



Conventions d'utilité sociale Cahier des références de la Charente

Synthèse GBS16 – 3 Mai 2010

Qu'est-ce que la CUS ?

- ▶ La CUS est un document d'engagement, établi pour 6 ans, entre l'Etat et un organisme HLM. Elle formalise sur la base d'un état de lieux partagé :
 - ▶ La stratégie de l'organisme
 - ▶ Sa contribution prévisionnelle traduite en objectifs quantifiés
- ▶ Elle repose sur un dialogue partenarial des organismes avec :
 - ▶ Les EPCI et le département associé
 - ▶ L'Etat
- ▶ Pour prendre en compte :
 - ▶ La déclinaison locale des politiques nationales
 - ▶ Les enjeux patrimoniaux : cohérence des objectifs / équilibre et pérennité de l'organisme
 - ▶ Les enjeux territoriaux : les besoins et les politiques locales de l'habitat
- ▶ Et définir des objectifs réalistes, adaptés au contexte, qui doivent tenir compte de la réalité des moyens, consacrés et mobilisables, dans les 6 ans, à leur mise en œuvre

Le cahier des références

► Objectif

- Proposer une lecture commune des enjeux par territoires, socle des réflexions à engager pour l'élaboration des CUS

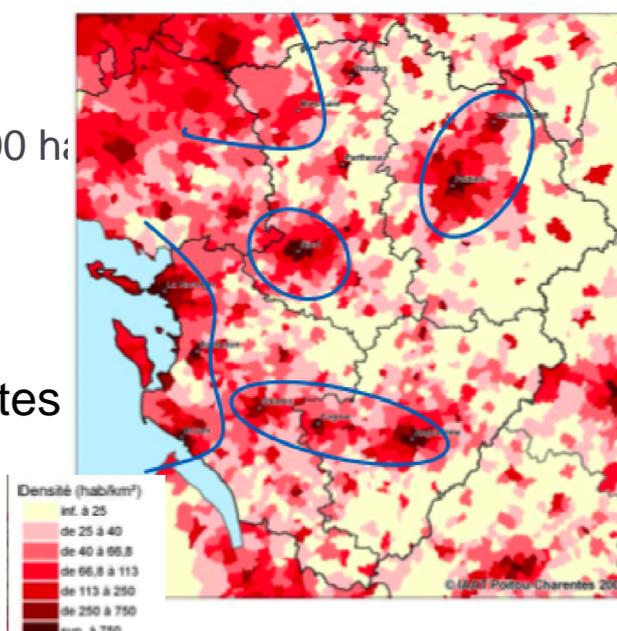
► Contenu

- Diagnostic partagé de la situation locale sur les différents thèmes de la CUS
- Points de repères pour l'élaboration et négociation des CUS individuelles

Un département à dominante rurale avec deux principaux pôles urbains

- faible densité : 57 hab./km²
- 2 pôles urbains
 - Grand Angoulême : 104 000 hab.
 - Agglomération de Cognac : 35 000 hab.
- ... formant un axe de développement vers Saintes et le département 17

Densité de population en 2006 en Poitou-Charentes



Une faible pression mais des besoins de logements, accessibles et adaptés

► Croissance de la population

- +0,31% /an de 99 à 2006
- Solde migratoire +

► Et du nombre de ménage

- +1,18% /an de 99 à 2006

	Population 2006	Solde migratoire 1999-2006	Solde naturel 1999-2006	Population Evolution annuelle moyenne 1999-2006 %	Résidences principales 2006	Résidences principales Evolution annuelle moyenne 1999-2006 %
France Métropolitaine	61 399 700	708 000	1 858 100	0.69	26 070 400	1.30
Poitou-Charentes	1 724 123	80 302	3 368	0.72	760 914	1.47
Charente	347 037	4 794	- 1 301	0.31	152 827	1.18
Charente-Maritime	598 915	44 884	- 3 358	1.04	266 954	1.70
Deux-Sèvres	359 711	11 960	3 361	0.62	153 408	1.38
Vienne	418 460	14 664	4 666	0.68	187 725	1.43

Lettre Habitat n°25 DRE PC

► Des ménages à faibles ressources

- 73,5% sous les plafonds Hlm PLUS (72,5% région)
- 40,6% < 60% des plafonds Hlm PLUS

► Un vieillissement sensible de la population

- Indice de jeunesse : 0,8 pour 1,2 au niveau national

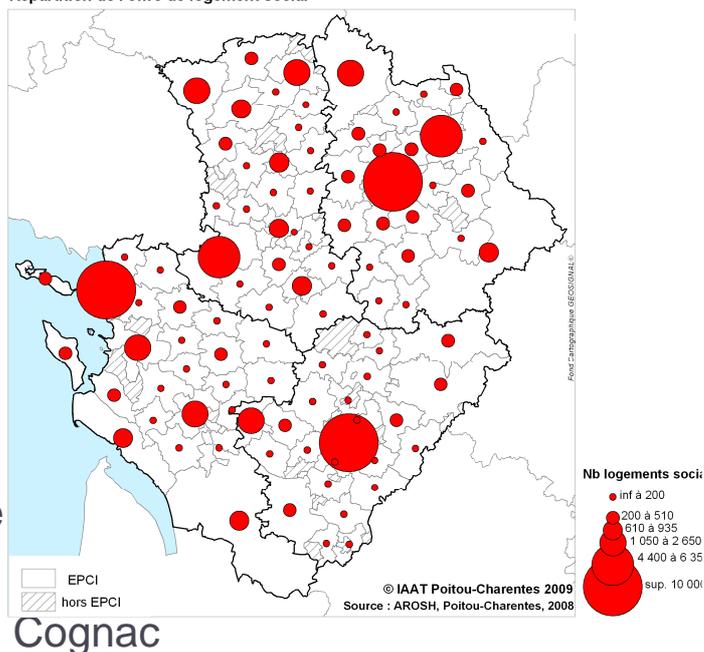
Faible part de locataires Hlm dans un marché plutôt dynamique... jusqu'en 2008

- 185 662 logements, peu de résidences secondaires : 6,5%
 - 65,4% de propriétaires (64,5% région)
- Une dynamique de construction mais net fléchissement depuis 2008 : 3 654 logements (-22% / 2007)
- Des prix globalement modérés, > au sud du département
- 9,4% de loc. Hlm selon l'INSEE, en baisse

Un parc social très concentré sur l'agglomération et poids du parc en ZUS

- ▶ Un parc de 15 528 log.
 - ▶ 45 log/1000 habitants
- ▶ Forte concentration
 - ▶ 70% Grand Angoulême
 - ▶ 85% de collectifs
 - ▶ 1 log/2 en ZUS
- ▶ Faible équipement des territoires « ruraux »
 - ▶ De 1 à 5% des résidence principales hors Grand Angoulême et secteur de Cognac

Répartition de l'offre de logement social



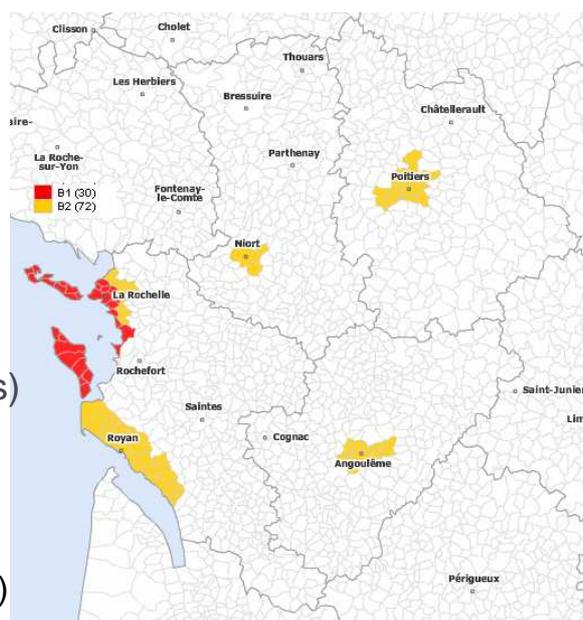
I. Maîtrise d'ouvrage : Points clefs pour les CUS en Charente

Une dynamique de production mais une faible croissance du parc

- ▶ Une production neuve relativement stable
 - ▶ 897 logements financés sur la période de PCS (2005-2009) soit environ 180 logements financés par an
 - ▶ Dont 883 financés en PLUS/PLAI (période 2005-2009) soit 83% des objectifs PCS
 - ▶ Peu de PLS : 14 logements au total sur la période 2005-2009
 - ▶ Une part importante de logements en structures (foyers) : 280 soit 39% de la production financée

Quels objectifs de développement de l'offre ?

- ▶ Etat : Enveloppe fongible
 - ▶ En Charente pour 2010, un objectif de production de 137 PLUS, 58 PLAI, et 166 PLS.
- ▶ Des aides à la pierre modulées :
 - ▶ Subvention PLUS de 1000€ uniquement zone B (70 communes)
 - ▶ Modulation des subventions PLAI
 - ▶ 13000€ en B1 (30 communes)
 - ▶ 10000€ en B2 (40 communes)
 - ▶ 5000€ en zone C (402 communes)

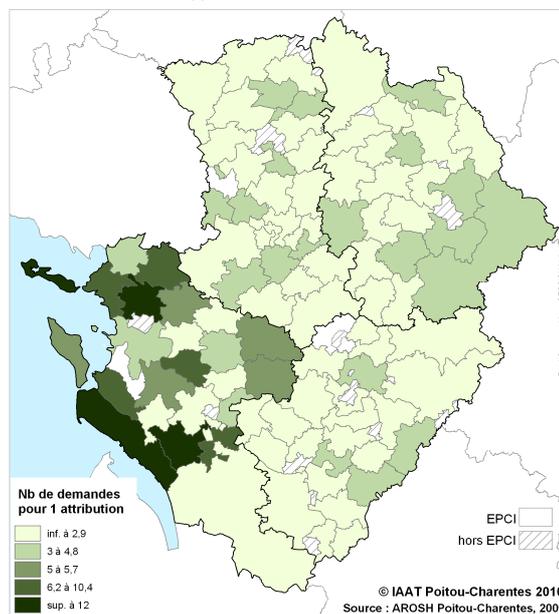


Quels objectifs de développement de l'offre ?

- ▶ Des besoins modérés mais existants :
 - ▶ Faible pression de la demande : 2 demandes pour 1 attribution.

Tension - Octobre 2009

Nombre de demandes rapporté au nombre d'attribution



Tension : nombre de demandes rapporté au nombre d'attributions

Quels objectifs de développement de l'offre ?

- ▶ Des outils de cadrage des besoins mais des limites :
 - ▶ 2 PLH adoptés couvrant les principaux pôles urbains : 120 PLUS/PLAI
 - ▶ Quid des besoins sur le reste du territoire, notamment franges de la C.A. d'Angoulême ?
- ▶ Des objectifs PLAI dans le PDALPD à prendre en compte, mais attente des objectifs en matière d'hébergement.

En matière d'offre nouvelle, d'hébergement notamment, des besoins à préciser pour permettre aux organismes de se positionner.

Quels objectifs de développement de l'offre ?

- ▶ Mais des besoins en devenir, en lien avec le développement du territoire,
 - ▶ Impact de la future LGV
 - ▶ Projets de développement économique du territoire :
 - ▶ *Magélis Pôle Image*
 - ▶ *Le pôle packaging*
 - ▶ *Les bases logistiques*
 - ▶ *La Base aérienne de Cognac*
 - ▶ *Le circuit automobile de Maisne de Boixe*
 - ▶ *L'école de formation des pilotes d'hélicoptère*

Les organismes souhaitent jouer pleinement leur rôle d'accompagnateur des projets d'aménagement du territoire des collectivités.

Quels objectifs de développement de l'offre ?

- ▶ Un niveau de production à assurer pour, a minima, maintenir le poids du parc locatif social à son niveau actuel :
- ▶ En prenant également en compte les évolutions du parc :
 - ▶ **La vente Hlm** : des objectifs différenciés selon les organismes,
 - ▶ **Les démolitions**, notamment dans les opérations de renouvellement urbain,
- ▶ En développant une offre adaptée à l'évolution de la population :

Volonté des organismes d'orienter qualitativement la production

Quels objectifs de développement de l'offre ?

Une production potentielle d'environ 200 PLUS / PLA-I par an correspondant à la réponse aux nouveaux besoins et à la nécessaire mutation de l'offre.



Des investissements à consacrer au parc existant

- ▶ Trois opérations de renouvellement urbain engagées mais des efforts à poursuivre
 - ▶ 1 300 démolitions et 900 reconstructions
 - ▶ 245 M€ d'investissement dont 50% pour les organismes Hlm
- ▶ Une fraction de l'offre en décalage par rapport à la demande et un taux de vacance plus important sur certains patrimoines
- ▶ Des enjeux et objectifs de réhabilitation, notamment thermique.

Nécessité de maintenir l'attractivité du parc existant en lien avec le développement de l'offre nouvelle.

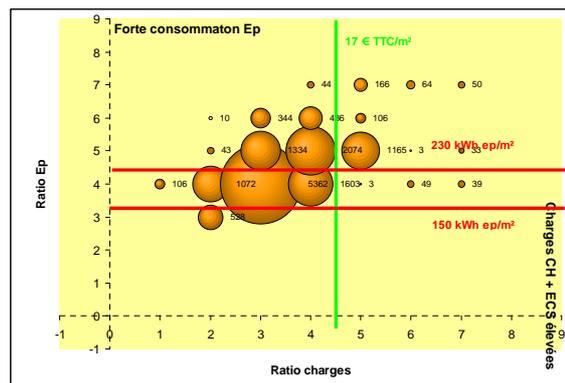
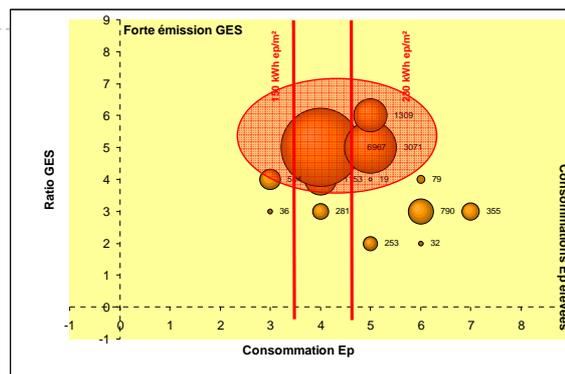


Des investissements à consacrer au parc existant

- ▶ Des enjeux et objectifs en matière de réhabilitation thermique

Les enjeux pèsent:

- ▶ En matière d'émissions de **CO2** : sur le parc en E, F, G (soit 40% du parc) mais surtout sur le parc en D (soit 56% du parc)
- ▶ En matière de **charges pour les locataires** : sur le parc en E, F et G



AROSHPC – GBS 16

04/05/2010

Des investissements à consacrer au parc existant

- ▶ Un engagement pris par les organismes charentais à réhabiliter 2 400 log. à l'horizon 2012,
 - ▶ 1 sur 2 se situe dans le territoire du Grand Angoulême.
- ▶ La question des moyens :
 - ▶ Capacité des organismes à mener à bien cet engagement
 - ▶ Difficultés sur les logements en E, F et G, majoritairement chauffés à l'électricité donc difficilement éligibles à l'éco-prêt
 - ▶ Pérennité des aides régionales et européennes
 - ▶ Quel financement au-delà de l'énergétique ?

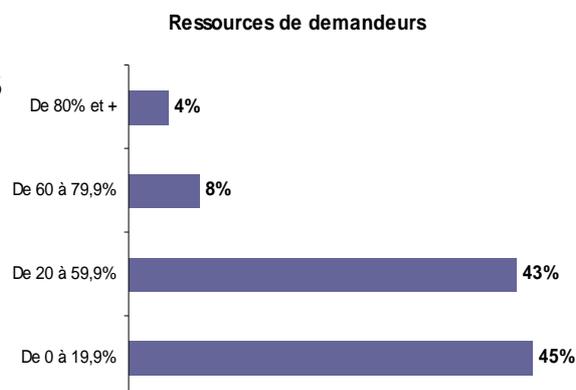
AROSHPC – GBS 16

04/05/2010

II. Le peuplement, l'accueil, et le droit au logement : Points clefs pour les CUS en Charente

Une spécialisation de la demande

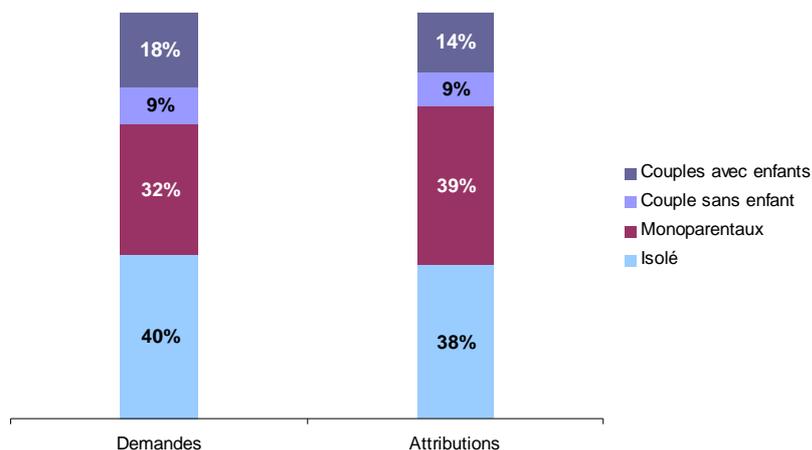
- ▶ Poids des personnes seules et familles monoparentales
 - ▶ 42% de personnes seules (idem région)
 - ▶ 32% de familles monoparentales (29% région)
- ▶ 45% demandeurs disposent de ressources < 20% plafonds PLUS
 - ▶ Soit 9 points de + que le niveau régional
- ▶ Poids des ménages sans logement propre
 - ▶ 22% se déclarant hébergés



Source : ORDA 2009

Un parc ouvert aux ménages défavorisés

- ▶ Taux de réponses aux ménages « fragiles »
 - ▶ 88% des attributions 2009 à des ménages < 60% des plafonds
 - ▶ 39% à des familles monoparentales



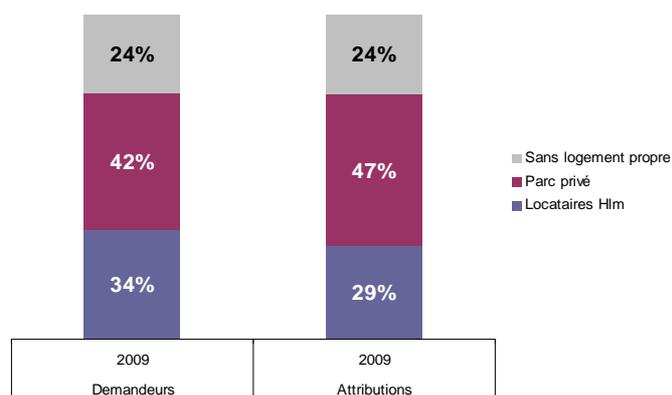
Source : ORDA 2009

AROSHPC - GBS 16

04/05/2010

Une mobilité externe et interne satisfaisante

- ▶ Taux de mobilité globalement satisfaisant
Niveau de réponses aux mutations de 29% en 2009
- ▶ Un taux de réponse important à des ménages sans logement propre
 - ▶ 24 % des demandes
 - ▶ 24 % des attributions



Source : ORDA 2009

AROSHPC - GBS 16

04/05/2010

Une fragilisation économique des locataires et augmentation des impayés

- ▶ Des inquiétudes des organismes concernant l'évolution des difficultés de paiement des locataires.
- ▶ D'après le dernier bilan du FSL (parc social et privé) :
 - ▶ Augmentation de 34 % des demandes d'aides pour les impayés de loyers
 - ▶ Augmentation de 6 % des aides accordées pour les impayés de loyers.
- ▶ D'après l'étude sur l'occupation du parc social sur le Grand Angoulême(en cours) :
 - ▶ **9% des ménages du Grand Angoulême auraient un impayé de loyer en cours depuis plus de 3 mois.**

Des dispositifs collectifs pour l'accueil des plus démunis

- ▶ Forte mobilisation des acteurs et des dispositifs pour l'accueil des personnes défavorisées qui fonctionnent :
 - ▶ Cellule de recours garantissant la mise en œuvre du droit de réservation du Préfet et du Département pour les publics PDALPD et DALO
 - ▶ 36 recours DALO fin 2009 et 5 relogements dans parc social
 - ▶ Objectif de renforcement de la prévention des expulsions notamment à travers une charte.

Importance du partenariat local sur cette question à travers le rôle majeur et efficace du GIP Charente Solidarités.

Quels objectifs en termes d'accueil ?

- ▶ Des enjeux en matière d'occupation face à un niveau d'accueil élevé de personnes défavorisées ou fragiles et dans un contexte global de faible tension
 - ▶ Maintien des dispositifs partenariaux existants permettant de limiter à « l'exceptionnel » les situations d'exclusion/logement
 - ▶ Poursuite d'une politique d'accueil élargie à tous les ménages modestes, y compris aux publics défavorisés,
 - ▶ Veille aux équilibres de peuplement des résidences des « grands » quartiers d'habitat social d'Angoulême (étude partenariale en cours).

Nécessité de mettre en place des mécanismes visant à assurer la mixité sociale dans le parc et la pérennité du rôle des bailleurs en matière de cohésion sociale.

L'accompagnement des parcours résidentiels

- ▶ L'accession sociale et la vente, partie intégrante de la stratégie des organismes

Mais

- ▶ avant tout un outil pour permettre les parcours résidentiels
- ▶ qui doit être maîtrisé par l'organisme et tenir compte des spécificités patrimoniales, d'occupation etc. de son parc
- ▶ du patrimoine peu attractif à la vente en zone détendue
- ▶ des difficultés pour reconstituer du patrimoine en cœur d'agglomération et différences des niveaux de loyer.

La vente ne peut se substituer au financement classique du logement social compte tenu de la faible part des locataires Hlm susceptibles d'accéder à la propriété dans de bonnes conditions.

III. La qualité du service rendu au locataire : Points clefs pour les CUS en Charente

L'amélioration du service rendu

Un engagement professionnel dès 2003 renouvelé en 2009, dotant les organismes d'outils partagés:

- ▶ Une enquête réalisée par tous les organismes en 2007 et en cours de renouvellement en 2010 sur la base d'un tronc commun de questions régional
- ▶ Diagnostic « Habitat Qualité de Service »
- ▶ Capitalisation d'expériences et échanges professionnels : Club Qualité de Service
- ▶ Des démarches de concertation avec les représentants des locataires

Un engagement en faveur de la qualité de service

► Réalisation d'une enquête de satisfaction

► Un taux de satisfaction générale de **90%**

► **81%** des locataires prêts à recommander leur bailleur

	Global Région (17)	Départements/Agglomérations 16	
		Global (3)	CA Grand Angoul. (3)
Qualité du cadre de vie	82%	71%	66%
Amélioration ou maintien du cadre de vie	74%	65%	61%
Propreté espaces extérieurs	76%	74%	74%
Amélioration/maintien propreté extérieurs	72%	65%	61%
Fonctionnement des équipements extérieurs	69%	68%	67%
Interventions pannes/dégrad. sur extérieurs	71%	71%	71%
Amélioration/maintien entretien extérieurs	81%	79%	79%
Propreté générale parties communes	70%	64%	61%
Amélioration/maintien propreté PC	68%	63%	59%
Fonctionnement équipements PC	74%	68%	67%
Interventions suite pannes/dégradations PC	73%	70%	70%
Amélioration/maintien entretien PC	74%	66%	62%
Appréciation générale sur le logement	84%	81%	82%
Fonctionnement équipements logement	76%	71%	72%
Interventions suite pannes dans logement	72%	76%	75%
Amélioration/maintien fonct. Entret. Logement	79%	81%	82%
Conditions d'entrée dans nouveau logement	84%	84%	84%
Qualité des contacts et de l'accueil	88%	89%	88%
traitement réclamations techniques	68%	74%	74%
traitement autres demandes	77%	76%	74%
Information-communication avec bailleur	80%	82%	82%
Satisfaction générale/Appréciation du bailleur	87%	90%	90%
Conseiller le bailleur à un proche	81%	80%	77%
**** Nbre enquêtes faible (107) données peu représentatives			Taux > 80%
			Taux < 70%

AROSHPC – GBS 16

En conclusion

- Un territoire à enjeux
- Des organismes mobilisés
- Un désengagement progressif de l'Etat
- La nécessaire mobilisation des collectivités locales

Les stratégies des organismes, traduites dans leur CUS, devront répondre à vos politiques locales de l'Habitat et aux exigences de l'Etat.

AROSHPC – GBS 16

04/05/2010