

Besoins en logement des personnes défavorisées

Bilan 2015 - 2022

Juin 2024

Les études de l'Observatoire n° 108



OBSERVATOIRE
DE L'ÉCONOMIE
ET DES TERRITOIRES

Sommaire

Synthèse.....	3
Un contexte socio-économique en demi-teinte.....	5
Un repli démographique depuis près de 10 ans	5
Un solde naturel en baisse mais une légère reprise de l'attractivité depuis le début de la crise sanitaire	5
Le vieillissement s'accroît... ..	5
... et contribue à la réduction de la taille moyenne des ménages	6
Une nette progression de l'emploi dans la période récente.....	7
Un niveau de chômage très contenu	7
Des niveaux de revenus sensiblement plus faibles dans le sud et au nord du Loir-et-Cher	7
La proportion très élevée de ménages en situation de pauvreté demeure dans les quartiers d'habitat social	8
Vers de nouvelles tensions sur le parc de logement ?.....	9
Une faible proportion de locataires dans le parc privé	9
Une reprise très modérée de la construction nouvelle de logements	9
Une dynamique récente très soutenue des marchés immobiliers	10
60 % du parc social concentrés dans les 3 plus grandes villes	10
Une pression de la demande de logements sociaux modérée mais qui s'accroît... ..	11
Les ménages sans logement stable : plus de 4 entrées dans le parc social sur 10.....	12
Plus de 7 attributions de logement social sur 10 concernent des ménages à très faibles ressources	12
768 ménages entrés dans le parc social en 2021 ne disposaient pas d'un logement stable.....	12
Près de 90 % des aides à l'accès du FSL tournées vers le parc public.....	13
Droit au logement opposable : un nombre de dossiers en hausse en 2021	14
Aggravation des difficultés de maintien dans le logement dans la période récente	15
Un taux de surendettement modéré, le plus bas de la région	15
Les accédants en difficulté mobilisent peu le fonds qui leur est dédié	16
Le nombre de locataires du parc social en situation d'impayés de loyer repart nettement à la hausse	16
Les demandes d'intervention du FSL pour le maintien dans le logement n'ont pas suivi l'évolution des difficultés de paiement des loyers ...	17
Un renforcement des dispositifs pour prévenir le risque d'impayé et celui de l'expulsion	17
Une proportion élevée de locataires pour lesquels une procédure d'expulsion est engagée.....	18
Les ménages mal logés : une mobilisation de nombreux partenaires locaux	19
Près de 20 % des ménages en situation de précarité énergétique pour leur logement en 2020.....	19
Une forte baisse des demandes d'intervention du FSL pour le maintien de la fourniture d'énergie... ..	20
... comme pour le maintien de la fourniture d'eau.....	20
Une mobilisation autour de la lutte contre la précarité énergétique... ..	21
... et une extension des aides de l'ANAH à un public élargi	21
Des aides de l'ANAH pour l'autonomie davantage tournées vers les économies d'énergie	22
Près de 550 logements regroupés adaptés aux personnes âgées ou handicapées dans le cadre de la Charte départementale.....	22
L'habitat indigne : moins de sollicitations auprès du guichet départemental en 2022	23
Les personnes ou ménages sans logement ni hébergement	24
Un niveau de demandes auprès du SIAO -115 encore élevé malgré une baisse depuis 2020	24
Le repérage des situations et la mise à l'abri	25
Des dispositifs dédiés aux victimes de violences encore confortés	25
Renforcement des capacités d'accueil et d'hébergement d'urgence et d'insertion	26
Près de 6 sorties d'un dispositif d'insertion sur 10 se font vers un logement stable	27

Ce document présente un bilan de la situation en Loir-et-Cher, entre 2015 et 2022, au regard des besoins en logement des personnes rencontrant des difficultés sociales et/ou financières particulières. Il a été réalisé dans le cadre du renouvellement du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Ce Plan, dit « Habitat pour tous », est co-piloté par l'Etat et le Conseil départemental de Loir-et-Cher.

Synthèse

> Avec 326 500 Loir-et-Chériens début 2023, **le département a perdu 7 100 habitants en 9 ans**. Son vieillissement prononcé génère une perte de vitalité démographique qui n'est plus compensée par l'installation en nombre suffisant de nouveaux habitants. **Depuis la crise sanitaire, le Loir-et-Cher semble toutefois retrouver une certaine attractivité** qui s'explique par des changements de comportements de nouveaux résidents (souhait de quitter la Région parisienne sans trop s'en éloigner, télétravail, etc.) et l'implantation ou le développement d'entreprises qui impulse une nouvelle dynamique, en particulier dans le Vendômois.

> Des **tensions nouvelles pourraient alors apparaître sur le champ du logement**. Alors que, jusqu'à une période récente, la construction nouvelle était plutôt en berne et le niveau des transactions plutôt atone, **le marché de l'immobilier retrouve des couleurs** (hausse de près de 31 % du nombre de ventes de maisons entre 2019 et 2021). La **hausse des prix des transactions** qui accompagne cette évolution **pourrait avoir des répercussions en cascade sur les ménages économiquement plus fragiles** : augmentation du montant des loyers, tensions plus fortes, y compris sur le parc de logement social jusqu'alors assez détendu.

> On note déjà une **forte demande de petits logements (T1 ou T2)** avec l'accroissement du nombre de ménages composés de personnes seules (jusqu'à la moitié des ménages dans certains territoires).

> **L'évolution nouvelle du marché immobilier pourrait toutefois ne pas se prolonger** ; une inflexion récente des prix des transactions est en effet observée au niveau national mais les données ne sont pas encore disponibles au niveau local.

> Si la **pauvreté** est proportionnellement **moins importante en Loir-et-Cher (12,5 % en 2019, soit 2 points en dessous de la moyenne métropolitaine)**, les **niveaux de revenus sont modérés, voire faibles en Vallée du Cher, dans le Perche et Haut-Vendômois ou dans les quartiers d'habitat social** des villes principales. Ces territoires concentrent davantage de fragilités sociales (sur-représentation d'allocataires à bas-revenus, de familles nombreuses et/ou monoparentales, de

bénéficiaires de minima sociaux, de chômeurs de longue durée, etc.).

> La proportion d'**allocataires CAF à bas-revenu** s'y est le plus souvent accentuée dans la période récente (**+ 10 % entre déc. 2019 et déc. 2021** pour l'ensemble du Loir-et-Cher).

> Le **parc social** demeure néanmoins relativement accessible pour les **ménages à très faibles ressources : 7 attributions sur 10** leur sont destinées. Par ailleurs, près de 37 % des attributions dans le parc social sont proposées à des ménages qui ne disposent pas d'un logement stable.

> Le nombre de ménages aidés dans le cadre du FSL (Fonds de Solidarité pour le logement) tend à se réduire (environ 630 en 2022) mais les aides sont accordées à des ménages dont le quotient familial est désormais plus élevé en moyenne.

> **Les difficultés de maintien dans le logement semblent s'aggraver dans la période récente**. On relève davantage de dossiers de **surendettement** comprenant un bien immobilier et sans capacité de remboursement parmi les 626 ménages en situation de surendettement en 2022 qu'en région, peu d'accédants à la propriété mobilisent le Flaad, fonds destiné à faciliter le remboursement des échéances de prêt des accédants en difficulté.

> Les **impayés de loyer dans le parc social**, sensiblement moins nombreux depuis plusieurs années, **repartent à la hausse courant 2022, avec plus de 1 500 locataires** ayant une dette de plus de 3 mois de loyer.

> Les **ménages semblent cependant ne pas alerter suffisamment en cas de difficulté** : baisse des demandes d'intervention du FSL pour le maintien dans le logement, du nombre de demandes de conseil auprès de l'Adil sur les questions d'impayés et d'expulsions locatives. Des dispositifs de prévention et d'accompagnement sont en œuvre mais le nombre d'engagements de **procédures d'expulsions locatives est en hausse** : 220 commandements de quitter les lieux en 2021 contre 197 en 2019 ; 30 % de demandes de concours de la Force publique supplémentaires.

> La question de la **précarité énergétique** devient majeure dans le contexte de hausse des prix de l'énergie et du défi de la transition énergétique. **1 % du parc de logements** est classé comme très **énergivore** (soit plus de 1 500 logements concernés) et les **territoires les plus impactés** figurent pour partie parmi **ceux où réside une population plus en difficulté sociale et économique**. Les aides du FSL pour le maintien de la fourniture d'énergie ou d'eau sont moins souvent sollicitées que par le passé mais proviennent davantage de ces territoires.

> Un ensemble d'**acteurs**, dont des collectivités locales, **se mobilisent** autour de la rénovation énergétique des logements. Le nombre de ménages éligibles aux aides de l'ANAH a largement été revu à la hausse : près de 30 % des ménages du département peuvent bénéficier du programme « Habiter mieux », (seulement 253 dossiers ont été financés en 2021) et 61 % d'une subvention « Ma prime rénov ».

> Les aides à l'autonomie accordées par l'ANAH sont également davantage tournées vers les économies d'énergie (160 dossiers financés en 2021 concernant des ménages à revenus modestes).

> En outre, pour faciliter **le maintien dans leur logement des personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap**, le Conseil départemental a soutenu le développement d'une **offre de logements adaptés regroupés** en

centre bourg dans le cadre d'une **Charte** dédiée (création de plus de **550 logements depuis 2007**).

> **Très peu de demandes** de financement sont enregistrées par l'ANAH concernant des **logements indignes**. Les **sollicitations** auprès du guichet départemental d'information et d'orientation, assuré par l'**Adil**, **s'accroissent de 11 % en 3 ans**, avec 479 demandes en 2021.

> Les données relatives aux personnes privées de logement sont partielles et très éparpillées. Quantifier la demande ne peut se faire de façon exhaustive. Les demandes de nuitées d'hébergement enregistrées auprès du SIAO-115 sont en repli entre 2019 et 2021 en raison notamment d'une baisse de la demande des primo-arrivants et demandeurs d'asile au cours de la période.

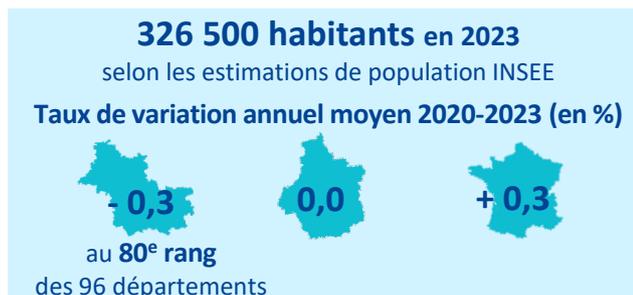
> Les **dispositifs d'accueil** ont été **largement renforcés** : 91 places supplémentaires d'accueil d'urgence entre 2016 et 2022 (hors demande d'asile), plus d'une quarantaine en hébergement d'insertion, pensions de famille ou centre d'hébergement. L'augmentation des capacités d'accueil dédiées aux demandeurs d'asile permet aussi de fluidifier l'accueil sur les dispositifs de droit commun.

> Globalement, **près de 6 sorties sur 10 des hébergements d'insertion se font vers un logement stable**.

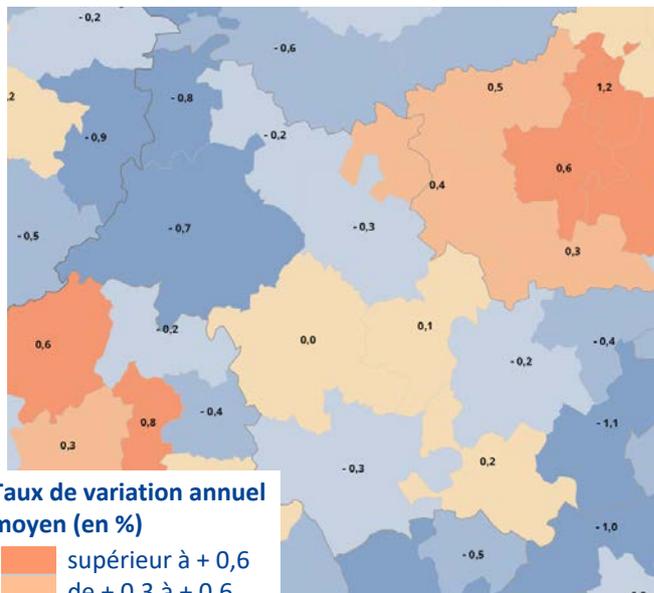
Un contexte socio-économique en demi-teinte

Un repli démographique depuis près de 10 ans

- Depuis 2014, le Loir-et-Cher perd des habitants, (7 100 hab. de moins en 9 ans ; près de 2 900 habitants en moins entre 2020 et 2023 selon les estimations INSEE). La région enregistre une évolution quasi nulle depuis le milieu des années 2010, alors que la tendance nationale est toujours à la hausse (+ 0,3 %).
- Sur la dernière période connue à un échelon géographique fin (2014-2020), la population s'accroît encore en Grand Chambord ou dans le Romorantinois et le Monestois et est stable dans l'agglomération blésoise, alors que le nord du département et une partie de la Sologne enregistrent une baisse, parfois ancienne comme dans le secteur de Salbris.



Taux de variation annuel moyen de la population entre 2014 et 2020 (en %)



D'après source : INSEE – RP 2014-2020

Un solde naturel en baisse

mais une légère reprise de l'attractivité depuis le début de la crise sanitaire

- On observe pour la première fois sur la période 2013-2019 un **solde naturel négatif** sous l'effet conjugué de l'entrée dans les classes d'âge de 65 ans et plus de générations très nombreuses (conséquence du baby boom d'après guerre) et d'une **baisse importante des naissances** depuis 2010 : - 20 % en 12 ans.
- La période récente apparaît plus favorable, avec un **redémarrage des naissances depuis 2020** (+ 2,4 % selon les données provisoires). Le **Loir-et-Cher** dépasse de nouveau la barre des 3 000 naissances en 2022 et **figure parmi les départements qui enregistrent les plus fortes progressions depuis le début de la crise sanitaire**. Les naissances ne suffisent cependant plus à compenser les décès dans le département (4 300 en 2022).
- Parallèlement, le **solde migratoire est désormais très faible** : + 0,01 % entre 2013 et 2019 ; il **progresserait de nouveau** : + 0,1 % entre 2020 et 2023 selon les toutes dernières estimations.

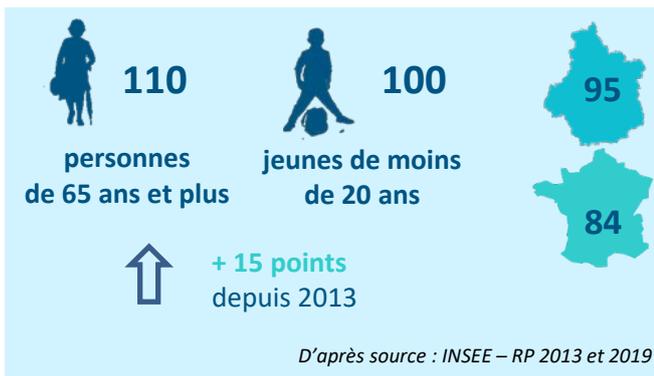
Le vieillissement s'accroît...

- Le **vieillissement** de la population apparaît **plus marqué** en Loir-et-Cher qu'à l'échelle régionale et nationale. La part des 65 ans et plus a augmenté de 2,7 points entre 2013 et 2019, l'indice de vieillesse de 15 points. Le département compte **110 habitants de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans** et ce **ratio** est nettement plus élevé dans les territoires éloignés de l'axe ligérien (supérieur à 160 dans les Collines du Perche ou en Sologne des Rivières).

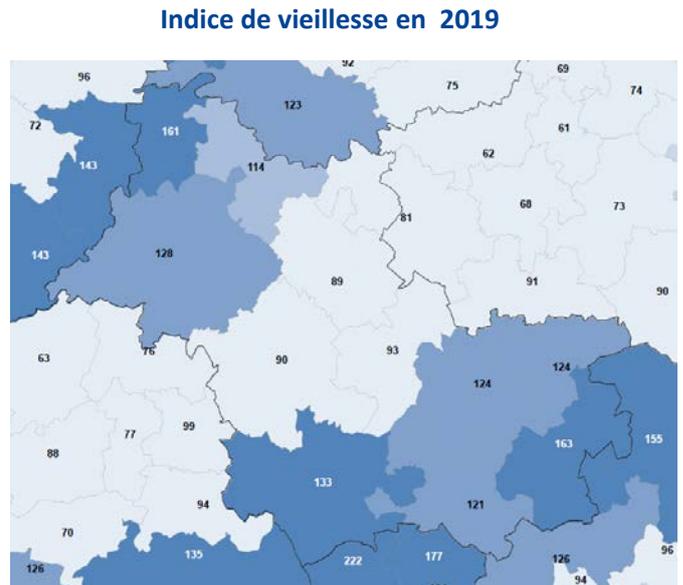
40 344 Loir-et-Chériens sont âgés de **75 ans et plus** en 2019

438 seniors supplémentaires en 6 ans

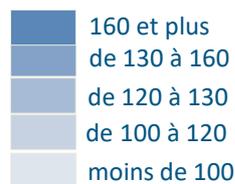
D'après source : INSEE – RP 2013 et 2019



- Plus de **40 000 personnes** âgées de **75 ans et plus** habitent en Loir-et-Cher, dont 87,5 % vivent à domicile (soit plus de **35 000 seniors**).
- Plus de **4 sur 10** vivent seuls à domicile.
- La part des seniors **propriétaires de leur logement** est plutôt élevée : **81 %** des ménages dont le référent est âgé de **80 ans ou plus**, soit plus de **15 000 ménages concernés** (près de 80 % en moyenne régionale ; 75 % pour la métropole). Une partie devra vraisemblablement envisager des travaux d'adaptation au vieillissement si elle souhaite s'y maintenir.



Nb de personnes de 65 ans et plus pour 100 pers. âgées de moins de 20 ans

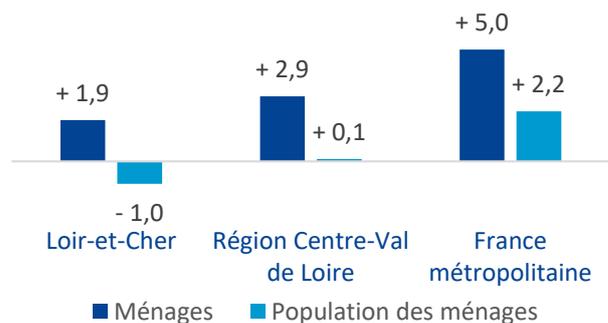


D'après source : INSEE – RP 2019

... et contribue à la réduction de la taille moyenne des ménages

- Malgré la baisse de population, le nombre total de ménages s'accroît encore au cours de la période 2013 - 2019 (+ 1,9 % ; **150 000 ménages en 2019**), mais moins fortement que dans les territoires de référence, plus dynamiques du point de vue démographique. Cela s'explique en partie par la modification de la composition des ménages. En effet, on dénombre **davantage de personnes seules** (+ 14 % de ménages composés d'hommes seuls ; + 6 % pour les femmes seules) **et de familles monoparentales** (+ 14 %). Parallèlement, le nombre de couples avec enfant(s) recule de 5,4 %.
- Dans certaines communes, la moitié des ménages sont composés d'une seule personne comme Blois, Vendôme, mais aussi Mondoubleau, Saint-Aignan ou Montrichard (Romorantin-Lanthenay : 40 %).
- Les familles monoparentales se concentrent majoritairement dans Blois et sa périphérie (8,6 % des ménages de l'agglomération).

Evolution comparée de la population et du nombre de ménages entre 2013 et 2019 (en %)



D'après source : INSEE – RP 2013 et 2019

- A Blois, plus du tiers des familles avec enfants¹ sont monoparentales (avec une sur-représentation de ces ménages dans certains quartiers de la politique de la ville mais aussi en centre-ville ou dans les quartiers est).
- Outre les quartiers urbains d'habitat social, certains territoires plus ruraux enregistrent également une proportion élevée de familles monoparentales tels que les secteurs de Lamotte-Beuvron, Montrichard-Val-de-Cher ou Droué.

1 - Sont considérés ici tous les enfants et jeunes de moins de 25 ans

Une nette progression de l'emploi dans la période récente

- Alors que le volume global d'emplois de la France métropolitaine s'accroît sur longue période, la région et le Loir-et-Cher ont connu un « décrochage » au début des années 2000, suivi d'une progression très modérée, avec des **périodes de recul** en particulier suite à la crise financière de 2008 ou, plus **récemment, avec la crise sanitaire**.
- Les chiffres ne sont pas encore disponibles pour l'année 2021 concernant l'emploi total. Ceux de l'emploi salarié privé (hors agriculture) permettent

d'apporter un éclairage et souligne un **net redémarrage dans la période récente**. En effet, **entre décembre 2019 et septembre 2022, le département gagne plus de 1 960 emplois salariés privés**, soit une hausse de 2,5 %, supérieure à celle observée en Centre-Val de Loire (+ 1,9 %) mais 0,7 pt en dessous de la hausse enregistrée au niveau national.

Un niveau de chômage très contenu

- Avec un **taux de chômage de 6,0 %** fin septembre 2022, le **Loir-et-Cher se classe au 23^e rang des départements les moins affectés de métropole**. Par rapport à fin 2019, on note un recul de 0,8 point, équivalent à celui de la métropole. Les trois zones d'emploi (ZE) du Loir-et-Cher suivent cette tendance, avec un repli plus marqué dans celle de **Vendôme** (- 0,9 pt) qui enregistre **le taux le plus faible de la région** (5,6 % fin septembre 2022 ; ZE de Blois : 6,1 % et ZE de Romorantin-Lanthenay : 6,5 %).
- Le département se caractérise toutefois par **davantage de précarité des postes proposés**.



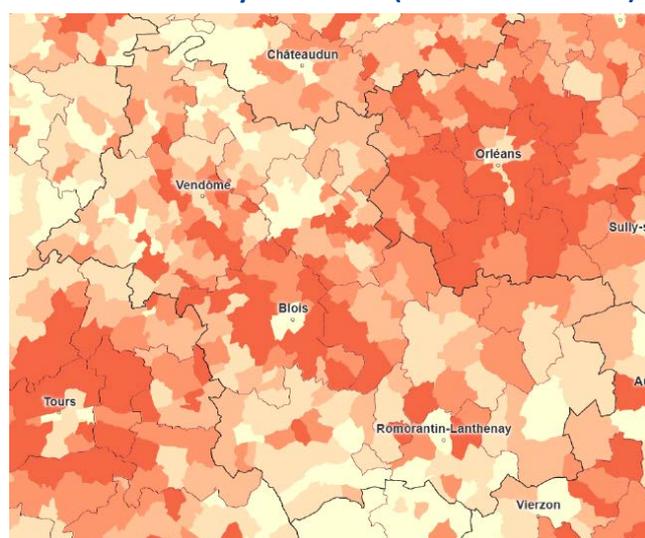
D'après source : Pôle emploi (nombre moyen au cours du trimestre CVS-CJO), taux de chômage provisoire septembre 2022

51 % des demandeurs d'emploi tenus d'accomplir des actes positifs de recherche d'emploi **alternent des périodes d'emploi et de chômage**, contre 43 % en moyenne nationale.

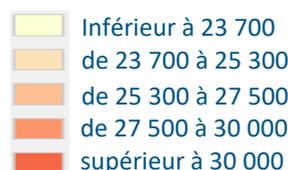
Des niveaux de revenus sensiblement plus faibles dans le sud et au nord du Loir-et-Cher

- En 2020, le **revenu fiscal moyen** de référence des **Loir-et-Chériens s'élevait à 25 315 €, soit 630 € de moins que la moyenne régionale**, le département se situant dans la moyenne nationale (**47^e rang sur 96**).
- Les **niveaux de revenus sont plus faibles** dans les territoires plus éloignés de l'axe ligérien, en particulier dans le **Perche et Haut-Vendômois et en Vallée du Cher**.
- Les 3 villes principales affichent des niveaux également assez faibles, notamment dans les **quartiers d'habitat social**.

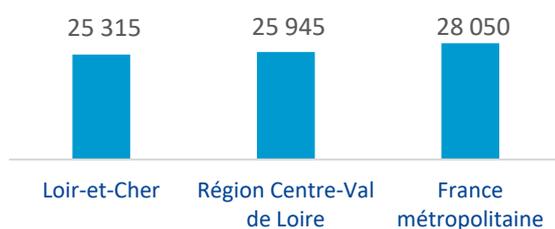
Revenu fiscal moyen en 2020 (en milliers d'euros)



Revenu fiscal moyen en €



Revenu fiscal moyen en 2020 (en €)



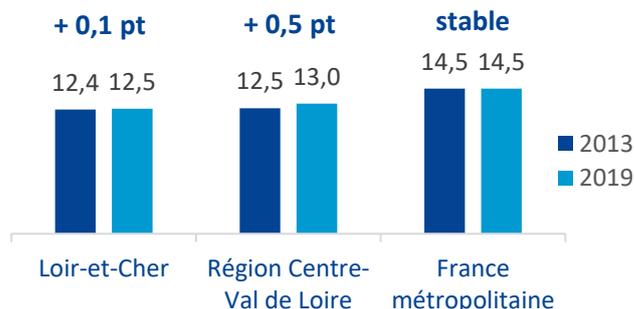
D'après source : DGFIP

D'après source : DGFIP

La proportion très élevée de ménages en situation de pauvreté demeure dans les quartiers d'habitat social

- **12,5 % des ménages** de Loir-et-Cher vivent en dessous du seuil de pauvreté en 2019. Cette proportion, relativement stable depuis 2013, reste inférieure à celle observée à l'échelle régionale (13,0 %) et nationale (14,5 %).
- Environ **18 700 ménages** sont concernés, soit plus de **41 000 habitants**. Les jeunes de moins de 30 ans et les familles monoparentales sont davantage touchés par la pauvreté (respectivement 19,6 % et 27,2 %). D'une manière générale, le taux de pauvreté décroît avec l'âge. Il est inférieur à 10 % parmi les seniors de 60 ans ou plus.
- Les principales villes du Loir-et-Cher affichent les taux les plus élevés : 19 % à Vendôme et Romorantin-Lanthenay, 25 % à Blois où, dans certains quartiers d'habitat social, la moitié des ménages, voire davantage, vit sous le seuil de pauvreté (Kennedy, Croix-Chevalier). Ces quartiers offrent en effet la possibilité aux ménages à très faibles ressources d'accéder à un logement (bénéficiaires de minima sociaux, familles monoparentales, etc.) et les structures d'hébergement pour les personnes sans abri, en situation d'urgence ou d'insertion sont concentrées en partie dans les 3 villes principales.
- Les fragilités sociales apparaissent également plus importantes en vallée du Cher, ce qui se traduit par un taux de pauvreté qui atteint 19 % à Saint-Aignan et 17 % à Noyers-sur-Cher et Selles-sur-Cher.

Taux de pauvreté en 2013 et 2019 (en %)



D'après sources : INSEE, DGFIP, CNAF, CNAV, CCMSA – FiLoSoFi 2019 ;
Les données présentées fournissent une image de la taxation des revenus de l'année 2019 à la date du 31 décembre 2020

18 250 allocataires CAF à bas revenus au 31/12/2021

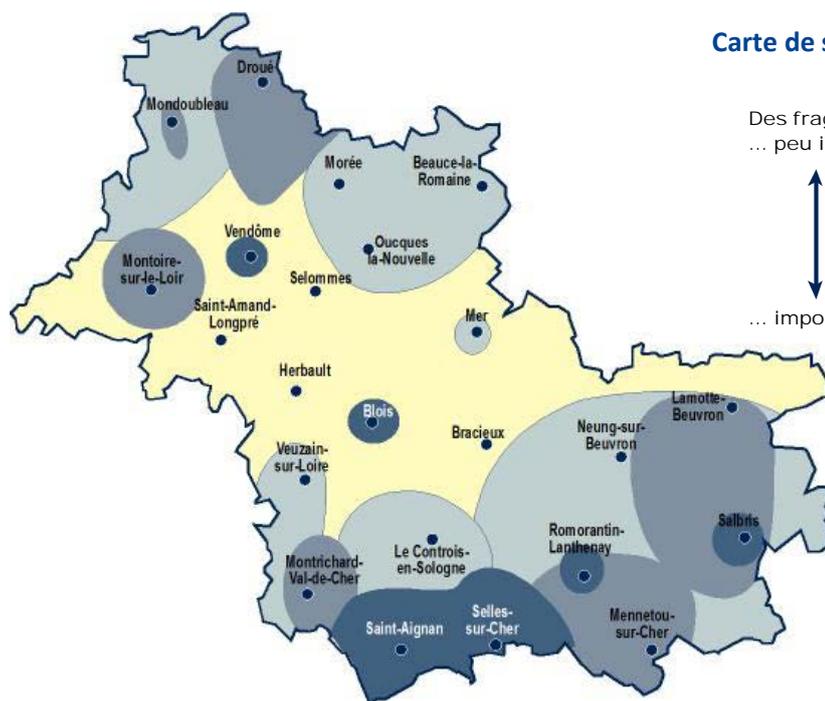


+ 10,3 % entre 2019 et 2021

D'après source : CAF de Loir-et-Cher

- Le taux de pauvreté n'est pas disponible pour les années récentes. Toutefois, la hausse sensible du nombre d'allocataires CAF à bas revenu¹ (+ 10 % entre 2019 et 2021) laisse penser que la situation financière des ménages se serait dégradée, en particulier en 2020 avec la réduction forte du travail temporaire et des contrats courts lors des confinements. La hausse est parfois élevée dans des territoires qui cumulaient déjà certaines fragilités comme les secteurs de Montoire-sur-le-Loir, Mennetou-sur-Cher ou Veuzain-sur-Loire.

Carte de synthèse des principaux indicateurs sociaux



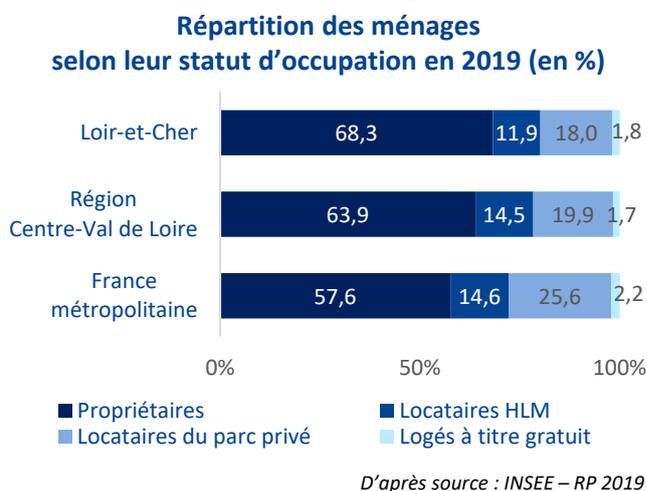
Carte de synthèse réalisée à partir d'une vingtaine d'indicateurs : niveaux de revenus, part des foyers non imposés, taux de pauvreté, allocataires CAF à bas revenus, part des familles monoparentales, des familles nombreuses et évolutions, part des enfants vivant dans une famille sans adulte en activité, des personnes faiblement diplômées, des jeunes ni en emploi ni en formation, taux d'activité des femmes, proportion de salariés précaires, à temps partiel, évolution de l'emploi salarié privé (hors agriculture), indicateur de chômage, chômeurs inscrits depuis 2 ans ou plus, bénéficiaires du RSA, de la prime d'activité.

1 – L'indicateur relatif aux bas revenus CAF ne représente qu'une partie de la population. Pour 2021, le seuil de bas revenus est de 1 135 € pour une personne seule.

Vers de nouvelles tensions sur le parc de logement ?

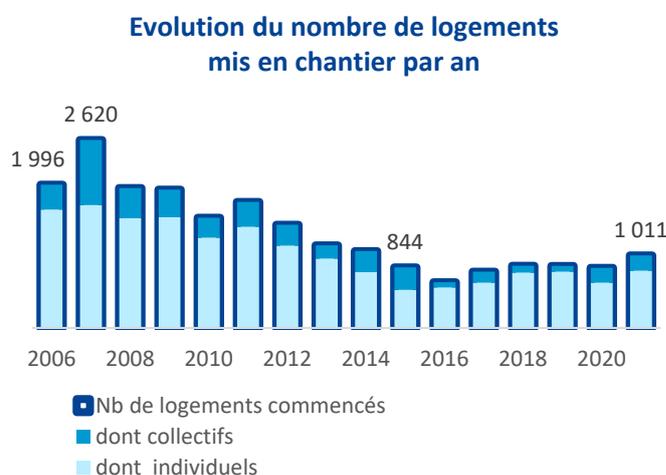
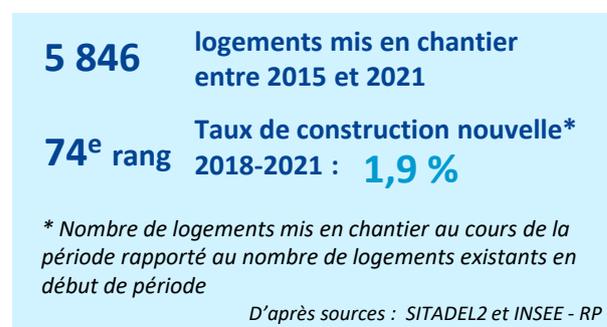
Une faible proportion de locataires dans le parc privé

- Le parc de logements du Loir-et-Cher est majoritairement composé de résidences principales (81,1 %) et de maisons (80,2 %).
- La **part des logements vacants** y est en **forte augmentation** : + 15,3 % depuis 2013 et + 39 % depuis 2008. Le **Nord et le Sud du département** sont **plus touchés** par cette vacance : 12,4 % des logements dans les Collines du Perche et 17,1 % en Sologne des Rivières. On dénombre au total plus de 20 300 logements vacants en Loir-et-Cher en 2019.
- 68,3 % des ménages** sont **propriétaires** de leur logement, proportion supérieure à celle de la région (63,9 %) et de la France métropolitaine (57,6 %).



Une reprise très modérée de la construction nouvelle de logements

- Le rythme de construction de logements s'est nettement ralenti depuis plus de 10 ans : **presque 2 fois moins de mises en chantier entre 2015 et 2021 qu'au cours de la période précédente** (2008-2014).
- Une **légère reprise s'observe ces dernières années**, mais à **peine 900 logements sont construits chaque année entre 2018 et 2021**. Le Loir-et-Cher se situe au **74^e rang** des 96 départements de métropole pour son **taux de construction nouvelle (1,9 % contre 2,7 au niveau régional et 3,8 pour la métropole)**.
- Les **constructions nouvelles** sont principalement **concentrées en périphérie blésoise et dans le Controis**. La dynamique est très faible dans le nord du département et en Sologne des Rivières où la baisse de population est davantage marquée.
- Globalement, **plus de 80 % des logements commencés** concernent de **l'habitat individuel** en 2021.

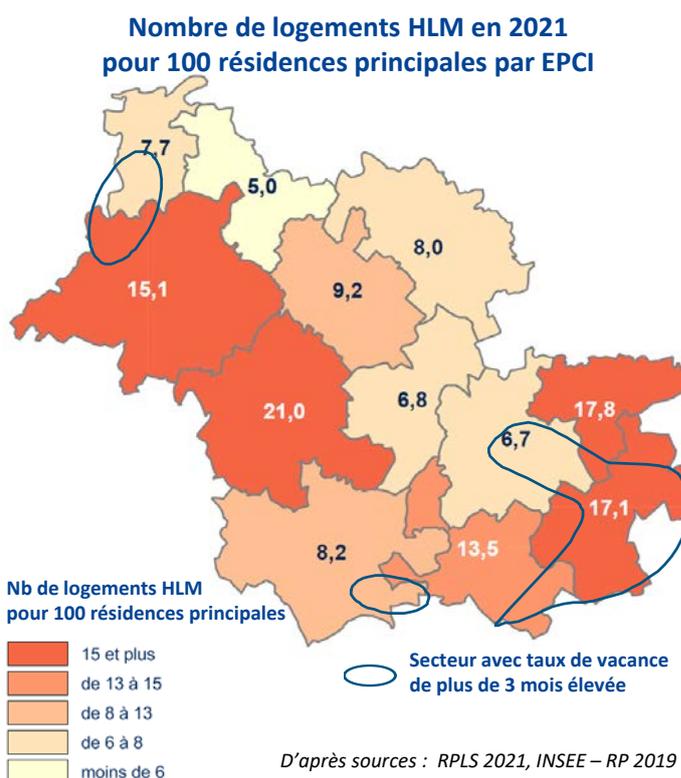
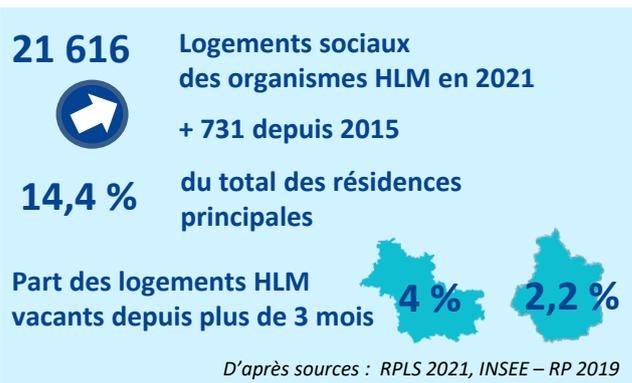


Une dynamique récente très soutenue des marchés immobiliers

- La crise sanitaire de la Covid-19 a **modifié les comportements et les habitudes de travail** d'une partie de la population. L'**attractivité de certains territoires** s'est parfois nettement **renforcée**, avec notamment des **répercussions** non négligeables sur les **marchés immobiliers**.
- En effet, le **volume de transactions¹ de maisons** réalisées dans le département a **fortement progressé entre 2019 et 2021** (+ 30,8 %) pour dépasser 4 600 ventes au cours de l'année.
- Le Loir-et-Cher se place **parmi les plus dynamiques de France métropolitaine** (au 2^e rang ex-aequo avec le Cher²). A titre de comparaison, l'évolution en Centre-Val de Loire est de + 4,2 %. En France métropolitaine, les volumes sont en recul de 10,4 % sur la même période.
- Le nombre d'appartements vendus apparaît nettement plus réduit (711 en 2021) mais enregistre également une hausse de 18,9 % dans la période.
- Ce mouvement s'accompagne d'une **hausse de 8,3 % du prix médian des ventes de maisons** enregistrées en Loir-et-Cher **entre 2019 et 2021**, sensiblement **supérieure à celle observée en région** (3,6 %). Certains territoires sont davantage concernés comme ceux d'Agglopolys ou Grand-Chambord, avec des prix médians relativement élevés, mais aussi en Val-de-Cher-Controis. C'est également le cas en Perche et Haut-Vendômois et Sologne des Rivières où le niveau de transactions était en recul depuis 2010.
- Il est toutefois encore trop tôt pour savoir si le Loir-et-Cher suivra l'inversion de tendance qui se dessine depuis peu au niveau national.

60 % du parc social concentrés dans les 3 plus grandes villes

- Au 1^{er} janvier 2021, le Loir-et-Cher totalise plus de 21 600 logements sociaux.
- Le **parc social** représente **14,4 %** du parc de **résidences principales** et le Loir-et-Cher se positionne dans la moyenne des départements de métropole pour cet indicateur.
- Cette **proportion** demeure sensiblement plus élevée à **Blois (38 %) ou Vendôme (32 %)** et représente **plus du quart des résidences principales de l'axe Lamotte-Beuvron-Salbris**.
- Romorantin et certaines communes comme Mer, Montrichard, Saint-Aignan, Mondoubleau ou Droué affichent un taux plus proche de 20 %.
- **4 % des logements sociaux** sont **vacants depuis plus de 3 mois**, soit un taux supérieur à celui de la région mais en recul par rapport à 2015 où il était proche de 5 %. Un peu plus de **800 logements** sont concernés.
- La vacance est très faible, voire quasi nulle, en Terres du Val de Loire (0,8 %) ou Grand Chambord (1,7 %). A l'inverse, le **taux de vacance de plus de 3 mois** est particulièrement élevé dans les **Collines du Perche (14,6 %)**, en **Sologne des Rivières (12,4 %)** ou en **Sologne des Etangs (9,8 %)**.

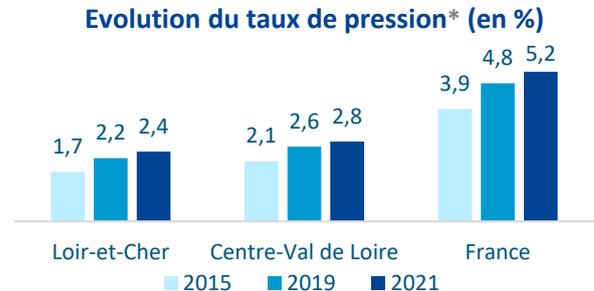


1 - Source : « Demande de valeurs foncières » de la direction générale des Finances publiques

2 - Hors départements du Bas-Rhin, Haut-Rhin, Moselle

Une pression de la demande de logements sociaux modérée mais qui s'accroît...

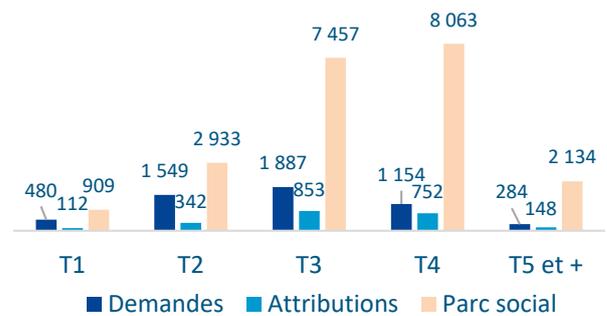
- La **demande de logement social** a fortement augmenté depuis 2015 (+ 26 % pour le département ; + 20 % en moyenne régionale comme nationale), et la hausse s'accroît dans la période récente en Loir-et-Cher (+ 11,5 % entre 2019 et 2021).
- Le **taux de pression s'accroît** logiquement mais demeure **2 fois moins élevé qu'en moyenne nationale**, avec une attribution pour 2,4 demandes. Il apparaît globalement plus faible dans la majeure partie du département, y compris à Vendôme ou Romorantin (2,2).
- La **tension est plus soutenue sur le territoire d'Agglopolys** (3,2), soit un taux proche de celui de Tours Métropole (3,5) ou des territoires situés en bordure de la région parisienne ; cette tension est cependant bien inférieure à celle relevée dans la métropole d'Orléans (4,1).
- Les **délais d'attribution** sont donc un peu **plus importants pour Blois et les communes périphériques** et le **taux de pression est particulièrement élevé pour les petits logements** : entre 6 et 8 % pour les types 1 ou 2 au sein des communes du cœur de l'agglomération.



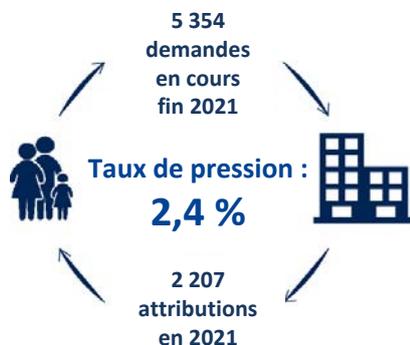
*Rapport entre le nb de demandes et le nb d'attributions

D'après sources : USH Centre-Val de Loire – AFIDEM 2021

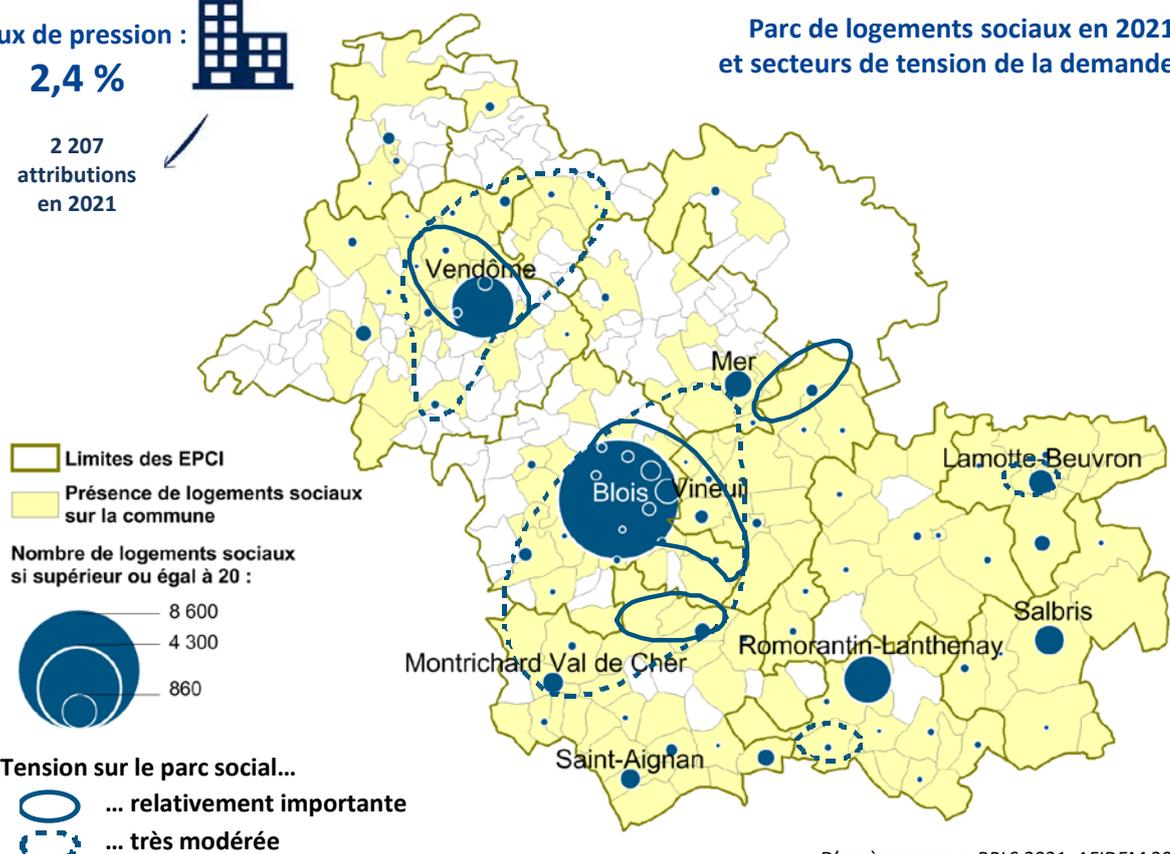
Répartition du nombre de demandes, d'attributions et de logements du parc social selon la typologie des logements



D'après sources : RPLS 2021, AFIDEM 2021



Parc de logements sociaux en 2021 et secteurs de tension de la demande



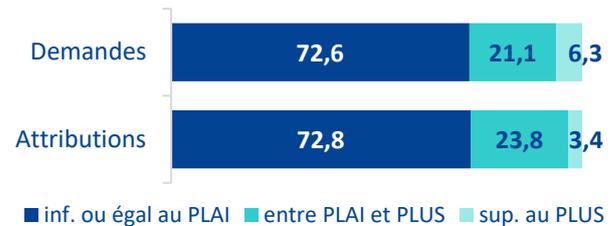
D'après sources : RPLS 2021, AFIDEM 2021

Les ménages sans logement stable : plus de 4 entrées dans le parc social sur 10

Plus de 7 attributions de logement social sur 10 concernent des ménages à très faibles ressources

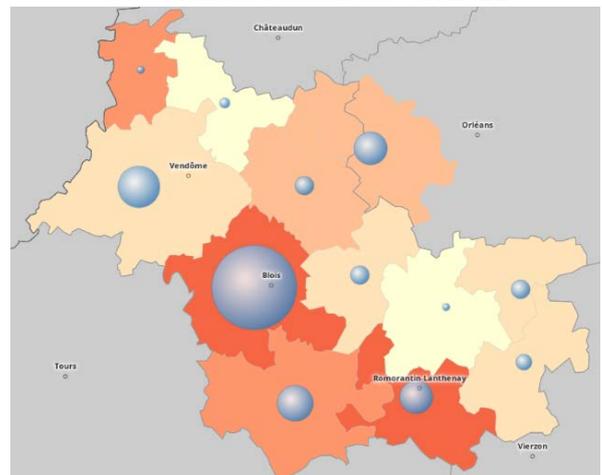
- La hausse de la demande de logements sociaux depuis 2015 émane uniquement des ménages disposant d'un faible niveau de ressources (inférieur aux plafonds PLUS¹). Le nombre de demandeurs à très faibles ressources² s'accroît de 34 % en 6 ans.
- Dans le même temps, les attributions sont en repli : - 12 % entre 2015 et 2021. L'année 2021 se retrouve quasiment au niveau de 2019, après une année de forte baisse des attributions liée à la crise sanitaire.
- En 2021, près de 73 % des attributions concernent des ménages disposant de ressources inférieures aux plafonds PLAI. Cette proportion est inférieure aux moyennes régionale et nationale, mais correspond à la proportion de demandeurs « pauvres » qui a plus fortement augmenté en Loir-et-Cher qu'aux échelons géographiques supérieurs depuis 2015.

Répartition (en %) des demandes et attributions de logements sociaux en 2021 selon le niveau de ressources des ménages



D'après sources : USH Centre-Val de Loire – AFIDEM 2021

La demande de logements sociaux des ménages à très faibles ressources² en 2021



D'après sources : RPLS 2021, INSEE – RP 2019

Part des attributions 2021 concernant des ménages à très faibles ressources (en %)



D'après sources : USH Centre-Val de Loire – AFIDEM 2021

1 – En 2021, le plafond de ressources PLUS (Prêt locatif à usage social) pour l'attribution d'un logement est de 20 870 € (revenu fiscal de référence 2018) pour une personne seule. Pour un couple avec 2 enfants, il atteint 40 462 €, hors Paris et Ile-de-France.

Pour le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), ces plafonds sont respectivement de 11 478 € et 22 376 €.

2 – Les ménages dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds PLAI sont considérés comme à très faibles ressources.

768 ménages entrés dans le parc social en 2021 ne disposaient pas d'un logement stable

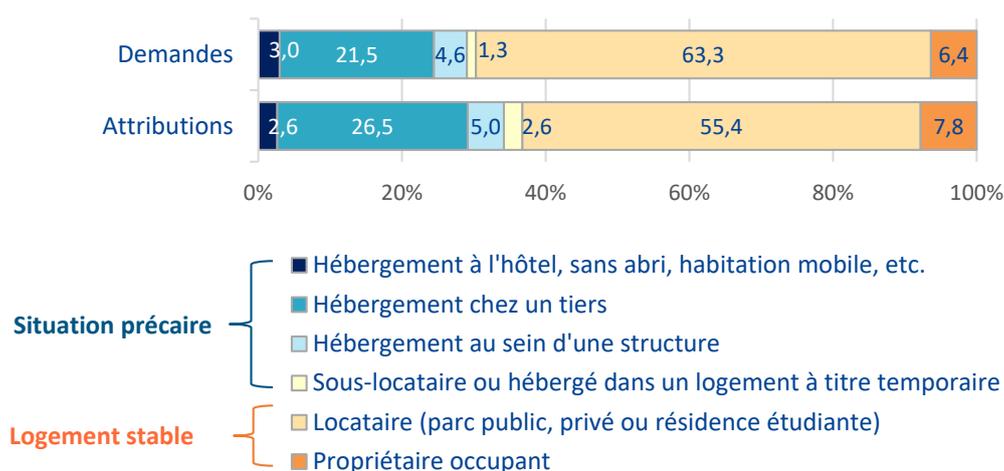
- L'effort des bailleurs se poursuit envers les plus fragiles (de façon moins marquée toutefois qu'en 2020) : les personnes ou familles en situation de précarité de logement bénéficient de 36,8 % des attributions alors qu'elles ne représentent que 30,3 % des demandeurs. Toutefois, cette proportion est inférieure à celle observée en moyenne régionale en 2021 (40,2 %) et le nombre d'attributions de ménages ne disposant pas d'un logement stable est en recul par rapport à 2020 de 90 situations.

Part des demandes et attributions de logements sociaux concernant des ménages en situation de précarité de logement (en %)



D'après sources : USH Centre-Val de Loire – AFIDEM 2021

Demandes et attributions de logements sociaux en 2021 selon la situation au regard du logement



Près de 90 % des aides à l'accès du FSL tournées vers le parc public

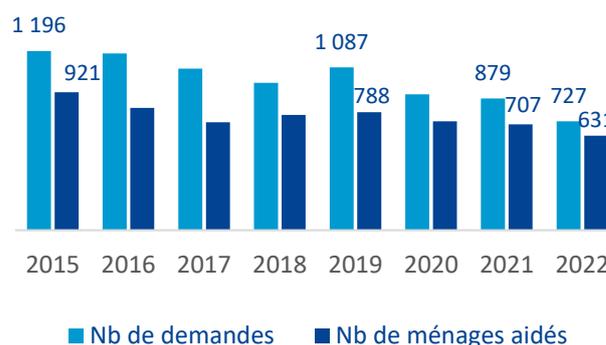
- Outre les **allocations logement** versées par la CAF ou la MSA (**près de 22 700** foyers bénéficiaires en Loir-et-Cher fin 2021), des aides spécifiques peuvent être accordées, sous certaines conditions, aux ménages aux revenus très modestes pour faciliter leur entrée dans un logement. Ainsi, selon sa situation, un futur locataire peut se voir accorder par Action Logement

- une **garantie Visale**, caution locative qui garantit au propriétaire privé le paiement du loyer et des charges locatives en cas de défaillance du locataire ;
- une **avance Loca-pass** (prêt sans intérêt) pour financer le dépôt de garantie, dans le parc public comme dans le parc privé.

579 aides ont été accordées en 2020 par Action logement pour l'accès à la location dont 367 contrats Visale et 212 avances Loca-pass.

- Parallèlement, le **Fonds de solidarité pour le logement (FSL)** peut intervenir auprès des ménages qui éprouvent des difficultés particulières et temporaires en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou leurs conditions d'existence. Dans le domaine de l'accès au logement,
 - il peut accorder des prêts ou des secours pour le dépôt de garantie, le premier mois de loyer, l'ouverture des compteurs d'eau, d'électricité et de gaz, les frais de déménagement, l'assurance habitation, l'achat de matériel de première nécessité ou pour couvrir une dette locative bloquant l'accès à un nouveau logement ;
 - il peut également se porter caution à défaut de garant solvable dans le proche entourage ou de garantie accordée par d'autres organismes.

Nombre de demandes d'intervention du FSL pour l'accès au logement et de ménages bénéficiaires d'au moins une aide dans l'année

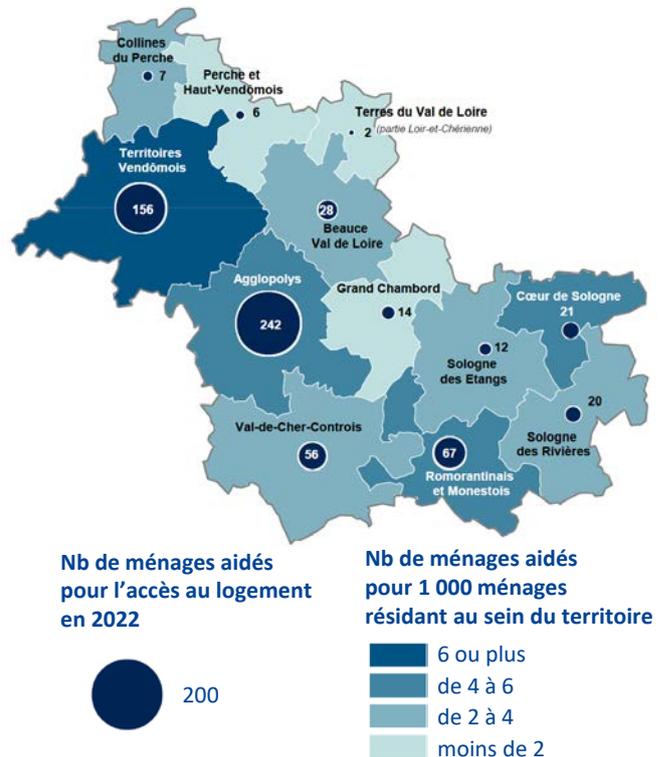


D'après source : Conseil départemental de Loir-et-Cher (FSL 2015 à 2022)

- Le **nombre de demandes recule depuis 2015, plus fortement depuis 2019. Celui des ménages aidés suit globalement la même tendance.**
- L'arrêt de la garantie Locapass en juillet 2019 a amené le FSL à intervenir auprès de **ménages ayant des ressources un peu plus importantes** et supérieures au montant des minima sociaux.
- Pendant la période des confinements, une bienveillance dans l'étude des dossiers et l'augmentation des aides accordées à titre exceptionnel (26 % des aides accordées contre 20 à 22 % les autres années) a également généré une hausse des aides accordées à des ménages ayant un quotient familial plus élevé. Les **allocataires du RSA** représentent toutefois **plus de 4 bénéficiaires** d'une aide à l'accès **sur 10**.

- **631 ménages** ont bénéficié d'au moins une aide au cours de l'année **2022**, majoritairement des **personnes seules ou des parents isolés**. Environ un ménage aidé sur 10 est un jeune de moins de 25 ans, moins d'un sur 5 est âgé de plus de 62 ans.
- **Près de 90 % des aides à l'accès du FSL sont tournées vers le parc public.**
- Il est donc logique que Blois et sa périphérie immédiate concentre un tiers des ménages bénéficiaires d'une aide à l'accès.
- Près de 20 % des aides concernent l'entrée dans un logement à Vendôme ou en périphérie, contre seulement 10 % pour le Romorantinais et Monestois.

Nombre de ménages bénéficiaires d'au moins une aide du FSL pour l'accès au logement en 2022 et ratio pour 1 000 ménages



D'après sources : Conseil départemental de Loir-et-Cher (FSL 2022) ; INSEE – RP 2019

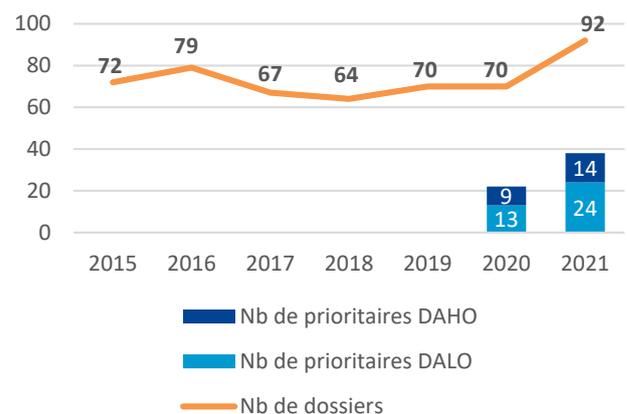
Droit au logement opposable : un nombre de dossiers en hausse en 2021

Un ménage ayant effectué une demande de logement social qui ne reçoit pas de réponse adaptée à sa situation après un délai d'attente anormalement long (14 mois pour une première demande) peut, sous certaines conditions, saisir la Commission de médiation pour faire valoir son droit au logement opposable (DALO). En cas d'absence de logement, de menace d'expulsion, ou si le logement est impropre à l'habitation, la commission peut être saisie sans condition de délai.

Une démarche similaire peut être effectuée pour une demande d'hébergement à laquelle aucune réponse adaptée n'a été apportée (DAHO).

- Le nombre de sollicitations de la Commission de médiation était relativement stable entre 2017 et 2020. Il est en **augmentation en Loir-et-Cher en 2021**, avec **22 dossiers supplémentaires**, alors qu'au niveau régional aucune évolution n'est constatée.
- Le nombre de **situations reconnues prioritaires** s'accroît sensiblement : **38 ménages concernés en 2021** dont 14 pour une demande d'hébergement.

Nombre de dossiers déposés auprès de la Commission de médiation et nombre de dossiers reconnus prioritaires



D'après source : DDETS-PP

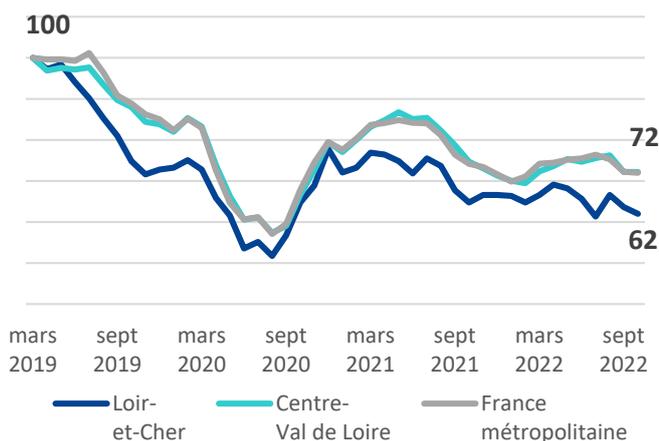
Aggravation des difficultés de maintien dans le logement dans la période récente

Un taux de surendettement modéré, le plus bas de la région

- En Loir-et-Cher, le **nombre de situations de surendettement** apparaît plutôt modéré. Le ratio pour 100 000 habitants y est inférieur à la moyenne régionale (204 en 2022 contre 245 pour le Centre-Val de Loire ; il est **proche de la moyenne de la métropole** : 208).
- Le **nombre de dossiers** recevables augmente légèrement en 2021 avant de **se réduire sensiblement en 2022** (suivant la même évolution que le nombre de dépôts). Il est **en forte baisse par rapport à 2019 (- 14,1 %)**.
- On constate cependant un **endettement global médian plus élevé dans le département** (23 322 € en 2021 ; Centre-Val de Loire : 19 669 € ; métropole : 18 179 €) **et une part plus élevée de dossiers avec un bien immobilier** (12,9 % sont propriétaires accédants, 9 % en région) **et aucune capacité de remboursement**.
- De surcroît, la vente du bien immobilier, lorsqu'elle est préconisée, génère parfois des difficultés en raison de la faible valeur du bien, notamment dans des secteurs géographiques peu attractifs. Cette situation pourrait néanmoins évoluer favorablement avec la hausse récente des prix moyens des transactions.
- Par ailleurs, comme au niveau régional, près de **12 % des ménages** ayant déposé un dossier de **surendettement sont hébergés** ou occupants à titre gratuit.

Evolution mensuelle du nombre de dossiers de surendettement déposés

(base 100 en mars 2019, données cumulées sur 6 mois)



D'après source : Banque de France

En 2022 en Loir-et-Cher

626 personnes surendettées (- 9,7 % en 2021)

Soit 204 situations pour 100 000 habitants

23 322 € d'endettement médian global en 2021

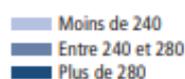
128 dossiers avec dettes immobilières

D'après source : Banque de France

Nombre de situations soumises aux commissions de surendettement en 2022 pour 100 000 habitants de 15 ans et plus



Nombre de dossiers déposés pour 100 000 habitants de 15 ans et plus

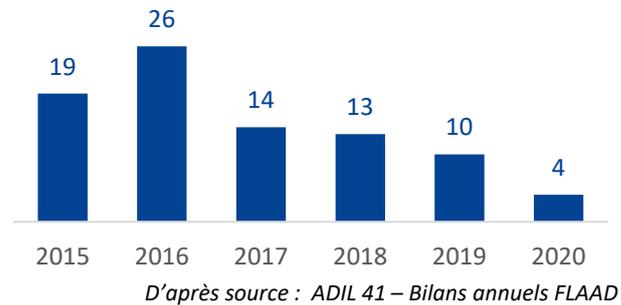


D'après source : Banque de France

Les accédants en difficulté mobilisent peu le fonds qui leur est dédié

- Le FLAAD (Fonds Local d'aide aux accédants en difficulté), mis en place au 1^{er} janvier 2010, a pour mission d'aider les ménages rencontrant des difficultés dans le remboursement des échéances de leur prêt pour l'acquisition de leur habitation principale dans le Loir et Cher.
- Les aides accordées peuvent prendre la forme de prêt ou de secours en fonction de la situation des ménages après instruction des dossiers par l'ADIL 41 (expertise juridique au traitement de l'impayé, recherche de solution).
- Les difficultés de remboursement apparaissent principalement dans les 10 premières années.
- Pour près du tiers des ménages, le taux d'endettement immobilier est supérieur à 35 %.

Nombre de ménages propriétaires occupants en situation d'impayés rencontrés par l'ADIL 41



- La perte d'emploi, le chômage sont à l'origine du plus grand nombre de situations d'impayés, puis la baisse de revenu. La mauvaise gestion, le divorce ou la séparation sont sensiblement moins souvent identifiés parmi les causes.

Le nombre de locataires du parc social en situation d'impayés de loyer repart nettement à la hausse

- Les actions de prévention et l'accompagnement des locataires en difficulté de paiement, conduites par les bailleurs sociaux et les partenaires, ont vraisemblablement eu un impact important sur les situations d'impayés : baisse d'environ un quart des impayés de 3 mois ou plus entre fin 2017 et fin 2021 pour les locataires présents dans le parc.
- Les chiffres transmis par les bailleurs pour les 3 premiers trimestres 2022 indiquent un retournement de situation avec plus de 1 500 locataires ayant un impayé de 3 mois ou plus fin octobre, retrouvant un niveau connu 4 ans plus tôt.
- 6,8 % des locataires sont concernés fin octobre 2022 et pour 156 ménages, la dette est supérieure à 12 mois de loyers.

Evolution du nombre de locataires du parc public en situation d'impayés de 3 mois ou plus au 31/12*

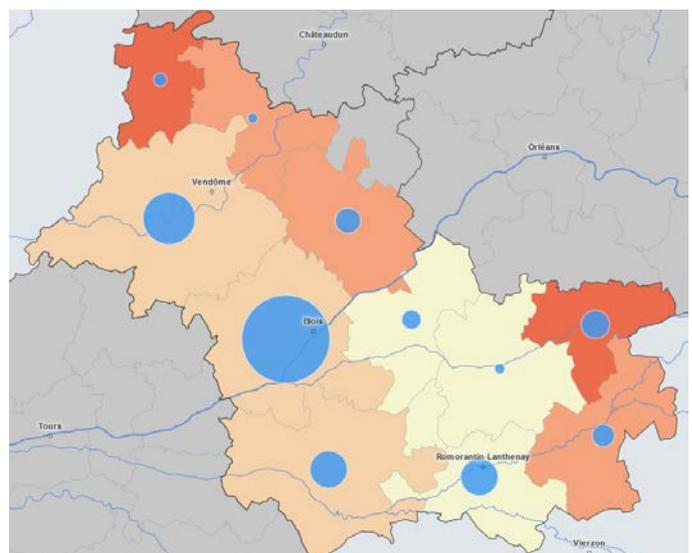


*Données non encore disponibles pour décembre 2022 (situation indiquée au 31 octobre)

D'après sources : Bailleurs sociaux 16

Avertissement : Les informations relatives aux impayés sont communiquées à titre indicatif. Il s'agit du nombre de ménages concernés déclarés par chacun des bailleurs selon leur mode de calcul interne qui peut différer d'un bailleur à l'autre ne permettant pas un travail de mise en cohérence de l'ensemble.

Nombre de locataires du parc public et part en situation d'impayés de 3 mois ou plus au 31/12/2021



Nb de locataires ayant 3 mois d'impayés ou plus



Taux d'impayés de plus de 3 mois (en %)

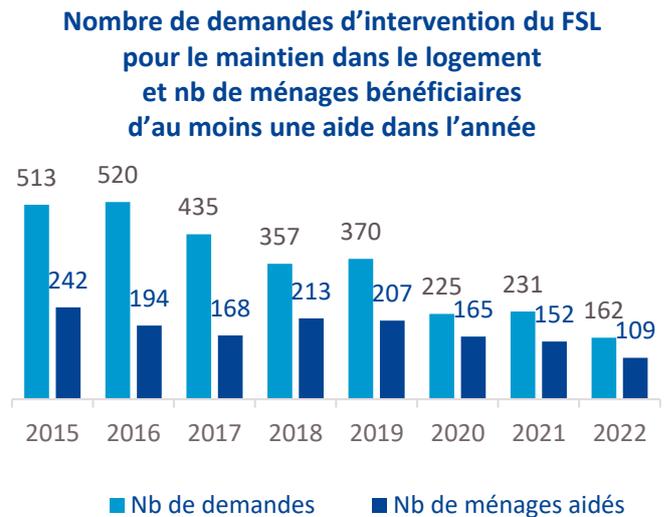


D'après sources : Bailleurs sociaux

Observatoire de l'Economie et des Territoires

Les demandes d'intervention du FSL pour le maintien dans le logement n'ont pas suivi l'évolution des difficultés de paiement des loyers

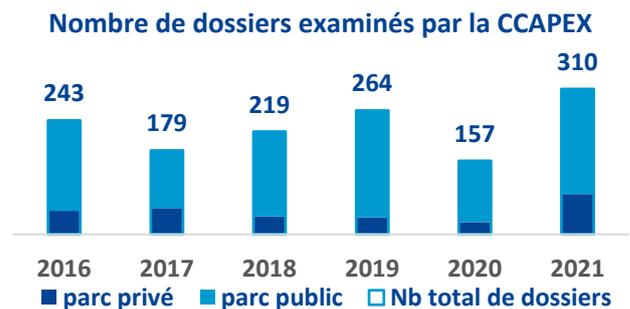
- Le FSL peut intervenir sous forme de **prêt et/ou de secours pour une dette de loyer** pour permettre le maintien dans les lieux du locataire.
- En 2020, les confinements ont généré une baisse de la demande d'environ un tiers, en particulier dans le parc public. Aux difficultés des travailleurs sociaux pour rencontrer les ménages en difficulté s'est ajouté l'allongement de la trêve hivernale jusqu'en juillet, ce qui a eu pour conséquence une moindre mobilisation des ménages pour régler leurs loyers ou se faire aider face à leurs difficultés.
- Le **volume des demandes** est quasi **resté stable en 2021 et se réduit en 2022 malgré la hausse des situations d'impayés**.
- **109 ménages ont été aidés, dont la moitié à Blois.**



D'après source : Conseil départemental de Loir-et-Cher (FSL 2015 à 2022)

Un renforcement des dispositifs pour prévenir le risque d'impayé et celui de l'expulsion

- Des **mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL)** peuvent également être mises en place dans le cadre du FSL pour le maintien dans le logement mais leur nombre demeure très limité. Le dispositif a été renforcé en 2017 avec le développement de mesures dite CCAPEX pour mieux prévenir des expulsions locatives et informer le locataire sur ses droits et devoirs. Le taux d'abandon apparait toutefois élevé du fait d'une faible mobilisation des ménages.
- La **Commission de coordination des actions de préventions des expulsions locatives (CCAPEX)** adresse **plus de 130 courriers** chaque année aux ménages pour les encourager à poursuivre leurs efforts de paiement ou les inviter à se mobiliser par rapport à leurs difficultés de financement.
- Elle examine les situations de **risque d'expulsion pour des motifs d'impayés de loyers, de troubles de jouissance**, et lors de reprise ou vente de logement qui nécessite une coordination des différents services. Le nombre de dossiers examinés tend à s'accroître au fil des années, et, après avoir marqué le pas en 2020, il atteint **310 situations en 2021, soit une hausse de 28 % depuis 2016** (+ 17 % par rapport à 2019).
- En moyenne, au cours de ces 6 années, un peu plus d'**1 dossier sur 5 concerne un locataire du parc privé**.
- **L'antenne de prévention des expulsion locatives de l'Adil** propose un service d'accompagnement, de conseil et de prévention en cas de risques

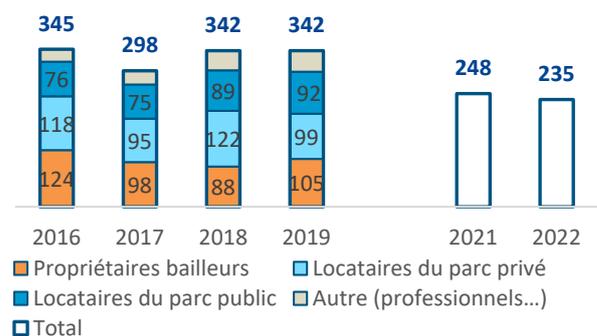


D'après source : DDETS-PP

d'expulsion liée à une situation d'impayés de loyers (y.c. via le numéro vert SOS loyer impayé). Ce service s'adresse aussi bien au propriétaire qu'au locataire.

- **En 2022, l'Adil a traité 235 demandes** de locataires du parc privé ou public confrontés à des difficultés ou de bailleurs privés en quête de réponses quant à l'attitude à adopter, soit **31 % de moins qu'en 2019**.

Les demandes de consultations de l'ADIL relatives aux impayés et aux expulsions locatives



D'après source : ADIL 41

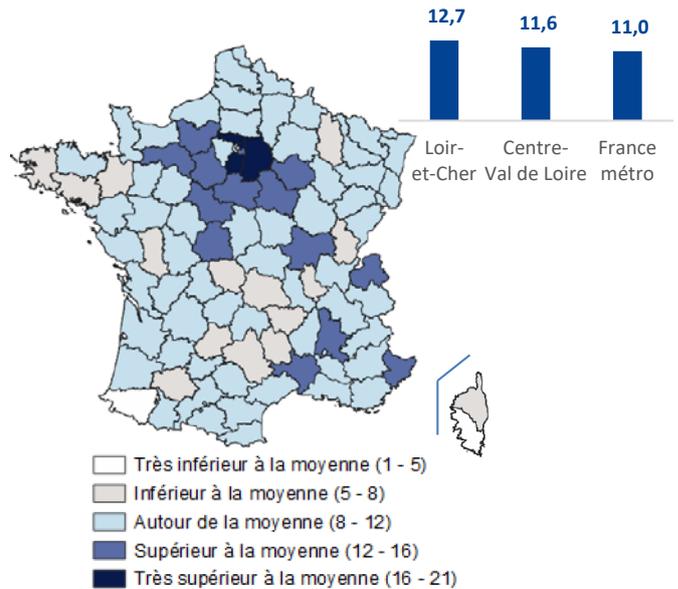
- En 2018, une expérimentation a été confiée à **Soliha-41** pour **intervenir auprès des publics assignés au Tribunal et non connus des services sociaux**.
- Cette mission s'est poursuivie, avec 310 assignations reçues en 2019 et 2020.
- Soliha-41 a ainsi eu la possibilité d'intervenir pour 269 de ces situations, réparties dans environ **45 communes différentes chaque année**. 6 ménages sur 10 résident à Blois, Romorantin ou Vendôme.
- 113 ménages ont été rencontrés au cours de ces 2 années.

Une proportion élevée de locataires pour lesquels une procédure d'expulsion est engagée

Avertissement : Deux sources distinctes, non rapprochables, sont utilisées pour suivre les expulsions locatives :

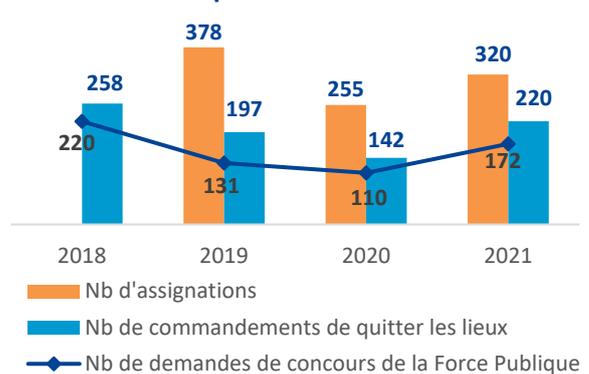
- Les données communiquées par le Ministère de la justice à partir des décisions des tribunaux, disponibles jusqu'en 2019 seulement mais permettent des comparaisons avec les autres départements ;
 - Celles issues du suivi des procédures engagées par la Préfecture pour lesquelles l'historique n'est pas disponible.
- En 2019, le **Loir-et-Cher** figure **parmi les départements les moins bien positionnés** concernant le **nombre de décisions d'expulsion prononcées par les tribunaux** rapporté au nombre de ménages en logement locatif. Avec un ratio de 12,7 ‰ il se positionne 1 point au dessus de la moyenne régionale.
 - Le **volume de procédures y a plus fortement augmenté** au cours de la période **2015-2019** (+ 2,9 %) **qu'en région**. Il était alors en recul en métropole.
 - Avec la crise sanitaire, le nombre de procédures a été logiquement plus limité en 2020, avec près d'un tiers d'assignations en moins en un an.
 - Le concours de la Force publique a été moins souvent demandé qu'en 2019 (baisse de 16 % en un an) et seulement 21 interventions de la force publique ont été effectives contre 50 en 2018 et 64 en 2019.
 - Les **chiffres sont globalement repartis à la hausse en 2021**, avec toutefois un **nombre d'assignations inférieur** à celui observé avant la crise sanitaire (320 en 2021) mais les chiffres du **1^{er} semestre 2022** sont sensiblement **plus élevés (206** contre 160 chaque semestre 2021).
 - Les **3 arrondissements sont concernés par cette hausse**, alors que seul le Blaisois connaît une augmentation du nombre de commandements de quitter les lieux début 2022.
 - Dans l'ensemble, les **procédures engagées sont proportionnellement plus nombreuses dans le Blaisois** : 7,8 assignations pour 1 000 ménages contre 6,2 en Vendômois et 5,3 commandements de quitter les lieux contre 4,4 en Romorantinois.

Nombre de décisions d'expulsions en 2019 pour 1 000 logements locatifs



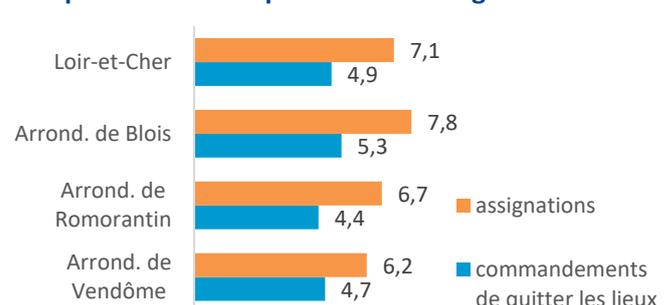
D'après sources : Ministère de la justice/SG/SDSE, répertoire général civil 2019 ; Insee – RP 2017

Evolution du nombre de procédures d'expulsions locatives



D'après source : DDETSPP 41

Nombre de ménages concernés par une procédure d'expulsion en 2021 pour 1 000 ménages locataires



D'après sources : DDETSPP 41 (2021) ; Insee-RP 2019

Les ménages mal logés : une mobilisation de nombreux partenaires locaux

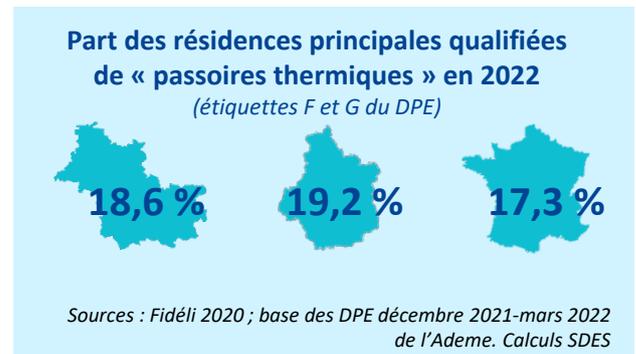
Un ensemble de situations peuvent conduire un ménage résidant en logement ordinaire à ne plus pouvoir s'y maintenir dans de bonnes conditions

(indécence, précarité énergétique, inadaptation à sa santé), voire à le préserver (insuffisance des ressources, dettes, conflits de voisinage, etc.)

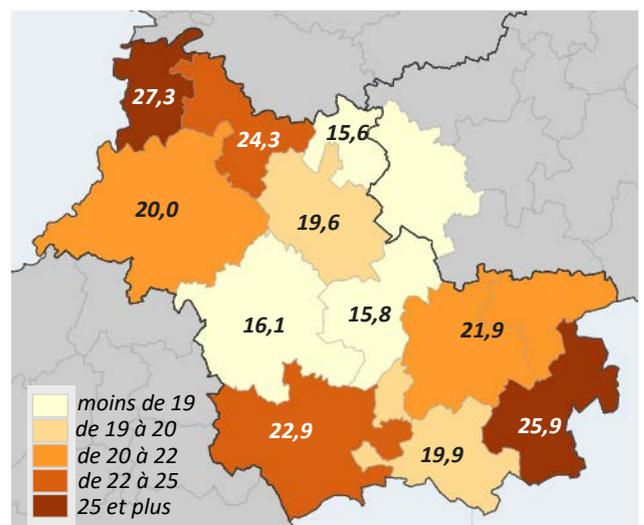
Près de 20 % des ménages en situation de précarité énergétique pour leur logement en 2020

Le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires a publié une **nouvelle estimation de la performance énergétique du parc des résidences principales du Loir-et-Cher au 1^{er} janvier 2022**. Elle se base sur les observations des diagnostics de performance énergétique (DPE), collectées par l'Ademe, sur la période de décembre 2021 à mars 2022 et des données fiscales. Elle tient désormais compte à la fois de la consommation primaire d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.

- **18,6 % des résidences principales** du département seraient **qualifiées de « passoires thermiques »** (étiquettes F et G du DPE), soit environ **28 640 logements concernés**.
- Le Loir-et-Cher occupe une **position médiane** parmi les départements métropolitains en la matière (au 45^e rang sur 96), avec un ratio supérieur à la moyenne métropolitaine (17,3 %).
- **1 526 logements** seraient **très énergivores** avec une consommation d'énergie finale supérieure à 450kWh/m²/an, soit **1 % du parc**. Le Loir-et-Cher occupe une position plus favorable pour cet indicateur, se situant au 32^e rang des départements métropolitains. Depuis le 1^{er} janvier 2023, ces logements ne peuvent plus faire l'objet d'un nouveau contrat de location.
- La **part des ménages en précarité énergétique est plus élevée dans des territoires où les fragilités sociales apparaissent plus marquées** tels que le Perche, en particulier dans le secteur de Mondoubleau, en vallée du Cher ou dans une partie de la Sologne (secteur de Salbris).



Part des ménages en précarité énergétique logement* en 2020

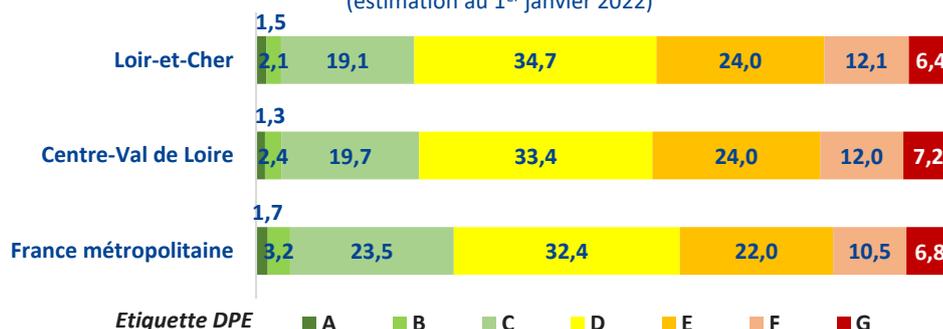


* Part des ménages sous le 3^{ème} décile de revenu, dont les dépenses énergétiques pour le logement (chauffage, eau chaude, électricité) sont supérieures à 8 % des revenus totaux

D'après source : ONPE – GEODIP

Répartition des résidences principales selon leur diagnostic de performance énergétique

(estimation au 1^{er} janvier 2022)



passoires = logements classés F ou G ; très énergivores :

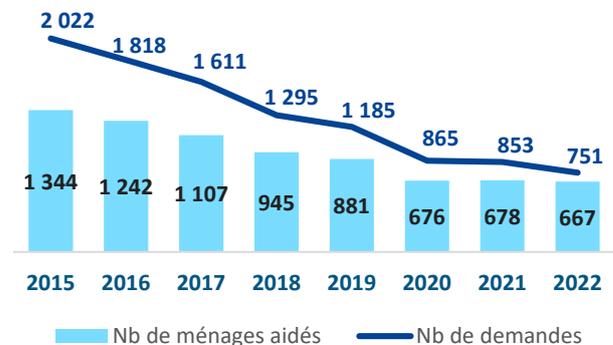
logements dont la consommation d'énergie finale est supérieure à 450kWh/m²/an

Sources : Fidéli 2020 ; base des DPE décembre 2021-mars 2022 de l'Ademe. Calculs SDES

Une forte baisse des demandes d'intervention du FSL pour le maintien de la fourniture d'énergie...

- Pour **permettre aux ménages en difficulté de s'acquitter d'une facture d'électricité, de gaz et autres combustibles ou de s'approvisionner**, le FSL peut, sous certaines conditions, **accorder des aides** sous forme de subvention et/ou de prêt.
- Le **nombre de demandes** formulées a été **réduit de 63 % en 7 ans, celui des ménages aidés divisé par 2**. Plusieurs causes sont identifiées parmi lesquelles le comportement de certains ménages qui changent de fournisseurs lorsqu'ils atteignent un impayé élevé. Par ailleurs, le montant maximal qui peut être octroyé est désormais souvent atteint dès la première demande.
- On enregistre davantage de **stabilité depuis 2020 avec 667 ménages aidés en 2022. Deux tiers des aides** sont accordées pour une consommation d'électricité, parfois combinée à une autre énergie. Cette proportion est en baisse en 2022 (près des 3 quarts les années antérieures).
- Comme pour les autres dispositifs FSL, les **personnes seules et familles monoparentales** représentent l'essentiel des ménages aidés.

Nombre de demandes d'intervention du FSL pour le maintien de la fourniture d'énergie et nombre de ménages bénéficiaires d'au moins une aide au cours de l'année



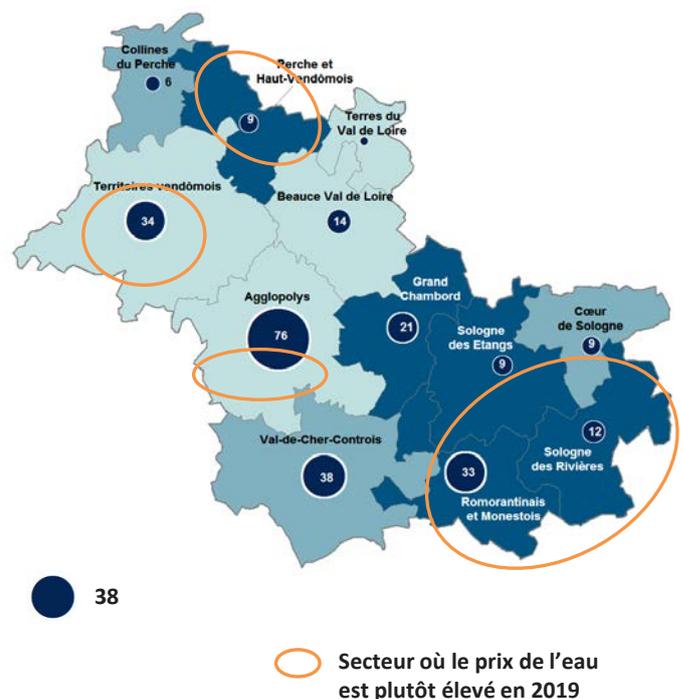
D'après source : Conseil départemental de Loir-et-Cher (FSL 2015 à 2022)

- Au cours des 5 dernières années, les **ménages aidés** ont été **proportionnellement plus nombreux dans les territoires qui enregistrent une précarité énergétique plus importante**, avec un ratio plus élevé en Romorantinois et Monestois, ainsi qu'en Beauce.

... comme pour le maintien de la fourniture d'eau

- Même constat que pour le dispositif énergie, les **aides du FSL pour le maintien de la fourniture d'eau** sont **2 fois moins souvent sollicitées que 7 ans plus tôt** et le nombre de ménages aidés par ce dispositif a nettement baissé : 425 en 2015, un peu moins de 300 avant la crise sanitaire ; ils ne sont que **234 en 2022**.
- En moyenne entre 2018 et 2022, on repère une **proportion plus élevée de ménages aidés** dans une partie de la **Sologne**, en **Romorantinois** et dans le **Perche et Haut-Vendômois**, territoires où le **prix de l'eau** est généralement supérieur.
- Notons que dans le cadre d'un **partenariat** avec le FSL, les conseillers en énergie de l'**Adil 41** peuvent être amenés, sur demande d'un travailleur social, à réaliser des **visites au domicile** des bénéficiaires d'une aide du FSL. L'objectif est de comprendre les surconsommations relatives à l'énergie et à l'eau et de **conseiller les ménages concernés sur la maîtrise de leur consommation** (autour de 15 à 20 ménages concernés par an).

Nombre moyen de ménages bénéficiaires d'une aide du FSL entre 2018 et 2022 pour le maintien de la fourniture d'eau et ratio pour 1 000 ménages



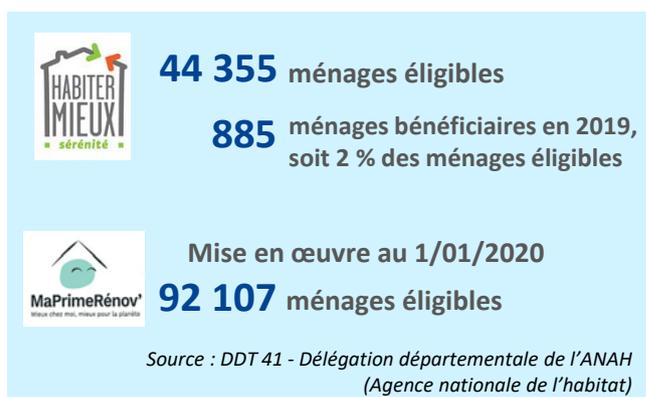
D'après sources : Conseil départemental de Loir-et-Cher (FSL 2022) ; SISPEA - ONEMA - Conseil départemental de Loir-et-Cher, OET

Une mobilisation autour de la lutte contre la précarité énergétique...

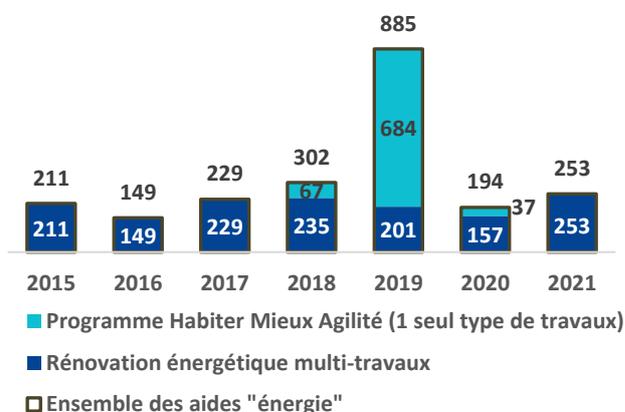
- Début 2022, l'Etat a lancé un **service public de la rénovation énergétique de l'habitat France Renov'** pour faciliter l'accès des ménages à l'information et aux aides financières auxquelles ils peuvent prétendre. Un **Espace conseil** est proposé par l'**ADIL 41**, dans le prolongement du dispositif FAIRE préexistant. L'Agence apporte une **expertise juridique et technique** sur toutes les questions relatives au logement et, dans ce cadre, à celles liées à la **maîtrise des énergies**.
- Sur ces questions, l'ADIL 41 a apporté, en 2021, **plus de 6 000 conseils personnalisés**, assuré des **permanences régulières dans une quinzaine de communes** et mis en œuvre des **actions de sensibilisation auprès de près de 1 600 personnes**.
- Les **collectivités locales** complètent les dispositifs existants avec le **déploiement de plateformes et/ou guichets uniques** tels que :
 - Renov'Energie portée par Agglopolys ;
 - REV (Rénover En Vendômois) porté par le Pays Vendômois ;
 - La Maison de l'Habitat, dispositif commun aux communautés de communes Beauce Val de Loire et Grand Chambord ;
 - Nestor récemment impulsé par la Communauté de communes du Romorantinais et Monestois,
 - ou les actions menées dans le cadre de l'OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) portée par Val-de-Cher - Controis.

... et une extension des aides de l'ANAH à un public élargi

- Pour lutter contre la précarité énergétique en améliorant les performances du parc, mais aussi apporter des réponses adaptées aux situations de fragilités sociales locales, l'**Agence nationale de l'habitat (ANAH)** a engagé en 2010 son **programme « Habiter mieux »**. Ce dernier consiste à verser aux propriétaires occupants (sous conditions de ressources) une subvention de 35 à 50 % du montant des travaux, en fonction du niveau de revenu des ménages.
- Le **dispositif complémentaire « Habiter mieux agilité »**, mis en place en 2018 et destiné aux foyers réalisant une seule opération de travaux, a connu un **large succès : 665 changements de chaudière et 19 isolations de combles en 2019** dans le département.
- La fusion de ce programme, au 1^{er} janvier **2020**, avec le Crédit d'Impôt de Transition Energétique a donné naissance à « **Ma prime rénov** ». La subvention est élargie à tous les **propriétaires occupants et bailleurs** ainsi qu'aux **copropriétés** (soit plus de 92 000 ménages éligibles, soit 61 % des ménages résidant en Loir-et-Cher ; 61 % de l'ensemble des ménages).
- Depuis le 1^{er} janvier 2021, les niveaux d'aides prévus répondent à quatre catégories différentes de ménages (en fonction de la composition familiale et des revenus) et les **gains de performance énergétique attendus ont été revus à la hausse** (35 % au lieu des 25 précédemment). Le nombre de dossiers a retrouvé un volume plus proche de celui d'avant 2019, avec **253 dossiers en 2021**.



Nombre de dossiers « énergie » financés par l'ANAH selon le type d'aide



D'après source : DDT 41 - Délégation départementale de l'ANAH

- Parallèlement, **12 projets d'habitat inclusif** ont été **validés** par la Conférence des financeurs de l'habitat inclusif **en 2022**. Cette nouvelle forme d'habitat est destinée à offrir aux personnes âgées et/ou en situation de handicap une solution alternative entre le domicile et l'institution. Il s'agit d'un habitat adapté et accompagné qui permet une insertion dans la vie locale. Il s'agit de **petites unités** (10 personnes en moyenne par projet) **avec**

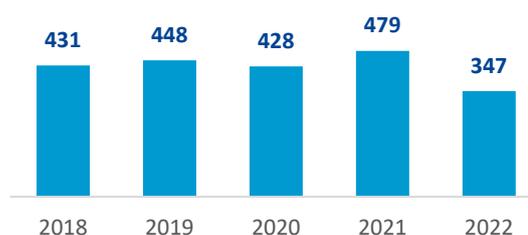
des espaces partagés (cuisine, espace de convivialité ou jardin partagé par ex.).

- Ces 12 projets, dont quatre étaient déjà ouverts fin 2022**, offriront un logement à **124 personnes dont 64 seniors et 60 en situation de handicap**.
- De nouveaux projets d'ores et déjà en réflexion** permettront une couverture plus complète du département.

L'habitat indigne : moins de sollicitations auprès du guichet départemental en 2022

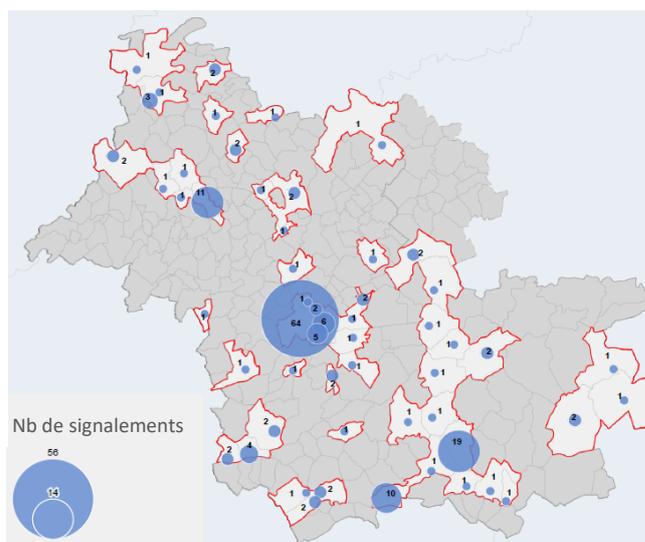
- L'ADIL intervient sur toutes les aides de l'ANAH (lutte contre l'habitat indigne, adaptation, copropriété). Elle a traité 7 587 demandes portant sur l'amélioration d'un logement en 2021 (7 386 en 2020).
- Le **Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)** est porté par un ensemble d'acteurs : Caisse d'allocations familiales (CAF), services de l'Etat, Agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH), Agence régionale de la santé (ARS), Agglopolys, Ville de Blois, Conseil départemental, Mutualité sociale agricole Berry-Touraine (MSA), Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL 41) et Soliha.
- L'ADIL 41 est le **guichet départemental d'information et d'orientation des signalements de situations d'habitat indigne et de non décence**. Elle apporte son expertise juridique auprès des particuliers comme des partenaires (pour l'étude des dossiers notamment).
- Le **nombre de sollicitations a augmenté de 11 % en 3 ans** pour atteindre **479 demandes traitées en 2021** avant de se réduire de nouveau : **347 demandes en 2022**.
- Au cours des années **2019 à 2021, plus de 180 signalements d'habitat indigne ou indécentes** ont été enregistrés dans le cadre du PDLHI, **répartis dans 56 communes**.
- Très **peu de dossiers de demande de financements** sont par contre **déposés auprès de l'ANAH** pour cette problématique : 25 engagements pour des propriétaires occupants entre 2015 et 2021 et seulement 32 pour des propriétaires bailleurs. Les objectifs fixés annuellement sont régulièrement révisés à la baisse.
- Soliha a réalisé **20 diagnostics** pour vérifier les **critères de décence** des logements en 2020 (dans le cadre de sa convention avec la CAF) et, comme en 2019, **16 visites et diagnostics pour des sorties d'insalubrité** dans le cadre d'une convention avec le Conseil départemental.

Nombre de demandes traitées relatives à l'habitat indigne



D'après source : ADIL 41

Nombre de signalements faits au PDLHI par commune (2019-2021)



D'après source : ADIL 41

Nombre de dossiers validés par l'ANAH dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé (entre 2015 et 2021)

Propriétaires occupants : **25**

Propriétaires bailleurs :

➤ **20** pour logement dégradé

➤ **12** pour logement très dégradé

Source : DDT 41 - Délégation départementale de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat)

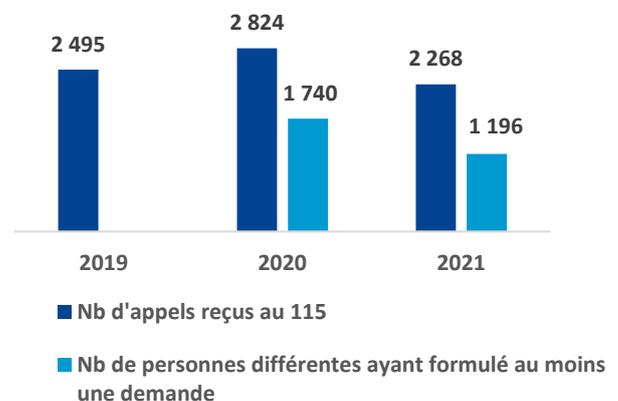
Les personnes ou ménages sans logement ni hébergement

- Les **besoins** des personnes privées de logement et d'hébergement apparaissent **difficiles à évaluer**, tant quantitativement que sur leur nature. La **demande**, lorsqu'elle est exprimée, **transite le plus souvent par le SIAO-115, structure centrale de la veille et de l'urgence sociale du Loir-et-Cher**.
- Cependant, plusieurs écueils sont à noter :
 - Une **partie** des demandes **échappe à l'enregistrement** dans l'outil de recueil déployé au niveau national. C'est notamment le cas de structures ou services des collectivités qui gèrent directement un local pour personnes de passage ou quelques hébergements.
 - Par ailleurs, un constat est partagé avec les SIAO des autres départements : les **extractions de données** de cet outil de saisie s'avèrent **complexes et difficiles à analyser**.
 - **Aucun suivi dans le temps** ne semble possible et la **photographie des situations à un instant donné** s'avère **très peu fiable** compte tenu des nombreuses incohérences repérées et des difficultés d'interprétation des données issues des requêtes.
- Les informations communiquées ci-dessous ne permettent donc de donner qu'une **photographie très partielle des situations** et nécessitent d'être **interprétées avec une grande prudence**.

Un niveau de demandes auprès du SIAO - 115 encore élevé malgré une baisse depuis 2020

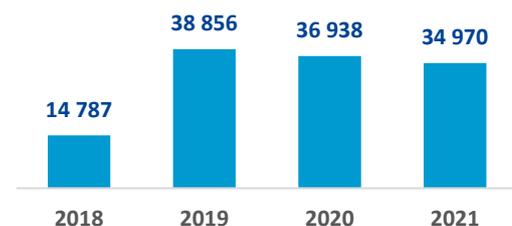
- L'année **2019** a été marquée par un **fort accroissement de la demande d'hébergement** auprès du SIAO en raison, principalement, d'une **arrivée importante de primo-arrivants**. Le nombre de nuitées sollicitées avait alors doublé dans l'année.
- La **crise sanitaire a nettement freiné ce mouvement**. On enregistre, entre 2019 et 2021, un **fléchissement de près de 10 %** des demandes de nuitées d'hébergement d'urgence.
- Le nombre d'**appels au 115** s'inscrit également en baisse en **2021** (7 appels sur 10 provenaient de migrants en 2019) et le nombre de ménages pour lesquels au moins un appel a été effectué **se réduit de 30 %** en un an : **753 ménages, regroupant près de 1 200 personnes**, sont concernés en 2021 (contre 1 086 l'année précédente ; 1 740 personnes).
- L'ASLD indique que le **taux de demandes auxquelles aucune réponse favorable ne peut être apportée** est **2 fois moins élevé en 2021 qu'en 2019** sous l'effet conjugué de la **baisse des sollicitations** et de l'**augmentation des capacités d'accueil**.

Nombre d'appels reçus par le 115 et nombre de personnes différentes sollicitant un hébergement d'urgence



D'après source : ASLD

Les demandes de nuitées d'hébergement*



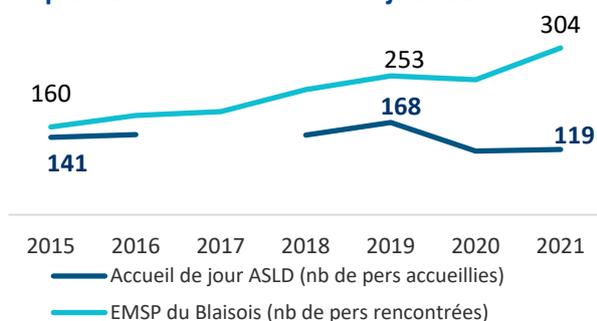
* La sollicitation d'une famille de 5 personnes est comptabilisée ici comme 5 demandes

D'après source : ASLD

Le repérage des situations et la mise à l'abri

- Le repérage des situations de personnes sans logement ni hébergement peut également s'effectuer par d'autres canaux, souvent en lien avec le 115, à l'exemple des maraudes menées par des associations de protection civile, et activités notamment dans le cadre du plan hivernal, ou les équipes mobiles.
- A Blois, l'**Equipe mobile Santé Précarité (EMSP)**, composée d'une éducatrice spécialisée du CIAS du Blaisois, d'une infirmière de l'association Osons nous soigner (ONS), d'une assistante sociale et d'un éducateur spécialisé d'Oppelia – VRS 41 organisent des **tournées de rues** (environ 200 par an) pour établir un lien avec les personnes sans abri ou fortement marginalisées.

Evolution du nombre de personnes rencontrées par l'EMSP ou à l'accueil de jour à Blois



D'après sources : CIAS du Blaisois, ASLD

- Cette équipe enregistre une **hausse du nombre de personnes rencontrées** qui s'accroît en **2021** avec **304 personnes** (+ 33 % en 3 ans) contre moins de 160 en 2015.
- Le **nombre de femmes** rencontrées lors de ces tournées est en **forte progression** ; elles représentent 22 % des personnes rencontrées en 2021 contre 17 % les années antérieures.
- Un **accueil de jour**, géré par l'ASLD, permet d'offrir une possibilité aux personnes sans abri présentes à Blois de **se protéger**, de bénéficier de **services de première nécessité** (douche, repas, machine à laver, bagagerie, accès Internet, etc.), de bénéficier d'un **lieu convivial et de socialisation** (atelier, jardin, etc.) et d'un **accompagnement personnalisé** (entretien individuel, orientation selon la situation de la personne).
- Près de **120 personnes** ont fréquenté cet accueil inconditionnel **en 2021**, dont un tiers de femmes et **42 personnes sans hébergement**. La fréquentation y est habituellement plus élevée (**168 personnes en 2019**), l'année 2021 ayant été encore marquée par des périodes de fermeture liées à la crise sanitaire.

Des dispositifs dédiés aux victimes de violences encore confortés

- Les dispositifs à l'égard des **victimes de violences intra-familiales** se sont renforcés et peuvent améliorer l'identification des besoins en hébergement.
- Depuis 2013, le **Planning familial** assure un **accueil de jour « Artémisia »** pour femmes victimes de violences (au sein du couple, avec ou sans enfants). **Une centaine de femmes** y ont été **accueillies en 2021**, principalement des femmes hébergées par le 115 ou orientées par le réseau violence du Loir-et-Cher.
- Une **mission de référent départemental violences** a été confiée à l'ASLD dès 2013 également. Celle-ci est financée par l'Etat, les 3 bailleurs sociaux, les villes de Blois et de Romorantin-Lanthenay.

Evolution du nombre d'orientations vers la mission « Référent départemental violences »



D'après source : ASLD

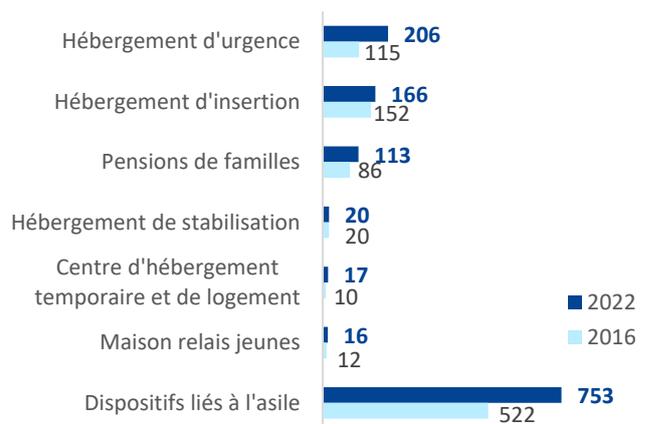
- Celle-ci a reçu **près de 150 appels par mois** en 2021 et le **nombre d'orientations de femmes** par les prescripteurs a presque doublé depuis 2015 ; il s'est **accru de 37 % au cours des 2 dernières années**. L'ASLD souligne la difficulté accrue en milieu rural liée à l'isolement et à la faible mobilité des victimes.
- 21 permanences** réparties sur le territoire départemental ont permis d'accueillir et de **prendre en charge des victimes de violences conjugales en milieu rural**. Financées par l'Etat, elles sont tenues par le Centre d'Information sur les Droits des Femmes et des Familles (CIDFF) et le Planning Familial au sein des Espaces France Services.
- 15 places d'hébergement d'urgence** sont **destinées aux femmes victimes de violences début 2023**.
- Le **CHRS l'Astrolabe** a accueilli **54 personnes en 2021 (dont 46 enfants)** sur ses 13 places d'urgence. Parmi les 20 femmes sorties en 2021, seules 3 sont retournées au domicile, 5 ont trouvé un hébergement familial ou amical, 5 ont bénéficié d'un hébergement d'insertion, 5 d'un logement autonome.

Renforcement des capacités d'accueil et d'hébergement d'urgence et d'insertion

Au fil des années, de nouvelles capacités d'hébergement ont été déployées.

- Les chiffres relatifs aux nuitées d'hôtel ne sont pas disponibles pour l'ensemble de la période observée. La possibilité de recourir à des **nuitées hôtelières financées** par l'Etat a été portée à **47 places pour l'hiver 2022**.
- Hors hôtel, le nombre de places d'**hébergement d'urgence** a fortement augmenté : **91 places supplémentaires en 6 ans** (en intégrant les hébergements proposés par les CCAS-CIAS), avec notamment l'ouverture en 2019 du **Centre d'hébergement d'urgence (CHU)** des Provinces (54 places en 2022).
- On peut aussi citer l'**extension récente du Centre d'hébergement temporaire et de logement (CHTL) pour femmes isolées enceintes ou avec au moins un enfant de moins de 3 ans** : 17 places (contre 10 en 2016) et 30 places pour enfants, ou celle de la **Maison relais jeunes** à 16 places en 2020 (capacité initiale de 12 places). Cet établissement accueille des bénéficiaires d'un **Contrat jeunes majeurs dans le cadre de la protection de l'enfance**.

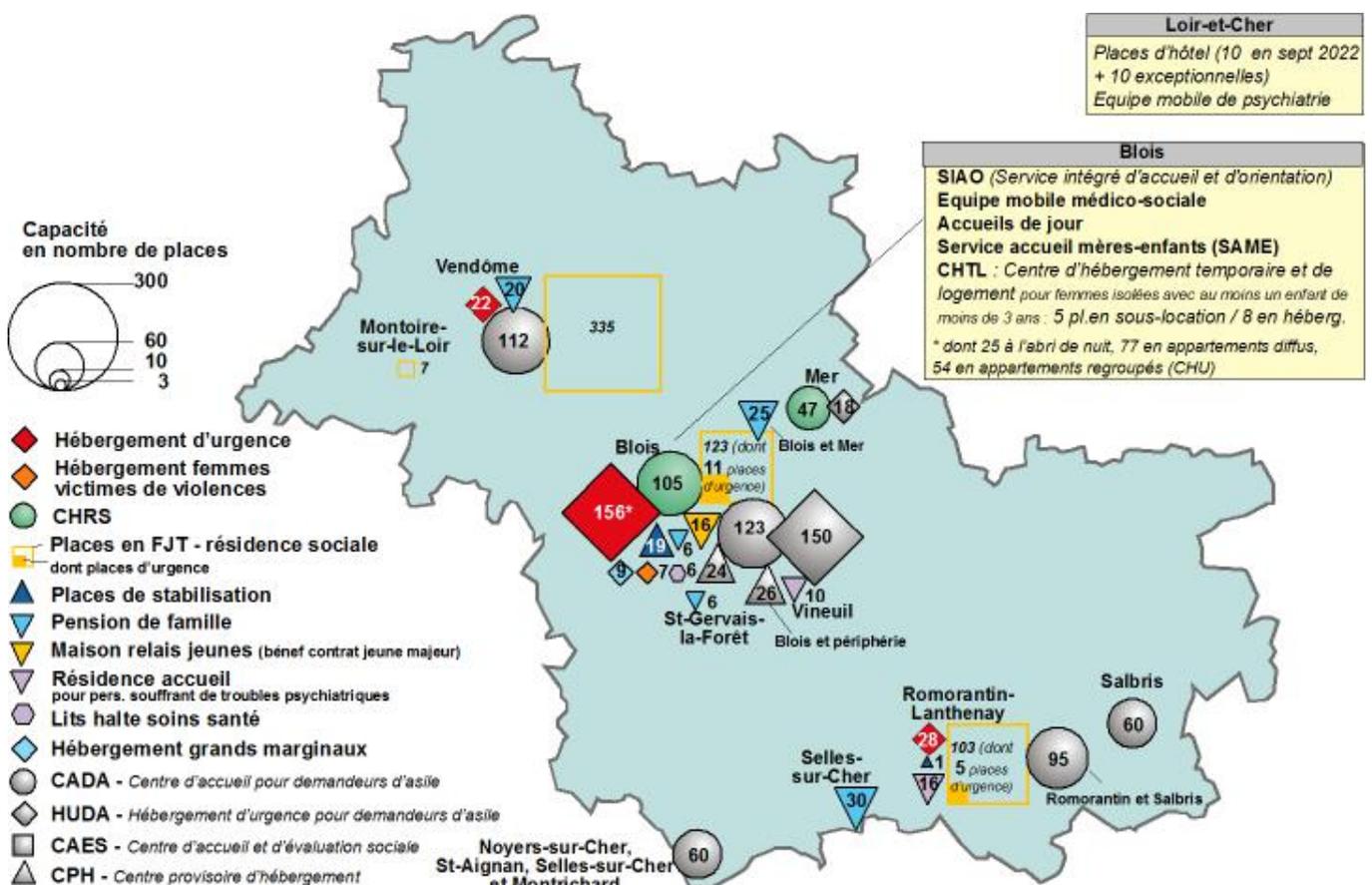
Evolution des capacités d'accueil selon le type (hors places d'hôtel et hors FJT-résidences sociales)



D'après sources : DDETS-PP (Comité départemental de veille sociale 2016 et 2022), CCAS de Romorantin-Lanthenay, CIAS Territoires vendômois

- En 2022, un **lieu de vie expérimental** a été ouvert pour accueillir et accompagner **8 personnes en situation de grande précarité**. Cette structure est portée par l'ASLD en partenariat avec le Centre hospitalier de Blois et Oppelia – VRS 41.

Capacité d'accueil selon le type d'établissement (en nombre de places fin 2022)



D'après sources : DDETS-PP, FJT - Résidences sociales, CCAS, CIAS, associations

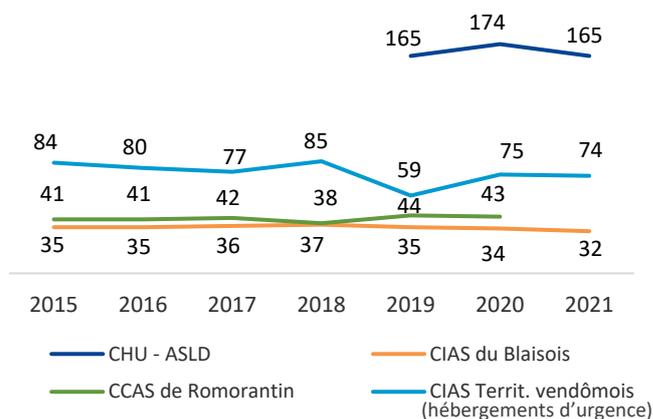
- Concernant les **primo-arrivants et les demandeurs d'asile**, on peut souligner :
 - la **multiplication quasi par 3 des places d'hébergement d'urgence** qui leur sont dédiées depuis 2016, pour atteindre **168 places en 2022**.
 - l'**accroissement du nombre de places de CADA** (Centre d'accueil pour demandeurs d'asile), de 300 début 2016 à **450 fin 2022**. Celle-ci résulte de l'**extension des structures existantes** au sein des 3 villes principales **et de l'ouverture de nouvelles structures** : à Salbris fin 2016 et d'une seconde, mi-2021, organisée sous forme d'habitat éclaté entre Saint-Aignan, Noyers-sur-Cher, Selles-sur-Cher et Montrichard ;
- l'ouverture du **Centre d'accueil et d'examen des situations (CAES) de 70 places** en 2021 ;
- la mise en place temporaire d'un Centre d'accueil et d'orientations entre 2016 et mi-2018 pour la mise à l'abri des personnes issues de la Lande de Calais.
- Notons enfin l'installation de 2 sites d'hébergement temporaire pour les déplacés ukrainiens. 182 adultes et 85 mineurs y étaient accueillis fin 2022 auxquels s'ajoutent environ 150 personnes hébergées chez l'habitant (source Préfecture).

Près de 6 sorties d'un dispositif d'insertion sur 10 se font vers un logement stable

Les modifications intervenues dans l'organisation de l'accueil d'urgence et les données disponibles ne permettent pas d'avoir une vision exhaustive de l'évolution à Blois où se concentre l'essentiel des capacités d'accueil.

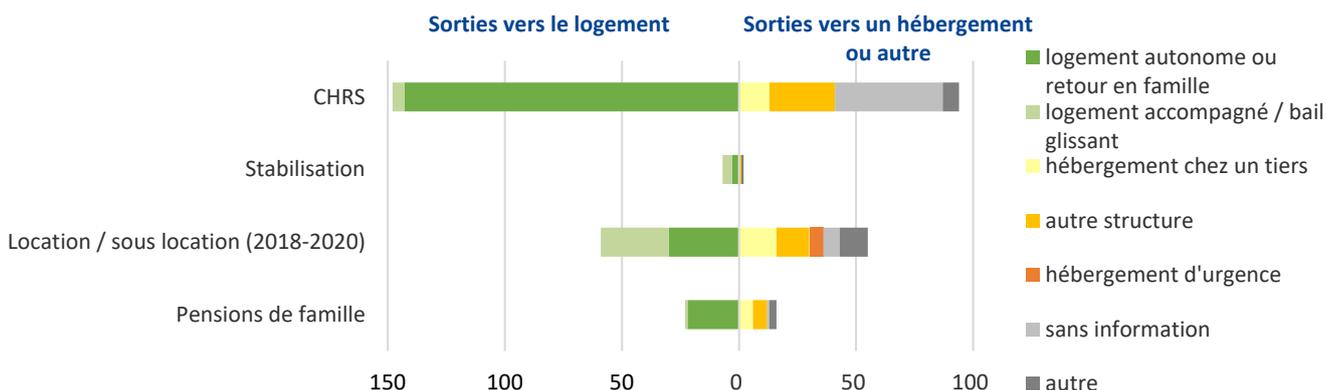
- On constate cependant une **relative stabilité du nombre de ménages accueillis en urgence depuis 2015** au sein des trois villes.
- Près de **180 ménages** ont bénéficié d'un hébergement en **CHRS** (Centres d'hébergement et de réinsertion sociale) **en 2021, soit 277 personnes avec les enfants**. Ces chiffres sont en baisse par rapport à 2019 (respectivement 217 et 346). Les **mouvements** y sont **importants** avec **100 admissions et 84 sorties** en 2021. L'accès à un logement autonome ou avec accompagnement est un peu plus faible que lors des 2 années précédentes.
- En moyenne pour la période 2019-2021, **6 ménages sur 10 ont accédé à un logement stable à l'issue de leur hébergement en CHRS**. Cette proportion est équivalente en sortie de pensions de famille (13 sorties en moyenne par an).
- Parmi la dizaine de ménages **quittant un logement de stabilisation, 8 accèdent à un logement stable** ; environ **1 ménage sur 2** à l'issue d'une **location ou sous location** avec accompagnement (près de 40 sorties par an).

Evolution du nombre d'hommes hébergés dans les dispositifs d'urgence (hors demande d'asile) ou appartements gérés par les CCAS-CIAS



D'après sources : ASLD, CCAS-CIAS

Répartition des sorties de dispositifs d'insertion selon l'orientation logement (cumul des sorties de 2019 à 2021 – données provisoires)



D'après sources : CCAS-CIAS, ASLD, Emmaüs solidarités, Traverses

Étude qui s'inscrit dans un ensemble de travaux réalisés dans le cadre du PDALHPD,
avec le concours financier de l'État et du Conseil départemental de Loir-et-Cher

Directeur de la publication : Jean-Luc BROUTIN

Dépôt légal à parution - ISSN 2607-2386

Tirage : publication électronique

Observatoire de l'Économie et des Territoires - 34 avenue Maunoury - 41000 BLOIS

Tél : 02.54.42.39.72 • www.pilote41.fr • E-mail : infos@observatoire41.com



OBSERVATOIRE
DE L'ÉCONOMIE
ET DES TERRITOIRES

