

U.N.P.I. - CHAMBRE DEPARTEMENTALE DES PROPRIETAIRES
ET COPROPRIETAIRES DE CHARENTE-MARITIME



Rapport d'activité
Le Logement en Charente-Maritime

Edition 2009

SOMMAIRE

Introduction

Présentation de l'Association

- Les chiffres clés.
- Création / historique
- Siège
- Permanences
- Moyens de Communication
- Evolution des effectifs
- Consultations

Activités et Services

- Locaux
- Thèmes d'intervention
 - Location
 - Copropriété
 - Fiscalité
 - Urbanisme - Mitoyenneté
 - ANAH
 - Meublés de tourisme

Partenariats

- Caisse d'Allocations Familiales
- Ministère de la Défense
- CLLAJ La Rochelle et Rochefort

Représentation Départementale

- Commission de conciliation des baux d'habitation
- Commission de conciliation des baux commerciaux
- Commission ANAH
- Commission Départementale à l'Action Touristique
- Commission des impôts
- Commission Locale de l'Habitat
- Fonds de Solidarité Logement
- Commission départementale de l'allocation logement

Propriétaires

- Profils
- Rôle économique et social du propriétaire
- Soutien et médiation

Etudes documentées :

- L'Observatoire des loyers de l'UNPI : CLAMEUR
- La place du Logement dans l'économie départementale

Introduction

La Chambre départementale des propriétaires de Charente Maritime est la réunion de trois Chambres syndicales des propriétaires locales couvrant le département. Elles sont basées à La Rochelle, Royan et Saintes.

Les Chambres syndicales des propriétaires locales ont poursuivi au fil des années leur mission d'information et de défense des propriétaires immobiliers.

La Chambre syndicale des propriétaires a deux missions principales :

- L'information du propriétaire par les consultations personnelles
- La défense et la représentation de la propriété immobilière par la présence et la participation active aux commissions départementales où la voix de la propriété immobilière privée est représentée et peut s'exprimer.

L'immobilier constitue un secteur majeur de l'économie de la Charente Maritime.

La progression des effectifs et des consultations est significative de l'importance du secteur immobilier au sein du département.

Présentation de l'Association

➤ Création et historique

La création de la Chambre départementale des propriétaires de Charente Maritime est la conséquence de la volonté des trois chambres locales de se réunir au sein de cette entité départementale pour associer leurs efforts individuels afin d'assurer leur cohérence au niveau départemental.

La Chambre syndicale des propriétaires de La Rochelle a été fondée en 1893, elle a toujours fonctionné depuis sa création.

La Chambre de Royan a été fondée en 1921 et celle de Saintes, en 1950.

La Chambre départementale des propriétaires de Charente Maritime est une association loi 1901 sans but lucratif, son siège est situé à La Rochelle, 15 rue des Dames.

Elle est affiliée à l'Union Nationale de la Propriété Immobilière (U.N.P.I.), Fédération nationale des Chambres syndicales des propriétaires de France, située à Paris, 11 quai Anatole France.

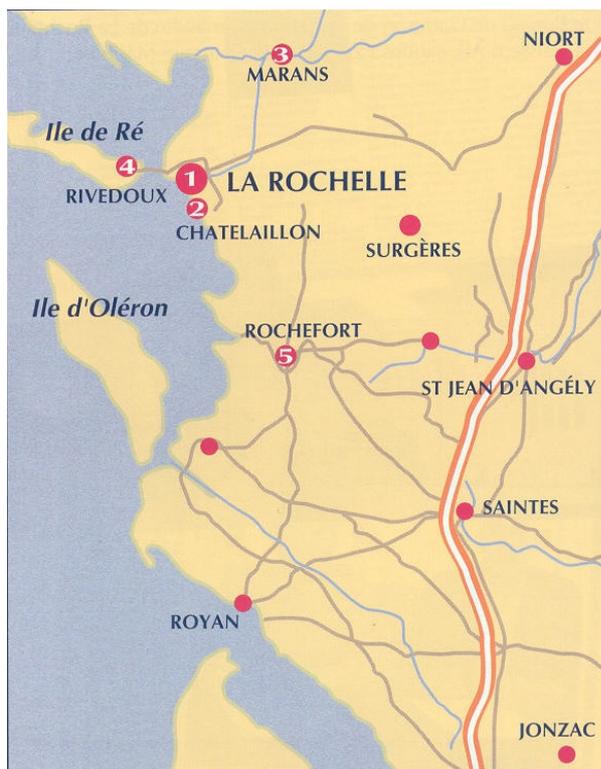
➤ Permanences

Le siège de la Chambre départementale des propriétaires de Charente-Maritime est situé à La Rochelle et est ouvert du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30.

Les locaux du siège sont complétés par les différentes permanences où les propriétaires sont reçus localement.

La couverture du territoire est assurée par des permanences locales :

- Rochefort : Permanence au 46 rue Denfert-Rochereau tous les mardi et jeudi matins de 9 h à 12 h
- Royan : Chambre syndicale des propriétaires de Royan - 61 rue Paul DOUMER - du lundi au vendredi de 9 h 30 à 12 h
- Saintes : Chambre syndicale des propriétaires de Saintes - Maison des Associations – 31 rue du Cormier – les 2^{ème} et 4^{ème} samedis de 15 h à 17 h 30.
- Chatellaillon Plage : le 1^{er} lundi du mois à la Mairie de 10 h à 12 h.
- Marans : le 1^{er} mardi du mois à la Mairie de 14 h à 16 h
- Rivedoux Plage : le 2^{ème} mardi du mois à la Mairie de 10 h à 12 h



Les Mairies et collectivités territoriales mettent certains de ces locaux à notre disposition, gracieusement, au nom du service assuré à leurs administrés.

➤ Moyens de communication

- ✓ Plaquette d'information : Une plaquette de présentation de la Chambre syndicale des propriétaires a été conçue dès 1996 et est constamment mise à jour, la version actuelle étant la 4^{ème} édition.
Cette plaquette permet de présenter les différents services mis à la disposition des propriétaires. Elle est gratuitement diffusée sur demande de l'intéressé et auprès des mairies et des partenaires de l'Association.
- ✓ site internet : De plus, depuis 2000, un site internet permet aux propriétaires d'obtenir sans délai les informations de la Chambre syndicale des propriétaires.

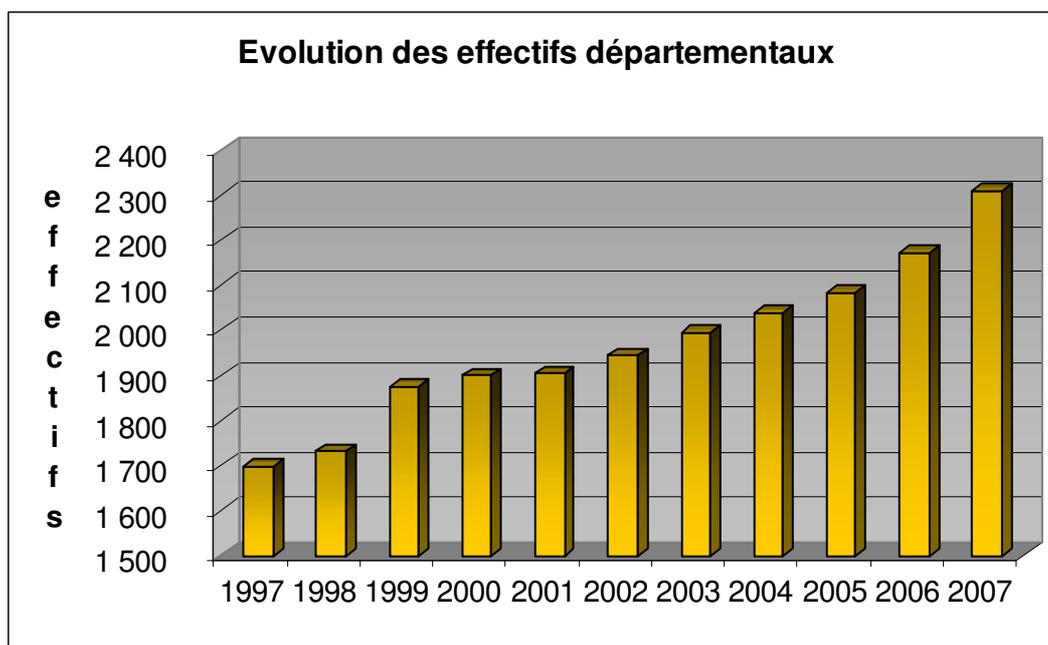
Une adresse internet permet aux propriétaires de contacter les services de la Chambre syndicale des propriétaires avec rapidité.



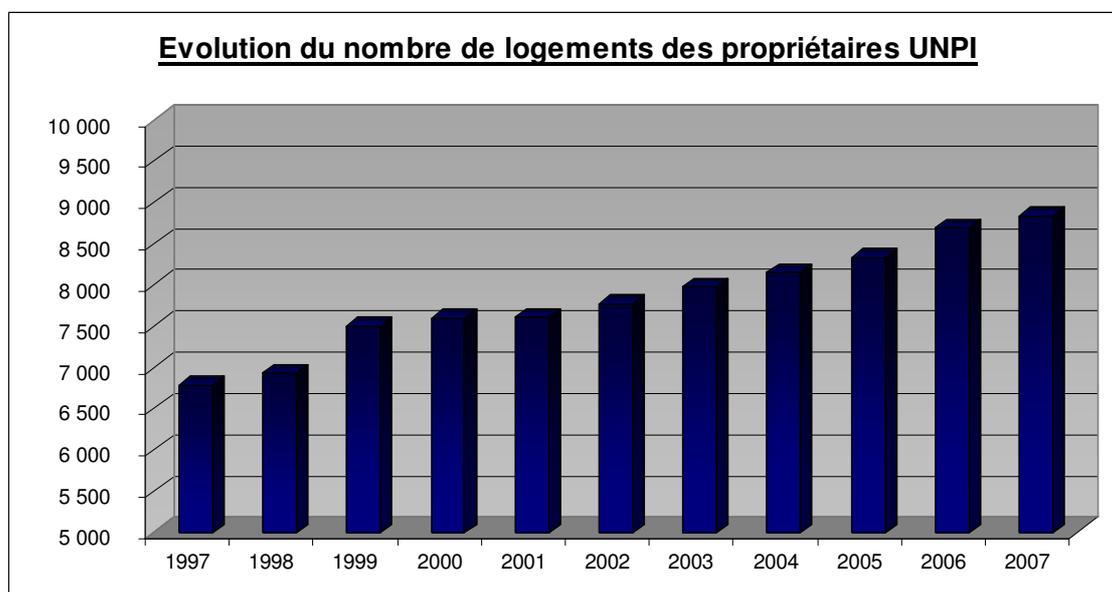
- ✓ Intervention à la radio : depuis de longues années, nous intervenons régulièrement sur les ondes de France-bleu où nous répondons aux questions des auditeurs sur le Logement.

➤ Evolution des effectifs

Les effectifs de la Chambre départementale des propriétaires de Charente Maritime sont en constante progression prouvant ainsi la nécessité d'une telle Association.



Les bailleurs détiennent en moyenne trois à quatre logements chacun. L'évolution du parc privé représenté par nos adhérents sur la Charente-Maritime est la suivante :



➤ Consultations

Outre les permanents qui renseignent les propriétaires quotidiennement, la Chambre syndicale des propriétaires propose des consultations par des spécialistes du droit immobilier :

- notaires,
- avocats,
- huissiers,
- maître d'œuvre,
- géomètre-expert,
- expert-comptable

Ces professionnels reçoivent les propriétaires sur rendez-vous au siège et dans certaines permanences afin de permettre aux propriétaires de recevoir les conseils nécessaires avant d'engager une procédure judiciaire. Les spécialistes les plus sollicités sont les avocats et les huissiers dans le cadre des relations locatives.

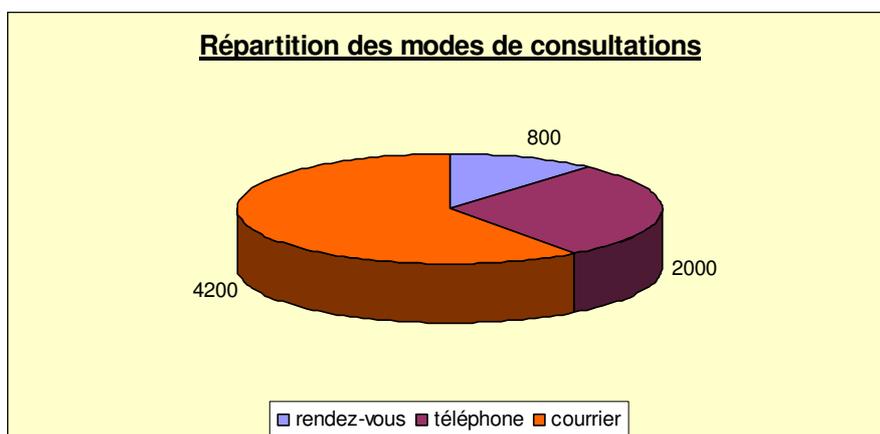
Les propriétaires peuvent interroger nos services par téléphone, par courrier traditionnel ou électronique ou en prenant rendez-vous.

C'est ce mode d'information qui prime dans la mesure où il est souvent nécessaire de prendre connaissance des contrats et différents documents avant de pouvoir apporter une réponse. A ce titre, les permanences locales dans les Mairies sont très appréciées par les personnes n'ayant pas la possibilité d'effectuer des déplacements, principalement des personnes âgées.

Les renseignements téléphoniques délivrés concernent des sujets d'ordre général du droit immobilier mais la lecture d'un document nécessite souvent l'envoi de celui-ci si la personne ne peut se déplacer.

Environ 7 000 consultations annuelles sont assurées par les bénévoles et les permanents.

Une réponse écrite est adressée à chaque courrier reçu. Neuf cents courriers environ sont adressés par an à la demande des propriétaires dans le cadre de la résolution d'un litige.



Activités et Services

➤ Locaux

En raison du développement de l'activité, la Chambre syndicale des propriétaires emménage dans de nouveaux locaux début 2004.

Toujours situés en centre ville de La Rochelle, ceux -ci sont plus spacieux, 140 m², afin de réserver le meilleur accueil au public reçu.

➤ Thèmes d'intervention

L'activité principale de la Chambre syndicale des propriétaires est constituée des différentes consultations délivrées au siège ou aux permanences.

A l'instar de la montée des effectifs, le nombre de consultations est lui aussi en progression constante.

Les thèmes récurrents des consultations sont les suivants :

✓ Rapports locatifs

La plupart des propriétaires nous interrogeant sont bailleurs et leurs questions sont liées aux différents aspects des relations locatives. Néanmoins, plusieurs autres thèmes sont récurrents :

- aspects pécuniaires (loyer et charges)
- état des lieux et restitution du dépôt de garantie
- jouissance et entretien des lieux.

La résolution amiable de litiges et l'information des bailleurs pour solutionner un différend sont complétées par un conseil en amont permettant d'aider le propriétaire à sélectionner le choix le plus satisfaisant face aux différentes options.

Le travail effectué sur ces conseils préalables est d'une haute importance car il évite l'apparition de litiges au cours des différentes phases locatives.

✓ Copropriété

La construction de nombreuses résidences a développé le besoin d'information des copropriétaires. De plus en plus de copropriétés nous consultent.

Les types de copropriété sont hétéroclites. L'éventail démarre au petit immeuble de centre ville, géré par un syndic bénévole qui a un besoin personnel d'information afin de travailler dans le respect de la législation, aux grandes copropriétés de plusieurs bâtiments et plusieurs dizaines d'appartements.

Dans ce cas, c'est le Conseil syndical qui, pour assurer sa mission d'assistance et de contrôle du syndic, est demandeur d'informations juridiques, techniques et fiscales.

Les questions principales portent sur le respect des votes de l'assemblée Générale et l'étude des comptes publiés par le syndic.

Dans le cadre de leur mission, les membres du Conseil Syndical sont autorisés à s'entourer d'experts, juristes et techniciens. C'est à ce titre que beaucoup se tournent vers la Chambre syndicale des propriétaires afin d'obtenir les informations nécessaires.

✓ Fiscalité

Le poids de la fiscalité immobilière rend les propriétaires demandeurs d'informations à ce sujet.

Les bailleurs sollicitent les services de la Chambre syndicale des propriétaires afin de les aider dans leurs choix fiscaux. En effet, de nombreux bailleurs nous demandent des simulations fiscales leur permettant de prévoir l'impact de cette activité en terme d'imposition.

Les demandes portent principalement sur le choix du mode de location, vide ou meublé.

En ce qui concerne la location vide, les comparaisons des différents régimes notamment les lois Méhaignerie, puis Périssol, Besson et maintenant De Robien et Borloo.

✓ Urbanisme - Mitoyenneté

Autour des thèmes principaux, les propriétaires sollicitent également nos services en matière de droit de l'urbanisme et de la construction.

Les questions concernant la mitoyenneté et plus généralement les relations de voisinage nous permettent pleinement d'exercer la mission de médiation qui s'est imposée à nous au fil des années.

Les petits litiges de la vie courante peuvent occasionner des conflits qui vont s'envenimer pour des détails négligeables. Notre rôle est d'intervenir avant que ces litiges soient résolus de façon judiciaire.

✓ Rénovation des logements

ANAH : la Chambre syndicale des propriétaires apporte une aide technique pour les propriétaires lors de la constitution des dossiers de demande de subvention de l'Agence Nationale de l'Habitat lors de la réalisation de travaux immobiliers.

✓ Agrément

Meublés de Tourisme : Agréée par la Préfecture depuis 1998, la Chambre départementale des propriétaires a pu contribuer à l'essor touristique de la Charente Maritime au niveau du classement des meublés.

Notre objectif est d'inciter le loueur de meublés de tourisme à s'engager dans une démarche de qualité afin de pérenniser sa gestion locative. La proposition de classement est établie à partir d'un rapport de visite qui a permis de contrôler que les 47 critères de classement étaient respectés.

Ce classement obtenu pour cinq ans permet au loueur de justifier de la qualité de son logement envers les touristes qui auraient choisi la Charente Maritime comme destination.

Cette méthode de classement étant assez ancienne et ne correspondant plus aux critères et standards actuels, l'UNPI a fait des propositions d'une nouvelle méthode de classement.

Partenariats

- **Caisse d'Allocations familiales de Charente-Maritime** : Une convention a été signée avec cet organisme afin d'officialiser et de normaliser les relations qui existaient déjà depuis quelques années. L'objectif est de travailler dans un climat de confiance et de coopération partagée. Chaque partenaire s'est engagé à mettre à la connaissance de l'autre les informations nécessaires. La Chambre départementale s'est notamment engagée
 - ✓ à promouvoir la mise en place de plan d'apurement de dettes locatives
 - ✓ à sensibiliser les bailleurs sur la nécessité d'informer la Caisse d'Allocations familiales des modifications de statut du locataire (notamment départ des lieux).

- **Ministère de la Défense** : Dans le cadre de la recherche de logements des personnels mutés, le bureau de garnison de la caserne a sollicité la Chambre des propriétaires de La Rochelle afin de pouvoir obtenir des bailleurs un accès plus facile et plus rapide aux offres de logements. Environ 150 familles, soit 350 à 400 personnes, arrivent tous les ans par mutation et il est nécessaire de leur fournir un logement dans des délais assez brefs (notamment pour des questions d'inscription dans les écoles).

- **Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (C.L.L.A..J) de La Rochelle et Rochefort** : La Chambre syndicale des propriétaires est un partenaire actif des C.L.L.A.J. de La Rochelle et Rochefort, les relations croisées sont nombreuses et régulières.

Le Comité Local pour le Logement Autonome des jeunes a pour but d'aider les jeunes de moins de 30 ans à accéder et à assumer un logement autonome. La Chambre syndicale des propriétaires a participé à de nombreuses manifestations organisées par les C.L.L.A.J., elle siège également au conseil d'administration en tant qu'organisme qualifié.

Représentation départementale

La Chambre départementale des propriétaires est reconnue par l'ensemble des organismes dont l'activité est liée au logement comme l'unique représentant des propriétaires privés.

A ce titre la Chambre départementale des propriétaires fait partie de nombreuses commissions départementales dans le but de représenter la propriété privée et de défendre ses intérêts.

➤ Commission départementale de conciliation des baux habitation et des baux commerciaux

Constituées sous l'autorité de Monsieur le Préfet, les commissions départementales de conciliation sont principalement sollicitées lors du renouvellement du bail et de la demande de modification des loyers.

Néanmoins, le sujet émergent, depuis la modification entraînée par la loi SRU, est celui des déductions opérées sur le dépôt de garantie lors du départ du locataire.

➤ Commission ANAH

Outre l'activité de constitution des dossiers de demande de subvention ANAH, la Chambre départementale des propriétaires fait également partie de la Commission départementale de l'ANAH au cours de laquelle les dossiers sont présentés et validés.

Notre action se poursuit ici afin de défendre l'aide à la pierre.

➤ Commission départementale à l'Action Touristique

La Chambre départementale des propriétaires fait également partie de la Commission départementale à l'Action Touristique, dont le but est d'étudier les demandes de classement de meublés de tourisme.

➤ Commission Locale de l'Habitat

La Commission Locale de l'Habitat est devenue, depuis la mise en place de la loi SRU, le lien essentiel de rencontre des professionnels du logement en Charente Maritime : Caisse d'Allocations Familiales, Direction de la Solidarité Départementale, Délégation Territoriale à l'Action Sociale, bailleurs sociaux, travailleurs sociaux.

L'ensemble des participants à cette commission placée sous la responsabilité de la Préfecture, reconnaît la **Chambre départementale des propriétaires** comme **interlocuteur représentatif des propriétaires privés**. Outre l'étude des

situations complexes du Fonds de Solidarité Logement et la décision des attributions des mesures d'accompagnement social lié au Logement (ASLL), la Commission Locale de l'Habitat est le lieu d'expression de chaque acteur du logement en Charente Maritime.

➤ Plan départemental d'Aide au Logement des personnes défavorisées

La Chambre départementale des propriétaires participe pleinement, depuis sa création, à la mise en place du Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D.).

Ce plan définit la politique locale de réinsertion par le Logement des catégories sociales les plus faibles : bénéficiaires du RMI, de l'AAH, en situation de chômage, parent isolé, etc...

➤ Commission d'accessibilité pour les personnes handicapées

Dans le cadre de la défense de l'accessibilité des logements et commerces pour les personnes handicapées, l'UNPI siège à la commission et est associée à la discussion de dossiers présentés afin de valider les projets de travaux et de construction au regard de l'accessibilité des personnes handicapées.

➤ Commission de médiation du Droit au Logement opposable (loi DALO)

Agréée par le Préfet dans le cadre de la commission de médiation statuant sur les dossiers de demande de Logement ou d'hébergement, l'UNPI est la seule représentante des propriétaires et participe activement lors de la réunion des commissions de médiation.

➤ Commission départementale de l'allocation logement

Mise en place à l'initiative de la Caisse d'allocations familiales, la CDAL a pour but d'identifier les situations de dettes locatives de la part des allocataires, d'obtenir la mise en place d'un plan d'apurement et de décider du maintien ou de la suspension de l'allocation logement.

La participation bénévole à l'ensemble de ces commissions demande une disponibilité et un investissement en temps important.

Chaque mois, ce sont en moyenne **trente à trente-cinq heures passées en commission** afin de statuer sur les différents dossiers liés au Logement, entraînant également des frais de déplacement importants.

Propriétaires

➤ Profil

Le propriétaire « type » souhaitant bénéficier du concours des services de la Chambre syndicale des propriétaires, est un propriétaire-bailleur. Il est âgé de 55 à 70 ans et dispose de deux à quatre logements locatifs en plus de sa résidence principale.

La catégorie sociale dont il dépend est celle d'artisans, commerçants, professions intermédiaires, employés, retraités.

Très peu sont soumis à l'impôt sur la fortune (5% environ), la plupart d'entre eux font de la location vide, sauf pour les petits logements où le meublé et le vide se partage avec une certaine égalité.

Les propriétaires qui consultent pour la première fois la Chambre syndicale des propriétaires répondent à des situations différentes.

L'investissement locatif dans le but de se constituer un revenu complémentaire dans l'optique de la retraite est un motif répandu de consultation.

A l'heure où les emprunts de l'habitation principale sont remboursés et où les enfants quittent progressivement le domicile parental, la vision à moyen ou long terme de la retraite pousse les propriétaires souhaitant investir dans l'épargne locative à se renseigner sur les différentes modalités juridiques et fiscales.

Généralement prudent, ce type de bailleur essaie de collecter de nombreux renseignements sur les modes de location, vide ou meublé, et sur les conséquences fiscales. Il est, à ce titre, très attentif, et privilégiera une gestion minimisant les risques en matière de revenus locatifs, un emprunt partiel étant souvent nécessaire pour couvrir la totalité de l'investissement.

La donation ou succession est une autre raison de consultation de la Chambre syndicale des propriétaires.

En effet, notamment lors d'une succession, le propriétaire a besoin de s'informer des conséquences de la situation qu'il vient de recevoir et à laquelle il n'est généralement pas ou mal préparé.

Les documents sont souvent partiels ou inexistants, et outre l'information juridique nécessaire, il est également indispensable de rassurer les propriétaires qui reçoivent des situations non désirées, notamment dans les conditions d'un décès, car eux-mêmes n'avaient pas fait le choix de l'immobilier.

Les litiges qui apparaissent au fur et à mesure de la vie locative sont également à l'origine du besoin de consultation. Les situations sont souvent douloureuses, le propriétaire étant régulièrement dans l'incapacité de faire valoir ses droits du fait du manque de recherche d'information au préalable.

Les documents sont parfois erronés et les relations conflictuelles, que ce soit pour un bail ou pour des relations de voisinage.

Le domaine de la **copropriété** est un sujet dont le nombre de consultations est en hausse : relations avec le syndic, évolution du montant des charges, règles de majorité pour les votes lors de l'assemblée générale, autorisation de travaux, etc... Nos adhérents, dans ce domaine, peuvent être des petites copropriétés avec un syndic bénévole qui a besoin d'être épaulé pour être sûr de respecter la réglementation, ou des conseillers syndicaux de résidences plus importantes qui veulent pouvoir discuter à égalité d'arguments avec le syndic professionnel.

➤ Rôle économique et social du propriétaire

L'immobilier est un secteur majeur de l'économie du département. Le rôle social du bailleur privé est reconnu par l'ensemble des partenaires et acteurs du logement.

En Charente Maritime, les deux tiers des bénéficiaires d'une allocation logement sont des locataires logés dans le secteur privé (environ 30 000 sur 43 000).

Les dossiers étudiés en Commission Locale de l'Habitat permettent de constater que les bailleurs privés acceptent des locataires aux revenus très modestes, régulièrement titulaires du RMI ou des minima sociaux.

Le poids économique du propriétaire est très important. Il est donneur d'ordre en matière de travaux et contribuable pour l'Etat, la Région, le Département et la Commune.

Le bailleur fait fonctionner l'économie locale de par la rénovation et l'entretien des logements.

Par la répartition des logements privés dans le territoire départemental, le propriétaire, permet aux services publics des communes (école, bureau de poste) de justifier de leur présence.

➤ Soutien et médiation

Outre l'aspect « information », les propriétaires se déplaçant au siège ou dans les permanences, ont également besoin d'un soutien moral dans les difficultés qu'ils connaissent, la plus épineuse étant la procédure d'expulsion.

Avant d'en arriver à de telles situations, nos services, ont pour objectif d'intervenir en tant que médiateur afin d'éviter tout conflit et de trouver une solution amiable. L'intervention de nos services permet souvent de renouer un dialogue rompu de par la volonté de chacun de rester sur sa position.

Notre but est d'écouter les arguments des parties en présence et de les réunir autour de la table de négociation.

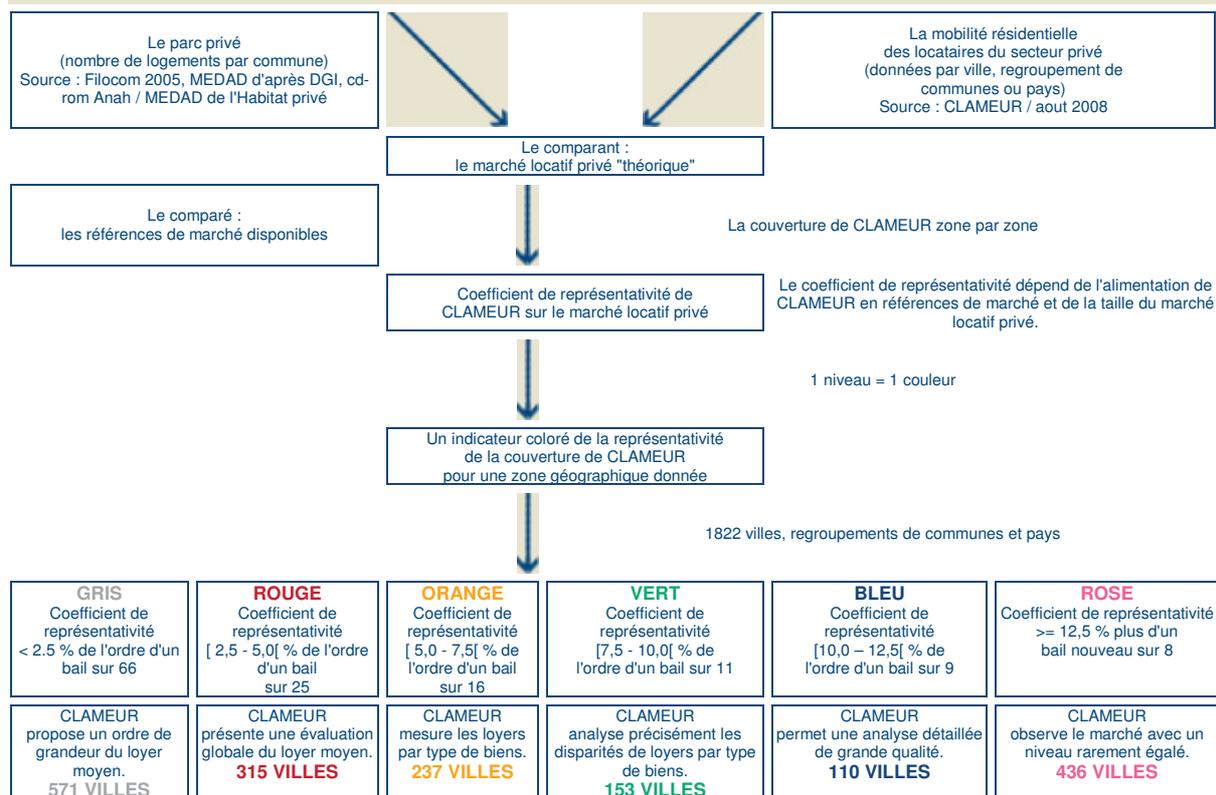


ETUDES DOCUMENTEES

L'Observatoire des loyers de l'UNPI : Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux (CLAMEUR) : un outil de mobilisation des références locatives du marché privé

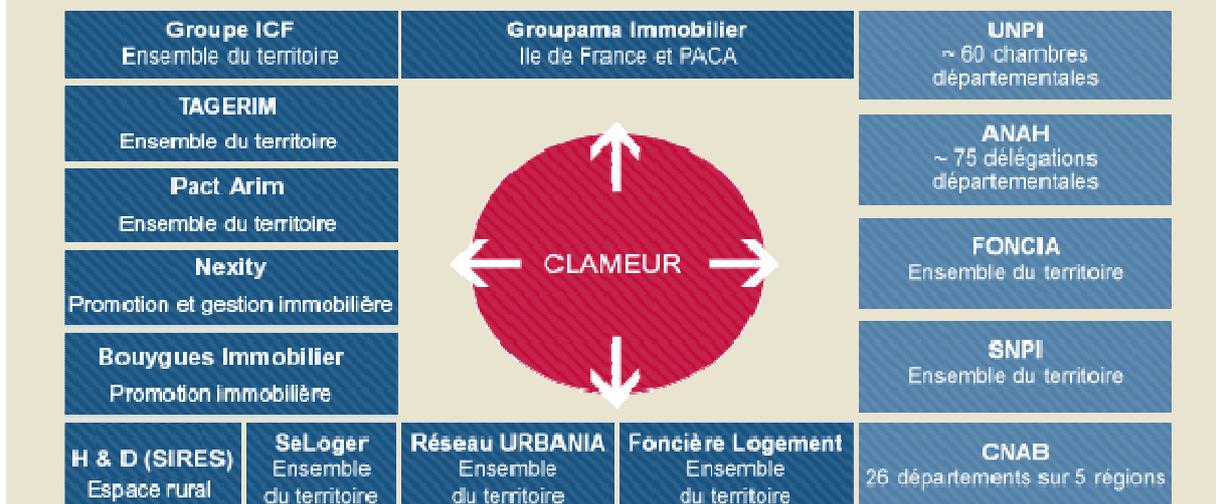
Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux : tel est l'objectif du partenariat qui a conduit l'Anah, Bouygues Immobilier, la CNAB, FONCIA, la Foncière Logement, Groupama Immobilier, Habitat & Développement (SIRES), Groupe ICF, Nexity, les Pact Arim, SeLoger.com, le SNPI, TAGERIM, l'UNPI et le Réseau URBANIA à consolider leurs observatoires. **Fort actuellement de 150 000 nouvelles références de marché chaque année**, cet outil unique permet maintenant de mesurer précisément les loyers des marchés locatifs privés dans **940 villes, regroupements de communes et pays** (hors doubles comptes).

La représentativité de clameur : un indicateur "coloré"



Mise à jour : aout 2008

¹ La sélection des villes, regroupements de communes et pays dont les marchés peuvent être a priori observés par CLAMEUR résulte d'abord du choix d'un seuil, celui du nombre d'habitants de l'espace géographique considéré : 12 500 habitants, en l'occurrence. 1822 « villes » ont ainsi été retenues : le nombre de relocations et de locations nouvelles susceptibles d'intervenir chaque année sur ces marchés rendant envisageable leur observation directe.



Connaître le marché locatif privé

L'observatoire des loyers qu'un tel partenariat a permis de mettre en place s'est assigné deux objectifs principaux :

- identifier les spécificités des marchés locaux de l'habitat en observant notamment des villes de taille moyenne ou des zones rurales rarement analysées, tant en raison des difficultés de recueil des informations statistiques habituellement rencontrées que du fait du coût de mise en œuvre des méthodes statistiques généralement retenues ;
- mieux connaître le marché locatif privé sur lequel interviennent les propriétaires bailleurs, personnes physiques et proposer un outil de suivi conjoncturel des évolutions de ses principaux indicateurs (loyers et activité).

Observer les marchés locaux de l'habitat ...

Du fait d'un choix original pour son mode d'alimentation qui allie volontariat et souplesse (par l'extension de l'usage des transferts informatiques après extraction sur site), l'observatoire des loyers permet maintenant de disposer chaque année de 150 000 références de marché (nouvelles locations et relocations) et ainsi, d'analyser de façon détaillée les marchés locaux de l'habitat. Suivant un modèle d'analyse commun, 940 villes peuvent maintenant être expertisées.

Les informations utilisées concernent alors : les caractéristiques des logements étudiés (leur équipement et leur confort, l'immeuble, leur place dans la ville), les loyers correspondants (le loyer actuel, le loyer de l'ancien locataire), mais aussi le taux de mobilité résidentielle des locataires et l'effort d'amélioration et d'entretien consenti.

L'observatoire couvre la totalité des départements métropolitains, autorisant une véritable analyse des marchés correspondants. Tous les espaces géographiques sur lesquels peut porter la connaissance (villes, regroupements de communes ou pays/départements ou régions) bénéficient alors d'un cadre d'analyse comparable relativement détaillé :

- description précise des grandes caractéristiques des biens gérés : la localisation (zone géographique, situation dans la ville), le type de biens (appartement ou maison individuelle, nombre de pièces, surface, étage, année de construction), les équipements de qualité et de confort (ascenseur, chauffage collectif, nombre de salles de bains, qualité et standing des immeubles).
- connaissance du loyer pratiqué et dans le cas des relocations : l'ancien loyer et donc la variation de loyer intervenue entre deux locataires, la part des relocations concernées par des travaux d'entretien courant ou de mise aux normes, le temps d'occupation du logement par le précédent locataire et la durée de la vacance éventuelle entre deux locataires.

Cette capacité d'observation et d'analyse du marché locatif privé a d'ailleurs été reconnue par la DHUP qui a signé, le 7 avril 2005, avec l'UNPI et la CNAB notamment une « Convention sur le développement des observatoires locaux de l'habitat ». Cette convention permet aux services déconcentrés de l'Équipement et du Logement une mise en œuvre locale plus aisée des politiques de l'État en matière d'habitat et de développer les dispositifs partenariaux d'observation et d'analyse des marchés de l'habitat. Aussi la DHUP est-elle maintenant membre associé de CLAMEUR.

Les grandes fédérations professionnelles qui par leurs actions de promotion immobilière et de construction de logements participent au développement du secteur locatif privé en France, la FFB et la FPC, ont de même noué en 2007 un partenariat d'usage de la capacité d'observation et d'analyse que propose CLAMEUR.

CLAMEUR est ainsi devenu un des outils essentiels au développement local des observatoires des loyers du secteur privé.

... et mieux connaître le secteur locatif privé

Depuis la création de l'observatoire des loyers du marché locatif privé, en 1999, près de 700 000 références de marché de logements locatifs détenus par des bailleurs personnes physiques ou personnes morales ont été collectées.

Une photographie détaillée du marché locatif privé peut donc être construite, France entière, par région et par département et pour 940 villes, regroupements de communes et pays (hors doubles comptes). Elle est associée à un tableau de bord conjoncturel du marché qui permet de décliner chaque année :

- un indice des loyers de marché,
- le taux de mobilité résidentielle des locataires au sein du parc,
- un indicateur de l'effort d'amélioration et d'entretien des logements correspondants,
- un indice de qualité et de confort des locations présentées sur le marché
- et un indice des changements de loyer intervenus entre deux locataires.

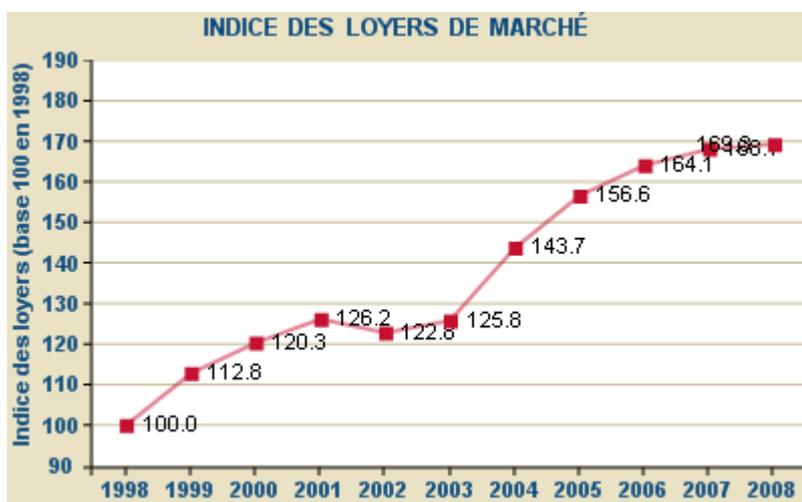
La base d'observations disponibles couvre la totalité des départements métropolitains. Ainsi, le tableau de bord du marché est disponible au niveau de chacun des départements et des 22 régions administratives pour la période 1998 - 2008. L'ensemble de ces informations permet de porter un diagnostic précis sur l'état des marchés correspondants

La DGUHC (Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction) a manifesté son soutien aux objectifs poursuivis par Clameur et en est membre associé depuis 2006, elle confirme ainsi l'intérêt du ministère du Logement pour cet outil de connaissance des marchés locaux pour les services publics en charge de la mise en oeuvre de la politique du logement.

Cette photographie du **parc locatif privé** (donc de la globalité des baux en cours) permet d'obtenir certains indicateurs intéressants que nous avons synthétisés dans le tableau ci-dessous (chiffres 2007) :

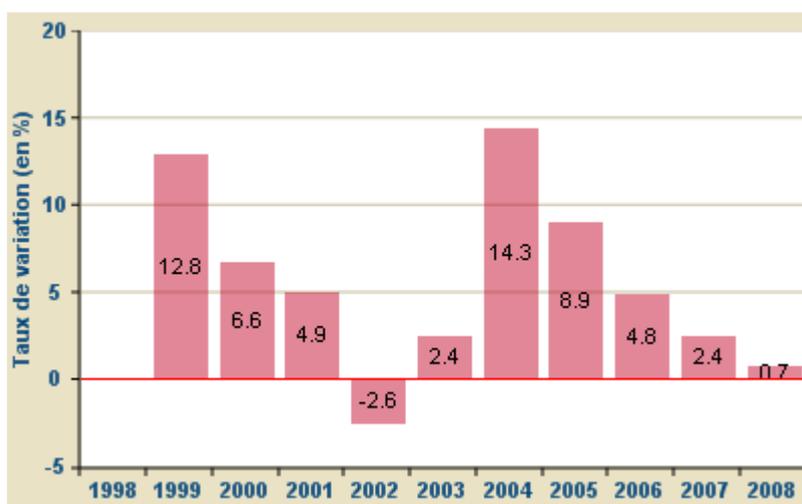
• LES LOYERS DE MARCHÉ EN CHARENTE-MARITIME

NIVEAU MOYEN DES LOYERS DE MARCHÉ



année 2008	Niveau des loyers de marché (en €/m ²)
Studios et 1 pièce	16,4
2 pièces	12,8
3 pièces	9,8
4 pièces	7,8
5 pièces et plus	7,5
Ensemble	12,4

VARIATION DES LOYERS DE MARCHÉ



Moyenne annuelle 1998-2008	Variation des loyers de marché (en %)
Studios et 1 pièce	6,6
2 pièces	5,4
3 pièces	4,4
4 pièces	2,4
5 pièces et plus	5,2
Ensemble	5,4

NIVEAU DES LOYERS DE MARCHÉ (CHARENTE-MARITIME)

Département Charente Maritime	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Niveau des loyers de marché (en €/m ²)	7,3	8,2	8,8	9,2	9,0	9,2	10,5	11,4	12,0	12,3	12,4

- LA MOBILITÉ RÉSIDENIELLE DES LOCATAIRES EN CHARENTE-MARITIME

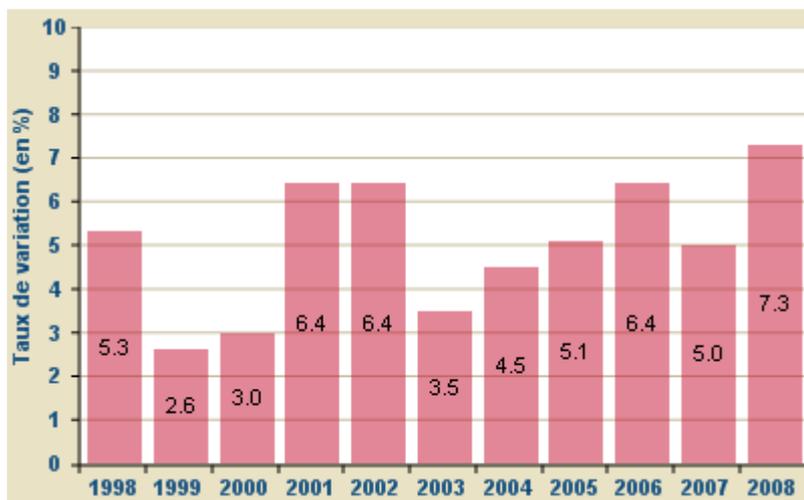
MOBILITE RESIDENTIELLE DU PARC LOCATIF PRIVE



Moyenne annuelle 1998-2008	Taux de mobilité résidentielle (en %)
Studios et 1 pièce	64,4
2 pièces	52,7
3 pièces	38,7
4 pièces	30,2
5 pièces et plus	28,9
Ensemble	50,4

- LE MARCHÉ DE LA RELOCATION (CHARENTE-MARIMITE)

VARIATION DES LOYERS DE RELOCATION



Moyenne annuelle 1998-2008	Variation des loyers en cas de relocation (en %)
Studios et 1 pièce	2,5
2 pièces	5,0
3 pièces	5,4
4 pièces	6,8
5 pièces et plus	6,9
Ensemble	5,1

PROPORTION DES RELOCATIONS APRES TRAVAUX



Moyenne annuelle 1998-2008	Part de relocation après travaux (en %)
Studios et 1 pièce	14,3
2 pièces	23,5
3 pièces	27,9
4 pièces	26,4
5 pièces et plus	28,2
Ensemble	24,6

Niveau des loyers moyens dans les principales villes de Charente-Maritime

	Studio / T1	T2	T3	T4	T5	Ensemble
LA ROCHELLE	16,4	13,0	10,1	8,7	7,5	13,7
ROCHEFORT	12,8	9,9	7,7	6,4	6,4	8,8
ROYAN	4,0	9,3	9,0	9,0	4,0	8,5
SAINTES	12,0	8,8	8,0	6,5	6,4	8,1
SAINT JEAN D'ANGELY	4,0	8,5	8,1	5,3	5,1	6,4

Source Clameur 2008 – données 2007

Le niveau de loyer mensuel recoupe les différentes études menées à ce jour. Le marché locatif charentais-maritime se porte correctement, avec une hausse moyenne de 2,50 à 3 % lors d'une relocation, ce qui correspond en fait à la tendance de l'indice du coût de la construction qui sert de référence à la révision annuelle du loyer. Néanmoins, ce taux moyen connaît des écarts significatifs selon le type de logement et le canton concerné.

On peut cependant noter une hausse importante lors de la relocation de logements de type 2 et type 3 sur lesquels la demande a été plutôt forte les dernières années.

Par contre, la hausse des loyers des studios s'est stabilisée et la hausse des autres catégories de logements correspond à la hausse moyenne départementale.

Le niveau de loyer de la Charente-Maritime se place au dessus de la moyenne régionale dans tous les types de logement.

La rotation élevée des petits logements explique la nécessité, pour le bailleur, d'effectuer plus régulièrement des travaux d'entretien afin que le logement ne paraisse dans un état d'usage avancé lors de la relocation.

La durée d'occupation moyenne de 3 ans doit être séparée en deux groupes distincts :

- les petits logements (studios, T1 et T2) sont occupés pendant une durée moyenne de 18 à 27 mois.
- les grands logements (T3, T4, T5 et +) sont occupés pendant une durée moyenne de 42 à 52 mois.

Ces chiffres recourent l'évolution de la structure familiale : célibataire, puis couple, puis couple avec enfants et couple à nouveau sans enfant au domicile lors du départ de ceux-ci.

Du fait de la difficulté à obtenir un logement en Charente-Maritime et de l'augmentation des loyers lors de la relocation, le taux de rotation est plus faible en Charente-Maritime qu'au niveau régional.

Il est également à noter que 98% des propriétaires adhérents à notre organisme gèrent personnellement leurs biens locatifs, sans avoir recours à un administrateur de biens.

La place du Logement dans l'économie départementale

➤ Le parc global

En 1999, la Charente-Maritime comptait 330 162 logements, soit une progression de 15 % en 10 ans. Depuis, la construction n'a cessé de progresser, principalement en Aunis.

Les résidences principales : Elles constituent la majeure partie de ces logements (71% soit 237 194 logements en 1999 et 250 508 en 2001), ce qui représente une part plus faible que la moyenne régionale en raison de la présence importante des résidences secondaires et du fort attrait touristique du département.

La progression du nombre de résidences principales est également de 15 % entre 1990 et 1999.

Les résidences secondaires : Elles représentaient, en 1999, 21,6 % du parc avec 71 172 logements. Leur nombre a progressé de 26% en 10 ans de 1990 à 1999 et de 10% sur la période 1994-2003.

Leur présence en Charente-Maritime est importante puisqu'elles représentent, en 2003, **88% du total régional** avec aujourd'hui un total de 78 551 logements.

Au niveau régional, la part des résidences principales (et donc secondaires par différence) selon les départements est très différente. Si trois départements sur les quatre de la région sont quasi identiques (environ 85 à 87 % de résidences principales), la Charente-Maritime est à part puisqu'elle ne totalise « que » 71 % de résidences principales mais 22 % de résidences secondaires, contre 3 à 6 % pour les autres départements.

La catégorie : L'habitat individuel est largement majoritaire puisqu'il représente 80,6% du nombre total. Néanmoins, durant les 10 ans séparant les deux derniers recensements, ce sont les logements collectifs qui ont le plus progressé (+27 % pour le logement collectif contre +12 % pour le logement individuel).

➤ Les occupants

Les habitations principales sont occupées à raison de 63,2 % par leurs propriétaires (149 857 logements) et 31,5 % par des locataires. 5,3 % des personnes sont logées gratuitement.

Le département compte, en 1999, 74 692 logements locatifs.

54 229 d'entre eux, soit plus de 72 %, appartiennent au parc privé, (logements vides et meublés).

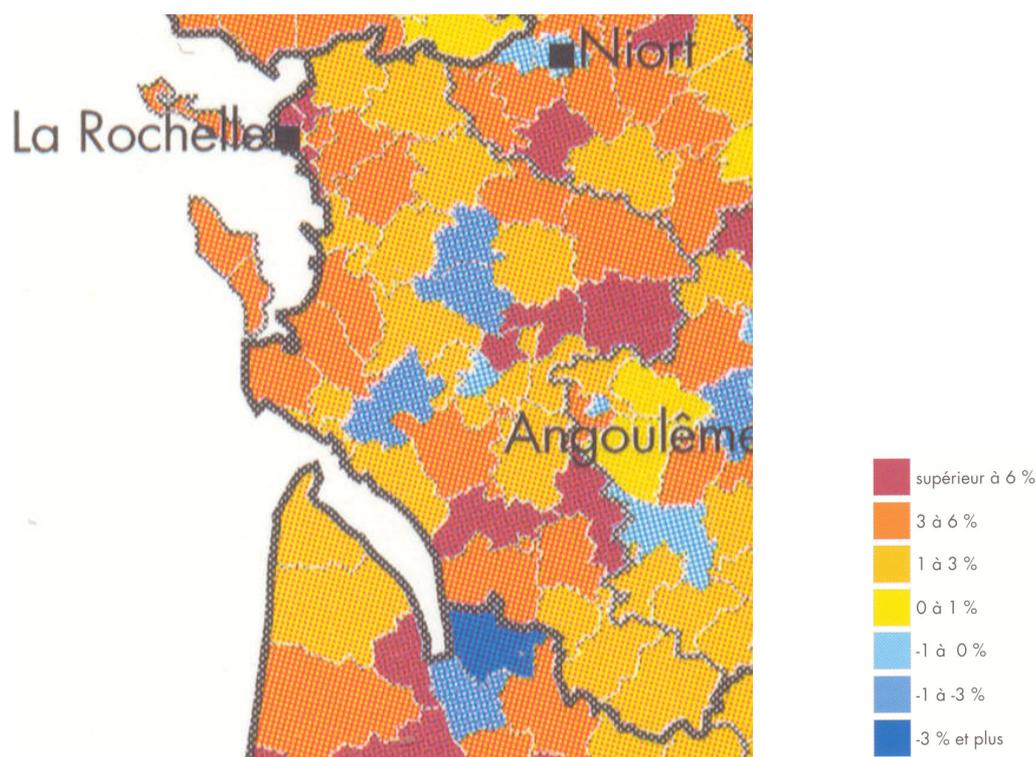
Le parc social « officiel » dénombre 20 463 logements soit 8,6 % du parc.

➤ Le parc locatif privé

Au sein des 74 692 logements occupés par des locataires, 54 229 logements vides et meublés soit plus de **72 %**, font partie du **parc privé**.

Au niveau du département de la Charente-Maritime, **sept allocataires sur dix bénéficiant d'une allocation logement sont logés par le parc privé**.

Cette situation conduit souvent à renommer le parc privé en « parc social de fait » (Cf rapport CAF 2007).



Carte de l'évolution du nombre de logements locatifs privés 1997-2001 (source FILOCOM 2001)

La progression du parc locatif privé sur cette période de 1997 à 2001 fait ressortir un solde global nettement positif pour le département, même si certaines zones, où la pression locative est moindre, font apparaître un léger déficit.

On note un important effort d'amélioration du parc privé géré en direct par les propriétaires eux-mêmes. Environ 25 % des relocations bénéficient chaque année de travaux de mise aux normes, d'amélioration ou d'entretien.

➤ La vacance

L'évolution de la vacance constitue un indicateur de dynamisme du marché : un marché en phase de tension connaîtra généralement une baisse de la vacance, mais la structure du parc et des réticences individuelles peuvent contredire largement la logique.

Dans tous les cas, le recensement du parc réellement vacant reste un exercice difficile et cette donnée est à utiliser avec précaution.

Au sein du département, la vacance tend à diminuer progressivement (-6,2% en 10 ans) mais avec des situations très inégales selon les arrondissements.

La vacance regroupe des situations très diverses et ne doit pas être globalisée :

- logement inoccupé entre deux périodes de location
- logement en cours de travaux
- logement sans confort, mal localisé pour être loué
- logement dont la charge de rénovation est trop importante pour être assurée par le propriétaire

Les logements vacants représentaient, en 1999, 6 % du total, soit 19 875 logements, ce qui est inférieur à la moyenne régionale de 7,2 %. Néanmoins, des disparités importantes sont constatées selon l'âge du logement et la situation géographique. Ce taux de 6% est un niveau d'une vacance technique minimale.

A – la vacance selon l'âge du logement :

La part des logements vacants construits avant 1948 est de plus de 62% du total des logements vacants alors que, d'une manière globale, les logements datant d'avant 1948 ne représente que 37% du total des résidences principales.

Ce sont donc ces logements sur lesquels doivent porter les efforts de rénovation et de remise sur le marché.

Le taux de vacance est de près de 12 % pour les logements construits avant 1915, principalement les vieux immeubles de centre-ville pour les agglomérations ou l'Habitat isolé de campagne, et il n'est que de 5,5% pour les logements construits depuis 1990.

B – la vacance selon les pays :

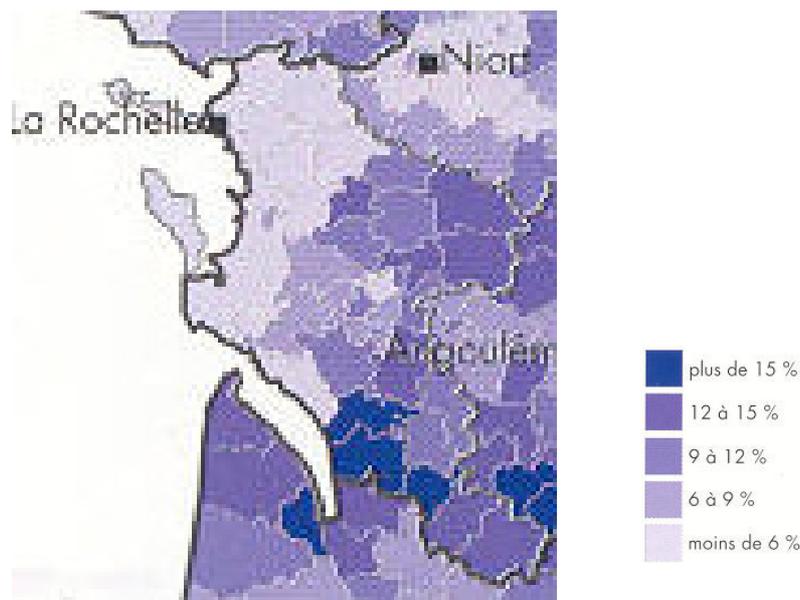
Comme tout département, la Charente-Maritime est constituée d'une multitude de pays locaux différents, avec leurs spécificités. La zone littorale (principalement La Rochelle et Royan) connaît d'une manière générale, une grande tension locative, les agglomérations, généralement Préfecture et Sous-Préfectures de chaque département connaissent une certaine vacance considérée comme « normale ».

La lecture de la carte départementale de la vacance (issue de l'Atlas de l'ANAH 2004 – source FILOCOM Ministère de l'Equipement) indique le taux de vacance des cantons et arrondissements du département.

Il apparaît que les cantons de St Jean d'Angély et Jonzac sont touchés par un taux de vacance de 12 à plus de 15 %.

La vacance de ces logements est due à la pression locative moins forte de ces secteurs.

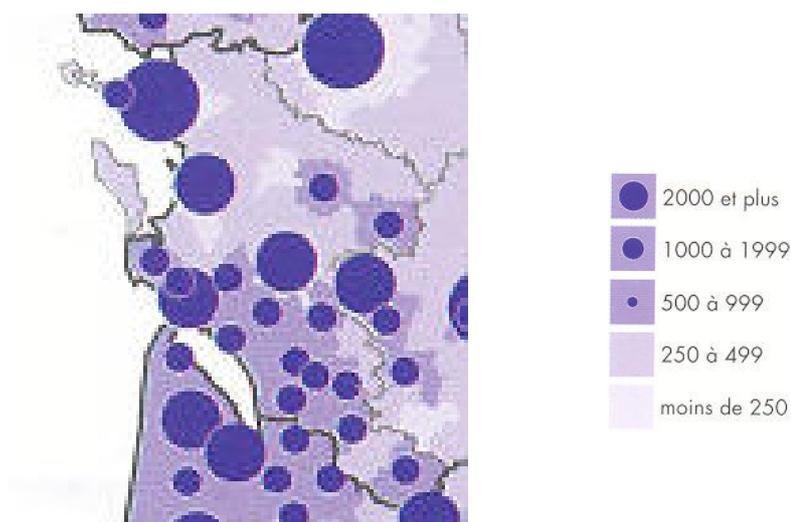
En effet, dans les zones où la pression locative est forte (CdA de La Rochelle, pays d'Aunis, et le pays royannais) le taux de vacance descend à moins de 6%.



Carte du taux de logements vacants
(Carte source FILOCOM Ministère de l'Équipement)

Il est par contre nécessaire de mettre cette première carte en parallèle avec la carte suivante qui présente le **nombre de logements vacants**. En effet, les zones où le taux de vacance est assez faible, principalement la zone côtière et l'Aunis, sont des zones où le nombre de logements vacants est assez important. Ainsi, plusieurs centaines de logements vacants sur cette zone pourraient être remis sur le marché et ouverts aux familles.

Il est donc nécessaire de distinguer le taux de vacance et le **nombre de logements vacants** comme le présente la carte ci-dessous (Atlas de l'ANAH 2004 – source FILOCOM Ministère de l'Équipement) :



Carte du nombre de logements vacants
(Carte source FILOCOM Ministère de l'Équipement)

Il ne faut pas ignorer la dimension « psychologique » de la vacance. L'importance donnée à la vacance est fortement liée au niveau de tension locative. Dans une zone où la tension locative est maîtrisée, le nombre de logements vacants est peu pris en considération. Au contraire, en zone de tension locative, la vacance devient un sujet sensible, même si le pourcentage en plus faible que dans une autre zone.

Le simple constat arithmétique n'est donc pas forcément le meilleur indicateur de la « sensibilité » de la vacance.

En conclusion, toutes les études considèrent que la **construction seule de logements ne sera pas suffisante pour absorber la demande locative**. Il est donc nécessaire de ne pas laisser de côté les pistes de recherche de solution de logement comme la réduction de la vacance dans les secteurs où on peut raisonnablement envisager qu'elle soit réduite.

➤ La vétusté

En 1999, la part des logements sans baignoire ou douche était de 2,3% soit 5 363 logements et de 23% soit 55 897 logements pour l'absence de chauffage central. Sur dix ans, de 1990 à 1999, il faut noter que la part de logement sans baignoire et douche a diminué de 62 %, et la part de logements sans chauffage central a baissé de 4,4%.

Beaucoup d'efforts ont donc été effectués dans ce domaine au cours de ces dix dernières années, même si la baisse du nombre de logements sans chauffage n'est pas encore satisfaisante que les occupants soient propriétaires ou locataires.

Pour mettre en relation ce paragraphe avec le paragraphe précédent, vacance et vétusté, il est évident que la vacance est principalement due à la vétusté des logements anciens. C'est une vétusté subie par le propriétaire qui n'a pas forcément les moyens, souvent lourds à engager, de remettre ce logement sur le marché locatif.

La politique de lutte contre l'habitat indigne a été renforcée afin de pouvoir éradiquer dans les meilleurs délais. **27 000 logements potentiellement indignes sont aujourd'hui référencés en Charente-Maritime. Les propriétaires occupants, souvent impécunieux et principalement situés en zone rurale, représentent la majorité de ces cas.**

Même si ce chiffre comporte des situations très disparates, il est indispensable de poursuivre et d'accentuer les efforts de sortie d'indignité notamment par les subventions apportées par l'ANAH.

➤ Aide à la pierre : l'Agence Nationale de l'Habitat (A.N.A.H.).

L'agence nationale de l'Habitat gère un fonds de subventions allouées aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs lors de travaux réalisés par des entreprises ou des artisans.

De 2002 à 2005, les chiffres se décomposent comme suit :

Eléments	2002	2003	2004	2005
<i>Dotation consommée</i>	5,52 M€	4,07 M€	3,94 M€	4,12 M€
<i>Dont propriétaires occupants</i>	2,02 M€	2,00 M€	2,03 M€	1,97 M€
<i>Dont propriétaires bailleurs</i>	3,50 M€	2,07 M€	1,91 M€	2,15 M€
<i>Nombre de logements subventionnés</i>	1 431	1 156	1 074	1 113
<i>Dont propriétaires occupants (PO)</i>	905	817	770	778
<i>Dont propriétaires bailleurs (PB)</i>	526	339	304	335
<i>Subvention moyenne par logement – PO</i>	2 232 €	2 448 €	2 636 €	2 532 €
<i>Subvention moyenne par logement – PB</i>	6 654 €	6 106 €	6 283 €	6 417 €
<i>Montant des travaux HT générés</i>	25,50 M€	18,30 M€	16,47 M€	17,34 M€
<i>Dont propriétaires occupants</i>	7,00 M€	6,30 M€	5,74 M€	6,36 M€
<i>Dont propriétaires bailleurs</i>	18,50 M€	12,00 M€	10,73 M€	10,98 M€

Le bilan global est celui d'une **forte baisse des moyens donnés à l'ANAH** pour accomplir sa mission d'aide à la pierre. La dotation départementale totale baisse d'année en année (-37 % en 4 ans pour les bailleurs et -3,8% pour les occupants).

Il est à noter que la baisse du nombre de dossiers subventionnés ne correspond pas à une baisse des demandes réelles, mais à celles des dossiers acceptés. Aujourd'hui, les Opérations programmées d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) absorbent la majorité des crédits et ne laissent qu'une portion congrue au secteur hors O.P.A.H. (appelé secteur diffus).

Les résultats de ces O.P.A.H. sont très aléatoires voire médiocres, les propriétaires bailleurs n'étant pas toujours convaincus du bien fondé et de l'intérêt concret des contraintes liées à l'O.P.A.H. Certaines O.P.A.H. n'atteignent que 15 ou 20% des objectifs après trois ou quatre années de mise en œuvre.

En 2002, la subvention moyenne par logement locatif était de 6 654 euros et de 2 232 euros pour un logement occupé par son propriétaire.

En 2005, ces chiffres passent respectivement à 6 417 euros (après avoir largement baissé) et 2 532 euros.

On remarque donc que le montant moyen par logement subventionné est en baisse dans les deux catégories tant en euros constants que par rapport au montant du coût des travaux.

A - Pour les **propriétaires occupants**, les subventions accordées sont soumises à un barème de ressources maximales.

A ce jour, en Province, sur le barème de base pour un dossier déposé en 2008 (donc ressources année 2006), une personne seule ne doit pas déclarer plus de 10 917 € par an et 15 966 € par an pour un couple.

Nombre de personnes composant le ménage	Propriétaires occupants		Plafond propriétaires très sociaux
	Plafond de base	Plafond majoré	
1	10 917	16 795	8 398
2	15 966	24 563	12 282
3	19 203	29 539	14 770
4	22 433	34 511	17 256
5	25 678	39 503	19 752
Par personne supplémentaire	3 235	4 974	2 487

Ce barème est nettement en dehors de la réalité économique.

Il est donc indispensable de revoir nettement à la hausse le barème des ressources des propriétaires occupants.

De plus, la faiblesse de ces barèmes est renforcée par la faiblesse des taux d'intervention : sur les travaux de base, le taux est de 20% sur une base de travaux plafonnée de 13 000 € soit une subvention maximale de 2 600 €. **Il reste donc au minimum 80% des travaux à financer pour des personnes bénéficiant de ressources modestes, qui auront du mal à obtenir un emprunt pour financer l'investissement.**

Ce montant est notoirement insuffisant pour qu'un propriétaire dont les revenus sont modestes puisse engager les travaux nécessaires.

B - En ce qui concerne les **propriétaires bailleurs**, la politique de l'A.N.A.H. liée à la forte baisse des crédits a abouti à la mise en place des critères de priorité pour justifier des refus de dossiers qui ne pouvaient être subventionnés faute de moyens. Ces critères de priorité ont exclu du champ d'application des subventions des travaux comme les réfections de toiture (réintégréées depuis) et le ravalement des façades (toujours exclus). Paradoxalement, une grange ou un chai situé en zone rurale et transformé en logement sera subventionné peut-être au détriment de plusieurs ravalements de plusieurs logements qui auraient pu être aidés.

La politique actuelle de l'ANAH vise à faire du logement privé un parc social privé, rôle que les bailleurs remplissent actuellement volontairement, mais sans pour autant accepter de s'engager dans une démarche formelle.

Il faut également rappeler que toute subvention A.N.A.H. perçue par un bailleur est imposable à l'impôt sur le revenu et à la CSG/CRDS.

En conclusion, ces chiffres sont à mettre en comparaison avec les chiffres de la vétusté, notamment celle des logements vacants construits avant 1948 dont la proportion relative reste élevée.

L'A.N.A.H. doit être dotée de vrais moyens correspondant à ses ambitions. La loi Solidarité et Renouvellement Urbain a voulu créer la « grande ANAH », puisqu'elle regroupe depuis les demandes des propriétaires bailleurs et occupants, mais les moyens n'ont pas suivi.

Nous constatons également un durcissement régulier des exigences de l'ANAH envers les propriétaires-bailleurs. De fait, la subvention en loyer libre n'existe plus compte du classement non-prioritaire de cette situation.

➤ Logement conventionné

Le système du logement conventionné permet au bailleur de percevoir une subvention majorée lors de l'exécution de travaux, en échange d'un engagement de louer à un prix modique et à des personnes à faibles ressources et en difficulté sociale.

Si certains secteurs géographiques de la région ne connaissent que peu d'écart entre le montant du loyer sur le marché libre et le montant du loyer conventionné, les prix de beaucoup de territoires, notamment en zone où la tension locative est vive, sont sans comparaison entre le loyer libre et le loyer conventionné. Actuellement, les logements conventionnés sont donc créés dans des lieux où les besoins en logement ne sont pas les plus urgents.

D'une manière générale, le système du logement conventionné est peu intéressant pour les bailleurs. En effet, la durée « officielle » du conventionnement avec l'Etat est de 12 ans. Mais le contrat de location en cours lors de l'échéance du conventionnement ne sera réévalué que sur six ans, à compter de sa propre échéance, généralement postérieure à la fin du conventionnement (système du déplafonnement).

Après les douze années de conventionnement, il faut donc attendre l'échéance triennale du bail, puis étaler la hausse du loyer négocié avec le locataire sur six ans. Le bailleur n'obtient donc un loyer « libre » qu'au bout de 18 à 21 ans.

La durée réelle de la procédure de conventionnement est donc de 18 à 21 ans et non de 12 ans ce qui décourage beaucoup de bailleurs.

D'autre part, il est inéquitable que le loyer des logements conventionnés privés soit réduit à 80% des loyers HLM.

➤ Aide à la personne : la Caisse d'allocations familiales

La Caisse d'allocations familiales de Charente-Maritime constitue une source statistique primordiale dans l'étude des personnes aux ressources limitées.

Au-delà des idées reçues, la simple comparaison des chiffres permet de vérifier concrètement et de façon impartiale le poids social du secteur privé en Charente-Maritime.

Nous présentons ci-après deux tableaux synthétiques construits à partir des données de la Caisse départementale d'allocations familiales comparées à l'ensemble des Caisses d'allocations familiales de la région Poitou-Charentes et quatre graphiques illustrant ces données, que nous commentons ensuite.

Sources statistiques de la Caisse d'allocations familiales de Charente-Maritime – Année 2005.

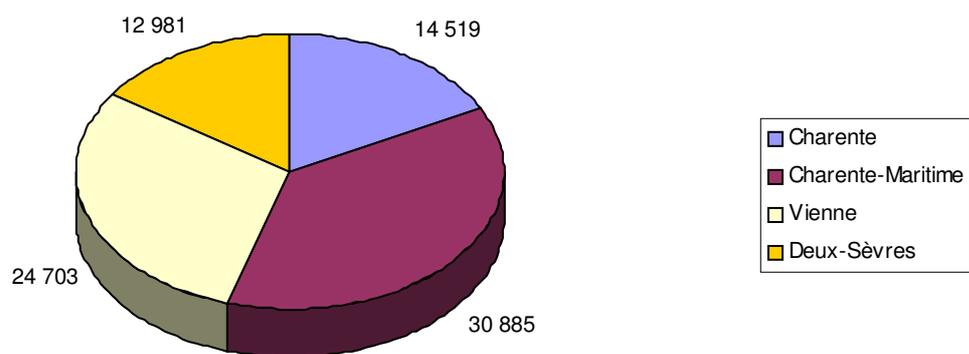
	Secteur privé						
Départements	Total des ménages	Personnes	taux de couverture	Ménages isolés	Familles monoparentales	Couples sans enfant	Couples avec enfants
Charente	14 519	27 833	8.20	8 284	2 649	1 205	2 381
Charente-Maritime	30 885	55 909	10.00	18 738	5 315	2 359	4 473
Vienne	24 703	37 986	9.10	17 965	2 278	2 182	2 278
Deux-Sèvres	12 981	25 509	7.20	7 450	2 039	1 134	2 358
Total – région	83 088	147 237		52 437	12 281	6 880	11 490
% des ménages allocataires région Poitou-Charentes				63.1%	14.8%	8.3%	13.8%
% des ménages allocataires Charente-Maritime				60,7%	17.2%	7.6%	14,5%

	Secteur public						
Départements	Ménages	Personnes	taux de couverture	Ménages isolés	Familles monoparentales	Couples sans enfant	couples avec enfants
Charente	8 835	19 276	5.70	4 086	2 471	617	1 661
Charente-Maritime	12 004	27 619	5.00	5 116	3 607	785	2 496
Vienne	12 996	27 311	6.80	6 445	3 378	975	2 198
Deux-Sèvres	7 222	15 909	4.60	3 243	1 894	593	1 492
Total – région	41 057	90 115		18 890	11 350	2 970	7 847
% des ménages allocataires région Poitou-Charentes				46.0%	27.6%	7.2%	19.1%
% des ménages allocataires Charente-Maritime				42.6%	30.04%	6,53%	20,79%

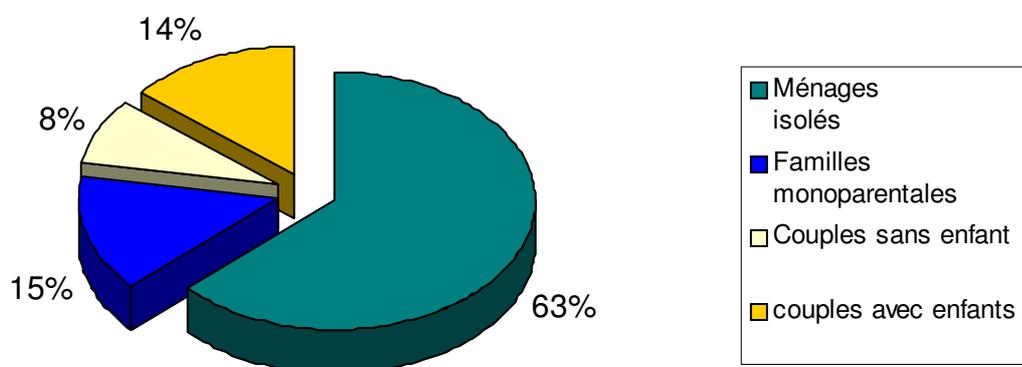
Taux de couverture = nb de personnes couvertes / population totale INSEE

Présentation graphique : Le secteur privé

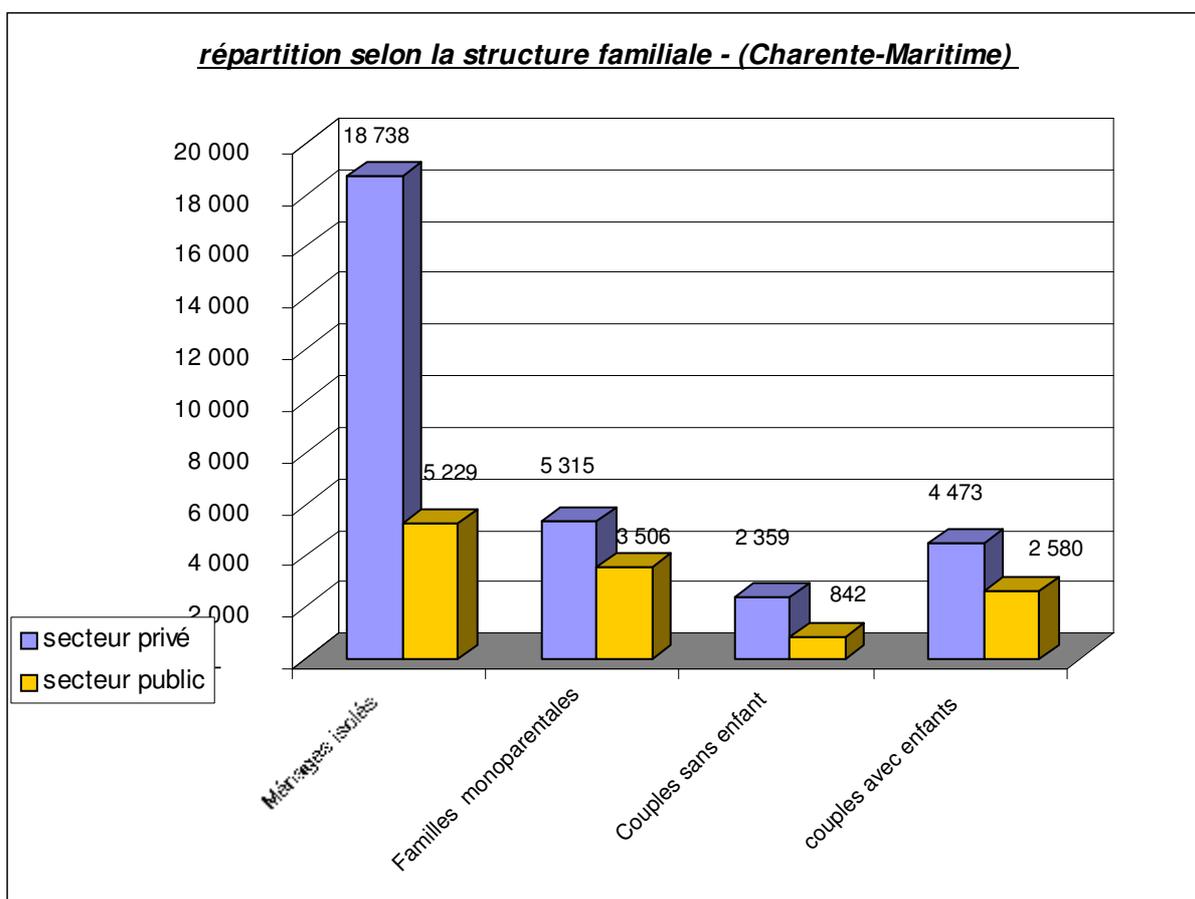
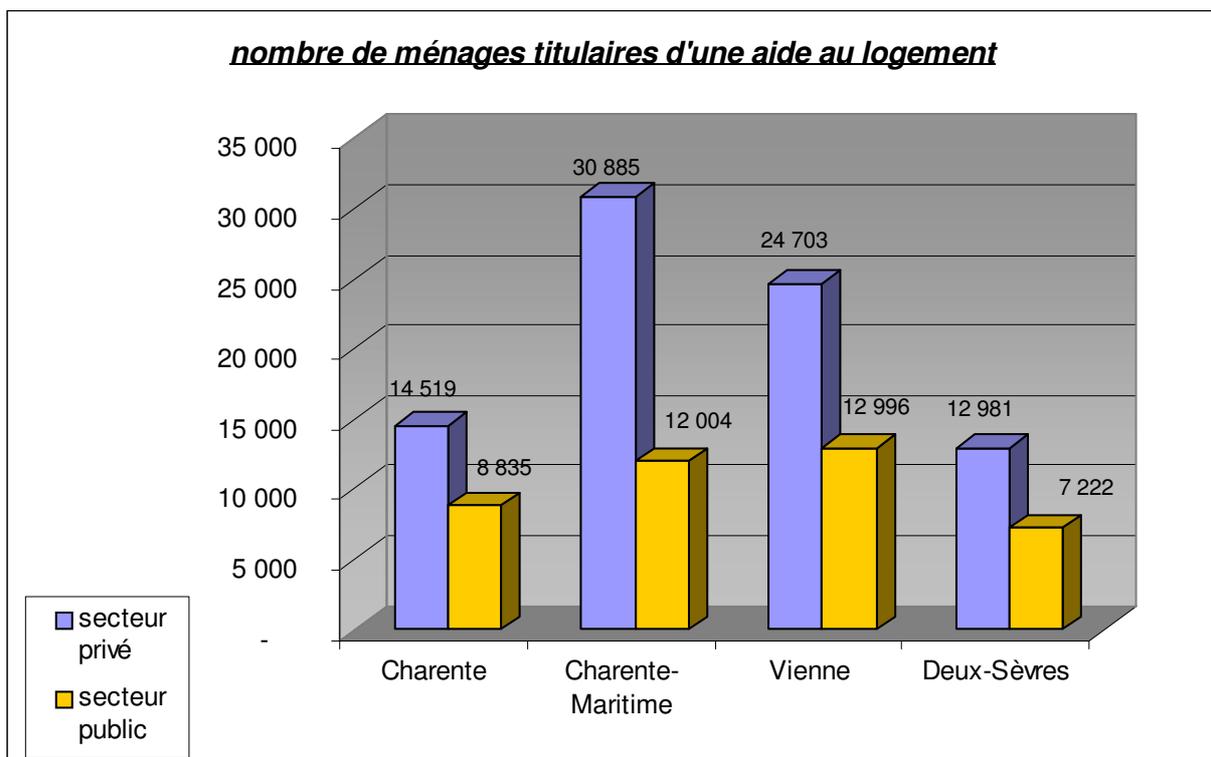
Nombre de ménages titulaires d'une allocation-logement en secteur privé



Répartition selon la structure familiale



Présentation graphique : Eléments de comparaison secteur privé – secteur public



Le constat de ces données est assez significatif. **En Charente-Maritime, le secteur privé loge deux fois et demi plus de ménages titulaires d'une allocation logement que le secteur public** (près de 31 000 contre 12 000).

La répartition démographique des ménages aidés correspond à la répartition de la population au niveau INSEE. La Charente-Maritime constitue le département dont le poids est le plus important, suivie de la Vienne, de la Charente et des Deux-Sèvres.

Le taux de couverture correspond au nombre de personnes couvertes par rapport à la population totale INSEE. Ce taux de couverture est plus important en secteur privé qu'en secteur public et ce, dans chaque département.

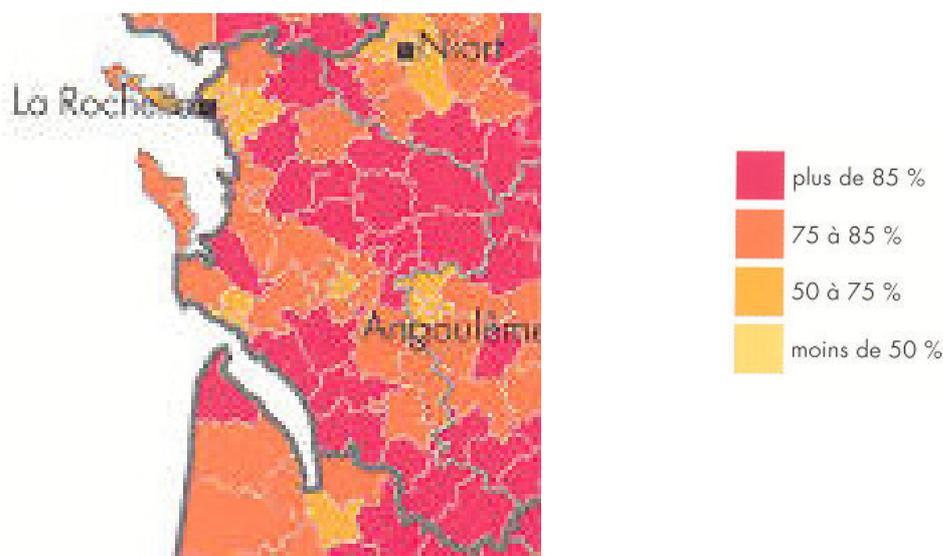
Les ménages logés en secteur privé sont principalement des personnes isolées à 63%, loin devant les familles monoparentales qui représentent un ménage sur six et les couples avec ou sans enfant qui ne représentent que 7 à 15%.

Cette situation provient de différents éléments conjugués :

- la répartition des logements du parc privé où les petits logements sont présents en proportion plus importante que dans le parc public ;
- les dossiers de demande des familles sont généralement prioritaires dans les Commissions d'attribution de logements sociaux. Néanmoins, les personnes seules ont tout autant besoin de se loger et seul le parc privé peut les accueillir dans des délais d'accès raisonnables.

La carte ci-dessous présente la part des ménages modestes au sein des locataires du secteur privé en 2001 (source : atlas 2004 de l'ANAH – source FILOCOM – Ministère de l'Équipement).

Cette carte illustre clairement la **part importante des familles à faibles revenus logées dans le secteur privé** au niveau départemental. Au niveau national, 74% des locataires du secteur privé ont des revenus inférieurs à ceux d'accès aux logements HLM.



Carte des ménages à faibles ressources logées dans le secteur privé
(Carte source FILOCOM Ministère de l'Équipement)

➤ La Construction

Faut-il continuer de construire en Charente-Maritime, au même rythme que les années précédentes ?

La question est volontairement provocante, pour susciter le débat.

Si les études de l'INSEE démontre que la population départementale, quelle que soient les hypothèses, haute ou basse, continuera de progresser jusqu'en 2015, voire 2020. Mais si la population globale progresse, **la population active, elle, devrait diminuer de 1.5% à 2% par an**, principalement en zone rurale, excepté le bassin rochelais. C'est donc la capacité financière des charentais-maritime qui est remise en cause.

Or, il faut rappeler que la France est le pays européen possédant le plus de logement par habitant. **La crise du Logement n'est donc pas tant une crise de quantité de logement mais plutôt une crise financière d'accès au Logement.**

Aujourd'hui, au premier semestre 2008, en raison de la crise financière, les autorisations de construction neuve ont baissé de 10% en un an pour les maisons individuelles et 12% pour les appartements. Les constructeurs anticipent donc une baisse du marché de l'acquisition en neuf et veulent éviter des stocks de logements.

De plus, la fin des périodes d'engagements fiscaux minimum de 9 ans des premières lois de défiscalisation, notamment la loi Périssol, a mis sur le marché des ventes des biens locatifs d'une dizaine d'années qui rentrent en concurrence avec les biens neufs.

Même si les ventes ont connu un rythme stable au 1er trimestre 2008 par rapport à au 1er trimestre 2007, les ventes des appartements ont baissé de 27% en 2007 en 24 mois de 51% pour les maisons neuves (période 2^{ème} trim. 2006 au 1er trim. 2007 comparée à la période du 2^{ème} 2007 au 1^{er} trim. 2008).

Il faut noter que la baisse générale des ventes a commencé dès 2006. Ça n'est donc pas un phénomène nouveau, mais qui a été largement amplifié par la crise financière mondiale.

C'est donc en **solvabilisant les locataires et les primo-accédants** par l'emploi et aides directes à la personne que l'on solutionnera la question du Logement plutôt que de construire du Logement le moins cher possible, ce qui reste une contrainte très difficile à réaliser, notamment du fait de la situation littorale.

La Charente-Maritime, dont le taux de chômage est le plus élevé de la région Poitou-Charentes, a aujourd'hui plus besoin d'entreprises que de logements.

Conclusion

Cette courte analyse permet de vérifier le **poids du secteur privé et le rôle social important du bailleur privé** de Charente-Maritime.

Première étape du parcours résidentiel ascendant des ménages, maillon essentiel de la chaîne du logement, le secteur locatif privé héberge 6 millions de ménages contre 4,5 millions pour le parc social, au niveau national.

En termes de localisation, ce secteur est encore plus important puisque 58% des logements locatifs privés sont situés dans les unités urbaines de plus de 100 000 habitants, celles-là mêmes qui connaissent les plus fortes tensions locatives faute d'une offre suffisante.

Le parc privé doté d'une fonction sociale affirmée, accueille des locataires souvent jeunes disposant de revenus modestes.

Au vu de ces éléments, qui contredira le rôle social du logement locatif privé qui se substitue aux limites du parc social ?

Encore faudrait-il encourager les propriétaires de ces logements à les louer, alors que bien des freins les en dissuadent.

Sans fiscalité attractive, pas d'investissements immobiliers.

Le régime fiscal des placements immobiliers se caractérise par un paradoxe.

L'Etat a certes reconnu dès 1995 l'importance économique et sociale de l'existence d'un parc locatif privé fluide, comme en témoigne l'instauration d'avantages fiscaux pour favoriser son développement : l'amortissement « Périssol », puis « Besson » et puis les dispositifs « Robien » et « Borloo », même si certains excès commerciaux sont apparus et ont déçus des bailleurs manquant de prudence et de discernement. Pourtant, dans le même temps, une fiscalité défavorable à ce type d'investissement se perpétue. La pierre est frappée à tous les stades : production, acquisition, détention et cession. Il est grand temps de remédier à ce déséquilibre pour redonner le goût de la pierre aux investisseurs.

Sans garantie de paiement du loyer, pas de bailleurs.

Voici une évidence qui mérite d'être réaffirmée. Les litiges entre bailleurs et locataires constituent une seconde limite au développement du parc locatif privé. Objet de conflits récurrents au cours des années 80, l'équilibre juridique de ces relations est stabilisé, malgré le déséquilibre constaté.

Mais la pénurie de logements qui s'est fait jour dans les agglomérations, conjuguée à la montée du chômage, suscite d'autres difficultés. Un plus grand nombre de ménages connaissant des difficultés économiques sérieuses, les bailleurs sont davantage confrontés à des situations d'impayés locatifs qui les entraînent dans des procédures judiciaires à rallonge. Si les contentieux restent minoritaires comparés au nombre de baux d'habitation en cours, on constate un durcissement de ces conflits.

Il faut donc travailler à la sécurisation du paiement du loyer, condition sine qua non pour redynamiser le parc locatif privé. Si des dispositifs de garantie existent comme les assurances loyers impayés, garantie « loca-pass », ils ne sont pas encore suffisamment répandus et mériteraient de bénéficier d'une information plus large.

Il faudrait même envisager la création d'un fonds de garantie des impayés locatifs pour rétablir la pleine confiance des bailleurs.

Sans confiance, pas d'échanges économiques.

Quelles fonctions le parc locatif privé assume-t-il ? A l'évidence, il est appelé à jouer un rôle dans la mise en œuvre du droit au logement, au moment où l'on s'interroge sur son existence juridique.

Ce contexte ne nous oblige-t-il pas à envisager le rôle des bailleurs privés dans ce dispositif ? Ces derniers se trouvent au milieu de deux approches. D'une part, la logique de l'investisseur qui attend la rentabilité normale du placement qu'il vient d'effectuer pour obtenir un complément de revenus et, d'autre part, un statut de bailleur responsable qui les amène parfois à se substituer à la collectivité pour assumer une mission sociale.

Or rien ne justifie que des personnes privées endossent, sans contrepartie, des missions relevant de la solidarité nationale. La responsabilité du droit au logement n'incombe-t-elle pas, en définitive, à la puissance publique ?

Comment disposer d'un parc locatif privé dynamique, notamment dans les agglomérations ?

Comment consolider ce segment indispensable du marché de l'habitat au bénéfice de la collectivité nationale ?

Tels sont les défis majeurs des politiques publiques du logement. Au moment où les ménages sont plus mobiles, ne leur proposer qu'une alternative entre le recours au parc public et l'accession à la propriété reviendrait à leur dénier tout droit au logement.