

Groupe de travail de la CIL du Grand Cahors **Mise en place de la CIL et élaboration des documents**

Grand Cahors, le 15 septembre 2020

1. Les enjeux

Une mise en place de la CIL envisagée avant la fin de l'année (décembre 2020). Les travaux d'élaboration des documents cadre (PPGDID et CIA) seront lancés en suivant.

Un enjeu de rééquilibrage et de requalification de l'habitat social à l'échelle du Grand Cahors.

2. Les caractéristiques du parc Hlm et de la demande locative sociale

Rappel des objectifs nationaux de la LEC (contribution partagée par les réservataires aux publics prioritaires, objectifs en et hors QPV).

Une démarche en trois temps :

- Analyse des caractéristiques du parc social (facteurs structurels : âge du parc, typologies, loyers..., ou plus qualitatifs : qualité résidentielle...);
- Analyse des caractéristiques de la demande sociale (facteurs structurels : âge, taille du ménage..., ou plus qualitatifs : motivations, perception des besoins des ménages...);
- Le croisement de ces 2 premiers axes : une analyse de l'occupation sociale et des équilibres de peuplement.

Le parc

Deux opérateurs Hlm. 2 250 logements. 50 % du parc Hlm du Lot se concentrent à Cahors (à l'échelle du Grand Cahors : 77 % du parc). 1 QPV (Terre Rouge) et 5 quartiers de veille ou d'observation. Les orientations devront prendre en compte les autres quartiers du Contrat de Ville. À noter que 50 % du parc du Grand Cahors se situent dans ces quartiers du Contrat de Ville. Ce parc constitue une offre à très bas loyers (73 % du parc à très bas loyer du Grand Cahors). Ces constats posent des questions sur la capacité à remplir les objectifs au regard du 1^{er} quartile des demandeurs. L'option serait d'appliquer les objectifs sur l'ensemble des quartiers du Contrat de Ville.

Remarque de Polygone : attention à ne pas générer de la vacance.

Le PLH a élaboré des objectifs en matière de rééquilibrage géographique de l'offre. Les effets sont peu visibles pour le moment mais les nouveaux programmes tendent à favoriser ce rééquilibrage. Il faut poursuivre l'observation des besoins en dehors de la ville centre (volumes, pour quels publics... ?). En termes de financement, les nouvelles constructions ont mis l'accent sur les produits les plus sociaux (36 % de PLAI), avec des niveaux de loyers maîtrisés (peu d'écart entre le neuf et l'existant).

Le taux de vacance : un niveau de vacance contenu dans la ville centre (1 % en 2019) mais qui augmente dans le reste du Grand Cahors (près de 5 %).

La demande locative

830 demandes locatives sociales, dont 662 se concentrent sur Cahors. La pression de la demande est limitée : 2,3 demandes pour une attribution pour le Grand Cahors. L'observation des niveaux de satisfaction par critère révèle des nuances (attention à observer le niveau des refus). Un décalage

structurel du parc par rapport à la demande au regard de la typologie des logements. Besoin de préciser la part des ménages relevant du 1^{er} quartile.

3. Les caractéristiques de l'occupation

Des objectifs très bien remplis :

- sur les 25 % d'attributions hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile : 20 % environ
- sur les 50 % d'attributions en QPV aux ménages des quartiles supérieurs : 71 %.

Remarque de Polygone : attention à ne pas ajouter des obligations de résultat en prenant en compte les autres quartiers du Contrat de Ville.

4. Le PPGDID : les pratiques des bailleurs

Un département dans lequel le partage des pièces justificatives fonctionne bien. Une anticipation de l'instruction par les bailleurs. Les pièces justificatives permettent de compenser les manques dans les cerfa incomplets.

77 % des enregistrements sont réalisées par les bailleurs sociaux, 22 % par les demandeurs en ligne.

Une politique de lutte contre la vacance : communication pour déconstruire l'image du logement social.

Les visites de logements sont réalisées après la CAL.

Les suites

L'USH Occitanie m&p organisera un atelier sur la cotation de la demande avec les EPCI volontaires pour expérimenter le référentiel METHODE (le Grand Cahors et Toulouse Métropole se sont déjà positionnés pour intégrer la démarche).