

5^{ème} Conférence Habitat

La politique départementale et les outils au service de l'habitat

Bravant une météo tempétueuse en cette matinée du 11 décembre, partenaires institutionnels et associatifs, élus et acteurs du territoire ont pris part en nombre à la 5^{ème} édition des Conférences Habitat organisée par le Département de la Charente-Maritime. Ce rendez-vous annuel attendu a permis à la centaine de participants de prendre toute la mesure des orientations stratégiques départementales en matière d'habitat et de faire plus ample connaissance avec certains outils de gestion, de financement et d'informations tels que ceux de l'Anah – Agence Nationale de l'Habitat - et de l'AFIPADE – Association des Fichiers Partagés de la Demande de Logement Social. Ponctué d'échanges et de partages d'expérience, cette rencontre fut inspirante pour l'ensemble des acteurs de l'habitat présents dans l'assistance.

Dans un nouveau contexte législatif élargissant certaines compétences aux Régions et aux structures intercommunales, la Vice-Présidente du Département **Dominique Rabelle** a réaffirmé en préliminaire la volonté du Département de demeurer un acteur primordial en matière d'habitat et de logement. Avec un nouveau Schéma Départemental de l'Habitat ambitieux et un budget 2016 de plus de 12 millions d'euros, dont près de 9 millions dédiés à l'investissement et 3,3 millions au fonctionnement, la question du logement fait effectivement l'objet d'une politique départementale particulièrement volontariste. Au cœur des préoccupations, le logement social mobilise près de 8,5 millions d'euros des investissements départementaux en 2016. Les aides à la personne et celles allouées au logement privé représentent pour leur part respective 2,7 millions et 880 000 euros du budget consacré par le Département à l'habitat et au logement.

Fortes inégalités territoriales dans l'accès au logement

Posant son regard de chercheur sur les spécificités de la Charente-Maritime et les défis qu'elles induisent, le géographe **Didier Vye** cite pour exemple la disparité entre des communes telles que Les Portes en Ré, Saint-Jean-d'Angély et La Rochelle : dynamique démographique, prix de l'immobilier, disponibilités foncières y sont si différentes que l'accès au logement reste entaché de fortes inégalités.

Avec un quart de ses habitants âgés de plus de 65 ans, notre territoire possède la chance de pouvoir compenser le **vieillessement de sa population** par l'**attractivité** générale de la façade Atlantique. Par ailleurs, **la dévitalisation des centres bourg s'accélère**, en particulier à l'intérieur des terres et pas seulement en milieu rural. Didier Vye de rappeler enfin une spécificité bien connue du territoire de concentrer sur le littoral et les îles un **nombre élevé de résidences secondaires**.

Dans ce contexte général, faciliter l'accès au logement pour tous est une priorité pour l'ensemble des parties prenantes. Le parc de **logements sociaux** a fortement augmenté ces dernières années, s'élevant aujourd'hui à 25 000 logements, **très fortement concentrés géographiquement autour des centres urbains**. Lorsque la Communauté d'Agglomération de La Rochelle accueille 57% des logements sociaux, celle de Rochefort-Océan 13% et celle de Saintes 10%, certaines zones comme les îles ou le Royannais ne peuvent encore satisfaire la demande.

Gardien de la cohésion territoriale et des populations fragiles.

Corroborant l'analyse du géographe, Dominique Rabelle réaffirme la volonté du Schéma Départemental 2017-2021 d'aller « *vers plus de solidarités et de cohésion territoriale pour une meilleure qualité de vie en Charente-Maritime* ». Construit sur une **démarche collective menée avec tous les partenaires**, ce schéma réoriente en effet les aides vers les communes soumises à la loi SRU, bonifie les projets situés en centre-bourg et facilite les aides au raccordement au réseau d'assainissement. Il confirme également le dispositif d'aide aux accédants en difficulté (DAAD).

Tenant tout d'abord à rassurer l'assistance sur l'engagement du Département à soutenir les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU dans l'accomplissement de leurs obligations légales en matière de logement social, Dominique Rabelle annonce que « ***l'enveloppe annuelle de 3 millions d'euros est maintenue tout en réorientant les subventions pour agir plus efficacement*** ». Les communes sur le point d'atteindre le seuil des 3500 habitants continueront pour leur part de bénéficier des aides dans la mesure où les projets seront portés par des bailleurs sociaux ayant leur siège social en Charente-Maritime.

Au chapitre des nouvelles actions portées par le Département, Dominique Rabelle attire l'attention sur l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Centre-bourg » (AMI). Les communes classées en zone C et confrontées à l'augmentation du nombre de logements vacants sont ainsi **encouragées à soumettre leurs dossiers de candidature pour toute action d'amélioration de l'habitat en centre bourg**. Rappelant la date de clôture fixée en fin d'année pour le dépôt des dossiers, la Vice-Présidente promet toutefois la bienveillance aux éventuels retardataires !

Autre nouveau dispositif introduit par le Schéma Départemental, une enveloppe annuelle de 30 000 € permettra aux propriétaires les plus modestes de remplir leurs obligations en matière d'assainissement collectif ou individuel.

En maintenant un soutien technique important aux collectivités et en déployant de nouveaux outils de partage de l'information - newsletter de l'Observatoire de l'habitat - le Schéma Départemental s'attache également à renforcer la cohésion entre tous les acteurs.

Les aides de l'Anah : des crédits à utiliser !

C'est sur un appel surprenant que Lionel Rizzo - représentant de l'Etat via la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - ouvre son intervention en faveur de la réhabilitation du parc de logements privés : « ***Il reste des crédits, faites passer le message, n'hésitez pas à déposer des dossiers pour des projets de rénovation de l'habitat !*** » Au 30 novembre, l'objectif du nombre de projets financés en Charente-Maritime est loin d'être atteint alors que les besoins sont réels et que les programmes « Habiter mieux » et « Louer Abordable » sont particulièrement attractifs pour un nombre important de bénéficiaires potentiels.

A destination des propriétaires occupants, le programme « **Habiter Mieux** » se propose en effet de financer jusqu'à 50 % des travaux de rénovation en fonction de leur nature et des ressources du ménage. « **Pour les ménages très modestes, certains projets de rénovation énergétique peuvent ainsi être intégralement financés en additionnant les aides de l'Anah et celles des collectivités ou autres partenaires** », souligne Lionel Rizzo en rappelant que le nombre des ménages fragiles atteint 75 000 en Charente-Maritime.

Avec son programme « **Louer abordable** », l'Anah mène par ailleurs une politique volontariste envers les bailleurs privés. Pour les logements décents, loués à titre de résidence principale avec un loyer plafonné selon les conditions de ressources du locataire, les aides au financement de travaux de rénovation prennent la forme d'une déduction d'impôt pouvant s'élever à 85% (en zone B1 et avec intermédiation locative). **Contrairement aux idées reçues, les plafonds de ressources sont relativement élevés et 76 % des ménages locataires du parc privé seraient éligibles** : le propriétaire a donc de grandes chances de louer son bien sans problème. De plus, ces logements conventionnés à loyer social ou très social sont comptabilisés par les communes concernées par la loi SRU. Les 30 000 logements vacants en Charente-Maritime constituent ainsi une source potentielle de nouveaux logements pouvant entrer dans le champ d'action de l'Anah.

Au-delà de ces deux dispositifs majeurs, l'Agence nationale de l'habitat mène un programme préventif et de traitement destiné aux quelques 600 copropriétés fragiles ou en difficulté que compte le département. Accompagnement des travaux et plans de sauvegardes constituent sur ce point l'essentiel des leviers pour agir contre la dégradation et la précarisation.

Qu'il s'agisse de traitement de logements indignes, de lutte contre la précarité énergétique ou d'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, l'écart entre le nombre de projets financés et les besoins de réhabilitation est énorme, d'où la nécessité de communiquer sur ces aides et de mobiliser l'ensemble des acteurs : familles, mairies, médecins, travailleurs sociaux...

Une plateforme unique pour l'accès au logement social

Pour faciliter un accès au logement social public, le système partagé de gestion de la demande de logement social géré par l'AFIPADE fluidifie le processus en toute transparence. A la fois outil d'information au service des demandeurs et outil de gestion unifié à disposition des acteurs du logement en Charente-Maritime, www.demandedelogement17.fr participe activement à la lutte contre les inégalités et devrait permettre que la situation actuelle - qui voit un demandeur rochelais patienter parfois plus de 12 mois entre l'enregistrement de son dossier et l'attribution d'un logement - ne perdure.

Edifiée sur l'efficace principe du guichet unique, la plateforme permet au demandeur de déposer son dossier, renouvelable ou modifiable à volonté, et de se voir attribuer un numéro de dossier unique porté à la connaissance de l'ensemble des bailleurs publics du département. Au moyen d'un accès sécurisé, il peut suivre en temps réel l'état d'avancement de sa demande mais également prendre connaissance de toutes les informations permettant de mieux cibler sa demande : parc disponible par commune, par quartier ou encore par typologie de logement. Très ergonomique et simple d'utilisation, le site se veut accessible à tout public.

De leur côté, les adhérents à l'AFIPADE bénéficient d'un précieux outil de pilotage et d'aide à la décision à travers une base de données qualifiée et exhaustive. Au-delà du suivi individuel que cette base permet, **Jonathan Boissier**, chargé de mission Habitat au Département, apprécie ainsi la possibilité d'effectuer des requêtes et de suivre des indicateurs tels que le délai d'attente, la répartition des demandeurs par tranche d'âge ou par zone géographique. « **L'information est partagée, tous les acteurs parlent d'une même voix quand ils s'adressent aux demandeurs** » se félicite pour sa part **Isabelle Mann-Courty**, chef de service Logement au Département.

Notons que ce dispositif évolutif a vocation à s'adapter à la réglementation et aux demandes exprimées par les adhérents. Dès 2018, il intégrera ainsi la nouvelle notion de « quartier politique de la ville » introduite par la loi Egalité-citoyenneté.

En clôture de de cette matinée particulièrement riche en informations à la fois prospectives et pratiques, Dominique Rabelle propose un moment d'échanges entre l'assemblée et les intervenants.

Questions-réponses :

L'aide départementale aux communes visées par la loi SRU est-elle complémentaire de l'aide de l'agglomération ?

Oui, l'aide du Département est complémentaire des aides éventuelles des intercommunalités.

Sur certaines communes, le volume de logements sociaux imposés par la loi SRU semble disproportionné, notamment au regard du peu de foncier disponible : cette exigence est-elle en phase avec les besoins réels constatés sur le terrain ?

Pour tous les projets, les études de besoin sont réalisées par les bailleurs sociaux. De plus la loi Egalité et Citoyenneté prévoit la possibilité de réduire les obligations légales de 25 à 20%, à condition de prouver que la demande en logements sociaux est faible. Les aides départementales ont été orientées sur les communes confrontées à cette problématique, avec une bonification sur les centre-bourg.

A quelle date le dispositif d'écoprêt « Habiter mieux » sera-t-il mis en œuvre ?

L'annonce de date pour le lancement est attendue et il est à craindre que cet écooprêt soit abandonné par manque de réaction des banques. Il existe cependant des solutions alternatives comme Action-Logement pour les salariés et les prêts que peut accorder le réseau PROCIVIS.

Pourquoi constate-t-on parfois l'attribution de logements sociaux sur une commune à des personnes venant de loin, tandis que des demandes locales restent insatisfaites ?

La Commission d'attribution tient compte de divers facteurs : certains publics sont prioritaires (personnes en situation de handicap, personnes ne disposant d'aucun logement...). Des contingents sont également réservés à Action Logement et aux communes qui s'investissent dans la recherche de foncier. Le fonctionnement de la Commission d'attribution est très réglementé et contrôlé.

Connaît-on l'enveloppe financière Anah pour 2018 ?

Le chiffre exact sera dévoilé début 2018 mais le budget sera a priori stable. L'Anah ne rencontre aucune difficulté pour accorder des crédits qui restent plutôt sous-utilisés.

Concernant l'incitation des propriétaires de logement louant à un public en difficulté à entrer dans le programme de conventionnement « Louer abordable », comment mieux communiquer ?

L'essentiel est de permettre au propriétaire de mesurer son intérêt : s'il s'estime gagnant, il acceptera le conventionnement. Seule une communication continue et régulière permettra d'installer les choses. En se basant sur des exemples concrets, il est possible de démontrer l'intérêt partagé : le locataire paie moins cher, le propriétaire réduit ses impôts et la commune remplit ses obligations SRU.

Encadré : Coordonnées des intervenants



Didier Vye, Université de La Rochelle - Unité Mixte de Recherche Littoral ENVironnement et Sociétés (LIENSs)

2 Rue Olympe de Gouges, 17000 La Rochelle - Tel : 05 46 45 82 74



Lionel Rizzo, Agence nationale de l'habitat

89 Avenue des Cordeliers - 17000 La Rochelle
Tel : 05 16 49 61 00



Anaïs Guignard, Association des Fichiers Partagés de la Demande de Logement Social en Charente-Maritime

2, rue du Général Sarrail - Porte de Paris 86000 POITIERS
Tel : 05.49.88.71.80



Direction de l'habitat et du logement

49 avenue Aristide Briand - 17 000 La Rochelle
05 17 83 46 00 - dhl@charente-maritime.fr