



Synthèse de
la conférence
débat du 11
juin 2008

Enjeux de société, enjeux de territoires, quel habitat pour demain ?

Le groupe a proposé des pistes de réflexion lors d'une conférence débat le 11 juin, jour de l'assemblée générale des 4 sociétés qui le constituent : CIL Horizon et sa filiale Mobilogis, la SA Le Foyer et sa filiale Le Toit Charentais.

Sur la base de 3 constatations qui concernent directement le groupe :

- Le développement économique et les nouvelles infrastructures transforment les territoires
- Les clients du groupe recherchent des solutions pour faciliter leur parcours résidentiel
- La prise en compte du développement durable et l'exploration de nouveaux modes d'habitat attractifs et économiques pour ceux qui y résident.

Première table ronde : Comment évoluent nos territoires ? Quelles conséquences sur les besoins en logement ?

Résultats de l'enquête menée par le CIL Horizon, la SA Le Foyer, et la DDE de la Charente sur l'évolution des besoins en logement en Charente par Pierre Moutin, urbaniste, économiste.

Participants à la table ronde : Eric Cambon de Lavalette, Directeur DDE Charente, Michel Gourinchas, maire de Cognac, Frédéric Rondinaud, Président du Médef Charente, Gérard Roy, directeur de ressources humaines DCNS.

C'est une démarche nationale qui conforte la légitimité du 1% logement dans les instances définissant les politiques locales de l'habitat. Présentée l'année dernière en Charente conjointement par le CIL Horizon et la DDE, elle a été restituée dans son contexte régional lors de ce débat, puisque les 3 autres départements de la région bénéficient maintenant d'une même étude.

L'objectif de l'étude est de comprendre l'évolution du territoire afin de répondre au plus près des besoins des entreprises et accompagner l'emploi, et de donner aux élus un instrument d'analyse prospective pour leur propre politique d'habitat.

Exemple concret de problématique d'entreprise avec **Gérard ROY, directeur des ressources humaines de DCNS Ruelle**. *« Nous avons intégré 300 personnes en 5 ans dont 50 % d'ingénieurs et cadres, dont 40 % de jeunes venant de toute la France. Ils sont majoritairement célibataires ou jeune couple. Alors que la grande majorité du personnel de ce que les anciens appellent encore « la DCN » habitait à Ruelle, les nouveaux venus qui n'ont pas le poids de l'histoire de l'entreprise, sont seulement 20 % ruellois, 35 % habitent sur le territoire de la Communauté d'agglomération, et 45 % en dehors de cette zone. Les besoins ont donc changé, les attentes, le type de population, nous devons trouver pour eux les bonnes réponses notamment en matière d'habitation ».*

Seconde table ronde : Parcours résidentiel de la location à l'accession : comment répondre aux nouvelles attentes de nos clients ? Le rôle des collectivités dans les nouvelles formules d'accession à la propriété.

Présentation des résultats de l'enquête de satisfaction menée par la société Market Audit pour le compte de la SA Le Foyer auprès de ses locataires.

Débat avec Jean François Dauré, maire de La Couronne, représentant le président de la COMAGA, Maurice Gapin, président de l'Union des Constructeurs Immobiliers Poitou Charentes Limousin, Maître Pierre Billochon, notaire, et en présence de Bertrand Goujon, directeur général de l'Union d'Economie Sociale pour le Logement

Enquête effectuée du 11 avril au 16 mai 2008 au moyen d'un questionnaire de 4 pages adressé à l'ensemble des locataires de la SA (réponse sous enveloppe T), Questionnaire conçu autour d'un tronc commun préconisé dans le cadre d'un accord national entre l'Etat et l'Union Sociale de l'Habitat en 2004. 1580 réponses en retour soit 38 %. Précédente enquête effectuée en 2005 – Le Foyer gère 4400 logements locatifs.

Les questions portaient sur la qualité de contact avec Le Foyer, la qualité de vie dans le quartier, la propreté des espaces extérieurs et leur fonctionnement, la propreté des parties communes, le fonctionnement des équipements intérieurs et la qualité du logement et son confort. La dernière question portait sur le désir ou non d'accéder à la propriété et dans ce cas d'acquérir le logement actuel.

Si les résultats sont globalement positifs et pour certaines questions le taux de satisfaction dépasse le standard national, les points d'amélioration portent par exemple sur l'amélioration phonique et thermique pour certains appartements. La synthèse de l'étude ayant été remise au groupe il y a seulement quelques jours, il appartient maintenant à la SA Le Foyer d'étudier dans les détails, chaque paramètre de l'étude en fonction également des types d'habitat et de leur localisation.

Le débat a porté plus particulièrement sur l'accession à la propriété pour les revenus modestes. **Jean François Dauré, Vice Président de la COMAGA** a détaillé la première analyse de la mise en place à titre expérimental des premiers PASS FONCIER® mis en place entre le groupe et la collectivité en 2007.

« Sur les 13 dossiers instruits, 85 % des personnes travaillent sur le territoire de la COMAGA, et 100 % vivent sur ce territoire, ¼ des bénéficiaires vient du logement social ce qui nous paraît être un bilan positif » Rappelons que le PASS FONCIER® permet à des familles primo-accédants de devenir propriétaire, sans mise de fond du terrain au départ, le groupe achetant le terrain pour lui. A l'issue du remboursement du prêt de la maison, la famille rembourse le prix du terrain.

PASS FONCIER® est une marque déposée pour le compte du 1% Logement

Troisième table ronde : Dessinons nos villes de demain l'architecture et le développement durable, composantes dynamiques de la ville

Participants : Bernard Fayada, Chef du Service Logement du Conseil Régional Poitou-Charentes, Jean Louis Barret, Direction de l'Environnement du Conseil Général de la Charente, Francine Fort, directeur général d'arc en rêve, centre d'architecture à Bordeaux, Nicolas Blanc, Directeur du Service développement durable de la Caisse des Dépôts PARIS, Raphaëlle Hondelatte, architecte, Loïc Guilbot, Architecte des Bâtiments de France de Charente, Nathalie Raud Cohen, urbaniste.

Une table ronde très animée et très prospective pour imaginer l'habitats de demain. **Francine Fort** a demandé à ce que l'on ne réduise pas le rôle des architectes comme pourvoyeurs de techniques de développement durable, ce qu'ils ne veulent pas être **«élevons la réflexion au dessus des panneaux photovoltaïques»** notant également que **« les habitants sont ouverts à l'innovation et possèdent une capacité d'imagination contrainte par les produits standards qu'on leur propose »** **Raphaëlle Hondelatte**, architecte ayant réalisé la résidence temporaire pour Mobilogis à Angoulême a illustré en photo avec sa dernière réalisation sur Bordeaux qu'il était possible de faire de l'habitat urbain qui respectait l'intimité des habitants, répondant ainsi à une nouvelle typologie de logement permettant de retrouver les atouts des maison individuelles dans des habitats denses. **Loïc Guilbot, architecte des Bâtiments de France** a donné son éclairage **« Le bâti ancien, c'est le développement durable d'hier, le premier enjeu est d'utiliser au mieux ce bâti alors que 30 % de ce dernier est vacant actuellement dans certains quartiers d'Angoulême. De même dans les communes rurales, réutilisons d'anciens bâtis dans les hameaux et faisons l'économie d'empiéter sur l'espace agricole et naturel»** il a conclu en citant un proverbe indien **« la préservation du patrimoine, ce n'est pas conserver les cendres, c'est garder la flamme allumée »** **Nathalie Raud Cohen** urbaniste et architecte conseil de la Ville d'Angoulême, a rappelé que **« densité ne veut pas dire promiscuité »** face aux problématiques de déplacement et de coût d'énergie, et alors que l'étude présentée lors de la table ronde 1 montrait un étalement sur la seconde couronne et la troisième couronne d'Angoulême, les participants ont insisté sur la tension montante entre l'emploi des espaces ruraux par des habitats très dispersés qui coûtaient par ailleurs cher en viabilisation, et le besoin de plus en plus important de terres agricoles.

Angoulême, le 11 juin 2008