



Organismes HLM et développement des territoires en Bourgogne- Franche-Comté

5 octobre 2016

Conseil régional de
Bourgogne-Franche-Comté
Actes de la journée



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DE *Franche-Comté*



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DE *Bourgogne*

région **BOURGOGNE
FRANCHE-COMTÉ**



Quelle contribution des organismes HLM à l'attractivité et au développement des territoires diversifiés en Bourgogne-Franche-Comté ?

Manifestation animée par Dominique Belargent, responsable des partenariats institutionnels à l'USH

À l'initiative de l'Union Sociale pour l'Habitat de Bourgogne, en association avec la région et l'USH Franche-Comté, s'est tenu le mercredi 5 octobre à l'hôtel de région de Dijon, un séminaire dont l'objectif était d'ouvrir le débat dans la perspective de l'élaboration d'une politique de l'habitat à l'échelle de la nouvelle grande région. Territoire essentiellement rural, la Bourgogne-Franche-Comté est vue depuis Paris comme globalement « détendue¹ ». Ses territoires sont donc directement concernés par le manifeste publié en novembre 2015 par les associations régionales HLM Auvergne, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté et Lorraine, préconisant la mise en œuvre d'une « autre politique de l'habitat dans les territoires dits « détendus ». Ce séminaire a permis, en présence de près de 200 acteurs de l'habitat venus des huit départements, d'identifier les grands enjeux en matière de logement et d'habitat et d'envisager les formes de réponses que les organismes HLM sont en capacité d'apporter.

¹C'est-à-dire disposant d'une offre de logements sociaux suffisante pour répondre à la demande.

Retrouvez dans cette plaquette une synthèse des présentations et des échanges. Consultez le site internet pour davantage d'informations, pour réécouter les interventions et consulter les documents.



<http://manifeste.habitat-bourgogne.org>



Propos introductionnels

Éric
Houlley

Vice-président de la région Bourgogne-Franche-Comté chargé de la cohésion territoriale, maire de Lure (Haute-Saône).

« Les normes et objectifs nationaux s'appliquent mal à la réalité de certains de nos territoires, notamment en matière d'habitat, en Bourgogne-Franche-Comté particulièrement. Le manifeste édité par cinq associations d'organismes HLM rappelle que les territoires dits "détendus", confrontés à un déclin démographique, ont aussi besoin d'une politique adaptée de l'habitat, dans les quartiers politiques de la ville, dans les bourgs-centres comme en milieu rural (...). »

Marie-
Hélène
Ivol

Présidente de l'USH Franche-Comté, vice-présidente du conseil départemental du Territoire de Belfort, adjointe au maire de Belfort.

« Nos territoires ne doivent pas devenir des territoires où il serait défendu de travailler, de s'organiser différemment pour accueillir et loger dans les meilleures conditions les jeunes et les moins jeunes, les familles, les salariés, en somme les publics qui forment la vie de nos territoires. Il nous faut ensemble, bailleurs, élus, acteurs économiques, repousser les tabous et les idées reçues pour élaborer des projets de territoire adaptés au contexte et selon les échelles les plus pertinentes (...). »

Jacques
Hojlo

Président de l'USH de Bourgogne, adjoint au maire d'Auxerre en charge du logement, de la politique de la ville et du renouvellement urbain des quartiers.

« Il y a en France un tropisme vers la région parisienne, qui fait parfois oublier les spécificités des autres territoires. Nous disons donc : "Écoutez-nous !" Au-delà de l'état des lieux, il y a des actions à mener, avec les collectivités compétentes : les intercommunalités en premier lieu, mais aussi la région puisqu'un volet habitat figurera dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité du territoire (SRADDET) (...). »



Les questions liées aux territoires dits « détendus » constituent une problématique majeure des politiques du logement d'aujourd'hui et de demain. Jean-Claude Driant, professeur à l'Institut d'urbanisme de Paris, directeur du Lab'Urba, pose un regard extérieur sur la problématique spécifique aux territoires bourguignons et franc-comtois.

S'il y a une crise du logement en France, elle tient probablement au fait qu'au cours des 20 dernières années, les inégalités territoriales n'ont cessé de s'accroître. Le pays est aujourd'hui composé d'une grande diversité de territoires, où les problématiques de logement sont variées.

Ces dernières années, les prix de l'immobilier se sont complètement déconnectés de l'évolution des revenus des ménages et les écarts se sont creusés dans la capacité des Français d'accéder à un logement. Conséquence presque paradoxale : le parc de logements sociaux a augmenté, mais l'offre de logements à loyer modéré a baissé. Si l'on ajoute que les écarts de loyer HLM sont importants entre les régions, on comprend que les locataires ne sont pas à égalité devant le logement social et que, d'autre part, le logement social ne

Le logement social au prisme de la diversité des territoires

joue pas le même rôle d'un territoire à un autre. Dans ce contexte, les territoires « détendus » sont des territoires où les gens « ont le choix » de leur habitat. Des choix qui façonnent la géographie : des centres-villes en déclin, des périphéries fragilisées et un péri-urbain en croissance. Jean-Claude Driant s'interroge alors, sans s'interdire de provoquer... Jusqu'où aller dans une logique qui viendrait contrarier les choix résidentiels ? Quand reviendra-t-on sur la logique productiviste impulsée par l'État ? Celui-ci acceptera-t-il d'intégrer la diversité des territoires dans ses politiques ? Est-on prêt à assumer la décroissance ? Comment s'y prendre pour « retendre » les marchés ? N'est-ce pas finalement le modèle français du logement social qui est en jeu ?



Un manifeste pour une autre politique de l'habitat dans les territoires dits « détendus »

Tout ne peut pas se décider à Paris ! Le manifeste publié conjointement par cinq associations régionales HLM vise à proposer une autre politique de l'habitat dans les territoires dits « détendus ». Présentation des enjeux par **Éric Philippart**, vice-président de l'USH de Bourgogne.

En dépit des investissements menés dans leur parc, les bailleurs sociaux des territoires dits « détendus » voient leur taux de vacance progresser dangereusement. Les organismes HLM de cinq régions se sont regroupés pour porter une réflexion commune et écrire un manifeste : « La France est riche de la diversité de ses territoires, qu'il faut reconnaître et appliquer à nos politiques publiques. Qualifier les territoires sur la seule question de la tension entre l'offre et de la demande est réducteur. Nous signons un plaidoyer régional qui consiste à dire qu'on ne peut pas décider sans prendre en compte les réalités locales : tout ne peut pas se décider à Paris ! » Les territoires « détendus » sont confrontés à une crise économique et sociale, sans pour autant que la demande de logements sociaux ne fléchisse. « Le problème, c'est que, depuis des années, nous avons confondu "politique du logement" avec "politique de la construction" », lance **Éric Philippart**. Le problème, c'est qu'un fort niveau de vacance fragilise l'équilibre économique des bailleurs, dont la capacité d'autofinancement est mise en péril à court terme. Face à cette situation, les organismes souhaitent mobiliser les acteurs : il faut en finir avec le déni collectif qui empêche d'aborder de front la question de la décroissance, imaginer des politiques régionalisées et décloisonnées et construire ensemble un discours positif sur l'attractivité du territoire hors des métropoles. Il faut par ailleurs diversifier nos sources de revenus en développant des services aux habitants.

Table ronde

Les organismes HLM, acteurs majeurs des territoires

Retrouvez dans cette plaquette une synthèse des présentations et des échanges. Consultez le site internet pour davantage d'informations, pour réécouter les interventions et consulter les documents.



<http://manifeste.habitat-bourgogne.org>

Lors de la table ronde, les acteurs du monde HLM ont pu valoriser leur action au service des territoires, évoquer les difficultés qu'ils rencontrent, rappeler les enjeux économiques, sociaux et environnementaux qu'ils ont à relever...

Les territoires « détendus » ont besoin de politiques de l'habitat spécifiques et adaptées, ciselées finement à l'échelle du territoire. « La politique de l'habitat ne doit pas se borner à l'arc métropolitain de la grande région », résume Éric Houlley, vice-président de la région Bourgogne-Franche-Comté en charge de la cohésion territoriale. Le manifeste le clame. « Grâce au partage d'expériences, on va pouvoir porter des propositions au niveau national, faire émerger nos préoccupations jusqu'à Paris ! », lance Christophe Bérion, directeur général d'Orvitis.

Il est d'autant plus important d'être entendu que les enjeux sont lourds. Le premier est d'ordre économique. « Les organismes HLM engagent chaque année 1,5 milliard d'euros dans l'économie locale », rappelle Christophe Villers, vice-président de l'Union Régionale HLM du Grand Est, directeur général du Foyer Rémois. Le deuxième enjeu est environnemental. « L'objectif est bien de réduire les charges pour les locataires, plus que d'atteindre des objectifs normés », souligne Jacques Mougins, directeur général de Territoire Habitat à Belfort.

Le troisième enjeu est lié à l'attractivité et à la valorisation des territoires. « Travailler sur notre patrimoine, c'est aménager la ville, maintenir les populations », témoigne Jacques Mougins. En 10 ans, Territoire Habitat a mené une cinquantaine d'opérations d'acquisition-rénovation dans le Territoire de Belfort. L'état d'esprit est le même en Côte-d'Or quand Orvitis intervient dans les centres-bourgs. « On sort de la logique du logement en entrant dans une logique de l'habitat avec du service », détaille Christophe Bérion. La question qui se pose alors est celle du financement des projets. Affirmant que « chaque territoire doit avoir son projet, et sa chance de le développer », Antoine Bréhard, directeur régional de la Caisse des dépôts, évoque les dispositifs innovants désormais proposés par l'établissement financier. Innover, co-construire, y compris dans le financement, tel est donc l'enjeu. « Comment imaginer, demain, le développement de services en prenant en compte la souplesse qu'impose la technologie et "l'ubérisation" de l'économie ? », s'interroge Christophe Villers.

Ils l'ont dit !

Éric
Taufflieb

Membre du conseil économique, social et environnemental régional (Ceser) Bourgogne-Franche-Comté.
« Il faut décroïsonner la politique de l'habitat, penser autrement la politique du logement, travailler ensemble, adapter le logement au vieillissement, répondre aux besoins des habitants... Nous préconisons que la région soit chef de file de l'ensemble des politiques publiques liées au logement. »

Françoise
Branget

Présidente d'Habitat 25, vice-présidente du conseil départemental du Doubs.
« Arrêtons avec cette politique de la construction à tout prix. La loi uniforme aboutit à des aberrations : des communes sanctionnées parce qu'elles n'ont pas assez de logements sociaux, juste à côté de communes qui en démolissent des centaines ! »

Slimane
Gharbi

Directeur général adjoint de la ville de Lure.
« Qualité de vie, prise en compte des besoins des habitants, financement de services par une quote-part des loyers... Sur ces sujets intéressants, les organismes HLM doivent entreprendre une révolution de leurs façons de faire. Le peuvent-ils ? »

Mélanie
Berton

Chef du service habitat, urbanisme, énergies au conseil départemental du Jura.
« Le conseil départemental conduit une politique d'accompagnement social dans laquelle l'habitat est important. Les bailleurs nous sollicitent fortement, pour des constructions, des rénovations mais aussi des démolitions. Il ne faut pas oublier cet échelon dans la réflexion ! »

Jacques
Mougin

Directeur général de Territoire Habitat à Belfort.
« Financièrement, les organismes HLM vont vers le rouge ! C'est très inquiétant ! Comment pourront-ils, demain, financer de nouveaux services alors même que leur capacité financière se sera tarie ? »

Emmanuel
Bouet

Directeur de l'USH de Bourgogne.
« Ensemble, les acteurs doivent devenir le laboratoire territorial qui inventera des réponses locales et bousculera les procédures et les habitudes. »

Michel
Maya

Maire de Tramayes (Saône-et-Loire).
« Depuis 1995, j'ai souhaité développer la population en créant des logements. C'est la commune qui a dû lancer le projet, car le privé n'y croyait pas. Nous allons par ailleurs rénover l'ancienne gendarmerie du XVIIIe siècle pour y créer 10 logements : la commune y va, avec le soutien de la région et de l'État, et avec une forte ambition environnementale. »

Éric
Jublôt

Maire de Charny (Yonne).
« Il faut communiquer auprès des urbains qui voudraient se réinstaller dans le rural. C'est une question de volonté politique. Arrêtons de construire dans les villes ! »

Karine
Lascols

Directrice générale de Domanys.
« À Tonnerre, nous montons un projet avec les habitants, autour de la création d'une fresque murale monumentale qui va nous permettre de travailler sur le lien social dans un îlot affecté par un taux de vacance de 20 %. »

Jacques
Hojlo

Président de l'USH de Bourgogne et président de l'Office Auxerrois de l'Habitat.
« Nous avons lancé dans l'Yonne une initiative inter-organismes pour regarder de près les besoins du territoire et la meilleure façon d'y répondre. Faire ça ensemble, c'est innovant, et cela évite les concurrences qui mettraient les uns ou les autres en difficulté. »

Conclusion

Éric
Houlley

« Personne ne souhaite une politique de l'habitat centrée sur les seuls pôles urbains. Une politique régionale de l'habitat doit s'inscrire pleinement dans le processus de transition énergétique, et dans une approche pragmatique. Même si la Bourgogne-Franche-Comté est considérée comme un territoire "détendu", elle doit mener une politique en faveur de la ruralité, des bourgs et des quartiers politiques de la ville. Le volet habitat du SRADDET traduira cette volonté politique à l'horizon 2019. »



pour une
autre politique de l'habitat
dans les territoires dits « détendus »,

Le *Manifeste pour une autre politique de l'habitat dans les territoires dits « détendus »* a été publié fin 2015 par cinq associations régionales HLM des régions **Auvergne, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté et Lorraine**.

QUI SONT-ELLES ?

Les **Associations Régionales Hlm** regroupent localement les organismes Hlm présents sur le territoire régional.

Elles sont membres de la **Fédération Nationale des Associations Régionales (FNAR)** et de l'**Union Sociale pour l'Habitat (USH)**, confédération nationale.

Véritables « têtes de réseau », les associations régionales ont en charge l'animation professionnelle - information, formation, mutualisation des connaissances, des expériences et des pratiques - mais aussi la représentation du mouvement Hlm auprès des pouvoirs publics, des collectivités, et de la diversité des acteurs de l'habitat.

Le Manifeste a été rédigé en s'appuyant sur une étude réalisée en 2015 avec le soutien financier de la Fédération Nationale des Associations Régionales, de l'Union Sociale pour l'Habitat et de la Caisse des Dépôts, et avec le concours des cabinets

CODRA 

 **SOFTREPORT**
EDITION MODELISATION CONSEIL

Chef de projet : Emmanuel BOUET, directeur de l'USH de Bourgogne.