché locatif via l'exigence d'un niveau minimal de performance pour la décence qui conduira à considérer comme logement non décent : les logements classés G à compter de 2025, les logements classés F à compter de 2028 et les logements classés E à compter de 2034.

Le PDLHIPE consacre un axe de son plan à la lutte contre la précarité énergétique avec la volonté de mettre en œuvre et suivre les dispositifs mis en place pour lutter contre les passoires thermiques et réduire la facture énergétique des ménages.

Répartition du parc social par classe DPE par EPCI - source RPLS 2021



Répartition du parc locatif social selon l'étiquette DPE - RPLS 2021



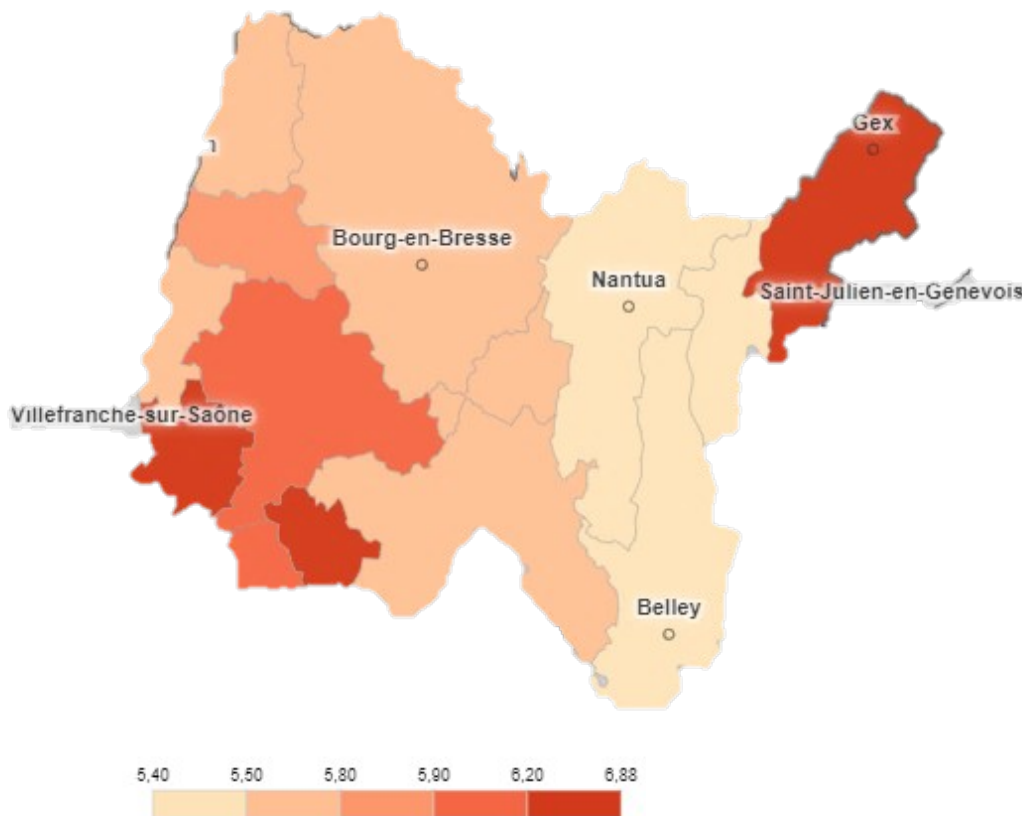
### Des niveaux de loyers sur le parc social plus élevés dans l'offre récente

Le loyer moyen en 2021 est de 5,9€/m<sup>2</sup> au sein de l'ensemble du parc. En termes d'évolution, on observe une augmentation du loyer moyen lorsque le parc est plus récent. En effet, il est de 6,55€/m<sup>2</sup> pour les logements de 5 ans ou moins, tant dis que le loyer moyen des logements de 40 ou plus est de 5,2€/m<sup>2</sup>

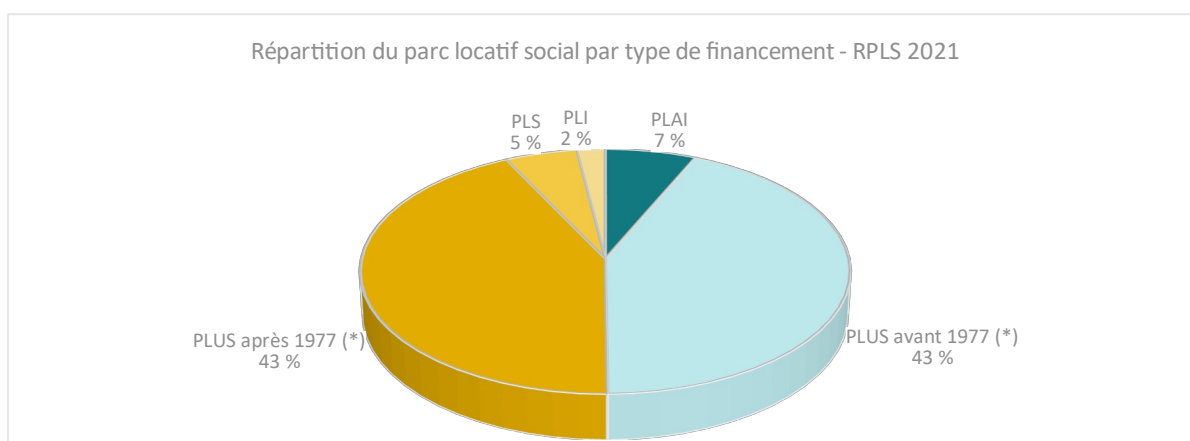
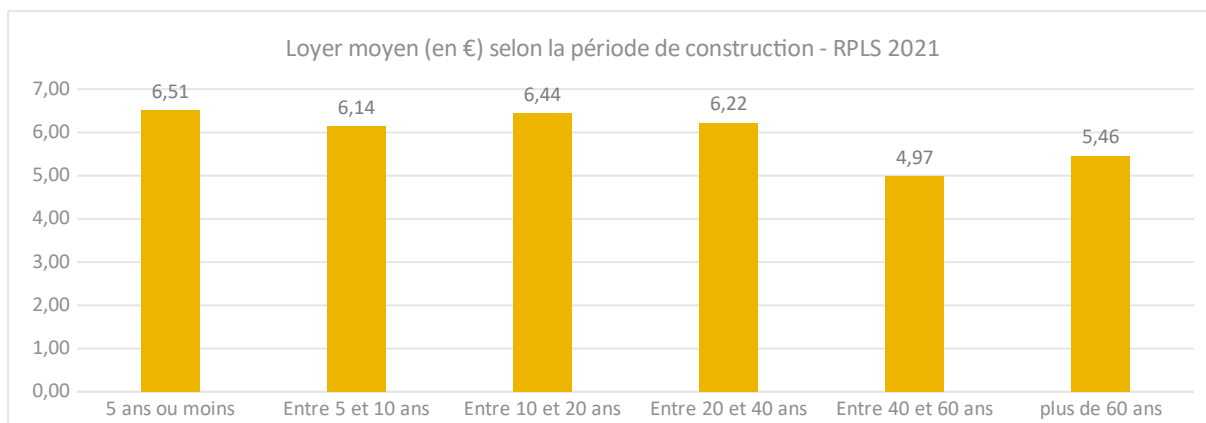
En 2021, les loyers les plus élevés sont situés au sein de la CA du Pays de Gex (6,88€/m<sup>2</sup>), de la CC Dombes Saône Vallée (6,21€/m<sup>2</sup>) et de la CC de la Côtière à Montluel (6,20€/m<sup>2</sup>). Le territoire avec le loyer moyen le plus bas est la CA Haut-Bugey Agglomération avec 5,40€/m<sup>2</sup> en moyenne.

En ce qui concerne la demande, on compte 9 418 demandes dont le revenu est inférieur au plafond PLAI. (62% de la demande). Avec un total de 36 logements, le département de l'Ain est l'un de ceux ayant financé le volume le plus important de PLAI adapté en 2021 au sein de la région, après la Haute-Savoie (62) et la Métropole de Lyon (47). A titre indicatif, sur l'ensemble de la région Auvergne-Rhône-Alpes, les 3/4 des demandeurs d'un logement social ont des revenus inférieurs au plafond PLAI.

Loyer moyen au m<sup>2</sup> du parc locatif social  
– RPLS 2021



Au-delà du type de financement (PLUS, PLAI, PLS) ce sont les périodes de construction qui impactent le plus le niveau de loyers. Le PLAI récent est plus cher que l'équivalent PLUS ancien (qui reste néanmoins davantage énergivore que l'offre neuve). Ainsi, des difficultés se posent lorsque le parc ancien est démolé. Cette situation explique en partie les écarts de loyer entre EPCI car l'offre s'est développée récemment dans le pays de Gex et le sud-ouest du département.



### *Une tension locative sociale plus forte à proximité des pôles d'attractivités et sur les petites typologies*

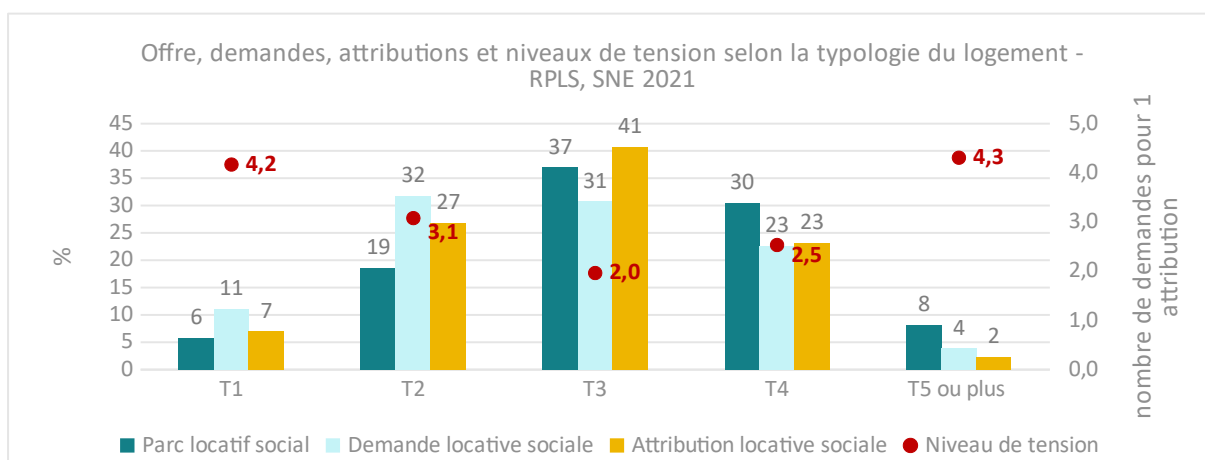
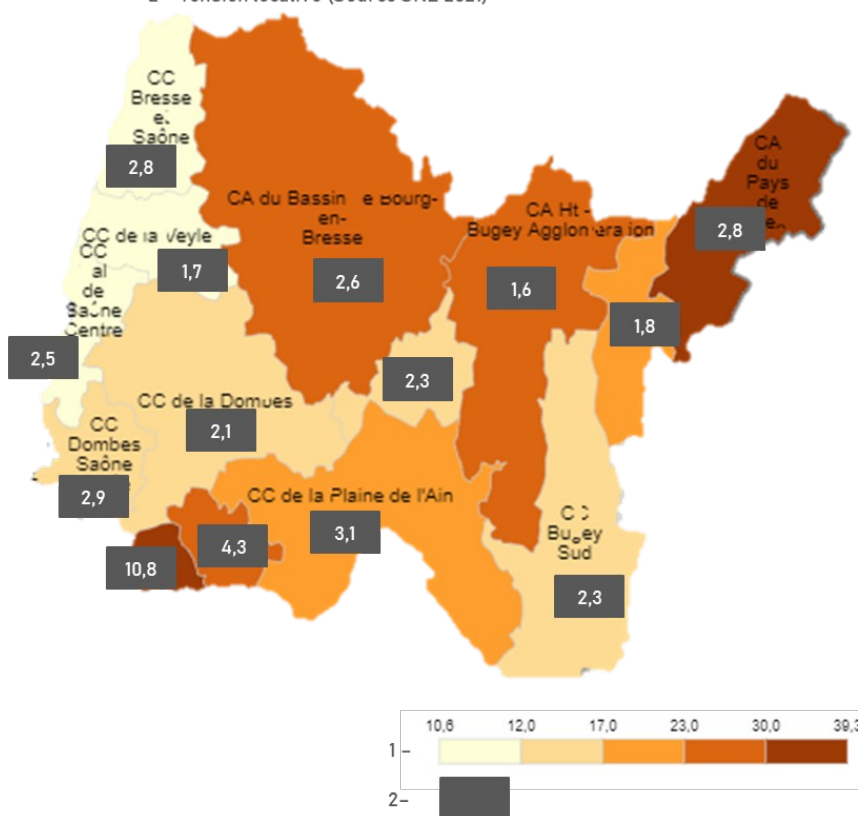
En 2021, le Système national d'enregistrement de la demande locative sociale (SNE) comptabilise 15 115 demandes actives (réparties en 5 939 demandes de mutation et 9 141 demandes hors mutation), dont une majorité date de moins d'un an (71%) pour un total de 5 841 attributions (4 338 hors mutations et 1 503 mutations).

La demande se concentre largement sur la CA du Bassin de Bourg-en-Bresse (3 656 demandes enregistrées représentant ainsi 24% de la demande locative sociale du département) et la CC du Pays de Gex (20%).

Le niveau de tension est de 3,2 demandes pour une attribution sur l'ensemble du parc locatif social, ce qui est inférieur à la moyenne régionale qui est de 4,2 demandes pour une attribution. La tension locative est plus élevée sur les petites typologies : 4,1 demandes pour une attribution d'un T1.

Concernant le Pays de Gex, de nombreux logements locatifs sociaux ont été livrés sur la période récente, les données sont donc à analyser avec recul, l'offre nouvelle ayant pour partie permis de répondre aux besoins non couverts.

1 - Demandes pour 1000 habitants (Source SNE 2021, Insee 2019)  
 2 - Tension locative (Source SNE 2021)



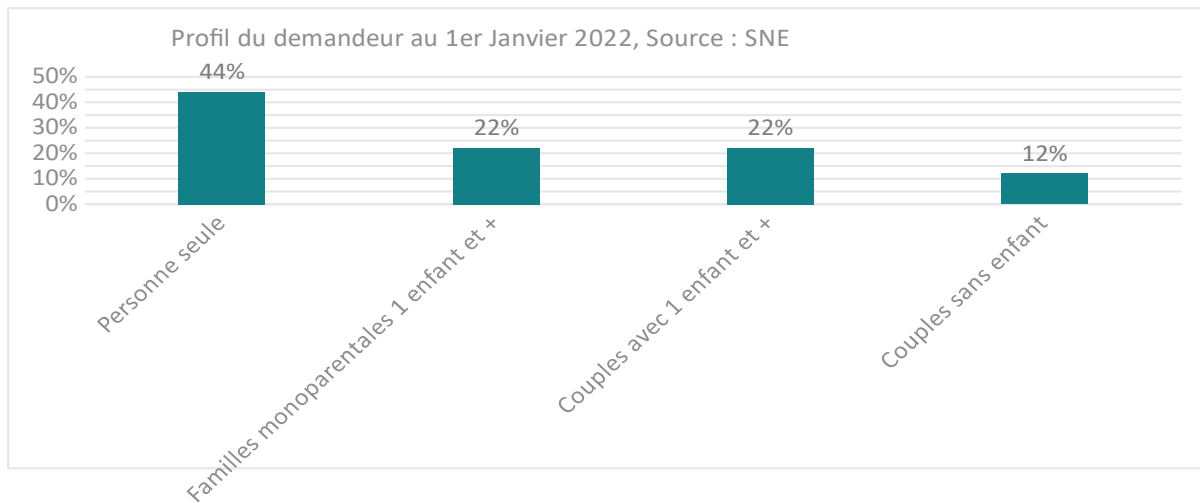
*Une demande locative sociale principalement portée par les personnes seules et les familles monoparentales*

Les moins de 29 ans représentent presque un quart des demandeurs de logement social (24% soit 3 644 personnes). A l'inverse, les plus de 65 ans représentent 9,5% (soit 1 448 personnes) des demandeurs de logement social en janvier 2022.

Les personnes seules et les familles monoparentales sont surreprésentés parmi les demandeurs de logements sociaux, respectivement 44% et 22% des demandeurs.

60% des demandeurs sont en emploi, 9,6% eux sont à la retraite et seulement 8,2% sont au chômage.

La majorité des demandeurs sont actuellement locataires d'un logement privé ou public (demandes de mutation). Les principaux motifs de demande sont l'occupation d'un logement inadapté (en termes de taille, d'autonomie, etc.) ou trop cher. On compte également 125 personnes menacées d'expulsions, 259 victimes de violences familiales, 792 occupants d'un logement non décent ou indigne.



Répartition des demandes par motif au 1er Janvier 2022, Source : SNE

Les demandes de mutations : des délais d'attente plus longs que les primo-demandeurs (3,9 ans en moyenne).

### Un nombre de recours DALO qui retrouve son niveau d'avant crise



Le droit au logement opposable (DALO) vise à garantir le droit à un logement décent et indépendant, à toute personne n'étant pas en mesure d'y accéder ou de s'y maintenir du fait de sa précarité financière.

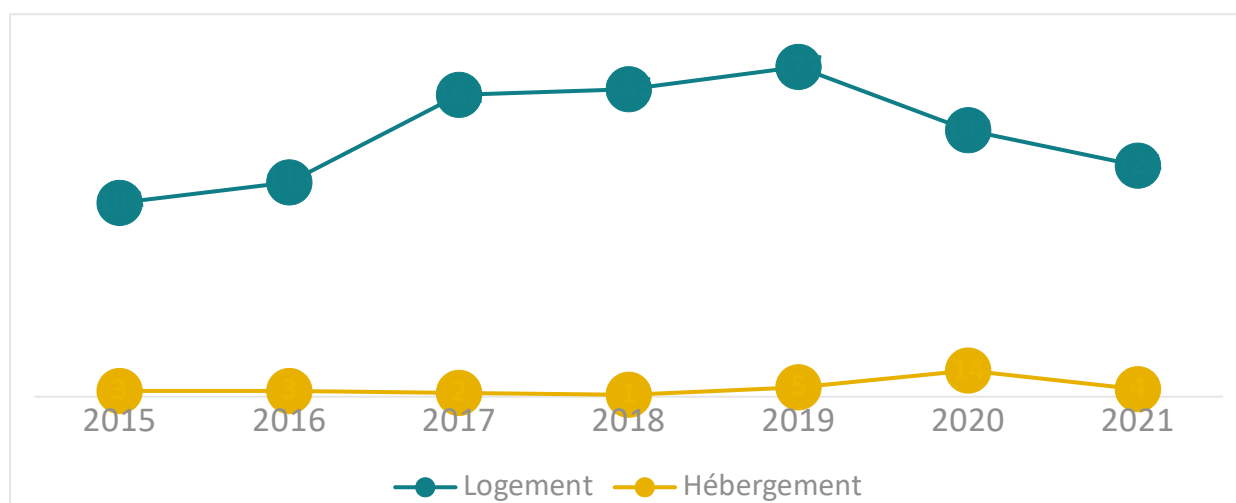
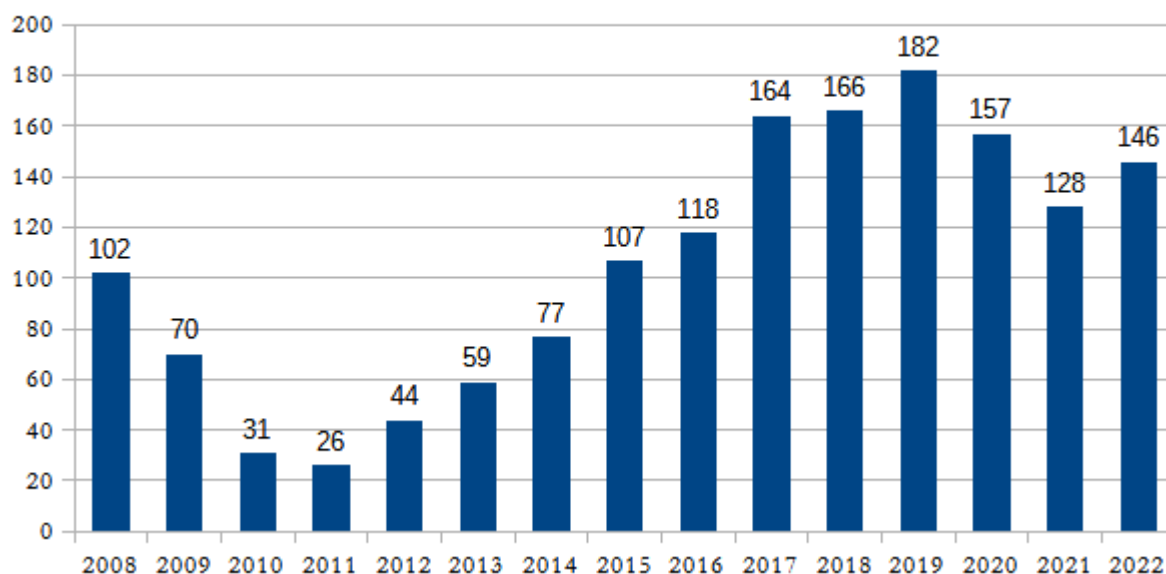
Le demandeur qui a été reconnu par la commission de médiation comme prioritaire et comme devant être logé d'urgence et qui n'a pas reçu, dans un délai fixé par décret, une offre de logement tenant compte de ses besoins et de ses capacités peut introduire un recours devant la juridiction administrative tendant à ce que soit ordonné son logement ou son relogement.

Les ménages DALO sont ceux reconnus prioritaires et urgents par la Commission de médiation DALO. Cette dernière peut être saisie par toutes personnes répondant aux critères décrits au L 441-2-3

Dans l'Ain, les publics DALO sont majoritairement des personnes de nationalité française, seules qui ont entre 25 et 40 ans et avec des ressources supérieures à 1,5 fois le SMIC.

Après une période de hausse entre 2015 et 2019, le nombre de recours a diminué entre 2019 et 2021 pendant la crise sanitaire. Une nouvelle hausse des recours a cependant été constatée en 2022 sans pour autant égaler les niveaux d'avant crise (146 recours déposés en 2022 contre 182 en 2019). Les premiers chiffres de 2023 (56 recours déposés au premier trimestre) laissent penser à un retour à un niveau au moins équivalent à celui d'avant crise.

### Nombre total de recours déposés



Les demandes proviennent du secteur du Pays de Gex mais en net recul par rapport aux années antérieures. La baisse des recours provenant de ce territoire est probablement due à la mise en service de nouveaux programmes sur certaines communes du Pays de Gex en 2021 et 2022 qui a permis le relogement de nombreux ménages dans cette zone très tendue.

Répartition territoriale des demandeurs DALO – Source rapport d'activité COMED DALO de l'Ain 2022

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
--	------	------	------	------	------	------

Secteur Pays de Gex	37%	55%	56%	55%	43%	35%
Bourg Agglo	16%	10%	14%	16%	27%	22%
Secteur Côtière	10%	8%	1%	6%	8%	7%
Autres secteurs 01	25%	16%	18%	13%	9%	15%
Autres départements	12%	11%	12%	10%	13%	<b>21%</b>

La mise en place du nouveau dispositif de reconnaissance des publics prioritaires peut également expliquer cette diminution conséquente des recours déposés en 2020 et 2021. Les travailleurs sociaux ayant à présent recours, dans un premier temps, à ce dispositif, autour duquel des efforts de communication importants ont été déployés, avant de déposer un recours DALO.

Activité 2022 – source : rapport d'activité COMED DALO de l'Ain 2022

Activité 2022 – source : rapport d'activité COMED DALO de l'Ain 2022

Recours DALO et DAHO	Recours déposés	Décisions rendues	Rejets	PU	Sans objet
Département de l'Ain	146	133	57	33	21
Région Auvergne Rhône-Alpes	10 256	10 854	5 386	4 542	942
France entière	113 711	110 429	64 005	40 143	7 542

### *Une territorialisation progressive de la politique attributions*

#### *Les EPCI concernés par la réforme des attributions montent en compétence*

Les lois ALUR, Égalité et Citoyenneté, et Elan ont positionné, puis conforté, l'échelon intercommunal comme chef de file en matière d'attributions. C'est à cette échelle que sont fixées les grandes orientations du territoire en matière de politique de peuplement : priorités locales pour les attributions et mixité sociale.

Cette réforme ne s'applique pas à l'ensemble du territoire. La loi égalité et citoyenneté est venu préciser le périmètre. Il s'agit :

- Des communautés d'agglomération, les métropoles et les communautés urbaines
- Des communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants
- Des communautés de communes ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville

Sur le département, 6 EPCI sont concernés ;

- Communautés d'Agglomérations : Haut Bugey Agglomération, CA du Bassin de Bourg en Bresse, CA du Pays de Gex
- 1 Communauté de Commune de plus de 30 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants : CC Plaine de l'Ain
- Communautés de communes ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un QPV : CC Bugey Sud et CC de la Côtière à Montluel.

La réforme fixe des instances de gouvernance à réunir et des documents stratégiques de la politique d'attribution de logement à élaborer :

- Une instance de gouvernance partenariale et stratégique : la conférence intercommunale du logement (CIL).
- Deux documents pour définir les objectifs de peuplement du territoire : Le document cadre fixant les objectifs d'attribution et la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) déterminant les moyens de mise en œuvre de ces objectifs.
- Un document qui retrace les moyens de d'information du demandeur : Le Plan Partenarial de Gestion et d'information du Demandeur (PPGiD) qui doit intégrer un système de cotation de la demande de logement sociale.

A ce jour, si seul le Pays de Gex a mis en œuvre l'ensemble des outils de la réforme sur son territoire.

Haut Bugey Agglomération, la Communauté de Commune de Plaine de l'Ain, la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg en Bresse et en la Communauté de commune de Bugey Sud ont mis en place leur conférence intercommunale du logement et doivent encore adopter une CIA et un système de cotation de la demande.

Enfin, la Communauté de Commune de la Côtière à Montluel est en phase de constitution de sa conférence intercommunale du logement.

Cette montée progressive en compétence des EPCI sur la politique des attributions devraient permette une meilleure prise en compte des spécificités de chaque territoire pour le relogement des publics les plus défavorisés.

- Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des demandeurs (PPGDID) a une durée de validité de 6 ans, qui peut être prorogée d'un an, renouvelable une fois dans l'optique d'un nouveau plan.
- Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) définit, en fonction des besoins en logements sociaux et des circonstances locales, les orientations et le plan d'actions des partenaires associés. Ce dispositif répond à une démarche de simplification des démarches du demandeur, du droit à l'information du public et des demandeurs de logement social.
- Le dispositif de gestion partagée de la demande permet de partager l'ensemble des informations du traitement de la donnée par les différents partenaires du plan. Ce dispositif permet également au demandeur d'avoir une connexion sécurisée par le biais du Portail grand Public. Les données gérées sont protégées. Pour répondre aux besoins d'équité et de transparence l'appréciation de la demande se fait par des grilles, qui distinguent attribution et mutation, en fonction de critères et de points se cumulant sans plafonds.
- A partir de 2024, la mise en place d'un dispositif de cotation de la demande devient obligatoire et doit être intégré au PPGDID.
- Signée par l'EPCI, le Préfet de département, les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation, la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) est un document contractuel à visée opérationnelle qui définit des engagements quantifiés, territorialisés et évalués chaque année, pour chacun des partenaires. La CIA vise à combiner, au sein d'un même document, deux types d'enjeux : l'accès au logement des personnes en difficulté (droit au logement) et la recherche d'un meilleur équilibre entre les territoires (mixité sociale). La CIA remplace deux documents : l'accord collectif intercommunal et la convention intercommunale d'équilibre territorial.
- La CIA fixe :
- Pour chaque bailleur social un engagement annuel quantifié et territorialisé :
  - d'attributions de logements sociaux suivies de baux signés à réaliser hors QPV en faveur des demandeurs du premier quartile de revenu ou de ceux qui sont relogés dans le cadre d'une opération Anru ou d'une Orcod (minimum 25%) ;
  - de propositions de logements à réaliser en QPV en faveur de demandeurs aux revenus supérieurs au premier quartile (minimum 50%) ;
  - d'attributions de logements sociaux en faveur des ménages Dalo et, à défaut, des ménages prioritaires, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement (25% par réservataire / 100% pour le contingent Etat) ;
  - un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial fixés par les orientations de la CIL.
- Pour chacun des autres signataires de la CIA : des engagements relatifs à leur

### *Les attributions à destination des publics prioritaires*

Un nouveau dispositif d'identification a été institué dans le cadre d'un Accord collectif départemental signé le 10 janvier 2020.

A cette fin, le nouveau dispositif agit sur 3 leviers : accélération de l'accès au logement social des personnes défavorisées, le renforcement de la coordination des acteurs du logement social, une meilleure identification des besoins d'accompagnement des ménages en vue d'assurer un parcours résidentiel réussi.

Il prévoit :

- un processus d'identification reposant désormais sur une Fiche d'identification des publics prioritaires instruite par le Service intégré d'accueil et d'intégration (SIAO), dit "SIAO Logement".
- La constitution d'un vivier unique de ménages prioritaires communs à tous les acteurs.
- Des engagements de relogements des publics prioritaires par EPCI et par réservataires.

Une fois reconnu prioritaire, le ménage peut être positionné sur un logement social par un bailleur ou un réservataire (État, collectivité, Action Logement).

Engagements annuels 2020 d'attributions suivies de baux au bénéfice des publics prioritaires – source : Accord collectif départemental 2020-2022

EPCI	Nombre d'attributions au bénéfice des publics prioritaires (annuel)	dont socle nombre d'attributions au bénéfice des publics réfugiés
CA du Bassin de Bourg-En-Bresse	556	45
CA Haut - Bugey Agglomération (dont Plateau de Hauteville)	277	32
CA Mâconnais Beaujolais Agglomération	14	0
CA Villefranche Beaujolais Saône	28	0
CC Bresse et Saône	38	6
CC Bugey Sud	76	11
CC de la Côtière À Montluel	62	9
CC de la Dombes	114	11
CC de la Plaine de l'Ain	227	22
CC de la Veyle	48	8
CC de Miribel et du Plateau	40	8
CC Dombes Saône Vallée	76	9
CC du Pays Bellegardien (Ccpb)	76	9
CA du Pays de Gex	231	19
CC Rives de l'Ain - Pays du Cerdon	33	6
CC Usse et Rhône	4	0
CC Val de Saône Centre	26	5
<b>TOTAUX</b>	<b>1 926</b>	<b>200</b>

Bailleurs sociaux (comprend les réservations collectivités et autres, exclut les réservations Etat et Action logement)	Nombre d'attributions au bénéfice des publics prioritaires (annuel)	dont socle nombre d'attributions au bénéfice des publics réfugiés
DYNACITE	451	64
I.C.F. HABITAT SUD-EST MEDITERRANEE	5	1
IMMOBILIERE RHONE ALPES	2	1
LOGIDIA	61	7
O.P.A.C. DE LA SAVOIE	2	0
BOURG HABITAT	95	14
POSTE HABITAT RHONE-ALPES	1	0
O.P.H. SAONE ET LOIRE	1	0
S.A. CITE NOUVELLE	0	0
SFHE	2	0
ALLIADE HABITAT	2	0
LA THOISSEYENNE	7	2
HALPADES	7	0
SOLLAR	3	0
S.A. REGIONALE DE LYON	2	0
S.C.I.C. HABITAT RHONE ALPES	1	0
AIN HABITAT	25	2
RHONE SAONE HABITAT	0	0
SEMCODA	497	40
SNI	7	1
ALFA3A (Organisme agréé MOI)	4	1
<b>TOTAUX</b>	<b>1 173</b>	<b>132</b>

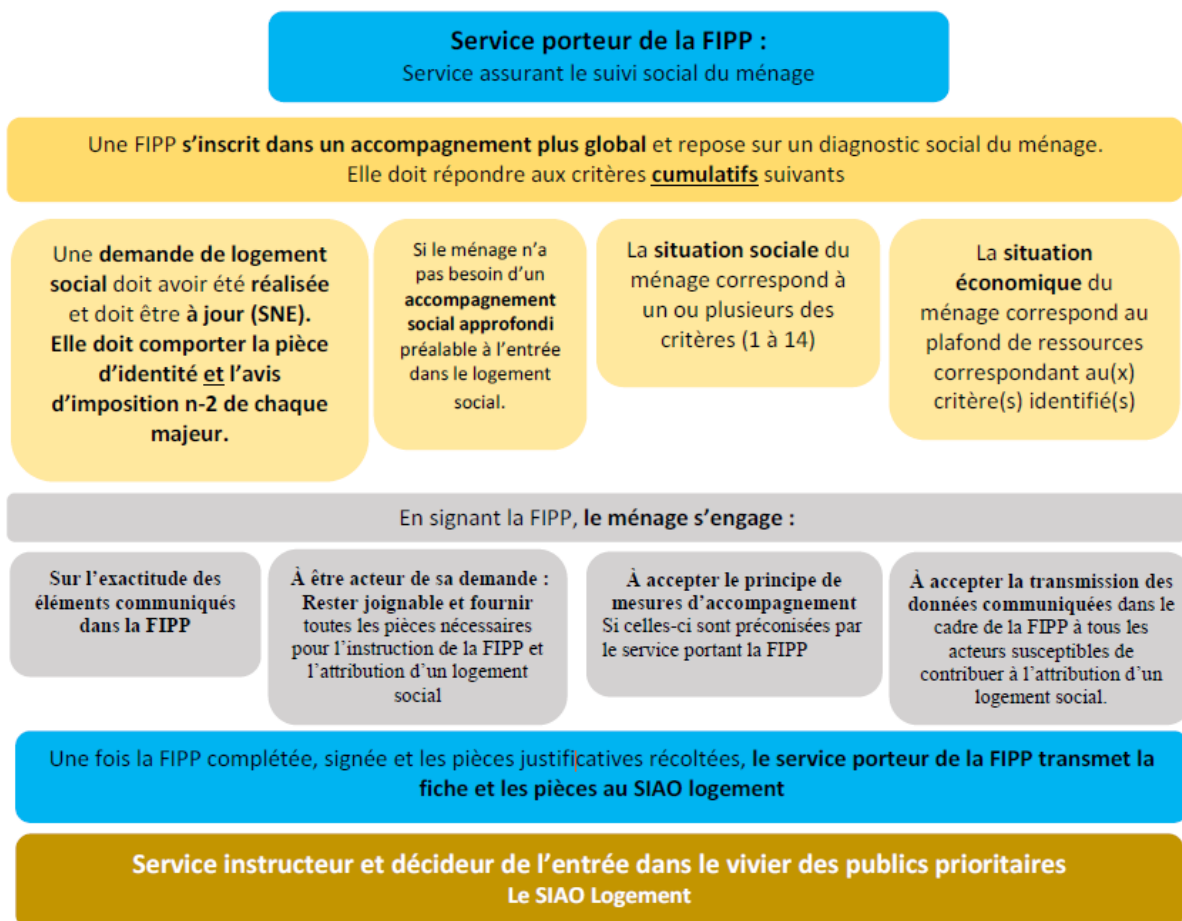
Action Logement Services est habilité à instruire les dossiers de publics prioritaires dès lors qu'ils sont salariés et a également une obligation de reloger 25 % de publics prioritaires. L'objectif qui leur était fixé lors de l'ACD de 2020 - 2022 était de reloger 103 publics prioritaires.

Focus – la procédure de reconnaissance du ménage en tant que « public prioritaire »

Plusieurs acteurs sont habilités à compléter la Fiche d'identification des publics prioritaires:

1. Les services sociaux du département
2. Les centres communaux d'action sociale
3. Les opérateurs de logement accompagné (ADOMA, ADSEA, ALFA3A, ORSAC, Accueil Gessien, Tremplin...)
4. Associations (Missions Locales Jeunes, AVEMA, dispositifs AINSERTION, UDAF ATMP, ATPA et les mandataires judiciaires à la protection des majeurs
5. Structures d'accueil spécialisées (Centre psychotérique de services sociaux du centre hospitalier, Basiliade, CSAPA-ANPAA 01, SALIBA, CAARUD-AIDES
6. Autres acteurs : service pénitentiaire d'insertion et de probation, CAF.

Le SIAO Logement est un acteur du processus de reconnaissance du ménage en tant que « public prioritaire ». Il instruit les demandes transmises par les services sociaux et, si l'ensemble des conditions est rempli, inscrit le ménage dans le vivier des publics prioritaires. Le SIAO Logement peut prescrire de l'accompagnement Plateforme Accompagnement Logement (PAL) si cela est justifié au regard de son analyse des besoins du ménage. Si le ménage est reconnu comme public prioritaire, le SAIO logement en informe ledit ménage et le service porteur de la FIPP,



Le ménage qui signe la FIPP doit répondre à plusieurs conditions :

1. Confirmer l'exactitude des documents transmis,
2. Être acteur de sa demande,
3. Accepter les mesures d'accompagnement préconisées.

Si la demande n'est pas mise à jour tous les 6 mois, le ménage risque d'être radié du vivier.

### 3.4 Le dispositif d'hébergement

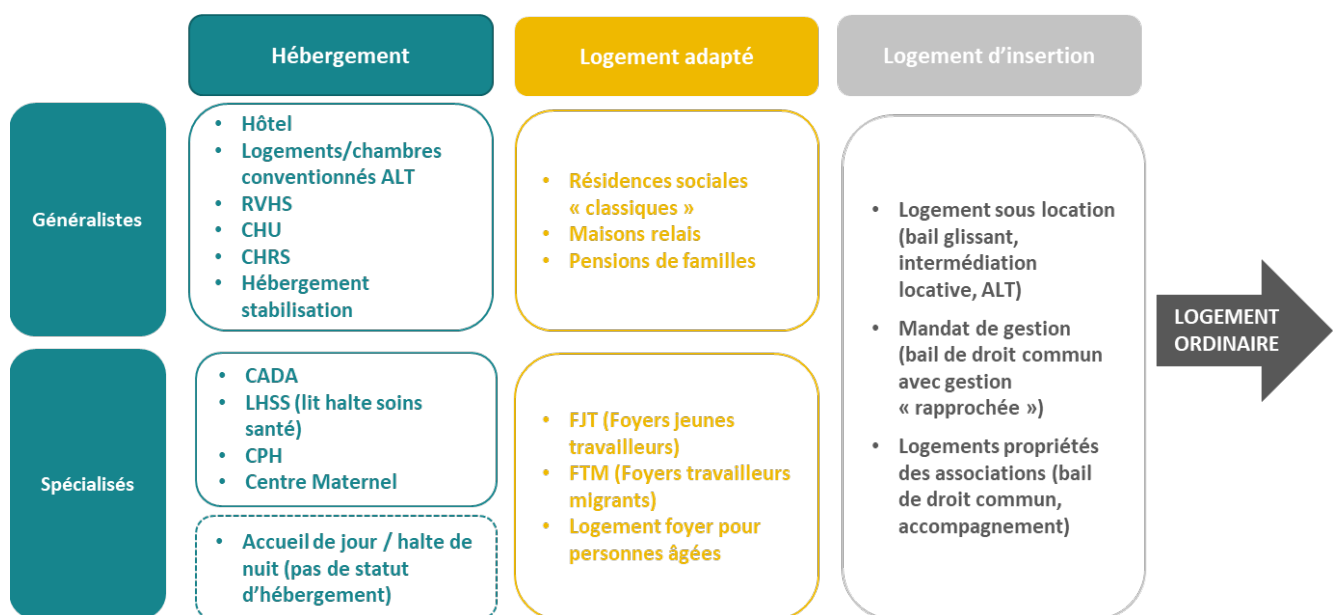
#### Une multitude de dispositifs d'hébergement et de logement accompagné

L'hébergement d'urgence et d'insertion et le logement adapté regroupent une grande diversité de structures, qui se distinguent par la typologie de l'habitat, le statut d'occupation, le public cible ou encore le niveau d'accompagnement proposé.

Les structures d'hébergement font actuellement face à plusieurs difficultés telles que la pression de la demande (qui pourrait s'accroître encore suite à la crise sanitaire) et la faible rotation au sein du parc induite par un manque d'offre de logements disponibles.

Beaucoup de structures ne parviennent pas à jouer leur rôle d'accueil temporaire par manque de fluidité vers le parc de logement ordinaire public ou privé.

L'accès de ces publics au parc social est un enjeu déterminant pour le territoire qui impacte aujourd'hui toute la chaîne. Les obligations de la loi Egalité Citoyenneté et le Logement d'Abord doivent accélérer cette dynamique mais de nombreux freins perdurent.



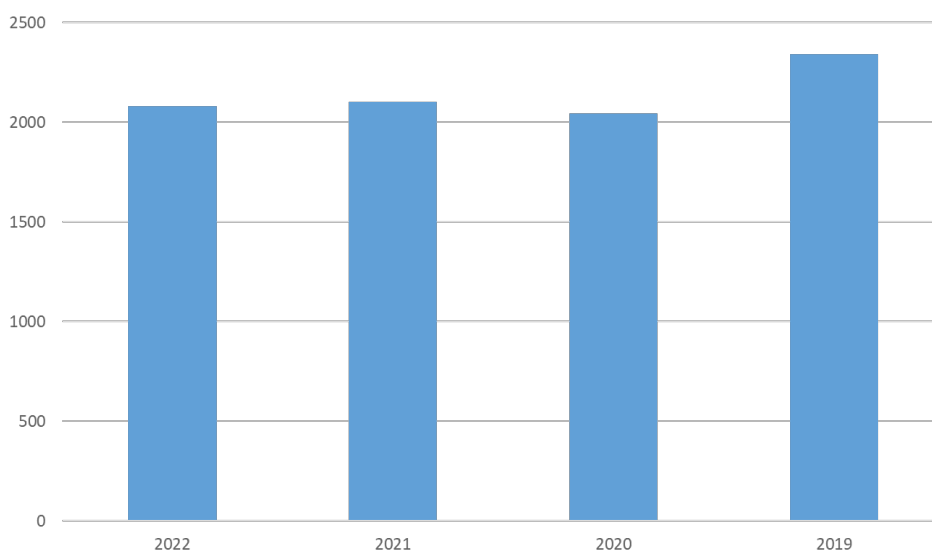
#### L'hébergement d'urgence sous tension

Le centre d'hébergement d'urgence est une structure d'hébergement permettant une mise à l'abri immédiate et offrant des prestations assurant le gîte, le couvert et l'hygiène, une première évaluation médicale, psychique et sociale et une orientation vers un professionnel ou une structure susceptible d'apporter à la personne l'aide justifiée par son état.

## L'évolution des demandes d'hébergement d'urgence dans l'Ain de 2019 à 2021

La demande d'hébergement est relativement constante et on observe une diversification des sollicitations auprès du 115 : mises à l'abris, demandes de prestations (alimentaires, etc.), demandes de renseignements. Plus de 2000 ménages différents font appel au 115 chaque année.

Evolution du nombre de ménages différents ayant formulé une demande au 115

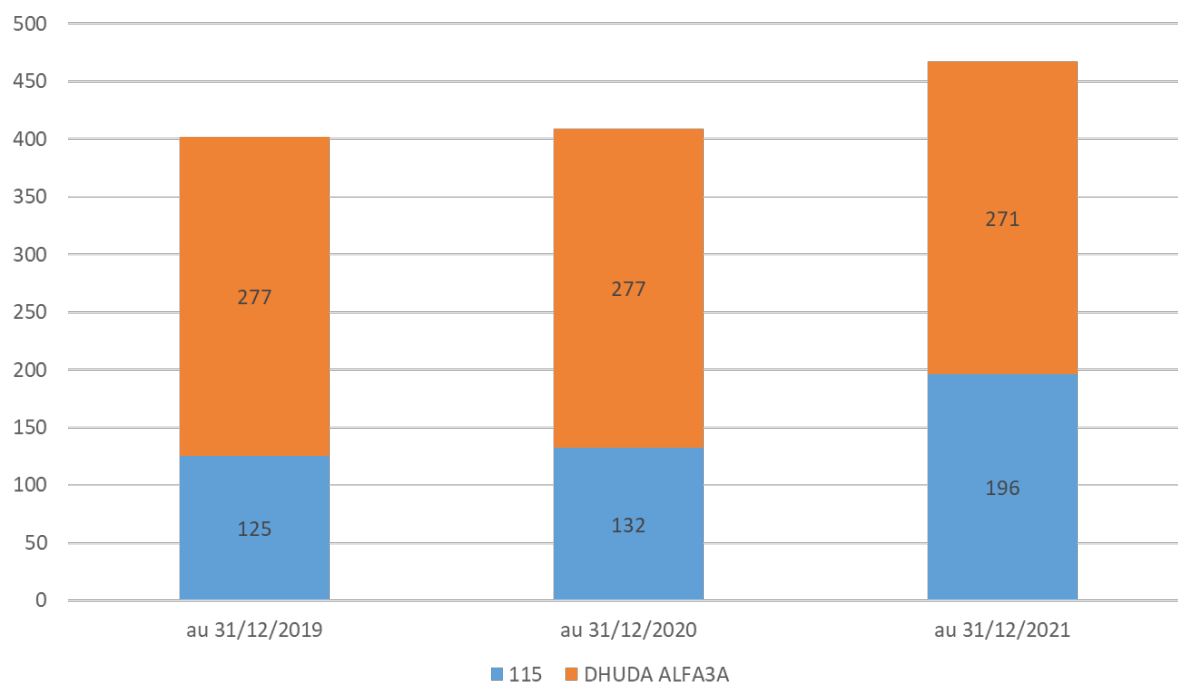


En 2021, les demandes se répartissent entre : 40% de la demande sur Grand Bourg Agglomération, 19% sur la Communauté d'agglomération du Pays de Gex et 18% sur le Haut Bugey Agglomération. La localisation de la demande a évolué. La demande augmente sur ces deux derniers territoires au détriment de l'agglomération de Bourg-en-Bresse.

### Une augmentation des capacités d'hébergement depuis 2019

Les places d'hébergement d'urgence ont augmenté ces 3 dernières années passant de 402 tout hébergement confondu en 2019 à 467 places en 2021 hors plan hiver. Certains sont mises à disposition du 115 (public généraliste), d'autres sont mises à disposition du DHUDA (personnes déboutées de la demande d'asile, les ménages ayant le statut d'étrangers malades ou les personnes ayant l'intention de déposer une demande d'asile).

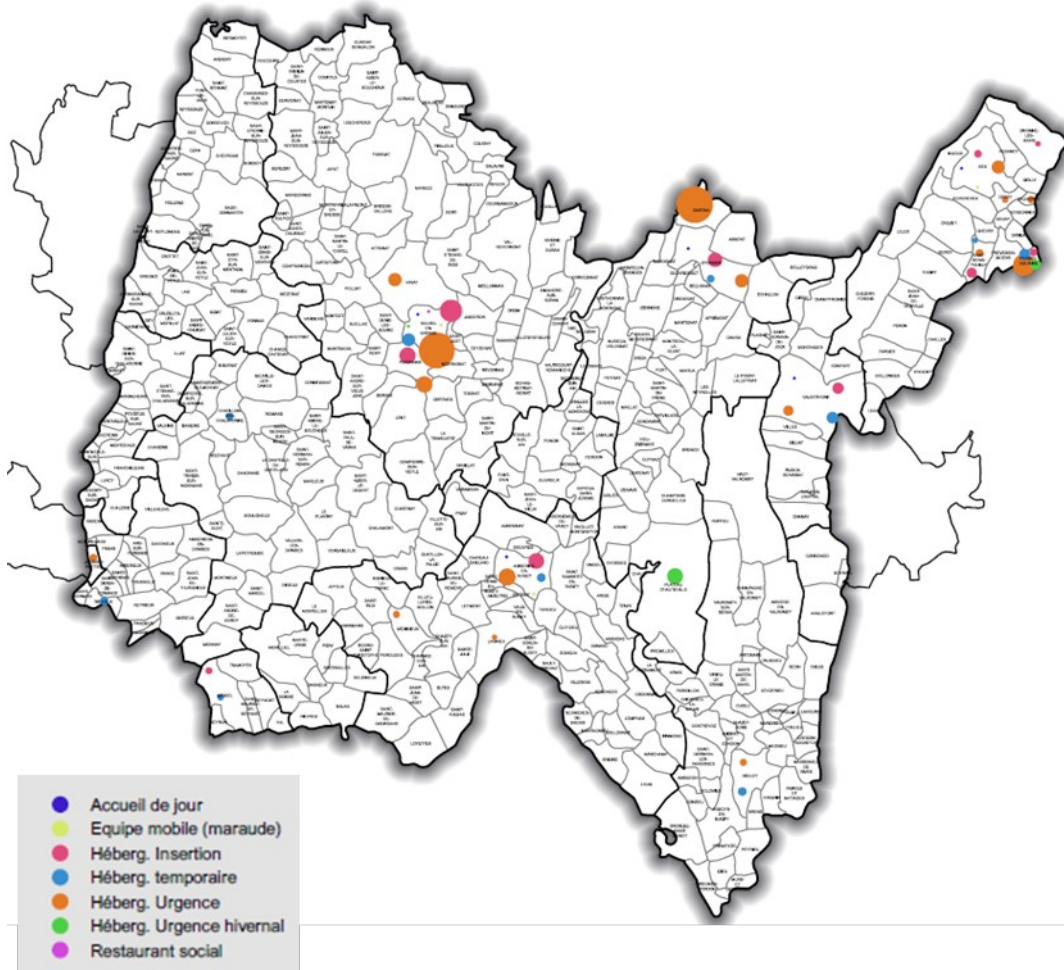
### Evolution du nombre de places d'hébergement d'urgence dans l'Ain (hors capacités hivernales)



Les centres d'hébergement hivernaux (CHH) gérés par Tremplin et gérés par le SIAO ont une capacité d'accueil de 170 places. Le CHH permet de mettre à l'abri pendant la période hivernale des personnes dépourvues de logement.

En termes de localisation, le secteur ouest du département est dépourvu en hébergement d'urgence.

## La veille sociale et l'hébergement généraliste (hors hôtel)



Les réponses apportées par le 115 (selon le rapport d'activité 2022 du SIAO) : 73% c'est le pourcentage de réponses qui ont été positives et ont débouché sur une proposition de mise à l'abri du ménage vers une place disponible sur le département. Avant qu'une demande aboutisse, un ménage peut néanmoins essayer un ou plusieurs refus.

### Une fluidité du parc d'hébergement d'insertion en baisse



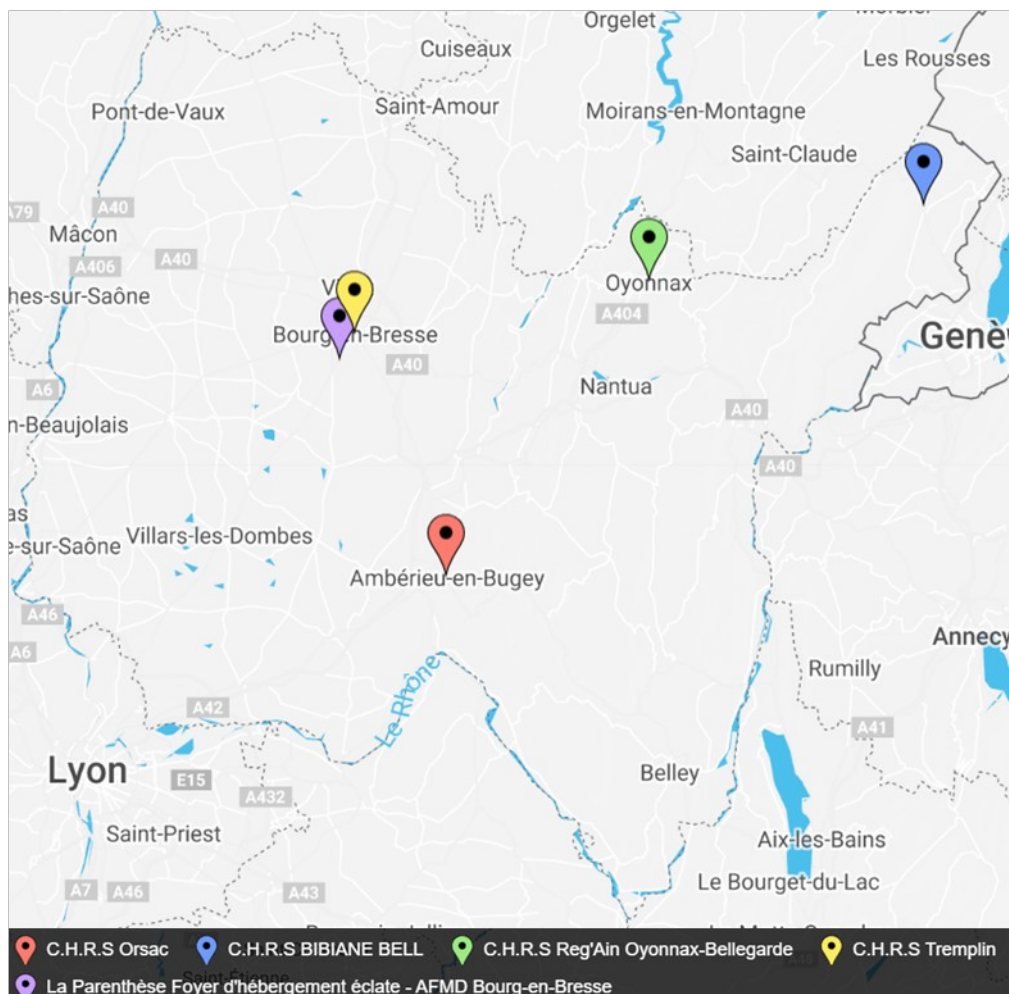
Les CHRS - INSERTION (centre d'hébergement et de réinsertion sociale) accueillent et accompagnent des personnes et des familles qui connaissent de graves difficultés économiques, familiales, de logement, de santé, d'insertion, en vue de les aider à accéder ou à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale à travers l'élaboration d'un projet personnalisé.

Le département compte 5 CHRS proposant 181 places d'hébergement d'insertion:

- Le C.H.R.S Tremplin propose un accueil de jour pour les hommes seuls en difficulté et un hébergement complet de 39 places.
- La parenthèse porté par l'association ADSEA propose un hébergement d'urgence et d'insertion pour les femmes seules ou avec enfants et pour les jeunes adultes de 18 à 25 ans. Le C.H.R.S compte 68 places d'HI. En 2021, ce sont 238 personnes accueillies dont 130 femmes (dont 51% victimes de violences conjugales) et 81 jeunes.
- Le C.H.R.S Reg'Ain Oyonnax-Bellegarde porté par Alfa3A propose un hébergement complet de 30 places.

- Le C.H.R.S Orsac propose un hébergement complet de 25 places.
- Le C.H.R.S Bibiane Bell porté par l'Association Accueil Gessien – Gex propose un hébergement complet de 19 places.

#### Localisation des C.H.R.S de l'Ain, novembre 2022

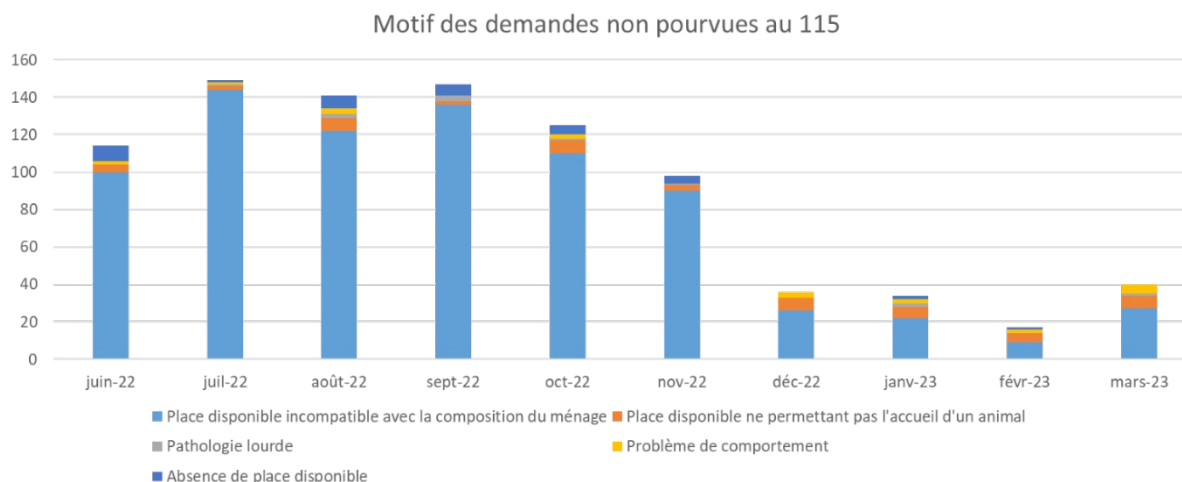


#### *Une réflexion à poursuivre sur la typologie de l'offre d'hébergement*

Malgré l'ouverture de places d'HU supplémentaire, le SIAO n'arrive pas à répondre à l'ensemble des demandes. L'indicateur de référence est le nombre de demande non pourvues.

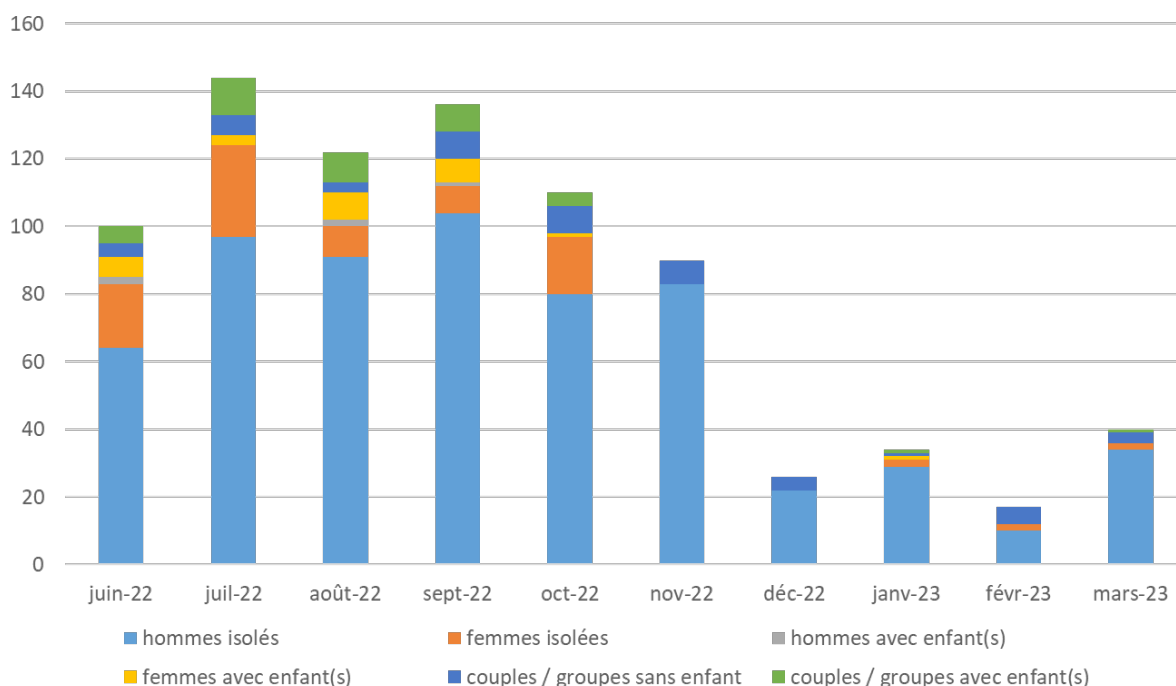
Grâce au graphique ci-dessous, on peut observer que les demandes non pourvues sont en baisse pendant la période hivernale du fait de l'ouverture de capacité supplémentaire cette période de l'année.

Quant aux motifs des demandes non pourvues, la majorité est liée à une inadéquation de la place disponible par rapport à la composition du ménage en demande. Très peu de demandes non pourvues sont liées à une absence de place disponible.



On observe que la catégorie essayant le plus de refus pour inadéquation de la place sont les hommes isolés. Par conséquent, le parc actuel répond mal à cette typologie de public. Pour autant, les femmes seules et familles (avec enfants mineurs) ont également des refus pour ce motif.

### Composition des ménages dont la demande n'a pas été pourvue du fait d'une inadéquation des places disponibles



L'offre de places d'hébergement d'urgence en collectif (sanitaires et restauration en commun) ou en cohabitation, ou refusant les animaux ne répond pas à la demande de certains ménages.

L'accueil de publics les plus marginalisés en hébergement (présentant des addictions, une instabilité psy ...) aboutit parfois à des échecs de prises en charge. L'expérimentation Robinson suggère des évolutions possibles dans l'accompagnement en hébergement et qu'une approche à bas seuil d'exigence éviteraient des ruptures de parcours.

Une enveloppe d'humanisation gérée par l'ANAH permet de financer des travaux. Elle a été utilisée pour 2 projets d'humanisation dans le département de l'Ain depuis 2018. Sous utilisée au niveau national, et en augmentation en 2023, ce fonds pourrait être mobilisé si nécessaire.

### Une bonne fluidité entre les dispositifs d'accueil des réfugiés et le logement



Le CADA accueille, héberge et domicilie les demandeurs d'asile orientés par l'OFII pendant la procédure d'asile. Les personnes y sont accompagnées dans leurs démarches administratives, juridiques et sociales. Pour réaliser ces missions l'équipe développe des partenariats avec les collectivités territoriales et le tissu associatif local. Enfin, le CADA prépare à l'intégration par l'emploi et le logement les usagers qui ont reçu une protection internationale.

L'HUDA est un dispositif de mise à l'abri des demandeurs d'asile isolés ou en familles, identifiés comme particulièrement vulnérables et à la rue. Il accueille des personnes en procédure normale, accélérée ou Dublin. Il propose un hébergement et un accompagnement social et administratif jusqu'à une orientation en CADA ou jusqu'à la fin de la procédure d'asile.

Le CPH est le centre provisoire d'hébergement pour bénéficiaires de protection internationale.

Au total, le département de l'Ain compte 1 259 places en 2021 (hors places à l'hôtel) réparties comme tel : 388 en CADA ; 674 HUDA ; 85 PRAHDA ; 112 CPH.

Un dispositif de réinstallation a également été mis en place. Financé par le Fonds Européen Asile, Migration Intégration (FAMI), le dispositif de réinstallation est mis en œuvre par le service logement de l'association Tremplin depuis 2020 pour prendre en charge un public familial ou des personnes isolées d'au moins 25 ans (8 places dans le diffus). L'accueil se fait sur les communes de Bourg-en-Bresse, Oyonnax et Ambérieu-en-Bugey.

L'accès à un logement autonome en sortie d'hébergement apparaît plus complexe

- Prix élevés dans le parc privé dans le Pays de Gex.
- Difficulté d'accès au logement social dans l'attente de l'ouverture des droits au RSA et un manque d'offre petits / grands logements abordables.

Des enjeux d'accès, mais aussi de maintien dans le logement.

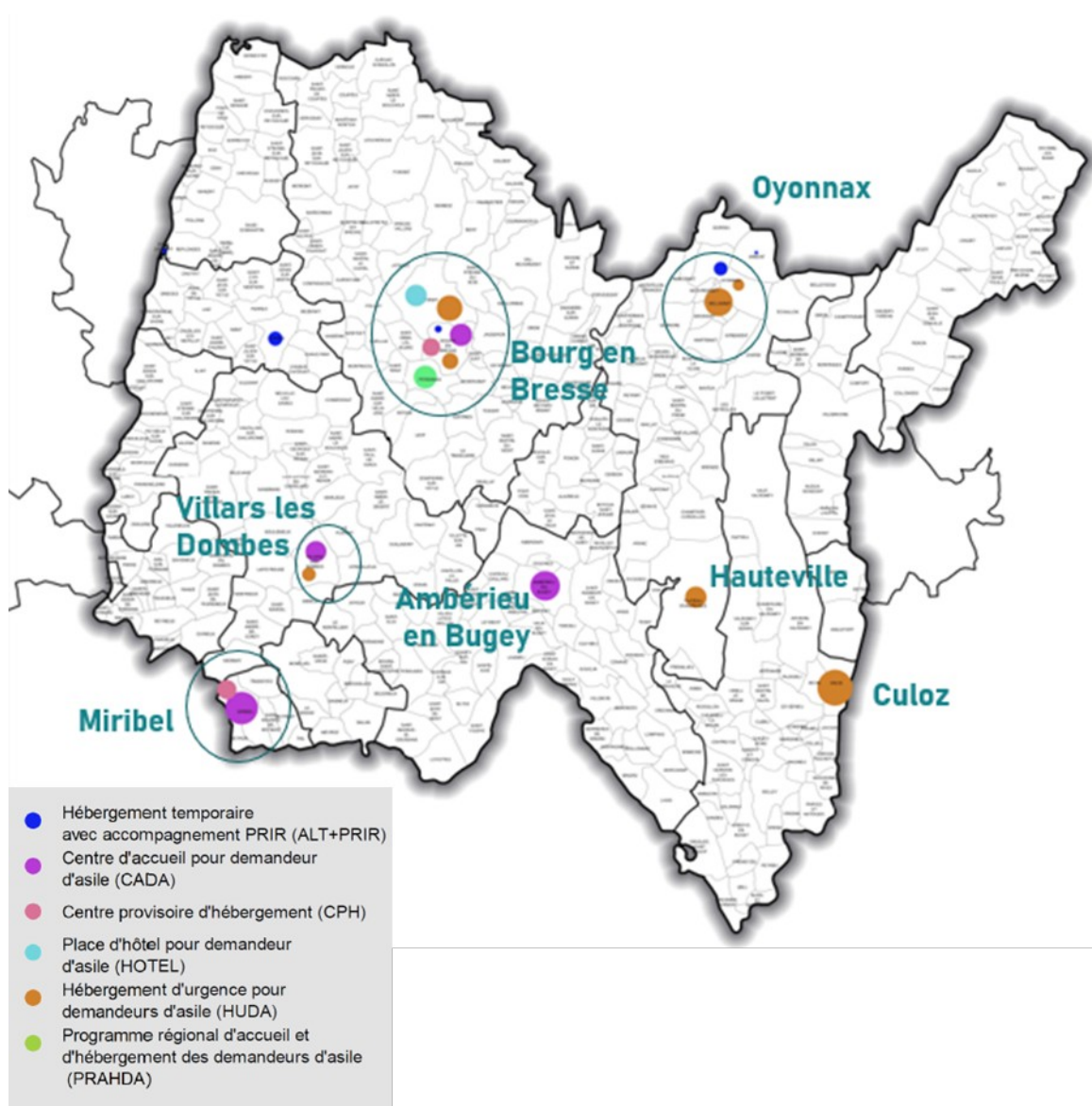
Pour répondre à ces enjeux, le ministère de l'Intérieur a lancé un programme d'accompagnement global et individualisé pour l'intégration des réfugiés. En 2023, 25 nouveaux départements sont concernés, y compris le département de l'Ain. Un diagnostic pré-opérationnel a été réalisé comprenant un état des lieux sur l'intégration des bénéficiaires de la protection internationale sur le territoire ainsi que des préconisations pour améliorer les parcours.

Des dispositifs ont été créés pour fluidifier les structures d'hébergement

L'Etat finance 80 places d'hébergement ALT en sas de sorties vers le logement des ménages ne disposant pas de ressources (jeunes de moins de 25 ans) et accompagnés par le PRIR. Par ailleurs, il finance fin 2022, 117 places de sous location pour les bénéficiaires de protection internationale sur l'ensemble du département disposant de ressources.

Ces dispositifs participent d'une bonne fluidité du dispositif national d'accueil. Ainsi, depuis 2 ans, l'Ain est en dessous du taux de présence induite des BPI régional (4,8 % en moyenne 2022 contre 8,7 % au niveau régional)

C'est le nombre d'opérateurs associatifs pour l'accueil et l'hébergement des demandeurs d'asile. (Alfa3A, ADOMA et l'ADSEA)



### 3.5 Le logement adapté

*Une offre de logements adaptés importante mais inégalement répartie*

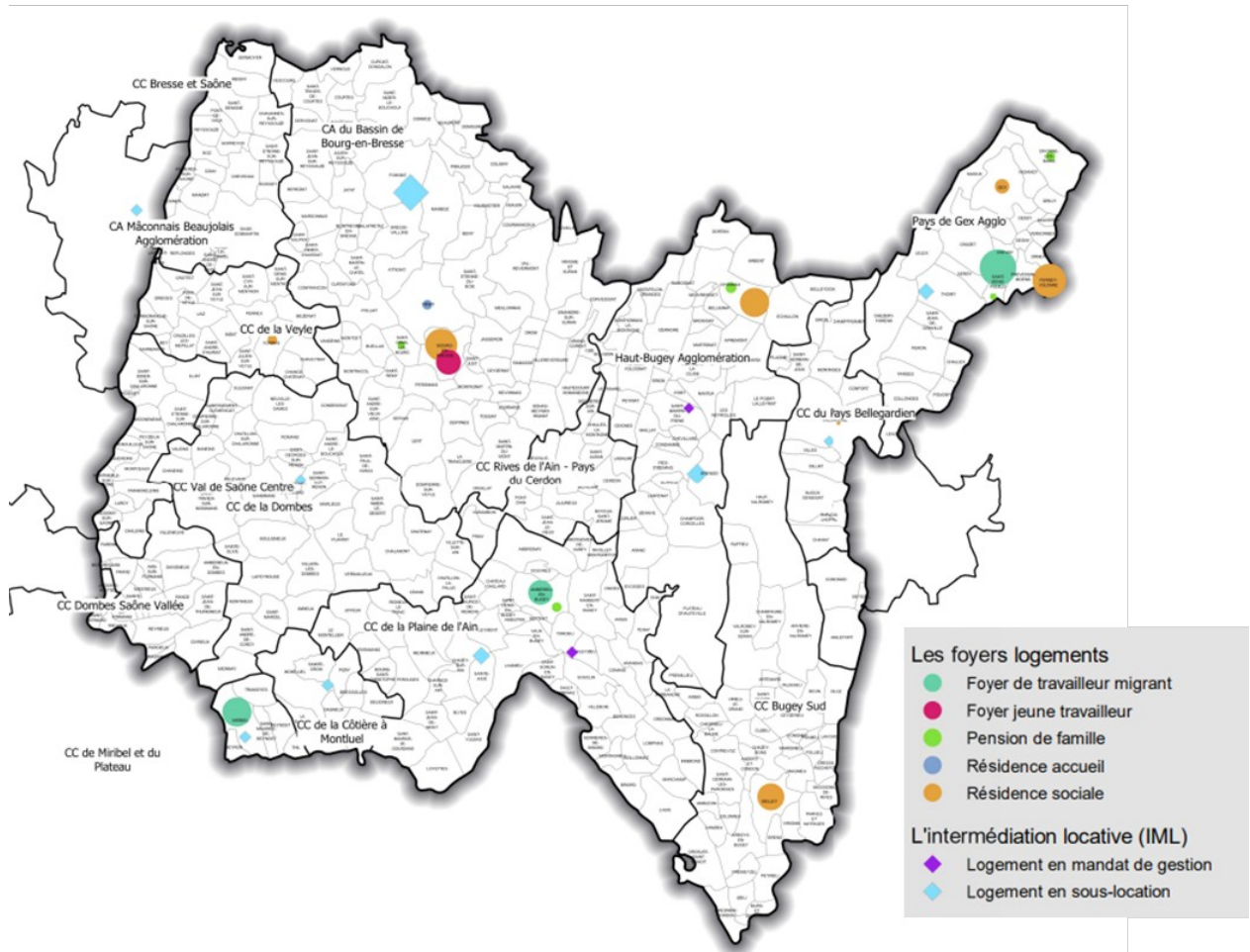
Une offre importante de logements adaptés avec 1 878 places réparties sur le département

- 13 résidences sociales (771 places)
- ex FTM (494 places)
- 5 pensions de familles (111 places)
- 1 résidence accueil (24 places)
- 1 seul FJT (114 places) sur l'ensemble du département
- 9 places en mandat de gestion
- 110 logements soit 353 places en sous location Etat

- 97 logements en sous location départementale

Globalement une offre importante mais inégalement répartie et identifiée par les acteurs du territoire.

Carte des logements adaptés sur le territoire, source : DDT01, octobre 2022



*Une offre de résidences sociales à développer sur certains territoires pour répondre aux besoins des jeunes et personnes mobiles pour des motifs liés à l'emploi et la formation*

#### Les résidences sociales « classiques »

Les résidences sociales sont une modalité de logement foyer, soit une forme d'habitat associant sur un même site plusieurs espaces privatifs et des espaces collectifs.

La dénomination résidence sociale "classique" regroupe les résidences sociales "ex nihilo" (créées après 1995) et les résidences sociales issues de la transformation de foyers préexistants (FTM ou FJT).

Pour les FJT, leur transformation en résidence sociale ne conduit pas à supprimer leur statut de FJT, qui résulte d'une procédure d'autorisation préalable, liée à leur double statut (à la fois résidence sociale relevant du CCH, et ESMS relevant du CASF). Cette transformation peut avoir lieu soit à l'occasion d'un nouveau conventionnement APL soit au travers de travaux de réhabilitation.

Les résidences sociales dites "classiques" se distinguent des résidences sociales plus spécifiques comme les pensions de famille et les résidences accueil, notamment au niveau de la durée de séjour (à vocation pérenne pour ces dernières) et par le mode de financement (financement spécifique pour l'accompagnement des personnes accueillies en pension de famille et résidence accueil).

Les résidences sociales "classiques" proposent des logements meublés à des ménages défavorisés dont les ressources, les difficultés sociales ou la mobilité sociale ne permettent pas d'envisager l'accès au logement à court terme.

On compte 1 seul foyer jeune travailleur sur l'ensemble du département qui accueille 114 places sur la commune de Bourg-en-Bresse.

Pour autant, les résidences sociales dont le projet social est tourné vers la mobilité emploi et les jeunes, sont des modèles actuels pertinents compte tenu de l'attractivité économique de l'Ain.

#### Des difficultés pour répondre aux besoins identifiés

Comme pour l'hébergement d'urgence, on observe une baisse de la rotation dans les résidences sociales ; 1 place permet de prendre en charge sur la totalité de la période d'ouverture 1 personne en 2021 contre 3 personnes en 2019. La fluidification des parcours pour améliorer la rotation et permettre aux résidences sociales de jouer leur véritable rôle de sas vers le logement autonome apparaît indispensable.

En outre, des besoins apparaissent pour des familles pour lesquelles l'offre actuelle de résidence sociale n'est pas le produit adapté.

En termes de localisation des besoins, les constats sont les suivants, sur le Pays de Gex les opérateurs partagent de nombreux besoins notamment pour les jeunes actifs et les personnes réalisant de courts séjours de travail.

Sur le Pays bellegardien, face au développement de l'emploi sur le secteur, il est remonté un besoin de résidences sociales composées de petits logements. L'ouest département apparaît quant à lui comme un secteur sous doté eu égard au nombre de minima sociaux. Enfin, le secteur de 3CM/Cotière connaît une tension particulière liée à sa proximité lyonnaise. où la résidence sociale pourrait représenter une solution pour les jeunes en emplois.

#### *Une offre en pensions de familles qui se développe*

**La pension de famille/ maison relais, qu'elles soient généralistes ou sous forme de résidence accueil, est une forme de résidence sociale.**

Elle en partage les mêmes grandes caractéristiques, c'est-à-dire « un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non, et des locaux communs affectés à la vie collective ».

Il s'agit d'une offre alternative au logement pour des personnes à faible niveau de ressources, en situation d'isolement ou d'exclusion sociale, et ayant pour la plupart fréquenté de façon répétée les structures d'hébergement provisoire.

De taille réduite, cette structure propose un accompagnement à la vie quotidienne assuré par un hôte ou un couple d'hôtes.

**La résidence accueil est une modalité de pension de famille, destinée au même public cible que ces dernières, lorsque leur état de santé nécessite un suivi renforcé par le secteur sanitaire. Il s'agit donc de personnes en grande exclusion, qui ont connu des passages fréquents par les dispositifs d'hébergement, et en situation de handicap psychique suffisamment stabilisé pour respecter et bénéficier des règles de vie collective et vivre en logement autonome, dès lors qu'un accompagnement et des soins sont garantis en fonction de leurs besoins.**

**Il est possible d'imaginer des structures mixtes, dans lesquelles une pension de famille intègre des places résidences accueil en son sein.**

En 2023 le département de l'Ain compte 5 pensions de familles (111 places), ainsi qu'une résidence-accueil (24 places) créée en 2020.

Les différents gestionnaires interrogés partagent les mêmes difficultés :

- Une absence de mixité de profils au sein des pensions de famille (sexe, âge).
- Des personnes souffrant de problématiques psychiques logées au sein de pension de famille faute de places en résidence accueil.

*L'offre d'intermédiation locative souffre d'un manque de lisibilité et de freins liés à la captation dans le parc privé*

La sous-location, un dispositif adéquat pourtant encore peu utilisé

En 2021, 97 ménages ont bénéficié du dispositif de sous-location du Conseil Départemental tous opérateurs confondus (contre 107 en 2020). La sous-location est adaptée aux personnes qui n'ont pas besoin d'un accompagnement social lourd. Elle est un moyen de sécuriser et de simplifier la relation entre le locataire et le bailleur. Le public concerné est principalement des personnes seules avec ou sans enfants.

Par ailleurs, l'Ain compte 110 logements en sous location financée par l'Etat.

Les principaux bénéficiaires sont des personnes seules avec ou sans enfants. Les principaux motifs d'admission dans le dispositif sont les personnes hébergées de façon précaire ou dans un logement inadapté, les personnes expulsées et les sortants de CHRS.

Les principaux bailleurs mobilisés sont Dynacité et Bourg Habitat, suivis de la Semcoda et d'Halpades dans le Pays de Gex.

Pour les opérateurs interrogés, le principal obstacle au développement de la sous-location réside dans la difficulté de captation des logements, tout particulièrement les logements de petites typologies (T1/T2) sur les polarités comme Ambérieu et Miribel par exemple.

- Des logements loués à des loyers élevés en secteurs tendus qui ne correspondent pas aux critères des publics accompagnés.

- Des opérateurs qui observent une hausse des impayés qui repousse le glissement des baux.
- Le mandat de gestion, un dispositif qui peine à décoller malgré ses atouts (9 places en mandat de gestion réparties sur la CCPA (5) et HBA (4))

Un travail de communication a été effectué en 2021 auprès des intercommunalités et des communes pour développer des logements temporaires en sous-location sur les territoires non dotés.

Sous-location temporaire financée par le Conseil Départemental	Sous-location financée par le Conseil Départemental	Sous location financée par l'Etat
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 logements en sous location temporaire répartis comme suit : 1 Montrevel en Bresse, 2 Miribel</li> <li>• 3 supplémentaires qui devraient être financé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023</li> </ul>	97 logements répartis : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accueil Gessien : 25 logements</li> <li>• Tremplin : 52 logements</li> <li>• ORSAC : 20 logements</li> </ul>	110 logements soit 353 places réparties en : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 160 places sous-location (45%)</li> <li>• 193 baux glissants (55%)</li> <li>• 270 places portées par des bailleurs sociaux (76%)</li> <li>• 83 places portées par le privé (24%)</li> </ul>

Les partenaires interrogés dans le cadre de l'élaboration du plan ont partagé l'intérêt de la sous location. Néanmoins, le manque de lisibilité entre les dispositifs a également été remonté.

La situation socio-économique des personnes et ménages orientés sur le dispositif de sous-location est de plus en plus fragile. La saturation des dispositifs d'hébergement conduit à des prescriptions de ménages qui ne relèvent pas de ce dispositif.

*Parole d'opérateur.*

### 3.6 Les dispositifs d'accompagnement vers et dans le logement

#### Le FSL - Fonds de Solidarité pour le Logement

Le FSL est destiné aux ménages à faibles ressources rencontrant des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement.

Les aides recouvrent :

- Les aides financières directes : allocations, prêts, abandons de créance, auxquels peuvent s'ajouter les contributions volontaires des partenaires,
- Les aides indirectes : accompagnement social lié au logement (ASLL), gestion locative dans le cadre de la sous-location ou de baux glissants, accueil en maison relais.

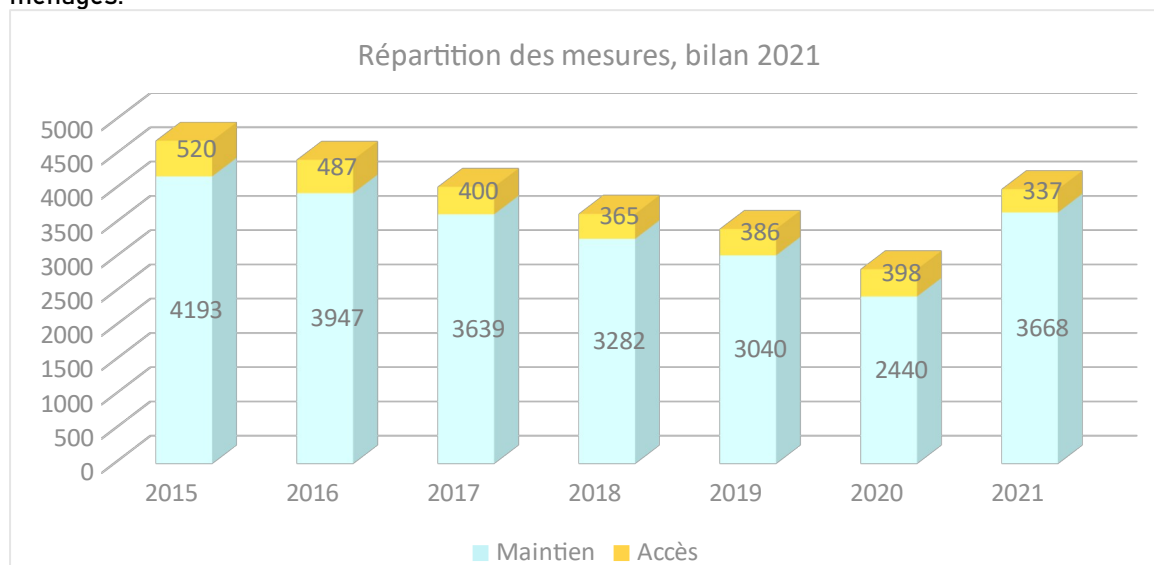
Le FSL est majoritairement mobilisé pour l'accès au logement (92% en 2021) et dans une moindre mesure pour le maintien dans le logement (8% en 2021). Entre 2015 et 2021, le nombre de demandes de FSL d'accès et de maintien confondus a baissé de 15%.

Suite aux modifications du règlement intérieur du FSL et de l'année post confinement, une hausse de 39% de mesures accordées a été observée pour une augmentation de 34% en montants.

Les aides à l'accès ont fortement augmenté en 2021. Cela s'explique notamment par les modifications du règlement intérieur du FSL qui ont assouplies les critères pour bénéficier de la prestation élargie

à l'accès et a ouvert l'obligation pour les bailleurs de porter la demande directe de la prestation de base à l'accès (Dépôt de Garantie / Garantie de Loyer).

Cependant, une baisse des aides au maintien est observée malgré le contexte de précarité des ménages.



Le FSL peut être saisi par toute personne ou famille en difficulté et, avec son accord, par toute personne ou organisme y ayant intérêt ou vocation. Les ménages éligibles aux aides à l'accès du FSL sont ceux dont les ressources sont inférieures à 80% du plafonds HLM ou dont les ressources présentent un caractère d'irrégularité incompatible avec l'accès dans un logement adapté à leur situation. Pour les aides au maintien FSL il est nécessaire que les ressources du ménages soient inférieures à 100% des plafonds HLM.

Les logements publics classés en étiquettes F ou G peuvent donner lieu à une aide à l'accès FSL si un projet de rénovation est prévu dans les 2 ans sur présentation d'une délibération ou attestation sur l'honneur du bailleur.

L'accès aux aides FSL n'est pas possible pour les ménages en CHRS. Cependant, les ménages sortants de structures d'hébergement, de logements adaptés ou temporaires au sens large peuvent bénéficier des aides FSL pour accéder ou se maintenir dans un logement autonome.

### *Le FNAVDL - Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement*

Le Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL) est un fonds public, alimenté par l'Etat, les bailleurs sociaux et Action Logement afin de financer les projets des associations et/ou des bailleurs sociaux portant des actions d'accompagnement social pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement des publics en difficulté.

L'accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL), permet aux ménages d'accéder à un logement ou à y vivre durablement en accédant à ses droits et en respectant les obligations inhérentes au statut de locataire. L'objectif est l'autonomie de la personne ou du ménage dans la prise en charge de son parcours logement.

Cette aide est fournie à un ménage rencontrant un problème d'accès ou de maintien dans un logement, en raison de difficultés d'insertion sociale, financières ou d'un cumul des deux. Les travailleurs sociaux d'associations, les opérateurs AVDL accompagnent, informent et sensibilisent les ménages en difficulté.

- Le Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL) est un programme créé en 2011 et financé par l'Etat, les bailleurs sociaux et Action Logement. En 2019 le budget régional s'élevait à 15 000 000€ par an.
- Le FNAVDL finance des actions d'accompagnement personnalisé de personnes en difficulté, favorisant leur accès à un logement et leur maintien dans le logement. Ce dispositif répond à plusieurs principes :
  - Promouvoir le travail en commun entre associations et bailleurs sociaux,
  - Soutenir de nouveaux projets, mais aussi permettre la pérennisation des démarches engagées ayant apporté une valeur ajoutée sur les territoires
  - Garder de la souplesse pour les acteurs locaux.
- Afin d'assurer la coordination des actions, le programme AVDL intègre les différents volets du FNAVDL. De ce fait, cela permet une meilleure répartition des actions puisqu'un tiers des actions présentées dans l'AVDL sont portées par les bailleurs sociaux en leur nom propre ou dans le cadre de l'inter-organisme. Ce programme favorise le développement de partenariats.
- Dans le département de l'Ain un appel à projet a été lancé en 2020 par les services de l'Etat et le Département. C'est ce qui a permis de créer le 1<sup>er</sup> janvier 2021 la plateforme d'accompagnement logement (PAL) en fusionnant l'AVDL et l'ASLL. Cet appel à projet a permis de gagner en cohérence ainsi qu'en lisibilité.

#### Les publics visés par le FNAVDL

Ménages DALO

L'ensemble des publics prioritaires mentionnés à l'article L441-1 du CCH

Les personnes mentionnées au II de l'article L301-1 du CHH, « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide la collectivité pour accéder à un logement décent ou indépendant ou s'y maintenir »

#### *La PAL - Plateforme d'accompagnement logement, la fusion des dispositifs AVDL-ASLL*

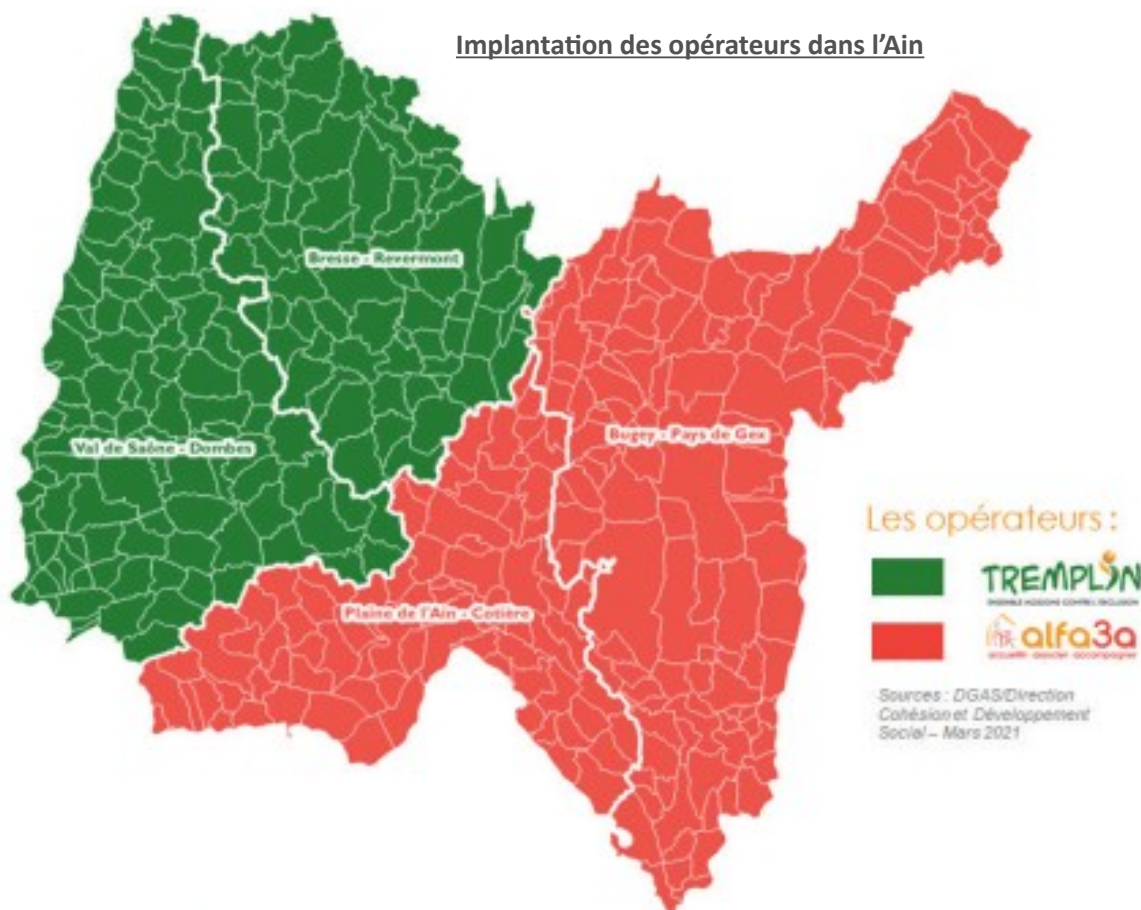
Au sein du département de l'Ain, un appel à projet commun lancé en 2020 par les services de l'Etat et le département a permis de créer au 1<sup>er</sup> janvier 2021, la plateforme d'accompagnement logement (PAL) en fusionnant les dispositifs préexistants : l'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) financé par l'Etat et le FNAVDL et l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) financé par le département.

Cette fusion a permis de gagner en cohérence et en lisibilité. Au-delà de la disponibilité de logements ordinaires ou adaptés, c'est la qualité de l'offre d'accompagnement qui est un facteur clé de l'insertion durable des personnes dans un logement. Or, la multiplicité des dispositifs finançant les mesures d'accompagnement sur le territoire, leur articulation et la modularité de leur mobilisation n'étaient pas toujours suffisantes.

La plateforme d'accompagnement logement assure une cohérence entre offre et demande d'accompagnement. La plateforme ne se substitue pas aux acteurs de l'accompagnement mais est garante de leur bonne coordination. L'accompagnement proposé par la PAL offre aux ménages l'opportunité de se réapproprier leur pouvoir d'agir et leur autonomie en leur permettant d'accéder à un logement et d'y vivre.

Les objectifs sont d'accompagner vers le logement autonome et de favoriser le maintien dans celui-ci. Cette plateforme est portée par deux associations locales sur le département de l'Ain : Tremplin et ALFA3A.

## Implantation des opérateurs dans l'Ain

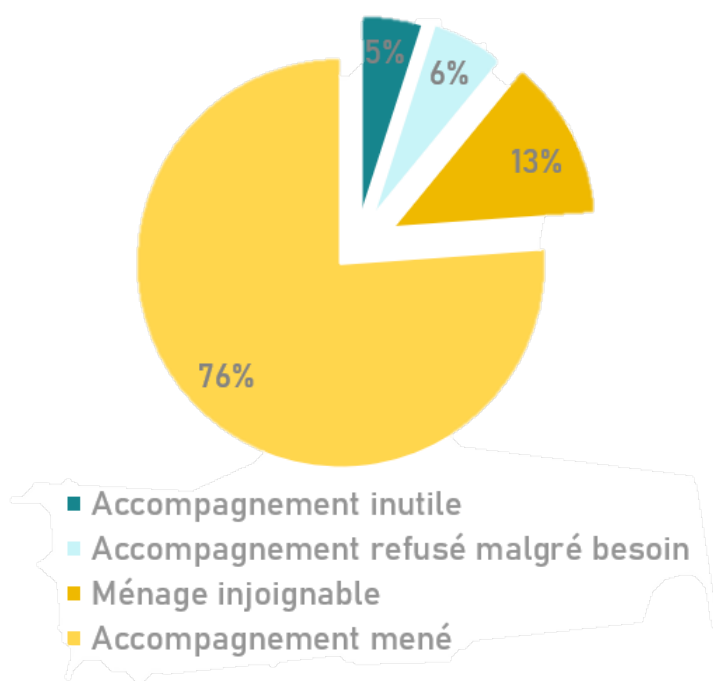


### Deux opérateurs, un dispositif, le bilan de l'année 2021

- Les personnes accompagnées par le dispositif ont en moyenne 41 ans. Ce sont à 36% des hommes seuls et 20% des femmes seules avec enfants. Ce sont à 34% des personnes percevant un salaire et 23% des personnes percevant le RSA.
- La majorité des mesures ont été réalisées sur les EPCI de Grand Bourg Agglomération, Haut Bugey Agglomération, la CCPA et Pays de Gex Agglomération.
- La durée moyenne d'accompagnement est de 3,8 mois. L'accompagnement vers le logement dure en moyenne 3,4 mois, l'accompagnement au maintien dans le logement 3,9 mois et l'accompagnement à l'entrée dans le logement 3,6 mois. Les prescripteurs majoritaires sont le Centre Départemental de la Solidarité (CDS) et les Commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.
- En moyenne, lors d'un accompagnement 5,3 visites à domicile sont réalisées et 1,6 lors d'un diagnostic des besoins du ménage.

### Les avantages de la PAL (bilan 2021)

- Alléger les processus de mise en œuvre permet un gain en réactivité pour la mise en œuvre des prestations.
- Confiance et responsabilité des données aux opérateurs
- La PAL permet de réduire les listes d'attentes
- Renforcement de la communication entre les opérateurs Alfa3a/Tremplin, l'Etat, le Conseil Départemental et les acteurs de terrains
- Diagnostics CCAPEX : déplacement à domicile et réactivité d'intervention



**613**  
C'est le nombre de mesures d'accompagnement sur tout le département en 2021

**613**  
C'est le nombre de mesures d'accompagnement sur tout le département en 2021

### Des dispositifs originaux de prévention des expulsions locatives

#### Le dispositif de prévention des expulsions

La Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX) est obligatoire dans tous les départements. Son rôle a été renforcé en 2014 avec la loi ALUR. Elle est composée des membres suivants : l'État (co-président) ; le Conseil Départemental (co-président) ; les Maires des communes concernées et Présidents d'EPCI ; la CAF / MSA ; l'ADIL, l'UDAF et les associations représentant les locataires et bailleurs des parcs privé et social.

La CCAPEX a pour but d'intervenir le plus en amont possible et de favoriser le maintien dans le logement. Elle agit de façon globale, dès l'apparition de l'impayé jusqu'au stade final du relogement, de l'hébergement ou de l'expulsion. Elle favorise l'intervention de tous les acteurs susceptibles de venir en aide au ménage en difficulté.

La CCAPEX peut être saisie par toute personne : le locataire, le bailleur, la CAF ou le préfet, dès lors qu'un risque d'expulsion existe. Elle est compétente pour examiner les situations : d'impayés de loyers, de troubles du voisinage, de congé pour vente, de reprise personnelle.

L'instauration de la charte de prévention des expulsions repose de plusieurs lois : Loi Besson du 31 mai 1990. Loi ALUR du 24 mai 2014. Décret du 31 mars 2016. Cette charte se caractérise par de forts partenariats qui permettent la valorisation des actions de chacun dans le but de réduire le nombre d'expulsions locatives dans le département.

Pour lutter contre cela et trouver des solutions en amont des expulsions, différents dispositifs et de nombreux acteurs sont mobilisés afin de permettre le maintien des ménages les plus en difficulté au sein de leur logement en déployant des efforts autour de :

- L'intervention des quatre sous-commissions de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) permet de coordonner, d'évaluer et d'orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives, délivrer des avis et recommandations à l'intention de tous les acteurs de la prévention et aux locataires/bailleurs.
- La charte de prévention des expulsions dans le département de l'Ain 2020 - 2025 fixe les enjeux et les objectifs que les partenaires signataires s'engagent à mettre en place.
- L'expérimentation des Commandements de payer (CDP) est portée conjointement par la DDETS, la CAF, l'ADIL et la PAL portant sur le territoire de la CCAPEX de Bourg-en-Bresse.

### *L'expérimentation Commandements de payer (CDP)*

En 2018, l'ADIL la DDETS et la CAF se sont associées pour porter sur le territoire de la CCAPEX de Bourg-en-Bresse une expérimentation visant à traiter l'impayé de loyer au plus tôt en accompagnant les propriétaires privés et les locataires sur le plan juridique et en permettant aux ménages de bénéficier d'un accompagnement social.

En termes de process, l'expérimentation se déroule de la manière suivante :

- Pour tous les commandements de payer du parc Privé le secrétariat CCAPEX (DDETS) transmet l'acte d'huissier à la CAF et à l'ADIL.
- L'ADIL envoie un courrier de mise à disposition au locataire et aux bailleurs privés.
- La CAF prend contact avec le ménage (si allocataire avec enfant à charge et non bénéficiaire du RSA) afin d'établir un diagnostic social. Pour les autres ménages, si leur dette est supérieure à 2000€ et s'ils ne sont pas allocataire RSA, le secrétariat CCAPEX saisit la PAL pour un diagnostic. L'objectif étant que chaque ménage puisse bénéficier d'un accompagnement social (aller vers du travailleur social de la CAF ou PAL) et juridique s'il le souhaite.

#### **Bilan 2021 de l'expérimentation Commandements de payer (CDP) – CCAPEX Bourg-en-Bresse**

- 280 commandements de payer transmis par le secrétariat CCAPEX au service Aide financière individuelle Logement
- 27 situations d'impayés sont signalées par le bailleur à la Caf, avant ou en même temps que le CDP
- 20 dossiers allocataires non à jour / radiés
- 8 ménages sont bénéficiaires du RSA
- 28 ménages « personnes isolées » résident sur la commune de Bourg-en-Bresse.
- 60 situations d'impayés sont orientées auprès d'un travailleur social Caf, dont 49 situations correspondent à l'offre de service impayé (ménages toujours présents dans le logement, dettes non apurées, plans non mis en place...)

En moyenne, 28% des orientations suite CDP permettent un premier rendez-vous avec un travailleur social Caf afin d'établir dans un premier temps un diagnostic, une information auprès du ménage voire une orientation partenaire. Cependant, seulement 5% amène à un accompagnement global.

L'ADIL de l'Ain a mené un travail d'analyse sur le long cours des Commandements de payer (CDP) permettant notamment de révéler des besoins d'accompagnement renforcé de certains locataires, comme propriétaires. En 2021, on observe 286 commandements de payer reçus. Le nombre de CDP

reçus est légèrement plus important qu'en 2020 avec 261 commandements de payer reçus (+ 9%). C'est la seconde année (après 2019) où l'ADIL a reçu le plus de commandements de payer. En comparaison aux chiffres des années précédentes, un nombre plus importants de dossiers ne mentionnent qu'un locataire et/ou garant.

#### Les chiffres clefs de l'ADIL01 en 2021 sur les commandements de payer du parc privé :

- **601€ : loyer moyen des locataires en impayés**
- **40% des impayés représentent 3 à 6 de mois impayés**
- **3 169€ de dette en moyenne**
- **La fourchette de dette des locataires s'étend de 600€ à 23 418€**

#### Focus sur le rôle de l'ADIL 01 dans la prévention des expulsions

Le cumul des impayés peut conduire au déclenchement d'une procédure d'expulsion. Afin de prévenir et de limiter les expulsions, l'ADIL joue un rôle de prévention, de conseil et d'accompagnement.

En moyenne, depuis 2019, 1000 décisions d'expulsion locative sont prononcées par la justice chaque année dans l'Ain. La question de l'expulsion n'est pourtant soulevée que dans 1,7% des consultations de l'ADIL01 . Lors de ces sollicitations, la dette est déjà existante dans 95% des cas, et pour les locataires du parc social, dans 32% des cas le bail est déjà résilié.

L'enjeu est notamment de mobiliser les locataires au plus tôt, afin qu'ils se rendent à l'audience. En effet dans 60% des cas, l'expulsion du locataire est prononcée compte tenu de l'absence du locataire.

#### sur les commandements de payer du parc privé :

- 
- 
- 

#### sur les commandements de payer du parc privé :

- 
- 
- 

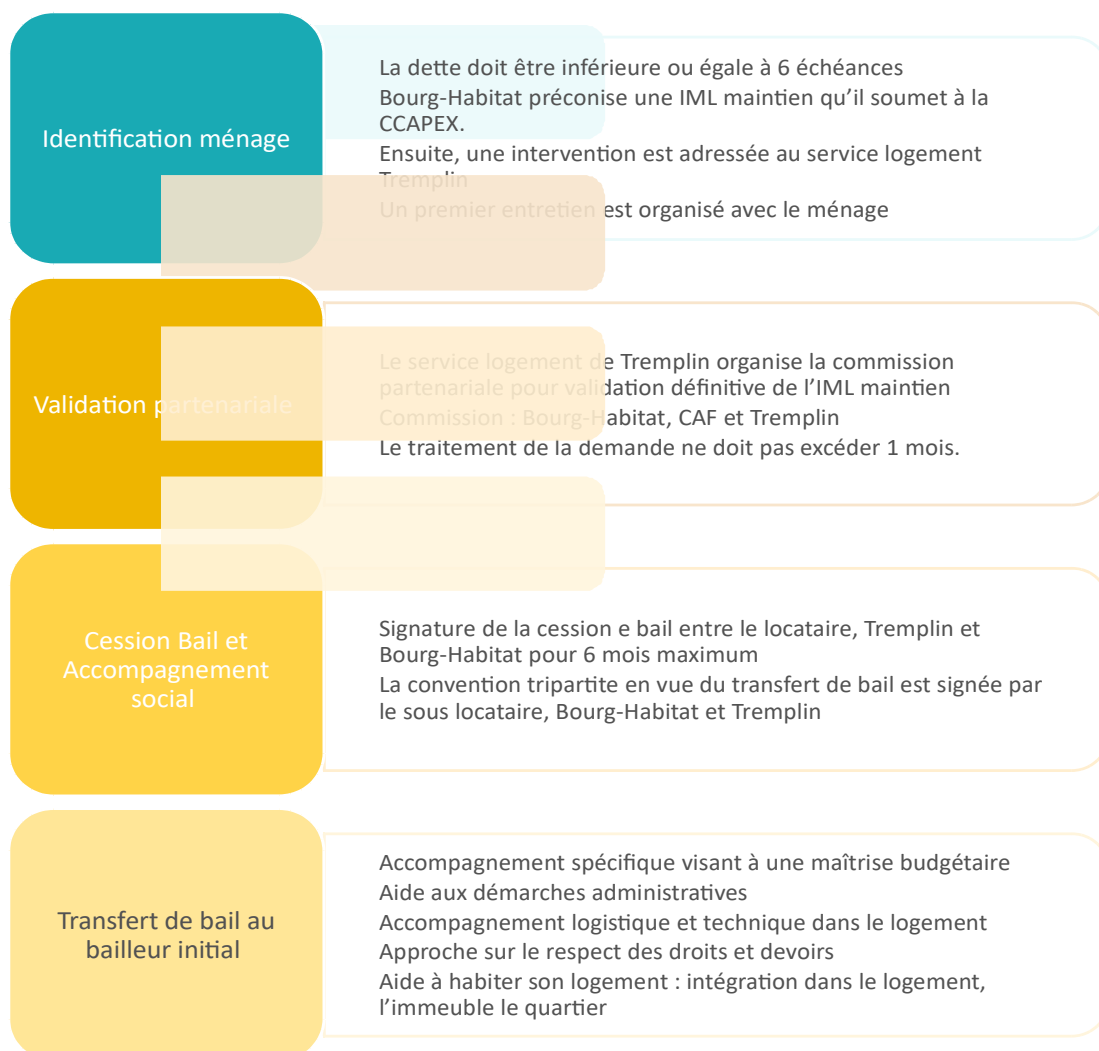
Le public dans une situation d'impayé préfère parfois téléphoner plutôt que de prendre rendez-vous et de se déplacer. Il est donc parfois difficile de chiffrer combien de personnes sont dans cette situation, les appels pouvant être faits de manière anonyme.

## L'intermédiation Locative Maintien

Les bailleurs sociaux, en général, et Bourg Habitat en particulier (du fait du peuplement très social de son parc) identifient que la gestion des impayés dans le logement social se situe à la frontière de l'économie et du social. L'impayé de loyer peut être le fait d'un choix du locataire, comme le symptôme d'une situation sociale dégradée. Les Bailleurs déploient des outils et des services qui permettent une bonne gestion des situations d'impayé, notamment en gardant, au maximum, un lien de proximité avec les locataires. Pour autant, en cours de procédure, de nombreuses personnes coupent ce lien. Cette rupture du lien peut être un nouveau signal de dégradation de la situation sociale. Elle conduit souvent aux extrémités de la procédure : la rupture du bail et la procédure d'expulsion

Le dispositif d'intermédiation locative Maintien mis en place depuis 2018 en partenariat entre Bourg-Habitat, Tremplin et la DDETS de l'Ain, la CAF de l'Ain et la CCAPEX de Bourg-en-Bresse propose une solution transitoire à des locataires présentant un impayé de loyer afin d'assurer leur maintien dans le logement. Les objectifs de l'IML Maintien : Maintenir le locataire dans son logement, agir sur la responsabilité foncière et garantir l'autonomie dans le logement via un accompagnement adapté.

Ce dispositif particulier est destiné à un public présentant les caractéristiques suivantes : une dette de loyer, une procédure contentieuse au stade de l'assignation, une rupture de lien avec le bailleur social, une absence de lien avec les différents acteurs du secteur.



### 3.7 La lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

#### *Un segment du parc ancien privé qui nécessite d'être rénové*

35% des logements ont été construits avant 1970, soit avant les premières normes en matière de performance énergétique. Cette proportion est relativement faible à échelle départementale, néanmoins, l'ancienneté est davantage marquée selon les secteurs (au sein du parc rural moins attractif qui n'a pu bénéficier du développement de l'offre récente ou encore au sein des centres-villes, par exemple le taux avoisine les 40% au sein de Bourg-en-Bresse)

Lorsque des difficultés économiques et financières s'additionnent à un parc énergivore, il peut y avoir des situations de précarité énergétique voir de logement indigne.

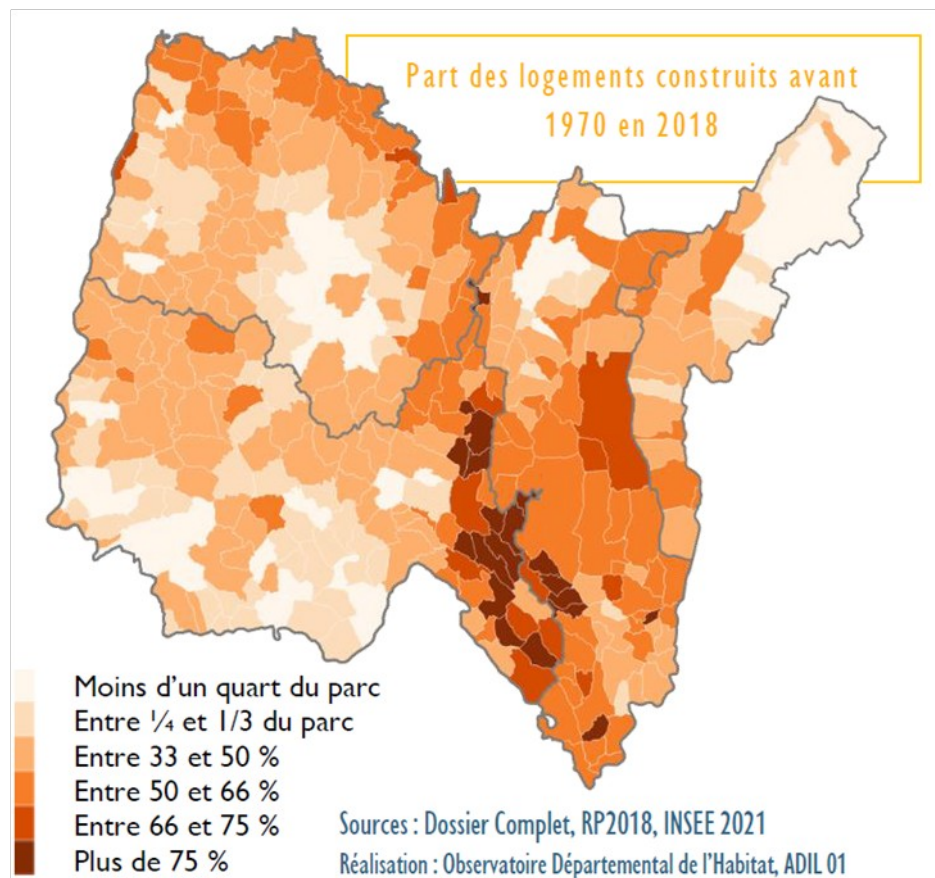
Dans l'Ain, 51 % des logements loués dans le parc privé sont d'étiquette E, F, G (environ 27 000 logements). 26 % ont une étiquette F et G (environ 13 000 logements) et feront l'objet (en l'absence de rénovation) d'une suspension d'autorisation de louer d'ici 2025/2028. Pour comparaison, en France, les étiquettes E, F, G représentent 48 % du parc locatif privé, 23 % pour les F et G.

Une étude de l'INSEE basée sur une enquête réalisée en 2015 rapporte qu'en « Auvergne-Rhône-Alpes, 610 000 ménages sont potentiellement en situation de vulnérabilité énergétique liée au logement, soit 19% des ménages, un taux au-dessus de la moyenne française (15%). ». Un ménage est considéré vulnérable logement lorsque la part des dépenses dans les revenu disponible est supérieur à 8,2%.

Plusieurs facteurs expliquent cette situation : le climat et le relief expliquent en partie cette vulnérabilité, mais aussi les dépenses énergétiques, les revenus et l'état du bâti, souvent ancien et énergivore.

Ces logements posent des enjeux environnementaux mais également des enjeux sociaux : charges élevées renforcées encore par l'inflation, confort du logement, coût des travaux, etc. D'autant plus qu'ils jouent un rôle d'accueil des ménages modestes.

## Près d'un logement sur 3 achevé avant 1970 potentiellement énergivore



### *Des situations de précarité énergétique importantes qui concernent l'ensemble du territoire*

La loi du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, énonce une définition légale de la précarité énergétique : « est en situation de précarité énergétique [...] une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

Le département de l'Ain compte 35 669 ménages en situation de précarité énergétique selon l'ONPE, soit 13% de la population départementale.

La précarité énergétique concerne l'ensemble du territoire départemental. Elle est néanmoins plus marquée dans les secteurs où le taux de pauvreté est le plus élevé (exemple du Haut-Bugey).

Ces difficultés se retrouvent également dans les sollicitations du FSL énergie dont le montant moyen par ménage bénéficiaire s'élève entre 300 et 399 euros en 2021.

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a notamment pour objet de lutter contre les passoires énergétiques en évitant progressivement leur relocation. Ainsi, à partir de 2025, les logements dont le diagnostic de performance énergétique est de lettre G devront faire l'objet de travaux avant d'être reloués ou mis en vente. En 2028, suivront les logements diagnostiqués d'étiquette F, en 2034, les étiquettes E suivront le même chemin.

Source : ONPE	Nombre de ménages en situation de précarité énergétique	Part des ménages en situation de précarité énergétique
Ain (01)	35 669	13%
CA du Bassin de Bourg-en-Bresse	8 401	14,2%
CA Haut - Bugey Agglomération	4 425	16,5%
CA du Pays de Gex	3 095	7,5%
CC de la Plaine de l'Ain	4 665	14%
CC du Pays Bellegardien (CCPB)	1 382	14,8%
CC de la Dombes	1 916	12%
CC Bugey Sud	2 686	18%
CC Dombes Saône Vallée	1 286	8,5%
CC de la Côtière à Montluel	950	10,1%
CC de Miribel et du Plateau	1 106	11,5%
CC de la Veyle	1 283	13,8%
CC Val de Saône Centre	1 031	12,4%
CC Bresse et Saône	1 650	15,5%
CC Rives de l'Ain - Pays du Cerdon	1 062	16,9%

### *D'importants moyens déployés à échelle départementale dans la lutte contre la précarité énergétique et habitat indigne*

#### La Plan d'action de lutte contre l'habitat indigne 2022- 2025

Il consacre un axe stratégique de son plan pour « lutter contre la précarité énergétique ». L'action associée propose de « mettre en œuvre et suivre les dispositifs mis en place pour lutter contre les passoires thermiques et réduire la facture énergétique des ménages.».

Les objectifs généraux sont de simplifier, regrouper les aides énergétiques mais également d'avoir un seul accès à l'information. Il semble nécessaire de développer et encourager la rénovation thermique des logements des propriétaires occupants, des locataires du parc privé ou des copropriétaires finançant les travaux.

Un Pôle départemental de Lutte contre l'habitat Indigne et la Précarité Energétique (PDLHIPE) a été créé par arrêté préfectoral du 2 août 2011 mettant en synergie les différents services publics et partenaires de la lutte contre l'habitat indigne.

Le plan départemental triennal de lutte contre l'habitat indigne 2022-2025 a pour objectifs : renforcer les actions du pôle pour le traitement des situations d'habitat indigne, développer les mesures pour lutter contre les marchands de sommeil et bailleurs indélicats, lutter contre la précarité énergétique et poursuivre/développer les actions de sensibilisation et d'accompagnement à destination des partenaires (élus, travailleurs sociaux...). La porte d'entrée est le guichet « info logement indigne ». Il a pour mission de recevoir les signalements de la part des occupants, ou de toutes personnes en ayant connaissance font le logement présente les signes d'habitat indigne. Ce service permet d'orienter les occupants vers le bon interlocuteur (précarité énergétique, habitat indigne, problèmes de voisinage...) et de transmettre aux acteurs de la lutte contre l'habitat indigne les signalements.

En 2021, 68 logements loués par des propriétaires bailleurs ont été aidés afin d'être rénovés (on en comptait 33 en 2020, et en moyenne 53 par an sur les 5 dernières années selon la DREAL).

#### Signalements enregistrés par le pôle de lutte contre l'habitat indigne entre 2019 et 2021

	2019	2020	2021
Nombre de signalements reçus par l'ADIL (LHI compris)	540	457	672
Nombre de signalements LHI reçus par le pôle	236	226	233
Nombre de signalements parc social (manquement RSD) suivis par le pôle	84	67	76
Nombre de signalements parc privé (manquement RSD) suivis par le pôle	152	142	157
Nombre d'arrêtés pris au titre du CSP (insalubrité...) suivis par le pôle	26	10	13

#### Le programme d'intérêt général (PIG) "Rénovation thermique" 2022-2025 dédié à l'habitat indigne

Le PIG s'applique sur une échelle relativement vaste, sur l'ensemble des communes du Département de l'Ain, hors secteurs opérationnels (OPAH). Ce programme vise à apporter des conseils et des subventions aux propriétaires modestes et aux copropriétés qui souhaitent engager des travaux d'économies d'énergie (isolation, chauffage, ventilation). Un opérateur est chargé de repérer les logements concernés Cette aide venant en complément de la subvention de l'Anah destinée aux propriétaires bailleurs, et permet de financer des travaux de mise aux normes de décence, des travaux lourds dans un logement très dégradé, des travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat.

Sur le département, quatre Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) comportent un volet Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) : Haut-Bugey Agglomération, la CC Plaine de l'Ain, la CC Rives de l'Ain –Pays du Cerdon et la CA du Bassin de Bourg-en-Bresse.

En ce qui concerne la lutte contre l'habitat indigne, malgré les moyens déployés par le département et les acteurs du territoire (MOUS, OPAH, Habiter mieux), les difficultés restent prégnantes : manque d'objectivation des données à travers la base ORTHI, méconnaissance des pouvoirs de police par les élus, partenariats aléatoires notamment avec la Justice, enjeu de sensibilisation et d'accompagnement des élus locaux, etc.

Dans le cadre des actions liées à la lutte contre l'habitat indigne, les acteurs sont confrontés à des publics en grande difficultés psychologiques et sociales. Certaines situations rencontrées relèvent de l'incurie (syndrome de Diogène...).

### Les services de conseils aux habitants

L'ALEC01 est l'opérateur du service public de la performance énergétique de l'habitat de l'Ain. Ce service de conseils aux habitants est porté par les EPCI comprenant à la fois l'information et le conseil sur les économies d'eau et d'énergie, les énergies renouvelables, les solutions techniques et les aides financières liées à l'habitat et offre un accompagnement dans les démarches de rénovation énergétique des maisons individuelles et des copropriétés.

Pour mettre en œuvre le service Public de la Performance Energétique de l'Habitat (SPPEH), le Département a soutenu la création de la Société Publique Locale (SPL) ALEC AIN, outil d'ingénierie technique mutualisé en lien avec les intercommunalités et agglomérations aindinoises. Les particuliers et les professionnels peuvent appeler la SPL ALEC AIN pour bénéficier de conseils sur leurs projets de rénovation énergétique.

Bilan 2021 du SPPEH dans l'Ain :

- 11 000 informations, sensibilisations, conseils, accompagnements
- 120 artisans sensibilisés et référencés sur l'ensemble du département
- L'Ain en tête des résultats au plan national : l'Ain correspond à 1% de la population française, 660 accompagnements de propriétaires de maisons individuelles y sont réalisés en 2021 soit 15% des accompagnements en France.

### La plateforme Histologe enregistre 87 signalements sur le département de l'Ain en décembre 2022.

- 2 signalements sont à traiter
- 80 signalements sont en cours de traitement
- 1 signalement a été refusé
- 4 signalements ont été fermés

### *Des mesures engagées à échelle locale*

#### Le permis de louer

La communauté d'agglomération Haut-Bugey Agglomération (CAHBA) a mis en place à compter de janvier 2020 un permis de louer sur une partie du territoire de la commune de Nantua (avec un secteur soumis à autorisation et un secteur soumis à déclaration).

En 2021, ce sont 83 dossiers déposés concernant 64 logements soient 40 dossiers pour une Autorisation Préalable de Mise en Location (APML) et 43 dossiers pour une Déclaration de Mise en Location (DML). Les demandes d'autorisation (APML) ont fait l'objet des décisions suivantes : 21 autorisations, 8 autorisations avec réserves et 10 refus dont 4 levés suite à des travaux.

Les points positifs du dispositif	Les aspects qui méritent une attention	Les limites du dispositif
<p>Interdit la location d'un logement qui ne devrait pas être loué (APML)</p> <p>Rappelle les obligations et documents/diagnostics à produire pour la location</p> <p>Améliore la connaissance du parc de logements privés</p> <p>Favorise l'amélioration de l'habitat</p> <p>Instaure un contrôle et un suivi systématiques des logements à la location</p>	<p>S'assurer du respect du permis de louer par le plus grand nombre de bailleurs</p> <p>Suivre les logements soumis à un refus ou à une autorisation avec réserve(s), en lien avec la CAF</p>	<p>Le permis de louer n'est pas un outil d'amélioration globale des logements</p>

### 3.8 Synthèse SWOT du diagnostic

Forces	Faiblesses
<p><u>Territoire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Un territoire globalement attractif, un taux de chômage et de pauvreté inférieur à la moyenne régionale et nationale, une dynamique démographique importante</li> </ul> <p><u>Suivi, appui et animation du plan</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le précédent plan a renforcé les liens entre partenaires associatifs, institutions et bailleurs sociaux, notamment via la mise en place de multiples groupes de travail techniques : accord collectif départemental , IML, ALT, comité de pilotage du SIAO, AMI grand marginalisés, CHRS hors les murs... "</li> <li>La mise en place de l'observatoire de l'Habitat a permis une amélioration de la connaissance des besoins du territoire.</li> </ul> <p><u>Publics et accompagnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'accord collectif départemental a permis une définition commune des publics prioritaires . La création de la Plateforme d'accès au logement, fusion des dispositifs d'AVDL et d'ASLL, a permis de gagner en efficacité et en autonomie pour les opérateurs, tout en répondant mieux aux besoins des ménages.</li> <li>Plusieurs expérimentations sont en cours pour prévenir au plus tôt les expulsions locatives.</li> <li>Une réflexion est en cours pour prendre en charge les jeunes majeurs anciens mineurs non accompagnés (MNA), via un accompagnement pluridisciplinaire incluant l'accès au logement</li> </ul> <p><u>Offre de logement et d'hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Un triplement du nombre de places dédiées aux femmes victimes entre 2017 et 2023 Une offre conséquente de places de logement accompagné</li> <li>Un développement de l'offre d'hébergement au cours du précédent plan</li> <li>La création de dispositifs d'hébergement sas vers le logement et de logement adapté dédiés aux bénéficiaires de la protection internationale permettant de fluidifier le dispositif national d'accueil</li> <li>Des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique et d'aide à la rénovation thermique qui couvrent tout le département</li> <li>Des associations qui montent des projets de coordination entre acteur du médico-social</li> </ul>	<p><u>Territoire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Des inégalités infra départementales fortes entre les différents territoires en termes d'attractivité, de pauvreté, de tensions du marché locatif. Une offre locative sociale concentrée sur les pôles urbains</li> </ul> <p><u>Suivi, appui et animation du plan</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Un observatoire du SIAO qui n'a pas atteint son opérationnalité</li> <li>Un manque de passerelles entre ODH et observatoire du SIAO</li> <li>Un manque de visibilité des actions réalisés lors du précédent plan</li> <li>Un manque de connaissance de la part des élus des dispositifs de logement et d'hébergement</li> <li>Un besoin persistant d'interconnaissance des acteurs du médico-social pour une meilleure prise en charge des publics</li> </ul> <p><u>Publics et accompagnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Des jeunes sortants de l'ASE (et en particulier les ex MNA) en précarité résidentielle et peu de solutions adaptées à leurs besoins.</li> <li>L'offre actuelle de places d'hébergement d'urgence en collectif (sanitaires et restauration en commun) ou en cohabitation, ou refusant les animaux ne répond pas aux demandes de certains ménages.</li> <li>L'offre actuelle d'hébergement ne s'avère pas adaptée pour les publics les plus marginalisés (présentant des addictions, une instabilité psy ...)</li> <li>Une offre de logements accompagnés et d'hébergement disparate et concentrée sur les plus grosses agglomérations</li> </ul> <p><u>Offre de logement et d'hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Un manque de place dédié aux femmes victimes de violences conjugales en milieu rural</li> <li>Un manque de connaissance des besoins territorialisés des publics en matière de logement accompagné et de place d'hébergement Des difficultés à capter du logement privé pour mettre en place des sous locations Un manque de logements dans le parc social adapté à la perte d'autonomie et au handicap</li> <li>Une tension plus forte sur les zones urbaines Un parc locatif privé vieillissant, surtout en</li> </ul>

<p>pour des publics spécifiques (publics atteints de troubles psys (dont incurie), majeurs protégés) et qui intègrent dans leur travail les questions du logement</p>	<p>zone détendue</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique aux résultats limités faute de moyens coercitifs</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Opportunités</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Menaces</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Un recrutement au sein de l'observatoire du SIAO qui permettra de mieux connaître les besoins en hébergement et logement accompagné</li> <li>Des Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) qui se développent sur le territoire</li> <li>Le développement du SPIE et, à terme de France Travail, avec un accompagnement globalisé prenant en compte la thématique du logement.</li> <li>Le Futur pacte local des solidarités (2024-2027) pourrait permettre de financer des actions en lien avec l'hébergement et/ou le logement</li> <li>L'expérimentation d'un dispositif pour les publics marginalisés permettant de questionner les pratiques d'accompagnement classique</li> <li>La création d'une AIVS en vue de capter davantage de logement dans le parc privé pour les ménages en situation de précarité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Paupérisation d'une partie de la population et hausse des impayés de loyers observée au niveau national, qui peuvent à terme toucher certains habitants dans l'Ain</li> <li>Hausse des impayés d'énergies compte tenu de l'inflation et de la crise énergétique</li> <li>La proposition de loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite en cours d'examen au Sénat va raccourcir les délais de la procédure d'expulsion.</li> <li>Le nombre de plans et schémas sur des sujets proches ou liés au logement compliquent la lisibilité de l'action publique. Une précarisation des jeunes sur le département de l'Ain (14 % de jeunes non insérés en 2022 contre 12 en 2008) Une augmentation des troubles psychiques (environ 5% de la population Aindinoise) et notamment du syndrome de Diogène La situation particulière du Pays de Gex et de la Côtière avec une tension forte sur le logement social et une offre locative privée onéreuse : des travailleurs pauvres qui doivent être priorités et une difficulté accrue des bénéficiaires des minimas sociaux pour l'accès au parc social.</li> <li>Une baisse annoncée de l'enveloppe du BOP 177 en 2023 qui pourrait fragiliser les actions mises en place sur le territoire</li> </ul>

## 4. Les orientations

### Axe 1. Développer le suivi, l'animation et le pilotage du plan

#### *Un enjeu de mutualisation des observations menées sur le territoire*

« Comment pourrait-on d'avantage s'appuyer les uns sur les autres afin de ne pas créer de manière cloisonnée nos propres observations ? Il y a un réel besoin de rétablir de vrais liens, de mutualiser les démarches existantes et éviter de les multiplier. ». Il s'agit ici des propos, non isolés, d'un partenaire du plan interrogé dans le cadre d'un entretien au cours de l'évaluation du précédent PDALHPD. Ce constat a été partagé par de nombreux acteurs associés au cours de la démarche. En effet, de multiples initiatives en matière d'observations sont menées sur le territoire, tant à l'échelle départementale que territoriale (EPCI, communes, etc.). Par ailleurs, au-delà des périmètres géographiques, de nombreuses analyses sont également conduites dans le cadre de schémas et plans en cours d'élaboration ou vigueur (PDH, PDIE, PLH, CTG, etc.) Celles-ci ne sont pas toujours partagées et les partenaires se heurtent à une méconnaissance de leurs pratiques respectives.

Pour autant, les besoins sont bien réels et exprimés (tels que la nécessité d'une meilleure connaissance de l'offre en matière de logement adapté ou encore des besoins des publics prioritaires). Mais si certains acteurs identifient clairement leurs besoins en matière d'observation, d'autres en revanche, souhaiteraient dans un premier temps identifier quelles sont les ressources potentielles afin de définir plus clairement leurs attentes. Ainsi, l'un des enjeux phares du futur plan sera d'identifier et recenser le « qui dispose de quoi » en matière de données et d'analyses dans une logique de partage des informations afin de mieux les capitaliser, les exploiter, et enfin, les diffuser. A l'instar du travail réalisé par l'Observatoire Départemental de l'Habitat, l'observatoire porté par le SIAO doit faire un travail d'identification des données disponibles.

#### *Un enjeu d'appropriation et d'une culture commune autour du plan*

« Fut un temps, nos démarches étaient conduites de manière cloisonnées, le précédent plan a permis une nette amélioration en terme de travail en commun par l'instauration de temps d'échanges qui permettent de tirer des bénéfices, surtout pour les personnes que l'on accompagne. Cependant les événements liés à la crise sanitaire et les multiples confinements ont impacté la dynamique. ». « L'enjeu pour le futur plan serait de faire le lien entre les partenaires, cela pourrait passer par un manuel opérationnel ou par des groupes de travail ». Bien souvent au cours des entretiens conduits dans le cadre du diagnostic, les partenaires du PDALHPD précédent n'avaient pas connaissance des actions qui y étaient inscrites.

Pourtant, lorsque celles-ci étaient balayées, chaque structure interrogée témoignait de sa contribution directe à l'une ou plusieurs d'entre elles. A l'image de l'observation, les acteurs du territoire portent de nombreux sujets au quotidien sans forcément les partager de manière systématique. Ainsi, la volonté de renforcer le lien par la sanctuarisation de temps d'échanges est paru comme nécessaire dans le cadre du futur plan. Ces derniers pourront se matérialiser par la mutualisation de groupes de travail selon des thématiques ou des territoires qui seront identifiés.

#### *Un enjeu de transversalité avec l'ensemble des politiques menées*

« Nous sommes face à un mille-feuilles administratif, de plans et de schémas, il s'agirait de travailler de manière commune et transversale ». Enfin, l'enjeu de mutualisation et d'appropriation concourent aux attentes fortes qui été partagées en matière de transversalité et de coordination avec les autres

politiques publiques notamment celles en matière d'habitat (PDH) et de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique (PDALHIPE) qui pour lesquelles les enjeux se croient avec ceux du PDALHPD.

## Axe 2. Conforter les moyens d'accompagnement des publics du plan

### *Un enjeu de poursuite des expérimentations menées sur le territoire en matière de prévention des expulsions*

CCAPEX locales, charte de prévention des expulsions, interventions dès le commandement de payer, expérimentation de l'IML Maintien, etc. Nombreuses sont les mesures portées à échelle départementale ou locale afin de prévenir au plus tôt les expulsions locatives. Le succès de certaines expérimentations permet de dégager des pistes de travail dans le cadre du prochain plan. L'enjeu pour les six prochaines années à venir ne sera donc pas de créer de nouvelles actions mais bel et bien de s'appuyer sur celles qui existent déjà afin de les renforcer.

### *Un enjeu de renforcer les passerelles entre logement et monde médico-social*

« Le public souffrant de problématiques de santé mentale a augmenté depuis la crise sanitaire, ce sont les conséquences du premier confinement. Nous ne sommes pas outillés pour faire face à certaines difficultés, nous manquons de moyens ».

Les acteurs interrogés soulignent une augmentation de publics souffrant de problématiques psychiques accueillis dans leurs dispositifs sans pour autant disposer de compétences dans le domaine de la santé. C'est ainsi qu'un enjeu de pluridisciplinarité entre les structures a été identifié. Les ateliers ont permis de dégager des pistes de travail tels que l'organisation de rencontres entre les acteurs de la santé, ceux du social et du logement afin d'identifier les mesures portées par chacun pour mieux les articuler entre elles.

Toutefois, dans le cadre des Contrats Locaux de Santé Mentale (CLSM) un travail a été amorcé sur la thématique des troubles psychiques et du logement et permettra de renforcer la coordination attendue.

### *Un enjeu d'accompagnement global vers et dans le logement sur l'ensemble du territoire*

« Nous ne prenons pas en compte l'ensemble des problématiques rencontrées par un public, cela impacte nos décisions dans les propositions de solutions. »

Répondre à l'ensemble des publics dans une logique d'accompagnement global afin d'éviter les ruptures de parcours est un enjeu identifié par les partenaires

En matière d'accompagnement global, un inventaire des dispositifs financés par l'Etat a été réalisé par la DDETS, complété par une présentation du SIAO des dispositifs auxquels ils font appel pour l'hébergement d'urgence et d'insertion (financés par le conseil départemental et l'Etat). Les partenaires souhaiteraient aller plus loin dans la fonction d'accompagnement social en identifiant les publics cibles le plus en amont possible (exemple : travailleurs précaires n'ayant pas recours à leurs droits, personnes âgées en situation d'isolement et de fragilités financières, de santé ou cumulant les problématiques, jeunes sortant d'ASE, etc.).

### *Un enjeu de simplification des dispositifs pour une meilleure prise en charge des publics*

« Certains dispositifs sont peu ou mal utilisés de par leur méconnaissance. Il y a parfois tellement peu de lisibilité que les travailleurs sociaux ne trouvent plus le sens des dispositifs. » (propos d'une association locale).

La création de la Plateforme d'Accompagnement Logement née de la fusion des dispositifs Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) porté par l'Etat d'une part et celui d'Accompagnement Social Lié au Logement porté par le Conseil Départemental, d'autre part a été un véritable marqueur du précédent plan et a permis débloquent de nombreuses situations.

L'action de communiquer, sensibiliser et former les acteurs autour de ces dispositifs constituera le socle du futur PDALHPD afin de favoriser l'interconnaissance de l'ensemble des dispositifs.

### Axe 3. Fluidifier les parcours vers le logement autonome

#### *Un enjeu d'adapter le parc d'hébergement aux besoins des publics*

Le parc d'hébergement est sous tension permanente et les financements sont contraints. Pour améliorer la réponse aux besoins, il est nécessaire dans le cadre d'une réflexion partenariale, de tirer les enseignements des expérimentations menées, d'envisager de développer de nouveaux dispositifs dans le cadre du logement d'abord (IML renforcé, CHRS hors les murs), et de faire évoluer l'offre au regard des besoins constatés.

#### *Un enjeu de développer l'offre de logement adapté*

*« Il y a un enjeu de couverture territoriale, sur certaines zones du département, il n'y a pas d'offre adaptée. Les publics défavorisés sont aussi présents dans le rural ».*

L'offre de logement adapté est importante sur le département et le développement de l'intermédiation locative a permis d'apporter des solutions pour certains ménages. Pourtant certains territoires demeurent encore démunis.

Ainsi, en matière d'offre d'hébergement et de logement adapté, l'enjeu du maillage territorial a été identifié avec pour objectif de tendre vers la présence de solutions possible sur l'ensemble du territoire de manière homogène et équitable.

Parmi les modalités d'actions celle de développer l'intermédiation locative afin de fluidifier les parcours a été identifiée. Pour cela il s'agira de palier à la difficulté principale de capter des logements de petites typologies dans le parc privé. Il est nécessaire également de mieux communiquer auprès des élus pour les informer de ces dispositifs.

## 5. Les fiches actions

AXE 1

### ACTION 1 : Consolider l'observation de l'habitat, du logement et de l'hébergement

#### Objectifs :

- Adapter l'offre à la demande à l'échelle départementale et territorialisée (EPCI, bassins d'activités...)
- Anticiper les besoins des personnes sortants de dispositifs d'hébergements: réaliser des projections des besoins quantifiés de logements adapté type IML, pensions de famille et résidence accueil, résidences sociales,
- Identifier les territoires de non recours
- Investiguer des zones moins connues du Département (par exemples le nord-ouest, les territoires non soumis à la réforme des attributions...)

#### Eléments de diagnostic

- L'observatoire porté par l'ADIL dans le cadre de l'observation du PDH est un atout fort du territoire sur lequel les partenaires du plan peuvent déjà fortement s'appuyer (fiches EPCI, notes flash, cahiers départementaux)
- La fonction d'observation du SIAO doit continuer à se développer de manière à apporter aux partenaires une meilleure connaissance des besoins en logements adaptés et en hébergement.
- Un besoin de collaboration accrue entre l'ODH et l'observatoire du SIAO.
- Un besoin de partage des connaissances et données produites par les partenaires, en particulier celles concernant la veille sociale.

#### Modalités de mise en œuvre

#### Calendrier

- |  |  |
|--|--|
| 1. Identification par le SIAO des données mobilisables auprès des partenaires  | <i>Fin 2023 et 2024 :<br/>identification structures ;<br/>questionnaire/catalogue</i>  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Identifier la liste des structures à interroger pour recenser les données existantes par le biais d'une enquête/questionnaire en ligne</li><li>• Réaliser un entretien complémentaire si nécessaire auprès des structures qui auront complété l'enquête</li><li>• Réfléchir à la mise en place d'un catalogue de données commun (ADIL/SIAO/autres données)</li></ul>   | <i>2025 à 2028 :<br/>diffusion et mise à jour</i>  |
| 2. Identifier les besoins des partenaires en termes de production et de diffusion  | <i>2024 : Groupe de travail</i>  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Animer un groupe de travail auprès des partenaires du plan afin d'identifier les éléments suivants :<ul style="list-style-type: none"><li>○ Catégoriser les productions (études/données)</li><li>○ les échelles des analyses</li><li>○ les besoins en études qualitatives</li><li>○ les modalités d'actualisation de l'observation et de communication auprès des acteurs</li></ul></li><li>• Réaliser un retour d'expériences afin d'identifier si les observations réalisées à N+1 sont jugées pertinentes pour les partenaires.</li></ul> | <i>2025 : observations<br/>conjointes<br/>2026 : retours<br/>d'expérience N+1<br/>2027 : observations<br/>conjointes avec<br/>ajustements<br/>2028 : évaluation<br/>pertinence</i> |
| 3. Identifier les besoins en hébergement et en logement adapté sur le territoire   | <i>2023 : cahier des charges<br/>2023 - 2024 : réalisation<br/>de l'étude</i>  |

- Missionner l'observatoire du SIAO pour une étude précisant les besoins territorialisés en orientation vers une solution d'hébergement et de logement accompagné (IML, pensions de familles et résidences sociale).

<u>Pilotage</u>	Pilote	ODH et SIAO avec appui DDETS et Département
	Partenaires	Tous types de partenaires producteurs de données Groupe de travail sur les besoins : EPCI, bailleurs sociaux, opérateurs de l'hébergement et du logement adapté, DDETS, DDT, CD, CAF

#### Indicateurs d'évaluation

- Diffusion du questionnaire/enquête et recensement des données existantes
- Mise en place d'un catalogue des données
- Mise en place de groupes de travail
- Communication et diffusion des observations auprès des partenaires du plan
- Productions et présentation d'observations communes à plusieurs plans en vigueur

#### Moyens

- Moyens dédiés au SIAO (1,5 ETP)
- Moyens dédiés à l'ODH de l'ADIL : financement EPCI et Conseil départemental d'un ETP. (1 ETP)

#### Points de vigilance / Conditions de réussite

- Identifier les besoins et les attentes des partenaires pour produire des études utiles
- Veiller à une mise à jour et diffusion régulière des informations
- S'assurer du croisement et de la bonne remontée des différentes informations
- Produire des éléments de communication synthétiques pour une prise de connaissance rapide de la part des partenaires
- Réaliser des études pouvant toucher des lecteurs au sens large

**ACTION 2 : Renforcer le pilotage du plan et la transversalité avec les autres plans et schémas.**

**Objectifs**

- Acculturer l'ensemble des partenaires aux dispositifs du plan afin d'en garantir une meilleure mise en œuvre.
- Renforcer les liens entre acteurs
- Travailler sur la connaissance des outils existants pour garantir une meilleure mobilisation
- Contribuer à la transversalité et le partage de connaissance entre les différents plans.

Niveau de priorité : 1

**Éléments de diagnostic :**

- Le Plan 2017-2022 a permis une amélioration de l'interconnaissance des acteurs du logement au niveau technique (organisation de groupes de travail thématique) qui doit être poursuivie.
- Les entretiens menés dans le cadre de l'évaluation du plan 2017-2022 ont relevé que si les acteurs du PDALHPD n'avaient pas connaissance des actions qui y étaient inscrites, tous avaient contribué directement ou indirectement à la mise en place d'une ou plusieurs actions.
- Les acteurs du territoire ont besoin d'une meilleure lisibilité des différents plans et schémas et de leur articulation.
- Les acteurs (élus et techniciens) ne connaissent pas tous les dispositifs de logement accompagné et d'hébergement.
- L'accord collectif départemental 2020-2022 a grandement participé à l'animation au niveau technique du plan, grâce notamment à l'organisation de nombreux groupes de travail. Il a permis une définition commune des publics prioritaires par tous les acteurs et une interconnaissance accrue des missions de chacun.
- Le Plan pluriannuel de lutte contre l'habitat indigne (2022-2025) prend bien compte les enjeux de lutte contre la précarité énergétique, et de situation d'incurie auxquels peuvent être confrontées les personnes défavorisées.
- Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage prévoit bien le traitement des situations de ménages en voie de sédentarisation
- Le schéma de la domiciliation des personnes sans domicile stable vient d'être renouvelé pour la période 2023-2028

**Modalités de mise en œuvre**

- |  |   |
|--|---|
| <p>1. Animation du plan :</p> <p>L'animation du plan doit permettre son appropriation par l'ensemble des partenaires.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobilisation des outils de communication existants des pilotes du plan sur les principales actions mise en œuvre : il est envisagé de faire un zoom au moins une fois par an dans la Newsletter des services de l'Etat et dans le journal trimestriel du Département.</li> <li>• Partage des connaissances et appropriation des enjeux : les conclusions des études thématiques menées par les observatoires du SIAO et de l'ADIL seront présentées aux partenaires à chaque COREP.</li> <li>• Des groupes de travail techniques continueront d'être organisés dans le cadre de l'accord collectif départemental afin de poursuivre le travail partenarial sur l'évaluation du relogement des publics prioritaires</li> </ul> | <p><i>Communication sur les actions : Premier article au 2e semestre 2023 puis 1 fois par an.</i></p> <p><i>Partage des connaissances en COREP<br/>1 à 2 fois par an à partir de 2024</i></p> <p><i>Groupe de travail techniques : 2 fois par an à partir de 2024</i></p> |
| <p>2. Meilleure lisibilité des articulations avec les autres plans.</p> <p>De nombreux schéma et plans sont déjà en place sur le territoire de l'Ain</p>   |   |

(lutte contre l'habitat indigne, accueil des gens du voyage, production de logements sociaux, plan départemental de l'habitat...) Dans un triple souci de lisibilité, de cohérence globale et d'efficacité, il est prévu que :

- Les instances de pilotage du PDALHPD intégreront dans la mesure du possible à leur ordre du jour un point sur l'avancée de ces plans d'action, avec une attention plus particulière sur le PDLHIPE.
- Les assises du logement organisées dans le cadre du PDH pourront aborder, soit sous forme d'ateliers, soit sous forme de présentation, la thématique de l'accès au logement des publics les plus défavorisés.

*Présentations en COREP des actions des autres plans : Une fois par an, (à partir de 2024)*

*Ateliers : à chaque assise du logement à partir de 2024*

### 3. Pilotage :

Afin d'apporter une meilleure visibilité aux partenaires sur les effets du plan d'actions du PDALHPD, un outil de pilotage partagé sera mis en place.

- Un tableau de bord synthétique, intégrant les indicateurs clés permettant de suivre et d'évaluer l'efficacité du plan devra être établi, puis transmis aux partenaires du plan une fois par an.

*Création du tableau de bord : 2e semestre 2023*

*Mise à jour et diffusion : une fois par an à partir de 2024*

*2023-2024 : identifier les territoires prioritaires (les moins dotés) pour lesquels une action de communication est nécessaire*

*2025 à 2028 : actions de sensibilisation auprès des élus/professionnels*  
*2024 : constitution du guide numérique par le SIAO puis diffusion annuelle*

*2025 : diffusion du guide*  
*2026 : retour d'expérience/mise à jour/ajustements*  
*2027 : diffusion*  
*2028 : mise à jour/ajustements et évaluation*

### 4. Communication et sensibilisation :

- Sensibiliser les élus sur les dispositifs existants et les besoins sur leur territoire, en particulier dans les zones les moins dotées en logement accompagné et en hébergement d'insertion.
- Organiser des temps de formation interprofessionnels sur les principaux freins à l'accès au logement (addictions, troubles psys ...)
- En s'appuyant sur les ressources du SIAO : mettre en place un guide numérique des dispositifs et des acteurs et communiquer sur son existence : l'actualiser et le diffuser annuellement (site du SIAO, annuaire DORA...)

<u>Pilotage</u>	Pilote	DDETS 01 - CD 01
	Partenaires	Ensemble des partenaires du plan

#### Indicateurs de suivi

Nombre de sujets repris dans la Newsletter des services de l'Etat et du magazine du Département  
Nombre d'études des observatoires présentées en COREP

#### Points de vigilance / Conditions de réussite :

Il faudra trouver la bonne fréquence d'organisation des COREP pour éviter de multiplier les instances et de sur mobiliser les partenaires, tout en évitant des ordres du jour

Création du tableau de bord et d'actualisation  
Nombre de groupes de travail dans le cadre de l'accord  
collectif départemental

Moyens

- Moyens de droit commun des parties prenantes.

trop riches qui pourraient être contre-productifs.

Eviter de démultiplier les instances

**Action 3 : Garantir un accompagnement des ménages ayant des difficultés à accéder ou à se maintenir dans le logement**

**Objectifs**

- Sécuriser par l'accompagnement l'accès au logement autonome pour les ménages identifiés comme fragiles par le SIAO
- Faciliter l'attribution de logements sociaux aux publics prioritaires
- Développer la mixité sociale via les attributions dans le parc social et en s'appuyant sur les conférences intercommunales du logement
- Accompagner au plus tôt les ménages en impayés de loyer en développant « l'aller vers »
- Développer une approche pluriprofessionnelle de l'accompagnement du parcours des ménages

**Eléments de diagnostic :**

- Des avancées notables sur l'accompagnement des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement au cours du précédent plan avec notamment :
  - la création de la Plateforme Accompagnement Logement (PAL) fusionnant les dispositifs AVDL et ASLL qui a permis de gagner en cohérence et en efficacité
  - 3 expérimentations territorialisées dans le cadre de la prévention des expulsions : accompagnement juridique et social des ménages du parc privé au stade Commandement de payer (CDP), IML maintien pour les ménages isolés et non connus des services sociaux, dispositif ALECSI pour les personnes souffrant de troubles psys
- Deux dispositifs de sous location avec des modalités de financement et de pilotage différentes (Etat, Département via le FSL) coexistent sans que leur articulation n'ait été pensée.
- Action Logement Services propose un service d'accompagnement des salariés en difficulté avec 2 conseillères sur le Département et des aides complémentaires à celles du Département (FSL)
- Un besoin d'accompagnement pluriprofessionnel de certains ménages mais des difficultés de connaissance et de maîtrise de l'ensemble des dispositifs du médico-social par les professionnels.
- Des travailleurs sociaux très peu formés à la politique du logement d'abord en formation initiale. Un séminaire départemental avait été organisé à cette fin en 2017. Il subsiste un besoin de temps régulier d'échanges permettant de partager les bonnes pratiques des acteurs de l'accueil, l'hébergement et l'insertion (AHI)
- Un besoin persistant d'harmonisation entre les différentes sous commissions CCAPEX qui ne bénéficient pas toutes des expérimentations mises en place.
- Une réflexion en cours sur la répartition des ménages entre les différents intervenants sociaux pour la réalisation des diagnostics sociaux et financiers.

**Modalités de mise en œuvre**

1. Créer et renforcer les liens interprofessionnels pour favoriser une prise en charge individualisé par des équipes pluridisciplinaires :

L'accompagnement des publics doit passer par une phase de renforcement des liens entre acteurs de l'insertion puis par le développement d'actions permettant de prendre en charge de manière pluridisciplinaire les ménages :

- Créer un lien entre le service public de l'insertion et de l'emploi/ France Travail pour favoriser l'interconnaissance des acteurs (par exemple par le biais de partages et croisements de données, d'observations conjointes, de réunions communes dans le cadre des groupes de travail...) afin de favoriser l'accès au logement des bénéficiaires du RSA
- Création d'un guide des dispositifs existant qui sera réalisé et diffusé aux professionnels de l'accompagnement médico-social (cf. action 2)
- Informer, voire former les acteurs de l'hébergement et du logement dans le cadre d'un séminaire départemental. Proposer des formations inter structures notamment sur le droit des étrangers, la santé mentale, l'accès à l'emploi

*Fin 2023/2024 : identification des passerelles possibles avec SPIE 2023 puis tous les ans : Organisation d'un séminaire à destination des professionnels du logement*

2. Simplifier le logement accompagné

- Étudier l'harmonisation des dispositifs d'intermédiation locative (financé et piloté par l'État) et de sous-location (financé et porté par le Département) afin de rendre ce type d'accompagnement plus simple et clair pour les acteurs du logement et plus efficient

*2024- 2025 : Etudier l'harmonisation et la simplification des procédures de sous location  
A partir de 2025 mise en place de la procédure d'harmonisation.*

3. Garantir un accompagnement précoce des ménages ayant des difficultés à se maintenir dans le logement

- Mise en place d'une nouvelle répartition entre intervenants sociaux des diagnostics sociaux et financiers (cf. annexe X) afin de garantir aux ménages un accompagnement adapté à leurs besoins et leurs spécificités tout en simplifiant les procédures
- Etudier les possibilités de déploiement des expérimentations en cours : IML Maintien, CDP Parc privé et ALECSI

*2023 : déploiement de la nouvelle procédure DSF.  
2024- 2025 : Evaluation et ajustements  
Fin 2023- Début 2024 : - partage des bilans des expérimentations  
2024- 2028 : Déploiement sur l'ensemble du territoire des expérimentations*

<u>Pilotage</u>	Pilote	DDETS 01 – CD 01
	Partenaires	L'ensemble des partenaires du plan : SIAO, élus, EPCI, ADIL, CAF, Tribunaux, huissiers, FNAIM, associations de locataires et propriétaires, bailleurs sociaux...

#### Indicateurs d'évaluation

- Augmentation des mesures PAL dans le

#### Points de vigilance / Conditions de réussite

- Collaboration et participation importante des

cadre de l'extension de l'IML maintien et de l'expérimentation CDP

- Harmonisation des dispositifs IML/sous-location
- Nombre de DSF réalisés par chacun des référents identifiés
- Élaboration d'un guide numérique des dispositifs et actualisation

#### Moyens

- Moyens financiers supplémentaires alloués à la PAL : FNAVDL/CD/BOP 177

différents partenaires

- Bien veiller à la mise à jour régulière du guide des dispositifs en privilégiant pour les contacts des adresses mails génériques
- Moyens financiers déployés pour la réussite de l'extension des expérimentations

**Action 4 : Accompagnement des publics spécifiques pour fluidifier leur parcours résidentiel.**

**Objectifs**

- Améliorer l'orientation des publics spécifiques vers les dispositifs idoines
- Développer les dispositifs répondant aux besoins des publics cibles identifiés
- Développer le lien entre les structures sociales et médico-sociales afin de fluidifier les parcours des usagers

Niveau de priorité : 1

**Eléments de diagnostic :**

Lors du diagnostic, des publics rencontrant des difficultés d'accès et de maintien dans le logement ont été identifiés et nécessitent des actions spécifiques :

- Des jeunes, plus spécifiquement des jeunes sortant de l'Aide Sociale à l'Enfance et des mineurs non accompagnés, manquent de solutions adaptées,
- Les personnes souffrant de troubles psychiques, pour lesquelles une articulation entre acteurs du médico-social est nécessaire.
- Les personnes âgées et les personnes handicapées qui ne trouvent pas de solution de logement adapté à leurs pertes d'autonomie.
- Les gens du voyage en voie de sédentarisation. Cette thématique est traitée par une MOUS Sédentarisation dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

**Modalités de mise en œuvre**

**Calendrier**

**1. Accompagnement des jeunes précaires :**

Afin de répondre à leurs besoins spécifiques :

- Etudier le besoin de développer des foyers jeunes travailleurs ou une autre offre de logement transitoire adapté à des jeunes en formation ou en emploi.
- Les missions locales sont désignées par les CCAPEX pour être les référents sociaux des jeunes de moins de 30 ans pour les diagnostics sociaux et financiers (DSF). Ccf action .

*2023 : Lancement de l'étude*

**Jeunes en rupture :**

- Le SIAO a pour mission dans le cadre du dispositif Contrat engagement jeunes - jeunes en rupture (CEJ JR), de faciliter le parcours de ces jeunes vers le logement en s'assurant notamment que l'évaluation sociale de l'opérateur CEJ-JR couvre bien le volet logement, d'identifier et mobiliser l'ensemble des solutions existantes, et de s'assurer que ce besoin soit bien pris en compte. Ce référent CEJ-JR du SIAO a également pour mission de former les professionnels accompagnant ces jeunes en rupture sur l'accès au logement, les différents dispositifs existants ainsi qu'à l'utilisation du SI SIAO.

*Fin du premier semestre 2023 :  
Mise en place, puis toute la durée  
du plan*

**Jeunes sortant de l'Aide sociale à l'enfance :**

- Conformément à la loi 3DS les jeunes sortants de l'Aide sociale à l'enfance sont désormais intégrés à la liste des publics prioritaires de l'accord collectif départemental, ils pourront ainsi

*1<sup>er</sup> Semestre 2023 : Sortant de  
l'ASE, nouveau motif de  
labélisation.*

*2023 puis tout au long du plan :  
Accompagnement spécifiques  
pour les jeunes majeurs ex MNA.*

accéder plus facilement à un logement autonome.

- Les jeunes majeurs ex -mineurs non accompagnés feront l'objet d'un accompagnement spécifique et adapté à leurs besoins (logement, formation, emploi, suivi administratif santé...).

## 2. Accompagnement des personnes souffrant de troubles psychiques

L'accompagnement de ces publics doit passer par une phase de renforcement des liens entre acteurs du médico-social, puis par le développement d'actions permettant de prendre en charge de manière pluridisciplinaire les ménages présentant des troubles psychiques :

- Formation des professionnels de l'accompagnement social : séminaire pour les professionnels de l'hébergement et du logement accompagnés (cf. action 3), webinaires incurie et des personnes en contact avec les habitants (formation premier secours en santé mentale, webinaire incurie)
- Etude par les conseils locaux de santé mentale d'une mise en place de commissions de concertation destinées à trouver des solutions partenariales pour les situations les plus complexes, notamment au regard du logement
- Suivre le dispositif ALECSI à destination des publics en voie d'expulsion et souffrant de troubles psys et réfléchir à étendre ce dispositif selon ses résultats et sa pertinence.
- Tirer les enseignements du dispositif de suivi des cas complexes des majeurs protégés, qui a relevé des problématiques de logement et d'hébergement récurrentes pour les majeurs protégés souffrant de troubles psys, afin d'améliorer la prise en charge dans le logement et l'hébergement des majeurs sous protection judiciaire.
- Articuler le travail entre les différents professionnels du domaine de la psychologie et de la psychiatrie, déployés par l'ARS au sein des opérateurs de l'hébergement

*2023 puis tous les ans : Séminaires CHRS et webinaire Incurie*  
*2023 : mise en place de la commission d'Oyonnax et de Bourg en Bresse*  
*2024 : mise en place de la commission de Belley*  
*2023-2024 : Mise en place des commissions de concertation thématiques, Suivi et partage du bilan du projet ALECSI*  
*2025 : sous réserve de financements étendre le dispositif aux autres bailleurs et autres territoires*  
*2023 : Bilan de l'expérimentation par le groupement de coopération médico-sociale (GCSMS) gestionnaire du dispositif.*

*Tout au long du plan*

## 3. Améliorer l'accès à un logement adapté et à l'accompagnement des personnes handicapées et en perte d'autonomie :

- Etudier les besoins en termes d'accompagnement de ces publics
- Réunir un groupe technique pour déterminer comment:
  - Améliorer l'accompagnement de ces ménages
  - Mobiliser les dispositifs existants d'aide à la rénovation/adaptation (Mon accompagnateur Rénov, Ma prime Adapt) pour répondre aux besoins
  - Identifier/recenser les logements adaptés aux handicaps des ménages dans le parc social pour les réattribuer à des ménages qui en ont besoin
  - Mieux cerner les besoins en développement de résidence spécifique (intergénérationnelle, HAISSOR, ...)

*2024 : lancement de l'étude*  
*2025 : Mise en place des groupes de travail*  
*2027 : Mise en œuvre des préconisations des groupes de travail*

<u>Pilotage</u>	Pilote	DDETS 01 – CD 01
	Partenaires	SIAO, ARS, CLSM, DAC, Ain Appui, GCSMS, associations de l'AHl et du logement, MDPH

### Indicateurs d'évaluation

- Nombre de ménages relogés dont le critère de priorité était « Jeunes sortant de l'ASE »
- Nombre de ménages relogés dont le critère de priorité était « logement non adapté au handicap »
- Nombre de jeunes ex MNA accédant au logement autonome
- Nombre de dossiers traités dans le cadre des commissions troubles psy/hébergement
- Nombre de ménages relogés ou maintenus dans le logement dans le cadre du dispositif ALECSI
- Tension sur le parc social des ménages en demande de logement pour motif « logement non adapté au handicap »
- Tension sur le parc social des demandes de logement social des ménages de + de 65 ans
- Nombre de logements adaptés dans le parc privé et social

### Points de vigilance / Conditions de réussite

Maintien des enveloppes financières et octroi de mesures nouvelles pour la création de places ou de dispositifs.

### Moyens

Moyens budgétaires du FNAVDL

Moyens budgétaires du FSL

Moyens budgétaires du 177 (PAL + ALECSI + CEJ JR SIAO 25 K€ / an)

Moyens budgétaire du CD pour les MNA

Moyens ARS pour le CLSM et les ETP de psychologues en renfort des équipes de professionnels de l'hébergement

Moyens du GCSMS :

Objectifs

- Mieux appréhender l'évolution des besoins en hébergement d'urgence
- Développer l'offre de places pour femmes victimes de violences
- Veiller à la bonne mobilisation des places financées et à la qualité de l'accompagnement proposé par les structures d'hébergement
- Fluidifier l'occupation des places d'hébergement d'urgence dédiées aux déboutés
- Etudier la place de l'hébergement d'insertion au regard des nouveaux dispositifs créés et des besoins de publics

Eléments de diagnostic

- Le parc d'hébergement d'urgence doit continuer de répondre aux besoins des publics ne pouvant pas accéder directement au logement autonome en raison notamment d'une absence de titre de séjour, de l'absence de droits sociaux ouverts, de revenus insuffisants...voire d'une situation de très grande marginalité.
- Les besoins des publics continuent d'évoluer et nécessitent d'être mieux identifiés (public isolés en souffrance psy, jeunes sortant de l'ASE et/ou en errance, femmes isolées, publics ayant basculé récemment dans la pauvreté...)
- L'offre de places d'hébergement d'urgence en collectif (sanitaires et restauration en commun) ou en cohabitation ou refusant les animaux, ne répond pas aux demandes de certains ménages.
- L'accueil de publics les plus marginalisés en hébergement (présentant des addictions, une instabilité psy ...) aboutit parfois à des échecs de prises en charge. L'expérimentation Robinson suggère des évolutions possibles dans l'accompagnement en hébergement et qu'une approche à bas seuil d'exigence éviteraient des ruptures de parcours.
- Les femmes victimes de violences nécessitent la création de places d'hébergement d'urgence adaptées, dans le cadre de la politique nationale déclinée pour ce public. La création de places pour l'éviction de conjoint violent, permettrait aux victimes de violences et à leurs enfants dans certains cas de conserver le domicile actuel.
- L'occupation parfois prolongée du parc d'hébergement d'urgence par une part significative de ménages déboutés du droit d'asile nécessite de travailler davantage les solutions de sortie
- Le développement de places en IML renforcé, en CHRS hors les murs, questionne la place et la fonction de l'hébergement d'insertion

Modalités de mise en œuvre

- |  |  |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mener un travail de réflexion partenarial à partir de l'étude des besoins et des expérimentations pour faire évoluer si besoin le parc d'hébergement et les pratiques d'accompagnement             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tirer les enseignements de l'évaluation d'un hébergement à bas seuil d'exigences pour les grands marginalisés (projet Robinson porté par l'opération Tremplin dans l'Ain) et les partager avec les acteurs de l'hébergement d'urgence (séminaire, COREP, COPIL élargi...),</li> <li>• Partager les résultats de l'étude relative à l'évolution des besoins des publics en matière d'hébergement d'urgence et d'insertion, confiée au SIAO (cf. fiche action 1)</li> <li>• Intégrer si nécessaire dans les contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens (CPOM) des CHRS le fruit des réflexions collectives en matière d'évolution de l'offre d'hébergement.</li> </ul> </li> </ol> | <p>2023 – 2025 : poursuite de l'expérimentation projet Robinson</p> <p>2025 : communication autour des résultats de l'expérimentation</p> <p>2023 – 2026 étude sur les besoins des publics</p> <p>2024 : intégration dans les CPOM des réflexions issues des</p> |
|--|--|

<p>2. Poursuivre le travail de collaboration avec les différents acteurs pour faire évoluer le parc d'hébergement en fonction des besoins des publics</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre le travail de collaboration entre la DDETS, la DDT et les opérateurs pour identifier les besoins et soutenir les opérations d'humanisation.</li> <li>• Poursuivre la collaboration entre opérateurs (associations, bailleurs), collectivités locales et services de l'état pour la création de places pour femmes victimes de violences ou permettant l'éviction des auteurs,</li> <li>• Poursuivre la collaboration initiée avec les services de la préfecture et l'OFII dans la perspective de fluidifier le parc hébergement : promotion de l'aide au retour volontaire, proposition le cas échéant d'une admission exceptionnelle au titre de séjour, voire dans certaines situations d'un éloignement contraint</li> </ul> <p>3. Expérimenter de nouvelles formes d'hébergement d'insertion :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre l'expérimentation Robinson pour un accueil à bas niveau d'exigence des publics « Grand Marginalisés »</li> <li>• Expérimenter un CHRS "hors les murs"</li> <li>• Expérimenter la mise en place de l'IML+.</li> <li>• Partager les résultats et étudier un déploiement sur tout le territoire.</li> </ul>	<p>première réflexions sur les besoins des publics</p> <p>Tout au long du plan Tout au long du plan</p> <p>Tout au long du plan</p> <p>2023 : lancement expérimentation CHRS HLM 2024 : lancement expérimentation IML+ 2026 : partage des enseignements</p>
---	---

<u>Pilotage</u>	Pilote	DDETS
	Partenaires	Opérateurs de l'hébergement, organismes de logement social, collectivités territoriales, DIHAL, SIAO, CD, services de la préfecture, déléguée aux droits des femmes

#### Indicateurs d'évaluation

- Typologie des places financées (chambres, T1...)
- Nombre de places d'hébergement dédiées aux femmes victimes et à l'éviction des conjoints créées
- Evolution du taux de sortie en places d'hébergement d'urgence pour déboutés du droit d'asile
- Nombre et type de sorties de l'expérimentation CHRS hors les murs et IML +
- Nombre de CPOM signés
- Taux d'occupation du parc d'hébergement d'urgence
- Nombre de projets d'humanisation engagés

#### Moyens

- Moyens budgétaires dans le cadre du programme d'humanisation des CHRS.
- Moyens budgétaires dédiés par la DIHAL pour la création de places de femmes victimes de violences
- Moyens budgétaires économisés sur le BOP 177 pour expérimenter un CHRS hors les murs et

#### Points de vigilance / Conditions de réussite

Maintien des enveloppes financières sur le BOP 177 et octroi de mesures nouvelles pour la création de places ou de dispositifs

- l'IML +
- Obtention de cofinancements : FSL / collectivités locales

**Objectifs**

- Déterminer des perspectives d'évolution du parc de résidences sociales (développement de l'offre, transformations du bâti, spécialisation du public...), d'IML, de pensions de famille et de résidence -accueil en fonction des besoins identifiés par territoires, Niveau de priorité : 1
- Mieux communiquer sur l'offre de logements adaptés notamment en direction des élus locaux,

**Eléments de diagnostic**

- Le plan Logement D'abord soutient le développement de l'offre de logements adaptés et fixe des objectifs départementaux de places à créer, qui nécessite d'avoir une approche collective et prospective du développement de cette offre.
- Les pensions de famille répondent à de réels besoins des publics, permettant la sortie de l'hébergement vers le logement de personnes isolées ayant connu un long parcours en CHRS.
- Considérant les difficultés croissantes en matière d'accompagnement des troubles psy, les résidences-accueil constituent une solution pour l'accompagnement des personnes dont les troubles sont stabilisés.
- L'IML permet à des publics d'accéder à un logement tout en bénéficiant d'un accompagnement pour sécuriser l'accès et faciliter le maintien dans le logement. Néanmoins, on assiste récemment à une baisse des prescriptions et à des délais d'accès importants (4 mois environ). En outre, certains secteurs ne sont pas couverts (Bugey Sud, Bresse notamment).
- Une nouvelle agence immobilière à vocation sociale (AIVS), récemment créée par l'association Alfa3A, suscite des attentes supplémentaires en matière de captation de l'offre privée.
- Les résidences sociales constituent une solution intéressante pour des publics divers (jeunes salariés, en mobilité professionnelle, ou nécessitant une solution « sas » avant d'accéder à un logement). Dans l'Ain, le parc de résidences sociales, constitué majoritairement d'ex foyers de travailleurs migrants, nécessiterait d'évoluer pour s'adapter à ce type de public
- L'Ain peut compter sur des opérateurs locaux dynamiques pour le montage et la mise en œuvre des projets.
- Les solutions de logements adaptées, sont parfois mal connues des élus locaux, générant incompréhensions voire des réticences.

**Modalités de mise en œuvre**

<p>1. Poursuivre le travail partenarial :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre le travail partenarial entre institutions et opérateurs dans le montage des projets.</li> <li>• Développer l'intermédiation locative dans le parc privé via le mandat de gestion en informant et rassurant les propriétaires sur ces dispositifs. Pour cela, il faut s'appuyer notamment sur les agences immobilières à vocation sociale.</li> </ul>	<p>Tout au long du plan Tout au long du plan 2025 A partir de 2025</p>
<p>2. Adapter l'offre aux besoin des ménages et des territoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Travailler à renforcer l'offre dans les territoires les moins dotés en logement accompagné (Bugey Sud par exemple) en lien avec les EPCI ayant la compétence habitat,</li> <li>• En fonction du résultat de l'étude sur les résidences sociales (cf. action 2), réfléchir aux perspectives d'adaptation de l'offre et à la transformation des ex- FTM en résidence sociale.</li> </ul>	<p>Chaque année</p>

3. Soutenir le développement des dispositifs de logement accompagné en communiquant en direction des élus.

- S'appuyer sur la semaine nationale des pensions de famille
- S'appuyer sur les autres supports de communication (cf. fiche action 2) pour promouvoir les différents types de logement adapté.

<b>Pilotage</b>	Pilotes	DDETS et DDT et CD
	Partenaires	Opérateurs de l'hébergement et du logement adapté, SIAO, DIHAL, élus locaux, EPCI

Indicateurs d'évaluation

Nombre de places en logements adaptés créées chaque année

Nombre de logements captés dans le parc privé en mandat de gestion

Nombre d'évènements organisés lors de la semaine des pensions de famille

Moyens

- Moyens budgétaires spécifiques alloués dans le cadre du plan Logement d'abord (IML, pensions de famille) et l'aide à la gestion locative (AGLS)
- Moyens budgétaires spécifiques sollicités dans le cadre du plan de transformation des ex-foyers de travailleurs migrants.
- Aides à la pierre de l'Etat (PLAI adapté)
- Aides à la construction de logement social du Département

Points de vigilance / Conditions de réussite

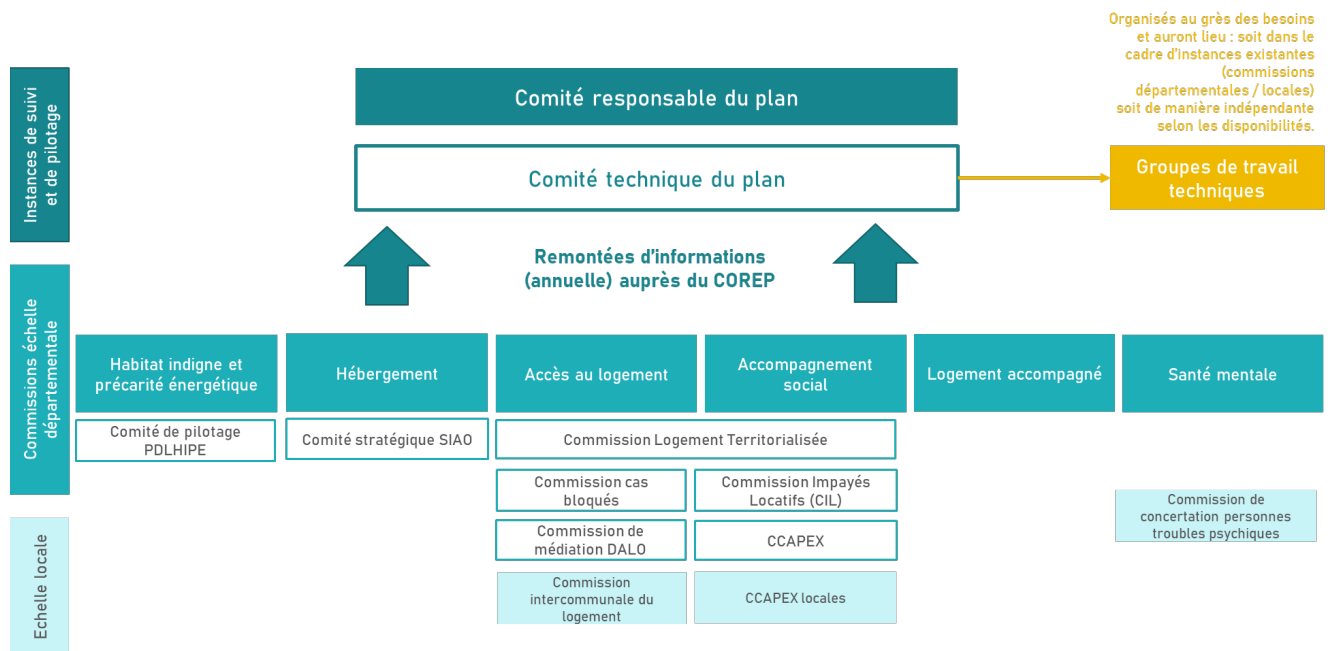
Opportunités de captation de bâtiments par les opérateurs du logement adapté

Acceptabilité des projets par les élus locaux

Equilibre territorial à l'échelle du département, dans l'implantation des projets

Octroi de financement supplémentaire dans le cadre de l'AGLS.

## 7. La gouvernance du plan 2023-2028



## Annexes

- Détail de l'évaluation, action par action
- Comptes-rendus des ateliers parcours usagers
- Compte-rendu du séminaire partenarial
- Compte-rendu des ateliers plan d'actions