

Les Études Thématiques

Observatoire départemental des territoires

N°1

HABITAT et LOGEMENT



Aux côtés de ses partenaires et en lien avec les collectivités du territoire, le Département de la Nièvre conduit une action ambitieuse dans le champ de l'habitat et du logement. L'intervention de la collectivité est essentiellement fondée sur les deux plans suivants, copilotés avec l'État :

- **le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2022-2027**, qui vise à favoriser l'accès au logement, à coordonner l'accompagnement des personnes dans une logique dite du « logement d'abord » ainsi qu'à lutter contre l'habitat indigne et dégradé et contre la précarité énergétique ;
- **le Plan départemental de l'habitat (PDH) 2022-2027**, qui fixe 4 grandes orientations : développer un réseau d'acteurs au bénéfice du « bien vivre » dans la Nièvre, apporter une réponse adaptée aux besoins des ménages nivernais, accélérer l'amélioration de l'habitat, et expérimenter en démontrant la possibilité de faire.

Dans le cadre de ces deux documents stratégiques, le Département mène depuis plusieurs années déjà des politiques publiques volontaristes et transversales. Au titre de ses compétences dans le champ des solidarités et de l'action sociale, mais aussi de la cohésion et de la solidarité territoriales, la collectivité agit ainsi sur trois grands volets d'intervention : **l'accompagnement des Nivernais** pour l'accès et le maintien dans le logement, **le financement d'aides visant à l'amélioration du parc** de logements, et **l'accompagnement des collectivités nivernaises** dans leurs projets et stratégies en matière d'habitat et de logement.

Fabien BAZIN
Président du Conseil départemental



Jean-Paul FALLET
*Conseiller départemental délégué à l'habitat
et à l'économie sociale et solidaire*





Sommaire

1 Diagnostic territorial :
l'habitat et le logement dans la Nièvre

Page 5

2 L'accompagnement des Nivernais
pour l'accès et le maintien dans le logement

Page 9

3 Les actions de lutte contre la précarité énergétique,
l'habitat indigne et la perte d'autonomie

Page 12

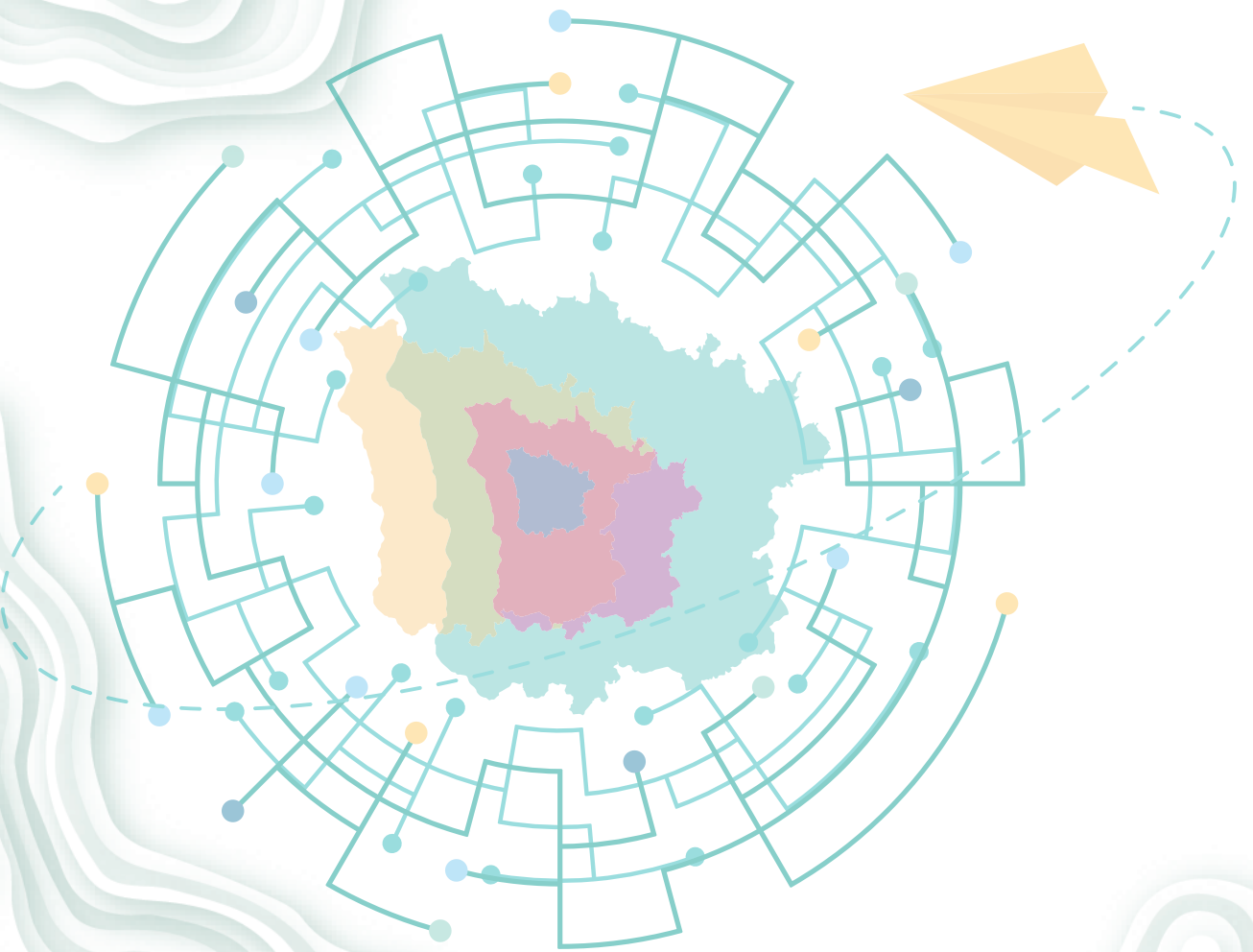
4 L'accompagnement des collectivités
nivernaises et l'appui aux stratégies locales

Page 14

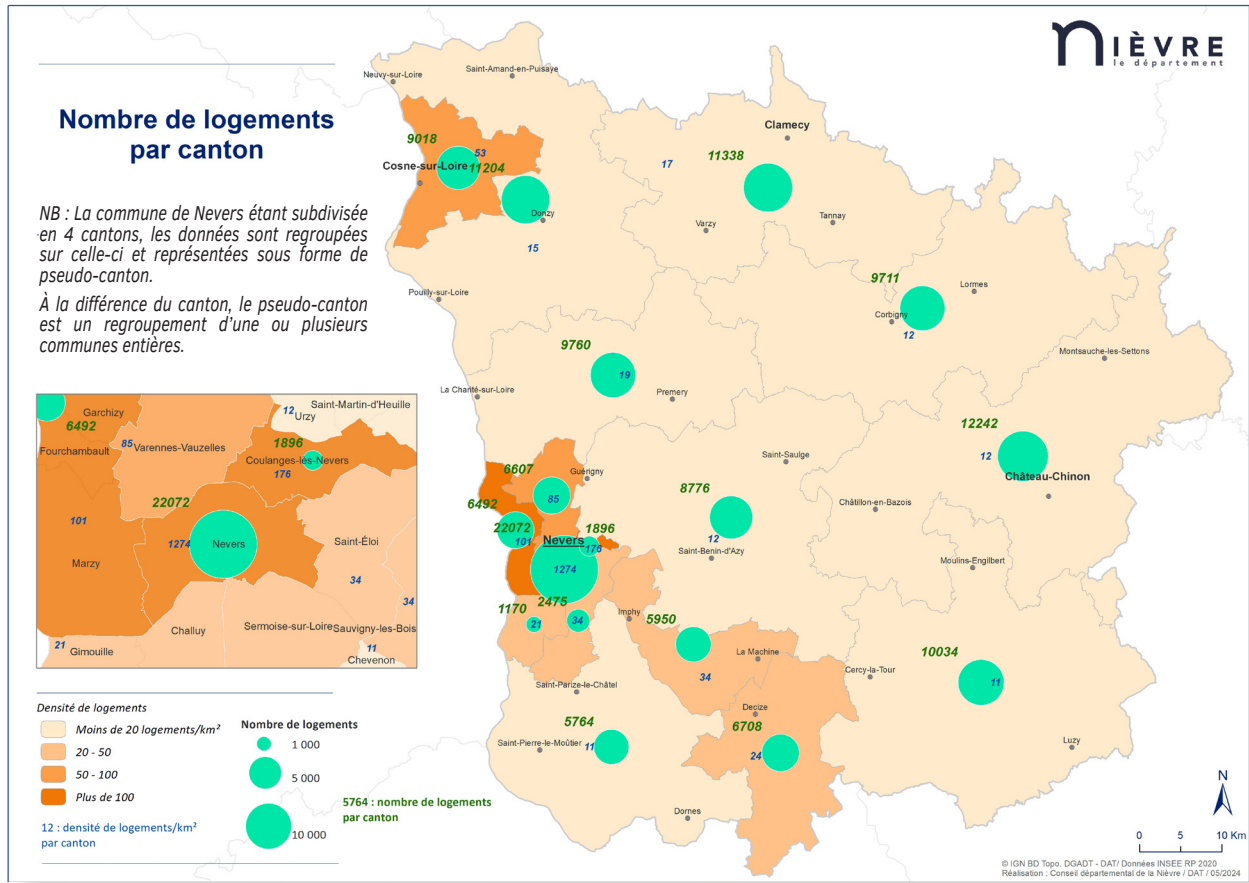
5 Les attentes du Département
vis-à-vis de l'État

Page 16





Parc de logements

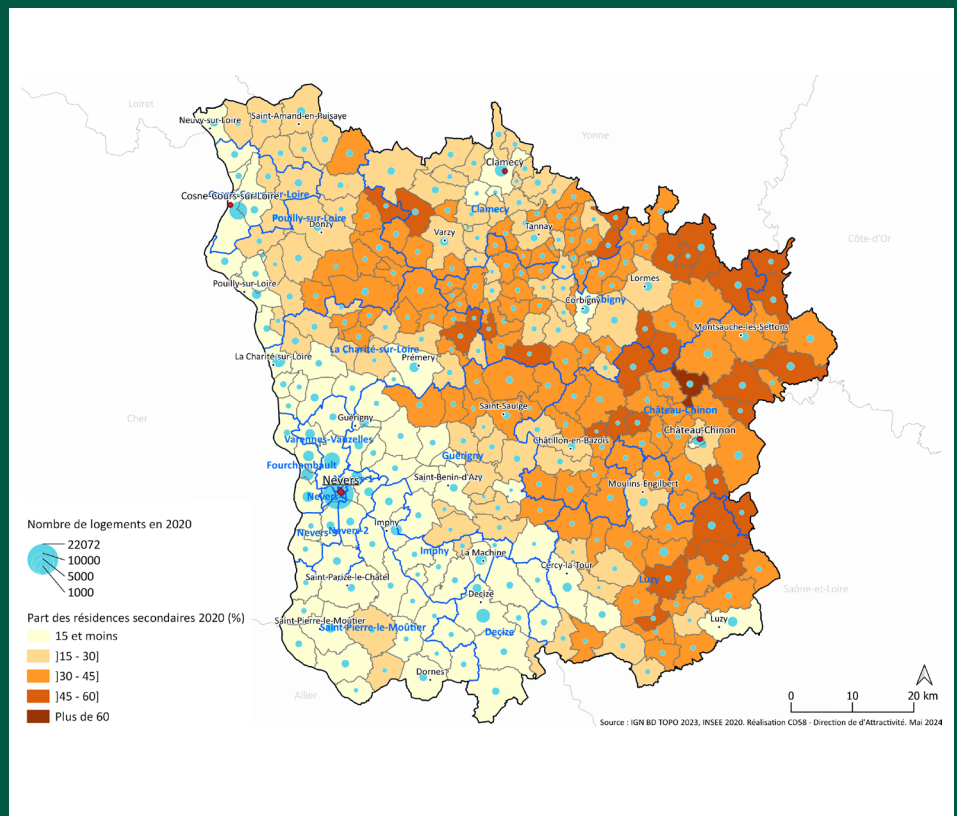
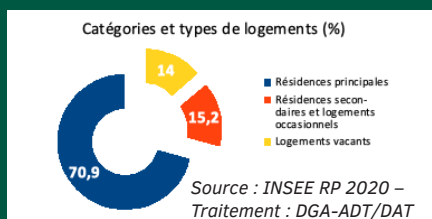


Le département de la Nièvre compte **141 219 logements** selon le dernier recensement INSEE.

Le Morvan, en particulier, concentre une **forte proportion de résidences secondaires** et se distingue par l'accueil de **résidents semi-permanents** (télétravail, résidence partielle, etc.).

Enfin, la Nièvre se caractérise par des **prix immobiliers très attractifs**, à l'achat comme à la location.

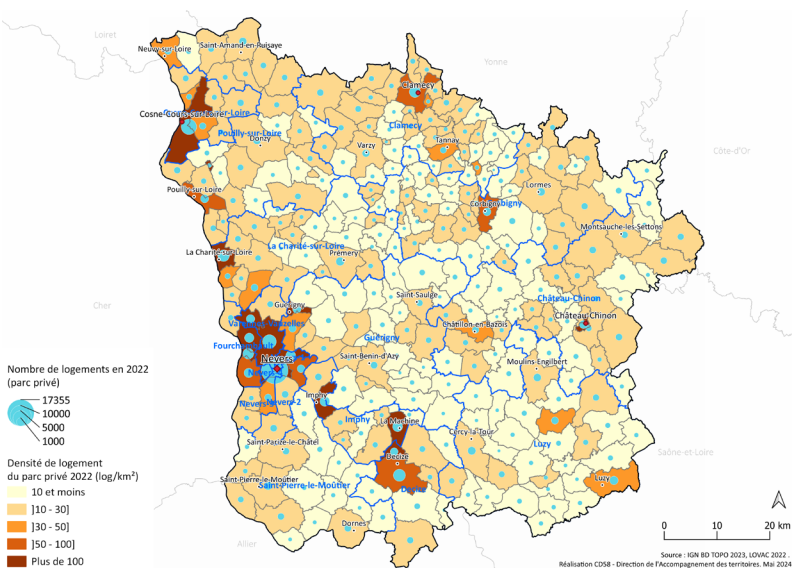
- **110 327 maisons et 29 994 appartements.**
- **Prix médian à l'achat des logements au m² en 2023** (données DV3F - Cerema) : 1 056 €/m² pour une maison et 1 022 €/m² pour un appartement.



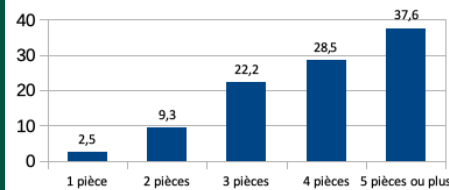
Répartition du parc de logements privés

Le parc de logements se concentre sur le secteur du Val de Loire (agglomérations de Nevers, Cosne-Cours-sur-Loire) à plus de 55 %. Ce parc est occupé aux 2/3 par des propriétaires et 1/3 par des locataires

Il est composé essentiellement de **grands logements** (plus 60 % du parc est constitué de logements de plus de 3 pièces) **inadaptés à la demande actuelle des ménages**, dont la taille décroît progressivement.

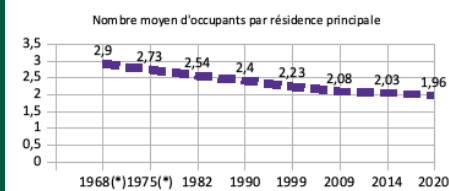


Résidences principales selon le nombre de pièces (%)

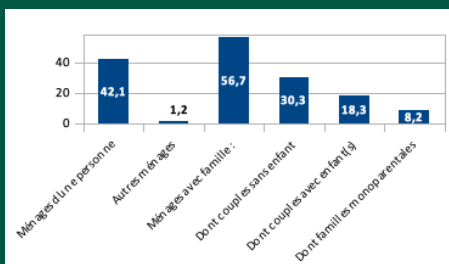


Source : INSEE RP 2020 – Traitement : DGA-ADT/DAT

Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



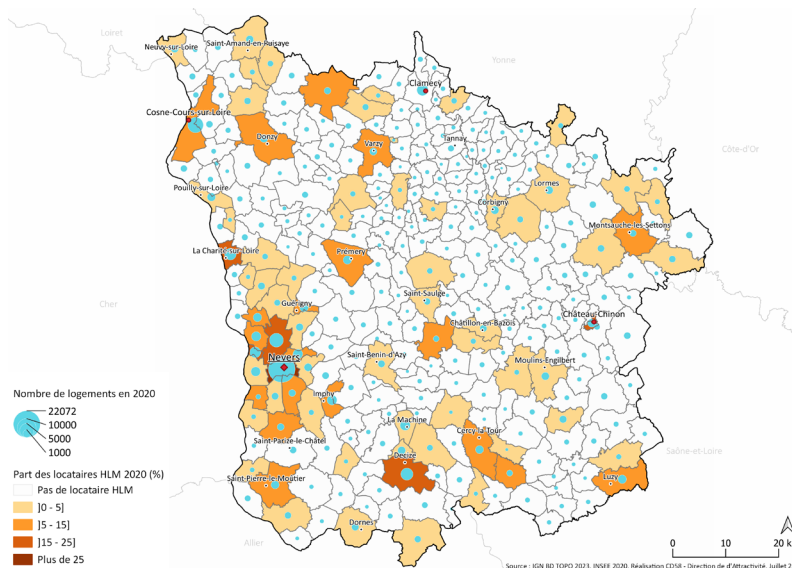
Source : INSEE RP 2020 – Traitement : DGA-ADT/DAT



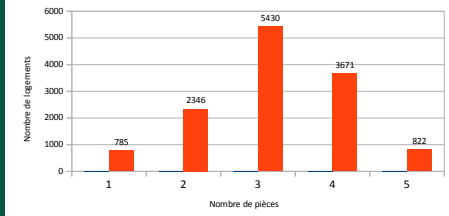
Source : INSEE RP 2020 – Traitement : DGA-ADT/DAT

Répartition du parc locatif social

Le **parc locatif social** est composé de 13 054 logements locatifs sociaux, dont 4 404 logements en quartier politique de la ville (QPV) et 11 020 logements collectifs (données RPLS, 2022).



Parc locatif social selon le nombre de pièces en 2022



Source : Données RPLS 2022 – Traitement : DGA-ADT/DAT

La vacance du parc de logements privés et publics

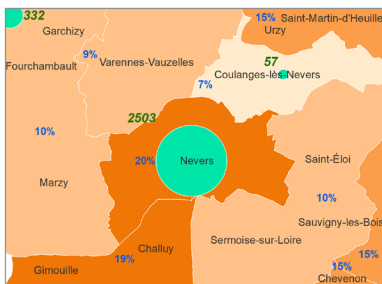
La proportion de logements vacants se situe autour de 15 % dans le département de la Nièvre, ce qui représente environ 23 083 logements (LOVAC 2022). La vacance dite de longue durée, soit de plus de 2 ans, concerne 13 730 logements. Les taux de vacance sont contrastés :

- entre les territoires intercommunaux : ils varient entre 12 % (Loire et Allier) et 17 % pour les territoires du Nivernais Bourbonnais ou du Haut Nivernais Val d'Yonne.

- à l'échelle des cantons : ils varient entre 9 % et 17 % (moins de 10 % sur les cantons de Varennes-Vauzelles ou Cosne-Cours-sur-Loire, 17 % sur le canton de Clamecy).

Vacance des logements par canton

Années 2023



15 % : part des logements vacants par canton

5764 : nombre de logements vacants par canton (plus de 2 ans)

Logements vacants (%)

< 7 %

7 - 10

10 - 15

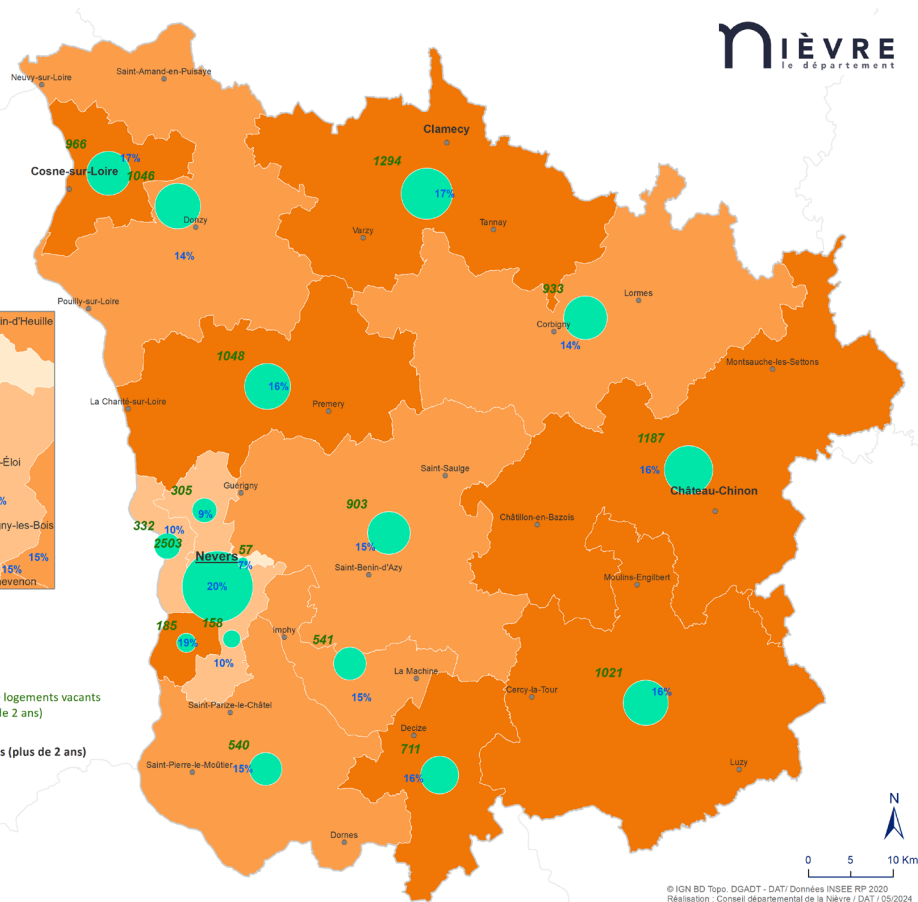
15 - 20

Nombre de logements vacants (plus de 2 ans)

100

500

1 000



© IGN BD Topo, DGADT - DAT / Données INSEE RP 2020
Réalisation : Conseil départemental de la Nièvre / DAT / 05/2024

Pour aller plus loin...

La vacance des logements est mesurée à travers plusieurs outils nationaux, notamment la base de données de l'INSEE sur les logements, qui calcule cette vacance à partir du recensement de la population. Elle offre une estimation de la vacance de logements sur l'année de référence statistique (2020 pour les données disponibles).

Par ailleurs, la base de données LOVAC (Logements Vacants), mise en place dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) et le CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement), permet de comptabiliser le nombre de logements vacants du parc privé. La base de données LOVAC distingue la vacance de courte durée et la vacance de longue durée (de 2 ans ou plus).

Les données INSEE sont issues du recensement de la population et les données LOVAC de données fiscales, croisées avec les fichiers fonciers, ce qui explique une légère différence du nombre de logements vacants identifiés dans les deux bases de données. A titre d'exemple, les bâtiments à l'abandon ou démolis peuvent être comptés comme vacants au sens fiscal (temps de remontée de l'information fiscale), alors qu'ils ne seront pas considérés comme vacants au sens du recensement de la population.

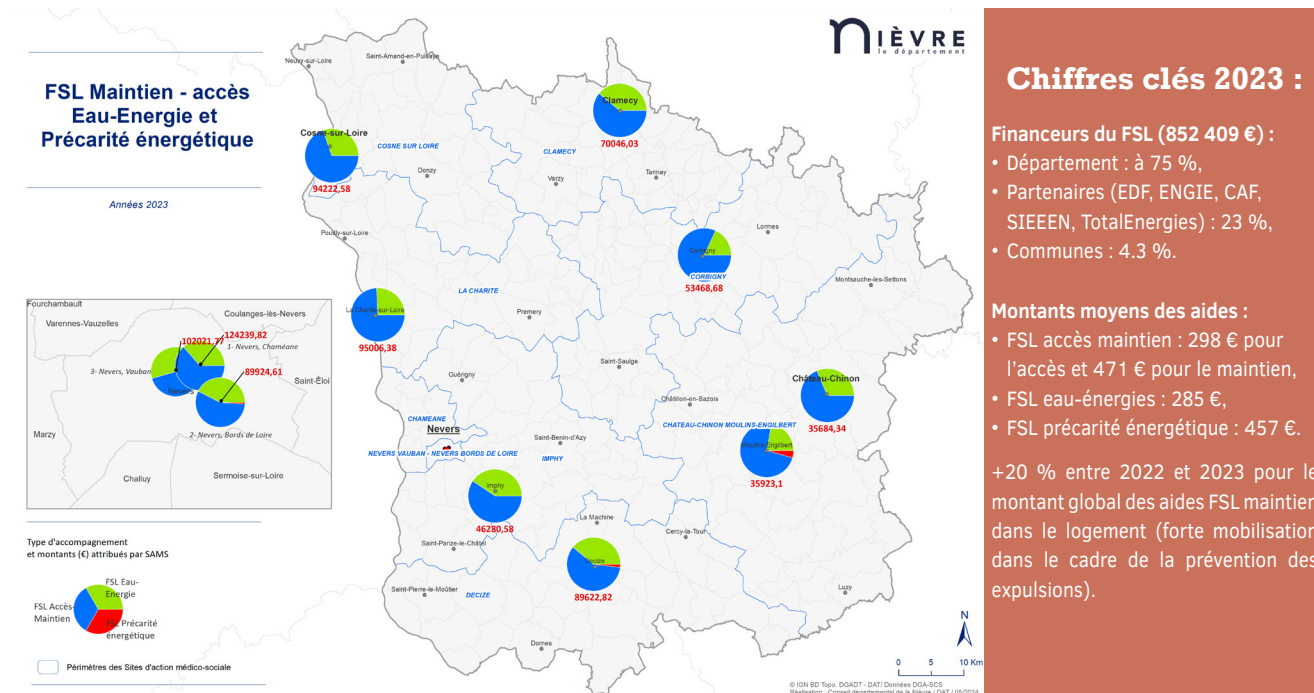
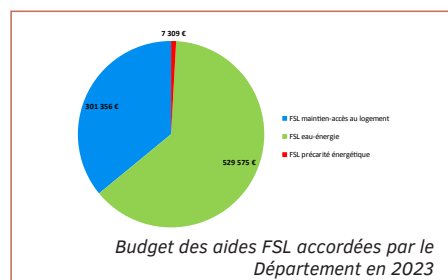
2 L'accompagnement des Nivernais pour l'accès et le maintien dans le logement

Au titre de ses compétences en matière de solidarités et d'action sociale, le Département agit au bénéfice des Nivernais par des aides financières et des mesures d'accompagnement visant à favoriser leur accès ou leur maintien dans le logement.

Les aides financières du Fonds de solidarité pour le logement (FSL)

Le Département pilote et gère le Fonds de solidarité pour le logement, qui permet d'accorder 3 types d'aides financières aux ménages en difficulté dans un logement locatif :

- **pour l'accès et le maintien dans le logement** : aides pour le paiement des dépôts de garantie, impayés de loyers et de charges locatives, etc.
- **eau-énergie** : aides pour la régularisation de charges locatives, fioul, électricité, chauffage, etc.
- **fonds de lutte contre la précarité énergétique** : prise en charge de petits travaux dans le logement, achat d'un réfrigérateur, etc.



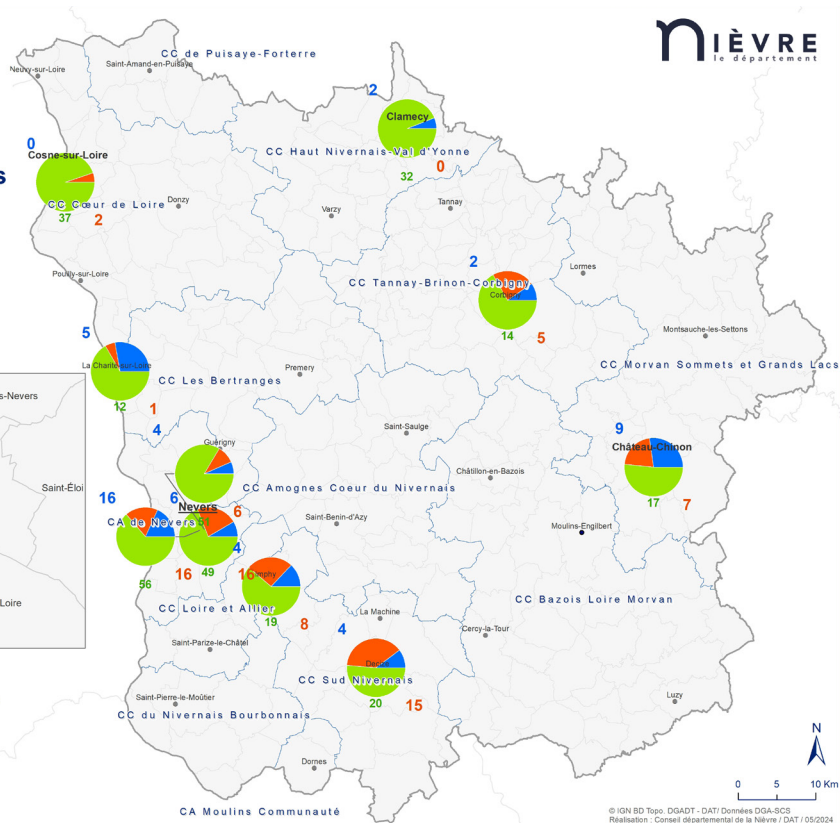
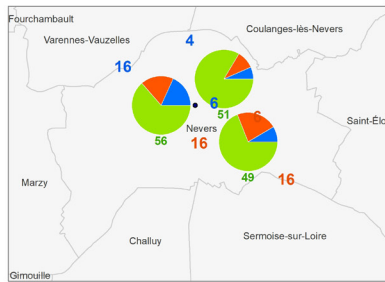
Les mesures d'accompagnement social et de prévention des expulsions

Par ailleurs, le Département intervient via des mesures d'accompagnement et de prévention des expulsions :

- **l'accompagnement social lié au logement (ASLL)** : à destination des personnes ou ménages relevant du PDALHPD confrontées à un cumul de difficultés financières et d'insertion sociale ;
- **les mesures d'accompagnement social personnalisé sans gestion (MASP-SG)** : à destination des personnes majeures bénéficiaires d'une prestation et dont la santé et la sécurité sont menacées par leurs difficultés de gestion ;
- **les procédures de prévention des expulsions** : à destination des locataires défaillants dès le stade du commandement de payer pour étudier toutes les solutions envisageables concernant leur dette locative.

Répartition des mesures d'accompagnement social et de prévention des expulsions

Données au 25/10/ 2023



Le dispositif Logement d'Abord

Enfin, depuis 2021, le Département de la Nièvre est territoire lauréat de l'appel à Manifestations d'Intérêt « le Logement d'Abord », permettant de soutenir des actions innovantes portées dans le cadre de 3 axes :

- **captation de logements** : dans le parc privé (par la structure « le Relais 18 »), via des programmes ambitieux de réhabilitation de logements communaux et en lien avec les bailleurs sociaux ;

- **accompagnement** : déploiement expérimental d'une équipe mobile pluridisciplinaire pour « aller vers » les publics en situation de non recours, de mal logement et en difficulté sur le plan de la santé ;
- **prévention des expulsions locatives** : recrutement en 2023 d'un conseiller en prévention des expulsions locatives pour éviter les situations de non recours des locataires en situation d'impayés de loyers.

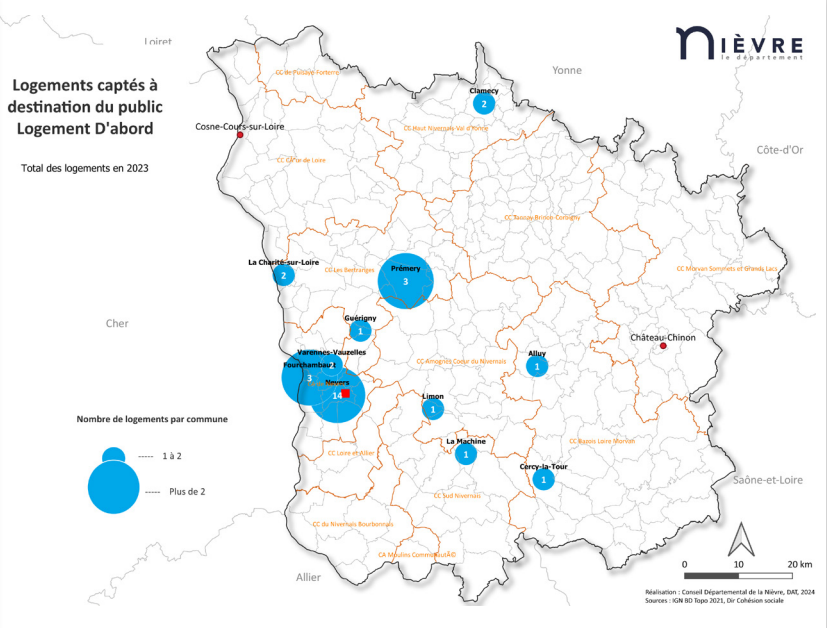
Chiffres clés 2023 :

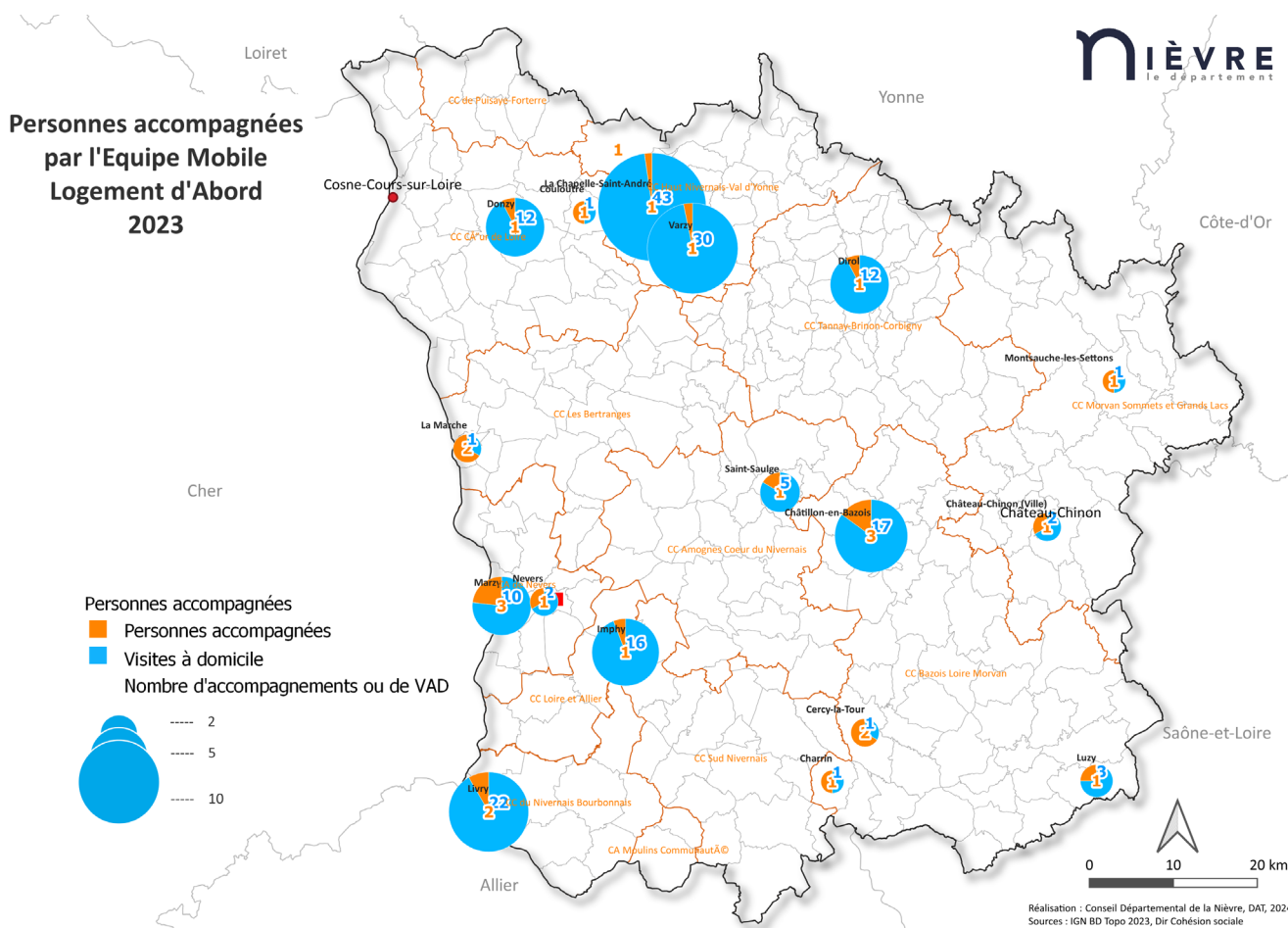
Captation de logements :

- 30 logements très sociaux captés dans le parc privé pour le public « Logement d'abord »,
- 8 pré-études pour la réhabilitation de logements communaux, soit 19 logements possibles, en collaboration avec les services de l'État et Hestia-Habitat Solidaire ;
- 1 pré-étude avec HABELLIS pour transformer un grand logement en 3 logements T1,
- 1 projet de réhabilitation sur la commune de la Charité-sur-Loire, soit 9 logements.

Conseiller en prévention des expulsions (1^{er} semestre 2024) :

- 176 dossiers saisis, contrôlés,
- 119 entretiens avec les locataires,
- 101 travailleurs sociaux du Département rencontrés au cours de 10 réunions sur les sites d'action médico-sociale (SAMS).





L'Equipe mobile Logement d'Abord :

L'équipe intervient prioritairement à la demande des maires, informés de situations difficiles concernant des publics invisibles des services de droit commun. Elle a pour objectifs de :

- repérer les ménages en difficultés et en situation de non-demande ;
- instaurer une relation de confiance sur leur lieu de vie, préalable indispensable pour travailler l'adhésion à l'intervention ;
- élaborer un parcours de soin et/ou d'accompagnement médico-social en lien avec leur projet de vie jusqu'au relais possible vers les services de droit commun.

L'équipe permet le croisement des compétences d'accompagnement dans le champ du social et de la santé. Elle est composée d'une référente sociale (assistante sociale) et d'une référente santé (infirmière spécialisée en santé mentale).

Chiffres clés 2023-2024 :

- 49 saisines,
- 25 accompagnements réalisés en file active,
- 179 visites à domicile
- 20 000 km parcourus

Aides versées dans le cadre du Fonds nivernais d'aide à la maîtrise de l'énergie (FNAME)

Le Département accompagne également les particuliers, sous conditions de ressources et en situation de précarité énergétique dans le cadre du **Fonds nivernais d'aide à la maîtrise de l'énergie (FNAME)**, abondé par le Département, le Syndicat intercommunal d'énergies, d'équipement et d'environnement de la Nièvre (SIEEEN) et les intercommunalités.

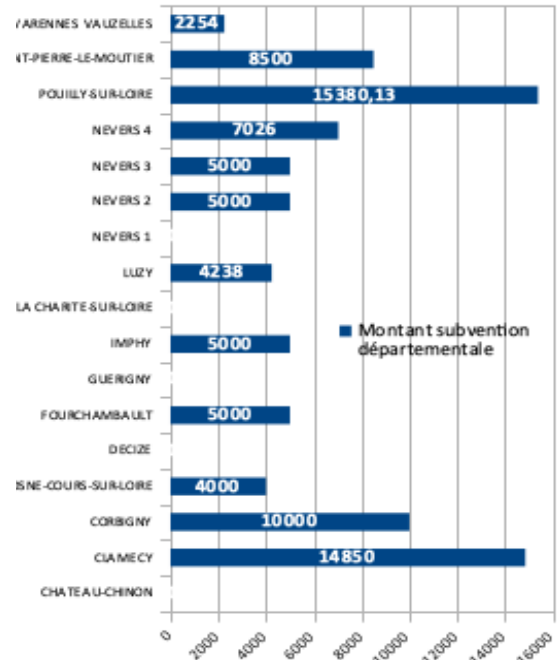
Cet accompagnement prend les formes suivantes :

- un conseil technique, réalisé par l'Agence locale de l'énergie et du climat (ALEC) ;
- des aides financières permettant l'achat de petits équipements électroménagers sobres, la réalisation de petits travaux simples, d'audits énergétiques, voire des travaux plus conséquents pour les propriétaires (changement de système de chauffage et/ou de ventilation, isolation de combles et de murs, etc.).

Chiffres clés 2023-2024 :

- 86 248,13 € d'aides ont été accordés par le Département au titre de ce Fonds, pour un montant global des travaux de 431 604,17 €

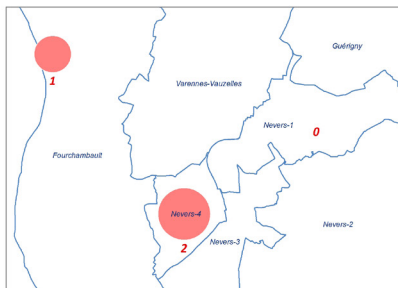
Répartition des subventions au titre du FNAME par canton en 2023 (montants en euros)



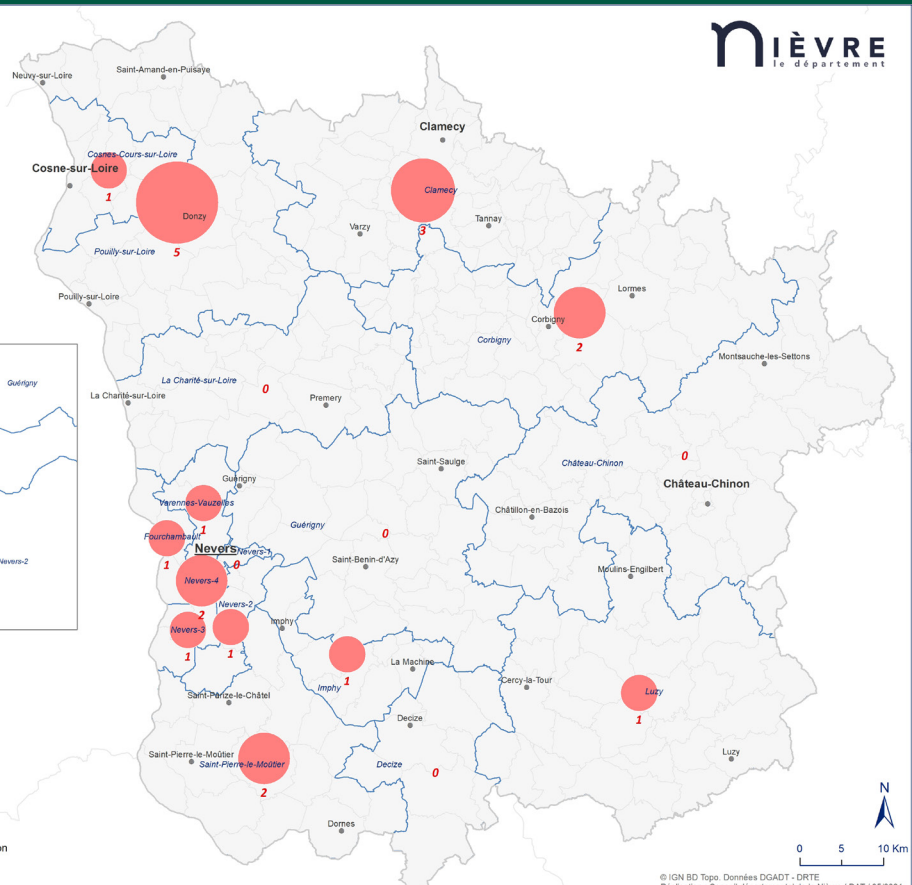
Source : Service Habitat Traitement : DGA-ADT/DAT

Subventions du Fonds Nivernais d'Aide à la Maîtrise de l'Énergie (FNAME)

Année 2023



Nombre de dossiers FNAME par canton (2023)



© IGN BD Topo. Données DGADT - DRTE
Réalisation : Conseil départemental de la Nièvre / DAT / 05/2024

4 L'accompagnement des collectivités nivernaises et l'appui aux stratégies locales

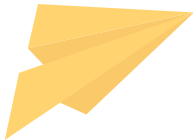
Enfin, le Département soutient les collectivités nivernaises dans leurs projets relatifs à l'habitat et au logement, tant sur le plan financier que stratégique. Cet accompagnement s'appuie notamment sur des enveloppes d'aides à l'investissement transversales, à l'image des contrats cadres de partenariat ou de la dotation cantonale

d'équipement (plus de 200 000 € de subventions au titre de la dotation cantonale d'équipement 2021-2023 ont été consacrés à des projets relatifs à l'habitat et au logement). Il prend aussi la forme d'appuis spécifiques, aux stratégies locales et à l'habitat à vocation sociale en particulier.

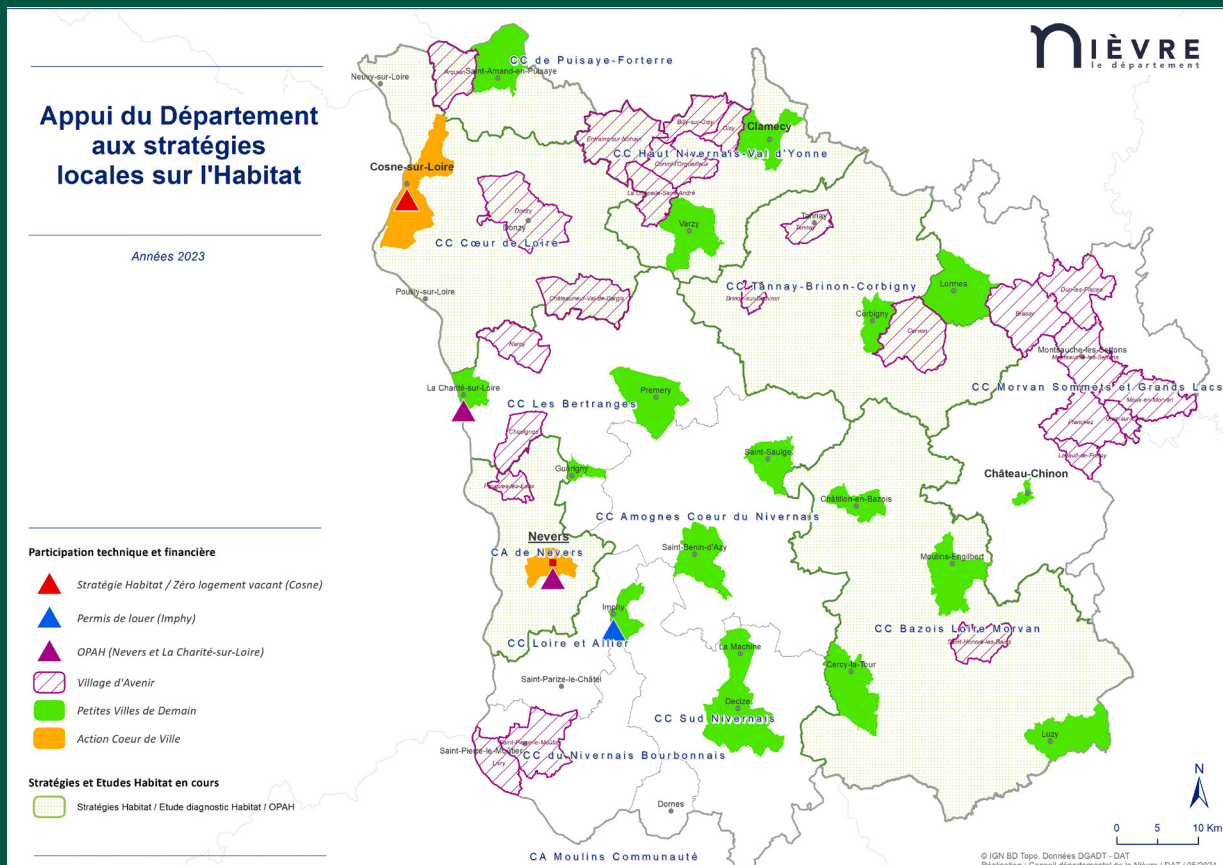
Accompagnement et appui du Département aux stratégies locales de l'Habitat

Le Conseil Départemental accompagne les collectivités développant une stratégie locale de l'habitat. Il s'agit d'un financement soit pour des études, soit pour la mise en œuvre d'un dispositif qui présente un intérêt défini dans le cadre de la stratégie locale. Ainsi le Département soutient par exemple les diagnostics territoriaux de l'habitat, le lancement des initiatives «permis de louer» et les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). **Actuellement, le Département accompagne techniquement 13 politiques stratégiques et participe financièrement à 4 d'entre elles.**

> Focus sur les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)



Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ou OPAH sont des dispositifs visant une réhabilitation du bâti dans un périmètre restreint d'une commune. Le Département et la commune viennent abonder les aides financières de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) selon des modalités définies dans une convention.



Accompagnement et appui du Département dans le cadre du logement à vocation sociale

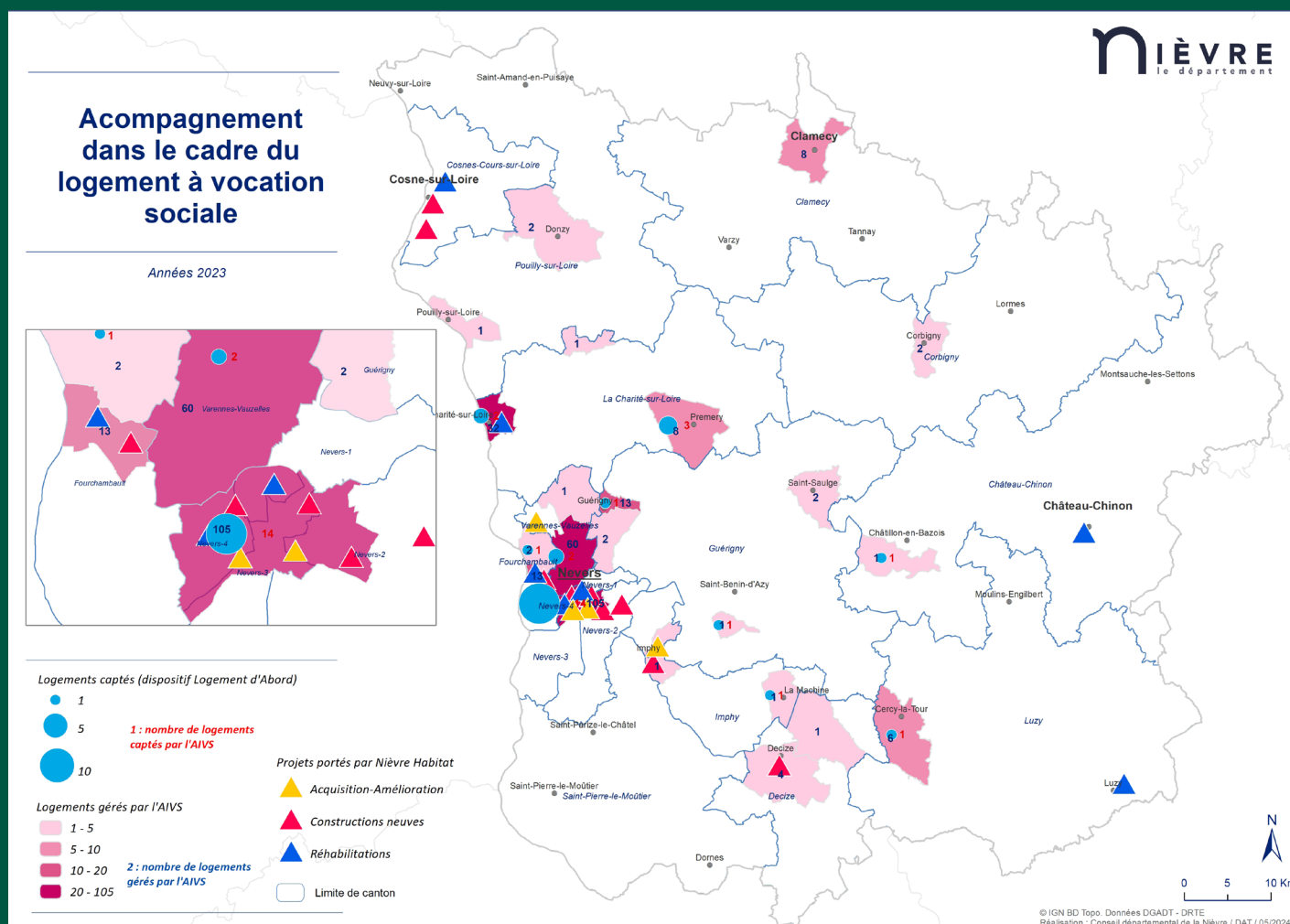
Dans le cadre de sa convention 2022-2026 avec Nièvre Habitat et pour un montant total d'aide de 3 256 000 € entre 2022 et 2026, le Département subventionne :

- 9 opérations de constructions neuves ;
- 9 opérations de réhabilitation dont 3 pour le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain du Banlay (NPNRU) à Nevers ;
- 4 opérations d'acquisition-amélioration.

Le Département finance aussi une **Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS)**, gérée par l'association Le Relais 18, à hauteur de 40 000 € par an.

Cette agence pratique l'intermédiation locative en mandat de gestion : elle établit le bail directement entre le locataire et le propriétaire et se charge de percevoir, pour le compte du propriétaire, les charges. Elle compte aujourd'hui 276 logements en mandat de gestion, essentiellement situés dans l'Agglomération de Nevers.

Le Département finance également la **Fédération des œuvres laïques (F.O.L)**, l'association **PAGODE** et la **Mission locale Nivernais Morvan**, qui pratiquent l'intermédiation locative en sous-location. Le propriétaire loue son logement à l'association qui met le logement à disposition d'un ménage. Ce financement prend la forme d'un montant forfaitaire de 492 €/logement et par année.



5 Les attentes du Département vis-à-vis de l'État

A l'heure où la crise du logement s'installe en France et où l'adaptation du parc de logement aux transitions en cours se fait de plus en plus nécessaire, le Département entend pouvoir maintenir et développer son action dans le domaine de l'habitat et du logement.

Pour ce faire, notre collectivité souhaite pouvoir compter sur l'appui et le soutien de l'État, notamment concernant les 3 sujets suivants :

Le maintien d'une contractualisation permettant au Département de poursuivre sa politique de soutien à l'accompagnement des ménages pour réaliser des travaux de rénovation énergétique, de maintien à domicile et de résorption de l'habitat indigne

Le programme d'intérêt général, principal dispositif porté par le Département pour aider les particuliers à l'amélioration de leur logement (cf p.12), arrive à échéance le 31 décembre 2024. L'Agence nationale de l'habitat (ANAH) propose un nouveau cadre de contractualisation : le pacte territorial. Les intercommunalités et/ou les Départements sont sollicités pour signer ce pacte afin que l'ensemble du territoire national soit couvert au 1^{er} janvier 2025.

Ce nouveau pacte territorial reporte sur les collectivités signataires des missions nouvelles dans le cadre de trois volets : un premier volet obligatoire, relatif à l'information et à la mobilisation des ménages, un deuxième volet obligatoire correspondant aux missions des conseillers France Rénov', et un troisième volet facultatif portant sur l'accompagnement financier des ménages.

Le Département souhaite ainsi fermement conserver le service rendu aux Nivernais, notamment en matière d'accompagnement des ménages les plus modestes (volet 3 du pacte). Or la collectivité départementale n'est pas en mesure de prendre en charge financièrement les volets obligatoires de ce nouveau pacte territorial.

En conséquence, le Département demande à l'État de mettre en place les conditions permettant de maintenir un accompagnement gratuit des ménages les plus modestes. Sur la période 2014-2024, 4 000 ménages ont été accompagnés dans leurs travaux. Le dispositif fonctionne bien, pourquoi le changer ?

Le soutien aux bailleurs sociaux

Le Département et Nièvre Habitat, bailleur social, souhaitent la pérennisation du modèle du logement social et un arrêt des mesures conduisant à sa fragilisation.

Pour ce faire, le Département et Nièvre Habitat appellent l'État à prendre en compte les attentes suivantes :

- L'arrêt de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), qui permet à l'Etat d'économiser 1,3 milliards d'euros par an sur ses dépenses d'aides personnalisées au logement (APL), et diminue fortement les moyens des bailleurs sociaux au détriment de leurs opérations de construction et de réhabilitation. Très concrètement, ce sont plus de 12 millions d'euros de loyers qui ont été ponctionnés à Nièvre Habitat depuis 2018 en cumul. Cela représente le volume de fonds propres qui auraient dû être utilisés pour la création de 340 nouveaux logements ou pour la réhabilitation d'environ 2 000 logements.
- Le retour à une taxe sur la valeur ajoutée (TVA) à 5,5 % reconnaissant le logement social comme un bien de première nécessité. Aujourd'hui le taux de 5,5% est uniquement appliqué sur les reconstructions dans les quartiers relevant du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), soit, dans la Nièvre, seulement quelques logements dans le quartier du Banlay. Pour les autres opérations menées, des taux de 10% (autres opérations de construction neuve et de réhabilitation thermique) et 20 % (travaux de rénovation classique) sont appliqués.
- La pérennisation des financements du Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP), qui n'a plus été alimenté par des versements de l'État pendant plusieurs années et qui affiche aujourd'hui un déficit de crédits conséquent.

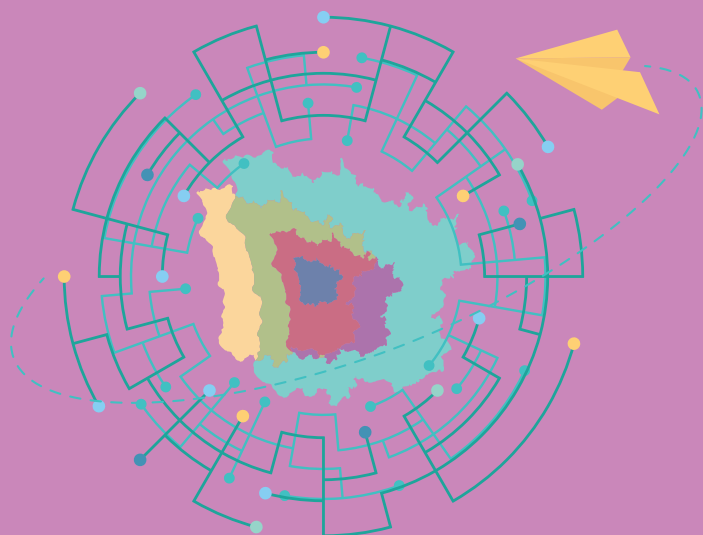
La pérennisation des financements de l'État en matière d'intermédiation locative

Actuellement, les structures porteuses d'intermédiation locative (cf. page 15) sont financées par l'État en fonction d'un nombre d'accompagnement à réaliser par année. Pour ce faire, les structures porteuses doivent capter de nouveaux logements chaque année.

Or ce mode de financement n'est pas durable, dans la mesure où la captation de logements est régie par des conditions parfois peu avantageuses pour les propriétaires bailleurs. De plus, l'Agence immobilière à vocation sociale (AIVS), portée par l'association Le Relais 58, ne peut assumer un parc de logements trop important puisqu'elle ne dispose pas des financements et des personnels nécessaires.

Ainsi, faute de modification et pérennisation des modalités de financement par l'État de l'Agence immobilière à vocation sociale (AIVS), le risque existe de voir celle-ci fermer dans le département. Cette fermeture aurait des conséquences majeures dans la mesure où, juridiquement, les autres structures n'auraient plus la possibilité de pratiquer l'intermédiation en sous-location (PAGODE, Fédération ds œuvres laïques, Mission locale Nivernais Morvan).

En conséquence, le Département demande à l'État de mettre en place les conditions permettant d'assurer un financement robuste de l'Agence immobilière à vocation sociale (AIVS) sur le long terme, au bénéfice des Nivernaises et des Nivernais les plus fragiles.



A series of horizontal dotted lines for writing notes, starting from the top of the page and extending down to just above the footer. A vertical dashed line is on the left side of the page.

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines for text entry, with a vertical dashed line on the right side.

Les acteurs et partenaires :

Collectivités territoriales :

Communes, pour le portage des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) (La Charité-sur-Loire), des initiatives Zéro Logement Vacant (ZLV) (Cosne-Cours-sur-Loire), ou Permis de louer (Imphy) / Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), pour le portage des OPAH (Nevers Agglomération), des initiatives Zéro Logement Vacant (ZLV) / Conseil départemental de la Nièvre – pour le portage ou la participation au Programme d'Intérêt Général (PIG), au Fonds Nivernais d'Aide à la Maîtrise Énergétique (FNAME), au Fonds d'Avance en lien avec PROCIVIS, les EPCI, le SIEEEN, la FFB et la CAPEB, le Fonds de Solidarité pour le Logement... / Région Bourgogne-Franche-Comté, pour le portage du programme EFFILOGIS pour la rénovation énergétique des bâtiments.

Services de l'État :

Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) / Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), pour le pilotage du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) / Délégation Interministérielle à l'Hébergement et l'Accès au Logement (DIHAL) / Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, Des Solidarités et de la Protection des Populations (DDETSPP) / Direction Départementale des Territoires (DDT) / Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)

Structures de l'hébergement et de l'accompagnement :

Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), géré par Pagode (le SIAO a pour missions, la coordination de l'attribution de toutes les places d'hébergement d'urgence, en lien avec le 115) / Associations d'aide aux personnes : Association Nivernaise d'Accueil et de Réinsertion (ANAR), Fédération des Œuvres Laïques (FOL), Le Relais 18, Pagode, Nièvre Regain, Association Pour l'Insertion et l'Accompagnement Social (APIAS).

Mesures d'hébergement : Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA), Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), Structure d'Hébergement d'Urgence pour Demandeurs d'Asile (SHUDA), Allocation Temporaire de Logement (ALT), Centre Parental d'Hébergement d'Urgence (CPHU), Pension de famille, Résidence Accueil, Résidence sociale, Foyer jeunes travailleurs...

Mesures d'accompagnement : Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL), Intermédiation Locative (IML), Accompagnement Global et Individualisé des Réfugiés (AGIR), Accompagnement Social lié au Logement (ASLL), Service d'accompagnement Médico-Social pour Adultes Handicapés...

Bailleurs Sociaux : Nièvre Habitat, Habellis, 1001 vies Habitat, ICF Habitat, Domanys

Acteurs de l'aide et des travaux pour la rénovation des bâtiments :

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) / Agence Locale de l'Énergie et du Climat – Espace France Renov' / Syndicat Intercommunal d'Énergies, d'Équipement et d'Environnement de la Nièvre (SIEEEN) / Organismes agréés « Mon Accompagnateur Renov' » / & Confédération des Artisans et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB)



Contacts :

Direction de l'Accompagnement des territoires
Mission Observatoire des territoires
accompagnement.territoires@nievre.fr
03 86 60 68 90

Contribution des directions :

- Direction de l'Accompagnement des territoires
- Direction des Transitions -
Service Développement Rural et Transition Énergétique
- Direction de la Cohésion sociale – Service Inclusion sociale

