



L'état du **mal-logement** en France

21^e RAPPORT ANNUEL

Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes

UN ÉCLAIRAGE RÉGIONAL

25 mai 2016

RÉGION AQUITAINE LIMOUSIN POITOU-CHARENTES

QUELQUES CHIFFRES CLÉS À L'ÉCHELLE NATIONALE



Fondation
Abbé Pierre
pour le logement
des défavorisés

Taux de
pauvreté (2012) : 13,9%
de la population (soit
8,5 millions de
personnes)

Niveau de vie médian
par unité de
consommation (2012) :
19 740 euros annuels

Part des 60 ans ou plus
(2015) : 21,5%

Pourcentage de
logements locatifs
sociaux (par rapport au
nombre de résidences
principales) en 2012 :
14,6%

Taux de chômage (2012,
pourcentage par rapport à la
population active) :
Trim 1 : 10%
Trim 2 : 10,2%
Trim 3 : 10,3%
Trim 4 : 10,6%

RÉGION AQUITAINE LIMOUSIN POITOU-CHARENTES

LES CHIFFRES CLÉS DE L'ANCIENNE RÉGION POITOU-CHARENTES



POPULATION : Nombre d'habitants : 2015 / Evolution de la population depuis 2012 : 2015 / Part des 60 ans ou plus : 2015 / Taux de pauvreté : 2012 / Niveau de vie médian par unité de consommation : 2012 // ECONOMIE : Nombre d'emplois : au 31 décembre 2013 / Taux de chômage : 2012 // HABITAT : Nombre de logements : au 1er janvier 2012 / Evolution du nombre de logements depuis 2007 : au 1er janvier 2012 / Part des résidences secondaires : au 1er janvier 2012 / Part des logements vacants : au 1er janvier 2012 / Part des locataires de logements HLM : au 1er janvier 2012 / Ancienneté des logements : au 1er janvier 2012 // Source INSEE*



CHARENTE

Nombre de logements : 191 250
Evolution du nombre de logements : 5,3%
Résidences secondaires : 6,1%
Logements vacants : 9,9%
Locataires de logements HLM : 8,9%
Ancienneté des logements : 36%
achevés avant 1946
Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 : 14 339
Pourcentage (par rapport au nombre de résidences principales) : 8,9%
Evolution entre 2007 et 2012 : +139
soit (+28/an)



HABITAT

CHARENTE-MARITIME

Nombre de logements : 409 655
Evolution du nombre de logements : 7%
Résidences secondaires : 22%
Logements vacants : 6,9%
Locataires de logements HLM : 7,3%
Ancienneté des logements : 29%
achevés avant 1946
Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 : 21 159
Pourcentage (par rapport au nombre de résidences principales) : 7,3%
Evolution entre 2007 et 2012 : +928
(soit + 186/an)

DEUX-SEVRES

Nombre de logements : 187 058
Evolution du nombre de logements : 6,7%
Résidences secondaires : 4,8%
Logements vacants : 8,1%
Locataires de logements HLM : 8,6%
Ancienneté des logements : 32,6%
achevés avant 1946
Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 : 14 015
Pourcentage (par rapport au nombre de résidences principales) : 8,6%
Evolution entre 2007 et 2012 : +375
(soit + 75/an)

VIENNE

Nombre de logements : 230 585
Evolution du nombre de logements : 5%
Résidences secondaires : 5,5%
Logements vacants : 9,4%
Locataires de logements HLM : 11,3%
Ancienneté des logements : 28,5%
achevés avant 1946
Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 : 22 123
Pourcentage (par rapport au nombre de résidences principales) : 11,3%
Evolution entre 2007 et 2012 : -524
(soit - 105/an)



CHARENTE

Nombre d'emplois : 138 000
soit 5,9% de l'emploi de la Grande Région
Taux de chômage : 12,9%

VIENNE

Nombre d'emplois : 177 000, soit
7,6% de l'emploi de la Grande Région
Taux de chômage : 11,9%

CHARENTE

Population : 354 586
Evolution de la population : 0,3%
Part des + de 60 ans : 30,6%
Niveau de vie médian : 18 757€
Taux de pauvreté : 14,8% (dont
24,5% pour les moins de 30 ans)



DEMOGRAPHIE

CHARENTE-MARITIME

Population : 639 596
Evolution de la population depuis 2012 : 1,7%
Part des + de 60 ans : 32,5%
Niveau de vie médian : 19 144€
Taux de pauvreté : 13,4% (dont 21,1%
pour les moins de 30 ans)

VIENNE

Population : 433 682
Evolution de la population : 0,9%
Part des + de 60 ans : 27%
Niveau de vie médian : 19 206€
Taux de pauvreté : 13,2% (dont
23,6% pour les moins de 30 ans)

CHARENTE-MARITIME

Nombre d'emplois : 229 000, soit 9,8% de
l'emploi de la Grande Région
Taux de chômage : 13,8%

DEUX-SEVRES

Nombre d'emplois : 154 000 soit
6,6% de l'emploi de la Grande Région
Taux de chômage : 10,6%

ECONOMIE



RÉGION AQUITAINE LIMOUSIN POITOU-CHARENTES

LES CHIFFRES CLÉS DE L'ANCIENNE RÉGION LIMOUSIN



POPULATION : Nombre d'habitants : 2015 / Evolution de la population depuis 2012 : 2015 / Part des 60 ans ou plus : 2015 / Taux de pauvreté : 2012 / Niveau de vie médian par unité de consommation : 2012 // ECONOMIE : Nombre d'emplois : au 31 décembre 2013 / Taux de chômage : 2012 // HABITAT : Nombre de logements : au 1er janvier 2012 / Evolution du nombre de logements depuis 2007 : au 1er janvier 2012 / Part des résidences secondaires : au 1er janvier 2012 / Part des logements vacants : au 1er janvier 2012 / Part des locataires de logements HLM : au 1er janvier 2012 / Ancienneté des logements : au 1er janvier 2012 // Source INSEE*



HAUTE-VIENNE

Nombre de logements : 213 992
Evolution du nombre de logements : 5,2%
Résidences secondaires : 7,6%
Logements vacants : 9,3%
Locataires de logements HLM : 12,1%
Ancienneté des logements : 27,8%
achevés avant 1946
Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 : 21 574
Pourcentage (par rapport au nombre de résidences principales) : 12,1%
Evolution entre 2007 et 2012 : - 872 (soit - 174/an)



HABITAT

CREUSE

Nombre de logements : 87 178
Evolution du nombre de logements : 3,4%
Résidences secondaires : 20,3%
Logements vacants : 13,7%
Locataires de logements HLM : 8,2%
Ancienneté des logements : 51,6%
achevés avant 1946
Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 : 4 707
Pourcentage (par rapport au nombre de résidences principales) : 8,2%
Evolution entre 2007 et 2012 : +68 (soit + 14/an)

CORRÈZE

Nombre de logements : 150 479
Evolution du nombre de logements : 4,2 %
Résidences secondaires : 15%
Logements vacants : 9,9%
Locataires de logements HLM : 6,7%
Ancienneté des logements : 31,2%
achevés avant 1946
Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 : 7 397
Pourcentage (par rapport au nombre de résidences principales) : 6,7%
Evolution entre 2007 et 2012 : -48 (soit -10/an)

HAUTE-VIENNE

Nombre d'emplois : 144 000
soit 6,4% de l'emploi de la Grande Région
Taux de chômage : 12,1%

ECONOMIE



HAUTE-VIENNE

Population : 375 363
Evolution de la population : -0,1%
Part des + de 60 ans : 29,7%
Niveau de vie médian : 19 118€
Taux de pauvreté : 15,1% (dont 28,1% pour les moins de 30 ans)



DEMOGRAPHIE

CREUSE

Population : 119 381
Evolution de la population : -1,8%
Part des + de 60 ans : 36,4%
Niveau de vie médian : 17 301€
Taux de pauvreté : 19,5% (dont 28,1% pour les moins de 30 ans)

CORRÈZE

Population : 238 713
Evolution de la population : -1,1%
Part des + de 60 ans : 33,1%
Niveau de vie médian : 32 687€
Taux de pauvreté : 13,8% (dont 22,1% pour les moins de 30 ans)

CREUSE

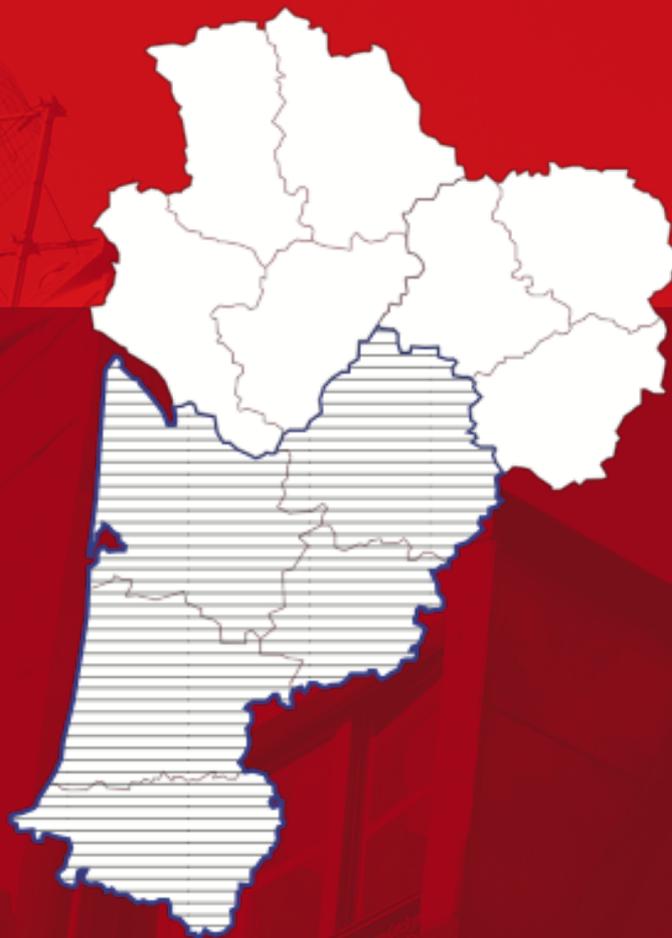
Nombre d'emplois : 41 000, soit 1,8% de l'emploi de la Grande Région
Taux de chômage : 11,9%

CORRÈZE

Nombre d'emplois : 96 000 soit 4,1% de l'emploi de la Grande Région
Taux de chômage : 9,7%

RÉGION AQUITAINE LIMOUSIN POITOU-CHARENTES

LES CHIFFRES CLÉS DE L'ANCIENNE RÉGION AQUITAINE



POPULATION : Nombre d'habitants : 2015 / Evolution de la population depuis 2012 : 2015 / Part des 60 ans ou plus : 2015 / Taux de pauvreté : 2012 / Niveau de vie médian par unité de consommation : 2012 // ECONOMIE : Nombre d'emplois : au 31 décembre 2013 / Taux de chômage : 2012 // HABITAT : Nombre de logements : au 1er janvier 2012 / Evolution du nombre de logements depuis 2007 : au 1er janvier 2012 / Part des résidences secondaires : au 1er janvier 2012 / Part des logements vacants : au 1er janvier 2012 / Part des locataires de logements HLM : au 1er janvier 2012 / Ancienneté des logements : au 1er janvier 2012 // Source INSEE*



GIRONDE

Nombre de logements : 784 118
Evolution du nombre de logements : 8%
Résidences secondaires : 8,4%
Logements vacants : 6,4%
Locataires de logements HLM : 11,8%
Ancienneté des logements : 26,5%
achevés avant 1946
Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 : 79 059
Pourcentage (par rapport au nombre de résidences principales) : 11,8%
Evolution entre 2007 et 2012 : +6 077
(soit + 1 215/an)



HABITAT

LANDES

Nombre de logements : 238 981
Evolution du nombre de logements : 7,6%
Résidences secondaires : 20,8%
Logements vacants : 6,6%
Locataires de logements HLM : 5,7%
Ancienneté des logements : 21,1%
achevés avant 1946
Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 : 9 813
Pourcentage (par rapport au nombre de résidences principales) : 5,7%
Evolution entre 2007 et 2012 : +99
(soit + 20/an)



DEMOGRAPHIE

LANDES

Population : 405 213
Evolution de la population : 3,1%
Part des + de 60 ans : 30%
Niveau de vie médian : 19 594€
Taux de pauvreté : 11,5% (dont 18,3% pour les moins de 30 ans)

GIRONDE

Population : 1 542 964
Evolution de la population : 4%
Part des + de 60 ans : 24,1%
Niveau de vie médian : 20 388€
Taux de pauvreté : 12,1% (dont 21,5% pour les moins de 30 ans)

GIRONDE

Nombre d'emplois : 668 000 soit 28,7%
de l'emploi de la Grande Région
Taux de chômage : 12,4%

LANDES

Nombre d'emplois : 143 000, soit 6,1% de
l'emploi de la Grande Région
Taux de chômage : 12,3%

ECONOMIE



LOT ET GARONNE

Nombre de logements : 178 555
Evolution du nombre de logements :
7,1%
Résidences secondaires : 6%
Logements vacants : 10,5%
Locataires de logements HLM : 6,4%
Ancienneté des logements : 32,5%
achevés avant 1946



HABITAT

DORDOGNE

Nombre de logements : 377 782
Evolution du nombre de logements :
8,9%
Résidences secondaires : 13,3%
Logements vacants : 7,4%
Locataires de logements HLM : 9,3%
Ancienneté des logements : 23,1%
achevés avant 1946
Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 : 28 000
Pourcentage (par rapport au nombre de résidences principales) : 9,3%
Evolution entre 2007 et 2012 : +1 900
(soit + 380/an)

Nombre de logements : 248 626
Evolution du nombre de logements :
6,2%
Résidences secondaires : 13,9%
Logements vacants : 9,5%
Locataires de logements HLM : 6,6%
Ancienneté des logements : 34,4%
achevés avant 1946
Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 : 12 482
Pourcentage (par rapport au nombre de résidences principales) : 6,6%
Evolution entre 2007 et 2012 : +619
(soit + 124/an)



ECONOMIE



LOT ET GARONNE

Nombre d'emplois : 124 000, soit
5,3% de l'emploi de la Grande Région
Taux de chômage : 13,4%

PYRÉNÉES-ATLANTIQUE

Nombre d'emplois : 272 000 soit
11,7% de l'emploi de la Grande
Région
Taux de chômage : 10,9%

DORDOGNE

Nombre d'emplois : 144 000 soit
6,2% de l'emploi de la Grande Région
Taux de chômage : 13,4%

PYRÉNÉES-ATLANTIQUE

Population : 670 434
Evolution de la population : 1,4%
Part des + de 60 ans : 29%
Niveau de vie médian : 20 147€
Taux de pauvreté : 11,5% (dont 20%
pour les moins de 30 ans)



DEMOGRAPHIE

DORDOGNE

Population : 418 219
Evolution de la population : 7,1%
Part des + de 60 ans : 34,3%
Niveau de vie médian : 18 264€
Taux de pauvreté : 16,3% (dont 25,3%
pour les moins de 30 ans)

LOT ET GARONNE

Population : 334 106
Evolution de la population : 0,6%
Part des + de 60 ans : 31,8%
Niveau de vie médian : 18 132€
Taux de pauvreté : 16,8% (dont
25,6% pour les moins de 30 ans)

RÉGION AQUITAINE LIMOUSIN POITOU-CHARENTES

PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHÉ PRÉPARATOIRE À L'ÉCLAIRAGE RÉGIONAL SUR LE MAL-LOGEMENT



LES
POSSIBILISTES

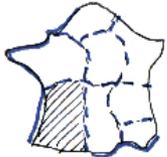


Les Possibilistes // Rêves Architecture // Stéphane Caumet Urbaniste
lespossibilistes@gmail.com contact@revesarchi.com stephan_caumet@hotmail.com

Sophie VIALETES
Mandataire du groupement Les Possibilistes



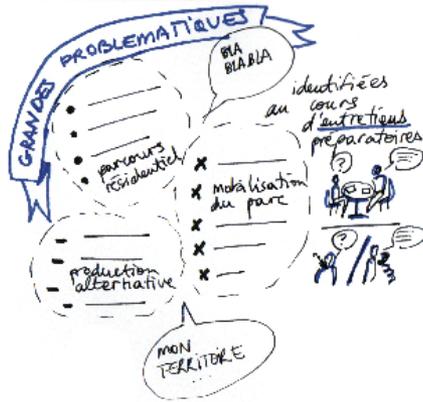
2016
EDITION DU
21^{ème} RAPPORT
L'ÉTAT DU MAL-LOGEMENT
en FRANCE
édité par la Fondation Abbé Pierre



DÉLIMITATIONS
RÉGIONALES
FONDATION ABBÉ PIERRE
aquitaine



la FAP Aquitaine fait appel au
GROUPEMENT
LES POSSIBILISTES
Rèzes Architecture
Stéphane Caumont



3 régions,
12 départements



IDENTIFICATION
des acteurs de la lutte
contre le mal logement
dans la Grande Région ALPC



3 ATELIERS
de TRAVAIL
inter-acteurs



- CONSTATS PARTAGÉS
- RETOUR D'EXPERIENCES
- PISTES D'INNOVATION

25 MAI 2016
ÉCLAIRAGE RÉGIONAL
ALPC



- * CRÉATION D'UN RÉSEAU D'ACTEURS LOCAUX
- * PROPOSITIONS COLLECTIVES ET TERRITORIALISÉES

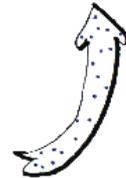


TABLE RONDE #1

Amorçage et ré-amorçage du parcours résidentiel



ATELIER DE TRAVAIL #1 AMORÇAGE ET RÉ-AMORÇAGE DU PARCOURS RÉSIDENTIEL

18 MARS 2016



Décloisonner les pratiques :
prise en charge
transversale
du dossier de logement

Assurer une
meilleure formation
des travailleurs sociaux

Augmenter les
moyens

Développer
une **approche pragmatique**
partant des besoins exprimés

Informier et sensibiliser : les droits
et les devoirs

Proposer
**le logement
inconditionnel**

PROPOSITIONS D'INNOVATION FACE AU MAL-LOGEMENT

Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes



TABLE RONDE 1 / AMORÇAGE ET RÉ-AMORÇAGE DU PARCOURS RESIDENTIEL PRIORISATION / SENSIBILISATION / INTERMÉDIATION

PROPOSITIONS D'INNOVATION FACE AU MAL-LOGEMENT

Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes



TABLE RONDE 1 / AMORÇAGE ET RÉ-AMORÇAGE DU PARCOURS RESIDENTIEL PRIORISATION / SENSIBILISATION / INTERMÉDIATION



Association Dessine-moi un logement

- Créée en juillet 2013
- Issue d'un collectif d'associations locales
- Dispose d'un agrément préfectoral pour l'accompagnement des requérants dans leurs recours au titre du droit au logement opposable
- Intervient au sein de la Maison de la Justice et du Droit de Limoges
- A son siège à Polaris Formation (établissement de formation en travail social)
- Activités : Information-formation, accompagnement vers les droits, animation de projets





QUOI ?

La permanence Atelier DALO

Favoriser l'accès aux droits des ménages en situation de mal-logement

Aider les ménages à trouver des réponses à leurs difficultés de logement
Proposer un accompagnement souple et adapté aux ménages les plus vulnérables

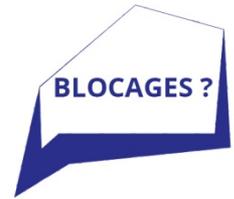
Une action du réseau Accompagnement aux Droits Liés à l'Habitat (ADLH), animé par la Fondation Abbé Pierre

Une intervention basée sur la mobilisation du droit et son évolution



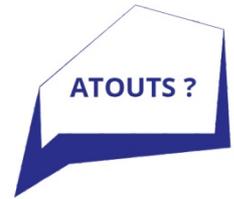
Accueillir et accompagner les ménages dans l'accès à leurs droits

- Accueil inconditionnel, sur rendez-vous, au sein de la Maison de la Justice et du droit
- Prise en compte de la situation globale du ménage et des démarches engagées
- Information sur les droits en fonction de la problématique rencontrée
- Définition avec le ménage d'une stratégie en fonction des possibles et du contexte
- Orientation vers un partenaire / un professionnel du droit (avocat)
- Accompagnement dans les démarches administratives et juridiques, amiables ou contentieuses



Une application du droit confrontée aux manques de moyens

- Insuffisance de places d'hébergement pour répondre aux besoins
- Interprétation des critères de reconnaissance conduisant au rejet des recours au titre du droit au logement opposable par la Commission de médiation (loi DALO)
- Restrictions quant à l'inconditionnalité de l'accès à un hébergement d'urgence
- Inadaptation des solutions d'hébergement (familles avec enfants logées dans une chambre d'hôtel de façon durable)



Une action spécifique, pluridisciplinaire, individualisée et collective

- Complémentarité avec l'action des acteurs associatifs et institutionnels
- Ménages acteurs de leurs démarches et sujets de droit
- Liens privilégiés avec les avocats
- Echanges de pratiques et veille juridique grâce à des réseaux nationaux (réseau ADLH de la Fondation Abbé Pierre)
- Veille et interpellation concernant les dysfonctionnements (Défenseur des droits, Comité de suivi de la loi DALO)

Partenaires



PROPOSITIONS D'INNOVATION FACE AU MAL-LOGEMENT

Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes



TABLE RONDE 1 / AMORÇAGE ET RÉ-AMORÇAGE DU PARCOURS RESIDENTIEL PRIORISATION / SENSIBILISATION / INTERMÉDIATION

SOLIHA, SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

SOLIHA - Solidaires pour l'Habitat

SOLIHA est né de la fusion en mai 2015 de la Fédération des PACT et de la Fédération Habitat et Développement



- Association issue d'un mouvement national et acteur associatif clé du territoire basque en faveur du logement des personnes défavorisées.
- **Notre objectif** : Apporter plus de solutions aux personnes qui rencontrent des difficultés pour se maintenir ou accéder à un logement compatible avec leur situation.
- **Structure multi compétences** (ingénierie études, financières, technique, gestion locative, pôle social) et titulaire des 3 agréments (Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion, Intermédiation locative, Ingénierie sociale technique et financière) + SSIG.
- **Fil conducteur** : accès au logement des personnes défavorisées, avec volet accompagnement social et volet mobilisation d'une offre de logements.
- **Pôle gestion locative** : 550 logements (patrimoine SOLIHA, Agence Immobilière Sociale, Sous locations, Conventions CCAS,.....) dont 150 logements temporaires.



- **De nombreux partenariats** (financier, institutionnel et opérationnel) : État (DDCS), Conseil Départemental, CAF, collecteur Action Logement, acteurs de l'hébergement, établissements médico sociaux, structures hospitalières, associations tutélares,....
- **Opérateur** de la mise en place des politiques nationales (État) et locales (Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques/PDALPD).
- **Animateur de dispositifs locaux** (Bureau d'Accès au Logement, Maison Relais, intermédiation locative auprès de publics spécifiques, AVDL,...).
- **Contexte local** : tension immobilière importante. Difficultés de logement pour les bénéficiaires des minimas sociaux.



Présentation de la démarche-action

L'intermédiation locative au service
de l'amorçage et du réamorçage
des parcours résidentiels

Accéder à un
logement
d'insertion
temporaire

Accéder à un
logement pérenne
et autonome

La sous location au service du parcours résidentiel

- **Objet du parcours résidentiel** : changer de logement en fonction de l'évolution des besoins, au bon moment, pour le bon endroit.
- **Principes et fonctionnement de la sous location** : SOLIHA est locataire d'un logement (bail de droit commun) qu'il met à disposition à un sous locataire (contrat de sous location).
- Usages de la sous location pour **2 étapes d'un parcours résidentiel** :
 - **logements temporaires d'insertion** (sous location sans glissement de bail)
 - **logements pérennes et autonomes** (sous location avec glissement de bail = bail glissant)
- **Plus d'une centaine de sous locations** dont 1/3 dans le parc public et 2/3 dans le parc privé (y compris AIS)



La sous location au service du parcours résidentiel

→ Conditions de réussite:

- > personnes en capacité d'occuper un logement autonome en secteur diffus
- > prospection de logements en partenariat avec les professionnels de l'immobilier et en lien avec le futur sous locataire, le cas échéant
- > intégrer dès l'entrée dans les lieux des objectifs d'accompagnement vers l'accès au logement autonome



La sous location au service du parcours résidentiel

Accès à un logement d'insertion (sous location sans glissement)
Phase de stabilisation de la personne

- > Contrat de mise à disposition entre SOLIHA et la personne, 3 mois renouvelables, objectifs et engagements
- > Accompagnement de la personne pour occuper un logement et gérer son budget
- > Travailler la recherche de logement autonome



Accès à un logement autonome (bail glissant)
Phase d'autonomisation dans le logement

- > Contrat de mise à disposition entre SOLIHA et la personne, 6 mois renouvelables, objectifs et engagements
- > Accompagnement à l'accès et au maintien dans le logement



Glissement du bail

- > La personne devient titulaire du bail
- > Maintien accompagnement 1 mois

Les logements d'insertion (sous location sans glissement de bail)

COMMENT ?

- Configuration locative des logements : sous location (bailleurs privés, collectivités locales, bailleurs sociaux)
- Aides mobilisables au logement : ALT, APL ou AL.
- Vocation :
 - apporter une solution logement à des personnes ayant besoin de se poser en vue de travailler leur insertion sociale, (phase de stabilisation)
 - accompagner la personne dans sa capacité à occuper un logement et à gérer le budget logement
 - travailler la recherche de logement autonome et pérenne.
- Configuration opérationnelle :
 - Convention avec des communes, Conseil Départemental, Agglomération (mise à disposition de logements)
 - Portage SOLIHA sans conventions
- Financements mobilisés :
 - Accompagnement social : Conseil Départemental, DDCS
 - Gestion locative : Conseil Départemental, DDCS, Communes, Agglo
 - Risques locatifs : Conseil Départemental, Communes, Agglo
 - Mobilier, kit nettoyage... CAF / Entreprise secteur grande distribution



Les logements pérennes et autonomes (bail glissant)

- Configuration locative des logements : bail glissant (bailleurs privés, bailleurs sociaux)
- Financement sur le logement : APL, AL
- Vocation :
 - sécuriser le bailleur,
 - sécuriser la personne dans sa capacité à occuper un logement autonome,
 - l'accompagner dans cette démarche
- Financements mobilisés :
 - Accompagnement social : Conseil Départemental, DDCCS
 - Gestion locative : Conseil Départemental, DDCCS, Communes, Agglo
 - Risques locatifs : Conseil Départemental, Communes, Agglo



Présentation des freins et des blocages de la démarche-action

- Risques financiers importants pour l'association = prise en charge partiel des risques locatifs (impayés, dégradations, vacances)
- Sous location exclues du système GRL / quid de VISALE ?
- Difficulté à enclencher le glissement du bail, notamment avec les bailleurs privés
- Nécessité du maintien de l'accompagnement tout au long de la mise à disposition du logement (articulation avec des dispositifs d'accompagnement social au logement)
- Nécessité de l'adhésion de la famille à l'accompagnement.
- Difficulté parfois à l'enchaînement des maillons du parcours résidentiel (manque de logements, embolisation du logement temporaire, « ancrage » de la famille dans le logement temporaire,...)
- Accidents locatifs = expulsion longue et coûteuse



Présentation des atouts et des pistes d'amélioration de la démarche-action

- sécurisation du bailleur (argument important de prospection)
- s'adapte aux dispositifs, **outil souple** qui peut s'adapter « à la carte » au service de différents dispositifs et publics spécifiques
- S'adapte aux besoins des publics et aux parcours résidentiels
- Un rapport coût pour la collectivité / utilité sociale à relativiser
- Pistes d'amélioration :
 - développer le partenariat avec les bailleurs sociaux,
 - sécuriser l'association,
 - encadrer le glissement du bail auprès des bailleurs privés



RÉGION AQUITAINE LIMOUSIN POITOU-CHARENTES

UN ÉCLAIRAGE RÉGIONAL

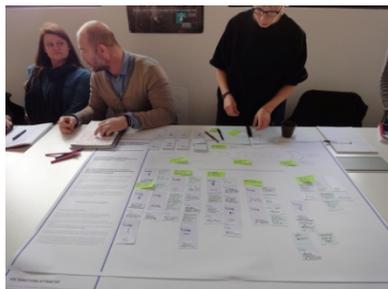
TABLE RONDE #2

Mobilisation & ré-emploi du parc existant



ATELIER DE TRAVAIL #2 MOBILISATION ET RÉ-EMPLOI DU PARC EXISTANT

11 AVRIL 2016



Passer de la
politique de
l'habitat à la
politique de
l'habiter

Penser les chantiers de
réhabilitation dans leur globalité
(système d'échange locaux,
mutualisation, chantier
d'insertion)

Informier et sensibiliser
sur les questions
énergétiques et appuyer
les démarches citoyennes

Instaurer une **logique
transversale** liant les questions
de l'habitat à celle d'emploi, de
commerces de proximité et des
lieux de sociabilité

Penser l'identification de
l'insalubrité et de l'indécence
dans un cadre transversal
réunissant les acteurs du
terrains et raisonnant au cas
par cas

Mettre en place un
permis de louer

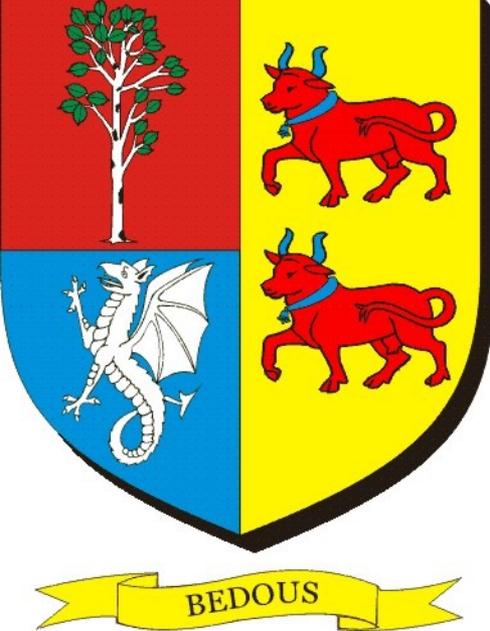
PROPOSITIONS D'INNOVATION FACE AU MAL-LOGEMENT

Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes



TABLE RONDE 2 / MOBILISATION ET RÉ-EMPLOI DU PARC EXISTANT MUTUALISATION / COOPÉRATION / PLANIFICATION





BEDOUS

Requalification de la Maison NOUQUE

- Aménagement locaux pour une Pharmacie.
- Aménagement d'un habitat regroupé pour personnes âgées autonomes.

Août 2011



Un peu d'histoire

- Sur le cadastre napoléonien cette construction figure au nom de la famille GUILHERS.
- Occupée ensuite par M. BARBEREN, commissionnaire en transit et en marchandises, notamment des tissus, pour l'Espagne.
- Aujourd'hui ce bâtiment est connu sous le nom de Maison Nouqué, nom emprunté à la famille des MIRASSOU-NOUQUE famille de Notaires à BEDOUS de 1876 à 1913.
- L'héritier, Maître Jean MIRASSOU-NOUQUE fut également notaire pour le compte des chemins de fer du Midi. N'ayant pas de succession, il décida de léguer de son vivant la pleine propriété de sa maison et de ses dépendances au Bureau d'Aide Sociale de la Ville de TOULOUSE en 1961.
- Depuis lors, et ce jusqu'en Juillet 1982, cet ensemble immobilier a abrité des séjours de personnes âgées de la ville de TOULOUSE pendant 6 mois de l'année.
- Par la suite, le C.C.A.S de TOULOUSE ayant fait savoir qu'il désirait vendre le bien, la commune de BEDOUS a décidé de s'en porter acquéreur.

Un peu d'histoire

- Hommage à Robert BALANGUE, signataire de l'acte en la forme administrative correspondant le 20 Juillet 1982, qui a œuvré avec un très fort attachement pendant six mandats consécutifs au service de notre commune.
- Cette acquisition, déclarée d'utilité publique par arrêté de M. le Sous-Préfet d'OLORON SAINTE MARIE le 02 Juin 1982, a permis à Robert BALANGUE et son conseil municipal de convenir d'un bail emphytéotique avec Mme Paulette Foueillis, présidente visionnaire de l'association l'Abri Montagnard qui a pu créer là le second foyer d'hébergement thérapeutique pour la prise en charge de l'autisme consacré aux adultes en 1983.
- 28 ans plus tard, c'est-à-dire en Juin 2011, l'association a transféré son activité sur le site plus approprié de Saint-Berthoumieu qui est devenu « Foyer d'Accueil Médicalisé » pour les pensionnaires vieillissants.

Août 2011



Décembre 2015



Habitat regroupé pour personnes âgées autonomes.

• Contexte

Face à un certain nombre de constats :

∞ vieillissement de la population (en 2011 les personnes âgées de plus de 60 ans représentent 32,26 % en Vallée d'Aspe)

∞ isolement de personnes âgées dans le territoire

∞ déprise démographique

la municipalité a décidé de développer une offre nouvelle de logements locatifs à loyer modéré à destination des personnes âgées autonomes dans le centre-bourg.

• Objectifs

❖ La vocation principale de l'habitat regroupé sera d'accueillir des personnes âgées (enjeu de maintien à domicile et développement d'une structure à proximité des services avec accompagnement social).

❖ L'opération permet de revaloriser le patrimoine communal inoccupé depuis Juin 2011.

Habitat regroupé pour personnes âgées autonomes.

• Projet

- ❖ La réalisation porte sur la création de 7 logements adaptés sur deux niveaux avec ascenseur.
- ❖ La bâtisse est située en centre-bourg à proximité des services, des commerces et de la Maison de Santé.
- ❖ La Pharmacie est transférée au rez-de-chaussée de ce bâtiment.
- ❖ Le coût des travaux a été estimé à 670 000 € H.T auxquels il y a lieu d'ajouter les honoraires (maîtrise d'œuvre), les études, contrôles, assurances, SPS,

Habitat regroupé pour personnes âgées autonomes.

• Maîtrise d'ouvrage

- ❖ Elle confie la conception, la maîtrise d'œuvre et la conduite opérationnelle de travaux au Service Technique Intercommunal qui a été aussi chargé d'exécuter la passation des appels d'offres en même temps que celui de la Pharmacie.
- ❖ La commune se fait assister dans la maîtrise d'ouvrage par le Conseil Départemental qui accompagne la commune dans l'élaboration du plan de financement et délivre une décision de financement pour le compte de l'Etat dans le cadre de la délégation des aides à la pierre.
- ❖ Le Conseil Départemental est l'interlocuteur unique en matière d'habitat pour la commune.
- ❖ Un label de performance énergétique Promotelec 2* est exigé.

Habitat regroupé pour personnes âgées autonomes.

• Maîtrise d'ouvrage

- ❖ Elle confie la conception, la maîtrise d'œuvre et la conduite opérationnelle de travaux au Service Technique Intercommunal qui a été aussi chargé d'exécuter la passation des appels d'offres en même temps que celui de la Pharmacie.
- ❖ La commune se fait assister dans la maîtrise d'ouvrage par le Conseil Départemental qui accompagne la commune dans l'élaboration du plan de financement et délivre une décision de financement pour le compte de l'Etat dans le cadre de la délégation des aides à la pierre.
- ❖ Le Conseil Départemental est l'interlocuteur unique en matière d'habitat pour la commune.
- ❖ Un label de performance énergétique Promotelec 2* est exigé.

Habitat regroupé pour personnes âgées autonomes.

• Types-surfaces logements et montant des loyers

❖ T1.2 (R+1) = 38 m²	Loyer = 213.18 € Charges = 122 €
❖ T1.3 (R+1) = 35 m²	Loyer = 192.42 € Charges = 110 €
❖ T2.1 (R+1) = 51 m²	Loyer = 284.33 € Charges = 162 €
❖ T2.2 (R+1) = 53 m²	Loyer = 293.54 € Charges = 168 €
❖ T2.3 (R+2) = 54 m²	Loyer = 300.70 € Charges = 172 €
❖ T2.4 (R+2) = 48 m²	Loyer = 264.07 € Charges = 151 €
❖ T3.1 (RDC) = 69 m²	Loyer = 382.01 € Charges = 218 €

() Charges = chauffage collectif + eau chaude sanitaire, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, entretien ascenseur et parties communes.*

Commune de BEDOUS

Logements sociaux

A louer

Pour personnes âgées autonomes

- Types-surfaces-loyers

- ❖ T1.3 (R+1) = **35 m²** Loyer = **192.42 €** Charges = 110 €

- ❖ T2.2 (R+1) = **53 m²** Loyer = **293.54 €** Charges = 168 €

- ❖ T2.3 (R+2) = **54 m²** Loyer = **300.70 €** Charges = 172 €

() Charges = chauffage collectif + eau chaude sanitaire, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, entretien ascenseur et parties communes.*

- Renseignements :

Agence immobilière sociale (SIRES) : **05.59.14.60.76** de 14H à 17H.

Habitat regroupé pour personnes âgées autonomes.

• **DEPENSES** (Opération n° 346) : 740 000 € H.T

- Etudes 18 500 €
- **Maîtrise d'œuvre** 39 800 €
- **Marchés travaux** 675 000 €
- Assurance 6 700 €

NB : restent environ 130 000 € H.T à payer en 2016.

• **SUBVENTIONS** : 248 341 €

- Conseil Général : 77 904 €
- Conseil régional : 73 225 €
- **Parc National** : 39 712 €
- M.S.A : 25 000 €
- Fondation de France : 12 500 €
- **Réserve Parlementaire** : 20 000 €

• **PRÊT - EMPRUNT** :

- Prêt sans intérêts CARSAT (30 ans) : 306 000 €
- Emprunt Caisse des dépôts (25 ans) : 300 000 €

NB : restent environ 195 000 € à percevoir en 2016

Habitat regroupé pour personnes âgées autonomes.

DEPENSES - RECETTES

OPERATION n°346

• Annuités PRÊT - EMPRUNT :

- CARSAT (prêt à taux 0% - 30 ans) : **10 000 €**
- Caisse des dépôts (emprunt à 1,35% - 25 ans) : **14 654 €**

• LOYERS :

- Revenu annuel (**indice de référence 2015**) : **23 000 € / an**

Habitat regroupé pour personnes âgées autonomes.

GESTION DES LOGEMENTS

- **Délégation à SOLIHA :**

- La commune délègue la gestion locative et la gestion patrimoniale des logements à l'Agence immobilière sociale S.I.R.E.S / SOLIHA, ex PACT.

- **Participation Fondation Abbé Pierre :**

- La F.A.P attribuera un cofinancement à l'opérateur S.I.R.E.S sur la base d'un budget prévisionnel de gestion comprenant les impayés, la vacance, les frais de gestion, l'assurance propriétaire, les taxes foncières, les provisions pour grosses réparations, ...

Décembre 2015



Janvier 2016



PROPOSITIONS D'INNOVATION FACE AU MAL-LOGEMENT

Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes



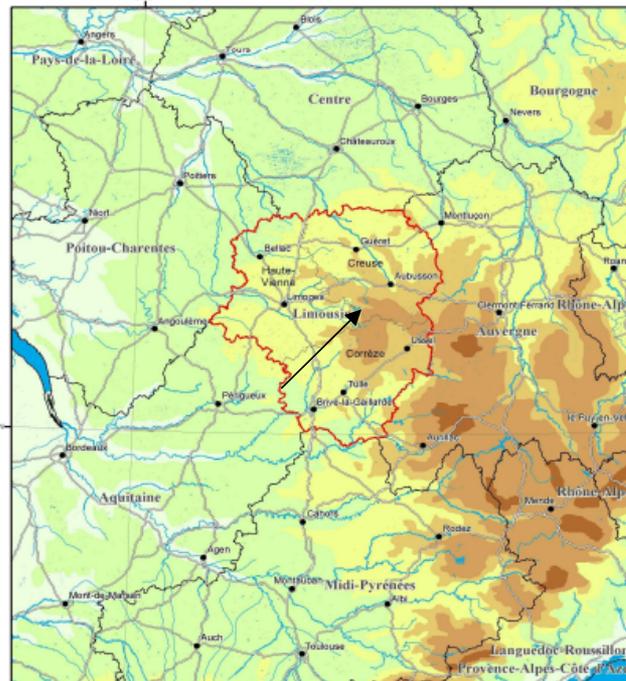
TABLE RONDE 2 / MOBILISATION ET RÉ-EMPLOI DU PARC EXISTANT

MUTUALISATION / COOPÉRATION / PLANIFICATION



La SCIC l'ARBAN : un atelier permanent d'urbanisme et d'habitat sur le plateau de Millevaches en Limousin

LE LIMOUSIN DANS SON ENVIRONNEMENT REGIONAL



- Une entreprise coopérative de 134 sociétaires, 234 000 € de capital, 3 salariés
- Une entreprise et un outil de développement local fortement lié aux acteurs du territoire
- Des interventions qui vont de la compréhension des enjeux d'un territoire à la mise en œuvre opérationnelle de solutions
- Faire avec, co-produire plutôt que « faire pour » et consulter



QUOI ?

Le constat : des cœurs de bourg qui s'étiolent

- ↳ Les cœurs de bourg se vident pendant que la vie s'installe en périphérie
- ↳ Les espaces de vie, les occasions de se croiser se raréfient
- ↳ Des logements à fortes contraintes, en décalage avec les attentes des ménages : pas d'espaces extérieurs privatifs / faible luminosité / mitoyenneté / coût élevé de la remise à niveau
- ↳ Des acteurs qui ont tendance à se retirer du milieu rural
- ↳ Une faible rentabilité locative
- ↳ ...



Pour avancer : penser, à partir du terrain, une politique de l'habiter plutôt qu'une politique de l'habitat

➤ **Aborder la question du logement et de l'habitat dans le cadre plus global des enjeux de revitalisation des bourgs** (approche transversale)

➤ Combiner trois angles d'approche :

- * social
- * morphologique et spatial
- * résidentiel

➤ Créer ou conforter des espaces de sociabilité et de service

➤ Réinvestir les espaces publics

➤ Travailler la qualité du lien entre espace bâti et espace naturel, travailler l'accessibilité à l'espace naturel

Adapter les politiques de l'habitat aux réalités locales, et en particulier :

➤ Innover dans les réponses et les modes de faire :

- * l'habitat coopératif / groupé
- * pallier le retrait des acteurs traditionnels en s'appuyant sur les énergies locales
- * développer l'auto-réhabilitation

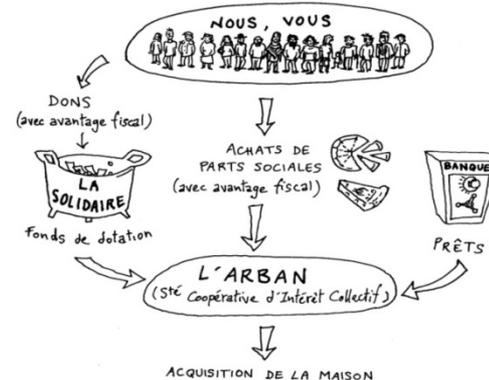
Innover dans les réponses et les modes de faire : 2 exemples concrets

La Renouée, un lieu de vie et d'activité

- créé dans la foulée d'une étude de revitalisation de centre-bourg
- en s'appuyant sur les énergies locales : l'association La Bascule
- en impliquant un partenaire de terrain : L'ARBAN
- en mobilisant des outils financiers alternatifs : fonds de dotation
- en recourant à l'auto-réhabilitation



3. Schéma de financement



Innover dans les réponses et les modes de faire : 2 exemples concrets

« Isole'Toît ... mais pas tout seul »

⇒ Lutter contre la précarité énergétique, le mal-logement et améliorer le « reste à vivre » des ménages

⇒ en pesant sur les coûts via de l'achat groupé

⇒ en proposant 2 modes d'intervention :

- * le recours à un artisan
- * l'accompagnement à l'auto-réhabilitation



Atouts de la démarche

➤ ***S'appuyer sur les forces vives du territoire et dimensionner les projets en fonction des caractéristiques du territoire : le « sur-mesure »***

➤ ***Rendre l'action possible en intégrant les habitants dans le processus d'élaboration et de mise en œuvre des projets : reconnaître la légitimité d'usage à côté des légitimités électorale / d'expertise***



Éléments de blocages - freins

↳ **Des blocages liés au positionnement des acteurs :**

- * des bailleurs appelés à se concentrer sur les « zones tendues »
- * des services de l'État (ANAH) qui posent comme condition d'intervention l'occupation du logement et sa situation dans un pôle de centralité
- * des communes et des EPCI qui peuvent déstabiliser le marché par des loyers très bas
- * des acteurs privés focalisés sur le « pavillon »
- * une tendance à la concentration des acteurs et à l'éloignement du terrain

↳ **Un déséquilibre entre soutien aux infrastructures et soutien à la vie sociale**

↳ **Des outils insuffisants ou inexistants:**

- * pas d'outil de portage foncier et immobilier
- * qui doit supporter les coûts de démolition dans un contexte de rentabilité locative très faible ?

↳ **Des freins culturels à l'intervention :**

- * des outils réglementaires qui existent (état d'abandon manifeste) mais qui portent atteinte à la propriété privée



PROPOSITIONS D'INNOVATION FACE AU MAL-LOGEMENT

Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes



TABLE RONDE 2 / MOBILISATION ET RÉ-EMPLOI DU PARC EXISTANT MUTUALISATION / COOPÉRATION / PLANIFICATION



Conseil Départemental de la Gironde

- Le Département partenaire des actions du Pôle Départemental de Lutte Habitat Indigne et Mal Logement depuis 2012
- Le Département délégataire des aides à la Pierre depuis 2014 tant sur la parc public que sur le parc privé
- Le Département créé une direction dédiée à l'Habitat en 2014
- Le Département engagé pleinement dans le Plan Départemental de l'Habitat signé le 17 mars 2016
- Le Département porteur de la révision du Plan Départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes en difficultés.
- Des actions concrètes pour agir sur le mal logement sous toutes ses formes

QUOI ?

Mobilisation et réemploi du parc existant



Des actions pour le parc public

- L'accompagnement des territoires
- La revitalisation des centres bourgs
 - Les parcs de pays

Des actions pour le parc privé

- les aides pour les propriétaires occupants
 - la conquête du parc privé



Des actions coordonnées, mailler les territoires, créer des outils

11 communes de type « centralité structurante », réparties sur le territoire girondin, sont accompagnées par le Département sur des problématiques de centre ancien fortement déqualifié et en perte d'attractivité : La Réole, Lesparre-Médoc, Sainte-Foy-la Grande, Cadillac, Castelnau-Médoc, Coutras, Langon, Castillon-la-Bataille, Pauillac, Bazas et Blaye.

Un accompagnement sur mesure auprès de communes plus petites et sur des demandes plus ponctuelles est également possible via un marché à bon de commande passé par le Département avec un groupement de bureaux d'études.

Un travail sur les Parcs de Pays avec la revalorisation des logements dans les petits bourgs avec l'aide des bailleurs sociaux. Une prime de 15 500 euros par logement PLAI AA accordé par le Département (DAP) .

Un partenariat avec le CAUE mis en place en 2016 sur la revalorisation des centres-bourgs. Il comprend notamment un diagnostic du potentiel foncier en centre-bourg.



Une action forte auprès des propriétaires occupants très modestes grâce au programme social thématique du Département sur les 6 derniers mois

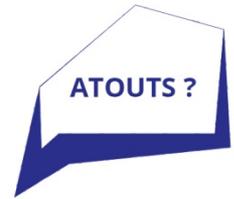
- 78 dossiers d'amélioration de logements
- 152 personnes améliorent leur cadre de vie,
- 85 % en moyenne de subvention par logement refait (amélioration thermique, adaptation du logement, sorties d'indignité...)
- 13 000 euros d'aide en moyenne

Une action incitative forte auprès des propriétaires bailleurs privés. Créer de l'offre de logement pour les plus fragiles dans le parc privé avec des incitations financières de la DAP.

Dans le cadre de la DAP 2015 le Département a subventionné près de 50 logements indignes ou très dégradés. Plus de 700 logements subventionnés en 2015.

- Des familles décrochées du logement social
Des familles, des personnes relevant du PDALHPD qui ne peuvent pas accéder au PLAI faute de revenus suffisants. Des typologies de logement choisis non adaptées à la famille mais qui le sont par défaut faute de revenus suffisants
- Un réglementation qui ne permet pas le décloisonnement des dispositifs
Un travail incessant sur les systèmes dérogatoires pour pouvoir traiter les réponses aux besoins des populations.

Ne pas transiger sur les valeurs ... et rendre possible l'impossible ...



Agir Ensemble, Innover, Ouvrir le champ des possibles

- Le cadre de référence le Plan départemental de l'Habitat, construit ensemble, calé sur des réalités et des actions à mener concrètes et quantifiées.
- Construire les productions ensemble sur des objectifs quantifiés et territorialisés

Le Plan départemental de l'Habitat prévoit des chiffres de production par territoire girondins. Le Département de la Gironde proposera en PDALHPD de quantifier les PLAI par territoire pour garantir l'offre très sociale.

- Innover, expérimenter, tester

Le Plan départemental de l'Habitat demande de développer des solutions adaptées d'urgence sociale et solidaire. Le Département de la Gironde a créé les logements intermédiaires temporaires d'Urgence Sociale et Solidaire et un financement pour la réalisation d'opérations de logement social innovant : utilisation de l'énergie fatale en réhabilitation, création de PLAI avec des quittances globales inférieure au plafond ...

Réflexion en cours sur les aides à l'auto-réhabilitation.

RÉGION AQUITAINE LIMOUSIN POITOU-CHARENTES

UN ÉCLAIRAGE RÉGIONAL

TABLE RONDE #3

Production alternative de logement



Basse Consommation, Haute Solidarité



PÔLE TERRITORIAL
CŒUR ENTRE-DEUX-MERS

ATELIER DE TRAVAIL #3 PRODUCTION ALTERNATIVE DE LOGEMENT

1er AVRIL 2016



Développer l'**habitat coopératif** : une troisième voie pour une propriété collective

Accéder à un **foncier abordable** (EPF, bail emphytéotique, Office foncier solidaire, bail « rechargeable »)

Raisonner en **coût global et coût d'usage**

Développer l'**apport en Industrie** comme moyen d'amélioration technique et d'insertion sociale

« Banaliser » la production de l'**habitat participatif**

Mobiliser les dispositifs existants (tels que la SCIAPP)

PROPOSITIONS D'INNOVATION FACE AU MAL-LOGEMENT

Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes



TABLE RONDE 3 / PRODUCTION ALTERNATIVE DE LOGEMENT CO-OPÉRATIONABILITÉ / CO-CONSTRUCTION / CO-CONCEPTION





Basse Consommation, Haute Solidarité



FEDERATION NATIONALE DES SOCIETES COOPERATIVES D'HLM



Résidence TERRA ARTE à Bayonne



Avec la participation de :





Situation du projet

Le projet se situe à l'est de Bayonne dans l'éco-quartier du Séqué.

Le quartier comptera à terme 500 logements.

Ce projet est à l'initiative de la ville de Bayonne et du COL.



Données générales du projet

46 Logements en habitat participatif :

- 41 logements en accession sociale PSLA
- 1 logement en accession sociale VEFA
- 4 logements en SCIAPP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété)

Définition de l'habitat participatif :

Selon le respect des règles techniques et réglementaires, les futurs habitants participent à la programmation de leur logement et au plan masse de la résidence :

Taille, emplacement, situation, orientation, surface et disposition des pièces et organisation des espaces communs intérieurs et extérieurs.

La démarche consiste à remettre les habitants au cœur du projet.

Elle entraîne une meilleure réponse à leurs attentes, une évidente réduction des coûts, une meilleure adéquation entre leurs besoins et leurs moyens, une plus grande solidarité entre voisins, une appropriation plus durable des logements.

L'habitat participatif permet donc d'envisager avec les futurs utilisateurs des logements la réduction des charges (notamment chauffage et ECS) mais aussi les coûts et la gestion future de la copropriété (charges d'entretien, compteurs eau et électricité communs).

Une résidence adaptée aux futurs choix de gestion des habitants



Les futurs habitants ont arbitrés sur des choix concrets permettant d'économiser des charges communes notamment =

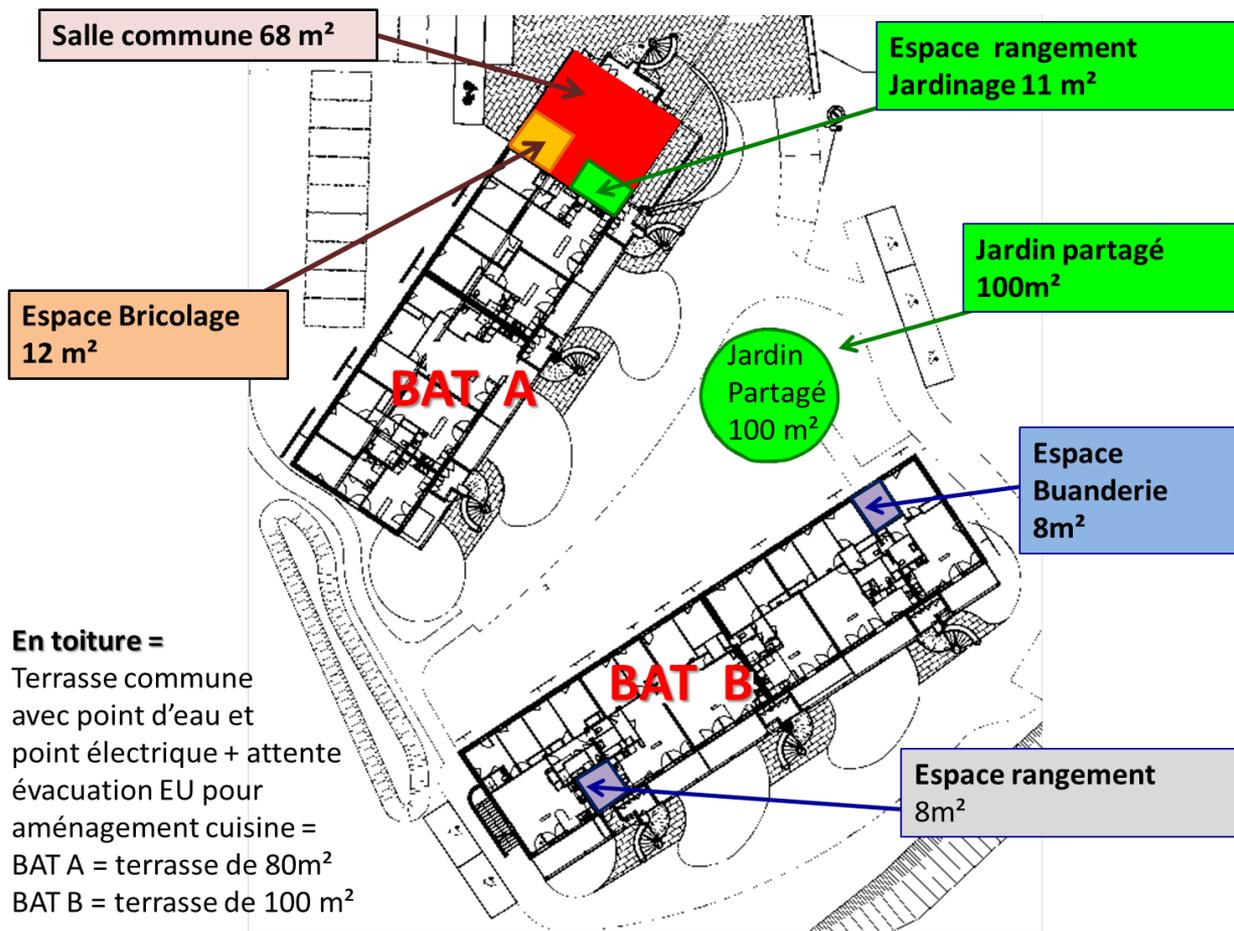
- Pas d'ascenseur pour desservir les bâtiments même si R+3

- Pas de bassins de rétention enterrés pour ne pas créer de charges d'entretien. Préférence pour bassin de rétention ouvert et paysager (acceptant qu'il y est de l'eau en cas de fortes pluies).

Validation de logement avec entrée au sud directement dans salon/cuisine afin d'avoir des logements traversants pour réduire volume d'entrée et circulation. Cela permet d'économiser des m² au profit des salons/salle à manger.

Tous les logements bénéficient de terrasse ou balcon orienté sud.

Des espaces partagés pour mutualiser les moyens et favoriser les échanges



Les espaces collectifs ont été souhaités par les futurs habitants dans un souci de convivialité mais aussi d'économie (mutualisation des outils pour la salle bricolage et proposition d'entraide), souhait d'entretenir à terme certains éléments des espaces-verts (atelier rangement jardinage).

Egalement concernant la buanderie, il est souhaité à terme l'achat de machine professionnelle permettant l'économie d'un pressing (nettoyage couette, etc..)

La salle polyvalente pourra être louée selon un tarif mis en place par l'association d'habitants. Elle pourrait être réservée à ceux qui en aurait besoin pour un événement (anniversaire ou autres) ou une activité (ateliers d'écriture, sculpture, yoga...).

Une résidence performante énergétiquement

L'opération propose des niveaux de performance thermique inférieurs d'environ de moitié à la réglementation RT 2012.

Bbio moyen de 30 points contre 54 points pour la RT 2012

Cep max de 30 kWhEP/m² environ contre 56 kWhEP/m² environ pour la RT 2012

Ces niveaux thermiques sont en dessous des labels Effinergie + ou Promotelec label RT 2012 Bbio-30%

A ce titre, la résidence est subventionnée par =

ADEME

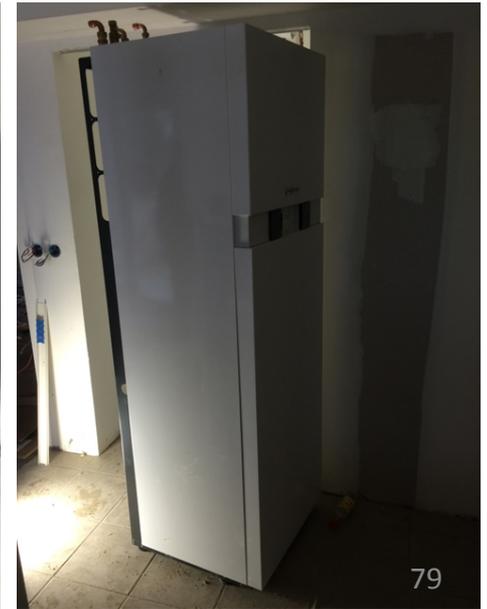
- 1) Appel à Projet Bâtiment Aquitains Basse Énergie
- 2) Aide au montage et à la conception (énergétique et environnementale) d'un projet d'habitat participatif
- 3) Aide installation eau chaude sanitaire solaire collectif individualisé (CESCI) par panneaux capteurs tubes répondant à l'appel à projet « Nouvelles Technologies Émergentes »
- 4) Instrumentation et suivi d'un système d'installation eau chaude sanitaire solaire collectif individualisé (CESCI) par panneaux capteurs tubes répondant à l'appel à projet « Nouvelles Technologies Émergentes »

RÉGION

- 1) Appel à Projet Bâtiment Aquitains Basse Énergie

Éléments techniques et environnementaux

- Structure rationnelle avec deux bâtiments rectangulaire (permettant l'imbrication des logements en habitat participatif)
- Maçonnerie en béton cellulaire
- Isolation des murs extérieurs par isolation de type bio-sourcé (isolant à base de fibres végétales). Le matériau retenu est le « Métisse® » qui est un matériau en coton recyclé, dont l'origine est liée à sa collecte dans les points relais/vêtement que l'on trouve dans nos villes
- L'eau chaude est produite par des panneaux solaires thermiques de type capteur haute performance à tubes sous vide (Les tubes s'orientent de manière optimale vers le Soleil et maximalisent ainsi l'utilisation de l'énergie) avec un taux de couverture de 45 % + appoint chaudière gaz à condensation.
- Le système est de type collectif individualisé (CESCI). Le chauffe-eau solaire collectif individualisé (CESCI) privilégie la décentralisation du stockage solaire dans chaque logement



Coût du projet

Nombre de logements : 46
 m² SHAB 2 871
 m² SU 3 334,06

Salle commune 68 m²
 Espace bricolage 12 m²
 Espace rangement cellier 8 m²
 Buanderie 8 m²
 Terrasses communes sur le toit 180 m²
 Jardin partagés 100 m²

Locaux vélos permettant de ranger 80 vélo + local motos

	Prix de revient € HT	
Foncier + taxes + VRD	1 295 000 €	dont achat du terrain à environ 200 €/m ² SP
Construction	3 600 000 €	soit env. 1250 €/m ² SHAB
Honoraires et divers	722 000 €	
Frais de gestion/commercialisation et financiers	676 000 €	
	6 293 000 €	soit env. 2192 € HT m ² SHAB
	Financement	
Subventions ACBA	183 513 €	soit env. 3390 €/logt
Subventions ADEME + Région	128 447 €	soit env. 2800 €/logt
Chiffre d'affaires HT	6 306 764 €	
	6 618 724 €	soit une marge prévisionnelle de environ 325 000 € soit environ 4,88% du chiffre d'affaires TTC

Prix des logements en accession PSLA

ACCESSION PSLA				
Typologie	Nbre de logements	Surface moyenne en m ² SHAB	Prix de vente moyen prévisionnels en €	TVA
T2	15	46,07	108 170 €	5,50%
T3	18	61,55	142 568 €	
T4	9	77,67	181 251 €	
T5	4	93,16	208 401 €	

Chiffre d'affaires total = 3 653 636 € TTC

SHAB totale = 2871 m²

Soit un prix moyen de 2318 € TTC m² SHAB

Le prix au m² sur Bayonne était en 2013 de 3540 € le m² SHAB (observatoire de l'immobilier du Sud-Ouest),

Sur le secteur du Sequé, le prix du marché est, aux alentours, de 3 200 € TTC m² SHAB.

Ce prix est à rapporter à ce projet en habitat participatif où les acquéreurs ont pu concevoir avec l'architecte et Le COL le plan de leur logement, adapté à leurs besoins.

Dans ce prix sont intégrés également les espaces partagés communs (atelier bricolage, salle rangement jardinage, salle polyvalente, buanderie, rangements, toiture commune, jardin partagé).

Certains ont acheté des espaces privés en toiture terrasse (équivalent d'une portion de terrain détaché du logement).

Un profil d'acquéreurs variés

L'âge des acquéreurs varie de 27 ans pour le plus jeune à 79 ans pour la plus âgée. L'âge moyen est de 40 ans. 3 ménages ont moins de 30 ans et 7 ménages ont plus de 55 ans. Il est comptabilisé 36 enfants sur la résidence pour 46 logements

Des profils d'activité très diverses, par exemple = auxiliaire de vie, maçon, vendeur, infirmier, éducateur spécialisé, fonctionnaire, ingénieur, ouvrier, facteur, contrôleur des impôts, pompes funèbres, chef cuisinier, retraité, électricien, mécanicien automobile, aide soignante, etc...

Des revenus modestes avec une moyenne de 1915 € net mensuel par ménage soit une majorité d'acquéreurs relevant des plafonds de ressources PLUS.

SCIAPP

(Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété)

4 acquéreurs n'ont pu accéder à l'accession sociale PSLA en raison de capacité financière limitée (refus des banques). Afin de ne pas mettre à l'écart du projet, 4 personnes impliqués depuis le départ sur ce projet en habitat participatif, Le COL a développé un projet en SCIAPP.

Le montage en SCIAPP est un montage innovant permettant à des personnes qui n'ont pas accès au crédit bancaire, du fait de leurs revenus ou de leur âge, d'entrer dans un processus d'accession progressive à la propriété, par acquisition planifiée de parts sociales de la SCI propriétaire de leur immeuble.

La SCIAPP permet en quelque sorte une capitalisation (épargne), sur l'effort mensuel (loyers) pour se loger. À l'achèvement de la construction de l'immeuble, l'opérateur HLM créé avec les « accédant » une Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP) de forme coopérative, à laquelle il apporte l'immeuble réalisé.

En clair, une personne qui ne peut acheter et qui est condamnée à rester en location, se retrouve à ne pas perdre les sommes des loyers payés chaque mois. **Les loyers** (loyer locatif social + redevance liée au frais de gestion de la SCI) **permettent l'acquisition progressive des parts sociales de la SCI** (durée fixée à 40 ans), qui correspond à la durée de l'emprunt contracté.

À échéance de ces 40 ans, les locataires-associés de la SCIAPP auront racheté à l'opérateur HLM l'ensemble des parts de la SCI et donc acheter leur logement.

Ainsi, les loyers n'auront pas été « perdus » par le locataire et auront permis in fine l'achat du logement.

Il est prévu que les ménages puissent éventuellement acheter leur logement à partir de la 11^{ème} année, dans le cas où leurs revenus le leurs permettent.

Données financières de la SCIAPP TERRA ARTE

Les logements conçus en SCIAPP sont comptabilisés dans la loi SRU car ils sont financés comme une opération de logements locatifs classiques et bénéficient à ce titre des prêts CDC et des subventions des collectivités.

Exemple d'un T3 en SCIAPP sur TERRA ARTE : SHAB : 60 m² - SU : 65 m² (hors stationnement):

Les revenus de l'acquéreur SCIAPP sont de 1 300 € nets mensuels.

Le coût du logement revient à la SCIAPP au prix de 109 500 € TTC (TVA 5,5 %), soit \simeq 1 825 €/TTC m².

Le logement est loué à l'associé en loyer PLUS soit 6,21€/m² SU

La redevance SCIAPP (charges liées à la SCIAPP) est de 90 € environ par mois (23% supplémentaire)

L'acquéreur SCIAPP paye donc un loyer PLUS + redevance + charges (y compris , l'acquisition de parts sociales, PGR, charges de copropriété...) soit 540 €/mois le T3

Dans 10 ans, le rachat de son logement pourra se faire à 91 300 € TTC, soit 1 522 €/m² SHAB, valeur 2026.



La première pierre de TERRA ARTE avec le groupe d'habitants

PROPOSITIONS D'INNOVATION FACE AU MAL-LOGEMENT

Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes



TABLE RONDE 3 / PRODUCTION ALTERNATIVE DE LOGEMENT CO-OPÉRATIONABILITÉ / CO-CONSTRUCTION / CO-CONCEPTION

Association Compagnons Bâisseurs Aquitaine



Les valeurs de l'association:

- La rencontre et l'échange interculturel
- L'engagement volontaire
- La promotion du droit de chaque individu à être acteur dans la société
- La promotion du droit à un habitat décent et à l'appropriation de son espace de vie

Activités:

- Habitat
 - Actions d'auto-réhabilitation accompagnée (ARA), animations collectives
- Insertion et formation professionnelles
 - Ateliers Chantiers d'insertion, Chantiers de formation
- Volontariat et Bénévolat

QUOI ?

L'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA) : un dispositif d'insertion par l'habitat



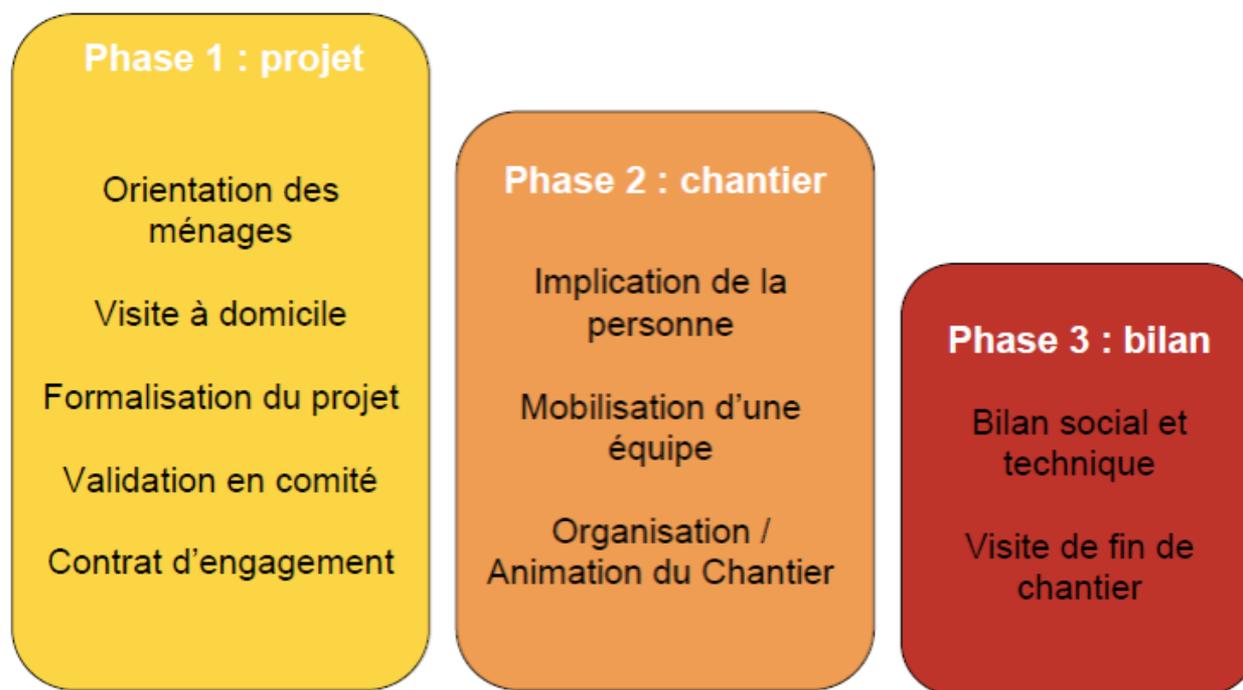
Amélioration / Appropriation du logement

Acquisition de savoir-faire

Développement du pouvoir d'agir

Création de lien social

Processus de mise en place



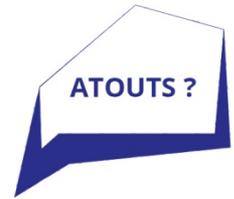


Freins et blocages de la démarche-action

- Action transversale : la diversité et la multitude des partenaires rend le montage complexe
- Echelle restreinte, financements instables

Piste d'amélioration

- Faire du dispositif d'auto-réhabilitation accompagné un outil de territoire



Atouts de l'auto-réhabilitation accompagnée

- Action transversale et concrète qui sort du schéma « aidant / aidé »
- Action accessible à tous
- Création de réseau d'entraide durable
- Un outil d'insertion

Partenaires



PROPOSITIONS D'INNOVATION FACE AU MAL-LOGEMENT

Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes



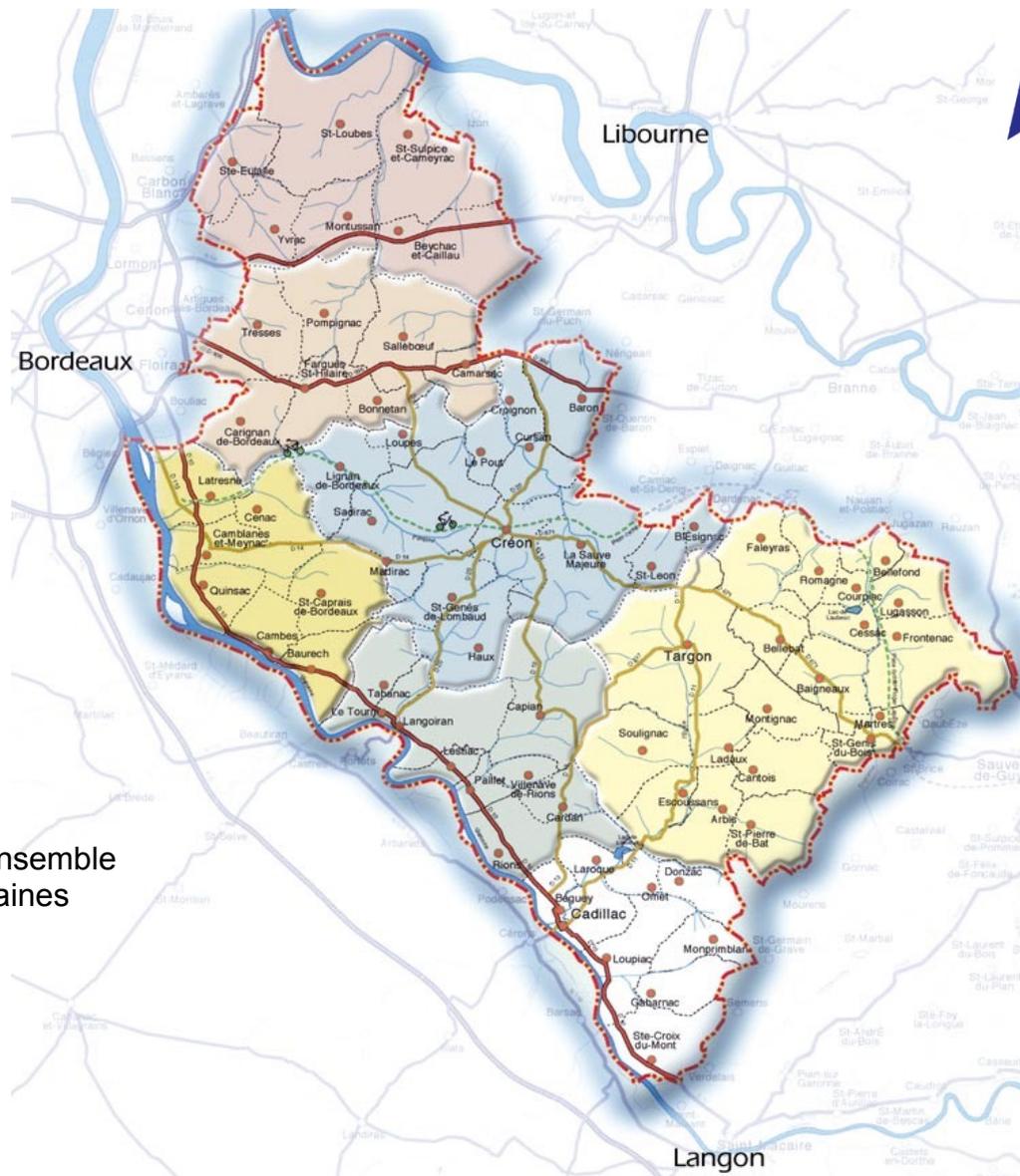
TABLE RONDE 3 / PRODUCTION ALTERNATIVE DE LOGEMENT CO-OPÉRATIONABILITÉ / CO-CONSTRUCTION / CO-CONCEPTION



Pôle Territorial du Cœur Entre-deux-Mers

QUI ?

- 71 communes, 7 CdC,
- 100.000 habitants,
- 533 km²
- De la rocade à la campagne : l'ensemble profils et problématiques périurbaines



Pôle Territorial du Cœur Entre-deux-Mers—CHATAIN Olivier

PÔLE TERRITORIAL
CŒUR ENTRE-DEUX-MERS

Pôle Territorial du Cœur Entre-Deux-Mers



- *Missions de la structure* : vocation d'étude, mutualisation de services et d'accompagnement au montage de projet.
- *Domaines* : aide aux entreprises, instruction droit des sols, habitat et urbanisme durables, mobilisation de financements & co-financements, prospective territoriale.
- *Partenaires financiers* :
 - Les 7 Communautés de communes, Conseil Régional, Conseil Départemental, Europe.
 - (+ Partenariats spécifiques comme la Mairie de Targon)
 - (Budget annuel 2015 : 400.000 €).
- *Partenaires opérationnels* :
 - CAF, CMI, Initiative Gironde, OTEM...



PÔLE TERRITORIAL
CŒUR ENTRE-DEUX-MERS

Un programme-laboratoire pour le Pôle : « Cartier » à Targon

QUOI ?

- *Genèse projet (de l'idée au partenariat)*
- *Le programme (principes architecturaux, urbains, environnementaux, économiques, sociaux)*
- *Montage du projet (cahier des charges, appel à idées, convention-cadre, appel d'offre constructeur, déclaration de projet, cession de terrain, gestion-animation des lieux)*
- *Calendrier opérationnel et mise en œuvre*



PÔLE TERRITORIAL
CŒUR ENTRE-DEUX-MERS

Présentation du processus : la dissémination territoriale du projet



- Aide aux projets urbains locaux (nouveaux quartiers, espaces publics...)
- Proposition d'une démarche transversale structurante : les « PLH qualifiants »)
- Contribution aux documents de stratégie et de planification (PDH, PLUi, SCOT...)



PÔLE TERRITORIAL
CŒUR ENTRE-DEUX-MERS

Pôle Territorial du Cœur Entre-deux-Mers—CHATAIN Olivier

Présentation des partenaires et des collaborations

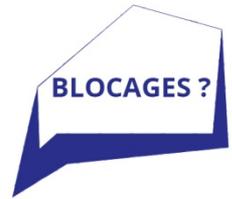
- Mme Martine Faure, Députée de la 12^e circonscription, et « marraine » du projet
- Maitrise d'ouvrage études : Mairie de Targon
- Equipe de projet : Association « Quartiers Campagnards », Mairie de Targon, Pôle Territorial
- Financeurs directs : Europe, Etat, Région, Département, CAF
- Partenaires opérationnels : Urhaj, Habitat-Jeunes des Hauts de Garonne, ML2R, Cartier Vert en Targonnais
- Expertises : P.Guillot, Atis Conseil, ACGPatrimoine, Sodigo, Atelier du Torrent, HEA33, CSTB (Laboratoire de Sociologie Urbaine), P.Deheaulme, Effectif P, Anat'ide, Collectif « Pepito Micorazon », Atelier Provisoire, Agence Laurent Gouyou-Beauchamps, Urbam. 33.
- Maître d'ouvrage opérationnel (Constructeur) : France Aménagement Conseil.



PÔLE TERRITORIAL
CŒUR ENTRE-DEUX-MERS

Pôle Territorial du Cœur Entre-deux-Mers—CHATAIN Olivier

Freins, blocages et améliorations

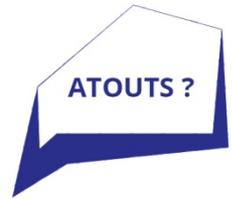


- Le changement des pratiques (exemple de la déclaration de projet)
- La gouvernance (initiative citoyenne, portage local mixte, bottom-up ...)
- La transversalité de conception face aux grilles des appels à projets
- La confidentialité relative de l'expérimentation



PÔLE TERRITORIAL
CŒUR ENTRE-DEUX-MERS

Atouts de la démarche action



- La maîtrise foncière
- La continuité de la volonté politique dans le temps
- La dimension citoyenne et partenariale
- La rigueur de la conception (experts et partenaires)
- La synthèse architecturale et urbaine (équilibre du modèle économique)



PÔLE TERRITORIAL
CŒUR ENTRE-DEUX-MERS

RÉGION AQUITAINE LIMOUSIN POITOU-CHARENTES

UN ÉCLAIRAGE RÉGIONAL



Fondation
Abbé Pierre
pour le logement
des défavorisés

Synthèse des échanges de la journée

Alia EL GAIED & Sophie VIALETES
Rêves Architecture / Les Possibilistes

ÉCLAIRAGE RÉGIONAL SUR Le mal-logement

AQUITAINE LIMOUSIN POITOU-CHARENTES

→ il faut partir à la conquête du BIEN LOGEMENT

introduction de la journée

◦ INADEQUATION OFFRE / DEMANDE

◦ LIER LA FIL. DU LOGEMENT ET LA POLITIQUE TERRITORIALE

P. PAULI Exp. Aquitaine

J. SARRÉS Fondation Abbé Pierre

▷ exclusion
▷ construction
▷ santé
▷ pauvreté

→ lien entre mal-logement et santé
→ loi égalité et citoyenneté : quid de la relève de la production de logement ?

→ précariété énergétique... quel montant des aides ? €€€€ ?

→ évaluation du coût du logement

→ travailleurs pauvres
+ saisonniers
+ jeunes / apprentis
+ étrangers / réfugiés

Décloisonner les pratiques : prise en charge transversale du dossier de logement

Augmenter les moyens

Développer une approche pragmatique partant des besoins exprimés

Informier et sensibiliser : les droits et les devoirs

Proposer le logement inconditionnel

Parler du mal-logement pour aller vers le bien-logement

ne faut-il pas trouver des aides / accompagnements pour éviter le hétérochage en amont ?

les personnes bénéficiaires ont parfois un emploi...

chaîne foncier > habitat > social à partir par tous les acteurs pour CONSTRUIRE UN TRANSVERSALITÉ !!!

SOIHA SOLUTIONS PAR L'HABITAT

▷ INTERMÉDIATION pour accéder au logt !

TABLE RONDE #1 AMORÇAGE & RÉ-AMORÇAGE DU PARCOURS RÉSIDENTIEL

Benoît CHAUSSADE
Stéphanie FAURE
Yohannis VIGEL



▷ PRIORISATION le logement d'abord!

Oùkéo

comment trouver l'équilibre du d'abord disponible logt d'abord avec les prof de l'immobilier de Bxl.

▷ accès au dispositif ?

▷ par la plateforme SINC

▷ articulation entre solitude et temps plus collectif ?

▷ difficulté d'investissement durant les hrs d'installation de la pers. dans son logt



▷ SENSIBILISATION information, accès aux droits et droit au logement

Passer de la politique de l'habitat à la politique de l'habiter

mobilisation collective et utilisation des réseaux pour l'habergement d'urgence locale
D'où l'importance de l'accompagnement à l'urgence
D'où l'importance de la prise en compte de l'urgence à l'urgence.

⇒ quel de l'augmentation des dépenses sur la grande?
D'où le débat!



► PLANIFICATION
Primer du logement à l'habiter: les rôles des outils pour mettre en oeuvre l'anticipation sociale



TABLE RONDE #2
MOBILISATION DU PARC EXISTANT
MIE - ANTHONY GUILLET
PHEU - SÉLIE GARNIER
Meyme - VILLOISE



► COOPERATION
passer d'une relation à l'habiter à une relation de l'habiter

⇒ habitat coopératif ou collectif?
D'où l'opération finalisée à ce sur mais des réactions sur les modalités (logt, accompagnement...)

Instaurer une logique transversale liant les questions de l'habitat à celle d'emploi, de commerces de proximité et des lieux de sociabilité

Développer la transversalité

Informé et sensibiliser sur les questions énergétiques et appuyer les démarches citoyennes

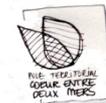


► MUTUALISATION
une implication du maire et des acteurs direct pour réhabiliter le village

Développer l'habitat coopératif: une troisième voie pour une propriété collective

Accéder à un foncier abordable (EPF, bail emphytéotique, Office foncier solidaire, bail « rechargeable »)

TABLE RONDE #3
PRODUCTION ALTERNATIVE DE LOGEMENT
IMEX - ALEXANDRA
PULICA - BRUNO
OLIVIER CHATAIN



► CO-CONCEPTION
une approche globale et territorialisée

Raisonner en coût global et coût d'usage

COMPAGNONS
BÂTISSEURS
AQUITAINE

► CO-CONSTRUCTION
auto-réhabilitation accompagnée



Développer l'apport en industrie comme moyen d'amélioration technique et d'insertion sociale

« Banaliser » la production de l'habitat participatif



► CO-OPERATIONNABILITÉ
habitat participatif accessible et diversifié!

Synthèse réalisée en direct lors de la journée par le groupement