

## Compte-Rendu

### Réseau des Acteurs Champardennais de l'Habitat et du Logement RACHEL

Le 26 Novembre 2009  
A Châlons-en-Champagne  
De 14h à 18h

#### Liste des participants :

**Accariès Pauline**, Chargée de Mission AUDRR  
**Agnesina Riccardo**, Président de la FDBTP 51  
**Ancé Vincent**, Chargé d'Etudes AUDC  
**Barbellion Stéphane**, Responsable Qualité de Service Aube Immobilier  
**Baudet Patrick**, Président de l'ARCA, l'USH Champagne-Ardenne et Directeur Général de Reims Habitat  
**Belargent Dominique**, Conseiller Technique DLAP USH  
**Belfie Jean-Pierre**, Vice-Président AUDRR, Maire de Bezannes  
**Bonneau Annick**, Responsable des Politiques sectorielles et lutte contre les exclusions au Conseil Général des Ardennes  
**Bouquet Jean-Pierre**, Président de la Communauté de Communes de Vitry Le François et Maire de Vitry Le François  
**Bourg-Broc Bruno**, Président de la Fédération des Villes Moyennes, Président de la Communauté d'Agglomération de Châlons en Champagne, Cités en Champagne et Député-Maire de Châlons en Champagne  
**Bourgeois Joël**, Conseiller Général des Ardennes  
**Bouvier Simon**, Consultant  
**Boyer Patrick**, Directeur Général de la Renaissance Immobilière Châlonnaise, Trésorier de l'ARCA  
**Brehin Claude**, DDE Marne  
**Caron Philippe**, Directeur Régional de l'Equipement, de l'Aménagement et du Logement  
**Charbogne Christophe**, GIE Prospect Développement et Territoires  
**Chaton Eric**, Président de la Chambre Interdépartementale des Notaires  
**Chonet-Gamet Brigitte**, Responsable du Pôle de Développement Urbain de la Communauté de Communes de Vitry Le François  
**Choubat Chantal**, Présidente de la Communauté de Communes de Condé sur Marne  
**Coudrot Philippe**, Directeur Général de Troyes Habitat, Vice-Président de l'ARCA  
**Daniel Jean-Claude**, Président de l'ARCAD  
**Detraigne Yves**, Sénateur de la Marne, Président de l'Association des Maires de la Marne  
**Dos Santos Magali**, Crédit Foncier de France

**Doucet René**, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne, Cités en Champagne, Président de l'AUDCC et Adjoint au Maire de Châlons-en-Champagne

**Dujols Dominique**, Responsable des Relations Institutionnelles et Partenariats USH

**Duval Alain**, Directeur du CAL PACT des Ardennes

**Esnault Véronique**, Directrice de l'ADIL de l'Aube

**Faber Christophe**, Directeur de la Clientèle Le Foyer Rémois

**Fauvel Bruno**, Conseil Economique et Social Régional

**Flahaut Olivier**, Ingénieur Bâtiment ADEME

**Fréry Olivier**, Directeur Général de Vitry Habitat

**Galice Virginie**, Directrice du Développement du Territoire EDF

**Gasparic Maggy**, Directrice de l'ADIL des Ardennes

**Gatinois Mireille**, Conseillère Générale des Ardennes

**Grosjean Richard**, Président FNARS Champagne-Ardenne

**Guerland Valérie**, DREAL

**Hamel Didier**, Directeur Général de l'OPH des Ardennes

**Hardouin Nicolas**, Service Aménagement et Cohésion Sociale DDE Marne

**Histe Michel**, Président de Vitry Habitat

**Jacques Denis**, Président du CAL PACT des Ardennes

**Jotic Marina**, DDE Marne

**Kahn Philippe**, Directeur Départemental de l'Équipement de la Marne

**Lakdjaa Karim**, Directeur Adjoint Politique de la Ville et Habitat Mairie de Reims

**Lattuada Cédric**, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de Reims, Reims Métropole

**Laurent Serge**, Directeur Général de Plurihabitat Mon Logis

**Lebas Gérard**, Président de Châlons-en-Champagne Habitat

**Lebas Madame**, Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne, Cités en Champagne

**Leboeuf François**, Président de l'URIOPSS Champagne-Ardenne

**Lefranc Vincent**, EDF

**Legras Luc**, Directeur de Cabinet du Président de l'USH

**Lépolard Jérémy**, Directeur Territorial Caisse des Dépôts et Consignations

**Loncol Fabrice**, Maire de Mourmelon Le Grand, Directeur Général de Châlons-en-Champagne Habitat

**Maisonhaute Marie-France**, CFE-CGC BTP

**Malassagne Laurence**, Directrice de l'ARCA, l'Ush Champagne-Ardenne

**Marchet Véronique**, Suppléante d'Arnaud Robinet, Député de la Marne

**Maris Sylvie**, Service Habitat Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières Cœur d'Ardenne

**Marjolet Alain**, Directeur Adjoint de la Renaissance Immobilière Châlonnaise

**Mège Jean-Denis**, Le Foyer Rémois

**Menuel Gérard**, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Troyenne, CAT et Président de Troyes Habitat

**Moisselin Gérard**, Préfet de Champagne-Ardenne, Préfet de la Marne

**Moisy Michel**, Président de l'UNPI 51

**Molinatti Vincent**, Maître d'œuvre

**Monnehay Annick**, Service Politique de la Ville et Habitat DREAL

**Moquin Blandine**, Responsable Régionale de GDF Suez

**Mouton Bruno**, Président du Directoire Espace Habitat, Vice-Président de l'ARCA

**Nusbaum Christophe**, Directeur de l'ANAH Champagne-Ardenne et France-Comté

**Pallaro Charles**, Admistrateur CIL 1%, CFE-CGC BTP

**Planchon Patrick**, Secrétaire du Conseil Régional de l'Ordre des Architecte

**Possémé Pierre**, Président de la FFB Champagne-Ardenne et du MEDEF Champagne-Ardenne

**Potier Bernard**, Directeur de la Politique de la Ville Mairie de Reims  
**Pouilly Jean-Marc**, Chaumont Habitat  
**Protte Eric**, Directeur Général de Mon Logis, Administrateur de l'ARCA  
**Puron Sophie**, Directrice de l'AUDCC  
**Quénard Eric**, Conseiller Général de la Marne, 1<sup>er</sup> Adjoint à la Maire de Reims et Président de Reims-Habitat  
**Quercy Pierre**, Délégué Général de l'USH  
**Recarte Bernard**, Maire de Tours sur Marne  
**Redaud Jean-Christophe**, SACICAP Champagne-Ardenne  
**Repentin Thierry**, Président de l'Union Sociale pour l'Habitat, USH  
**Rigollot Madame**, INSEE  
**Romand-Vieuxmaire Catherine**, Vice-Présidente de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, Cœur d'Ardenne  
**Robert Frédérique**, Directrice du Service Habitat Communauté de Communes d'Epernay Pays Champenois  
**Roquier Michel**, Vice-Président de la CNL Marne  
**Roux Laurent**, Directeur Général Adjoint de Plurihabitat L'Effort Rémois  
**Rouhi Domitille**, Responsable de la Communication Reims Habitat  
**Sailly Frédéric**, Directeur de l'ARCAD  
**Savary René-Paul**, Président du Conseil Général de la Marne  
**Servais Clément**, Président de l'OPH des Ardennes  
**Signoret Francis**, Président de la Communauté de Communes de l'Argonne Ardennaise, 2C2A  
**Varangot Stanislas**, Président du Directoire d'I-mmocoop, Administrateur de l'ARCA  
**Vautard Christine**, CFTC  
**Vautrin Catherine**, Ancienne Ministre, Députée de la Marne et Vice-Présidente de l'Assemblée Nationale  
**Verstraete Vincent**, Caisse d'Epargne Lorraine Champagne-Ardenne  
**Villers Christophe**, Président du Directoire du Foyer Rémois  
**Zajara Marielle**, Plurihabitat L'Effort Rémois  
**Ziegler Michèle**, Directrice Générale de Chaumont Habitat, Vice-Présidente de l'ARCA

## Déroulé :

### **14h00 Quels engagements vis-à-vis des demandeurs et des clients, locataires, accédants ?**

#### **Avec**

**Pierre QUERCY**, Délégué Général de l'Union Sociale pour l'Habitat

**René-Paul SAVARY**, Président du Conseil Général de la Marne

**Gérard MENUEL**, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de Troyes, Président de Troyes Habitat

**Eric QUENARD**, 1er adjoint de la ville de Reims et Président de Reims Habitat Champagne-Ardenne

**Michel MOISY**, Président de l'Union Nationale de la Propriété Immobilière 51 (UNPI)

**Michel ROQUIER**, Vice-Président de la Confédération Nationale du Logement Marne (CNL) et Conciliateur de Justice.

### **16h00 De la connaissance des besoins en logement à l'habitat durable : quels engagements vis-à-vis des territoires, au côté des collectivités locales, de l'Etat et du monde économique ?**

#### **Avec**

**Thierry REPENTIN**, Président de l'Union Sociale pour l'Habitat, Sénateur de Savoie

**Pierre POSSEME**, Président de la Fédération Française du Bâtiment de Champagne-Ardenne (FFB), Président du Mouvement des Entreprises de France Champagne-Ardenne (MEDEF)

**François LEBOEUF**, Président de l'Union Régionale Interfédérale des Oeuvres et Organismes Privés Sanitaires et Sociaux (URIOPSS)

**Catherine VAUTRIN**, Députée de la Marne, Vice-Présidente de l'Assemblée Nationale, Ancien Ministre

**Jean-Pierre BOUQUET**, Maire de Vitry-le-François, Président de la Communauté de Communes de Vitry-le-François.

#### **17h00**

**Conclusion par Thierry REPENTIN**, Président de l'Union Sociale pour l'Habitat, Sénateur de Savoie

**Conclusion par Bruno BOURG-BROC**, Député-Maire de Châlons-en-Champagne et Président de la Fédération des Maires des Villes Moyennes

### **17h30 Signature de la charte sur l'Observatoire Régional de l'Habitat sous le haut patronage de Benoist APPARU, Secrétaire d'Etat chargé du Logement et de l'Urbanisme et clôture de la journée**

Patrick BAUDET, Président de l'ARCA, l'Union Sociale pour l'Habitat Champagne-Ardenne accueille Thierry REPENTIN, Président de l'Union Sociale pour l'Habitat et explique la naissance de RACHEL. Ce réseau a été imaginé en 2008 pour réunir toutes les structures impliquées dans les questions d'habitat et de logement, - de près ou de loin – que sont les collectivités, les organisations professionnelles ou les financeurs.

Dominique BELARGENT, Conseiller Technique à l'Union Sociale pour l'Habitat prend ensuite la parole et engage la première table ronde.

## **I. Quels engagements vis-à-vis des demandeurs et des clients, locataires, accédants ?**

René-Paul SAVARY, Président du Conseil Général de la Marne, présente la Bourse au Logement des Personnes à Mobilité Réduite. Sa mise en place est issue d'une forte demande du tissu associatif.

Le Conseil Général de la Marne a été particulièrement sensible cette démarche dans la mesure où la mobilisation pour l'intégration des personnes dépendantes n'était pas suffisamment développée. Il s'agissait de faire se rencontrer l'offre et la demande de façon plus efficace.

Un logiciel (ADALOGIS) a donc été créé. Une évaluation du dispositif est prévue pour le rendre plus performant. René-Paul SAVARY pense qu'il est indispensable de l'étendre au niveau régional, pour satisfaire le plus grand nombre d'utilisateurs. Le but est de mettre en relation tous ceux qui ont un rôle à jouer pour améliorer le quotidien des personnes en situation de handicap et les installer dans un logement à long terme.

Patrick BAUDET souligne l'intérêt qu'ont eu les organismes de la Marne à se lancer dans cette démarche. Il s'agissait de faire travailler les sept organismes logeur du département et classer le logement adapté du niveau le plus simple au niveau le plus personnalisé. Parce que les travaux d'aménagement d'un logement ont un coût élevé, les organismes ont tout intérêt à mutualiser leurs moyens sur ce thème. Des évaluations « en marchant » seront faites puisque l'expérience a vocation à évoluer, à s'améliorer. C'est pourquoi l'ARCA travaille, avec les partenaires, à la régionalisation de ce projet.

Pour Eric QUÉNARD, deux points sont à prendre en compte. Il s'agit tout d'abord de la question des logements qui existent. En effet, il s'agit d'aider, d'accompagner l'adaptation des logements existants et surtout d'anticiper cette nécessaire adaptation. La Ville de Reims et l'Agglomération vont profiter des échanges au niveau de la préparation des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) pour travailler sur l'adaptation des logements. Le deuxième point à prendre en considération est l'anticipation. L'adaptation d'un logement coûte cher, il s'agit donc de savoir comment s'organiser pour gérer cela et penser l'adaptation d'un logement dès sa construction.

En outre, à Reims, 41.4% des logements loués sont dans le parc Hlm. Ainsi, concernant la procédure d'attribution, le souhait de la collectivité est que l'on tende vers la mise en place de procédures partagées et communes. La demande sur ce territoire est forte, il est donc indispensable d'anticiper le parcours des personnes qui entrent dans le parc Hlm, et plus particulièrement dans un logement adapté.

Éric QUÉNARD souligne que la question du logement est une question éminemment politique, elle est à construire en partenariat avec l'ensemble des acteurs.

Pour Gérard MENUEL, la politique menée sur l'agglomération troyenne est sensiblement identique à celle de l'agglomération rémoise. Cependant, le fait qu'il n'y ait plus de Prime à l'amélioration des logements à usage locatif social (PALULOS) pose problème dans la mesure où certains quartiers sont pris en compte pendant que d'autres sont « abandonnés ». Toute bonne politique doit être partagée par l'ensemble des acteurs de terrain. En effet, il est indispensable que toute amélioration se fasse avec les habitants, comme ce fut le cas dans l'Aube pour les résidentialisations.

Gérard MENUEL relève la forte diversification des demandes de logements. Cela nécessite une adaptation et une anticipation. Par exemple, aujourd'hui, à Troyes, il y a plus de 8 000 étudiants. Il a donc fallu mettre en place une offre adaptée de logement, en particulier pour les étudiants en école d'ingénieur qui ont obligation d'effectuer un stage de six mois par an en entreprise.

Le volet habitat est essentiel, c'est pourquoi la Communauté d'Agglomération Troyenne travaille à la mise en place d'un observatoire de l'habitat, en parallèle à l'élaboration du SCoT.

Dans cet effort de diversification de l'offre, tant quantitative que qualitative, Dominique BELARGENT s'interroge sur l'orientation des aides à la construction annoncées par l'Etat sur les territoires les plus tendus.

Pour Gérard MENUEL, l'offre de l'Etat porte essentiellement sur les constructions neuves. A terme, ce sont donc les financements des collectivités qui permettront d'adapter les logements aux besoins.

Pour Pierre QUERCY, ce sujet renvoie au double objectif droit au logement et mixité sociale. Le système d'attribution doit donc être maintenu et concilier ces deux objectifs dans la transparence, l'efficacité et la simplicité. Il est ainsi nécessaire d'afficher les méthodes et le fonctionnement d'attribution d'un logement. Le système actuel est complexe et peu moderne. C'est de là qu'est venue l'idée d'un enregistrement unique et de fichiers partagés pour optimiser la gestion des attributions.

Patrick BAUDET complète le propos de Pierre QUERCY en indiquant qu'en Champagne-Ardenne, il existe de nombreuses initiatives en matière de gestion des demandes et des attributions.

Ces thèmes sont en cours de réflexion au sein de l'ARCA : Comment partager les fichiers, sur quels territoires, dans quels bassins de vie etc. L'objectif est d'évoluer vers un dossier unique de demande de logement.

Le deuxième moment de cette table ronde a été consacré à la Qualité de Service.

Michel ROQUIER présente tout d'abord l'Accord Etat des Lieux qui a été mis en place avec les locataires. Cet accord a été signé en 2003 et renouvelé en 2008 sur le département de la Marne.

L'objectif est de pouvoir l'étendre aux autres départements de la région. Il est en effet nécessaire d'avoir des bases claires « pour que tous les locataires s'y retrouvent ». Il reste des points à améliorer.

Michel ROQUIER relève ainsi que lors de la mise en place de cet accord, un pré-état des lieux avait été demandé par les locataires. Il s'avère que ce dernier entraîne souvent une forte dépense du locataire pour remettre en état son appartement avant l'état des lieux là où des « petits travaux » auraient suffi.

Pour Michel ROQUIER, il est indispensable de privilégier le contact avec les locataires plutôt que d'envoyer une masse de courrier.

Michel MOISY ajoute que depuis peu, la compétence de la Commission Départementale de Conciliation a été élargie à la question du logement indigne et à la question des états des lieux avec retenues de garantie.

Michel MOISY propose de créer un référentiel commun pour tous les logements qu'ils soient privés ou publics. Il relève que logements publics et privés sont indéniablement différents puisque le gestionnaire de logements publics est face à ce qu'il a réalisé, il gère ce qu'il a fait. La différence est la même lorsque l'on parle de transparence dans les attributions. Le secteur du logement privé n'est pas dans une transparence d'attribution. Le rôle de l'UNPI, sur ce point, est de conseiller les propriétaires sur ce qu'ils peuvent et doivent faire.

Patrick BAUDET se félicite de la présence de l'UNPI dans le réseau. Cela montre bien la volonté des acteurs d'avancer ensemble et la capacité du réseau à réunir tous les acteurs de l'habitat. Si les organismes Hlm sont historiquement mieux organisés, il est indispensable de travailler avec les partenaires représentant le logement privé puisque « le logement, sur un territoire, c'est le logement dans son ensemble. Sur un territoire, les élus prennent en compte les habitants, que ce soit dans le parc social ou dans le parc privé ».

Gérard MENUUEL ajoute qu'il est indispensable de mettre le locataire au cœur du dispositif. Il propose notamment la mise en place d'habitant « relai » dans chaque quartier. Troyes Habitat, comme d'autres organismes de la région, a mis en place un centre d'appel pour gérer les demandes des locataires 24h/24.

La qualité de service se systématiser. Des enquêtes sur le taux de satisfaction des locataires du parc sont régulièrement menées. Cependant, pour Gérard MENUUEL, il ne faut pas se contenter de se fier au fort taux de satisfaction (il avoisine souvent les 80%), et se concentrer sur les points à améliorer.

L'agglomération rémoise a la même démarche que l'agglomération troyenne. Éric QUÉNARD souligne l'importance de démarches communes. Dans le cadre des opérations de renouvellement urbain qui permettent de redessiner les espaces, il est indispensable de savoir comment accompagner les habitants. « Il faut réussir à combiner la réussite des nouvelles opérations avec les exigences des locataires pour faire en sorte de mieux vivre dans les logements ». C'est pourquoi des postes de médiateurs ont été créés à Reims.

Michel ROQUIER relève que, pour autant, il faut savoir relativiser et adapter les demandes des locataires. Pour exemple, il cite la question de la vidéo surveillance. Les locataires sont majoritairement d'accord pour la mettre en place. Ils demeurent cependant contre toute augmentation des charges.

Patrick BAUDET rappelle, sur ce point que c'est pour cela qu'ont été créées les commissions de conciliations au sein de chaque organisme Hlm. Elles permettent de réunir représentants des locataires et représentants des organismes.

L'importance, pour le mouvement Hlm est que les habitants soient fiers de leurs logements. Pierre QUERCY ajoute que, l'USH a passé un accord d'application obligatoire concernant les enquêtes de satisfaction.

Ces enquêtes permettent, de recueillir l'avis des locataires. Elles ont un symbolique très forte même si elles sont imparfaites. Elles permettent, de plus, aux organismes de voir où ils ont progressé, de voir leurs lacunes et de se comparer les uns aux autres.

## **II. De la connaissance des besoins en logement à l'habitat durable : quels engagements vis-à-vis des territoires, au côté des collectivités locales, de l'Etat et du monde économique ?**

Cette table ronde est l'occasion d'apporter des précisions sur la loi Grenelle II tant au niveau de la performance énergétique des bâtiments qu'au niveau des réglementations d'urbanisme. Thierry REPENTIN, Sénateur de Savoie et Président de l'Union Sociale pour l'Habitat, a déjà participé aux débats sur le Grenelle II.

Le Grenelle II ne peut être dissocié du Grenelle I puisqu'ils se retrouvent en termes d'objectifs. Urbanisme et bâtiments sont totalement indissociables. De la même manière, la question de l'habitat ne peut être dissociée de la question des transports.

Sur la performance énergétique des bâtiments, le logement social est en avance avec environ 70% de ses constructions neuves classés Haute Performance Énergétique, Très Haute Performance Énergétique ou Haute Qualité Environnementale. Le logement social consomme moitié moins d'eau que le logement dans son ensemble.

L'enjeu majeur de la performance énergétique se situe sur le parc existant et notamment sur les logements classés E, F et G. Pour autant, les logements du parc social sont majoritairement classés D. L'Union Sociale pour l'Habitat demande donc des conditions de financements permettant de réhabiliter ces logements.

En intervenant sur l'émission de gaz à effets de serre et en travaillant sur la massification du marché, le logement social va permettre l'émergence de nouveauté au sein des entreprises (notamment concernant le photovoltaïque). Il s'agit également, par ces moyens, de réduire les charges supportées par les locataires.

Catherine VAUTRIN intervient pour préciser l'impact du Grenelle au sein des documents d'urbanisme. La « révolution verte » est engagée depuis 2007 dans notre pays. Le Grenelle I a posé les principes, le Grenelle II permet de les appliquer. Ce volet législatif dit « Grenelle II » se décline avec la mise en oeuvre de six chantiers majeurs :

- la lutte contre le réchauffement climatique (dans les secteurs du bâtiment, de l'urbanisme, des transports, de la maîtrise de l'énergie, etc.),
- la préservation de la biodiversité,
- le développement d'une agriculture durable,
- la prévention des risques et la protection de la santé,
- la mise en oeuvre d'une gestion durable des déchets
- l'instauration d'une gouvernance adaptée à cette mutation écologique.

Ainsi, la loi de finance 2009 comportait plus de 30 « mesures vertes ». Le Grenelle est une vraie opportunité pour le secteur du bâtiment et les entreprises. L'approche doit être ciblée sur :

- la capacité à maintenir un équilibre entre le développement des espaces et la préservation des espaces. En effet, chaque année, plus de 74 000 hectares de terres disparaissent au profit de l'urbanisation.
- Les transports, le commerce, les emplois, la mixité sociale
- L'environnement et la préservation des ressources naturelles.

Deux avancées majeures sont à retenir.

Avec ce texte, les documents d'urbanisme permettent de prendre en compte le développement durable : réduction de la consommation d'espace, réduction de l'émission de Gaz à Effets de Serre, préservation des espaces naturels.

Ensuite, cette réforme crée ou renforce des outils permettant de mieux coordonner au sein d'un territoire les politiques d'aménagement, l'utilisation économe des espaces naturels, la répartition territoriale équilibrée entre emploi, habitat, commerce et service..., ce qui constitue un levier puissant pour atteindre les nouveaux objectifs environnementaux assignés aux documents d'urbanisme.

Un complément est apporté dans le domaine des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) avec des dispositions permettant de généraliser le concept des SCoT sur tous les territoires à enjeux. Il s'agit de prendre en compte les équipements, la ruralité, la consommation d'espace et la continuité écologique.

La question est de savoir comment permettre aux gens de vivre dans des logements collectifs comme dans des logements individuels. Les collectivités sont donc incitées à généraliser les SCoT sur l'ensemble des territoires d'ici 2017.

En outre, dans le cadre des SCoT, il est indispensable de travailler sur les déplacements zones urbaines / zones rurales, d'éviter la disparition des espaces agricoles et de développer les transports publics.

Le SCoT permet donc de redéfinir une vision globale à l'échelle d'un territoire.

L'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme à l'échelle intercommunale sont également une solution à la mise en cohérence des territoires.

Avec le Grenelle II, l'objectif est de « rendre aux territoires ce qui leur appartient ».

Jean-Pierre BOUQUET intervient ensuite pour présenter, comment se traduit le Grenelle II en matière d'urbanisme, dans la région Champagne-Ardenne. Le SCoT n'est pas un outil suffisant pour organiser un territoire. Le SCoT en place sur Vitry-le-François et 111 autres communes a donc été abrogé.

Il a été remplacé par un Programme Local de l'Habitat (PLH). Ce PLH approuvé permet de résoudre des questions de densité et de trouver un accord sur le poids de la ville-centre et la répartition entre les territoires.

L'objectif était alors de faire en sorte que la ville-centre ne perde plus d'habitants. Dans un second temps, une révision du PLU a été engagée.

Du point de vue de la performance énergétique, il faut savoir que le bailleur de la ville est confronté à deux solutions : soit réhabiliter, soit déconstruire pour reconstruire.

La société Vitry Habitat est très innovante en matière de construction bois et Jean-Pierre BOUQUET rappelle que c'est l'une des premières à avoir installé un réseau de chauffage urbain biomasse.

François LEBOEUF insiste sur la question de la précarité énergétique. On parle de précarité énergétique lorsqu'un ménage consacre plus de 10% de ses revenus à la facture énergétique. Cela concerne un ménage sur 5.

En France, 5 millions de familles éprouvent des difficultés pour chauffer leur logement dont 113 000 en Champagne-Ardenne. 60% des personnes dans cette situation sont les ménages les plus pauvres, 10% de ces familles sont monoparentales et 65% de ces familles habitent en ville (Source : Groupe ALERTE).

Ainsi, « les dispositions du Grenelle et tous les aménagements qui permettent de réduire la facture énergétique et donc la facture mensuelle des ménages ne peuvent qu'être saluées ». La deuxième préoccupation relève de l'information. En effet, le travail de pédagogie est important auprès des locataires.

Il s'agit dans un premier temps de créer un lieu d'échanges entre les acteurs de la précarité en région et les organismes constructeurs et gestionnaires de logements pour se connaître et échanger sur les thèmes de la performance énergétique. Ensuite, il s'agit de créer un outil à destination du public et des associations de locataires pour améliorer la connaissance des dispositifs.

Pour Pierre POSSÉMÉ, les entreprises du bâtiment ont la capacité d'accompagner les bailleurs sociaux. Sur les constructions neuves, il s'agit de réduire au minimum le transport des différents matériaux notamment.

Pour l'existant, il existe des formations à des métiers mais il n'y a pas, pour le moment, de globalisation des métiers. Il va donc falloir convaincre les entreprises de s'unir (notamment dans le réseau « les pros de la performance énergétique »).

En Champagne-Ardenne, la Haute Qualité Environnementale a été intégrée depuis longtemps et plusieurs formations multi-acteurs sont régulièrement mises en place pour que maîtres d'œuvre et maîtrise d'ouvrage puissent avoir une formation commune dans le domaine de la performance énergétique.

C'est pour cela que l'ARCAD a été créée. Monsieur POSSÉMÉ souligne l'importance d'une performance globale des acteurs car « il ne suffit pas de vendre la performance énergétique, il faut l'assurer ». C'est également avec cet objectif que le réseau Ville Avenir a été créé, il engage les participants dans une démarche exemplaire.

Bernard RECARTE, Maire de Tours-sur-Marne insiste sur l'indispensable pris en compte de la densité et de la prévision du cycle de vie de bâtiments.

Jean-Claude DANIEL, Président de l'ARCAD, relève l'importance du mouvement Hlm et des acteurs du logement social dans les actions qui sont mises en place en matière de performance énergétique.

Il s'agit désormais pour les organismes de passer de l'innovation à la massification.

Il souligne également la nécessité de faire se rejoindre PLU et PLH pour réguler la construction.

Enfin, il évoque la fiscalité locale qui pèse sur les habitants. Il ajoute que l'ARCAD se félicite du dynamisme du réseau d'entreprises et du réseau RACHEL qui permet cette vision plus transversale que crée le développement durable.

En conclusion, Thierry REPENTIN ajoute que, concernant l'urbanisme, il était prévu que le Grenelle n'aborde pas forcément les PLU. Il pense que l'Assemblée Nationale devrait, par amendement, obliger à l'élaboration d'un PLU intercommunal à partir d'un certain nombre d'habitants.

Il se félicite de la mise en place d'un réseau des acteurs de l'habitat qui est un lieu de dialogue essentiel pour connaître les attentes, les priorités, les contraintes et les aspirations de chaque acteur en vue de répondre aux attentes des locataires.

Bruno BOURG-BROC ajoute que le logement représente un enjeu en matière d'aménagement du territoire et il constitue un « ciment social ».

Il mesure l'importance du réseau et le positionne aussi comme un lieu d'échange des bonnes pratiques et un lieu d'expertise.

Il souligne l'importance d'un travail dans la transparence, le partage des informations, la qualité des procédures, une meilleure coordination.

L'assemblée accueille ensuite Benoist APPARU, Secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme ainsi que les signataires de la Charte d'Engagement d'un Observatoire Régional de l'Habitat.

L'observatoire régional de l'habitat est une initiative de l'ARCA et fait suite au constat accepté par chacun des signataires de la difficulté d'avoir une lecture précise et homogène du marché de l'habitat puisqu'il n'existe pas de coordination entre les dispositifs de connaissance. Il s'agit de mettre en commun l'ensemble des observatoires de la région qui étudie de près ou de loin les questions qui touchent à l'habitat pour harmoniser les indicateurs, données, analyses.

L'objectif est de permettre aux décideurs locaux d'obtenir une vision globale des différents enjeux liés à l'habitat (peuplement, transport, activités économiques, construction, prix du foncier, prix de l'immobilier).

Il s'agit de mettre en commun l'ensemble des sources d'information existantes sur la région et travailler à l'élaboration d'indicateurs communs et définition des méthodes d'analyse afin :

- d'observer les grandes tendances en matière d'habitat en Champagne-Ardenne, les évolutions en cours et les éléments de prospective ;
- de permettre aux territoires de se comparer avec d'autres ;
- de lancer des études permettant d'approfondir l'analyse de questions représentant un enjeu en matière d'habitat
- d'observer pour définir et suivre la mise en oeuvre des politiques de l'habitat.

Il s'agira ensuite de communiquer sur les observations et analyses validées dans le cadre de l'observatoire régional, valoriser et diffuser ces résultats.

Benoist APPARU se félicite d'une telle démarche en région. Il est tout à fait intéressé par l'harmonisation des outils de connaissance et a par ailleurs demandé un audit à l'Institut National de la Statistique.