



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

Rapport de synthèse réalisé par FORS Recherche sociale

Juliette BARONNET, Damien BERTRAND, Julien LEPLAIDEUR, Didier VANONI

Novembre 2008

SOMMAIRE

LA DEMARCHE ET LES SITES SELECTIONNES	1
I - DYNAMIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES ET SYSTÈMES D'ACTEURS	6
1.1.Des territoires soumis à une forte pression démographique et à des besoins de logement importants	6
a)Une croissance démographique importante liée aux apports migratoires	6
b)Une consommation foncière importante et un développement de l'habitat individuel peu maîtrisé	7
c)Une raréfaction du foncier qui se conjugue à une hausse des prix	9
d)Un parc locatif sous représenté, sous tension ou inadapté	9
1.2.Les problématiques et les besoins en logement qui s'expriment sur les territoires peu denses	10
a) L'expression de la demande sociale : une demande locative pour les jeunes, les personnes âgées et les ménages modestes « du cru »	11
b) La connaissance des besoins en zones peu denses : un enjeu pour les bailleurs comme pour les collectivités	11
1.3.Les systèmes d'acteurs locaux : stratégies, positionnements et leadership	12
a)Le logement social du point de vue des collectivités locales : une question d'image et de densité	12
b)L'existence d'une culture du projet et d'une stratégie de planification	14
c)Les forces en présence sur les territoires peu denses : des situations très contrastées	15
d)Les opérateurs du logement social : historique et positionnement	17
II - STRATÉGIES, RÉPONSES APPORTÉES ET BONNES PRATIQUES IDENTIFIÉES	19
2.1. Les stratégies de développement des organismes et la réceptivité des collectivités	19
a)L'existence d'une « commande publique »	19
b)Le positionnement des territoires dans l'espace régional et métropolitain	20
2.2. Les produits proposés par les organismes en réponse aux sollicitations des territoires (et à la demande sociale)	21
2.3. La question des partenariats entre pouvoirs publics, EPCI et organismes d'Hlm	24
a)Partenariats stratégiques dans l'élaboration des politiques du logement et « alliances objectives » entre bailleurs et collectivités	24
b)Des partenariats opérationnels dans la réalisation des produits	26
c)Des partenariats inter-organismes qui demeurent très limités	27
2.4. Les obstacles à lever, mais aussi les préalables à mettre en œuvre afin de favoriser le développement d'une offre sociale	28
a)Les attentes des pouvoirs publics et des EPCI vis-à-vis des organismes Hlm : des porteurs de projet « souples » et « réactifs »	28
b)Les attentes des organismes Hlm vis-à-vis des pouvoirs publics et des EPCI	29
c)Les ressources internes existantes ou qui seraient nécessaires de mobiliser	30
III - CONCLUSION : LES CONDITIONS DE LA REUSSITE D'UN PROJET D'HABITAT IMPLIQUANT LES ORGANISMES D'HLM DANS LES TERRITOIRES NON DENSES	32
ANNEXE 1 - FICHES TERRITOIRES	38
ANNEXE 2 - PILOTAGE ET REALISATION DE L'ETUDE	48

LA DEMARCHE ET LES SITES SELECTIONNES

La commande

Les mesures récentes en faveur de la décentralisation des politiques du logement ont remis au centre de la réflexion la dimension éminemment territoriale des politiques de l'habitat. La moitié des aides au logement sont d'ores et déjà déléguées aux collectivités et 60 % devraient l'être d'ici la fin de l'année 2008 si l'on s'en réfère aux prévisions de la DHUP. Ainsi, de nombreux centres urbains voient leur politique du logement monter en puissance, d'autant plus lorsque les intercommunalités sont arrivées à maturité politique et que ces dernières ont pris délégation des aides à la pierre.

Mais entre ces grands centres urbains et le rural « profond », où les enjeux en matière de logement restent limités, existe également toute une série de territoires « interstitiels », où la croissance démographique est forte et où les politiques de l'habitat et l'offre en logement social restent faiblement développées, voire inexistantes. Les chiffres de l'INSEE publiés depuis 1999 mettent d'ailleurs clairement en évidence, d'une part, que la croissance démographique est désormais plus forte dans les communes à dominante rurale et, d'autre part, que celle-ci s'opère de plus en plus loin des villes, à la périphérie lointaine de leur sphère d'influence.

Ce qui est préoccupant, c'est que ce phénomène de « périurbanisation », responsable aujourd'hui des trois-quarts de la croissance démographique et d'importants besoins de logements, se joue pour une grande part à l'extérieur des périmètres qui élaborent et mettent en œuvre les politiques urbaines et de l'habitat (SCOT, PLH, PDU, Agenda 21...).

L'Union Sociale pour l'Habitat a donc souhaité contribuer à développer la « réponse Hlm » sur ces territoires encore peu investis.

En partenariat avec la Caisse des dépôts et consignations, elle a souhaité faire réaliser une enquête recensant les problématiques, les attentes et les réponses en matière d'habitat dans les zones urbaines peu denses, mais en forte croissance démographique.

Pour que les organismes de logement social prennent toute leur place aux côtés des collectivités locales il s'agit en effet pour eux d'être :

- une force d'interpellation et de proposition, dans l'élaboration des politiques locales du logement ;
- des opérateurs partenaires des collectivités dans la mise en œuvre des politiques, mais aussi des gestionnaires d'un parc locatif ;
- des acteurs détenteurs d'une expertise en termes de prospective immobilière, de développement durable et de logements adaptés à des problématiques sociales.

L'étude doit permettre l'élaboration d'une série de recommandations aux organismes Hlm , et plus largement aux acteurs de ce type de territoires, afin de favoriser le développement de coopérations en faveur de la réponse aux besoins des habitants, en matière de logement abordable (locatif, accession).

Dans cet esprit, les associations de collectivités locales, membres du réseau des acteurs de l'habitat, Assemblée des Communautés de France, Assemblée des Départements de France, Association des Maires de

Grandes Villes de France, Association des Communautés Urbaines de France ont accepté d'apporter leur contribution au pilotage de cette démarche, dont la composition est présentée page 56.

La sélection des sites, opérée en amont et dûment « critérisée », a permis au comité de pilotage de **sélectionner 10 territoires véritablement attractifs et peu denses**, sans confusion possible avec les territoires périurbains ou ruraux très excentrés et délaissés.

Sur chacun de ces sites, FORS-Recherche sociale a mené une douzaine d'entretiens approfondis auprès des acteurs de première ligne des politiques de l'habitat : les principaux organismes de logement social, parfois dans le cadre de réunions montées avec l'appui de leur Association régionale Hlm, les élus des collectivités locales (communautés, communes) et leurs services; les conseils régionaux et généraux, les services de l'Etat, les représentants associatifs (PACT-Arim, AIVS, Habitat et Développement...), mais aussi des acteurs, tels que les ADIL. **Pour chacun de ces territoires, une monographie détaillée a été réalisée, dont la synthèse est consultable en annexe du présent document, avec pour chacun des territoires la liste des personnes auditionnées.**

Par souci d'appréhender ces territoires à enjeux dans toute leur diversité, nous avons choisi de les étudier selon ce qui apparaissait à tous comme **deux déterminants essentiels** :

- **leur localisation et leur rôle dans l'espace métropolitain et régional ;**
- **le niveau de développement de la réponse politico-administrative** sur ces territoires, c'est-à-dire le niveau de consolidation et d'intégration (en termes de compétences, d'opérateurs, d'intercommunalité...) des politiques territoriales en général et de l'habitat en particulier.

Les différentes catégories de territoires en tension

Dans une première étape, nous avons postulé que la manière dont s'exprimaient l'attractivité d'un territoire et la nature de son urbanisation pouvait expliquer un positionnement différent des organismes Hlm. Une première typologie des territoires a ainsi été élaborée en croisant notre problématique des territoires attractifs et peu denses avec la typologie plus large proposée par Habitat & Développement*. Cette analyse nous a permis d'aboutir à la typologie suivante, qui met en évidence **les caractéristiques dominantes de chaque territoire** :

1/ Les territoires des petites et moyennes villes, actives et à faible offre locative

Situés en dehors des grandes aires urbaines (au sens où l'entend l'INSEE), mais établies dans un contexte économique régional favorable, leur croissance est soutenue et leur parc locatif – notamment social – est faiblement développé. Ces petites villes se retrouvent particulièrement dans l'Ouest, en Rhône-Alpes et en Alsace.

2/ Les pôles touristiques attractifs

Secteurs dont l'économie est largement conditionnée par le tourisme, ils sont donc marqués par les questions du logement des saisonniers, du logement des jeunes, des résidences secondaires, et de la concurrence du locatif saisonnier... Ils se caractérisent par une très forte dynamique constructive, avec une pression

* In le Hors série de *La Lettre Habitat & Développement* N°40 du 1^{er} trimestre 2008 et intitulé « quels sont les principaux enjeux habitat des territoires ? »

importante des promoteurs, et un foncier très cher. On peut distinguer des petites villes, majoritairement présentes dans les Alpes et le long du littoral, de secteurs plus ruraux, davantage localisés dans les Pyrénées, dans l'arrière-pays méditerranéen et sur le littoral Atlantique, où l'attractivité se cumule parfois avec une forte pauvreté (les « campagnes paupérisées ») et une quasi-absence de logement social, voir plus généralement de logement locatif à l'année.

3/ Les campagnes attractives, mais situées en dehors des grandes aires urbaines

Secteurs caractérisés par une forte croissance démographique et généralement par un fort taux de chômage, mais situés en dehors des grandes aires urbaines. Il peut s'agir de campagnes industrialisées encore actives (Alsace, Pays de la Loire). Les logiques de coopération intercommunale se limitent bien souvent à des intercommunalités « cantonales » et/ou exiguës et les intercommunalités, lorsqu'elles existent, rencontrent des difficultés en termes de ressources humaines et financières.

4/ Les campagnes périurbaines en transition

Situés à la périphérie des grandes aires urbaines – (grand bassin parisien, mais aussi, bassin lyonnais...), ces secteurs sont généralement bien desservis ou récemment désenclavés, jouissant globalement d'un cadre de vie de qualité et se développent en raison de l'augmentation du prix du foncier dans l'agglomération où les résidents travaillent (logique de « rurbanisation »). Ces secteurs se caractérisent fréquemment par un émiettement communal et une frilosité des élus face au développement du logement social

Après une première sélection du comité de pilotage sur la base d'une vingtaine de sites proposés par FORs-Recherche sociale, nous avons ainsi retenu les 10 sites suivants[†], qui se répartissent au sein de notre typologie de la manière suivante, sachant qu'il s'agit bien d'établir une dominante et que certains sites (comme le Médoc ou le Pays Terres Romanes en Pays Catalan) peuvent appartenir à plusieurs catégories :

[†] Chaque territoire a fait l'objet d'une monographie détaillée, téléchargeable sur le site du Réseau des acteurs de l'habitat : <http://acteursdelhabitat.com>

1/ Villes moyennes	2/ Pôles touristiques	3/ Campagnes dynamiques et isolées	4/ Campagnes périurbaines
Agglomération de Loudéac Bretagne	Communauté d'Agglomération Cap Atlantique Pays de la Loire	Gers - Territoire du Pays Portes de Gascogne Midi-Pyrénées	Pays du Vexin Normand Haute-Normandie
Communauté de Communes Lubéron-Durance-Verdon PACA	Secteur nord du Médoc (Pointe du Médoc) * Aquitaine	Communauté de communes Rhône-Valloire Rhône-Alpes	Communauté de Communes Vallée de l'Hérault Languedoc-Roussillon
	Secteur Ouest Pays Terres Romanes en Pays Catalan Languedoc-Roussillon	Pays Terres Romanes en Pays Catalan Languedoc-Roussillon	Canton de Dammartin en Goele Île-de-France
			Secteur sud du Pays Médoc* Aquitaine
			Secteur Est du Pays Terres Romanes en Pays Catalan Languedoc-Roussillon

* Le secteur du Médoc est soumis à la double influence du littoral et de l'agglomération bordelaise

Globalement, nous avons pu constater la bonne « réception » de la thématique « réponse Hlm dans les territoires peu denses » par nos interlocuteurs même si, pour certains, elle ne constitue pas un sujet en soi ou un sujet bien différent de la réponse Hlm « en diffus », que le territoire soit attractif ou non. Ce que l'on peut dire à première vue, c'est que l'approche qu'ont les bailleurs mais aussi les acteurs locaux du logement (représentants de l'Etat, du Conseil régional, du Conseil général, des ADIL ou des CIL...) de ces territoires n'est bien souvent pas très différente de celle qu'ils ont des territoires très ruraux et/ou peu attractifs en ce qu'il s'agit de répondre à des enjeux de développement local : satisfaction des besoins de logement et conservation d'une certaine mixité sociale... Ils sont néanmoins bien obligés de constater **les conséquences de cette attractivité sur l'évolution des prix du foncier et sur la compétition accrue entre opérateurs pour l'utilisation de l'espace.**

Cela étant dit, notre analyse des territoires peu denses se devait d'être redoublée d'autres critères d'analyse, comme le contexte immobilier local, le jeu d'acteurs, l'organisation politico-administrative (notamment l'importance des intercommunalités) ou encore la diversité et le dynamisme des opérateurs Hlm présents sur le territoire.

L'existence de la réponse politico-administrative en matière d'habitat et son niveau de développement

L'une des hypothèse de départ était que les territoires peu denses et sujets à de fortes croissances démographiques restaient le plus souvent à l'écart des dynamiques connues en matière de planification urbaine (intercommunalité de projet, PLU, SCOT...) et de politiques du logement et que la nécessité de

s'engager dans des démarches de projet et de planification faisait l'objet d'une lente prise de conscience de la part des acteurs locaux et notamment des élus.

Si ce constat général se vérifie à bien des égards, on peut au vu des territoires enquêtés identifier plus précisément **3 temps différents dans le développement des politiques et des réponses en matière d'habitat** :

Le 1^{er} temps des réponses faibles ou inexistantes, lorsque l'on ne recense aucune dynamique intercommunale réelle et aucune planification significative ou alors très partielle et ne concernant pas l'habitat (activité économique, voirie...) : c'est le cas **du Pays des Portes de Gascogne** (Gers), du **canton de Dammartin en Goële** et du **Pays du Vexin Normand** ;

Le 2^e temps des réponses émergentes ou en voie de structuration, pour les territoires qui cherchent avec plus ou moins de difficultés à développer des politiques de l'habitat et à soutenir la production de logements locatifs, sous l'impulsion d'un ou plusieurs acteurs moteurs (notamment les bailleurs et les Conseils généraux). C'est le cas de la **CC de Manosque**, du **Pays Médoc** et du **pays Terres Romanes en Pays Catalan** ;

Le 3^e temps des réponses en voie de consolidation, pour les territoires ayant développé de véritables compétences en matière d'habitat et ayant élaboré des documents de planification coercitifs qui attendent aujourd'hui de produire leurs effets : notamment des PLU et des PLH dits de « deuxième génération ». C'est le cas de **Rhône-Valloire**, de **CIDERAL**, de **Cap Atlantique** et de la **Vallée de l'Hérault**.

Du niveau de développement des politiques de l'habitat va ensuite dépendre la manière dont les collectivités locales appréhendent et se saisissent de la « réponse Hlm », sachant que, nous le verrons, les territoires étudiés ne sont pas vierges de logements sociaux et d'opérateurs. Quelques bailleurs peuvent même avoir construit au fil du temps, et en réponse à des besoins ponctuels (implantation d'entreprises par exemple...), un parc qui commence à devenir conséquent (« cœur » de Rhône-Valloire – Drôme) et parfois vétuste ou connoté (*CIDERAL, Médoc ou Nord-Drôme*) sans que cela corresponde toujours à une stratégie et à une planification bien identifiées.

Dans la première partie du présent document, nous allons examiner ce qui fait la spécificité de ces territoires attractifs et peu denses, à savoir le dynamisme récent du marché du logement et l'importance des besoins en logements (notamment locatifs), mais aussi la nature même du système d'acteurs et des politiques publiques à l'oeuvre, qui vont décider pour une grande part du positionnement et de la réponse des organismes d'Hlm.

Dans une deuxième partie, nous tenterons plus spécifiquement de mettre au jour les stratégies et les réponses développées localement par les organismes de logement social, tout comme les lignes de force dans leur positionnement face aux collectivités locales et aux autres acteurs de l'habitat. De cette analyse découlera la mise en évidence des obstacles à lever et des bonnes pratiques à valoriser pour favoriser le « rendez-vous » des organismes d'Hlm avec ces zones peu denses et attractives.

En guise de conclusion, nous proposerons un ensemble de recommandations et de « pré-requis » pour une collaboration fructueuse entre collectivités et organismes HLM. Ce document sera mis à l'épreuve du terrain et enrichi lors d'une deuxième phase d'expérimentation en direction de territoires volontaires.

I. DYNAMIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES ET SYSTÈMES D'ACTEURS

1.1 Des territoires soumis à une forte pression démographique et à des besoins de logement importants

a) Une croissance démographique importante liée aux apports migratoires

Ces deux dernières décennies, les territoires étudiés ont tous connu une croissance démographique importante, allant de 0,74% et jusqu'à 3,10% par an (cf. tableau ci-dessous), principalement due aux apports migratoires (sauf à CIDERAL où la situation est plus contrastée entre les communes). En effet, ces territoires, parce qu'ils connaissent un développement économique et une croissance du nombre d'emplois (+ 44% entre 1997 et 2004 sur la CC de Rhône-Valloire, +57% du nombre d'entreprises dans le canton de Dammartin-en-Goële), ou parce qu'ils jouissent d'une situation et d'un cadre de vie recherché (pôles touristiques), ou encore parce qu'ils sont sous l'influence d'agglomérations dynamiques (campagnes périurbaines), sont attractifs et voient arriver de nouvelles populations.

	Population	Croissance démographique depuis 1999 (taux annuel)
CC Vallée de l'Hérault	31200	3,10%
Pays des portes de Gascogne	60000	2,63%
CC Lubéron Durance Verdon	35000	2%
CC Rhône Valloire	21288	1,90%
Pays Médoc	93000	1,60%
Cap Atlantique	68840	1,50%
Pays Terres Romanes	50000	1,50%
Canton de Dammartin	42745	1,20%
Pays du Vexin Normand	73422	0,74%
CIDERAL	28523	0,19%

Les taux de croissance démographique les plus forts concernent majoritairement les territoires périurbains et s'expliquent par l'arrivée de familles souhaitant accéder à la propriété dans des produits à la portée de leurs revenus et dans un cadre de vie préservé (explosion des PTZ dans le nord Drôme).

Ainsi, la CC de Rhône Valloire a gagné, entre 1999 et 2005, 2341 habitants supplémentaires, soit une augmentation annuelle de la population de 1,9%, dont 1,48% dus au solde migratoire. En d'autres termes, l'apport de population exogène a été 7 fois plus important qu'au cours de la période précédente.

Le Pays Médoc a gagné quant à lui plus de 11 000 habitants entre 1999 et 2007, soit un taux de croissance de 1,6% par an et jusqu'à 3% dans le secteur sud, sous influence bordelaise.

Située à une trentaine de kilomètres de Montpellier, à laquelle elle est reliée via l'A750, la CC de la Vallée de l'Hérault a également connu un important développement démographique au cours des dernières années avec une croissance annuelle de 3,1% entre 1999 et 2006. Preuve du lien fort entre l'EPCI et la préfecture de Région : 40 à 50% de sa population active travaille chaque jour à Montpellier.

Cette attractivité est également favorisée par le développement des axes de communication ferroviaires ou routiers :

Ainsi, dans le Pays du Vexin Normand, l'amélioration des réseaux de transport (gare de Gisors) a contribué à augmenter les migrations pendulaires (16 000 habitants travaillent en dehors du pays alors que 6 000 personnes extérieures viennent y travailler), mais aussi à favoriser l'installation des ménages franciliens.

Dans le Pays des Portes de Gascogne, c'est sur le secteur de l'Isle-Jourdain, le plus proche de Toulouse, que la pression démographique est aujourd'hui la plus forte avec la mise en 2x2 voies d'un tronçon de la N124 allant de Auch à Toulouse. Entre 1999 et 2006, la population du canton de l'Isle-Jourdain a augmenté de 25,5%, selon une étude réalisée par le Pays.

Ces apports migratoires sont cependant de nature différente selon les territoires. Alors que les campagnes périurbaines attirent principalement les ménages actifs avec enfants, les territoires touristiques voient s'installer des personnes retraitées aux revenus élevés et, périodiquement, des jeunes travailleurs saisonniers en situation plus précaire.

Sur le territoire de Cap Atlantique par exemple, le contraste est important. Les communes littorales sont caractérisées par une activité touristique majeure. Certaines, comme Le Croisic, ont vu leur population diminuer entre 1999 et 2004 (-4,1%), connaissent un déficit d'actifs et doivent faire face au vieillissement de la population (solde naturel négatif, -1,1%). Le solde migratoire positif (+2,1%) correspond à l'arrivée de personnes retraitées venant s'installer sur le littoral contrastant avec l'hémorragie des jeunes de 15 à 29 ans. Les communes périurbaines et rétro-littorales ont elles connu le plus fort taux de croissance démographique (+3,1% en moyenne par an entre 1999 et 2004) lié, pour la plus grande part, à un apport migratoire extrêmement positif (+2,6% par an). Elles connaissent un peuplement plus familial de ménages venus s'installer là où le foncier était encore abordable.

b) Une consommation foncière importante et un développement de l'habitat individuel peu maîtrisé

En termes d'habitat, l'arrivée nouvelle de population a contribué à accélérer parfois considérablement le rythme de la construction neuve, au profit quasi exclusif de l'accession individuelle, souvent hors zone opérationnelle. En conséquence, les surfaces consommées ont également explosé.

La construction neuve en 2006 (SITADEL)

	Flux annuel	Taux annuel	Part individuel
Pays Terres Romanes en Pays Catalan	2153	5% (en 2007)	n.d.
CC Rhône Valloire	220	3,6%	75%
Pays Portes de Gascogne	823	3%	74%
CC Vallée de l'Hérault	350	2,8%	81%
Pays Médoc	780	2,4%	89%
CIDERAL	238	1,8%	70%
CA Cap Atlantique	914	1,5%	79%
Canton de Dammartin en Goële	206	1,3%	64%
Pays du Vexin Normand	385	1,2%	n.d.
CC Lubéron Durance Verdon	n.d.	1%	91%

Dans les territoires touristiques, une grande part des constructions nouvelles sont destinées à la résidence secondaire et impactent fortement les prix du foncier. Dans les territoires périurbains, l'accession individuelle est le fait de ménages aux ressources limitées et contribue à la faiblesse de la qualité architecturale et à l'étalement urbain, et selon les dires de certains acteurs pourraient donner naissance à de nouveaux « ghettos ».

Sur la CC Rhône-Valloire, 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 80% en 2007) et majoritairement en provenance des départements voisins du Rhône et de l'Isère (58 %).

Dans le Pays Médoc, ce sont en moyenne 780 logements en résidences principales qui sont construits par an depuis 1999 (soit un taux de croissance de 20% en 7 ans), et plus de 1 000 logements en 2005 et en 2006, dont 60% d'accession et 7% de locatif social.

Dans le nord et sur le littoral, une bonne part de la production est destinée à la résidence secondaire (36% sur les Lacs Médocains et 22% au niveau de la Pointe du Médoc), ce qui influe fortement sur les prix. Cette production est alimentée quasi exclusivement par la maison individuelle (89%), hors procédure d'aménagement et en diffus (87% de la surface consommée, 72% des logements, 2516 m2 en moyenne par logement). Seuls 26% des logements sont construits dans le cadre d'un lotissement et 2% en ZAC (945m2 en moyenne par logement).

Le territoire du Pays Terres Romanes en Pays Catalan connaît quant à lui un important dynamisme en terme de construction au regard du reste du département. Les permis de construire délivrés représentaient ainsi 16% des

PC du département en 1999, pour un tiers aujourd'hui. Pour une part importante, cette hausse est due au développement des résidences secondaires et résidences de tourisme dans les Hauts Plateaux ; en 2007, 92% des PC délivrés dans la frange ouest du Pays étaient destinés à des résidences secondaires.

c) Une raréfaction du foncier qui se conjugue à une hausse des prix

L'absence de maîtrise du développement conduit à une raréfaction du foncier, en particulier dans les territoires soumis à des contraintes environnementales fortes (loi littoral, mais aussi zones agricoles protégées, PPRI...), tandis que la hausse conséquente des prix des terrains exclut de fait une partie de la population locale du marché, et notamment les jeunes.

Dans le Pays Médoc, avec l'essor de la construction individuelle et des surfaces consommées (2516 m2 en moyenne hors zone opérationnelle et 945 m2 en lotissement), le foncier se raréfie rapidement entraînant, avec la pression de la CUB, une augmentation des prix.

Dans le Pays du Vexin Normand, à cause de la pression foncière et du laisser-faire, les habitants de la région ont du mal à demeurer sur le territoire, tout particulièrement les jeunes qui ne trouvent pas d'offre locative abordable et sont confrontés à la hausse du prix du foncier.

Dans le Pays des Portes de Gascogne, une des conséquences les plus lourdes du laisser-faire des dernières années se trouve dans l'augmentation très marquée des prix du foncier. Dans le canton de l'Isle-Jourdain, le prix de vente moyen des parcelles aurait doublé en 8 ans (entre la fin des années 1990 et le milieu des années 2000).

Dans la CC Lubéron-Durance-Verdon, l'arrivée d'ingénieurs au fort pouvoir d'achat (projet ITER) dope le marché local du logement et pénalise l'accession à la propriété des ménages locaux.

d) Un parc locatif sous représenté, sous tension ou inadapté

Dans ces territoires, le parc locatif ne représente en général **pas plus du quart des résidences principales et le parc social généralement moins de 10 %** (cf. tableau ci-dessous). Avec l'arrivée de nouvelles populations et la difficulté de plus en plus accrue pour les jeunes ménages locaux d'accéder à la propriété, cette faiblesse du parc locatif et/ou son inadéquation apparaît de plus en plus comme un obstacle.

	Parc de logements	dont RS	dont vacant	Parc de RP	Parc locatif	dont locatif social
CIDERAL	11 237				26%	8,7%
CC Lubéron Durance Verdon					25%	1,6%
Cap Atlantique	61096	50%		29686	27,4%	6,8%
Pays Médoc		14%		31405	23%	4%
Pays Terres Romanes	43000	50%	11,5%	15052		7,3%
Pays des portes de Gascogne	27373	9%	8%	22698	27,5%	4%
CC Rhône Valloire	8815	4%		7700	28%	10%
Pays du Vexin Normand	31725	15%		26935	28%	11%
CC Vallée de l'Hérault	11483	13%	8%	10038	23%	3,7%
Canton de Dammartin	16022				21%	5,7%

Dans certains territoires des campagnes isolées mais dynamiques, il existe potentiellement un parc de logements locatifs puisque la vacance est importante en « cœur de village », mais qui nécessite de lourdes réhabilitations.

Ainsi, la problématique de l'habitat indigne est particulièrement présente dans le Pays Terres Romanes en Pays Catalan, avec plus de 2000 logements identifiés comme potentiellement indignes (plus de 30% du parc de certains cantons). L'état dégradé du parc se traduit souvent par le développement d'une forte vacance et le dépeuplement du cœur de bourg, comme à Prades où l'on comptabiliserait près de 600 logements vacants alors que la commune ne compte qu'environ 6000 habitants.

Dans les territoires touristiques, ce parc est très largement concurrencé par la location saisonnière. Sur le territoire de Cap Atlantique, le taux de vacance extrêmement faible illustre la tension du marché qui s'exerce sur toutes les communes du territoire. Sous l'effet de cette pression, le parc privé se réhabilite « spontanément ». Le marché locatif privé, tendu et onéreux, continue cependant à offrir une solution de repli pour certaines catégories de la population exclues des autres segments du parc (familles monoparentales, jeunes, séparations...), alors qu'il est par ailleurs, sur le secteur littoral, largement concurrencé par la location saisonnière beaucoup plus rentable pour les propriétaires bailleurs qu'un loyer classique.

Sur CIDERAL, le parc de logement connaît une tension constante, voire dans certains secteurs, en progression. On a pu constater un recul des logements vacants et une augmentation des résidences secondaires liés à l'installation de nombreux britanniques. Les logements des propriétaires sont fréquemment sous occupés alors que l'on constate une absence d'offre locative pour des ménages jeunes et modestes. L'absence de ce type de parc est un enjeu économique. Les entreprises en venaient à louer des chambres d'hôtel pour certains de leurs salariés.

Enfin, dans certains secteurs, le développement du De Robien ne répond pas aux besoins et apparaît aujourd'hui totalement inadapté. Dans un territoire comme le Pays des Portes de Gascogne, les produits de défiscalisation ont en effet trouvé un écho très fort sur un territoire qui proposait alors un foncier à des prix particulièrement peu élevés. Des quartiers entiers ont fait l'objet de ce type de production, malgré la qualité médiocre de ces logements et les loyers proposés à la sortie (de 600 à 700€ pour un T3). Les ménages a priori demandeurs d'un logement en locatif ne peuvent s'y loger, avec pour conséquence l'apparition d'une vacance de plus en plus importante. Pour de nombreux acteurs locaux, la crainte est d'ailleurs que ces quartiers deviennent les futurs territoires de relégation.

1.2 Les problématiques et les besoins en logement qui s'expriment sur les territoires peu denses

La « réponse Hlm » dans les territoires attractifs et peu denses doit bien évidemment répondre à des besoins, mais lesquels ? Les besoins de logement des ménages figurant parmi les demandeurs de logement social (c'est-à-dire les besoins exprimés, qui bien souvent s'orientent là où il y a de l'offre) ? Ou alors les besoins des ménages habitant les communes peu denses ? Les besoins de développement et de diversification de l'offre de logement portés par les élus locaux ? Ceux de l'Etat qui pousse les organismes à construire pour atteindre les objectifs du PCS ? Les besoins résultant d'études de marché et de prospections diverses ? Ou bien encore les besoins de développement propres à l'opérateur de logement social et nécessaires à son bon fonctionnement ? Nous verrons que la production de logement social sur ces territoires est bien souvent la résultante d'un subtil équilibre entre ces différents motifs, sachant que l'enjeu qui consiste à favoriser la mobilité territoriale des populations reste très minoritaire dans les discours.

a) L'expression de la demande sociale : une demande locative pour les jeunes, les personnes âgées et les ménages modestes « du cru »

Nous l'avons dit en introduction, la « réponse Hlm » dans les zones peu denses ne vient pas tant répondre à l'objectif national de résorber la crise du logement (et la demande locative sociale gérée au plan départemental) que répondre à des besoins spécifiques exprimés ou diagnostiqués localement, de manière plus ou moins empirique :

- garder **les jeunes (actifs)** au pays ou favoriser leur décohabitation et leur accession à la propriété;
- favoriser le **maintien des personnes âgées à domicile et à proximité des services** du centre bourg, ce qui par la même occasion peut rejoindre les enjeux de réaménagement et de dynamisation des centres bourgs (on pense notamment aux opérations « Cœur de village » financées par le Conseil général de la Drôme) ;
- **loger la main d'œuvre locale** travaillant sur les territoires touristiques (Cap Atlantique et Pays Terre Romane en Pays Catalan, confronté à la problématique du logement des saisonniers) et plus largement favoriser le développement économique de la commune (*loger les employés des services à la personne dans le cas de Cap Atlantique*) ;
- **favoriser plus largement la mixité des produits de logement et donc des populations sur un même territoire**, ce qui signifie répondre au déficit d'une offre locative, rendre possible l'accession à la propriété pour les ménages modestes et ponctuellement permettre le relogement d'un ménage en difficulté (« loger ses pauvres », comme le dira un élu).

La question de l'attractivité économique et du « moteur » du développement local est ainsi déterminante.

De manière générale, lorsqu'il existe une certaine attractivité des territoires et donc une pression sur le marché immobilier et lorsque cette pression est justifiée par un développement économique fort, la collectivité territoriale sait qu'elle peut trouver dans le logement social un élément pouvant compléter l'offre présente sur son marché local. En revanche, lorsque le territoire est moins attractif économiquement, mais que la pression est entretenue par le développement touristique et/ou périurbain (*comme dans le Médoc*), la réponse Hlm est vécue un peu différemment : beaucoup plus comme une réponse sociale, individuelle, pour tel ou tel ménage, ou collective pour les saisonniers ou pour les jeunes ou pour les personnes en grande difficulté.

b) La connaissance des besoins en zones peu denses : un enjeu pour les bailleurs comme pour les collectivités

Bien évidemment, en fonction des sites, l'appréhension des besoins des territoires peu denses par les bailleurs peut être différente et les moyens qu'ils consacrent à cette connaissance et à cette compréhension peuvent être plus ou moins importants.

Dans la Drôme par exemple, tel bailleur historiquement implanté dans les territoires peu denses se contentera de répondre à une demande exprimée localement alors que tel autre, pour lequel ces territoires sont un enjeu de développement, s'engagera dans une démarche prospective d'étude du marché et de sensibilisation des élus (via un prospecteur foncier).

Cependant, il apparaît de manière assez générale, qu'il n'existe que trop rarement de véritables dispositifs de veille ou d'étude qui permettent au bailleur, sur ses propres ressources, d'appréhender les problématiques des territoires et d'avoir vis-à-vis de ceux-ci une vision prospective de leurs évolutions. La Drôme, où les bailleurs utilisent l'observatoire de l'ADIL et sont associés à son perfectionnement, ou la Loire

Atlantique, où le fichier commun de traitement de la demande est également utilisé par l'ensemble des acteurs pour appréhender les besoins, font ainsi figure d'exception. Les bailleurs auraient plutôt tendance à effectuer une étude de marché uniquement lorsqu'ils sont sollicités et non dans une visée prospective.

« Depuis le lancement du Pays, on a pu identifier les besoins et les solutions alors qu'avant on avançait au coup par coup. La DDE 66 a également lancé un observatoire départemental de la demande sociale qui permet de mieux savoir où elle se trouve. Ça nous permet maintenant de rationaliser notre stratégie » rapporte un représentant de l'OPH qui consulte dorénavant son registre de demandeurs lorsque le maire le sollicite pour construire et peut parfois lui répondre qu'il n'a pas de demande réelle sur ce territoire. Il y a donc parfois un décalage entre la connaissance empirique (« tel ménage cherche à se loger ») des élus et celle plus distante des organismes.

Le Conseil Régional appuie le Pays Terres Romanes en Pays Catalan qui vient de réaliser la partie diagnostic de son schéma territorial de l'habitat. Néanmoins, ce travail semble encore peu communiqué auprès des techniciens intercommunaux qui sont au plus près du terrain et, dans le même temps, les acteurs du Pays considèrent ce temps d'étude trop long pour des problématiques en partie connues. La question de la connaissance des besoins est ainsi perçue comme un véritable frein à l'action.

Dans la Drôme, l'observatoire départemental du logement de l'ADIL constitue pour les organismes un véritable outil d'aide à la décision. On mentionnera notamment 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.

1.3 Les systèmes d'acteurs locaux : stratégies, positionnements et leadership

a) Le logement social du point de vue des collectivités locales : une question d'image et de densité

Le constat général est que les représentants des EPCI ou des communes qui ont été rencontrés ont généralement une approche neutre, sinon positive, mais **souvent « partielle » et « partisane » de la question du logement social**. Leur vision des Hlm reste encore très marquée par les clichés sur les formes urbaines (la ZUP ou la ZUS) et les problèmes sociaux qui sont accolés aux Hlm et aux grands ensembles (la violence urbaine ou les « cas sociaux ») avec lesquels certains font l'amalgame.

« Encore aujourd'hui, ce sont des bétonneurs pour certains maires » (Pays du Vexin Normand)

Pour certains, le logement social cadre encore mal avec l'image qu'ils souhaitent donner de leur territoire, un territoire où qualité de vie et tranquillité riment encore parfois avec faible densité et préservation d'une certaine homogénéité sociale.

« Notre développement est encore entravé par notre image de bailleur de la cité sensible » (un opérateur drômois).

C'est plus encore le contingentement des logements (notamment préfectoral), qui **fait craindre aux élus de perdre la maîtrise de leur peuplement**, alors même que l'on sait bien que la construction de logement social est, pour une commune, l'un des meilleurs moyens de maîtriser son développement. Cette crainte de voir arriver une population allogène et en difficulté, qui va perturber « l'équilibre » du peuplement et la « tranquillité » de la commune, est encore accentuée par l'émiettement communal et la faible densité qui caractérisent ces territoires et donc par la proximité très forte entre les élus et leurs administrés. Ce sont d'ailleurs souvent des communes dont les mairies et le foncier sont « détenus » par des propriétaires et/ou des agriculteurs « attachés à la terre » et qui n'ont pas engagé de politique de réserve foncière. De l'avis des bailleurs, cette crainte de ne plus maîtriser le peuplement a encore été alimentée par l'actualité récente, avec la mise en place du Droit au logement opposable.

« On est parfois confronté à de « l'empêcher de faire » dans certaines communes. Ce que recherche certains élus, c'est de conserver une sorte d'entre-soi » (un organisme Hlm du Gers)

« Ce n'est pas le logement social qui nous inquiète, mais bien plutôt la (non) maîtrise de notre peuplement » constate un élu.

Un technicien ira même jusqu'à déplorer l'amalgame qui perdure dans l'esprit de certains élus entre logement social et « logement des étrangers ».

En filigrane, ce qui est craint c'est aussi bien souvent la densité et la taille des programmes de logement.

« 24 logements sociaux dans une commune de cette taille, vous vous rendez compte ! » (un élu de la région de Manosque)

Dans une réunion rassemblant élus et organismes de Seine-et-Marne sous l'égide de l'AORIF, ces questions semblaient par exemple être la pierre d'achoppement de tout projet Hlm : *« il faut faire petit (individuel ou « maison de ville »), discret et surtout à destination des populations déjà résidentes, si l'on veut pouvoir construire... ».*

Face à ces problèmes d'image et de représentations, de nombreux organismes Hlm ont fait part de la nécessité d'employer d'autres mots. Le mot « social » est ainsi à bannir, tandis que les adjectifs « familial » « public », « abordable », ou encore le terme « jeunes actifs » font désormais partie du discours tenu auprès des communes (petites communes du Nord Drôme, Pays du Vexin Normand, Cap Atlantique...).

Pour les territoires de notre échantillon où les politiques de l'habitat sont les plus structurées, le constat est toutefois à nuancer et « l'acculturation » au logement social plus forte. Les discours des élus et techniciens de CIDERAL ou de la Communauté de communes de Rhône Valloire (nouvellement dotée d'un PLH) en témoignent : *« même si l'on n'est pas concerné par la loi SRU, les 20 % de logements sociaux sont rentrés dans les mentalités de la plupart des élus » (Drôme).*

On privilégie alors **une approche pragmatique à l'égard de ce type d'offre de logement : il s'agit avant tout de développer une offre locative** (opposée aux produits en accession non maîtrisée) à laquelle ils destinent des habitants du cru (notamment des jeunes actifs et des personnes âgées), contribuant ainsi à éviter la fuite des ménages (notamment les « jeunes générations » - Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault) vers d'autres communes ou au contraire à permettre un « retour au pays ». Certains secteurs seraient susceptibles d'accueillir des projets de logement en accession sociale à la propriété, mais si l'idée semble séduire quelques élus (en Seine et Marne, par exemple) et apparaît comme une source de développement pour certains bailleurs, il resterait sur la plupart de nos terrains à l'expérimenter et à faire la preuve de son efficacité pour répondre aux besoins des ménages.

En revanche, la « réponse Hlm » n'est que rarement abordée comme un outil de régulation du marché ou de désengorgement de la demande locative sociale. **Son intégration dans une stratégie de développement et dans un projet de territoire (lorsqu'il existe) reste à bien des égards une gageure.** Le maire d'une commune rurale du Gers à proximité de Toulouse rappelle ainsi que *« pour les autres élus de la communauté de communes, c'est l'emploi la priorité. Aujourd'hui, il y a un emploi pour 3 résidents. Dans l'esprit des élus, l'habitat n'est pas une priorité : ça se fait tout seul ! C'est le privé qui s'en occupe. »*

b) L'existence d'une culture du projet et d'une stratégie de planification

La principale distinction que nous avons repérée pour caractériser la dynamique à l'œuvre concernant la production Hlm repose en effet sur l'existence ou non d'un véritable projet de territoire et de sa traduction dans une dynamique intercommunale et dans des dispositifs de planification. Certains territoires observés fonctionnent selon une seule et même dynamique intercommunale (Loudéac) alors que d'autres se caractérisent par un fort émiettement politique (comme dans le Pays du Vexin Normand ou le Pays Terres Romanes en Pays Catalan), qui tend parfois à être dépassé sous l'effet d'une prise de conscience collective, bien que tardive (Cap Atlantique ou Communauté de Communes de la Save-Lisloise dans le Gers par exemple).

Du schéma territorial au PLH déclinant les objectifs de production par commune, il existe bien sûr toute une palette de documents et de cadres allant du plus « coercitif » (PLH comme dans la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault, PLU) au plus « incitatif » (aire d'étude du secteur de Manosque par exemple). D'aucuns paraissent même **très optimistes sur le rôle contraignant que vont jouer les nouveaux outils de planification, même si au moment de l'enquête, cela reste encore une gageure** : les PLU avec leurs emplacements réservés « mixité sociale », mais aussi les PLH dits de « deuxième génération », qui doivent être pris en compte dans les PLU, alors que jusqu'ici, les espaces ouverts à l'urbanisation étaient bien souvent sans rapport avec le diagnostic des besoins de logement :

« Les communes ont accepté le PLH sans réaliser qu'ils ne pourraient plus faire n'importe quoi dans leur planification. Aujourd'hui, il y en a plusieurs qui se réveillent et qui s'inquiètent » (un élu de la Communauté de commune Rhône-Valloire).

En l'absence de cadres contraignants et/ou acceptés par les communes, il existe des situations plus ou moins favorables à un partenariat entre organismes d'Hlm et collectivité, qui **reposent alors avant tout sur le volontarisme de certains élus ou techniciens** (Communauté de communes Vallée de l'Hérault) **et sur des relations privilégiées** (bilatérales voire « multilatérales »), mais rarement sur une culture du projet et sur des instances bien définies, telles que l'on peut les observer dans des territoires plus denses et mieux « outillés ».

« Les bourg-centres commencent à se mobiliser à travers la démarche de SCOT et à vouloir anticiper davantage la production de logements. Mais on est sur un territoire d'agriculteurs, à la culture très libérale, ce qui se ressent beaucoup dans les petites communes réticentes à une planification rigoureuse de leurs terrains ». (Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault)

Pour le dire autrement et si l'on reprend la typologie des territoires étudiés, il y a d'un côté les collectivités ou les communes qui n'ont pas de « vision » ni de projets de développement pour leur territoire (sinon au travers de l'expression d'un certain protectionnisme) et qui agissent au coup par coup : se laissant séduire par l'offre venant d'un promoteur ou convaincre par la demande d'un administré ou d'un intervenant social... et pour celles-ci, la réponse Hlm est contingente et subsidiaire. C'est notamment le cas de Manosque où les organismes Hlm ont été mis en concurrence au même titre que les promoteurs privés.

Il y a, d'un autre côté, des EPCI et des municipalités qui décident de ne pas subir la pression foncière intrinsèque ou provenant des agglomérations voisines, mais qui cherchent à la canaliser et à en tirer parti (c'est le cas de Rhône-Valloire, une petite communauté de communes qui s'est dotée d'un PLH et s'est inscrite dans un SCOT entendant structurer le développement du territoire face à la pression lyonnaise). Celles-ci généralement cherchent à offrir sur leur territoire toute une gamme de possibilités de logements, qui englobe le locatif et le locatif social, tout en veillant à un développement cohérent et durable.

Il y a aussi des situations intermédiaires où des politiques de l'habitat émergent et où les acteurs locaux s'apprêtent à changer d'attitude, passant de l'attentisme frileux au projet de développement, qui englobe d'ailleurs l'accueil d'activité économique, l'implantation d'équipements publics et le renforcement des infrastructures de transports. Cette prise de conscience tardive, survenant après le constat d'échecs de certains programmes (Syndicat mixte du Savès dans le Gers), conduit les acteurs à s'inscrire dans une logique de rattrapage, dans un contexte où la contrainte foncière laisse peu de marges de manœuvre (cas de CAP Atlantique).

c) Les forces en présence sur les territoires peu denses : des situations très contrastées

Les Conseils généraux et dans une moindre mesure les Conseils régionaux (et parfois même les Pays qu'ils soutiennent), jouent un rôle de plus en plus important dans la genèse et la structuration des politiques du logement sur ces territoires peu denses et a priori peu ou pas outillés.

Pour les Conseil Généraux, ce rôle de leadership et de mise en cohérence des différents acteurs est d'autant plus affirmé qu'ils ont pris la délégation des aides à la pierre. La réalisation d'un PDH constitue à ce titre une première étape dans la réflexion autour de ces territoires et tous ont à cœur d'élaborer un diagnostic et des orientations au plus près des intercommunalités. Ils relient par ailleurs fortement les politiques de l'habitat à l'aménagement du territoire (politiques des transports, de l'emploi...).

Le Conseil Général de l'Eure a pris la délégation des aides à la pierre et est le premier à avoir finalisé un PDH. Il envisage désormais de mettre en œuvre des conférences territoriales du logement pour aller à la rencontre des communes.

Le Conseil Général de Loire Atlantique est en cours d'élaboration de son PDH qui se veut directement opérationnel (urgence de programmer du locatif social pour répondre à la demande) et envisage de territorialiser sa politique en négociant des objectifs de construction de logement social par intercommunalité, voire par bailleur. Le PDH doit ainsi servir de base à une « précontractualisation » avec les intercommunalités et les organismes Hlm.

Le Conseil Général de la Drôme s'est vu refusé par l'Etat la délégation de compétences, mais n'en est pas moins fortement investi dans les politiques du logement, avec un plan d'action très structuré, des aides financières importantes et un dispositif d'observation connu et reconnu (porté par l'ADIL). On retrouve le même type de situation en Gironde où le Conseil Général a élaboré son propre Schéma Départemental de l'Habitat Durable.

Le Conseil Général du Gers est considéré comme l'acteur majeur des politiques du logement et de l'habitat, même s'il se refuse à ce jour à prendre la délégation des aides à la pierre, craignant un désengagement progressif de l'Etat que ne pourrait compenser un « département qui a des moyens faibles » (1,5 million d'€ au total, fonctionnement et investissements, en matière d'habitat). Sa politique s'articule autour d'un schéma de l'habitat voté en 2005 et qui doit être retravaillé cette année. Les grandes orientations sont la sensibilisation des élus quant à la planification du développement de leur territoire (en relation avec le CAUE) et l'aide au logement très social (le Conseil Général n'abonde les aides de l'Etat que sur les logements sociaux destinés aux ménages ayant des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS).

Les régions sont quant à elles plus ou moins investies sur les politiques du logement et d'autant plus proches des territoires que les acteurs du logement sont peu structurés et les départements moins bien outillés.

Dans le Languedoc-Roussillon, le Conseil Régional se dote progressivement d'une véritable politique du logement et de l'habitat qui va de la création d'un Etablissement Public Foncier (qui rentrera officiellement en fonction le 6 novembre 2008), à la contractualisation avec les territoires, notamment les Pays (avec notamment des aides pour réaliser des études) en passant par l'octroi d'aides à la pierre conséquentes (en l'occurrence fonction du nombre de mètres carrés afin de favoriser les grandes typologies). Hors ANRU, le budget régional d'investissement en faveur du logement est désormais passé à près de 10 millions d'€ annuels.

La Région PACA s'investit de plus en plus dans les politiques du logement via son EPF, des aides à l'ingénierie de projet pour les petites communes, des études de besoin et des aides financières pour réduire les surcoûts du foncier et du logement social dans des zones où leur équilibre est plus ardu (le secteur de Manosque, bien qu'en très forte tension, est toujours classé en zone 3 pour le logement social, alors qu'il existe un PIG pour le logement privé dans le cadre de l'arrivée d'ITER).

En tant que territoires de projet de développement, **les Pays sont apparus pour leur part comme des acteurs pouvant être moteurs** pour sensibiliser les communes et les inciter à se saisir de la problématique du logement :

Le Pays « Drôme des Collines » souhaite pour sa part rester dans une posture d'incitation et d'impulsion en matière de politique du logement. Il a notamment porté et financé des études portant sur les besoins de logement et le foncier et contribue au fonctionnement de l'observatoire du logement de l'ADIL.

Dans le Gers, le Pays des Portes de Gascogne couvre plus de 150 communes pour une population totale d'environ 60 000 habitants, avec un seul salarié à temps plein. Dès lors, le travail stratégique élaboré en 2004-2005 afin d'évaluer le phénomène d'arrivées de nouvelles populations n'a pu être suivi d'actions, faute des compétences : « on doit se contenter de faire de la sensibilisation ».

Le pays Terres Romanes en Pays catalan s'est engagé dans l'élaboration d'un schéma territorial de l'habitat, sous l'impulsion du Conseil régional et après avoir déjà réalisé une étude sur l'habitat saisonnier. Néanmoins, cette intervention peine encore à générer la mobilisation attendue, faute d'une reconnaissance suffisante de l'entité « Pays » et de ses compétences réelles.

Le Pays Médoc a porté une étude pour mettre en place un PLH sur l'ensemble de son périmètre. Cette étude intervient dans la continuité d'autres réflexions dont une première grande étude sur la gestion de l'eau après la tempête de 1999 qui a permis de mettre en place un mode de fonctionnement (comité de pilotage et travail avec des opérateurs) et de créer des habitudes de travail. Le PLH pose un diagnostic et des enjeux à l'échelle du Pays Médoc et doit être décliné par CC (objectifs de construction, types de logements, outils à mettre en œuvre). D'ici début 2009, 5 des 6 CC devraient signer un PLH réglementaire, directement opérationnel.

Quant à **la place de l'Etat dans les politiques locales**, si tous s'accordent pour fustiger son désengagement financier, la DDE joue encore un rôle non négligeable d'assistance aux petites communes et retrouve même une certaine légitimité dans le cadre de la mise en œuvre et de la déclinaison territoriale du Plan de cohésion sociale, quant elle n'est pas un maillon essentiel du partenariat local (c'est le cas dans la Drôme, mais aussi dans le Gers).

Les collecteurs du 1% occupent pour leur part une place jugée « ambiguë » au sein du jeu d'acteurs intervenant dans les zones peu denses. En effet, ils ne sont pas des « animateurs » de territoires et portent rarement la cause du logement social dans les petites communes, qui, par exemple, serait nécessaire pour loger des salariés travaillant dans des entreprises du territoire. Les collecteurs sont en effet confrontés à l'impossibilité bien souvent d'agir en proximité avec les territoires peu denses. Rares sont les grandes entreprises qui emploient une main d'œuvre abondante dans ces territoires mais surtout rares sont les collecteurs qui interviennent de façon territorialisée. Malgré cela, et parce qu'aujourd'hui il est presque impossible de boucler un plan de financement sans faire intervenir les collecteurs, les organismes font le nécessaire pour mobiliser leur participation. Plusieurs cas de figure sont possibles, lesquels ne jouent que trop rarement en faveur d'une politique locale raisonnée de l'habitat :

- cas des collecteurs qui refusent d'intervenir sur des programmes qu'ils considèrent éloignés des zones d'emplois les plus importantes (ils collectent pour le niveau national et se désintéressent du local) ;
- cas des collecteurs qui abondent automatiquement dans les montages financiers (de façon plus ou moins importante), laissant à l'organisme le soin de gérer les attributions qui correspondent à son droit de réservation (lequel est utilisé en général pour loger des candidats amenés par les communes) ;
- cas des collecteurs qui souhaitent investir et faire jouer leur contingent sans pouvoir alimenter ce parc de candidatures, compromettant les opérations du fait que les élus locaux ressentent ces conditions comme une menace pour le peuplement de leur commune (cas du secteur de Manosque où certaines communes se méfient de leur intervention alors que d'autres déplorent que cette manne financière échappe au territoire d'implantation des entreprises).

d) Les opérateurs du logement social : historique et positionnement

Dans ce système d'acteurs propre à chaque territoire, le nombre et la nature des bailleurs présents (OPH, mais aussi ESH) est parfois fonction d'un partage historique du territoire, mais aussi et surtout de la politique menée par l'organisme qui avait traditionnellement une vocation départementale (l'ODHlm mais aussi certaines SA Hlm) et qui explique souvent l'existence d'un parc dans les secteurs peu denses.

Trois possibilités distinctes peuvent d'ailleurs se faire jour :

- L'organisme, parce qu'il est présidé de longue date par des élus originaires de territoires peu urbanisés **met l'accent sur ces secteurs peu denses** (Cas du Médoc en Gironde, du Nord de la Drôme ou du Gers) ;
- L'organisme, parce qu'il est considéré comme l'opérateur du Conseil Général ou parce qu'il est historiquement lié à un territoire particulier, **a des difficultés à s'implanter sur un territoire opposé politiquement** (cas de Cap Atlantique ou de Manosque) ;
- L'organisme, parce qu'il intervient sur un vaste territoire parmi lequel figure des zones en expansion (type ville nouvelle) ou en rénovation urbaine (Habitat Pays de Romans dans la Drôme) ou parce qu'il connaît des difficultés financières, tarde à se mobiliser sur les zones peu denses, étant fortement **« capté » par des problématiques plus urbaines** (Cas de la Seine-et-Marne et des Côtes d'Armor). A l'inverse bien sur, la présence d'un opérateur fort à l'échelle de l'agglomération entraîne un positionnement de l'organisme départemental exclusivement sur le territoire plus rural (Hérault Habitat pour la Vallée de l'Hérault ou l'OPH 66 dans les Pyrénées-Orientales).

Longtemps les communes ou les EPCI ont eu un positionnement « modeste » face aux organismes. Aujourd'hui, le rapport de force aurait tendance à se rééquilibrer.

Loudéac, puis la CIDERAL a ainsi pris des initiatives pour contourner les bailleurs qui ne « venaient pas » et les financeurs (l'Etat, surtout) qui ne soutenaient pas les collectivités. Cela a occasionné la production d'un parc social municipal ou sous la responsabilité de l'EPCI (sans le financement et l'agrément de l'Etat). De même, l'invite faite à des bailleurs extérieurs au département pour intervenir là où les locaux tardaient à se mobiliser.

Pour conclure, on constate que les rapports de force ou en tout cas le leadership dans le système d'acteurs local peut être plus ou moins étoffé suivant les cas et s'avère déterminant dans la façon de produire des réponses Hlm dans des territoires peu denses. Ce constat pose aussi **la question de l'équité territoriale de cette réponse Hlm**, sachant, au surplus, que les systèmes d'acteurs et les forces en présence ont pu évoluer récemment ou sur un temps plus long. Le plus souvent, on remarque **la prépondérance de l'échelon communal et des élus locaux comme principaux interlocuteurs du bailleur**, les Conseils généraux et l'Etat (via la DDE) soutenant toujours plus ou moins fortement les projets de logement (financement et ingénierie) et plus largement la structuration des politiques de l'habitat.

II. STRATÉGIES, RÉPONSES APPORTÉES ET BONNES PRATIQUES IDENTIFIÉES

2.1. Les stratégies de développement des organismes et la réceptivité des collectivités

a) L'existence d'une « commande publique »

Plusieurs cas de figure sont possibles quant au positionnement des organismes d'Hlm vis-à-vis des territoires peu denses et des besoins qui s'expriment. Ce positionnement est bien souvent lié à l'histoire de son développement, à sa collectivité de rattachement et/ou à l'existence d'une « commande publique » :

- Le bailleur, parce que son histoire, son parc ou son statut (office départemental) l'y incitent est déjà implanté sur le territoire, il peut même avoir à proximité ou sur le territoire concerné une agence ou une « antenne » ;
- Le bailleur a été sollicité récemment pour produire sur le territoire concerné, à l'invitation d'une intercommunalité ou d'une commune (elles-mêmes ont pu être orientées éventuellement par un collecteur du 1% ou par les services de l'Etat) ; parfois sur la base d'un savoir faire spécifique (FJT par exemple)
- Le bailleur a été approché pour répondre à des sollicitations du Conseil général qui dans le cadre de ses nouvelles compétences souhaite avoir une action en direction des territoires non-urbains (souvent hors agglomération et notamment en dehors de celles qui ont « pris délégation des aides à la pierre »), que l'opérateur soit officiellement « l'opérateur » du Conseil général (Drôme) ou qu'il ait un fort ancrage territorial (Alpes de Haute-Provence).
- Le bailleur, dans le cadre d'une stratégie liée à son développement, a prospecté des territoires en organisant des rencontres avec les élus des communes concernées.

Si la connaissance des besoins de logement (exprimés localement ou diagnostiqués dans le cadre de systèmes d'observation plus ou moins formalisés) détermine en partie la « réponse Hlm », cette dernière est aussi et surtout corrélée aux problématiques locales et à la réceptivité des territoires face à la question du logement social, mais aussi face à l'intervention de tel ou tel opérateur.

La plupart des bailleurs ont toutefois signalé qu'ils **consacraient l'essentiel de leur effort et de leur développement aux territoires où ils étaient déjà fortement investis** et où la production accompagne un projet de développement (les PRU ou les villes nouvelles...) ; **la production en « diffus » apparaît ainsi comme une activité un peu annexe**, parfois même comme un luxe ou encore comme quelque chose à quoi l'on consent en référence à son image locale, aux relations nouées avec les élus locaux et aussi parfois en référence avec sa vocation, comme nous l'avons déjà évoqué.

« Nous, on offre nos services. On n'est pas demandeur. On attend que les maires nous sollicitent ». (un organisme Hlm du Gers)

« Il faut toujours dire oui à un maire et après on voit comment on fait. Cela oblige à être souple et imagitatif » (un organisme de l'Eure)

Du point de vue des organismes Hlm, la manière d'appréhender l'offre de logement social est très souvent conditionnée :

- par **la taille des opérations envisageables**, les seuils minimaux d'intervention tels qu'exprimés par certains opérateurs oscillant entre 4 et 10 logements suivant les territoires, pour des raisons liées à l'équilibre et à la conduite de ces opérations toujours spécifiques au contexte et à la demande exprimée par la collectivité ;
- par **la nature même de la production** : les représentants des communes ou des EPCI parleront d'opérations en acquisition-amélioration pour faire (re)vivre un patrimoine bâti, d'un pavillon en PLAI pour effectuer un relogement ou d'un programme en individuels ou en petit collectifs... La question de l'accession sociale à la propriété est quelque chose qui apparaît complémentaire de leur action sur le locatif social ou alors comme quelque chose qui doit être réfléchi (l'outil PSLA par exemple).

b) Le positionnement des territoires dans l'espace régional et métropolitain

La situation des territoires peu denses et donc leur place dans l'espace régional ou métropolitain est également un déterminant essentiel de la stratégie des organismes et de leur niveau d'investissement sur ces secteurs. Ainsi, on constate que **l'existence d'une polarité urbaine, économique ou touristique à proximité** est un atout pour appréhender un territoire et envisager de s'y implanter ou d'y développer son parc.

La CIDERAL, à l'inverse, avec son statut de Communauté d'Agglomération et avec sa configuration d'agglomération « resserrée » autour de Loudéac présente davantage d'atouts pour un bailleur qui aurait une stratégie de développement de son parc.

Le territoire de Dammartin (77) pêche par une absence de polarité urbaine et par une intercommunalité sans consistance. Aucune commune ne parvient véritablement à se dégager comme « ville-centre » d'un ensemble urbanisé et le territoire cantonal est divisé en trois communautés de communes qui regroupent des communes sans continuité territoriale, sans réel partage des objectifs de développement et sans une vision collective de l'intérêt général. Aux clivages politiques s'ajoute sur ces territoires la question du partage de la manne fiscale qu'apporte la proximité de l'aéroport de Roissy et dont ne bénéficient que quelques communes (lesquelles en raison de la zone d'exposition au bruit de l'aéroport ne peuvent prétendre à aucun développement de leur urbanisation.)

« A Font-Romeu, c'est important pour nous d'y être, surtout par rapport à la demande saisonnière. Chaque année cela se vérifie. L'OPH 66 n'a pas vocation à faire du logement saisonnier, mais le logement « banal » permet de répondre à la demande sans que cela ne pose de problème budgétaire, malgré la vacance » (Pays des Portes de Gascogne)

Même dans les secteurs très dynamiques, **la question de l'accessibilité et de la desserte en transport public** est ainsi première pour assurer une bonne occupation du parc et pour faciliter sa gestion future. Dans le Nord Drôme par exemple, un investissement le long du formidable axe de communication qu'est la Vallée du Rhône sera considéré comme plus « sûr » qu'une opération dans les vallées plus enclavées, bien que très dynamiques démographiquement.

À l'inverse, dans les zones les moins denses et les moins bien reliées au reste du territoire, c'est la durabilité de l'investissement et sa pertinence par rapport à une gestion future (dans une logique de mutualisation des coûts) qui interroge parfois les bailleurs, et ce quelles que soient les tensions observées par ailleurs :

« Tel élu m'appelle pour venir construire parce qu'il a des demandes, mais celles-ci existeront-elles encore une fois l'opération livrée ? » (des bailleurs de la Drôme et des Pyrénées-Orientales)

« On est sur un territoire de passage, les besoins sont fluctuants » (un bailleur des Alpes de Haute-Provence)

« Nous on a développé des agences de proximité, mais la tendance pour les autres bailleurs serait plutôt à une centralisation de leurs moyens » (un bailleur girondin)

« On cherche à se développer sur des territoires où l'on sait que l'on pourra intervenir sans trop de difficultés depuis nos agences » (Pays du Vexin Normand)

Certains feront valoir la faible demande et même l'impasse que pourraient constituer certains relogements, à terme, dans une commune qui ne pourrait pas fournir de nouveau candidat lors de la première rotation. Ce type de crainte, réelle car il existe une vacance dans certaines communes, se retrouve dans le Médoc. Cela a été évoqué aussi dans les Côtes d'Armor et en Seine-et-Marne mais pour indiquer que cela ne concerne pas le Canton de Dammartin ou le territoire de CIDERAL qui sont, eux, à l'inverse, considérés comme suffisamment attractifs et bien situés.

2.2. Les produits proposés par les organismes en réponse aux sollicitations des territoires (et à la demande sociale)

Les produits et les productions de logements sociaux que l'on retrouve sur les territoires peu denses sont finalement très divers :

- **De l'habitat individuel** de type pavillons produits depuis les années 60 et qui ont la particularité de se « fondre » dans la production locale. Ils sont rarement regroupés mais ils peuvent être accolés. La période récente a vu fleurir quelques « maisons de villes » qui apparaissent comme une déclinaison de ce principe (avec en général la fonction de densifier ou d'apporter une image urbaine à un centre bourg...). Quelques logements individuels en PLAI ont pu être produits selon ce modèle aussi pour le relogement de ménages ressortissant des communes demandeuses : il s'agit souvent d'un produit « adapté » pour des problématiques sociales « lourdes » ;
- **Des petits collectifs** de type « barres » ou « plots » de 5 à 20 logements, produits dans les années 70 ou 80 et généralement proches des centre-bourgs ;
- **Des formes hybrides entre le collectif et l'individuel**, s'observent également au sein d'opérations mixtes : « gros pavillon » de plain-pied ou en R+1, partagé en différents appartements (2 à 4 logements type F2 ou F3) au sein d'un lotissement. Ces produits répondent à la nécessité de densifier tout en préservant une certaine individualité. À Moussy-le-Neuf (dans la CC de la Goële et du Multien, Canton de Dammartin), chaque lotissement comporte un bâtiment (un « gros pavillon ») réservé à 3 ou 4 ménages.
- **Des opérations en acquisition/amélioration dans un bâti existant** en centre-ville ou cœur de village. Le produit proposé est autant une manière de répondre à un problème immobilier qu'à un besoin social identifié a priori. Il peut s'agir d'un logement isolé ou d'une grande bâtisse qui sera découpée en plusieurs lots. Ce type d'opération peut être encadré et favorisé par une opération de plus grande ampleur (de type OPAH, PIG voire PST). Ponctuellement, il peut s'agir de racheter le bien à des accédants endettés sur la demande d'un maire. Un organisme Hlm intervient actuellement dans une opération de réhabilitation d'un hôtel particulier classé aux Bâtiments de France afin de réaliser

des logements sociaux. Cette démarche est qualifiée d'« exemplaire » par le maire de la commune en question.

Les bailleurs insistent généralement sur la qualité de leurs réalisations récentes qui intègrent de **nombreuses normes et préoccupations environnementales**. D'aucuns pensent à ce sujet que la comparaison avantages/inconvénients entre une opération à caractère social et une autre directement portée par un promoteurs peut basculer en faveur des organismes d'Hlm en raison de cette attention apportée à la qualité des produits et à la maîtrise des charges induites (c'est notamment le cas dans la Drôme où le marché locatif privé propose des produits d'un prix au m² peu éloignés du logement social, mais avec des performances énergétiques plus faibles et donc des charges plus élevées).

Dans le Pays du Vexin Normand, « les communes veulent toutes leurs opérations exemplaires en termes de développement durable. » Certaines ont vu se construire des immeubles de très mauvaise qualité et chers avec le De Robien, limite marchands de sommeil. Elles commencent à se rendre compte que ce qu'on peut leur proposer est de bien meilleure qualité » (un bailleur dans le Vexin Normand)

Plusieurs types d'entrées sur les territoires peu denses sont donnés aux organismes, qui peuvent s'inscrire dans différents types de procédures :

- **la réponse au cas par cas** déjà évoquée et qui ne dépasse guère 3 à 4 logements (besoin ponctuel, opportunité foncière, patrimoine à réhabiliter), qui peut être encadrée par certaines contraintes et principes pour les secteurs les plus « outillés » : *Cap Atlantique a posé l'obligation, pour les promoteurs privés, de programmer 20% de logement social dans les opérations de plus de 5 logements ;*
- **la réponse programmée mais « fermée »**, consistant à être invité à investir un lot dans un lotissement pour y produire des produits en accession sociale ou quelques logements individuels ou collectif regroupés dans un pavillon ou quelques « maisons de ville ». Le nombre de logements produits oscille alors entre 1 et 5, guère plus (15 à 20 dans certains secteurs comme le Pays Médoc où les organismes Hlm sont réticents à se lancer dans des opérations plus petites) ;
- Face à la cherté du foncier et à la concurrence des promoteurs privés, d'autres réponses se développent : **la VEFA apparaît de plus en plus comme une alternative pour les organismes Hlm**, qui restent cependant prudents au regard de la crise actuelle, bien qu'ils soient du coup invités à venir « sauver » quelques programmes privés difficilement commercialisables. Ils souhaitent alors être sollicités en amont par les promoteurs et non pas au dernier moment, comme cela peut être le cas actuellement, afin d'être associés à la conception des logements. Certains bailleurs développent notamment leur intervention sous la forme de « **macro-lots** », conjuguant dans une même opération des lots en accession ou des lots à bâtir et des logements locatifs sociaux (50 % minimum dans la Drôme)

« On accepte la VEFA quand on est associé à l'appel d'offre pour avoir un regard sur le dessin et l'architecture. Avec les promoteurs, on demande une cage d'escalier indépendante. » (un organisme en Loire Atlantique).

La vente à des organismes Hlm de produits issus de la promotion immobilière est de plus en plus fréquente à l'est du Pays des Portes de Gascogne (à proximité de Toulouse) où les produits De Robien et les logements en accession peinent à trouver preneurs. Si ces difficultés sont de vraies opportunités pour les bailleurs sociaux, ceux-ci doivent toutefois composer avec une qualité du bâti nettement inférieure aux normes, entraînant de nouveaux surcoûts.

L'accession sociale : une attente croissante des élus mais des incertitudes persistantes pour les bailleurs

L'accession sociale à la propriété n'apporte pas, à proprement parler, de la diversité en termes de formes urbaines, mais constitue indéniablement un élément de diversité en termes de peuplement et d'enrichissement de la gamme des produits-logement. Les bailleurs sont encore prudents en ce qui concerne le développement de ces produits dans les zones peu denses. Pour le Conseil Général de Gironde, il faut veiller à ce que l'accession sociale ne favorise pas encore l'étalement urbain, mais malgré une priorisation des besoins sur du locatif social, le département reconnaît que l'accession sociale peut être nécessaire si l'on veut créer des parcours résidentiels.

Pour les organismes Hlm, le PSLA reste une opération encore difficile à équilibrer et ces derniers montrent encore une certaine réticence à s'y engager. « L'accession sociale est difficile à mettre en œuvre sur des terrains à 400€ le m² » explique une SA Hlm de Loire-Atlantique. Un autre organisme précise : « on ne fait pas du tout d'accession à la propriété. Je n'y ai jamais cru. Le PSLA est presque plus onéreux que l'accession directe. ».

Le PASS foncier semble en revanche susciter beaucoup plus d'intérêt de la part de élus, des bailleurs et des primo-accédants. Globalement, les bailleurs reconnaissent cependant que l'accession sociale peut constituer une porte d'entrée pour convaincre les élus locaux de leur confier des opérations. L'accession sociale devient alors un élément de la mixité d'un programme dans lequel on retrouvera de l'accession libre, de l'accession sociale et quelques logements locatifs sociaux (PLUS ou PLAI).

À Ecos dans le Pays du Vexin Normand, une SA Hlm va bientôt livrer une opération comprenant une gendarmerie avec 14 logements pour les gendarmes, 11 logements locatif PLUS, 8 logements PSLA et 15 lots à bâtir.

Sur le territoire de Cap Atlantique, La Turballe a récemment réalisé une opération de 90 logements dont 24 en locatif social (produits par une SA Hlm), 12 PSLA (produits par une coopérative Hlm) et une partie en accession aidée. Pour ces derniers, le montant de l'aide pouvait atteindre un total de 39000€ (13000 si moins de 30 ans ; 13000€ si primo accédant et enfin 13000€ si accession avec le PTZ). En contrepartie, d'autres terrains ont été vendus un peu plus chers. 80% de ceux qui ont bénéficié de cette aide sont des artisans qui ont accédé en lot libre puis ont construit eux-mêmes leur maison. Pour le maire de La Turballe « c'est une véritable réussite » et il envisage déjà de renouveler l'expérience en regroupant les parcelles d'une trentaine de propriétaires fonciers en vue de produire 65 lots dont une partie sera destinée à la production locative sociale en petit collectif et une partie en accession aidée. « C'est une démarche participative » précise-t-il.

Dans le canton de Dammartin, la question est d'autant plus importante que les échecs des projets d'accession libre sont monnaie courante notamment en raison d'une perte d'emploi ou d'une rupture conjugale. Il revient souvent aux services des communes d'avoir à prendre en charge les effets de ces échecs (relogement, prise en charge sociale, etc...) Pour la commune comme pour le ménage, la sécurisation des parcours qu'apporte l'accession sociale est appréciée favorablement. Il reste néanmoins à développer ces réponses qui ne sont encore pour l'heure qu'à l'état de projets. Cela pourrait faire l'objet d'une expérimentation de l'USH (avec l'AORIF) que d'accompagner des bailleurs dans le développement de ces produits.

Les élus de la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault appellent fortement au développement d'une offre en accession sociale ou en location-accession. Néanmoins, la concrétisation de ces ambitions se heurte aujourd'hui à l'identification difficile de la demande véritable des ménages envers ce genre de produits, à l'inverse d'une demande locative sociale mieux identifiée.

Le Conseil Général du Gers ne finance pas à ce jour l'accèsion sociale à la propriété. Néanmoins, une participation au dispositif Pass-Foncier devrait être discutée prochainement, le déclenchement de ce dispositif nécessitant en effet la participation d'une collectivité locale, participation que ne pourraient supporter à ce jour les communes souvent de petite taille que compte le Pays des Portes de Gascogne.

« On fait parfois de l'accèsion sociale, sans pour autant que cela marche vraiment. Il faut pouvoir mobiliser du foncier à bas prix, ce qui est actuellement difficile. On ne peut en faire que lorsqu'il y a une forte mobilisation de la collectivité locale ». (SA Hlm du Gers)

2.3. La question des partenariats entre pouvoirs publics, EPCI et organismes d'Hlm

Lorsque l'on aborde la question des relations qui se nouent entre collectivités et organismes Hlm, il faut l'envisager selon deux niveaux qui sont ceux du partenariat dans l'élaboration des politiques du logement (diagnostic des besoins, définition des priorités et des actions, suivi et évaluation...) et du partenariat dans le montage des opérations proprement dites, avec toute la question de l'ingénierie de projet et de l'équilibrage financier des opérations.

a) Partenariats stratégiques dans l'élaboration des politiques du logement et « alliances objectives » entre bailleurs et collectivités

Quelques remarques préalables nous paraissent nécessaires pour mieux cerner les cas de figure qui existent dans le dialogue entre les Communes, les EPCI et les bailleurs :

- d'abord, **les communes restent souvent l'interlocuteur privilégié des organismes** (même lorsque l'EPCI commence à affirmer sa compétence vis-à-vis des communes (par exemple CIDERAL ou Rhône Valloire, même si cette dernière cherche plutôt à porter assistance aux petites communes qu'à s'y substituer). *La Communauté de communes de Dammartin en Goëlle est encore trop en retrait malgré un schéma directeur en cours d'étude (dans le cadre d'un syndicat ad hoc). La délégation des aides à la pierre est un instrument qui permet de considérer « que l'on a la main » (CIDERAL) mais il n'est en rien déclencheur ou moteur. Dans le Gers, un organisme Hlm concède que l'interlocuteur exclusif est la commune, jamais l'EPCI et qu'à ce titre, il n'est jamais informé d'éventuelles démarches telles qu'un PLH ou autre ;*
- ensuite la relation entre l'organisme et la commune, lorsqu'un projet émerge, conduit souvent le bailleur à se positionner comme « **accoucheur** » **du projet, avec un coût de gestion et d'ingénierie de ce projet très élevé**, un temps de maturation du projet plus lent en raison de la proximité des élus avec leur territoire et parfois de la faible réactivité de la commune... et au final une probabilité de ne pas aller au bout assez élevée (notamment pour des raisons financières ou par réticence des élus) ;
- dans certains cas, la relation peut être un véritable partenariat où les deux parties (commune ou EPCI et organismes) apportent ce qui leur revient d'apporter (ingénierie, etc.) dans un esprit constructif, mais cela nécessite **qu'il y ait de véritables moyens d'ingénierie** au sein des services de la collectivité locale comme du bailleur.

CIDERAL et Rhône Valloire peuvent jouer ce rôle en raison de la présence d'une chargée de mission ; sachant que certains élus, peuvent aussi avoir un rôle moteur, sans pour autant être en capacité d'assurer le rôle nécessaire de « cheville ouvrière » du partenariat local.

Sur le territoire de Cap Atlantique, les bailleurs entretiennent une relation tripartite avec l'EPCI et les communes. Avec les services techniques de Cap Atlantique, le bailleur travaillera sur les opportunités foncières et le montage financier tandis que la gestion locative est assurée en relation avec les communes.

Certaines collectivités sont donc parvenues, au cours du temps, à construire une relation riche et productive avec les bailleurs. Ces derniers ne sont pas en reste et produisent du relationnel et de la confiance avant de produire des logements : conseils aux élus, échanges réguliers sur le peuplement, le fonctionnement du parc, « dépannage » et « coup de main », tant pour réaliser un relogement d'un candidat repéré par l'une ou l'autre des communes que pour intervenir dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'acquisition-amélioration en centre ville. Le relationnel, et plus généralement le travail de conseil et d'information auprès des communes, se fait néanmoins de manière individuelle et ne relève que très rarement d'une démarche collective.

Il existe ici ou là des outils (des instances) sinon de dialogue entre pouvoirs publics et organismes d'Hlm tout au moins permettant de faciliter le dialogue.

En Seine-et-Marne, des conférences bailleurs/Maires sont organisées sous l'égide de l'ARHlm (AORIF) qui attirent certains élus mais qui ne fonctionnent pas, aux dires de certains bailleurs comme de vraies instances où l'on travaille les questions de fond (le peuplement, les attributions, le financement, la densité urbaine et la durabilité du bien, la gestion sur le long terme, etc...). Cela reste très formel.

A bien des égards, on peut parler, lorsque le lien existe, d'une « alliance objective » entre les collectivités et les bailleurs tant leurs intérêts peuvent être convergents :

- pour l'un, il s'agira de **disposer d'un « ensemblier »** qui livre « clé en main » un produit et un suivi en termes techniques et en termes de gestion locative. « Les maires attendent aujourd'hui qu'en leur fasse du clé-en-main. Parfois, on nous demande même de résoudre le problème de toiture de l'église... C'est d'ailleurs pour cela qu'ils sont souvent attirés par la promotion immobilière : parce que des commerciaux leur proposent des projets clés en main. Globalement, l'organisme a toutes les casquettes : l'aménageur, le syndic... » (SA Hlm du Gers)
- pour l'autre, il s'agira de se rapprocher de certains territoires où pourront se dégager des possibilités de développer son patrimoine.

Si la stratégie de la fidélisation qui peut être déployée par les EPCI comme par les organismes est répandue (notamment face à des bailleurs non implantés historiquement et qui seraient tentés de venir « faire des coups »), il faut également signaler des stratégies inverses de mise en concurrence des bailleurs de la part de communes qui peuvent être pénalisantes pour le développement d'une offre de qualité, mais aussi pour la qualité de la gestion par la suite. C'est par exemple le cas dans le secteur de Manosque, où les bailleurs sont de fait plus concurrents que complémentaires, alors même que la région est à la traîne en matière de production.

Au final, ce que les collectivités locales tendent à reprocher aux organismes de logement social, c'est bien souvent leur **manque de moyens d'ingénierie dans le montage des projets et le « passage à l'acte » opérationnel**, alors même que les organismes se défendent en fustigeant le manque de soutien financier et politique dans la genèse et la concrétisation des projets.

Dans la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault, le partenariat avec l'office départemental est très apprécié. Toutefois, la mise en œuvre de certains projets se heurte à l'insuffisante capacité technique de l'organisme à porter simultanément l'ingénierie et la maîtrise d'ouvrage de plusieurs projets. Si l'accord de principe est facilement trouvé, les réalisations ont plus de difficultés à voir le jour.

En tout état des cause, on constate que **la capacité qu'ont les organismes Hlm d'être des aménageurs est mal connue et donc très peu sollicitée par les collectivités** (c'est le cas dans le Gers et la Drôme). Il faut considérer aussi que certains bailleurs restent très en retrait vis-à-vis de cette fonction (jugée « risquée » financièrement, par exemple par l'OPAC de Seine et Marne). Par ailleurs, l'urbanisation des territoires peu denses se fait rarement sous la forme de ZAC : les formules du lotissement ou de l'acquisition-amélioration de biens disséminés dominant. Quoi qu'il en soit, la quasi-absence d'aménageurs sur ces territoires peu denses se fait d'autant plus douloureusement sentir que les collectivités et même parfois les organismes de logement social pour le montage d'opération, dispose de peu de compétences et de moyens humains en la matière.

b) Des partenariats opérationnels dans la réalisation des produits

Le besoin de nouer des partenariats locaux est d'autant plus prégnant que la part de l'Etat dans le financement de la production diminue (et que ses moyens d'assistance aux petites communes s'étiolent), même si certaines DDE gardent toute leur place là où les collectivités n'ont pas pris délégation (Drôme). Ce besoin d'additionner les financements est d'autant plus crucial que le zonage pénalise souvent l'équilibre d'exploitation, les biens produits n'étant pas forcément moins onéreux qu'en zone dense et le foncier pouvant être aussi cher (c'est le cas autour du site international d'ITER, où la spéculation a joué à plein alors que l'on est resté en zone 3).

Certes, la décentralisation des politiques du logement a contribué à la montée en puissance des acteurs locaux que sont les EPCI, les Conseils généraux et les Conseils régionaux, qui contribuent de plus en plus au financement de la surcharge foncière et les logements neufs, avec parfois même des outils de portage foncier pour le logement (l'EPF PACA, Languedoc-Roussillon). **C'est alors toute la question de l'équité territoriale qui est posée**, entre des collectivités « pauvres » et/ou peu outillées en termes d'opérateurs et de compétences (le Conseil général des Alpes de Haute-Provence) et d'autres mieux dotées : le Conseil général de la Drôme, soutenant particulièrement son office, ou encore CIDERAL, qui propose des subventions pouvant tripler le montant des aides à la pierre.

Même lorsque le local a plutôt bien pris le relais du national, le compte n'y est pas pour nombre de bailleurs et plusieurs d'entre eux dénoncent **la diminution du niveau de subvention par rapport aux prêts et l'engagement toujours plus important de leurs fonds propres**. Sur certains territoires comme la Drôme, le niveau de fonds propres a pu doubler, passant de 7 000 à 14 000 € par logement. Il faut bien dire que l'appréciation des organismes diverge lorsqu'il s'agit de définir le bon niveau de fonds propres qu'il convient d'engager. Tel office pourra engager jusqu'à 20 000 € de fonds propres alors que cette autre SA Hlm jugera problématique d'en engager plus de 15 000 €. Globalement, les OPHlm mettent un peu plus de 15% de fonds propres et certaines SA Hlm vont jusqu'à 30%. Certains acteurs (les Conseils généraux par exemple) s'inquiètent de l'impact que cela pourrait avoir à long terme sur la trésorerie des organismes Hlm. Ces derniers développent de plus en plus des stratégies de vente de leur patrimoine pour reconstituer leurs fonds propres et proposent des lots à bâtir sur certaines opérations.

Face à ces difficultés, le Conseil Général de Loire-Atlantique souhaite mobiliser les autres financeurs, 1% et EPCI. « Le Conseil Général a multiplié par 5 sa participation financière sur le logement social. Sur le département, le 1% ne finance actuellement que 40% des opérations (principalement sur Nantes Métropole). Si sur Nantes métropole, on atteint 15% de financement public, ailleurs c'est seulement 7%. Il faudrait pousser les EPCI à mettre en place des cofinancements. Sur Cap Atlantique, grâce aux aides mises en place, on arrive à un taux de 12 à 15% »

L'Office départemental de l'Hérault bénéficie d'aides supplémentaires du Conseil Général qui est délégataire des aides à la pierre. Ces aides supplémentaires lui permettent de proposer une offre véritablement sociale aux dires des acteurs de la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault, avec des loyers accessibles, alors que les autres opérateurs, ne bénéficiant pas des mêmes soutiens, se comportent davantage comme des promoteurs, proposant des programmes mêlant du logement social, du logement intermédiaire voire du logement libre.

c) Des partenariats inter-organismes qui demeurent très limités

Dans les zones peu denses, contrairement à ce que l'on observe dans les territoires plus urbanisés et politiquement plus structurés, les partenariats inter-organismes sont rares ou peu opérants. Cela ne signifie pas que les organismes ne peuvent pas être coordonnés dans leur action par ailleurs (par exemple la DDE de la Drôme, pour la répartition des objectifs de production), mais les coopérations dans l'échange d'information et en matière de production sont peu fréquents. Au mieux, on se « partage » le territoire (selon un clivage urbain/rural ou selon les orientations politiques) et l'on travaille en bonne intelligence, au pire on se retrouve en concurrence avec d'autres opérateurs ou à l'inverse isolé sur les opérations les plus « difficiles » (cas des Alpes de Haute-Provence).

En Seine-et-Marne, chaque bailleur joue sa propre carte, sans animosité particulière vis-à-vis de ces concurrents naturels, mais en étant toutefois très critiques envers des ESH venues d'autres régions. Malgré le travail réalisé par l'AORIF qui est jugé intéressant, mais encore trop timide, une action coordonnée des bailleurs semble devoir rester au niveau de la communication en direction des collectivités. Toute autre forme de collaboration ne semble pas à l'ordre du jour. Chaque bailleur développe ainsi sa propre stratégie et se dit prêt à faire jouer la concurrence. Pour certains bailleurs dont le secteur de développement est strictement départemental (voire même ne concerne que quelques cantons), le partage des projets représente un enjeu très fort et laisse peu de place à des partenariats.

Dans le Gers, la difficulté à atteindre les objectifs de production fixés dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale a incité l'État à faire appel à des bailleurs extérieurs au département, notamment un bailleur intervenant dans tout le sud de la France et disposant de fonds propres importants. Cette démarche a été source d'une forte incompréhension pour les deux organismes locaux qui ont vu arriver ces « concurrents » importants.

Ainsi, le cas de la Drôme fait figure d'exception, Drôme Aménagement Habitat ayant le projet de mettre en place, avec des organismes ardéchois et avec le soutien de l'ARHlm, une association interdépartementale de bailleurs sociaux (rappelons que la Communauté de communes Rhône-Valloire est à cheval sur ces deux départements).

2.4. Les obstacles à lever, mais aussi les préalables à mettre en œuvre afin de favoriser le développement d'une offre sociale

a) Les attentes des pouvoirs publics et des EPCI vis-à-vis des organismes Hlm : des porteurs de projet « souples » et « réactifs »

Les collectivités locales (élus, techniciens territoriaux...) peuvent avoir des perceptions très diverses de ce que qu'est la stratégie des bailleurs. Ces perceptions renvoient à la question de la faible connaissance (ou de la connaissance partielle) qu'ont les élus locaux, de la vocation, des contraintes et des savoir-faire des Hlm.

- Il y a les acteurs locaux qui les recherchent et qui les connaissent ; en général, soit ils condamnent leur frilosité et leur difficile adaptation aux exigences de la commune (petites opérations, maîtrise des attributions, production d'un logement adapté...), soit ils reconnaissent leur souplesse et disponibilité, surtout lorsqu'ils parviennent à « faire sortir » une opération particulièrement délicate. Il s'agit alors dans bien des cas de faire du « sur-mesure social ».
- Il y a ceux qui ne les connaissent pas ou les pratiquent très peu et qui fonctionnent avec des idées toutes faites et surtout des craintes (les Hlm vont amener une population issue des ZUS, ils ne répondent pas aux besoins locaux, ils ne construisent que des tours ou des barres qui ne sont pas adaptées au contexte villageois du secteur, etc...). Certains interpellent un ou plusieurs bailleurs pour résoudre un problème spécifique : une famille à reloger ou un bien immobilier à requalifier et donc ne comprennent pas toujours la difficulté que peut avoir un bailleur pour répondre et évoquent la lourdeur administrative de leur fonctionnement.

« Les petites communes craignent toujours de développer du logement social. Elles considèrent que c'est au bourg-centre de les accueillir, parce qu'elles n'ont pas de services ni de commerces à proposer ». (Technicien d'une communauté de communes du Pays des Portes de Gascogne). Pour certains élus locaux investis depuis longtemps dans la question du logement social, il s'agit là aussi de décliner les différents types de logements sociaux : « il y a deux types de logements sociaux. Pour les très défavorisés, qui ont besoin d'équipements, de transports, de commerces : le bourg-centre peut leur proposer cela. Pour les familles, les jeunes, etc. : on peut en faire dans les petites communes rurales ». (Maire d'une commune du Pays des Portes de Gascogne)

De manière générale, ceux qui ont pu collaborer avec les organismes Hlm sont en général satisfaits et prêts à recommencer, surtout s'ils ont eu gain de cause pour quelques « dépannages » ou opérations complexes à monter : celles que ne pouvaient ou ne voulaient pas assumer des opérateurs privés, dans un contexte récent de hausse généralisée des prix de l'immobilier.

Dans le partenariat local, les institutions rencontrées jugent plutôt favorablement la place qu'ils prennent, que ce soit dans la définition des politiques ou dans leur suivi (transmission des données, négociation de la production, gestion...). Toutefois, plusieurs émettent le souhait que les bailleurs soient encore davantage force de proposition et de conviction auprès des élus des petites communes : renforcement du partenariat inter-bailleurs, comme c'est actuellement le cas entre la Drôme et l'Ardèche, ou encore développement des actions de sensibilisation et de promotion autour du logement social.

Dans le département de l'Eure, une conseillère générale a lancé, sur le canton de Saint André de l'Eure, une réunion à destination des maires afin de les sensibiliser à la problématique du logement social. Tous les types d'organismes Hlm étaient représentés (SA Hlm, OPHlm et SEM) et ont pu s'exprimer sous l'égide d'un représentant de l'USH de Haute-Normandie. La présence de la préfecture a permis de rassurer sur la DALO (« ce sont vos pauvres que vous logerez ») et les organismes Hlm ont fait valoir l'éventail de leur savoir-faire. Des Maires ont été invités à témoigner : « Ce sont des enfants du pays qui peuvent revenir ».

En termes d'offre et de produits à développer, les collectivités rencontrées peuvent orienter la production en fonction de leurs priorités (Rhône Valloire bonifie par exemple la réalisation de T2 et T3 pour favoriser le logement des jeunes), mais ce qu'elles demandent avant tout, c'est d'avoir à leurs côtés :

- des opérateurs solides et efficaces, en termes de capacité à construire et à faire de la prospection foncière (cf. Loire Atlantique, Vallée de l'Hérault ou Alpes de Haute Provence : « ils ont du mal à faire sortir les opérations »)
- et des organismes souples et en capacité de porter des projets dans leur globalité, avec des préoccupations grandissantes en matière de développement durable et d'insertion dans le tissu existant (cf. concept de « greffe urbaine » porté par la Conseil général des Alpes de Haute Provence et consistant à financer des micro-projets venant remplir les « vides » générés par une approche pour le moins libérale de l'urbanisation). C'est la figure déjà évoquée du bailleur-aménageur qui ressurgit alors, avec les contraintes et les risques que cela induit pour les organismes, surtout dans le contexte incertain qui est actuellement celui du marché du logement.

b) Les attentes des organismes Hlm vis-à-vis des pouvoirs publics et des EPCI

Trois catégories d'attentes se dégagent du discours des organismes Hlm lorsqu'il s'agit de renforcer leur réponse dans les zones peu denses :

- **En termes de production et de maîtrise des coûts du foncier**, les attentes d'outils et de financement sont d'autant plus fortes que les réponses politiques et financières sont généralement plus faibles sur ces territoires (Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault, Pays des Portes de Gascogne) ;
- D'autres sont **toujours en butte à d'importants protectionnismes locaux** et à des élus encore peu sensibilisés à la question du logement social (c'est particulièrement le cas de certaines communes du secteur de Manosque, du Pays du Vexin Normand, et du Pays Médoc, certaines communes du Pays Terres Romanes en Pays Catalan).
- Pour les territoires moins réticents, c'est **le faible développement des documents de planification et le morcellement politique de ces territoires** qui compliquent l'intervention des organismes (Pays des Portes de Gascogne), même si, on l'a vu, des intercommunalités se structurent et des projets de territoires se construisent pas à pas, au gré des SCOT, PLU et autres PLH.
- Il y aurait enfin un cap à franchir **par rapport aux questions de développement durable**. Il y a un enjeu dans les territoires peu denses dans la mesure où la « périurbanisation » ou l'émiettement urbain sont des modèles qui entrent en contradiction avec de nombreux aspects du développement

durable (usage de l'automobile, consommation extensive du foncier, coût des équipements et voiries pour la collectivité, surcoût énergétique pour le chauffage, etc...). Aux communes et aux EPCI, il faut faire passer des préoccupations environnementales, architecturales et pouvoir parler de densité urbaine (« d'intensité urbaine », de desserte et de services) sans que cela apparaisse en rupture avec le caractère peu dense du territoire et son image reposant sur une qualité de vie préservée (Vallée de l'Hérault).

D'autres bailleurs intègrent la question du foncier dans **une problématique plus large d'équilibrage des opérations de logement** (désengagement de l'Etat, coût du crédit...), problématique qui n'est pas propre aux zones peu denses mais qui s'y observe avec une acuité particulière.

Plus largement encore, des organismes fustigent **l'instabilité des politiques locales (et nationales) du logement**, alors que leur fonctionnement réclame de pouvoir bâtir une stratégie de développement à 5 ans. Ce manque de visibilité à moyen et long terme est d'autant plus préjudiciable sur ces territoires qu'existent chez les bailleurs des craintes d'une vacance, de surcoûts de gestion liés à l'éloignement, voire d'une dévalorisation du bien.

c) Les ressources internes existantes ou qui seraient nécessaires de mobiliser

Au sein des organismes Hlm, il s'agirait, pour mieux investir les territoires peu denses, de **renforcer l'ingénierie de projet et le montage d'opération**, sachant qu'un projet de 2 ou 3 logements demande autant d'études de marché et de matière grise qu'un projet de 50 logements et que le particularisme de chaque projet rend difficile la recherche d'économies d'échelle (de plus, les appels d'offres s'avèrent souvent infructueux, les artisans locaux étant réticents à intervenir sur ces petites opérations en milieu rural). On pourrait alors imaginer que l'organisme puisse soit mutualiser les coûts d'intervention (en cherchant par exemple à développer parallèlement des projets dans plusieurs communes voisines), soit bénéficier d'une opération plus importante en contrepartie de son intervention dans des « micro-projets » complexes. Pour certains organismes, dont les efforts s'orientent avant tout vers la gestion de leur parc, cela signifie également intégrer de nouvelles compétences en matière de prospection et de montage d'opération, un exercice particulièrement difficile dans les zones plus rurales, ce type de profils professionnels tendant à être captés par les agglomérations une fois formé.

Par ailleurs, on peut souligner que plusieurs facteurs permettraient aux bailleurs de déployer une véritable stratégie en direction de ces territoires :

- **le renforcement de leurs fonds propres** (qui peut pour certains passer par la vente d'une partie de leur patrimoine en individuel, comme dans la Drôme) ;
- **la proximité géographique** par rapport aux territoires peu denses, étape incontournable d'une stratégie pérenne d'ancrage dans un territoire ;
- **le partenariat avec d'autres opérateurs privés et sociaux** (promoteurs privés mais aussi les PACT-Arim ou Habitat et Développement), qui pourraient intervenir de manière complémentaire, dès l'amont des projets, ce qui reste pour beaucoup une gageure sur ces territoires ;
- **la création d'un cadre de planification stable** (SCOT, PLH, schéma ou dispositif ad hoc, notamment dans le Gers) ;

- **un suivi efficace et un rôle d'animation** venant d'un tiers : du Conseil général, de l'Etat via la DDE (Cf. CIDERAL), de l'ARHlm (Cf. AORIF en Seine et Marne et USH Haute-Normandie).

Du côté des collectivités territoriales, les conditions de développement d'une véritable politique de l'habitat telles qu'elles ont été évoquées sont les suivantes :

- l'existence d'un véritable portage politique avec un élu dédié et une bonne gouvernance/ partage des rôles entre les communes et leur EPCI ;
- la création d'un cadre contractuel et de dispositifs de planification à tous les niveaux (SCOT, PLH, PLU, chartes et dispositif ad hoc) ;
- l'ingénierie de projet et le savoir-faire en matière d'habitat (présence d'un chargé de mission), mais aussi en matière de stratégie foncière et de portage (aménageurs, EPF...) ;
- des ressources fiscales suffisantes pour soutenir le logement et le foncier
- une bonne connaissance du secteur et de ses acteurs (immobiliers et sociaux)
- l'existence et la mobilisation de bureaux d'études et de conseil nécessaires à l'émergence et à la consolidation d'une culture de projet (CAUE, DDE, mais aussi architectes, urbanistes et bureaux d'études techniques)

III. CONCLUSION : LES CONDITIONS DE LA REUSSITE D'UN PROJET D'HABITAT IMPLIQUANT LES ORGANISMES D'HLM DANS LES TERRITOIRES NON DENSES

En s'appuyant sur l'analyse des expériences menées dans une dizaine de territoires en France et sur les enquêtes réalisées auprès d'une centaine d'acteurs locaux, il est possible d'identifier les conditions d'une implication efficace et raisonnée des bailleurs sociaux dans le développement des territoires attractifs et peu denses. Cette implication des organismes d'HLM nécessite de nouer un partenariat fort avec les collectivités locales et ne peut donc relever que d'une démarche volontariste et sur le long terme. C'est pourquoi, les recommandations qui peuvent être faites aux organismes et aux communes afin de ne pas rater leur « rendez-vous » ne peuvent se résumer à une collection de propositions ou de conseils, mais bien être positionnées comme des éléments d'une méthodologie, qui s'inscrit elle-même dans le cadre d'une stratégie plus globale.

1 – Construire des logements aidés : une question de méthode

Plusieurs étapes sont nécessaires pour que les collectivités locales et les organismes élaborent ensemble des projets.

a) Pour la commune ou l'EPCI, les étapes sont les suivantes :

- Construire une réflexion sur le territoire (son identité, son développement et ses besoins...) qui intègre la question de l'habitat
- Planifier et élaborer des documents cadres permettant de formaliser un projet de territoire et de cadrer les projets d'habitat (PADD du PLU, SCOT et PLH)
- Se doter d'une stratégie foncière en mobilisant les outils réglementaires/opérationnels et les opérateurs existants.

La maîtrise du foncier est un préalable ; elle demande de l'anticipation, des moyens et des outils. Un rappel sous forme de glossaire pourrait être fait pour permettre d'éclairer le lecteur sur la définition et le contenu de notions telles que :

- Les emplacements réservés/ « mixité sociale » des PLU
- La compatibilité à rechercher entre les PLH, les PLU et les SCOT
- Les Etablissements Publics fonciers
- La ZAD
- Le droit de Préemption
- L'expropriation

- Le lotissement et la ZAC
- Le Bail emphytéotique
- Etc

Choisir un opérateur de logement et lui faire réaliser une étude de faisabilité, jusqu'aux premières esquisses financières

Clarifier les engagements de chacun (collectivité, bailleur social, autres financeurs).

b) Pour le bailleur, les étapes sont les suivantes :

- Construire un partenariat avec la commune et l'EPCI qui soit d'emblée appréhendé comme un partenariat de long terme (qui s'appuie également sur les services techniques pour pallier en partie aux logiques de mandat électif). Pour cela il s'agit de :
- Se faire connaître et faire connaître ses réalisations,
- Rendre clair et intelligibles ses obligations et sa vocation,
- Examiner les conditions d'une action de proximité et engager une réflexion pour rendre cette proximité effective,
- Faire valoir toute la gamme des « métiers » qu'assurent les bailleurs sociaux et leur capacité à être des ensembliers afin de créer le sentiment pour l'EPCI et la commune qu'ils sont en face d'un opérateur qui est un partenaire fiable, possédant des savoir-faire techniques, des capacités en termes d'ingénierie financière et une capacité d'entraînement permettant de mobiliser des moyens supplémentaires (TVA réduite, co-financements institutionnels du Conseil Général ou 1%, fonds propre de l'organisme...). Ainsi qu'un savoir-faire de gestionnaire.

Les différentes étapes mentionnées ici conduisent à lever successivement différents obstacles qui limitent l'engagement réciproque des deux parties et à construire une stratégie commune. Ces obstacles sont de natures et d'origines très différentes : il y a bien sûr des obstacles techniques et financiers, mais il y a aussi, surtout, des obstacles qui sont liés à une méconnaissance des organismes Hlm et à des idées reçues concernant la nature des biens qu'ils produisent et gèrent. Toutes les personnes interrogées l'ont confirmé : le rapprochement entre ces petites communes et les opérateurs Hlm nécessite un rapprochement des cultures et des représentations des différents partenaires.

2 – Emporter l'adhésion en démontrant l'utilité de développer un parc de logements aides et en combattant les idées reçues sur les Hlm

L'objet est de faire émerger des territoires une demande qui puisse être prise en compte et reformulée comme une commande publique à destination des organismes d'HLM. Les diagnostics et les enjeux de développement sont formulés à différentes échelles : régionales (par le Conseil régional et l'Etat), départementales (par le Conseil général et la DDE) et par le local (l'agglomération, la communauté de

communes, la commune, voire le Pays...) et de façon plus ou moins élaborée. Il s'agit d'indiquer l'intérêt de pousser le plus loin possible la connaissance de ces enjeux et besoins et, éventuellement, pour cela, épauler les collectivités locales.

a) Le diagnostic des besoins et le bon positionnement de la réponse HLM

1. Rappeler les « fondamentaux » de l'analyse de la situation locale vis-à-vis du logement :
 - Rappeler le nombre de demandeurs de logements sociaux et les volumes de logement attribués chaque année. Situer les secteurs où les besoins en logements locatifs sont les plus importants;
 - Donner des indications sur la dynamique démographique et économique du territoire, pour susciter une analyse croisant les problématiques d'habitat et d'emploi
2. Rappeler les difficultés que rencontrent ces territoires, dans lesquels manque une offre accessible financièrement au plus grand nombre:
 - Difficulté de recrutement de la main d'œuvre, départ des jeunes, mal-logement, faible mobilité résidentielle des plus modestes, augmentation du budget logement au détriment d'autre dépenses socialement nécessaire (éducation, santé, loisirs...)
 - Problématique de développement durable : recours à une périurbanisation lointaine et occasionnant des coûts supplémentaires tant pour la collectivité (infrastructures routières, viabilisation et équipements) que pour les ménages qui doivent supporter des frais de transports plus élevés (voiture ou TC)
 - Effet sur le coût de la main d'œuvre (disjonction habitat – emploi qui nuit à la compétitivité économique du territoire).
3. Mettre en scène et en récit les demandes et les préoccupations des ménages ainsi que les questions des élus concernant le logement social (Hlm ou aidé) : il s'agit de reprendre les idées avec les mots mêmes des élus ou des ménages (maîtrise du peuplement, préservation de la « tranquillité », de « l'équilibre », etc)
4. Procéder à un décryptage des problématiques d'un point de vue immobilier et indiquer quels sont les points d'achoppement (l'achat : les prix et les possibilités d'obtenir un crédit, la nécessité d'avoir une situation stable et pérenne et/ou de vouloir s'ancrer sur un territoire – la location : absence d'offre locative privée, le niveau des loyers, ...)
5. Indiquer la plus-value que constitue la réponse Hlm à ces questions du point de vue :
 - des produits proposés : forme urbaine, confort, prix et maîtrise des charges (normes environnementales)
 - de la gestion locative
 - du partenariat technique (apports en savoir-faire techniques et financiers)

- des gains (ou économie) pour les finances de la commune

b) Sensibiliser les acteurs locaux et promouvoir la réponse HLM

Lever les idées fausses et aborder de front les points délicats pour rassurer les élus ou relativiser les contraintes qui leur sont proposées. Pour cela il s'agit s'expliquer :

- Les types de produits existants en locatifs (PLUS, PLS, PLAI) et en accession sociale
- Les loyers pratiqués par rapport à ceux du marché et les catégories de ménages qui peuvent prétendre à un logement social ;
- La forme des produits et leur insertion architecturale et paysagère (pas de tours ni de barres)
- Le fonctionnement des attributions (en indiquant la part que la commune peut prendre aux décisions en fonction de son apport à l'opération et dans le cadre de sa participation aux commissions)
- Le suivi des locataires et l'engagement sur le long terme du bailleur dans la gestion du bien immobilier

3 – Croiser les stratégies, faire partager les projets et consolider les partenariats

Pour éviter les interventions au coup par coup, coûteuses et pas toujours dimensionnées à la hauteur des besoins et des enjeux locaux, il apparaît souhaitable que les familles d'acteurs, chacune dans leur cœur de métier et sur leurs champs de compétence, apportent leur savoir faire et leur expertise, mais aussi contribuent à faire émerger une maîtrise d'ouvrage collective et efficace.

a) Pour les organismes Hlm, la détermination d'une stratégie, d'une communication mais aussi d'une offre qui soient adaptées aux territoires peu denses.

- Une organisation interne à adapter pour produire (montage d'opération) et pour gérer un parc « diffus »
- Valorisation et diffusion de bonnes pratiques et de produits adaptés
- Un effet de milieu à privilégier (échanges de pratiques entre organismes ou services des différents organismes, mais aussi collaboration avec des associations ou des promoteurs).

b) Pour les collectivités, l'émergence et l'animation du projet de territoire

- Le rôle essentiel des chargés de mission ou des responsables habitat au sein des EPCI (pour un meilleure interface élus/techniciens/partenaires)

- Un portage politique des projets fort et harmonisé entre les élus à l'urbanisme et au logement
- Les accords-cadres et les diverses conventions d'application des stratégies partagées (ex :CIDERAL)

c) Pour les autres collectivités (Conseil général, Conseil régional...) et partenaires de l'habitat (services de l'Etat, 1%...) une mise en synergie des projets et des moyens

- Le partenariat de moyens dans le cadre de stratégies partagées (contrats de territoires, PDH...)
- Le rôle des associations régionales d'organismes d'Hlm
- La possibilité de créer des comités de financeurs ou des réseaux de financeurs

Pour mener à bien une opération de logements aidés à son terme, il est nécessaire de tenir compte du système d'acteurs local. Pour cela, il s'agit, pour l'organisme Hlm comme pour les collectivités locales de repérer :

- qui détient le leadership et qui détient les moyens (financiers et en termes d'ingénierie) ;
- les axes de développement sur lesquels se sont engagés les acteurs de l'habitat et les détenteurs de moyens financiers ;
- comment se déclenchent les opérations et les projets (les décideurs : le Maire, le président d'agglomération, ...) et qui joue le rôle de « cheville ouvrière » des projets (l'organisme d'HLM, un service au sein de l'agglomération, du pays ou d'une commune...) ;
- comment les différents organismes d'HLM (l'opérateur « historique » ou les « nouveaux venus ») se positionnent sur ce « créneau ».

4 – Quelques exemples d'outils et de modes d'organisation mis en œuvre par les bailleurs et les collectivités (en interne et en partenariat)

A partir des obstacles identifiés par les acteurs locaux et afin de valoriser les « bonnes pratiques » repérées lors des enquêtes, il s'agit de rendre compte des dispositifs et modes d'organisation qui ont prévalu lors de la réalisation des opérations qui ont pu être jugées les plus porteuses de progrès et de réussite. Pourraient être décrites dans leur principe et illustrées d'exemples, quelques unes des démarches identifiées.

a) Communiquer et « vendre » les prestations que peut offrir un organisme Hlm

- ex : la démarche de l'AORIF, la démarche de l'USH Haute-Normandie, le guide du logement aidé à l'usage des élus de Haute-Savoie...

b) Développer une cellule de projet au sein de l'organisme Hlm afin de prendre en charge la réponse en territoire peu dense

- ex : les intentions du 3MH en Seine et Marne, la prospection d'Habitat Pays de Romans dans la Drôme...

c) Accompagner les territoires et intervenir sur des bases contractuelles et planifiées

- ex : le souhait du Pays Terres romanes ou de Rhône Valloire d'être soutenus et accompagné dans leur volonté d'animer une réflexion sur le développement d'une offre sociale sur le territoire
- ex : les accords-cadre de la CIDERAL, l'aide à l'ingénierie sur des projets d'habitat de la DDE, du Conseil régional et de l'EPF dans les Alpes de Haute Provence

d) Observer, suivre et valoriser

- ex : l'observatoire du logement et le diagnostic des besoins de logement locatif de la Drôme, l'observatoire de la demande de Loire Atlantique...

ANNEXE 1 - FICHES TERRITOIRES

Communauté d'Agglomération de Cap Atlantique (44)

Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault (34)

Canton de Dammartin-en-Goële (77)

CIDERAL (22)

Communauté de Communes Lubéron Durance Verdon (04)

Pays du Vexin Normand (27)

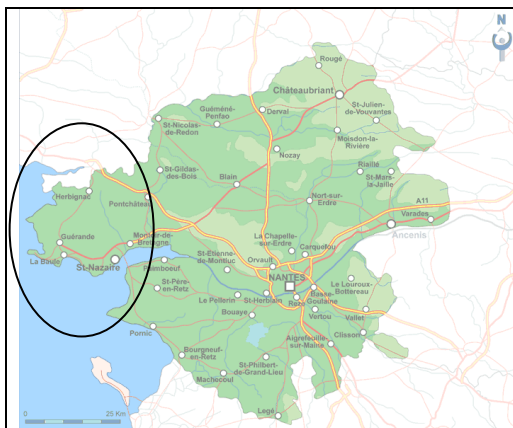
Pays Médoc (33)

Pays des Portes de Gascogne (32)

Pays Terres Romanes en Pays Catalan (66)

Communauté de Communes Rhône Valloire (26)

Chaque territoire a fait l'objet d'une monographie détaillée, téléchargeable sur le site du Réseau des acteurs de l'habitat : <http://acteursdelhabitat.com>



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CAP ATLANTIQUE (44)

Pôles touristiques attractifs

Marchés du logement et besoins locaux

- 15 communes sur 386 km², à proximité de Saint Nazaire.
- Une urbanisation essentiellement côtière et par l'identité de La Baule, cité balnéaire « haut de gamme ».
- 68 000 habitants avec une croissance démographique de 1,5% par an, jusqu'à 3,1% dans les communes rétro-littorales, liée à un apport migratoire extrêmement positif. Mais déséquilibre sur le littoral entre départ des jeunes et arrivée de personnes retraitées.
- En termes d'emploi, influence de l'agglomération nazairienne, mais relative autonomie grâce aux secteurs touristiques et aux services à la personne (La Baule et les communes littorales) ainsi qu'aux ports du Croisic et de La Turballe.

- Forte proportion de résidences secondaires (49,8%), 70% de propriétaires occupants.
- Une construction neuve soutenue, tournée essentiellement vers l'accession individuelle et encore pour une bonne part vers les résidences secondaires. Raréfaction du foncier sur les communes littorales renforcée par les contraintes environnementales. Foncier inaccessible pour les ménages locaux
- Un parc locatif social de 1842 logements (6,8% des RP). Faible production (leur proportion dans les constructions neuves avait chuté de 10,3% à 4,5%) en plus d'une vacance et d'une mobilité quasi nulle. 969 demandes en attente (6 demandes pour 1 attribution en 2005 soit 15 à 16 mois d'attente).
- Principales problématiques : vieillissement de la population en particulier sur le littoral, des communes plus rurales qui doivent faire face à l'afflux de ménages du littoral, forte consommation de foncier et raréfaction qui augmente les prix, tension sur le marché locatif et l'accession à la propriété, difficultés à loger les jeunes ménages.

Paysage institutionnel

- Communauté d'agglomération créée en 2004. PLH adopté fin 2007 à l'issue d'un long travail de réflexion et d'acculturation qui prévoit d'atteindre un rythme de production de 850 logements par an dont 15% en locatif social et 20% en accession aidée. SCOT en cours d'élaboration (enquête publique prévue pour 2010).
- Aides apportées par Cap Atlantique liées aux contraintes (économies d'énergie, contraintes architecturales, travaux d'adaptation + aides liées à la charge foncière : 5000€ en PLAI ou PLUS minoré et 4000€ en PLUS.
- Dispositif d'acquisitions foncières, mis en place par Cap Atlantique alors que le projet d'Etablissement public foncier régional risque d'être abandonné. Cap Atlantique prévoit de lancer un Programme d'Actions Foncières
- Des communes qui entrent dans une phase de révision des PLU
- Un CG, délégataire des aides à la pierre (PDH en cours de finalisation) qui souhaite jouer un rôle de mise en cohérence et d'incitation (objectif de contractualisation par territoire et par opérateur) en plus de la mise en place d'aides et d'outils.
- Des associations mobilisées sur le parc privé et en capacité de faire (acquisition-amélioration). Le PACT ARIM anime une OPAH sur Cap Atlantique. Un CAUE actif qui mène un travail de sensibilisation sur les formes urbaines.

Positionnement des bailleurs

Des organismes Hlm très actifs et en développement :

- la SA Hlm Espace Domicile est quasi majoritaire avec 48% du parc,
- l'OPAC 44 est accaparée par les problématiques plus urbaines,
- SILENE cherche à se développer sur le bassin d'habitat de Saint-Nazaire,
- la SA Hlm Atlantique Habitations s'est récemment implantée avec la construction de résidences pour jeunes actifs,
- Bretagne Sud habitat est seul présent sur le nord du territoire, en dehors du périmètre d'intervention des autres bailleurs.

Face à l'urgence de la production, la concurrence entre les opérateurs pourrait être organisée par le Conseil Général (objectifs de production négociés par territoire et par bailleur)

- Des modes d'intervention diversifiés pour faire face à la contrainte foncière, et adaptés à l'environnement et à la demande sociale (VEFA, densification, petites opérations multiples sur plusieurs communes, accession sociale...).
- Un partenariat à pérenniser entre opérateurs, CG et Cap Atlantique, et communes et une communication collective à développer.

Contacts

Mme Nolwen BLANCHARD (Cap Atlantique)

Mr Henri LEROUX (La Turballe, CG 44)

Mme Michèle QUILLARD (Le Croisic)

Mme Anne LAMOUREC (CG 44)

Mr HATCHIKIAN (DDE 44)

Mme ESTEVE (OPAC 44)

Mr Yves-Marie LECOINTRE (SILENE)

Mr Pierre DAGORNE (Atlantique Habitations)

Mr GOURDEL (Espace Domicile)

Mme DUPUIS (Centre de l'Habitat PACT)



COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE L'HERAULT (34)

Campagnes périurbaines

Marchés du logement et besoins locaux

- 28 communes pour 30.000 habitants à 30 km de Montpellier via l'A750.
- Très fort développement de la maison individuelle en accession depuis début des 90's
- Doublement des prix de l'immobilier entre 2000 et 2005 : m2 habitable à 2000€
- Enjeu financier pour le foncier car crise viticole : ZA = 1€/m2 quand ZAU = 55 à 100€/m2
- Logement social = 3,7% des résidences principales. 55% du parc Hlm concentré sur le principal bourg-centre et aucun logement social dans 22 communes
- 176 demandeurs en 2004 (+30% par rapport à 2001) et 90% des demandeurs en dessous de 60% des plafonds PLUS
- Parc vacant qui pèse pour 8% du parc total (sur les deux CC)

Densifier le territoire pour produire une offre locative sans renforcer l'étalement urbain

Reconquérir le parc vétuste et vacant

Paysage institutionnel

- PLH commun avec la CC du Clermontois signé en février 2008, sans délégation des aides à la pierre
- Objectif de la CC pour maîtrise du foncier : bail emphytéotique, portage foncier...
- CG porteur d'une stratégie de développement autonome du territoire (économie, transports, équipements...)
- CG délégataire des aides à la pierre + relations étroites avec Hérault Habitat (postes de prospecteurs fonciers, aides à réhabilitation...)
- Autres bailleurs aidés exclusivement sur le logement très social
- « Campagnes » de formation et de sensibilisation des élus sur la maîtrise du foncier (ZAD, ZAC, macro-lots...) et la lutte contre l'étalement urbain
- 50% des communes en PLU dont certains avec objectifs de logements sociaux par zone. Certaines communes recourent déjà à diverses formes de maîtrise du foncier (ZAC et ZAD)
- Objectifs de développement du logement social en fonction des caractéristiques de la commune : bourg-centre, communes intermédiaires, archipel villageois
- Intervention peu satisfaisante sur l'habitat dégradé : sorties de vacance pour de l'accession quand objectif de produire du locatif
- Conseil Régional qui intervient à l'échelle des Pays : appelle donc à l'extension du PLH à d'autres communes ou CC alentour et un Etablissement Public Foncier Régional lancé par le CR fin 2008

Politique de l'habitat structurée via le PLH

Des objectifs adaptés à la diversité des communes de l'EPCI

Une convergence sur la stratégie entre l'EPCI et le CG

Positionnement des bailleurs

- Hérault Habitat (OPH 34 à forte vocation sociale) est le principal opérateur local
- ESH très peu implantées et plus positionnées sur le logement intermédiaire (voire libre) pour équilibrer leurs opérations
- Hérault Habitat très soutenu par CG (jusqu'à cession gratuite du foncier)
- Intérêt du territoire car possibilité d'opérations conséquentes (10 à 50 logements)
- Grandes opérations permettent de compenser petites opérations coûteuses dans le bâti ancien, très appréciées par les maires
- Faible connaissance des acquéreurs potentiels freine le développement de l'accession sociale mais des financements possibles du CG pour le PSLA
- Un bon partenariat bailleurs – CC dès la phase de réflexion quant à une opération éventuelle
- Des capacités d'ingénierie à renforcer pour un meilleur suivi et une meilleure réactivité sur le territoire

Bon partenariat entre la CC et l'OPH départemental

Des moyens à renforcer pour répondre à une politique intercommunale ambitieuse

Contacts

Mr Albert SAYAG (CC Vallée de l'Hérault)
Mr Benjamin LABEDE (CC Vallée de l'Hérault)
Mr JOVER (Maire de Gignac)
Mr Claude PORTAL (CG 34)
Mr Jacques TESSIER (CG34)

Mme Charline LEROY (Conseil Régional)
Mr Fabien NOVILLE (Conseil Régional)
Mr Julien CHAULET (DDE 34)
Mme Aurélie LE GALLEE (URO-Hlm)
Mr DUJARDIN (Hérault Habitat)



CANTON DE DAMMARTIN-EN-GOËLE (77)

Campagnes périurbaines

Marchés du logement et besoins locaux

- Le Canton de Dammartin-en-Goële comprend plusieurs EPCI qui regroupent 42 745 habitants : la Communauté de communes du Pays de la Goële et du Multien (26 394 habitants), la Communauté de communes des Monts de la Goële (4 566 habitants) et la Communauté de communes de la Plaine de France (11 651 habitants).
- Secteur en dehors de l'unité urbaine de Paris et donc non soumis à l'article 55 de la loi SRU
- Intercommunalités constituées selon une logique « fiscale », chacune développant ses propres zones d'activités.
- La population a cru de +22,5% entre 1990 et 2006 et a gagné, en 15 ans, près de 8000 habitants.
- Le parc de logements a augmenté de +37 % entre 1990 et 2005 et compte plus de 16000 unités en 2005.
- 913 logements sociaux (en 2005), essentiellement sur 5 communes, dont principalement Dammartin et Othis.
- Territoire marqué par le souhait d'accéder à la propriété de familles originaires de la première couronne parisienne, qui trouvent sur ce territoire des opportunités foncières à la portée de leurs revenus dans un environnement « campagnard ».
- Développement pénalisé par des axes routiers à saturation et des transports publics insuffisants, mais aussi contraint par le Plan d'exposition au bruit de l'aéroport.

Paysage institutionnel

- Un Syndicat intercommunal d'étude et de programmation pour la révision du SCOT du canton de Dammartin-en-Goële, mais insuffisant pour relayer les projets inscrits dans le cadre du SDRIF.
- Des élus locaux qui globalement ont une approche « prudente » (voire « réticente ») et très « sociale » de la réponse Hlm.
- Le CG de Seine-et-Marne n'a pas pris la délégation des aides à la pierre et se montre très « discret » en matière d'habitat.
- Le partenariat local bénéficie de la présence d'un collecteur du 1% (CIL77).

Positionnement des bailleurs

- Un territoire perçu par les bailleurs comme stratégique pour un développement patrimonial (projet d'extension du RER B et surtout dynamisme des zones d'activités du pôle Bourget/CDG).
- Des initiatives pour un rapprochement entre les EPCI et les organismes Hlm existent, mais se nouent « au coup par coup ».
- Des manifestations avec le soutien de l'AORIF pour sensibiliser les élus.
- La volonté de développer des opérations « mixtes », mêlant locatif et accession sociale à la propriété.

Contacts

Mme Martine PEYROU-TETGEN (AORIF)

Mr Jean Luc BONNABEAU (OPH77)

Mr SAMBUSSY (3 Moulins Habitat)

Mr BARRY (Foyer de Seine et Marne)

Mr Pascal DEBRAY (CIL 77)

Mr Bernard RIGAULT (Moussy-le-Neuf/ Communauté de commune du Pays de la Goële)

Mme Cécile HERAUD (Conseil Général 77)

Mr Jérôme PUELL (DDE77)

Mme Sarah HARRAULT (DDE77)

Mme Emmanuelle LE BOUCHER (DDE77)

Mr Quentin LEPIILLIEZ (SI d'étude et de programmation pour la révision du SCOT du canton de Dammartin en Goële)

COMMUNAUTE INTERCOMMUNALE POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA REGION ET DES AGGLOMERATIONS DE LOUDEAC (22)

Villes moyennes

Marchés du logement et besoins locaux

La CIDERAL est une communauté de communes qui rassemble 27 285 habitants sur 21 communes. Elle se trouve au centre de la Bretagne, dans un environnement rural, mais au croisement de nombreux axes de communication qui relient ce territoire aux grands centres urbains de la région.

- S'il ne s'agit pas du territoire le plus tendu d'un point de vue démographique (+0,19%/an en moyenne sur l'intercommunalité), la croissance est répartie depuis 1999 (jusqu'à +1% par an pour certaines communes de la CIDERAL) Un véritable pôle d'emploi doté d'un faible taux de chômage (5%).
- Vieillesse de la population, desserrement des ménages et besoins des entreprises locales nécessitent qu'une véritable politique de l'habitat accompagne le développement économique du territoire (taxe professionnelle unique).
- 1023 logements locatifs sociaux publics, soit 8.7% des résidences principales (vacance très faible).
- Existence d'un parc social sous maîtrise d'ouvrage communale (un peu plus de 200 logements).
- Absence d'offre locative pour des ménages jeunes et modestes et augmentation des résidences secondaires liées à l'installation de nombreux britanniques.

Paysage institutionnel

- Une politique volontariste : délégation des aides à la pierre (plus de 600 logements à l'horizon 2013), PLH, présence d'une chargée de mission dédiée, actions concernant l'amélioration du parc privé, production et amélioration de logements sociaux et mise en place d'un observatoire de la demande en logements.
- Le Conseil Général a également pris la délégation des aides à la pierre ainsi que la CABRI-Saint-Brieuc.
- Un territoire un peu oublié par les autres acteurs institutionnels, au regard du littoral et de la rénovation urbaine à St Brieuc.
- Volonté de favoriser le logement spécifique et l'accession sociale à la propriété (notamment en PSLA).
- Etude de la CIDERAL afin de pouvoir créer à terme, un outil de portage foncier.
- La coopération de la CIDERAL avec l'Etat et l'ARO Habitat Bretagne est aujourd'hui forte (entre techniciens) et permet de maintenir un équilibre entre l'agglomération et les communes mais aussi vis-à-vis des bailleurs et du Conseil général

Positionnement des bailleurs

- Longtemps Côtes d'Armor Habitat était le principal interlocuteur sur le territoire départemental.
- Après une expérience de production en propre de CIDERAL faute de bailleurs investis sur le territoire, les bailleurs ont été démarchés et sont venus s'implanter depuis la prise de la délégation des aides à la pierre : « il fallait changer de dynamique et les aides à la pierre ont constitué un excellent levier ».
- Un accord-cadre avec les bailleurs définit les conditions de mise en application du PLH et la mobilisation des aides à la pierre (signé avec Côtes d'Armor Habitat, l'ESH. « Bâtiments et Style de Bretagne » et l'ESH Armorique Habitat)

Contacts

Mr Guy LE HELLOCO (CIDERAL)

Mr. ROYER (Armorique Habitat)

Mme Elen CORNEC (CIDERAL)

Mme BATAS (Côte d'Armor Habitat)

Mr Christophe LE HO (Ville de LOUDEAC)

Mr. LEFORT (BSB)

Mr Didier FROUX (DDE 22)

Mr Patrick SCIBERRAS (ARO Habitat Bretagne)



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LUBERON-DURANCE-VERDON (04)

Villes moyennes

Marchés du logement et besoins locaux

La CCLDV (5 communes et 35 000 habitants, dont 20 000 à Manosque) est située dans le Sud du département des Alpes de Haute-Provence, entre les deux Parcs Naturels Régionaux du Luberon et du Verdon. Le territoire est directement desservi par l'autoroute A51 et est situé à 20 minutes du projet ITER (500 employés et 3000 emplois indirects attendus en phase de construction).

- Très forte croissance démographique: 2e rang français pour les Alpes de Haute-Provence, de + 2 % à + 3,8 % l'an pour la CCLDV. Territoire attractif pour les ménages qui ne peuvent accéder à la propriété dans l'agglomération aixoise-marseillaise.
- On est passé d'une trentaine de logements neufs à 150 logements par an depuis 2002 (et même 600 en 2006). Densité très faible du parc social : 3,6 % dans le département et 7 % à Manosque, alors même que la demande de logements est à son plus haut (plus de 1000 demandes en instance).
- Part importante de résidences secondaires et de copropriétés fragiles, présence de cités d'habitat social sur la ville centre (« politique de la ville »).

Paysage institutionnel

- Pas de compétence habitat pour la CCLDV, malgré une étude de PLH lancée à l'échelle plus large du SCOT en cours d'élaboration, mais qui de l'avis de tous sous-estime les besoins en logement.
- Faible « culture » du projet et du logement social et réticences fortes de certaines communes à l'égard des Hlm.
- Le Conseil général n'ayant pas pris délégation des aides à la pierre, la DDE reste une pièce maîtresse du suivi de la politique du logement (soutien à l'ingénierie de projet pour les petites communes).
- Aides technique et financière du Conseil général pour « densifier les territoires peu denses ».
- Une mission ITER qui doit inciter le local à planifier les besoins et à prendre en compte la question du logement des salariés, mais qui n'a pas les moyens de ses ambitions.
- Incitations de l'Etat (ZAD) et de la Région pour que les territoires adoptent une politique de maîtrise foncière.
- Aide à l'ingénierie et portage foncier de l'EPF PACA pour produire du logement social.

Positionnement des bailleurs

- Parc départemental en très grande majorité détenu par des ESH (5340 logements) et principalement par la SA d'Hlm Habitations de Haute-Provence (4400 logements).
- Des bailleurs qui apparaissent dispersés et mis en concurrence.
- La SA d'Hlm est « eseuillée » face à l'ampleur des besoins et peine à soutenir une production nouvelle importante (montage opérationnel des projets) tout en gérant/améliorant le parc existant.
- Question cruciale de l'équilibre financier des opérations (zone 3) et des réticences locales face aux opérations de logement social.

Contacts

Mme Simone JAYNE-BROCHERY (Ville de Manosque)
 Mr Joël MORIN (CCLDV)
 Mr Bernard SOURICE (Ville de Manosque)
 Mme Catherine FLACHERE (DDE 04)
 Mme Marie-Ange PORT-LEVET (CG 04)
 Mme Evelyn DUDOGNON (Agence d'urbanisme Pays d'Aix-Val de Durance)

Mr Colin MIEGE (MISSION ITER)
 Mr Guénaél de Villeneuve (MISSION ITER)
 Mr Patrick LACOSTE (Conseil régional PACA)
 Mme Cécile POINT (EPF PACA)
 Mme Anjuli RAMAYE (EPF PACA)
 Mr Michel MULLER (SA Hlm 04)
 Mr Alain COURAZIER (SA Famille et Provence)



PAYS DU VEXIN NORMAND (27)

Campagnes périurbaines

Marchés du logement et besoins locaux

- 107 communes sur 1225 km², 6 communautés de communes et 4 communes hors EPCI.
- Limité au nord par l'aire urbaine de Rouen et couvert à l'Est par l'aire urbaine francilienne.
- 73 422 habitants avec une croissance démographique de 0,74%/an.
- 16 000 habitants travaillent en dehors du Pays et 6 000 viennent y travailler.

- 31 725 logements dont 15% de résidences secondaires. 80% de maisons individuelles.
- 66,4% propriétaires, 17% locataires privés, 11% locataires Hlm. Parc locatif social concentré à Gisors et aux Andelys.
- 385 logements construits en moyenne par an. 88 logements sociaux construits entre 1999 et 2005.
- Un délai d'attribution de 6 mois.
- Enjeux : développer l'offre de logements accessibles aux jeunes ménages locaux, réhabiliter un parc social ancien et parfois vétuste.

Paysage institutionnel

- Syndicat mixte du Pays du Vexin Normand créé en 2000. SCOT en cours de finalisation qui prévoit de modérer le rythme annuel de construction à 350 logements par an dont environ 65 logements sociaux.
- L'élaboration du SCOT a permis d'entamer une réflexion collective sur l'habitat mais pas de volonté d'étude plus approfondie. Les communes sont encore, pour la plupart, fermées à l'accueil de nouvelles populations.
- Seules 60% des communes ont un document d'urbanisme et parmi elles, 60% ont des PLU, les autres étant dotées de cartes communales.
- Un Conseil Général investi, délégataire des aides à la pierre et premier PDH signé qui incite à avoir une stratégie de maîtrise foncière, à développer le locatif sur les pôles ruraux et à diversifier l'offre de logements.
- Des acteurs associatifs mobilisés sur le parc privé et qui jouent également un rôle de conseil important auprès des communes : Habitat et Développement.

Positionnement des bailleurs

- Des organismes Hlm multiples, souvent liés à des collectivités et qui « se partagent » le territoire : l'OPAC Eure Habitat est assez peu implanté (patrimoine ancien aux Andelys et à Gisors), la SA Hlm rurale de l'Eure (441 logements dont 200 sur Gisors et 200 aux Andelys) est préoccupée par la réhabilitation de son patrimoine, le patrimoine du Logement Familial de l'Eure est également réparti sur le département, SILOGE cherche à se développer sur le Pays du Vexin Normand (CC Epte-Vexin-Seine), la SECOMILE dont le principal actionnaire est le département et qui est présidée par le maire de Gisors.
- Les bailleurs multiplient les fonds propres dans la construction et n'ont donc pas de stratégie « agressive » de prospection auprès des communes. Ils se limitent à respecter leurs engagements dans le cadre du plan de cohésion sociale (objectif de 750 logements sur l'Eure en 2007 ; 500 réalisés).
- Les bailleurs font remonter 3 principales difficultés : le coût du foncier, le coût des matériaux et des artisans en nombre limité, la réticence de certains élus ruraux très critiques vis-à-vis des Hlm.
- Principaux enjeux : sensibiliser les élus au logement social, répondre à des besoins spécifiques (personnes âgées), jouer un rôle de conseil et d'aménageur, valoriser la qualité architecturale et environnementale des constructions Hlm.

Contacts

Mr Yves PETIT (ville de Bézu St Eloi)

Mr Tristan BLIN (Habitat et Développement)

Mr MARCHAND (Pays du Vexin Normand)

Mr Patrick MONNIER (SA Hlm rurale de l'Eure)

Mme Nathalie BLANC (Conseil Général de l'Eure)

Mme FREIRE-DIAZ (Logement Familial de l'Eure)

Mr Bertrand BUTET (Conseil Général de l'Eure)

Mr Patrick PLOSSARD (SILOGE)

Mr MIMPONTEL (CC Gisors-Epte-Lelièvre)

Mr Philippe VAN HUMBECK (OPAC Eure Habitat)



PAYS MEDOC (33)

Pôles touristiques attractifs / Campagnes périurbaines

Marchés du logement et besoins locaux

- Vaste presqu'île, 3 territoires distincts, le nord et le littoral touristique, l'est viticole et le sud sous influence de la CUB
- Une faible accessibilité
- Un gain de 11000 habitants entre 1999 et 2007 (1,6% par an) pour atteindre près de 93000 habitants. Un taux de croissance particulièrement élevé au sud (+3%) qui fait figure de bassin de desserrement des ménages de la CUB
- Une fonction essentiellement résidentielle : dépendance des emplois de la CUB malgré une relative autonomie de Lesparre, sous préfecture
- Une construction neuve très soutenue (jusqu'à 1000 logements construits en résidence principale en 2005 et 2006) et peu maîtrisée (89% en maison individuelle et seuls 26% construits dans le cadre d'un lotissement ou d'une ZAC). Une consommation foncière importante (2516 m² en moyenne hors zone opérationnelle contre 945 m² en lotissement)

- Un parc locatif très réduit : 19% de locataires privés et 4% de locataires publics, et une problématique de logements indignes et de vacance
- Un parc locatif social en recul (vente de patrimoine), concentré principalement sur Lesparre (plus de 40%)
- Des ménages modestes (travailleurs agricoles) : plus de 70% des ménages sous les plafonds PLUS mais une demande peu identifiée

Paysage institutionnel

- Créé en 2000, le Pays Médoc a porté une réflexion sur l'habitat à travers une étude PLH à l'échelle du Pays. D'ici début 2009, 5 des 6 CC devaient signer un PLH réglementaire. SCOT en cours d'élaboration à l'échelle du Pays.
- Des communes diversement sensibilisées à la question du logement social : des réticences qui perdurent au nord malgré une perte de population, d'autres élus en mouvement (mise en place d'OPAH et PLH)
- Des intercommunalités encore jeunes et peu outillées, même si des recrutements sont en cours
- Après s'être vu refuser la délégation des aides à la pierre, le CG souhaite jouer un rôle actif dans l'élaboration des politiques de l'habitat et a réalisé un Schéma Départemental de l'Habitat Durable, avec comme première orientation le développement du locatif social (15000€ pour le PLAI et 7000€ pour le PLUS en dehors de la CUB en contrepartie d'au moins 20% de logements adaptés départementaux (très sociaux, de grande taille, spécifiques...)
- Projet de création d'un EPFL
- Un territoire dépourvu en associations d'insertion par le logement, mobilisées sur la CUB

Positionnement des bailleurs

- Une large prédominance de Gironde Habitat avec plus de 600 logements sur le Pays Médoc dont 70% en individuel. 250 logements pour Domofrance dont les 2/3 en individuel. Logévie est également présent avec de foyer pour personnes âgées mais aussi quelques foyers pour travailleurs saisonniers
- Des opérateurs qui ne produisent pas à moins de 20 logements par opérations : le surcoût lié à l'éloignement et le manque d'accessibilité du territoire reste un frein pour le développement ainsi que la perception du risque de vacance.
- Enjeux : relancer la production de logements sociaux dans des proportions adaptées, réinvestir les centres bourgs et densifier, développer l'accession sociale, réinvestir le partenariat local.

Contacts

Corinne GELY (Conseil Général 33)

Sylvie REGNIER (AROSHA)

Philippe GRALL (DDE 33)

Sigrid MONNIER (Gironde Habitat)

Martine NOVERRAZ (Pays Médoc)

Alain GUFFROY (Gironde Habitat)

Yves LECAUDEY (commune de Sainte-Hélène, Pays Médoc)

Isabelle TOUCHON (Domofrance)

Hervé BONNAND (Logévie)



PAYS DES PORTES DE GASCOGNE (32)

SCOT DES COTEAUX DU SAVÈS

Campagnes périurbaines

Marchés du logement et besoins locaux

- Pays de 159 communes pour moins de 60.000 habitants à la frange Est très dynamique : les Coteaux du Savès.
- Croissance démographique.
- SCOT du Coteaux du Savès : regroupement de deux EPCI, soit 12 communes pour 12.000 habitants.
- Axe routier reliant Toulouse aux Coteaux en cours d'élargissement (2x2 voies).
- Développement résidentiel des Coteaux avec accession en individuel mais sans travail de planification ; doublement des prix de vente des parcelles en 8 ans.
- Très forte production de logements Robien de mauvaise qualité : apparition d'une vacance importante.
- Très forte consommation du foncier au cours des dernières années.
- Un parc locatif social inférieur à 5% mais 80% des ménages gersois ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS.
- Un Parc Potentiellement Indigne de 13.000 logements dans le département.

Maîtriser le foncier / Développer une offre de logements accessibles, notamment en locatif / Réhabiliter le parc existant.

Paysage institutionnel

- Pays : fonction de représentation du territoire auprès de partenaires éventuels et des bailleurs de fonds.
- Une étude habitat réalisée en 2004-2005 afin d'évaluer plus précisément la croissance démographique et son impact ; faute de compétences, le programme d'actions n'a pu être mis en œuvre.
- Réticences de certaines communes à l'élaboration d'un SCOT de Pays.
- Fusion à venir de 2 EPCI qui élaborent aujourd'hui un SCOT commun : un atelier spécifique sur le logement doit permettre de poser les jalons de la stratégie pour ce territoire soumis à l'influence toulousaine.
- Très faible ingénierie territoriale dans les EPCI et les communes.
- Des communes très diversement impliquées, en fonction des élus : du laisser-faire à une maîtrise forte.
- Aucun PLH, ni délégation des aides à la pierre sur le territoire, mais un schéma départemental de l'habitat élaboré par le CG ; un 2^{ème} schéma devrait être lancé courant 2009.
- Le CG propose des financements complémentaires incitatifs sur différentes dimensions des politiques liées à l'habitat : aide à l'élaboration de documents d'urbanisme, aide pour le foncier et le lotissement de terrains, aide pour le logement très social, aide pour un renforcement de la qualité environnementale...
- Le CG ne finance pas jusqu'alors l'accession sociale mais pense revoir prochainement cette politique.
- Le Conseil Régional soutient financièrement un axe fort de la politique du CG : la mise en place de documents d'urbanisme à visée stratégique (PLU, SCOT...).

Positionnement des bailleurs

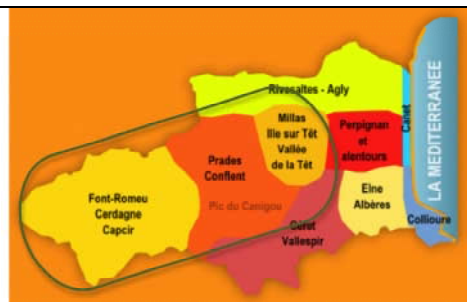
- L'Etat a récemment incité la venue d'opérateurs Hlm extérieurs au département afin de dynamiser la production : un bailleur « toulousain » dans une logique d'expansion sur les franges dynamiques de l'agglomération et un bailleur national dans une logique de développement de son patrimoine.
- Seuls les bailleurs « locaux » ont bénéficié des aides du CG.
- Bonne capacité de l'ESH locale à produire des « micro-opérations » avec une forte attention à la qualité environnementale des logements.
- Des communes habituées à la promotion privée, donc à la livraison « clé en main » de logements, parfois avec des travaux d'équipements : le bailleur vu autant comme un aménageur que comme un syndic
- L'intervention sur l'existant se confronte à des surcoûts d'environ 20% même si demande forte des communes
- Appui financier insuffisant des collectivités locales pour développer l'accession sociale
- Développement de l'achat en VEFA, mais crainte sur la qualité des logements achetés (notamment produits Robien)

Des opérateurs Hlm qui connaissent les spécificités de l'intervention en milieu rural.

Contacts

Mr Laurent TRINQUE (Pays des Portes de Gascogne)
Mr Gérard PAUL (Maire de Lias, Pt du SCOT Coteaux du Savès)
Mr Eric MARQUIE (CC de la Save-Lisloise)
Mr Patrick GUY (CG 32)

Mr Michel ULHMANN (DDE 32)
Mme Sabine VENIEL-LENAVENNEC (AROMIP)
Mr Guy ROBIN (OPH 32)
Mr Serge CAMPAGNOLLE (Gascogne d'Hlm du Gers)



PAYS TERRES ROMANES EN PAYS CATALAN (66)

Campagnes périurbaines

Marchés du logement et besoins locaux

- 99 communes et 5 communautés de communes.
- 50% de la superficie pour 10% de la population (soit 50.000 habitants) et 1/3 des PC délivrés (contre 16% en 1999).
- Une frange périurbaine à l'est, reliée à Perpignan par une 2x2 voies, où l'on trouve moins de 5% de logements sociaux ; le m2 est à 120€.
- Un centre enclavé, où le parc social pèse 6,4% des RP ; le m2 est à 75€.
- Un développement touristique à l'ouest où le parc social représente 11,9% des RP ; le m2 est à 210€ ; 92% des PC pour des résidences secondaires.
- 2,6% des constructions de 2000 à 2005 destinées à du logement social ; moins de 5% de la demande de logement social du département.
- Forte prégnance de la problématique habitat indigne (plus de 2000 logements concernés).

Enjeux distincts d'un territoire à l'autre / Besoins de développement d'une offre locative, notamment sociale.

Réhabiliter le parc privé dégradé.

Paysage institutionnel

- Schéma territorial de l'habitat à l'échelle du Pays (cofinancé par le Conseil Régional) : première initiative de mise en cohérence des politiques locales, mais problème de compétences, de moyens et de légitimité du Pays.
- Objectif d'implantation d'une agence locale de l'habitat : veille foncière, appui technique aux communes, voire coordination et animation sur des dispositifs d'amélioration de l'habitat.
- Un Plan Départemental de l'Habitat lancé en septembre 2007 copiloté par l'Etat, le CG, les Pays, l'agglomération de Perpignan : publication bimestrielle à titre d'observatoire.
- Aucune délégation des aides à la pierre (ni CG, ni CC) mais aides complémentaires du CG pour les PLA-I.
- Implication récente du Conseil Régional sur le logement et l'habitat à travers les Pays : l'aide à l'élaboration d'un document stratégique correspond à la première étape en vue d'investissements futurs.
- Communes très peu outillées : manque d'ingénierie, de financements et réticences de certains élus à l'égard du logement social.
- Deux OPAH en cours dans des communes importantes mais avec des résultats très différents (question d'attractivité des territoires, animation...).

Manque de reconnaissance de la principale initiative visant à organiser les politiques de l'habitat.

Faiblesse des moyens disponibles.

Positionnement des bailleurs

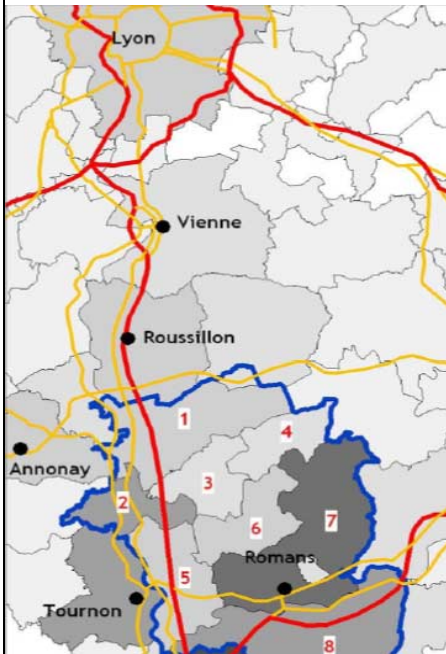
- L'OPH 66 est le principal opérateur du territoire.
- Une demande des élus pour de l'habitat individuel, de la maison de ville et, plus rare, des petits collectifs (6-8 logements).
- Objectif de PSP pour relancer production annuelle de logements : vers une intervention moins conditionnée à la demande enregistrée.
- Volonté de répondre aux besoins de la zone touristique mais doit composer avec des surcoûts importants (environ 30%) liées aux difficultés techniques de l'intervention en zone montagneuse : éloignement, chauffage, isolation...
- Le rapprochement avec les associations bien implantées localement (avec rôle fort dans le cadre du PDALPD) permet de mieux connaître la demande et de développer des produits spécifiques (EHPAD...) et de favoriser une meilleure acceptation locale du logement social (meilleur suivi après attribution).

Relatif isolement du principal bailleur (faible volonté politique, absence de stratégie partagée...) / Interventions rares en centre ancien.

Contacts

Mr Paul MIGNON (Pays Terres Romanes)
Mr Florian CHARDON (Pays Terres Romanes)
Mr Michel CASTERAN (DDE 66)
Mme Françoise GUÉMOT (DDE 66)
Mme Karine ROUSSELLE (CC Roussillon-Conflent)

Mr Jean-François CAMPREDON (CC Roussillon-Conflent)
Mme Charline LEROY (Conseil Régional)
Mr Fabien NOVILLE (Conseil Régional)
Mme Aurélie LE GALLEE (URO-Hlm)
Mr Pierre BARBE (OPH 66)



1 : La Communauté de communes Rhône-Valloire

COMMUNAUTE DE COMMUNES RHONE-VALLOIRE (26)

Campagnes dynamiques et isolées

Marchés du logement et besoins locaux

- Rhône Valloire (14 communes et 21 288 habitants) est située le long de la vallée du Rhône, aux confins de la Drôme et à cheval sur l'Ardèche. Présence de nombreux axes de transport (gare SNCF et autoroute).
- Accueil de 2 341 habitants supplémentaires entre 1999 et 2005 (+1,9 % de croissance/an, dont + 1,48% du au solde migratoire) et progression exceptionnelle du nombre d'emplois (+44 % entre 1997 et 2004).
- Offre locative faiblement développée : 28 % du parc, 10 % en locatif social (jusqu'à 18 % pour la commune centre).
- 281 logements livrés en 2005 et 324 en 2006, presque exclusivement en logement individuel (PTZ).
- Prix à la location d'environ 7 €/m² et à la vente entre 160 000 € et 200 000 € pour une maison.
- Le prix des terrains non bâtis a augmenté de 625 % entre 1999 et 2005, la plus forte hausse du département.
- 430 demandes de logement social en instance en 2006 (une demande plus sociale que sur le reste du Nord Drôme) et des besoins de logement spécifique (personnes âgées, plus démunis...).
- **Encore un enjeu de reconquête du parc privé inconfortable (1/4 des résidences privées étaient encore inconfortables en 1999).**

Paysage institutionnel

- Communauté de communes intégrée au SCOT des Rives du Rhône, avec un chargé de mission habitat et un PLH signé en 2007, mais sans délégation des aides à la pierre.
- Transformation progressive des POS en PLU et début de prise de conscience quant aux coûts d'équipement induits par le développement pavillonnaire.
- Pour les autres acteurs du logement : un territoire « de marge, sous des influences très diverses et que l'on connaît mal ».
- Conseil Général non délégataire des aides à la pierre mais doté d'un « plan logement » ambitieux (aides au logement social) ; le nouveau PDALPD devrait voir le jour en 2009.
- Rôle prépondérant de la « maison de l'habitat » : ADIL pour l'observation, CALD (pour les nombreuses OPAH et l'aide à l'ingénierie), CAUE et Agence drômoise de location sociale.
- Un Pays (le syndicat mixte Drôme des Collines) « moteur », qui a réalisé un diagnostic habitat et foncier.
- Arrivée récente dans le Nord Drôme d'un EPF (l'EPORA).
- Attente des collectivités pour que les organismes soient davantage des aménageurs et des « ensembleurs ».

Positionnement des bailleurs

- 4 offices publics de l'habitat dans le département, dont deux interviennent sur le Nord Drôme : Drôme Aménagement Habitat (8 500 logements, 490 sur Rhône Valloire) et Habitat Pays de Romans (3 400 logements).
- Les produits : acquisition-amélioration, PLAI ressources, opérations « cœur de village » (personnes âgées et PMR), « macro-lots » avec des produits en accession sociale...
- Les problèmes rencontrés : problématique foncière, baisse du niveau des subventions, versatilité de la demande...
- Tous soulignent la qualité du partenariat en matière de logement. On note le projet d'une association interdépartementale de bailleurs entre la Drôme et l'Ardèche.

Contacts

Mr Philippe DELAPLACETTE (CCRV)

Mme Audrey ARMISSOGLIO (CCRV)

Mr Frédéric MERLOZ (Pays Drôme des Collines)

Mr Antoine BIRCKEL (CG 26)

Mme Martine TEIL (CG 26)

Mme Anne-Marie REME-PIC (CG 26)

Mr Jean JULIAN (DDE 26)

Mr Fabrice LARUE (Habitat Pays de Romans)

Mr Alain VILLARD (Drôme Aménagement Habitat)

Mr Rémy CHARMASSON (Groupe ADIS)

Mr Philippe BOUCHARDOT (ADIL)

ANNEXE 2 - PILOTAGE ET REALISATION DE L'ETUDE

L'étude a été pilotée par :

Dominique BELARGENT, Conseiller Technique, L'Union sociale pour l'habitat

Dominique DUJOLS, Directrice des relations institutionnelles et du partenariat, L'Union sociale pour l'habitat

Ont participé au comité de pilotage :

Philippe ANGOTTI, Chargé de mission, Association des communautés urbaines de France

Pierre-Yves ANTRAS, Directeur Général, OPH de Haute-Savoie

Dominique BRESARD, Expert, L'Union sociale pour l'habitat

Anne CHEMIER, Expert, L'Union sociale pour l'habitat

Claire DELPECH, Responsable finances, fiscalité, environnement, Assemblée des Communautés de France

Pascal GALLARD, Directeur-Adjoint, ARHLM PACA Corse

Emmanuel HEYRAUD, Chargé de mission, Association des Maires de Grandes Villes de France

Augustin ROSSI, Chargé de mission, Assemblée des Départements de France

Jean-Pierre SCHAEFER, Responsable des études économiques et habitat, Caisse des Dépôts et Consignations

Lorène VENNETIER, Chargée de mission, L'Union sociale pour l'habitat

L'étude a été réalisée par l'équipe de FORS Recherche sociale :

Juliette BARONNET, Sociologue-Urbaniste, Chargée d'études

Damien BERTRAND, Géographe-Urbaniste, Chargé d'études

Julien LEPLAIDEUR, Sociologue-Urbaniste, Chargé d'études

Didier VANONI, Economiste, Sociologue, Directeur de FORS Recherche sociale

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