



UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

BILAN DES PLANS DE CONCERTATION LOCATIVE
Premiers résultats
27 Août 2009

Le objectifs de la démarche

- **Réaliser un troisième bilan national sur les plans de concertation locative (le premier a été réalisé en 2002, le second en 2004/2005).**

- **Le bilan porte sur :**
 - le mode de fonctionnement des plans et des conseils **de concertation locative**

 - les modalités de coopération entre les organismes et les associations **dans le cadre de ces conseils**

 - **l'évolution et l'utilisation par les associations des** moyens matériels et financiers **alloués**

 - les thèmes abordés **depuis quatre ans par ces conseils**

 - **Les résultats produits**

La méthode d'enquête

- **La démarche s'articule autour de 2 phases, qui se déroulent en 2 temps :**
 - Une première phase quantitative
 - Une seconde phase qualitative

- **Première phase : L'enquête quantitative**
 - A été réalisée auprès de l'ensemble des bailleurs sociaux

 - Sur la base d'un questionnaire composé de questions :
 - posées lors de l'enquête précédente pour une analyse des évolutions
 - Et de nouvelles questions

 - Des relances téléphoniques et par mail ont été réalisées, ce qui a permis d'optimiser considérablement le taux de retour de plus de 35%.

Le taux de retour pas statut et par taille (nombre logements)

- 337 bailleurs ont répondu à l'enquête (soit près de 60% des bailleurs locatifs), ce qui représente 2 828 263 logements sur un total de 3 961 810 logements sociaux.
- En plus des 337 répondants, 59 bailleurs nous ont signalé :
 - Pour 41 bailleurs qu'ils n'avaient pas complété le questionnaire par absence de CCL actif
 - Et pour 18 bailleurs qu'ils ne géraient pas de parc locatif
- Les réponses par statut : 62% des offices ont répondu et 57% des ESH
- Les réponses selon la taille de l'organisme (nombre de logements) **à comparer avec la répartition par taille du nombre total d'organismes**

	Nb	%
Bailleurs gérant moins de 5 000 logements	136	42%
Bailleurs gérant entre 5 000 et 10 000 logements	104	32%
Bailleurs gérant plus de 10 000 logements	86	26%
Total	326	100%
	11	3%

Le taux de retour par région (sur 716 organismes coopératives comprises)

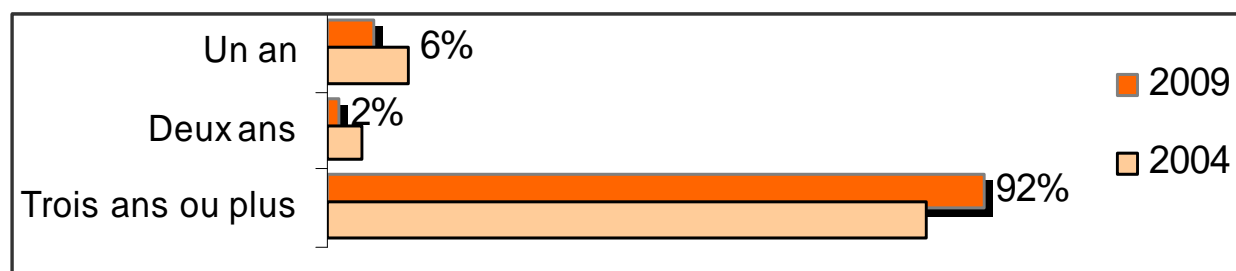
Région de l'organisme	Total	%	Nb	%	%
ALSACE	12	4%	21	3%	57%
AQUITAINE	16	5%	28	4%	57%
AUVERGNE	10	3%	20	3%	50%
BASSE-NORMANDIE	10	3%	18	3%	56%
BOURGOGNE	6	2%	16	2%	38%
BRETAGNE	19	6%	33	5%	58%
CENTRE	16	5%	35	5%	46%
CORSE	2	1%	3	0%	67%
CHAMPAGNE-ARDENNE	13	4%	22	3%	59%
FRANCHE-COMTÉ	9	3%	15	2%	60%
HAUTE-NORMANDIE	11	3%	27	4%	41%
ILE DE France	41	12%	150	21%	27%
LANGUEDOC-ROUSSILLON	14	4%	20	3%	70%
LIMOUSIN	6	2%	12	2%	50%
LORRAINE	17	5%	28	4%	61%
MIDI-PYRÉNÉES	13	4%	33	5%	39%
NORD-PAS-DE-CALAIS	21	6%	44	6%	48%
PACA	16	5%	39	5%	41%
PAYS DE LA LOIRE	26	8%	39	5%	67%
PICARDIE	12	4%	21	3%	57%
POITOU-CHARENTES	9	3%	18	3%	50%
RHÔNE-ALPES	34	10%	68	9%	50%
DOM-TOM	4	1%	6	1%	67%
Total	337	100%	716	100%	47%

Premiers résultats :

Un dispositif mis en place pour plusieurs années : une tendance qui se confirme

Durée du PCL

	2009	2004
Un an	6%	11%
Deux ans	2%	5%
Trois ans ou plus	92%	84%
Total	100%	100%



Sachant que parmi les PCL de 3 ans ou plus, on note que 260 ont une durée de 3 ans, que 15 ont une durée de 4 ans et 3 une durée du 5 ans et plus.

Premiers résultats :

Les partenaires des dispositifs

Les partenaires qui ont négocié le PCL avec les bailleurs	Total	%
AFOC	73	9%
Confédération Générale du Logement	82	10%
Conf. de la consommation, du Log. et du Cadre de Vie	188	22%
Confédération Nationale du Logement	278	32%
Confédération Syndicale des Familles	113	13%
Associations ayant obtenu plus de 10% (dernières élections)	82	10%
Autres associations	42	5%
Total	858	100%
<i>Non renseigné</i>	13	4%

Les bailleurs ont t'il rencontré des difficultés pour trouver des partenaires pour négocier le plan ?

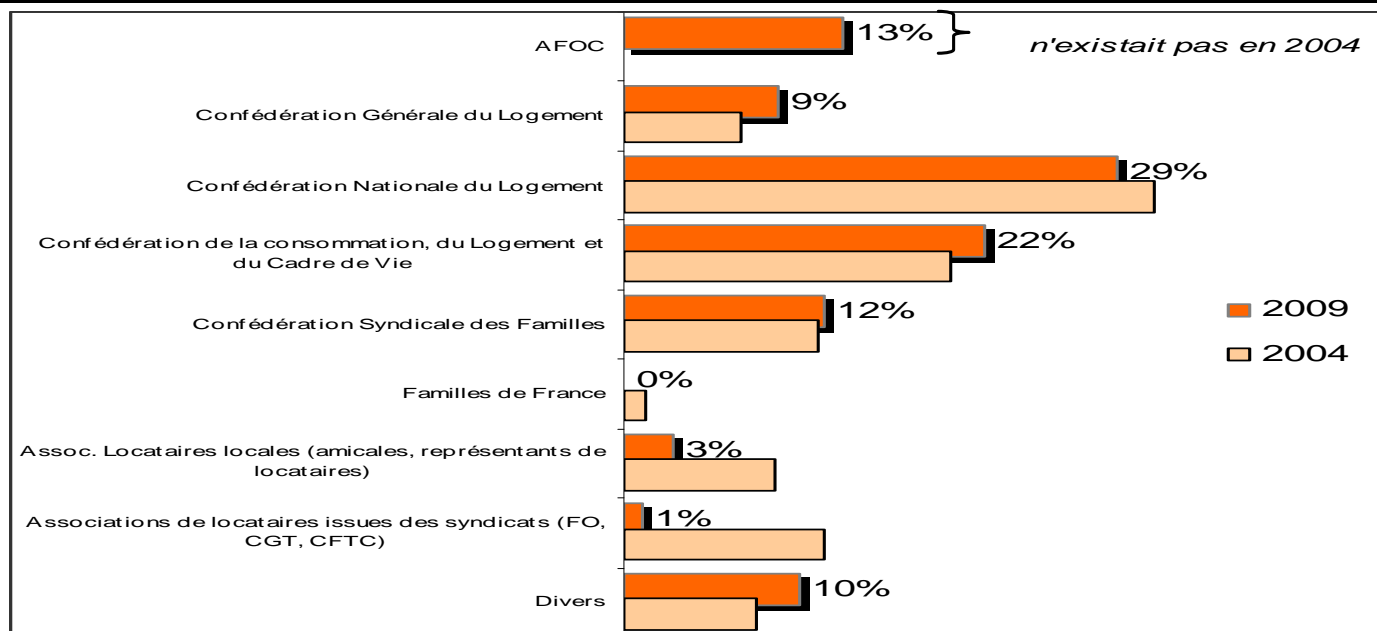
	Total	%
Oui	12	4%
Non	308	96%
Total	320	100%
<i>Non renseigné</i>	17	5%

- 4% des bailleurs ont rencontré des difficultés pour trouver des partenaires pour négocier le PCL (soit 12). Deux types de difficultés sont mentionnées :
 - les associations présentes sur le patrimoine n'ont pas répondu à l'invitation du bailleur
 - les organisations nationales représentatives n'ont pas mandaté de représentants

Premiers résultats :

Les partenaires actifs dans le dispositif

Les associations qui participent au(x) CCL	2009	2004
AFOC	13%	0%
Confédération Générale du Logement	9%	7%
Confédération Nationale du Logement	29%	32%
Confédération de la consommation, du Logement et du Cadre de Vie	22%	20%
Confédération Syndicale des Familles	12%	12%
Familles de France	0%	1%
Assoc. Locataires locales (amicales, représentants de locataires)	3%	9%
Associations de locataires issues des syndicats (FO, CGT, CFTC)	1%	12%
Divers	10%	8%
Total	100%	100%
Non renseigné	20%	8%



Premiers résultats :

Des tendances qui se confirment par rapport à 2004

Nombre de CCL mis en place

	2009	2004
1	64%	67%
2	8%	5%
3	7%	7%
4	6%	5%
5 et plus	16%	15%
Total	100%	100%
<i>Non renseigné</i>	12%	5%

Echelle du ou des CCL

	2009	2004
Ensemble du patrimoine	80%	78%
Agence, antenne	11%	12%
Groupe immobilier	4%	6%
Quartier	2%	
Autre	2%	5%
Total	100%	100%
<i>Non renseigné</i>	14%	1%

- Les deux tiers des bailleurs ont mis en place un seul CCL (résultat comparable à 2004)
- Comme en 2004, les CCL sont plutôt mis en place à l'échelle de l'organisme (CCL global)

Premiers résultats :

Des PCL retravaillés pour la moitié des bailleurs répondants

Avez-vous procédé à un bilan périodique ?

	2009	2004
Oui	65%	36%
Non	35%	64%
Total	100%	100%
<i>Non renseigné</i>	4%	6%

Plus des deux tiers des bailleurs ont répondu que leur PCL a fait l'objet d'un bilan périodique.

Le Conseil a-t-il travaillé sur une modification du PCL ?

	2009	2004
Oui	48%	22%
Non	52%	78%
Total	100%	100%
<i>Non renseigné</i>	8%	4%

Pour la moitié des bailleurs répondants, le PCL a fait l'objet de modifications, notamment relatives aux aspects techniques (moyens alloués et fonctionnement)

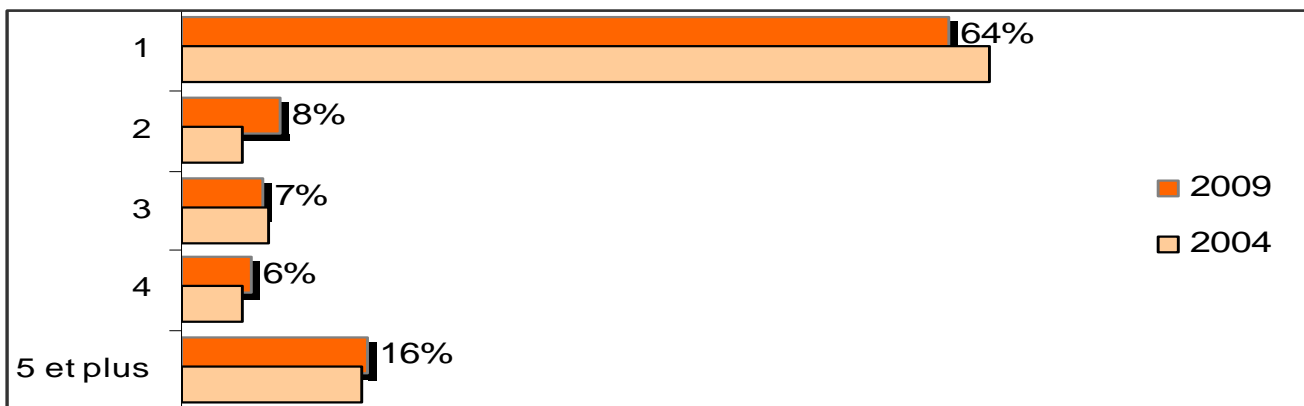
Si oui, sur quels points

	Total	%
Fonctionnement	87	38%
Sujets	43	19%
Moyens alloués	102	44%
Total	232	100%
<i>Non renseigné</i>	4	3%

Premiers résultats

Les productions des CCL : des tendances qui se confirment

Des projets ou accords sur actions émanant du CCL ont-ils vu le jour ?	2009	2004
Oui	61%	59%
Non	39%	41%
Total	100%	100%
<i>Non renseigné</i>	8%	8%



- Des réflexions qui se traduisent concrètement en projets ou accords

Premiers résultats

Les thèmes traités dans le cadre des CCL	Total	%
Charges	283	16%
Démarche qualité de service	275	16%
Services et gestion de proximité (gardiennage)	241	14%
Tranquillité et vie collective	222	13%
Renouvellement urbain, projets de résidentialisation	210	12%
SLS	153	9%
Autres	136	8%
Conventionnement global - Conventionnement d'Utilité Sociale	132	8%
Travaux	76	4%
Plan Stratégique de Patrimoine	9	1%
Total	1737	100%
<i>Non renseigné</i>	3	1%

- **Une grande diversité de thèmes abordés dans le cadre des CCL**
- **Les charges et la qualité de service : deux thèmes particulièrement récurrents**

Premiers résultats :

Les principaux thèmes dont les débats ont abouti à des actions concrètes

Production des CCL	charges	SLS	Services et gestion de proximité	QS	RU	Tranquillité	CUS
Approfondissement de la question	50%	59%	53%	43%	52%	40%	68%
Thème resté sans suite	6%	13%	5%	2%	2%	3%	8%
Mise en œuvre d'actions	39%	22%	41%	50%	33%	50%	16%

Premiers résultats : La communication des travaux du CCL

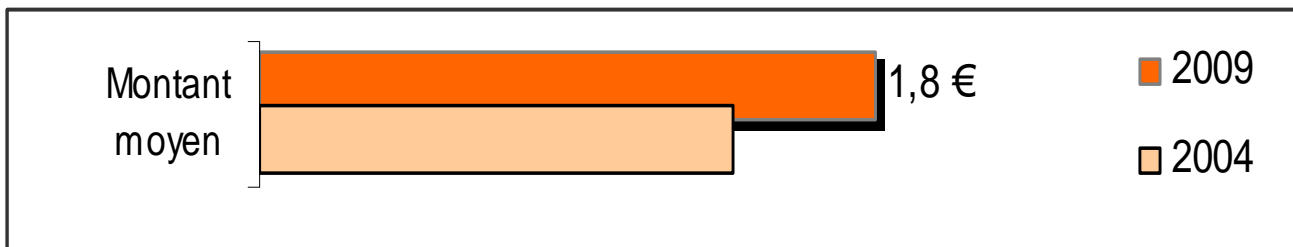
Les travaux du CCL font-ils l'objet d'une communication ?	2009	2004
Oui	57%	53%
Non	43%	47%
Total	100%	100%
<i>Non renseigné</i>	6%	4%

Si oui, par qui ?	2009	2004
Le bailleur	59%	54%
Les associations	26%	8%
Ensemble	15%	38%
Total	100%	100%
<i>Non renseigné</i>	11%	2%

Premiers résultats: Les moyens financiers

Forfaitisation : montant en euros, par logement et par an

	2009	2004
Montant moyen	1,8 €	1,4 €
Non renseigné	57%	74%



Une augmentation de 28% des moyens financiers alloués, sachant que les écarts vont de 0,15cts à plus de 50 €/logement.

Les modalités de répartition par association

	2009	2004
Au prorata des dernières élections	35%	37%
A part égale	33%	37%
Sur projet	19%	0%
Autre	13%	26%
Total	100%	100%
Non renseigné	22%	40%

0,15 cts à 57,02 €

Médian :

En conclusion : un dispositif qui fait l'objet d'une réelle satisfaction chez les bailleurs

Bilan tiré du volet concertation de la loi SRU

	Total	%
Très satisfaisant	26	8%
Satisfaisant	240	78%
Plutôt insatisfaisant	39	13%
Insatisfaisant	1	0%
Total	306	100%
<i>Non renseigné</i>	<i>31</i>	<i>9%</i>

- **86% des bailleurs ayant répondu tirent plutôt un bilan positif concernant le volet concertation de la loi SRU (soit 266 bailleurs)**

La suite de la démarche

- **Une finalisation de l'analyse des résultats quantitatifs puis une analyse par statut et par région**
- **Un bilan qualitatif sur le fonctionnement des CCL**
 - Via des entretiens individuels avec les bailleurs
 - Qui permettront :
 - D'éclairer et d'approfondir certains points mis en lumière dans la phase quantitative
 - De préciser les pratiques professionnelles
 - D'illustrer les analyses chiffrées
- **Prochaine étape : le choix des organismes qu'il serait intéressant de rencontrer**