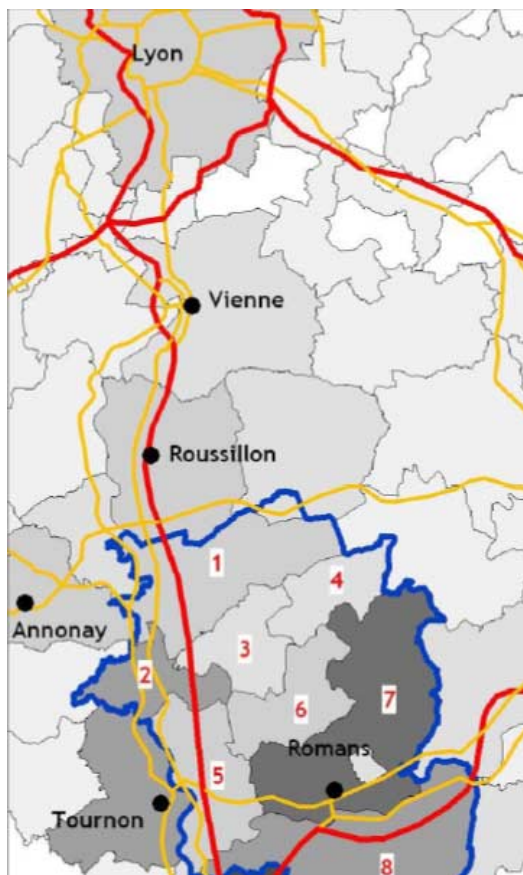




LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT ET LA REPONSE HLM DANS LES TERRITOIRES PEU DENSES

Communauté de Communes Rhône-Valloire (26)

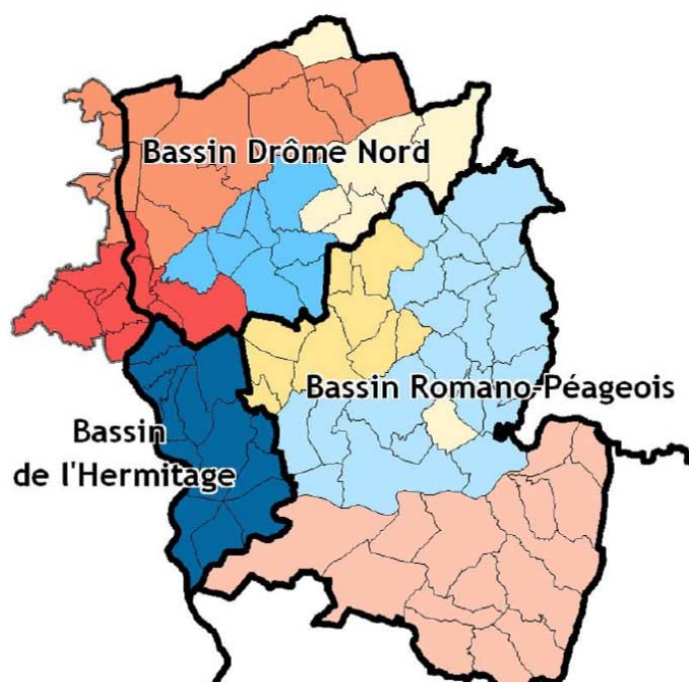
Novembre 2008 – Damien Bertrand, FORS Recherche Sociale



La Drôme est située au croisement du sillon alpin et du couloir rhodanien, dans l'aire d'influence de l'agglomération lyonnaise et secondairement des agglomérations grenobloise et stéphanoise. Le département connaît une forte expansion démographique fondée aux deux tiers sur des apports migratoires : de 437 000 en 1999, sa population devrait atteindre les 500 000 habitants d'ici 2015. Si le sud du territoire est polarisé par Valence, le nord est organisé selon deux grands bassins d'habitat (cf. carte ci-après) :

- l'agglomération romano-péagoise, pôle urbain où se concentre l'offre en logement social et en logement spécifique (personnes âgées et ménages précaires) ;
- **le bassin d'habitat « Nord-Drôme »**, un territoire plus « périphérique », tourné vers le Nord (l'Isère) et vers les pôles d'emploi de Vienne, Roussillon et Lyon (cf. carte ci-contre). Ce bassin d'habitat se structure selon un axe longitudinal (le Rhône et les infrastructures de transport : TGV, A7, N7) et transversal (Vallée de la Valloire plus rurale). Ce territoire situé entre plaine et vallées est couvert par trois communautés de communes, dont Rhône-Valloire, qui déborde sur le Département de l'Ardèche et regarde également vers Annonay. Malgré la crise économique récente, le « Nord-Drôme » est toujours marqué par l'industrie, l'artisanat et le commerce, sans oublier l'agriculture qui reste très présente (polyculture et travail saisonnier).

Malgré la crise économique récente, le « Nord-Drôme » est toujours marqué par l'industrie, l'artisanat et le commerce, sans oublier l'agriculture qui reste très présente (polyculture et travail saisonnier).



Les bassins d'habitat en 2005

Les communautés de communes

- Canton de Bourg de Péage
- Deux Rives St Vallier
- La Galaure
- Communes isolées
- Pays de l'Herbasse
- Pays de l'Hermitage
- Pays de Romans
- Rhône - Valloire

Source : Syndicat mixte Drôme des Collines

La Communauté de communes Rhône-Valloire (CCRV) est donc avant tout un territoire de « multi-appartenance », tourné vers le Nord, qui se développe et vit à la fois sur les départements de la Drôme, de l'Isère et de l'Ardèche. EPCI créé en 1992 et étendu en 2004 à 4 communes ardéchoises, la CCRV regroupe aujourd'hui 14 communes et 21 288 habitants. Le territoire est relativement urbain et est polarisé autour de Saint-Rambert d'Albon (4 856 habitants) et d'Anneyron (3 897 habitants). La progression exceptionnelle du nombre d'emplois (+44 % entre 1997 et 2004) et la présence de nombreux axes de transport (gare SNCF et autoroute) sont à mettre en rapport avec l'attractivité de ce territoire.

Depuis 1999 et comme dans le reste du département, la croissance démographique a été forte et a nécessité l'accueil de 2 341 habitants supplémentaires entre 1999 et 2005, soit une augmentation annuelle de la population de 1,9%, contre seulement 0,62% entre 1990 et 1999. Le solde migratoire est responsable de 1,48% de la croissance (282 ménages supplémentaires chaque année) contre 0,42% pour le solde naturel (+79 ménages/an). En d'autres termes, **l'apport de population exogène a été 7 fois plus important qu'au cours de la période précédente.**

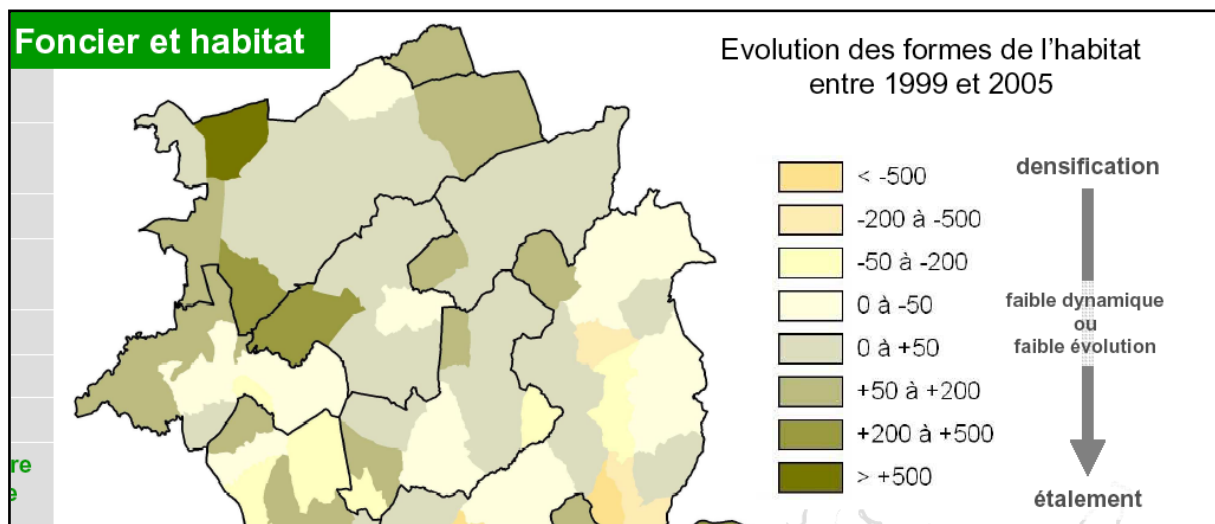
Marché du logement, enjeux locaux et besoins exprimés

Au regard des questions d'habitat, trois grandes catégories d'enjeux sont exprimées dans le nord de la Drôme et plus particulièrement sur la CCRV :

- la nécessaire planification de l'habitat, dans un souci d'amélioration de la qualité architecturale, urbaine et environnementale ;
- la production de logement social et de logement adapté, pour répondre aux besoins diagnostiqués ;
- la reconquête et la gestion d'un parc privé inconfortable et peu attractif.

Un fort développement de l'habitat, qui exige d'être davantage encadré et orienté

Ces dernières années, la Drôme s'est caractérisée par de fortes consommations foncières à la périphérie des villes (de l'ordre de 500 hectares par an). Dans le Nord du département, on note que les vitesses de consommation foncière pour l'habitat ont augmenté 1,5 fois plus vite que celles dédiées à l'activité économique, principalement à proximité des pôles urbains et des infrastructures comme le montrent les cartes ci-après.

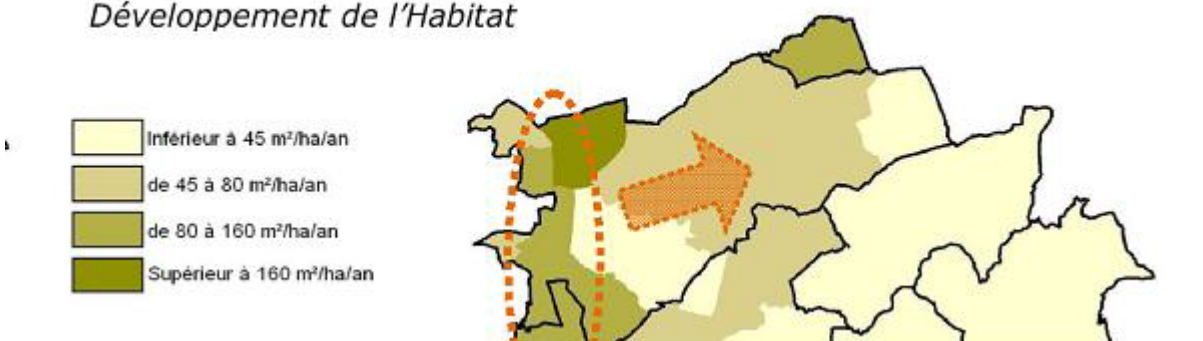


Source : SAFER Rhône-Alpes

Si les prix à la location (moins de 7 €/m²) et à la vente (entre 160 000 € et 200 000 € pour une maison) restent relativement raisonnables, le prix du foncier a plus que doublé depuis 2000 et s'échelonne de 40 à 100 €/m² selon que l'on se trouve dans une commune plus ou moins centrale et urbanisée. Le prix des terrains non bâtis a même augmenté de 625 % entre 1999 et 2005, la plus forte hausse du département. Pour plusieurs acteurs du logement néanmoins, le foncier n'est pas (encore) un véritable obstacle dans le nord de la Drôme :

« Le foncier n'enflamme pas encore l'ensemble du département... On reste quand même un département dans le creux de la vague, entre l'agglomération lyonnaise et le Vaucluse où l'héliotropisme est fort » (DDE).

Carte 13 & 14. Indicateur Foncier du Développement de l'Habitat Entre 1999 et 2005

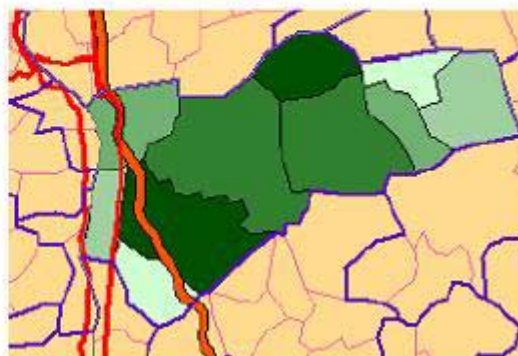
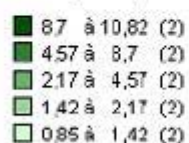


Sur la CCRV, l'évolution très rapide du rythme de la construction depuis 2001 (respectivement 281 et 324 logements ont été livrés en 2005 et 2006) a exclusivement profité au logement individuel « pur », avec la réalisation de multiples lotissements pour des accédants souvent modestes (37% en PTZ et jusqu'à 80% en 2007) et majoritairement en provenance des départements voisins du Rhône et de l'Isère (58 %) : « l'explosion des PTZ a consacré le Nord Drôme comme la quatrième couronne de Lyon » constate le Conseil général.

	2004		2005		2006	
	Flux (Nbre Log.)	% Parc Log. 1999	Flux (Nbre Log.)	% Parc Log. 1999	Flux (Nbre Log.)	% Parc Log. 1999
Flux annuel	162	2,3%	281	4,0%	324	4,7%
Flux individuel	132	1,9%	267	3,8%	158	2,3%
Flux collectif	30	0,4%	14	0,2%	166	2,4%

DAEI, Stadel, 2004, 2005, 2006 - INSEE, Recensement, 1999

Flux annuel (% Parc Log. 1999) 2006 par commune



(i) Rhône Valloire : la dynamique constructive par commune entre 2004 et 2006

Stimuler la production de logements locatifs, sociaux et adaptés

De manière générale, l'habitat locatif et social est sous-représenté dans la Drôme. On dénombre 58 % de propriétaires et 31 % de locataires du parc privé, contre **seulement 11 % de locataires du parc HLM, soit 23 014 logements sociaux fin 2006**. Il faut cependant avoir à l'esprit les spécificités du marché du logement drômois, à savoir que les ménages modestes sont logés à part quasi-égale dans le logement social, dans le parc privé et en accession.

Néanmoins, le rythme de production du logement locatif social avait brutalement chuté à partir de 2000, passant de 800 à 400 logements financés en 2002, même si la production semble repartir à la hausse à partir de 2006 (environ 600 logements financés). L'offre locative sociale est par ailleurs très inégalement répartie sur le territoire : 42 % de communes sont dotées de logements Hlm et 8 communes seulement disposent de plus de 20 % de logements sociaux. Un tiers des logements sociaux se situent en ZUS et 9 % dans les communes rurales. Plus de 82 % de ces logements sont gérés par les 4 offices publics du département, un parc qui apparaît vieillissant (56 % des logements construits avant 1975) au regard de la construction des autres bailleurs présents (70 % construits après 1990).

La faiblesse de l'offre et son inégale répartition ne permettent pas de faire face à une demande qui s'accroît à l'échelle du département : en 2006, environ 8 500 demandes externes et **10 171 ménages étaient en attente d'une attribution**. En 2006 toujours, les bailleurs ont pu satisfaire 14 % des demandes externes. On diagnostique ainsi le **besoin de 4 000 nouveaux logements par an, dont 1000 « abordables »** (à loyer maîtrisé), sachant que l'objectif annuel de production en PLUS-PLAI est d'environ 800 logements.

« La MRIE le dit tous les ans : la Drôme est l'un des départements qui se paupérise le plus » souligne ce technicien.

« Tous ces ménages modestes qui sont venus dans le Nord Drôme pour acheter dans l'ancien ne repartiront pas et on retrouve déjà nombre d'accédants de ces 10 dernières années dans les commissions de surendettement » (Conseil général)

Sur la CCRV où domine une population de classes moyennes modestes et des grands logements (32,5 % de T4 et 44 % de T5 et +), l'offre locative (28 % du parc) et à plus forte raison l'offre locative sociale (10 %) sont faiblement développées. On compte 767 logements sociaux, les deux-tiers appartenant à Drôme Aménagement Habitat (ex-ODHLM) et près de la moitié se situent sur la ville-centre de Saint-Rambert d'Albon. Parmi les 14 communes, 3 n'ont pas du tout de logement social, les autres ayant un taux oscillant entre 4 et 18 % pour les mieux dotées. Dans la Vallée du Rhône, le parc social a vocation à accueillir une population économiquement fragile (ménages PDALPD) et majoritairement issue de l'immigration turque. Dans la vallée de la Valloire en revanche, le besoin est davantage celui de logements locatifs pour des habitants « du cru ».

Des efforts de construction importants ont été faits ces dernières années : la proportion de logement sociaux est passée de 8 à 10 %. Les besoins restent néanmoins importants, avec **430 demandes de logement social en instance en 2006**, une demande plus sociale que sur le reste du Nord de la Drôme. Les besoins d'accueil de ménages jeunes et de petite taille (37 % de ménages isolés) progressent également. **Des besoins de logements spécifiques** sont également diagnostiqués, pour mieux répartir une offre pour l'heure très concentrée sur l'agglomération romano-péagoise. Le territoire est peu équipé en structures pour personnes âgées et en logement pour les plus démunis (on ne compte que 17 PST et 13 PLAI), avec au surplus des problèmes de mobilité pour les populations vieillissantes. L'obligation d'une aire d'accueil pour les gens du

voyage devrait bientôt concerner la ville centre (cette dernière dépassera prochainement les 5 000 habitants).

L'enjeu de reconquête d'un parc privé inconfortable

Sur la CCRV comme ailleurs dans la Drôme, la réhabilitation du parc privé ancien représente toujours un enjeu de taille, même si de nombreuses opérations ont déjà eu lieu (303 logements ont été réhabilités entre 1998 et 2002). En 20 ans, 1 logement sur 6 a été aidé par l'ANAH dans la Drôme, ce qui représente 18 800 logements, dont 2 200 sur le bassin d'habitat « Drôme Nord ». Sur la CCRV, 1/4 des résidences du parc privé étaient encore inconfortables en 1999 et 9 % des logements vacants en 2003. Se greffe d'ailleurs à cette question de l'habitat inconfortable celle, plus large, du développement durable : « dans le neuf c'est la loi, dans l'ancien, c'est un enjeu » constate cet élu du Conseil général.

Paysage institutionnel, initiatives et dispositifs notables en matière de politique du logement

La CCRV est la seule intercommunalité drômoise à être intégrée dans le Schéma de cohérence territoriale des Rives du Rhône, qui va jusqu'à Vienne (Isère) et dont elle représente l'extrémité Sud. Parmi les objectifs guidant l'élaboration de ce SCOT, on soulignera la volonté de mieux maîtriser le développement urbain face à la pression foncière, dans un souci de diversification de l'habitat et de lutte contre la « banalisation architecturale » (notamment les pavillons des accédants modestes). La CCRV gère un grand nombre de compétences, dont le développement économique, l'aménagement et le logement : **des OPAH ont été réalisées, une Chargée de mission habitat recrutée et un PLH voté**. Depuis les dernières élections municipales, il est entré dans sa première année de fonctionnement et prévoit notamment :

- la poursuite du développement économique ;
- le développement des centres bourg ;
- la diversification des types d'habitat, avec la production de 20 % de logements sociaux ;
- la prise en compte de la forte croissance démographique.

Le PLH envisage chaque année la production de 29 PLUS, 3 PLAI et 5 PLS (pour des jeunes, sur des surfaces de moins de 40m², qui permettent de proposer des loyers inférieurs au prix du marché). Ces objectifs sont territorialisés par commune et jusqu'en 2014 : ils se déclinent en priorité sur les communes les moins bien dotées. Si les représentants de la CCRV restent relativement sceptiques quant à ces objectifs quantitatifs et eu égard à la réticence de certaines communes, on souhaite plus généralement promouvoir une meilleure utilisation du foncier en favorisant le petit collectif et l'individuel groupé, tout comme le logement spécifique : personnes âgées, personnes à mobilité réduite et jeunes (en donnant une subvention complémentaire aux petites surfaces).

Jusqu'alors, les élus de la CCRV étaient plutôt connus comme des « bâtisseurs », le niveau de production et les objectifs affichés étant largement supérieurs à ce qui est prévu dans le SCOT, pour l'heure encore un schéma directeur très peu contraignant : « parmi les trois scénarios de développement de notre PLH, on a choisi le deux et demi », résume cet élu local. Avant même le retournement du marché, on assistait néanmoins à un début de prise de conscience quant aux coûts d'équipement induits par ce développement pavillonnaire, prise de conscience il est vrai aidée par la transformation des POS en PLU, qui exige que les projets de développement, le règlement d'urbanisme et les PLH soient cohérents.

Pour les acteurs du logement, Rhône Valloire fait figure de « bon élève », tout autant qu'elle reste un territoire « de marge, sous des influences très diverses et que l'on connaît mal », résume un technicien du Conseil général. D'autres sont plus affirmatifs : « Rhône Valloire, c'est encore un far-west ! Il faut que les élus réfléchissent à ce qu'ils veulent vraiment, aux transports, aux équipements... pour ne pas être qu'une cité dortoir ».

À l'échelle du département, le partenariat entre le Conseil général et l'Etat s'est forgé de longue date au travers des politiques de réhabilitation de l'habitat privé et selon des relations multilatérales ne s'encombrant pas d'instances ad hoc.

Le Conseil Général de la Drôme, bien que non délégataire des aides à la pierre, n'en est pas moins un acteur incontournable des politiques du logement. Il s'est doté d'un « plan logement » ambitieux et joue un véritable rôle d'animation et de conseil aux collectivités (formation et aide opérationnelle proposées aux élus dans le cadre des PLH). Les « assises de l'habitat » organisées en 2007 ont d'ailleurs fortement marqué les esprits des acteurs du logement et permis de sensibiliser nombre d'élus à ces enjeux de maîtrise et de diversification de l'habitat :

« On avait des communes très hostiles au logement social il y a à peine 3 ou 4 ans. Ca a changé grâce à l'implication forte de l'Etat, du Conseil général et de la Région » (groupe ADIS).

Surtout, le Département affecte des moyens financiers non négligeables au développement de l'offre nouvelle (12M € par an en aide directe) et alimente un Fonds d'action foncière. Du point de vue des politiques sociales, le nouveau PDALPD devrait voir le jour en 2009, mais le DALO concerne finalement très peu de ménages (une dizaine de dossiers par mois, pour 45 % d'avis positifs). Un PDH drômois sera par ailleurs élaboré en 2009. Soulignons également que la Région apporte une aide à 40 % de la production sociale et aux communes de moins de 1 000 habitants.

L'Etat, conservant la gestion de la délégation des aides à la pierre, continue de jouer un rôle important dans la mise en œuvre des politiques du logement, notamment dans la répartition des objectifs de production entre les territoires et les bailleurs : 573 logements sociaux (PLUS et PLAI) ont été financés en 2007 et 700 devraient l'être en 2008, ce qui reste en deçà de l'objectif affirmé de 800 logements sociaux par an. Du point de vue de la DDE, ce qui bride la production nouvelle, ce n'est pas tant les capacités d'intervention des opérateurs que celle des différents financeurs.

La maison de l'habitat regroupe l'ADIL, le Centre d'Amélioration du Logement de la Drôme (CALD, doublement affilié aux PACT-Arim et à Habitat et Développement), le CAUE (très actif sur les petites communes en terme de formation) et l'Agence drômoise de location sociale. Ce pôle joue un rôle prépondérant dans l'animation et le suivi des politiques du logement dans la Drôme. Le CALD, structure de plus de 70 personnes, intervient dans l'animation des OPAH, mais aussi dans la gestion de résidences et logements sociaux, dans l'aide à l'accession à la propriété (gestion des prêts) ou encore dans la médiation sociale et interculturelle. Son assistance à la maîtrise d'ouvrage (personnes handicapées, performance énergétique, volet environnement des plans stratégiques de patrimoine...), tout comme l'observatoire départemental du logement de l'ADIL, constituent pour les organismes de véritables outils d'aide à l'intervention : « les compétences d'ingénierie de projet devraient naturellement être intégrées par les bailleurs », estime l'un des responsables. On mentionnera l'existence du dispositif ADALOGIS 26, qui permet aux ménages concernés de localiser sur le territoire drômois l'offre de logements adaptés et adaptables, répertoriée avec l'aide des bailleurs publics et privés, et d'effectuer par la suite une demande de logement social.

Plus récemment, l'ADIL a effectué, à la demande d'opérateurs du logement, un « **repérage des communes petites à moyennes en déficit de logement locatif** », en fonction de la croissance démographique, de la proportion de jeunes ménages, du taux de logement locatif existant, du niveau d'emploi sur la commune et de la distance par rapport à l'emploi. Il en ressort notamment que les besoins sont importants sur le Nord Drôme, et existent même sur des communes très peu denses comme les communes périphériques des pôles urbains secondaires.

Le syndicat mixte Drôme des Collines (Pays) ambitionne également d'animer la réflexion sur les politiques du logement et de fournir une aide à l'ingénierie aux petites communes : aide à la réalisation de PLH, d'outils de communication et de sensibilisation des élus, aide à l'animation des PIG et des OPAH, au projets urbains... Une étude sur l'habitat, ainsi qu'une étude foncière, ont d'ailleurs été produites sur le territoire du syndicat mixte.

Notons que le Nord Drôme a vu l'arrivée récente d'un opérateur foncier, **l'EPORA**¹, à qui l'Etat a donné pleine compétence pour intervenir à l'échelle du Pays, via un prélèvement sur la taxe spéciale d'équipement (une convention voit le jour avec la commune d'Albon pour du portage foncier). Deux limites cependant : l'EPORA est historiquement plus spécialisé sur les questions économiques que sur l'habitat et il n'a pas compétence pour faire du portage foncier sur la moitié sud du département, une singularité à laquelle le Conseil général souhaite remédier.

La Drôme compte 4 offices publics de l'habitat, seuls les deux premiers étant réellement actifs sur le Nord Drôme :

- Drôme Aménagement Habitat (ex ODHLM), avec un patrimoine d'environ 8 500 logements, dont 490 sur Rhône Valloire ;
- Habitat Pays de Romans, avec 3 400 logements ;
- L'Office de l'habitat de Montélimar, avec 2000 logements ;
- L'Office HLM de Valence, avec 5 700 logements.

Leur capacité de production n'est pas équivalente si l'on s'en réfère aux programmes en cours et en projets au 31 décembre 2006 : 354 logements pour Drôme Aménagement Habitat (et 400 logements financés en 2008), 266 logements pour Habitat Pays de Romans, 7 logements seulement pour l'Office de Montélimar et aucun pour celui de Valence, dont le devenir est pour l'heure incertain.

On compte également des coopératives (l'Habitat dauphinois et LOGICOOP, du groupe ADIS), des ESH (135 logements à Rhône Valloire), des OPAC d'autres départements (66 logements à Rhône Valloire) et des sociétés de Crédit Immobilier (8 maisons à 122 500 € à Saint-Vallier, 10 maisons en PSLA à 139 000 € à Die...).

¹ L'Établissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes est un Établissement Public d'État, spécialisé dans le domaine foncier, au service des projets des collectivités territoriales. C'est l'un des douze établissements publics fonciers (EPF) d'État créés à ce jour.

Positionnement et enjeux pour les organismes de logement social

Dans le bassin d'habitat du Nord de la Drôme en général et sur les zones peu denses en particulier, les organismes de logement social auditionnés développent deux types de stratégie :

- la prospection auprès des communes et l'étude du marché, dans une logique de développement de leur patrimoine sur le département (Groupe ADIS) et/ou le secteur (Habitat Pays de Romans) ;
- la réponse à des besoins exprimés localement par des élus des collectivités locales (Drôme Aménagement Habitat) ;

Habitat Pays de Romans (HPR) est historiquement ancré sur l'agglomération romano-péagoise et se développe depuis deux ans dans le nord du département, via une stratégie de prospection en direction des communes (quelque 400 logements ont été construits en dehors de l'agglomération et sont gérés par une agence à Romans) : *« On dit aux élus que l'on fait du 'locatif', que l'on travaille pour leurs habitants et qu'ils auront un droit de regard sur les attributions. On a encore l'image du bailleur de la Monnaie (le quartier ANRU de Romans) »*. Au-delà des questions d'image, il est vrai que l'ampleur des opérations de relogement grève les capacités de développement de l'opérateur, par ailleurs rattaché à une collectivité qui doit faire face à de fortes contraintes financières.

Pour Drôme Aménagement Habitat (DAH), opérateur du Conseil général, l'enjeu de développement principal se situe le long de la Vallée du Rhône, mais se fait davantage au gré des sollicitations : *« on est davantage dans une proximité avec les élus qui nous interpellent (notamment Rhône Valloire) que dans une logique de prospection »*. En termes de produits, DAH envisage de développer davantage les foyers pour personnes âgées et handicapées ainsi que la réalisation de logement social dans l'existant. En matière de logement très social, le bailleur se fixe un objectif de 15 % de PLAI par an.

Sur les communes peu denses, plusieurs types de produits sont développés par les organismes, pour loger avant tout les populations locales :

- de l'individuel « pur » ou en bande : *« l'habitat individuel s'arrache car moins cher en loyer et en charges et beaucoup plus confortable que le parc privé existant »* (DAH). HPR propose par ailleurs des maisons en ossature bois en PLUS ;
- du PLAI « ressources », pour faire face à une demande drômoise très sociale et notamment pour loger les petits retraités de l'agriculture ;
- de la réhabilitation ou de la démolition-reconstruction, pour faire (re)vivre le patrimoine des petites communes ou reconquérir un parc privé inconfortable : ici 3 logements dont un PLAI dans une ancienne cure, via un bail emphytéotique de 40 ans (un outil développé pour les communes réticentes à se séparer définitivement de leur patrimoine), là 4 logements et le chauffage d'une mairie...
- des opérations labellisées « cœur de village », qui sont soutenues par le Conseil général et visent à produire du logement adapté aux personnes âgées et aux PMR dans les centres bourg, avec parfois des équipements (1 surface commerciale en rdc et 10 logements) ;
- du petit collectif bien équipé (photovoltaïque, chaudière bois...) dans des contextes plus « urbains » ;
- des équipements pour personnes âgées : DAH a par exemple réalisé plusieurs EHPAD et MARPA dans les centres bourgs du Nord Drôme.

Notons que le PLS, trop cher en collectif, peut en revanche trouver sa place en individuel (600 € environ) sur les secteurs les plus urbains (Romans et vallée du Rhône).

Pour les offices, l'accession sociale à la propriété reste bien souvent une réponse que l'on développe au « coup par coup », quand elle n'est pas envisagée avec méfiance par les financeurs : « *on est dubitatif... on n'a pas forcément les moyens de rentrer sur le foncier* » constate cet élu du Conseil général. A Rhône Valloire, on avait même projeté la mise en place d'une prime aux opérations en PSLA et PTZ, avant d'en être dissuadé en raison d'un effet incitatif trop limité. Le PSLA reste pour les organismes interrogés une gageure, sachant que la Région vient de dégager des fonds pour soutenir le développement de ce produit.

DAH semble le seul office public à envisager l'accession sociale comme une véritable politique de développement, la vente de quelque 650 logements à 110 000 € (avec clause de rachat et de relogement) devant lui permettre de financer la production de logements locatifs : « *vendre 15 maisons pour en financer une centaine, ce n'est pas une si mauvaise opération !* ». DAH souligne également une bonne coopération avec la SA de Crédit Immobilier de la Vallée du Rhône pour ce qui est du développement de l'accession sociale à la propriété.

Du côté des entreprises sociales pour l'habitat, le GIE ADIS (qui regroupe une SA d'HLM, une SCP, un CIL et deux coopératives) est **l'opérateur historique de l'accession sociale dans la Drôme**. Via ses coopératives et sa SA d'HLM, il réalise en moyenne 4 à 5 opérations (80 logements environ), essentiellement sous la forme de lotissements dans le Nord Drôme. Ce fût également le premier opérateur à se positionner sur des « macro-lots », avec des produits en accession sociale tournant autour de 130 000 E.

Les organismes peuvent avoir une perception différente lorsqu'il s'agit de hiérarchiser les principales difficultés rencontrées dans leur développement. HPR mettra davantage l'accent sur la problématique foncière, alors que DAH convoquera davantage des facteurs a-territoriaux telles que la baisse du niveau des subventions et la hausse des coûts de la construction (+ 7 % en Rhône-Alpes).

Pour HPR, le coût du foncier viabilisé ne doit pas excéder 10 000 € par logement et 100€/m². L'opération d'aménagement peut dans certains cas permettre de minorer la question foncière, en commercialisant quelques lots à bâtir. DAH réalise par exemple en tant qu'aménageur des lotissements (avec un pourcentage en locatif social) et des projets d'aménagement (avec 50 % de logements construits par l'organisme). Pour le GIE ADIS, les promoteurs privés et les aménageurs ont grandement contribué à cette envolée des prix du foncier en acceptant de payer le foncier « *deux fois son prix* » : « *on peut être mis en concurrence sur la qualité architecturale, mais pas sur le prix du terrain* », estime son représentant.

Tous s'accordent néanmoins sur le **manque de lisibilité et le caractère versatile de la demande de logement** dans ces zones peu denses. Si l'observatoire de l'habitat drômois est perçu comme un avantage non négligeable pour orienter la stratégie de développement (« *dans l'Isère, ce type d'outil nous manque* »), en revanche le fichier du numéro unique n'est pas jugé suffisamment fiable pour cerner les besoins.

Plusieurs bailleurs expriment par ailleurs clairement la nécessité pour les collectivités de se saisir davantage des outils de planification qu'elles ont à disposition, et notamment les outils fonciers et réglementaires comme les PLU.

Tous saluent au final la qualité du partenariat existant en matière de logement, mais aussi sa fragilité, celui-ci reposant sur des personnes compétentes et qui se connaissent de longue date. Et si le partenariat inter-organismes est encore limité, c'est un projet aujourd'hui porté par le responsable de DAH que de développer, avec le soutien financier de l'ARHLM, **une association interdépartementale de bailleurs** entre la Drôme et l'Ardèche.

Du point de vue des collectivités et de leurs élus, on souhaite surtout que **les organismes de logement social soient davantage des aménageurs et des « ensembliers »**, à savoir qu'ils prennent davantage en charge les projets d'habitat, tant dans l'ingénierie que la réalisation, et qu'ils ne viennent pas seulement « construire des logements » : « *le bailleur aménageur, c'est l'avenir !* ». D'autres souhaiteraient plus spécifiquement que, dans ces petites communes où le logement social fait encore parfois l'objet de réflexes protectionnistes, les bailleurs soient davantage mobilisés sur la qualité architecturale et urbaine des projets d'habitat.

Monographie réalisée dans le cadre de l'étude « Les politiques locales de l'habitat et la réponse Hlm dans les territoires peu denses »

Pilotes :

Dominique Belargent, l'Union sociale pour l'habitat

Tél. : 01 40 75 78 27

Mail : dominique.belargent@union-habitat.org

Dominique Dujols, l'Union sociale pour l'habitat

Tél. : 01 40 75 68 46

Mail : dominique.dujols@union-habitat.org

**réseau
des acteurs
de l'habitat**



contact@acteursdelhabitat.org
www.acteursdelhabitat.com

FORS RECHERCHE
SOCIALE

47 rue de Chabrol, 75010 Paris
Tél : 33 (0) 1 48 24 79 00

e-mail : fors@fors-rs.com
www.fors-rs.com