

CONFÉRENCE
DE BARENTIN
6 DÉCEMBRE 2023

Ensemble, relevons les défis du logement dans les petites villes

S
E
T
C
A



APVF
PETITES VILLES
DE FRANCE



Le 6 décembre 2023, l'Association des petites villes de France (APVF) et l'Union sociale pour l'habitat (USH) ont organisé un premier événement commun intitulé « Ensemble, relevons les défis du logement dans les petites villes ». Réunissant des élus locaux, des parlementaires, des organismes Hlm et des représentants d'institutions nationales à Barentin (Seine-Maritime), la conférence a permis aux intervenants de mettre en lumière les partenariats étroits noués entre les petites villes et le monde Hlm pour faire émerger des projets adaptés aux défis de la transition écologique et démographique. Tant les expériences opérationnelles concrètes qui ont été conduites dans les territoires, que les grands enjeux communs des participants en matière de logement dans les petites villes ont pu être abordés. L'APVF et l'USH remercient chaleureusement l'ensemble des intervenants pour leur disponibilité et la qualité de leur propos.

INTERVENANTS

Peggy Abert, directrice générale de SILOGE

Charlotte Blandiot-Faride, maire de Mitry-Mory (Seine-et-Marne) et vice-présidente de l'APVF

Christophe Bouillon, président de l'Association des petites villes de France (APVF) et maire de Barentin (Seine-Maritime)

Muriel Boulmier, présidente de la commission Territoires détendus et cœurs de ville de l'USH

Jean-Pierre Bouquet, maire de Vitry-le-François (Marne) et membre du bureau de l'APVF

Stanislas Bourron, directeur de l'Agence nationale de la cohésion des territoires

Christophe Bouscaud, directeur général d'Orne Habitat

Fanny Chappé, maire de Paimpol (Côtes-d'Armor) et membre du bureau de l'APVF

Arnaud Cursente, directeur de cabinet du ministre délégué au Logement

Samuel Coppel, directeur du pôle immobilier et aménagement de Drôme Aménagement Habitat

Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat

Michel-François Delannoy, directeur du département Appui aux territoires de la Banque des Territoires

Sébastien Eugène, maire de Château-Thierry (Aisne) et membre du bureau de l'APVF

Dominique Faure, ministre déléguée chargée des Collectivités territoriales et de la Ruralité

Frédéric Leveillé, maire d'Argentan (Orne) et membre du bureau de l'APVF

Damien Martineau, directeur général de la Compagnie du logement

Valérie Mespoulhès, présidente de l'Union pour l'habitat social de Normandie

Sigrid Monnier, directrice générale de Gironde Habitat

Christine Morel, maire de Harfleur (Seine-Maritime) et membre du conseil d'administration de l'APVF

Florence Morin, directrice générale de Procvivis Bourgogne Sud, Allier

Benjamin Saint-Huile, député de la 3^e circonscription du Nord

PUBLICATION DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Conception et organisation de la journée

Direction des politiques urbaines et sociales, l'Union sociale pour l'habitat, notamment Dominique Bresard, responsable de département

Équipe interne de l'Association des petites villes de France, notamment Marie Coulet, conseillère Mobilité, Sécurité, Logement, ZAN, Communication institutionnelle

Animation : Jean Dumonteil, journaliste

Rédaction des Actes

Mikaël Dupuy Le Bourdelles, chercheur associé au LAB'URBA, Université Paris-Est-Créteil Val-de-Marne

Crédit photos : Antoine Bulard

Design : Agence Luciole - Réalisation : 62 Avenue, Paris

Impression : DEJALINK - Stains - février 2024

Reproduction interdite - Dépôt légal : février 2024, ISSN 2426-1629

Collection Cahiers de l'Union sociale pour l'habitat

SOMMAIRE

OUVERTURE 02

PARTIE 1 05

Ensemble pour répondre aux aspirations et besoins de tous

Multiplier les initiatives au service du logement des actifs et des jeunes

Produire du logement abordable en zone tendue avec l'exigence de la qualité

Concilier la sobriété foncière et l'accès au logement abordable

Accompagner l'adaptation de l'offre de logements aux besoins des collectivités locales

Les perspectives de l'État dans l'accompagnement des projets des collectivités locales

Échanges

PARTIE 2 11

Ensemble pour la sobriété foncière

Organiser la sobriété foncière par une interaction entre planification et actions opérationnelles

Déployer une stratégie privilégiant le travail sur les tissus existants

Jouer un rôle d'aménageur au service des projets de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs

Reconvertir une friche industrielle en logements dans un cœur de ville

Échanges

PARTIE 3 15

Ensemble vers la transition écologique

Concevoir un écoquartier dans une petite ville et renouveler ses pratiques

Accompagner l'élaboration d'un projet d'habitat participatif en cœur de ville

Structurer l'intervention publique pour intervenir en faveur d'un habitat digne et sobre en énergie

Mener à bien un projet de reconversion de son territoire dans l'énergie verte

Échanges

PARTIE 4 19

Quelles conditions pour relever ensemble les défis du logement dans les petites villes ?

Une nécessaire évolution du cadre national pour mieux répondre aux besoins en logement

Le rôle de l'Agence nationale de la cohésion des territoires dans la structuration d'un portage et d'une ingénierie de projet

Les défis des organismes Hlm pour assurer la maîtrise d'ouvrage de petites opérations dans les petites villes

L'intervention de la Banque des Territoires pour faciliter la maîtrise foncière et les sorties d'opération

Des freins réglementaires et financiers à lever pour que les organismes Hlm répondent pleinement aux besoins en logement dans les petites villes

Échanges

CLÔTURE 24

Le constat d'un fort soutien des élus locaux aux organismes Hlm pour développer leurs capacités d'intervention et d'innovation dans les petites villes

De nombreuses convergences au quotidien entre les organismes Hlm et les petites villes qui plaident pour approfondir la construction d'une réflexion commune entre l'USH et l'APVF

- > **Christophe Bouillon**
président de l'Association des petites villes de France (APVF) et maire de Barentin (Seine-Maritime)
- > **Emmanuelle Cosse**
présidente de l'Union sociale pour l'habitat (USH)
- > **Dominique Faure**
ministre déléguée chargée des Collectivités territoriales et de la Ruralité

Ensemble, relevons les défis du logement dans les petites villes

L'importance du lien entre les organismes Hlm et les petites villes pour répondre aux grands enjeux contemporains

Christophe Bouillon ouvre la journée en rappelant le rôle essentiel du logement social dans la réponse à apporter aux grands défis démographiques, sociaux et environnementaux. Trois défis se posent plus particulièrement dans les petites villes et dans les communes membres de l'APVF, comprenant entre 2 500 et 25 000 habitants, soit 8 % des communes et 26 millions de Français : l'atteinte de l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN), qui va conduire à revisiter les questions d'habitat, de densité et de centralité ; la transition écologique, qui passe par la rénovation énergétique des logements et la tendance au vieillissement, qui génère une évolution des besoins de la population.

Or, Christophe Bouillon précise que c'est dans le logement locatif social que l'on trouve les plus grandes innovations, tant en matière d'architecture, de qualité environnementale, de performance énergétique que d'inclusion sociale. Cela est fait en collaboration avec les maires des petites villes avec qui les bailleurs sociaux travaillent quotidiennement à imaginer et à réaliser les belles histoires qui seront présentées lors de la journée. Il invite à développer un narratif positif mettant en valeur l'importance du travail des organismes Hlm, la qualité de leur parc et leurs facultés d'innovation. En cela, les nombreuses expériences conduites dans les petites villes sont inspirantes et donnent matière à réfléchir aux solutions adaptées pour répondre aux défis à venir.

Toutefois, Christophe Bouillon souligne la prégnance de la crise du logement actuelle. La production de logements neufs a rarement été aussi faible et les délais d'obtention d'un logement locatif social s'allongent. Pendant ce temps, 4 millions de Français sont en difficulté pour accéder à un logement digne, d'après la Fondation Abbé Pierre. Le logement social a un rôle déterminant à jouer pour sortir de cette crise ; il constitue, en outre, une partie de la vie des Français puisque la moitié d'entre eux y vit, ou y a vécu à un moment de sa vie.



Christophe Bouillon, président de l'APVF

Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH

La convergence entre l'APVF et l'USH semble naturelle : les deux organisations partagent beaucoup d'enjeux et les élus locaux sont directement impliqués dans la gouvernance des organismes Hlm au travers de leurs conseils d'administration. Quotidiennement, les élus locaux observent que la réduction de loyer de solidarité (RLS) a fragilisé les bailleurs sociaux depuis 2018 et limite aujourd'hui leurs capacités financières pour faire face aux défis qui se posent, dans les petites villes et ailleurs. En parallèle, les organismes Hlm font face à une complexification croissante des démarches qui restreint leur capacité d'expérimentation. Aussi, Christophe Bouillon souhaite que les constats dressés lors de cette conférence puissent être une source d'inspiration pour les textes de loi à venir en 2024.

L'identification des convergences existantes et des freins à lever pour construire un discours commun entre les petites villes et les organismes Hlm

Emmanuelle Cosse remercie les participants pour leur présence et Christophe Bouillon pour son accueil. Elle indique que cette journée émane du constat partagé avec Christophe Bouillon de la nécessité de renforcer les liens entre le Mouvement Hlm et les villes membres de l'APVF, qui partagent de nombreux enjeux communs. Elle rappelle que la production de logements neufs se trouve dans une crise historique, mais se félicite de l'écoute nouvelle à ce sujet au niveau du ministère du Logement. Emmanuelle Cosse souhaite que cette journée soit l'occasion d'identifier et de valoriser la qualité des opérations portées par les organismes Hlm, tout aussi importante et innovante dans les petites villes, que dans les grandes agglomérations. Alors que la loi portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ÉLAN) a contraint les organismes Hlm au

regroupement, cela a parfois induit pour ceux les plus ancrés dans les territoires, un éloignement des petites communes, notamment celles des marchés détendus. Mais, qualifier certains territoires de « détendus » ne doit pas faire oublier la nécessaire réponse aux demandes et besoins de ces communes. Ceci est d'autant plus vrai lorsque celles-ci portent des projets de renouvellement urbain nécessitant des moyens, de l'ingénierie, des opérateurs et des aménageurs... Il y a donc une priorité pour les organismes Hlm à rester investis dans ces territoires et à poursuivre le dialogue avec leurs élus locaux. Par exemple, dans le programme Action Cœur de Ville (ACV), la présence des bailleurs sociaux a été un gage de réussite. Les organismes Hlm y pallient l'absence de maîtres d'ouvrage privés pour produire une diversité de logements - du locatif social à l'accession sociale à la propriété - répondant à la diversité des besoins des ménages modestes dans ces territoires. De même, ils se sont fortement engagés dans la mobilisation du fonds friches pour parvenir à réaménager des parcelles avec de forts besoins de dépollution, notamment dans les villes industrielles.

Emmanuelle Cosse souhaite que cette journée serve à identifier les défis, les besoins et les blocages qui peuvent exister dans les petites villes. Cela contribuera à renforcer la proximité entre l'APVF et l'USH, notamment lors du Congrès Hlm de 2024 qui se tiendra à Montpellier. Enfin, elle souhaite que cette journée commune soit l'occasion de présenter aux membres de l'APVF les ambitions en matière de qualité de la production que portent les organismes Hlm face aux défis actuels. Par exemple, il s'agit de proposer des solutions adaptées au vieillissement, en lien avec les initiatives locales, alors qu'un tiers des locataires du parc social a plus de 65 ans et 10 % ont plus de 75 ans. Les organismes Hlm ont un rôle à jouer pour s'adapter et proposer des services en lien avec les initiatives des collectivités locales.

En matière de transition écologique, Emmanuelle Cosse rappelle que l'USH a pris acte des obligations légales fixées par l'État, telles que la réglementation en matière de performance énergétique des logements de la loi Climat et Résilience ou bien l'objectif ZAN. Il s'agit d'un gage de qualité du patrimoine et de la production de logements, mais cela ne pourra être mis en œuvre que si des moyens adéquats sont mis à disposition pour respecter les échéances. Les associations régionales Hlm et l'Union sociale pour l'habitat travaillent sur la production de logements à l'ère du ZAN pour réfléchir à la fois aux enjeux de qualité de la production, de prospective foncière et de potentialités de renouvellement urbain. Leurs travaux montrent qu'il existe encore des capacités de développement dans le neuf, mais des obstacles subsistent pour intervenir sur les tissus urbains déjà constitués tels ceux des centres-bourgs et des centres-villes.

En effet, le recyclage foncier dans les petites villes pose des questions d'ingénierie et de financement : les équipes de maîtrise d'ouvrage portent des opérations plus complexes techniquement et dans leur mise en œuvre avec un plus faible nombre d'en-

treprises disponibles, qui augmentent les coûts de production dans ces zones moins denses d'où un enjeu de solvabilisation des projets.

Pour Emmanuelle Cosse il est temps que le Gouvernement « rende l'argent » des organismes Hlm, car il n'est pas possible de faire mieux avec moins. Depuis maintenant 6 ans, les recettes locatives des Hlm sont ponctionnées à hauteur de 1,3 milliard d'euros pour alimenter le budget général de l'État, sans pour autant réinvestir cette somme dans le secteur du logement. Cet argent manque considérablement a fortiori dans les territoires les moins dotés d'ingénierie, et qui ont besoin de davantage de soutiens. Pour ceux-ci, le défi démographique et le maintien de populations jeunes passent par l'accès à un logement abordable et de qualité ; pour créer ces logements, il faudra des capacités financières. Cette journée, qui initie une dynamique entre l'APVF et l'USH permettra de renforcer nos partenariats et de faire valoir nos enjeux communs. Cette dynamique servira notamment une meilleure reconnaissance des singularités des territoires, notamment de la part de l'État.

Des enseignements qui contribueront à alimenter une feuille de route commune avec l'État

Dominique Faure intervient dans une vidéo d'introduction pour témoigner de son attachement à la tenue de la conférence de ce jour. Elle rappelle qu'elle a fréquemment porté la voix des territoires détendus depuis son entrée au Gouvernement et a agi afin de faire reconnaître les besoins de leurs habitants et des élus locaux afin de bien vivre en ruralité. Elle souhaite que cette journée puisse favoriser le dialogue entre les organismes Hlm et les petites villes, avec le concours de l'ensemble des partenaires, dont les représentants de l'État. La Ministre invite les participants à construire des projets qui peuvent alimenter une feuille de route concrète, notamment dans le cadre du plan France Ruralités dont l'habitat constitue un axe fort. Elle conclut en rappelant que les organismes Hlm sont essentiels pour créer du lien social et seront un maillon indispensable pour construire une feuille de route commune dans les villes, les bourgs et les villages qui connaissent des besoins diversifiés en habitat durable.



Dominique Faure, ministre déléguée chargée des Collectivités territoriales et de la Ruralité (intervention vidéo)



01 PARTIE

Ensemble pour répondre aux aspirations et besoins de tous

Charlotte Blandiot-Faride, maire de Mitry-Mory (Seine-et-Marne) et vice-présidente de l'APVF

Christophe Bouscaud, directeur général d'Orne Habitat

Fanny Chappé, maire de Paimpol (Côtes-d'Armor) et membre du bureau de l'APVF

Arnaud Cursente, directeur de cabinet du ministre délégué au Logement

Damien Martineau, directeur général de la Compagnie du logement



De gauche à droite :
J. Dumonteil, C. Bouscaud,
F. Chappé, A. Cursente,
C. Blandiot-Faride,
D. Martineau

Multiplier les initiatives au service du logement des actifs et des jeunes

Fanny Chappé, maire de Paimpol (Côtes-d'Armor) et membre du bureau de l'APVF, présente la situation de sa commune littorale. Depuis trois ans, le territoire est devenu très attractif, tout particulièrement auprès des retraités aisés. Cela a provoqué une forte hausse des prix de l'immobilier, d'où une impossibilité pour les étudiants et les actifs - dont les saisonniers touristiques, les travailleurs agricoles, etc. - et de se loger à Paimpol. En 2023, cela a conduit au classement de la commune en zone tendue (B1). La difficulté est d'autant plus importante que, comme beaucoup de petites villes, Paimpol est peu desservie par les transports collectifs, d'où l'impossibilité de trouver à se loger dans l'arrière-pays sans disposer d'un véhicule personnel.

Au cours des dernières années, un ensemble de leviers a été activé avec des partenaires pour tenter de trouver des solutions, rappelle Fanny Chappé. Les logements de fonction communaux ont été transformés en logements pour des saisonniers et des internes. Un dispositif de mise en location de chambres dans des résidences principales à destination d'étudiants a été créé. Durant l'été, le conseil régional de Bretagne met à

la disposition des saisonniers les internats de ses lycées. La programmation d'un projet de renouvellement urbain en cours a été modifiée, pour que le bailleur social y inclue des logements de courte durée. Enfin, le Conseil régional de Bretagne et Action Logement ont initié une étude pour créer des modèles économiques et juridiques pour la construction et la gestion de résidences de logements temporaires, car les opérateurs ne souhaitent pas s'y engager aujourd'hui, faute de sécurisation suffisante.

Produire du logement abordable en zone tendue avec l'exigence de la qualité

Charlotte Blandiot-Faride, maire de Mitry-Mory (Seine-et-Marne) et vice-présidente de l'APVF, témoigne de son expérience en seconde couronne parisienne. Avec des coûts élevés du foncier, la commune mène une politique volontariste afin de poursuivre le développement du logement social (28 % des résidences principales) par l'intermédiaire de sa société d'économie mixte (SEM) à la fois aménageur et bailleur social. Dans un contexte de marché tendu, cet outil permet de capter le foncier et, ainsi, de mieux contrôler la qualité de la production urbaine (logements, espaces publics et équipements), en même temps que son acceptabilité par les habitants.

Alors que parmi les 1 500 demandeurs de logements sociaux à Mitry-Mory, 800 sont originaires de la commune, Charlotte Blandiot-Faride insiste sur la nécessité d'offrir des parcours résidentiels fluides pour ses administrés. Ainsi, la SEM communale produit depuis une soixantaine d'années des logements locatifs sociaux et de l'accession sociale à la propriété. Elle a développé une forte ambition environnementale et des expérimentations, par exemple de logements évolutifs en fonction des besoins des ménages : agrandissement ou, au contraire, division pour permettre une décohabitation.

« Le territoire est devenu très attractif [...] d'où une impossibilité pour les étudiants [...] les saisonniers touristiques, les travailleurs agricoles, etc., de se loger à Paimpol »

« [...] le regroupement (des organismes Hlm) auquel contraint la loi ÉLAN risque de faire perdre le savoir-faire et la connaissance des territoires dont sont porteurs ces outils de proximité [...] »

Néanmoins, pour mener à bien ces politiques volontaristes, Charlotte Blandiot-Faride insiste sur la nécessité de préserver les singularités des bailleurs sociaux. Or, le regroupement auquel contraint la loi ÉLAN risque de faire perdre le savoir-faire et la connaissance des territoires dont sont porteurs ces outils de proximité. En même temps, la pérennité de ces politiques locales est remise en cause par le désengagement financier de l'État : par exemple, sur une opération de 12 logements récemment livrée, l'État n'a accordé que 21 000 € de subventions, contre 195 000 € de la part de la commune.

Concilier la sobriété foncière et l'accès au logement abordable

Damien Martineau, directeur général de la Compagnie du logement, expose les solutions mises en place par la coopérative qu'il dirige pour accompagner les élus locaux face à différents enjeux qu'ils peuvent rencontrer. À Sainte-Marie-de-Ré (Charente-Maritime), il présente l'exemple d'une opération en bail réel solidaire (BRS) réalisée dans une dent creuse, en dépit d'un coût du foncier extrêmement élevé dans un contexte insulaire. Les élus municipaux ont été particulièrement volontaristes pour négocier à l'amiable avec 30 propriétaires différents. Ils sont parvenus, en collaboration avec la Compagnie du logement, à faire baisser les coûts d'acquisition foncière, sans aide publique. Sur ces parcelles, 46 logements individuels groupés, reprenant l'architecture vernaculaire rhétaise, ont ainsi pu être construits et commercialisés par l'intermédiaire du Bail Réel Solidaire. Grâce à cette modalité de dissociation entre le foncier et le bâti, le coût du foncier a pu être retranché du prix de commercialisation pour les accédants, d'où des prix s'étagant de 217 000 € pour des T3 à 312 000 € pour des T5. Ces prix, très inférieurs à ceux du marché rhétais, ont pu susciter la méfiance des accédants, mais l'implication des élus dans le projet les a rassurés.

À Chantonnay (Vendée), Damien Martineau présente l'intervention de la Compagnie du logement sur une friche de cœur de bourg, maîtrisée par l'Établissement public foncier (EPF) de Vendée. Celle-ci a pu être recyclée pour un montant total de 735 000 € grâce à une minoration foncière de la part de l'EPF (175 000 €) et aux subsides du fonds friches (340 000 €). En addition, une foncière départementale, Métropolis, créée sous la forme d'une société publique locale (SPL) avec le concours de la Banque des Territoires, est intervenue pour acquérir le local commercial en pied d'immeuble. Dans cette opération, l'ingénierie apportée par le programme Petites Villes de Demain (PVD) a été particulièrement déterminante pour la réalisation d'un projet de cette envergure.

Néanmoins, Damien Martineau fait part de son inquiétude face à l'annonce du recentrage du prêt à taux zéro (PTZ) à compter de 2024. En Vendée, où intervient principalement la Compagnie du logement, la culture de la propriété et de la maison individuelle est très présente, ce qui restreint les possibilités de développement du logement locatif ou de l'habitat collectif. 92 % des acquéreurs des maisons individuelles commercialisées par la Compagnie du logement n'auraient pu accéder à la propriété sans le bénéfice du PTZ. Son recentrage risque de bloquer les parcours résidentiels, particulièrement ceux des jeunes actifs dont l'implantation répond aux besoins locaux de territoires dynamiques en matière d'emploi.

Accompagner l'adaptation de l'offre de logements aux besoins des collectivités locales

Christophe Bouscaud, directeur général d'Orne Habitat, présente l'intervention de cet Office Public de l'Habitat (OPH) de 12 000 logements, auprès des collectivités locales de ce département rural. Bien qu'il se situe dans un marché détendu, le nombre de demandeurs de logement social a augmenté de 37,5 % entre 2020 et 2022, que ce soit des ménages originaires de l'Orne ou des départements limitrophes. L'essentiel du patrimoine de l'organisme Hlm est constitué de logements collectifs, correspondant à l'histoire du développement de son patrimoine dans un contexte d'industrialisation pendant les Trente Glorieuses. Aujourd'hui, avec la désindustrialisation, certaines zones urbaines sont fragilisées : 30 % du patrimoine d'Orne Habitat est en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et le bailleur s'est engagé dans le Programme national de rénovation urbaine (PNRU) puis le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Orne Habitat construit et gère des logements, mais également des locaux commerciaux ou de services précise Christophe Bouscaud. L'organisme intervient aussi comme aménageur sur les projets des collectivités locales, notamment dans le cadre des programmes Action Cœur de Ville (ACV) et Petites Villes de Demain (PVD). De même, il appuie la politique du Conseil départemental en matière de maintien à domicile des personnes âgées, alors que 35 % de ses locataires ont plus de 65 ans et 18 % plus de 75 ans. Ainsi, l'organisme Hlm s'est fixé un objectif de labellisation de 800 de ses logements en « Habitat Senior Services - HSS » selon le cahier des charges de l'association Delphis. À la demande des collectivités locales, il développe aussi des expérimentations telles qu'un projet de construction de sept maisons neuves à Ecouché, financé

« [...] Orne Habitat a une responsabilité sociale dans l'accompagnement des communes à construire leurs solutions de logement, quel que soit le besoin : salariés, personnes âgées, gens du voyage, personnes précaires [...] »

en prêt locatif social (PLS) foyer, contigu et loué à un Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), qui sous-loue les logements à des personnes âgées autonomes. Celles-ci peuvent ainsi bénéficier des services proposés par l'EHPAD (blanchisserie, préparation des repas, animations, etc.).

En tant qu'OPH du département, Orne Habitat a pour vocation de répondre à la commande du Conseil départemental comme opérateur et aménageur des projets du territoire. Par exemple, dans le cadre d'une opération de recyclage d'une friche en cœur de bourg de Rémalard-en-Perche, l'OPH est intervenu avec l'EPF de Normandie pour maîtriser le foncier sans maître, démolir le bâtiment et reconstruire deux logements à destination des salariés. En somme, l'OPH va là où il y a une carence de l'initiative privée pour mener à bien les projets. Il a une responsabilité sociale dans l'accompagnement des communes à construire leurs solutions de logement, quel que soit le besoin : salariés, personnes âgées, gens du voyage, personnes précaires... Mais, dans cette mission, les organismes Hlm sont sous pression : les équations financières sont de plus en plus insolubles au regard de la hausse des coûts de construction. Depuis 2020, ces derniers ont augmenté de 38 % ; cela signifie que là où une maison pouvait être construite pour 120 000 €, il en coûtera désormais 165 000 €. Or, dans les communes appartenant à la zone C, le plafond des loyers est faible, ce qui restreint les marges de manœuvre des bailleurs sociaux, tout en limitant l'accès aux salariés modestes.

Les perspectives de l'État dans l'accompagnement des projets des collectivités locales

Arnaud Cursente, directeur de cabinet du ministre délégué au Logement, souligne que cette session témoigne de toute la diversité des territoires, aussi dans la façon d'aborder les projets. Généralement, les acteurs locaux attendent beaucoup de l'État, mais celui-ci ne peut pas définir des règles aussi malléables que le sont les besoins des territoires. Par exemple, la question du zonage est nécessairement frustrante ; l'État essaye de travailler dessus avec une seconde vague de refonte des zones tendues à venir. Il y a aussi des limites constitutionnelles à cela, à commencer par celle qui empêche les collectivités locales de définir les dispositifs fiscaux. En même temps, les collectivités locales portent des revendications pour disposer de davantage de marges de manœuvre en matière de régulations (meublés de tourisme, résidences secondaires, logements vacants, etc.). Il s'agit donc, pour l'État, de créer un cadre national à l'intérieur duquel peuvent prendre place des différenciations entre les territoires. L'enjeu est donc de disposer d'une règle commune tout en répondant aux besoins d'adaptations.

Ce sera la philosophie du projet de loi qui sera porté devant le Parlement en 2024 que d'approfondir l'articulation entre le logement et les territoires, de façon à mieux adapter les outils, au-delà d'une simple décentralisation.

Arnaud Cursente souligne l'importance du développement de l'ingénierie opérationnelle dans les villes petites et moyennes. Si des programmes tels qu'ACV et PVD permettent d'animer les échanges politiques, l'ingénierie opérationnelle constitue la suite logique et nécessaire si l'on souhaite intervenir en matière de maîtrise foncière, d'aménagement ou de construction. Or, par exemple, l'ensemble du territoire n'est pas couvert par un EPF, il y a donc un enjeu à poursuivre le développement de leur champ géographique d'intervention et de leur surface financière. En parallèle, il faudrait pouvoir faciliter le passage de l'échelle du projet immobilier à celle du projet d'aménagement que peuvent réaliser les organismes Hlm. Avec les opérations de revitalisation de territoire (ORT), il devient aussi possible de faire des zones d'aménagement concerté (ZAC) multisites pour faciliter la tâche des opérateurs parapublics qui pallient l'absence du secteur privé.

Enfin, Arnaud Cursente tient à préciser que le PTZ reste ouvert en 2024 dans le cadre du prêt social location-accession (PSLA) et du BRS avec des plafonds de ressources revalorisés. Justement, le resserrement du PTZ sur les opérations d'acquisition-amélioration dans les communes de la zone C correspond aussi à une volonté de retrouver de l'attractivité dans la réhabilitation de ces biens-là, ces opérations en dentelle, aux coûts plus élevés, dans lesquelles le privé est absent. Dans les territoires détendus, les seuls opérateurs privés à intervenir sont les lotisseurs ; or, leur modèle va progressivement être dépassé. Dans un contexte de déficit d'opérateurs, les bailleurs sociaux peuvent prendre ce rôle, d'autant plus que les plafonds de prix et de ressources qui s'appliquent aux locataires et aux acquéreurs correspondent bien souvent aux revenus des populations qui résident dans ces territoires.

« Il s'agit donc, pour l'État, de créer un cadre national à l'intérieur duquel peuvent prendre place des différenciations entre les territoires [...] Ce sera la philosophie du projet de loi qui sera porté devant le Parlement en 2024 [...] »



ÉCHANGES

Ensemble pour répondre aux aspirations et besoins de tous

Les craintes quant aux effets du resserrement du PTZ sur la production neuve dans les petites villes

Damien Martineau met en avant les deux atouts pour la sortie d'opérations en recyclage foncier que constituent la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) à taux réduit et le travail partenarial avec un EPF pour réaliser des missions d'ingénierie et de portage foncier. Pour répondre à l'objectif ZAN, les solutions passent par la construction de maisons en centres-bourgs, par l'intermédiaire de division parcellaire et la mobilisation de dents creuses. En revanche, la restriction des conditions d'accès au PTZ en 2024 constitue une difficulté pour la commercialisation des opérations dans les zones C, où personne ne souhaite accéder à la propriété d'un logement collectif. Il souligne que la chaîne du logement ne peut se résumer aux dispositifs de location et d'accession sociales. Arnaud Cursente répond que la pertinence d'une intervention financière de l'État en direction du logement en accession libre par l'intermédiaire du PTZ doit être posée. Par ailleurs, dans un contexte d'augmentation de la vacance résidentielle dans les zones tendues comme détendues, il était essentiel de pouvoir maintenir le PTZ tout en le recentrant sur l'accession dans l'ancien en secteur détendu afin de favoriser la reprise de logements vacants, notamment dans les centres bourgs.

L'enjeu d'un rééquilibrage fiscal en faveur des propriétaires de résidences principales et des organismes Hlm

Fanny Chappé suggère de déployer une fiscalité plus favorable aux résidences principales des propriétaires occupants, alors que la fiscalité nationale a jusqu'alors favorisé les bailleurs privés et, singulièrement, les loueurs de meublés touristiques. Elle conteste également la suppression du Pinel breton, alors qu'il a très bien fonctionné dans la région et que l'État tient un discours favorable à la différenciation territoriale. Arnaud Cursente reconnaît qu'il y a un vrai sujet de justice fiscale à régler en matière de différences d'imposition des propriétaires. Il évoque aussi l'extension du champ géographique d'application de la taxe sur les logements vacants (TLV), bien que celle-ci soit versée à l'État plutôt qu'aux collectivités locales, un débat pourrait être ouvert. Fanny Chappé suggère d'instaurer une baisse de la TVA dans les opérations de renouvellement urbain afin d'accompagner les investissements des organismes Hlm. Arnaud Cursente souligne que la revendication de diminuer la TVA sur les logements sociaux en prêt locatif d'utilité sociale (PLUS) de 10 % à 5 % a été entendue par l'État, qui est bien conscient du fait que la réduction du taux de TVA est particulièrement utile pour favoriser la sortie d'opération.

La volonté de poursuivre le déploiement territorial et la montée en puissance des EPF

Fanny Chappé souligne que les dotations des EPF d'État ont tendance à être rabaissées. Arnaud Cursente indique qu'il est essentiel de finaliser la couverture du territoire en EPF, notamment dans les territoires de la diagonale du vide. Face à la question des moyens, il semble que la situation financière des EPF existants soit plutôt saine et, même s'il peut exister des consignes pour les inciter à peu s'endetter, ils ne semblent pas se brider dans l'accompagnement des projets, pour l'heure. Toutefois, avec la montée en puissance du ZAN, il faudra réfléchir à l'augmentation des ressources des EPF, éventuellement, par une amélioration des conditions de financement ou bien par l'intermédiaire de la taxe spéciale d'équipement (TSE). Un allongement de la durée de portage foncier pourrait aussi être imaginé, pour faire face aux situations complexes de recyclage. Il est vrai que dans les petites villes, les besoins en ingénierie opérationnelle sont centraux et nécessitent une forte disponibilité en moyens humains. Les organismes Hlm ont un rôle primordial à cet égard, pour poursuivre et amplifier leurs missions d'aménageur et d'opérateur dans les petites villes.

Les inquiétudes liées à la contraction des ressources financières des organismes Hlm et des collectivités locales sous l'effet des décisions de l'État

Christophe Bouscaud interroge la capacité des organismes Hlm à faire face à l'ensemble des enjeux qui ont été mentionnés lors de cette table ronde, dans un contexte où leurs finances sont dégradées. En effet, la RLS a grevé leurs comptes, la mise en œuvre de leurs plans stratégiques patrimoniaux (PSP) les met sous tension et leurs fonds propres s'amenuisent in fine. Face à cela, les seules solutions qui ont été proposées consistent à allonger la durée des prêts, mais l'endettement ne peut pas constituer la seule réponse de l'État. Charlotte Blandiot-Faride souligne, pour sa part, les contraintes financières auxquelles font face les collectivités locales, qui réduisent leurs capacités d'intervention pour contribuer à la production de logements sociaux. Les solutions que propose l'État ne sont pas satisfaisantes en la matière, à l'instar de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les rénovations énergétiques, qui grève les finances des collectivités locales et réduit leur autonomie financière. Simultanément, l'État demande aux organismes Hlm de vendre à profusion ; par exemple, en Seine-et-Marne, Habitat 77 doit réaliser pour 40 millions d'euros de ventes. Or, la vente Hlm n'est pas une solution, car elle fait diminuer l'offre de logements locatifs

sociaux et allonge la file des demandeurs en attente. Arnaud Cursente indique que le choix a été fait pour les aides d'État de plutôt renoncer à des aides automatiques à la production et de privilégier des aides indirectes. Cela est par exemple, le cas avec le fonds friches qui est une subvention de l'État, gérée de façon déconcentrée par les préfets, afin qu'ils puissent adapter le dispositif à la diversité des opérations et à la complexité des projets. Projet par projet, cette gestion permet à l'État d'accompagner les collectivités locales et les opérateurs immobiliers dans le recyclage de la ville sur la ville.

Les évolutions en matière d'habitat à prévoir dans un projet de loi en 2024

Muriel Boulmier, présidente de la commission Territoires détendus et cœurs de ville de l'USH, questionne le contenu de la future loi sur le logement et la décentralisation, notamment en matière de transfert des financements, dont les aides à la pierre de l'État vers les collectivités locales. Arnaud Cursente répond qu'une consultation va être lancée en amont du

projet de loi. L'objectif est de pouvoir déléguer davantage de compétences et de financements aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) mobilisés en matière d'habitat et, à défaut, aux départements. Néanmoins, cela n'enlèvera rien à la proximité actuelle des maires dans la programmation des opérations de logements sociaux et la gestion des attributions, alors que l'ensemble de l'échiquier politique réclame un rôle plus important pour les communes en la matière, dans le respect de la solidarité nationale. Il s'agira aussi de proposer davantage de moyens règlementaires aux collectivités locales : encadrement des loyers, régulation des meublés de tourisme, permis de louer... La question d'augmenter leurs moyens financiers, par la création d'une ressource nouvelle ou bien par des transferts, est ouverte. Au total, le périmètre de la décentralisation à venir devra faire l'objet de discussions : il comprendra a minima la programmation du logement social (construction, réhabilitation, démolition et vente) et pourra également concerner les aides au parc privé.

Barentin, 6 décembre 2023 - Table ronde 1.



Christophe Bouscaud, Fanny Chappé, Arnaud Cursente.



02 PARTIE

Ensemble pour la sobriété foncière

Samuel Coppel, directeur du pôle immobilier et aménagement de Drôme Aménagement Habitat

Sébastien Eugène, maire de Château-Thierry (Aisne) et membre du bureau de l'APVF

Frédéric Leveillé, maire d'Argentan (Orne) et membre du bureau de l'APVF

Florence Morin, directrice générale de Procvivis Bourgogne Sud (Allier)



De gauche à droite :
J. Dumonteil, F. Leveillé,
F. Morin, S. Eugène, S. Coppel.

Organiser la sobriété foncière par une interaction entre planification et actions opérationnelles

Frédéric Leveillé, maire d'Argentan (Orne) et membre du bureau de l'APVF, présente la démarche de planification qui a été réfléchiée dans son territoire pour favoriser la sobriété foncière et la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs. Tout d'abord, les outils ont été travaillés à l'échelle du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) qui regroupe trois intercommunalités, puis déclinés à l'échelle des EPCI au travers des Plans locaux d'urbanisme intercommunaux, valant programmes locaux de l'habitat (PLUi-H) pour harmoniser les documents de planification préexistants. Cette stratégie intègre à la fois les enjeux des communes rurales et ceux des pôles urbains. Par exemple, une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) a été déployée dans toutes les communes de l'EPCI et l'a été sous la forme d'une OPAH en renouvellement urbain (OPAH-RU) dans la ville-centre.

« [...] 80 % de la ville de 2050 est déjà là, la priorité du territoire est de travailler d'abord [...] sur les logements existants. »

Si l'on considère le fait que 80 % de la ville de 2050 est déjà là, la priorité du territoire est de travailler d'abord par l'intermédiaire des dispositifs d'OPAH sur les logements existants. Il est donc essentiel de commencer par réparer la ville : en résorbant la vacance des logements, en déployant une action coercitive à l'égard des propriétaires de biens dégradés... Stratégiquement, les OPAH ont d'abord été mises en place, avant de faire progresser le PLUi-H. Avec Petites Villes de Demain (PVD) à Ecouché et à Trun, ainsi qu'Action cœur de ville (ACV)

à Argentan, les centralités ont pu faire l'objet d'une attention particulière, mais sans négliger la revitalisation des centres-bourgs du reste de l'EPCI qui ont aussi des rôles de polarité à jouer. La stratégie est commune dans son approche, mais elle est appliquée et adaptée selon les spécificités de chacun des territoires. En même temps, précise Frédéric Leveillé, cela doit conduire à déployer des expérimentations pour répondre à la spécificité des besoins. Par exemple, le Programme Local de l'Habitat intègre l'habitat léger comme une solution à certains types de besoins. La mise à disposition d'une tiny house pour répondre aux apprentis en difficulté pour se déplacer a ainsi été testée, en partenariat avec la Caisse d'allocations familiales (CAF).

Déployer une stratégie privilégiant le travail sur les tissus existants

Sébastien Eugène, maire de Château-Thierry (Aisne) et membre du bureau de l'APVF, présente sa stratégie en matière de sobriété foncière. Au cours de la dernière décennie, la ville a été intégrée au système urbain parisien. Cela s'est traduit par une hausse de la population et une pression immobilière grandissante. Pour faire face aux enjeux de sobriété foncière, la municipalité s'est appuyée sur cette revalorisation économique afin de travailler sur les tissus existants en réinvestissant les quartiers du centre-ville et de la gare. En premier lieu, la réhabilitation des logements sociaux a été entreprise : la moitié d'entre eux auront été rénovés en 12 ans.

La revitalisation du cœur de ville constitue le second volet de la stratégie municipale pour Château-Thierry. Une palette d'outils incitatifs et coercitifs a été mise en place pour réhabiliter les logements au travers d'une concession d'aménagement, confiée à la SEM départementale. Cela représente un effort budgétaire conséquent puisque la ville verse 750 000 € par an pendant 10 ans, de façon à permettre la réhabilitation de 12 îlots ciblés. Bien que la concession d'aménagement ait été lancée il y a six ans, les premiers résultats commencent à peine à se voir. En effet, un long travail partenarial a dû être engagé pour résoudre

un certain nombre de difficultés : relogement des occupants, sécurisation juridique, négociations entre partenaires, refonte des méthodes de travail... Sébastien Eugène indique aussi que la transformation de logements existants est peu incitative pour les opérateurs puisqu'ils déploient autant d'ingénierie pour réhabiliter trois logements existants que pour construire des dizaines de logements neufs sur un terrain nu. Un système de compensation des efforts en moyens humains consentis par les opérateurs qui interviennent sur l'existant gagnerait donc à être réfléchi.

Jouer un rôle d'aménageur au service des projets de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs

Samuel Coppel, directeur du pôle immobilier et aménagement de Drôme Aménagement Habitat, revient sur son expérience dans l'accompagnement des collectivités locales. En l'occurrence, l'Office public de l'habitat (OPH) remplit un rôle d'aménageur ensemblier, en partenariat avec les collectivités locales. Au vu de la faible ingénierie dans certains territoires, le bailleur social met ses compétences à disposition des projets des élus locaux. Pour lui, le programme national Petites Villes Demain a donné les moyens aux élus d'interroger les enjeux d'aménagement et d'habitat dans leurs communes. Auparavant, ils avaient tendance à considérer ces dimensions comme découlant du sens commun et du marché, ne justifiant pas nécessairement d'intervention publique.

La première étape de l'accompagnement des collectivités locales, a été de questionner le patrimoine de Drôme Aménagement Habitat, de façon à le faire évoluer pour mieux répondre aux besoins. Des re-conventionnements ont ainsi pu avoir lieu avec les partenaires pour reconvertir les logements obsolètes tant par la démolition-reconstruction que par la restructuration et par l'adaptation. Aujourd'hui, la moitié de la programmation de Drôme Aménagement Habitat est en reconversion, pour mieux répondre aux besoins actuels induits par le vieillissement ou par les changements des critères de choix résidentiel des ménages plus jeunes. Enfin, une recomposition foncière a aussi pu avoir lieu, en partenariat avec des acteurs privés, de façon à produire une mixité d'offre résidentielle sur le parcellaire détenu par le bailleur social.

Samuel Coppel indique que la deuxième étape de l'accompagnement de l'OPH auprès des collectivités locales a été d'intervenir dans la production de logements dans les quartiers anciens. Par un travail de co-construction entrepris en amont avec l'architecte des bâtiments de France (ABF), l'OPH a pu intervenir sur la restructuration d'îlots dégradés. Ce type d'opération fait intervenir des enjeux très complexes. D'abord, la propriété foncière est très éclatée en monopropriété comme en copropriété, d'où d'importants besoins de portage, associant l'EPF, l'organisme Hlm et les collectivités locales (parfois conjointement). Ensuite, se pose la question de redonner une qualité d'usage aux logements de façon à correspondre à une demande, en proposant des solutions pour regagner en désirabilité par un travail sur les superficies, sur l'éclairage naturel, sur l'équipement du logement, sur la présence d'un stationnement, etc.

« [...] le bâti ancien requiert une expertise spécifique des maîtres d'œuvre et des artisans, des solutions techniques non standardisées [...] »

Enfin, une autre difficulté est celle des moyens humains pour mener à bien de telles opérations, car le bâti ancien requiert une expertise spécifique des maîtres d'œuvre et des artisans, des solutions techniques non standardisées, notamment pour améliorer la performance thermique, des habitudes de travail à prendre pour se projeter techniquement et financièrement en tant que maître d'ouvrage...

Reconvertir une friche industrielle en logements dans un cœur de ville

Florence Morin, directrice générale de Procivis Bourgogne Sud (Allier), présente le projet de reconversion d'une friche industrielle en cours à Montceau-les-Mines (Saône-et-Loire). Dans le cadre d'ACV et de l'appel à projets « Réinventons nos cœurs de ville », Procivis et la Coop Habitat Bourgogne se sont portés acquéreurs d'une ancienne usine de pantoufles en 2021. Le site est particulièrement complexe à recycler avec des nécessités de dépollution, de désamiantage et de déconstruction dans un tissu existant. Aussi, le plan masse a dû évoluer pour intégrer les contraintes apparaissant au fur et à mesure des études techniques. Pour faire face aux difficultés et accompagner ces évolutions, le partenariat entre Procivis, la coopérative et les collectivités locales a dû être extrêmement fort afin de parvenir à une sortie d'opération : captation de parcelles adjacentes, actualisation du PLUi, mise en vente de places de stationnement en dehors de la parcelle...

En addition, le marché immobilier est relativement faible, d'où des prix de commercialisation qui ont été définis en deçà des plafonds du PSLA. Cet ensemble de logements à dominante collective n'est pas moins cher qu'une accession dans un pavillon, mais constitue une offre complémentaire qui répond à un choix de vie différent. Florence Morin précise donc qu'il faut que l'opérateur soit prêt à porter un risque opérationnel important, lié aux caractéristiques du site et à la commercialisation des logements produits. Il est aussi fortement dépendant des évolutions des outils nationaux, à l'instar du PTZ, notamment si l'on souhaite avoir une mixité programmatique dans laquelle les jeunes primo-accédants peuvent aussi bien acquérir, que des personnes plus âgées qui achètent comptant.

« [...] il faut que l'opérateur soit prêt à porter un risque opérationnel important, lié aux caractéristiques du site et à la commercialisation des logements produits. »



ÉCHANGES

Ensemble pour la sobriété foncière

L'enjeu de la désirabilité des logements réhabilités face aux difficultés d'accessibilité

Damien Martineau, directeur général de la Compagnie du logement, pose la question aux intervenants des difficultés de commercialisation qu'ils ont pu rencontrer du fait des contraintes d'accessibilité des logements, tant à l'intérieur des immeubles (absence d'ascenseur) que pour le stationnement automobile. **Samuel Coppel** se fonde sur l'expérience de la création de 18 logements sociaux en PLUS dans le centre historique de Romans-sur-Isère sans ascenseur et sans stationnement pour témoigner du fait qu'il y a effectivement davantage de refus que sur une opération neuve plus classique, mais que cela n'a pas empêché l'ensemble des logements d'être finalement commercialisés. Dans un patrimoine plus classique, en revanche, l'installation d'un ascenseur permet, effectivement, de regagner en attractivité. **Sébastien Eugène** indique qu'il n'observe pas plus de refus dans le centre-ville que dans des quartiers avec des problèmes d'insécurité. En effet, dans certaines étapes du parcours résidentiel, l'accessibilité pose moins question. Néanmoins, pour répondre aux besoins en accessibilité lors des autres étapes au moment de la perte d'autonomie, par exemple, il est nécessaire d'identifier des parcelles où opérer des démolitions-reconstructions pour créer des logements adaptés. En cela, le vieillissement constitue une chance pour les villes-centres qui souhaitent capter des personnes âgées avec du pouvoir d'achat, parties en périphérie lorsqu'elles étaient plus jeunes. **Frédéric Leveillé** souligne que l'accessibilité est un sujet d'autant plus complexe à traiter lorsque les logements situés dans les étages ne bénéficient pas d'un accès indépendant de la cellule commerciale. Au-delà des outils incitatifs, il faut bien souvent recourir à des outils coercitifs, mais cela génère des frais supplémentaires, alors que le fonds friches n'est pas aussi conséquent que cela est souvent évoqué. **Florence Morin** abonde en ce sens et précise que, dans l'exemple de Montceau-les-Mines, le fonds du conseil régional de Bourgogne-Franche-Comté était plus conséquent que le fonds friches.

Les difficultés posées aux opérateurs par les modalités d'intervention de l'Agence nationale de l'habitat

Florence Morin interroge les autres intervenants sur la façon de gérer l'incertitude que génèrent les subventions de l'ANAH, devant être remboursées si l'opérateur ne parvient pas à commercialiser aux ménages situés sous les plafonds de ressources. Cela explique parfois que l'opérateur privilégie le locatif social, à la commercialisation

en accession à la propriété. **Samuel Coppel** confirme que les aides de l'ANAH ne permettent plus, aujourd'hui, de produire un grand nombre d'opérations. Avec le passage à Loc'Avantages en 2022, les investisseurs privés sont partis des territoires en zone C où ils ne traitent plus les biens dégradés. Cela pose la question de savoir si les bailleurs sociaux ont la capacité de prendre la relève pour le faire, y compris pour réaliser du proto-aménagement et sécuriser un investisseur privé pour la poursuite de l'opération. Le dispositif PVD a d'ailleurs créé des attentes chez les maires, mais, lorsqu'ils se tournent vers les bailleurs sociaux pour mettre en œuvre leurs projets, ils s'aperçoivent qu'il n'existe pas nécessairement de financement pour les mettre en place; cela génère des déceptions.

Le vieillissement de la population : opportunité pour les villes-centres ou concurrence accrue pour les primo-accédants ?

Dominique Consille, directrice des programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain à l'Agence nationale de cohésion des territoires (ANCT), formule une réflexion sur l'opportunité que pourraient représenter le vieillissement de la population et l'impératif de sobriété foncière pour la reconquête des centres des villes à taille humaine. Mais pour **Frédéric Leveillé** le retour des personnes âgées dans la ville-centre n'est pas nécessairement une chance : compte tenu des apports issus de la revente de leurs biens précédents, celles-ci peuvent acheter comptant des grands logements dans les villes-centres, au détriment des primo-accédants qui ont besoin d'un crédit immobilier. Or, si grâce à leur pouvoir d'achat important, les personnes âgées participent à faire vivre les commerces, cela ne contribue pas à maintenir la démographie scolaire. Par conséquent, si le nombre de personnes de plus de 60 ans augmente de 1 % chaque année, cela ne correspond pas à une dynamique pour le territoire. **Dominique Consille** rappelle que le vieillissement accéléré des petites villes s'explique aussi parce que ce type de territoire concentrait déjà les personnes âgées auparavant.



03 PARTIE

Ensemble vers la transition écologique

Peggy Abert, directrice générale de SILOGE

Jean-Pierre Bouquet, maire de Vitry-le-François (Marne) et membre du bureau de l'APVF

Sigrid Monnier, directrice générale de Gironde Habitat

Christine Morel, maire de Harfleur (Seine-Maritime) et membre du conseil d'administration de l'APVF

De gauche à droite :
J. Dumonteil,
P. Abert, J-P. Bouquet,
S. Monnier, C. Morel.



Concevoir un écoquartier dans une petite ville et renouveler ses pratiques

Peggy Abert, directrice générale de SILOGE, présente son expérience de conception et d'aménagement du premier écoquartier de Normandie. Dans un contexte de renouvellement urbain, la commune du Val-de-Reuil cherchait un opérateur pour mener à bien son projet en faisant preuve d'innovation. À partir de 2006, SILOGE a donc amorcé une réflexion autour de ses propres pratiques de conception, à la manière d'une expérience de recherche et développement. L'ambition était double : aller au-delà de la performance énergétique des logements pour intégrer des enjeux de sobriété foncière, de gestion de l'eau ou de prise en compte de la biodiversité ; favoriser la qualité de vie, le vivre-ensemble et le lien social dans le quartier grâce aux initiatives écologiques. L'idée était d'employer l'ambition environnementale du quartier pour en faire une écologie intégrative, créatrice d'interactions sociales entre les habitants au quotidien.

« [...] employer l'ambition environnementale du quartier pour en faire une écologie intégrative, créatrice d'interactions sociales entre les habitants au quotidien. »

Dans le Hameau des Noés, SILOGE a donc mené à bien une opération d'ensemble comprenant la construction de 98 logements locatifs et en accession, d'une crèche, d'une chaufferie à bois, d'une halle, etc. Cette expérience d'une décennie a transformé les méthodes et les pratiques du bailleur social dans l'ensemble de son territoire d'intervention. Cela conduit à mieux intégrer le montage des projets de vie sociale, dès le commencement du

projet urbain, de façon intégrée à la conception technique. Huit ans après la livraison, Le Hameau de Noés fournit également un certain nombre de retours d'expérience sur la façon dont les habitants se sont appropriés les composantes du quartier : jardins familiaux, poulailler collaboratif, ramassage scolaire en âne, etc., qui fonctionnent aujourd'hui de façon autonome. Sur les plans constructif et urbain, le bailleur social constate le bien-fondé des choix techniques qui permettent un confort d'été et d'hiver, de même qu'une faible consommation énergétique globale et des charges réduites grâce au mode de chauffage au bois.

Accompagner l'élaboration d'un projet d'habitat participatif en cœur de ville

Sigrid Monnier, directrice générale de Gironde Habitat, relate son expérience d'accompagnement d'un projet d'habitat participatif dans la petite ville de La Réole. À son initiative se trouvent trois personnes âgées qui souhaitent créer leur propre lieu de vie, inspirées par l'exemple de la « Maison des Babayagas » de Montreuil. Pour les accompagner, le maire a pris attache avec le bailleur social pour monter un programme de logements intergénérationnel et participatif. Gironde Habitat a ensuite organisé une série de cafés-ateliers pour attirer de nouveaux participants dans le projet, avec l'accompagnement d'une assistance à maîtrise d'usage durant quatre ans. Au fur et à mesure a émergé une vision très ambitieuse sur le plan de la conception environnementale du bâtiment, de même que la volonté de créer de nombreux espaces partagés : chambre d'ami, terrasse et potager sur le toit, salle commune ouverte aux associations en rez-de-chaussée...

Le foncier, maîtrisé par la municipalité où devait être édifié l'immeuble, était particulièrement contraint : forme atypique du parcellaire, bâtiments préexistants très dégradés, protection patrimoniale importante, etc. Par ailleurs, la forte ambition écologique (ossature en bois, remplissage en béton de chanvre, etc.) pour le bâtiment renchérisait d'autant plus le coût de l'opération. Mais, grâce à l'appel à projets « Bâtiment

« [...] a émergé une vision très ambitieuse sur le plan de la conception environnementale du bâtiment, de même que la volonté de créer de nombreux espaces partagés. »

du futur » du conseil régional de Nouvelle-Aquitaine, le plan de financement de l'opération a pu être bouclé. Avec la municipalité, une concertation a également dû être menée avec les artisans locaux afin de trouver des candidats pour certains lots d'appels d'offres infructueux. Aujourd'hui, le projet « Fabrik à toi (ts) » a été livré avec 11 logements et sert de point d'appui à la dynamique actuelle de revitalisation du centre-ville de La Réole. Des modalités ont été trouvées afin que l'occupation des logements, appartenant tous au parc social, soit renouvelée selon des modalités qui permettent la coexistence entre les textes de loi en matière d'attribution et la philosophie de l'habitat participatif.

Structurer l'intervention publique pour intervenir en faveur d'un habitat digne et sobre en énergie

Christine Morel, maire de Harfleur (Seine-Maritime) et membre du conseil d'administration de l'APVF, présente la stratégie de transition énergétique du parc de logements de la communauté urbaine du Havre. Celle-ci passe par le déploiement de dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat à destination des propriétaires privés tel que des OPAH-RU. Par un accompagnement technique et des financements, la collectivité travaille désormais sur une stratégie d'« aller vers » les ménages, plutôt que d'attendre l'émergence de projets de rénovation. Cela permet de toucher davantage les personnes disposant de faibles revenus et de les convaincre qu'elles peuvent, elles aussi, bénéficier de travaux de rénovation ambitieux. Ce faisant, le rythme d'amélioration de la performance énergétique du parc privé a pu être largement accru.

En complément, Christine Morel précise que la communauté urbaine du Havre a créé plusieurs réseaux de chaleur. Certains fonctionnent grâce à l'énergie fatale qui se dégage de certaines industries locales. D'autres sont alimentés par des chaudières à bois. La stratégie de développement cible les quartiers les plus peuplés, de sorte qu'un maximum d'habitants puisse en bénéficier. Avec l'inflation du prix de l'énergie, les bénéfices de cette politique sont d'autant plus visibles : tant les habitants que les collectivités locales ont pu maîtriser les coûts liés au chauffage depuis 2022.

Mener à bien un projet de reconversion de son territoire dans l'énergie verte

Jean-Pierre Bouquet, maire de Vitry-le-François (Marne) et membre du bureau de l'APVF, présente le processus de reconversion de son territoire. Après une fragilisation économique et démographique produite par les délocalisations industrielles, le territoire s'est redéveloppé grâce aux activités de l'économie circulaire et de l'énergie décarbonée. Un bassin industriel s'est ainsi reconstitué autour de la production d'hydrogène sur le fondement du tissu économique préexistant. Vitry-le-François n'a pas fait le choix de la décroissance, elle l'a subie, mais elle a été proactive pour reconvertir le territoire avec l'opportunité que constitue la transition énergétique.

Dans l'habitat, des investissements importants ont été réalisés par l'organisme Hlm et les collectivités locales pour adapter le parc de logements à la diminution de la population. Grâce au NPNRU, le quartier du Hamois (3 000 habitants) a été transformé en un écoquartier. Au total, 1 300 logements ont été démolis (60 % du total), ne conservant que deux immeubles. Les habitants ont été fortement accompagnés par une ingénierie sociale de façon à les convaincre de déménager et, ainsi, accroître la mixité sociale. L'offre résidentielle a été diversifiée avec la reconstruction de logements locatifs sociaux ou en accession sociale et la mise à disposition de lots à bâtir. Mais, Jean-Pierre Bouquet précise aussi que le bailleur social a été fortement touché par la RLS ; il n'a plus, aujourd'hui, les capacités financières pour mener à bien la reconstitution de l'offre démolie dans le temps imparti.

« [...] le bailleur social a été fortement touché par la RLS ; il n'a plus, aujourd'hui, les capacités financières pour mener à bien la reconstitution de l'offre démolie dans le temps imparti. »

Enfin, Jean-Pierre Bouquet précise que le réseau de chauffage urbain préexistant du bailleur social a été récupéré par une SEM locale, qui l'a renouvelé et décarboné, notamment par la captation de l'énergie fatale d'une cimenterie avoisinante. Dans le cadre de ce projet en NPNRU, un centre aquatique basse consommation, utilisant une chaleur décarbonée, a également été construit. Pour lui, de tels investissements vertueux sont nécessaires pour proposer une offre d'équipements attractive et rendre les habitants fiers de leur quartier et de leur ville.



ÉCHANGES

Ensemble vers la transition écologique

Le rôle essentiel d'un portage politique commun entre les communes et l'intercommunalité

Jean Dumonteil, animateur de la conférence, interroge les participants sur l'importance du lien entre les communes et leur intercommunalité. Christine Morel prend l'exemple de la rénovation énergétique et de la lutte contre l'habitat indigne dans le parc privé pour souligner l'importance des partenariats et de l'interconnaissance entre les acteurs institutionnels, de façon à débloquer certaines situations. Pour sa part, **Jean-Pierre Bouquet** précise que le travail de conviction auprès des autres communes de l'intercommunalité est essentiel. En effet, la commune centre n'est pas en mesure de porter seule les investissements nécessaires. Cela requiert des efforts de pédagogie et l'élaboration d'une méthode de travail intercommunale.

L'expérimentation comme facteur de mutation des pratiques des organismes Hlm et des collectivités locales

Raphaële d'Armancourt, directrice adjointe, en charge du pôle Politiques territoriales et urbaines de l'USH, interroge les organismes Hlm sur le rôle de démonstrateurs et la répliquabilité de leurs innovations dans d'autres territoires. **Sigrid Monnier** précise que le projet conduit à La Réole s'inscrit dans la stratégie de l'OPH départemental qui vise à empêcher l'émergence d'une « Gironde à deux vitesses », d'où l'investissement réalisé par l'organisme dans la revitalisation des centres-bourgs. La « Fabrik à toi(ts) » est régulièrement visitée par des élus et des techniciens afin d'inspirer leurs propres projets. Pour Gironde Habitat, ce premier projet a été suivi de trois autres opérations ; il a permis d'en apprendre davantage sur la façon d'accompagner des projets d'habitat participatif (identification des étapes cruciales, des modalités d'animation, des circuits financiers, etc.). Toutefois, ce type de projet requiert un effort financier très conséquent de la part du bailleur social qui investit entre 25 % et 30 % du montant total de l'opération en fonds propres, d'où l'importance des subventions extérieures.

Peggy Abert, indique que la conception du Hameau des Noés a été concomitante à la démarche d'élaboration de la responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE) de SILOGE. Aussi, le projet d'écoquartier a permis de concrétiser la vision à 360° qui avait été esquissée

sur les plans environnemental, technique et social ; cette culture a ainsi pu infuser dans l'ensemble des pratiques de l'organisme Hlm. La démarche d'écoquartier a été reproduite sur trois sites, dont un en réhabilitation ; mais, en réalité, la labellisation en tant qu'écoquartier n'est plus nécessaire aujourd'hui puisque le personnel du bailleur social s'est fortement approprié la méthodologie et opère une veille en matière d'innovation et de partenariats. Pour sa part, **Jean-Pierre Bouquet** souligne que la conception et la mise en œuvre du projet de reconversion de Vitry-le-François ont demandé la constitution d'une équipe spécifique pour disposer de suffisamment de compétences en interne. Elle a été fortement appuyée par la Banque des Territoires qui a apporté des financements pour l'ingénierie externe. Plus globalement, il a fallu activer l'ensemble des leviers et des partenariats possibles, tout en les articulant, pour pouvoir avancer sur les dossiers : NPNRU, ACV, etc.

La maîtrise d'ouvrage directe des organismes Hlm, essentielle à l'innovation et à la proximité avec les collectivités locales

Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH, observe que l'ensemble des projets de grande qualité qui ont été présentés lors de cette journée, ont été réalisés en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux, plutôt que dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Elle appelle les bailleurs sociaux à privilégier la maîtrise d'ouvrage directe dans leurs interventions pour deux raisons. D'une part, la diminution de la production de la promotion privée et donc de la VEFA participe à expliquer la chute actuelle de la production de logements sociaux. D'autre part, la maîtrise d'ouvrage directe favorise la proximité, la concertation et le partenariat avec les élus locaux tandis que la VEFA ne permet pas de produire des bâtiments, des aménagements et des projets d'une telle qualité.



044

Quelles conditions pour relever ensemble les défis du logement dans les petites villes ?

Muriel Boulmier, présidente de la commission Territoires détendus et cœurs de ville de l'USH

Stanislas Bourron, directeur de l'Agence nationale de la cohésion des territoires

Michel-François Delannoy, directeur du département Appui aux territoires de la Banque des Territoires

Valérie Mespoulhès, présidente de l'Union pour l'habitat social de Normandie

Benjamin Saint-Huile, député de la 3^e circonscription du Nord

De gauche à droite :
J. Dumonteil, V. Mespoulhès,
B. Saint-Huile, M. Boulmier,
S. Bourron, M-F. Delannoy.



Une nécessaire évolution du cadre national pour mieux répondre aux besoins en logement

Benjamin Saint-Huile, député de la 3^e circonscription du Nord, rappelle l'issue des élections législatives néerlandaises de novembre que l'extrême droite a remportées, dans un contexte de crise du logement aiguë. Pour lui, la France se rapproche, elle aussi, d'une crise majeure, alors que beaucoup de publics sont en attente pour accéder à un logement. En parallèle, la perspective d'un ralentissement de la production de logements neufs risque d'aboutir à un blocage des parcours résidentiels. La responsabilité partagée entre les acteurs politiques est aujourd'hui de regagner des marges de manœuvre afin de relancer la production neuve. En même temps, les logements créés doivent être de qualité afin d'éviter de reproduire des erreurs commises par le passé, telles que l'étalement urbain, ce qui demande une certaine pédagogie vis-à-vis des habitants.

Benjamin Saint-Huile appelle à restaurer les capacités financières des bailleurs sociaux, afin qu'ils n'aient pas à arbitrer entre la rénovation énergétique de leur patrimoine et la production de logements. Ceci est d'autant plus vrai que les exigences de renouvellement urbain vont se surajouter à l'inflation des coûts de travaux pour renchérir les prix du neuf. En l'absence de changement d'envergure de la politique du logement française, la production va connaître une succession de stop and go. Cela va provoquer un blocage des parcours résidentiels. Benjamin Saint-Huile note que des projets vertueux peuvent

aujourd'hui émerger, mais ils sont conditionnés à la construction d'écosystèmes locaux de partenariats. Alors que les équilibres d'opérations sont aujourd'hui plus difficiles qu'avant à trouver, il plaide en faveur d'outils plus adaptés aux spécificités des territoires détendus.

Le rôle de l'Agence nationale de la cohésion des territoires dans la structuration d'un portage et d'une ingénierie de projet

Stanislas Bourron, directeur de l'ANCT, salue la démarche de réflexion collective dans laquelle se sont engagées l'USH et l'APVF. Il indique que l'enjeu de l'habitat apparaît comme prépondérant dans l'ensemble des dispositifs portés par l'ANCT, Action cœur de ville, Petites villes de demain et prochainement Villages d'avenir, qui s'inscrivent pleinement dans l'objectif de Zéro Artificialisation Nette. Cette priorité s'explique par une série de facteurs : une attention plus forte aux enjeux de sobriété foncière, une tendance démographique au vieillissement et un changement dans les aspirations résidentielles des populations après la COVID-19. Les mouvements de population internes sont loin d'être erratiques, notamment vers les littoraux, provoquant des tensions immobilières croissantes dans certains territoires quand d'autres voient la vacance résidentielle augmenter.

Dans les programmes portés par l'ANCT, plusieurs facteurs de réussite ont pu être identifiés. Le principal est le portage politique commun par la municipalité et l'intercommunalité, tant les sujets sont complexes. Ceci est d'autant plus important qu'il faut positionner la réflexion à la bonne échelle, les communes centres étant inscrites dans des bassins de vie où chaque intervention est susceptible d'impliquer les territoires alentour. L'Opération de revitalisation de territoire (ORT) constitue un bon outil à cet égard. Un second facteur de réussite repose sur le travail en transversalité sur les différentes thématiques d'intervention : logement, mobilités, activités économiques, etc. Par exemple, la résorption de la vacance résidentielle passe par la capacité des interventions à accroître la qualité de vie

« [...] restaurer les capacités financières des bailleurs sociaux, afin qu'ils n'aient pas à arbitrer entre la rénovation énergétique de leur patrimoine et la production de logements. » »

et les aménités autour de ces logements. En contrepartie, le retour d'habitants dans les centres-villes constitue aussi une garantie pour les commerces et les équipements qui s'y trouvent.

« [...] la résorption de la vacance résidentielle passe par la capacité des interventions à accroître la qualité de vie et les aménités autour de ces logements. »

Enfin, Stanislas Bourron souligne le rôle crucial de l'ingénierie de projet, et d'un appui dans la durée donné aux collectivités locales. Cette ingénierie doit contribuer à appuyer la maîtrise d'ouvrage dans le « dés-enchevêtrement » des différentes problématiques qu'accumulent souvent les opérations de renouvellement urbain. À ce titre, les organismes Hlm assurant le rôle d'aménageur constituent des opérateurs particulièrement intéressants pour mener à bien les projets de collectivités locales qui n'ont pas nécessairement la capacité en ingénierie pour le faire.

Les défis des organismes Hlm pour assurer la maîtrise d'ouvrage de petites opérations dans les petites villes

Muriel Boulmier, présidente de la commission Territoires détendus et cœurs de ville de l'USH, note que les acteurs de l'aménagement et du logement sont aujourd'hui à la croisée des chemins. Il est désormais nécessaire de faire des opérations en dentelle. Les organismes Hlm sont en train de changer de métier : les opérations de 80 logements font presque partie du passé, alors que la moyenne par opération s'établit à 16 logements. Dans le cadre de PVD, il s'agit bien souvent de projets de 3 ou 4 logements, requérant une expérience et un savoir-faire spécifiques. Or, les organismes Hlm sont les mieux placés historiquement et techniquement pour mener à bien ces opérations.

Si Action cœur de ville fonctionne bien, Muriel Boulmier observe que Petites villes de demain fait face à d'autres difficultés, car l'échelle des petites villes est autre que celle des villes moyennes. Il existe des territoires faiblement pourvus en ingénierie, notamment opérationnelle, qui n'ont pas l'échelle suffisante pour répondre aux besoins. Souvent, les organismes Hlm sont les seuls à pouvoir apporter une réponse en ingénierie adaptée aux petites villes. En dépit de la diversité des petites villes, revient fréquemment le sujet de la difficulté à faire.

« [...] voir le logement comme une forme d'épicentre autour duquel gravitent des enjeux aussi divers que la mobilité ou le travail. »

Dans ce type de projet visant à la revitalisation des centres-villes, la désirabilité est la question centrale : un logement ne pourra être habité que s'il est désirable. Puisqu'on ne déplacera pas de force des populations, la reconquête des centres-villes passera par un travail qui permette de proposer des logements de qualité, aussi complexe soit-il. Enfin, Muriel Boulmier invite à voir le logement comme une forme d'épicentre autour duquel gravitent des enjeux aussi divers que la mobilité ou le travail. Aujourd'hui, elle observe que les citoyens demandent un logement à leurs élus, là où ils demandaient un emploi auparavant. Toutefois, la RLS constitue une grande difficulté pour que les bailleurs sociaux puissent pleinement remplir leur rôle, comme en témoigne la baisse de la production neuve observée actuellement.

L'intervention de la Banque des Territoires pour faciliter la maîtrise foncière et les sorties d'opération

Michel-François Delannoy, directeur du département Appui aux territoires de la Banque des Territoires, rappelle que, derrière la strate des petites villes auxquelles s'adresse le programme PVD, il y a des réalités très diverses. Pourtant, le logement est une constante sur tous les territoires, tant ceux en décroissance que ceux qui connaissent une forte pression liée à leur attractivité. Or, le blocage des parcours résidentiels que risque de créer la crise actuelle de la production neuve va créer des colères dans la population. Il faut donc reconstituer une fluidité des parcours en allouant des moyens supplémentaires et en proposant des modèles complémentaires. Ceci est d'autant plus vrai que les défis actuels (vieillesse, sobriété foncière, etc.) ajoutent des exigences. Ils sont, en même temps, des opportunités pour créer de nouveaux modèles, à même de réduire les déséquilibres existants.

« [...] la mise à disposition du foncier au service de l'intérêt général est un enjeu central pour juguler la spéculation. »

Michel-François Delannoy souligne que les programmes ACV et PVD ont, en quelque sorte, anticipé la mise en place de l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette » par le travail réalisé sur le recyclage des logements vacants. Cela a conduit l'ANAH, Action Logement et certains bailleurs sociaux très volontaristes à s'engager fortement en la matière. Néanmoins, l'intervention publique bute toujours sur la désirabilité et l'adaptation des logements, au regard des modes de vie actuels.

Pour la Banque des Territoires, la mise à disposition du foncier au service de l'intérêt général est un enjeu central pour juguler la spéculation. Elle a entrepris des réflexions concernant la mise en place d'outils de portage long et de foncières territoriales, car la maîtrise foncière est une condition impérative à

la réussite des projets. Aujourd'hui, les EPF ont des capacités de portage pendant une durée trop limitée ; leurs dotations et leurs mandats actuels sont trop restreints pour faire face aux enjeux à venir. Par exemple, la Banque des Territoires travaille actuellement avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine à une filiale de portage du foncier rétro-littoral, de sorte à adapter les tissus urbains existants et à organiser le recul des activités face à l'érosion du trait de côte et à la montée du niveau de la mer. Il ne s'agit pas uniquement d'apporter de l'ingénierie, mais d'innover pour concevoir des outils adaptés à ces défis inédits.

Des freins réglementaires et financiers à lever pour que les organismes Hlm répondent pleinement aux besoins en logement dans les petites villes

Valérie Mespoulhès, présidente de l'Union pour l'habitat social de Normandie, considère que le raisonnement en strates de territoires est assimilable à un raisonnement en silos. Les bailleurs sociaux sont aujourd'hui contraints par ce type de dispositifs, qui empêchent de réfléchir de manière transverse et constituent un frein pour répondre à la diversité des besoins des territoires. Elle cite l'exemple des communes en zone C, où les plafonds de ressources des logements en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ne permettent plus d'accueillir des salariés à temps plein. De même, le retrait de la possibilité qui existait pour les bailleurs sociaux de proposer des logements meublés en diffus est un frein à l'intervention en faveur du logement des alternants et des étudiants. Pourtant, les organismes Hlm sont des innovateurs permanents, dont la valeur

ajoutée réside dans la maîtrise d'ouvrage interne qu'ils peuvent mettre à disposition des projets portés par des collectivités locales, des collectifs d'habitat participatif, des organismes de gestion de services...

Par conséquent, Valérie Mespoulhès appelle à assouplir la réglementation, sans renoncer à un cadre national, afin que les bailleurs sociaux puissent davantage s'investir dans les territoires pour répondre, par le logement, aux enjeux du vieillissement, de l'emploi, de l'accès à la santé... Les organismes Hlm ont un rôle central à jouer en la matière, car les élus locaux ne peuvent y parvenir seuls. Ceci est particulièrement vrai dans les petites villes, où les défis sont parfois, là aussi, majeurs à l'instar de ceux liés au site nucléaire de Penly (dans la commune de Petit-Caux en Seine-Maritime, 9600 habitants), où 8000 nouveaux salariés de la filière devront être logés à proximité dans les années à venir.

De surcroît, Valérie Mespoulhès observe que, lorsque les fonds propres des bailleurs sociaux sont dédiés au rachat des logements des promoteurs privés qui ne trouvent pas preneur, comme cela a été le cas en 2023, ils ne peuvent pas être mobilisés pour répondre à ces défis. En parallèle, les bailleurs sociaux doivent investir pour mener à bien la requalification de leur propre patrimoine, alors que leurs marges de manœuvre ont été réduites par la RLS. Mais, les restructurations représentent des montants équivalents au neuf, sans pouvoir bénéficier des mêmes facilités de financement. Le dispositif de seconde vie du logement social pourrait constituer une première réponse rapide, s'il était davantage ouvert à une diversité de projets.

« [...] assouplir la réglementation, sans renoncer à un cadre national, afin que les bailleurs sociaux puissent davantage s'investir dans les territoires pour répondre, par le logement, aux enjeux du vieillissement, de l'emploi, de l'accès à la santé... »



Stanislas Bourron et Michel-François Delannoy



ÉCHANGES

Quelles conditions pour relever ensemble les défis du logement dans les petites villes ?

Des problématiques partagées entre petites villes et villes moyennes, notamment dans la nécessité de disposer d'opérateurs pour assurer la maîtrise d'ouvrage des projets

En écho aux contributions des autres participants, **Stanislas Bourron** détaille son point de vue quant à la division des programmes nationaux selon les strates de territoires. À l'origine, la réflexion a débuté avec les villes moyennes, dont le programme ACV a montré les besoins d'accompagnement. Ces derniers sont aussi, voire plus prégnants dans les petites villes, qui ont davantage de besoins en matière d'ingénierie et d'opérateurs. Ceci justifie que la direction des programmes nationaux ACV et PVD soit mutualisée, car les thématiques traitées sont proches dans les villes petites et moyennes, tout particulièrement en matière d'habitat : accès au foncier, capacités de portage, opérateurs en présence... Certes, les chefs de projet PVD ne parviennent pas à résoudre l'ensemble des problèmes, mais les résultats sont d'ores et déjà probants pour l'animation d'une dynamique de travail collectif. Sur la question opérationnelle, Stanislas Bourron considère qu'il est, en effet, essentiel de disposer d'une maîtrise d'ouvrage adaptée, que peuvent incarner les organismes Hlm ou les SEM, de façon à faire face à la complexité des sujets d'aménagement et d'habitat. Les programmes ACV et PVD ont, toutefois, permis de largement progresser sur ce point dans les villes petites et moyennes.

L'opportunité d'un renforcement du portage politique intercommunal fort

Benjamin Saint-Huile indique que, à son sens, le fait intercommunal est en voie de parvenir à maturité. La capacité du territoire à construire une perspective doit maintenant être mise en débat, notamment au travers d'une élection directe des élus intercommunaux. Cela permettrait de gagner en lisibilité de l'action publique alors que les habitants sont souvent très attachés à la mairie, qui reste toujours la porte d'entrée pour beaucoup de thématiques. Mais, dans la construction intercommunale, s'entrechoquent des perspectives qui ne vont pas nécessairement dans le même sens. Pour assurer la réussite des projets, la logique partenariale doit se fondre dans la discussion d'un projet politique intercommunal qui permettrait, s'il était directement élu, un portage fort.

L'enjeu d'une mise à disposition de ressources financières adaptées aux enjeux de maîtrise foncière

Benjamin Saint-Huile considère que la question centrale est aujourd'hui celle de la stratégie foncière, reposant fortement sur la capacité qu'ont ou non les territoires pour la mettre en place. Dans certains d'entre eux, l'investissement des bailleurs sociaux conditionne la disponibilité d'un aménageur pour les projets des collectivités locales ; cela plaide pour redonner des marges de manœuvre aux organismes Hlm afin de renforcer les capacités d'intervention dans les territoires les plus fragiles. Une suppression de la RLS constitue une piste pour ce faire, en échange d'engagements en matière de construction de la part des bailleurs sociaux, et du calcul des conditions d'un retour sur investissement de l'État, par l'intermédiaire d'une augmentation des recettes de TVA. En complément, la poursuite de la décentralisation des politiques du logement peut aussi constituer une bonne solution, mais cela reste conditionné au fait de ne pas créer d'iniquité territoriale avec des territoires à deux vitesses. En même temps, cela donnerait davantage de souplesse face aux spécificités locales, de façon à mettre en œuvre les projets.



Barentin, 6 décembre 2023

Christophe Bouillon, président de l'Association des petites villes de France et maire de Barentin, Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat, avec Jean Dumonteil, journaliste.



Le constat d'un fort soutien des élus locaux aux organismes Hlm pour développer leurs capacités d'intervention et d'innovation dans les petites villes

Emmanuelle Cosse souhaite remercier les élus locaux et les parlementaires qui soutiennent les organismes Hlm depuis 2018 dans leur engagement contre la réduction du loyer de solidarité (RLS). Elle rappelle qu'il s'agit d'un prélèvement à la source du logement social qu'aucun autre secteur n'a eu à subir aussi violemment. Par ailleurs, la RLS est en vigueur depuis maintenant six ans, au lieu des trois ans annoncés au départ, sans que ses réelles conséquences aient pu faire l'objet d'un débat, notamment parlementaire. L'une des pistes pour sortir de la RLS serait de définir avec l'État des sujets sur lesquels investir les fonds que retrouveraient les organismes Hlm : rénovation énergétique des logements, territoires ACV et PVD, développement des énergies renouvelables, etc.

Par ailleurs, Emmanuelle Cosse observe que la plupart des innovations présentées lors de cette conférence reposaient sur le bon vouloir et les ressources de quelques « bonnes fées » permettant à ces projets d'aboutir. Or, il faut aller au-delà de l'expérimentation, car l'ambition n'est pas de réaliser quelques projets exceptionnels, mais bien de les généraliser. Ceci est nécessaire, car le logement est un enjeu central pour la cohésion des territoires, et la question des parcours résidentiels a une forte implication politique. Pourtant, elle observe que les organismes Hlm ne sont pas suffisamment écoutés et impliqués par l'État. Par exemple, le dispositif Territoires d'industrie a été conçu sans prendre en compte la question du logement et sans solliciter les bailleurs sociaux pour y répondre ; or, l'idée d'une réindustrialisation subventionnée par le secteur public n'est pas satisfaisante si ces nouveaux ouvriers doivent

se loger dans leurs voitures. Il reste donc, de la part de l'État, à faire plus pour que les organismes Hlm puissent pleinement mettre leurs capacités à profit dans des politiques publiques, que cela soit à destination des copropriétés dégradées, de la revitalisation des centres-bourgs et des centres-villes, ou dans la transition énergétique des territoires, à commencer par les petites villes.

De nombreuses convergences au quotidien entre les organismes Hlm et les petites villes qui plaident pour approfondir la construction d'une réflexion commune entre l'USH et l'APVF

Christophe Bouillon considère que cette conférence a apporté la démonstration d'expériences réussies dans les territoires par des innovations concrètes. Cette journée montre que des solutions existent pour faire face aux défis à venir. La collaboration entre l'USH et l'APVF qui s'est matérialisée ce jour existe, en réalité, au quotidien, notamment au travers de la présence d'élus locaux dans les conseils d'administration des organismes Hlm. Cela plaide donc pour réfléchir ensemble, afin d'être en mesure de porter des revendications communes.

Christophe Bouillon remercie les différents intervenants de la conférence ainsi que les équipes de l'APVF et de l'USH. Il insiste sur le fait que, au-delà des réflexions, subsiste la nécessité d'actes. En effet, la question du logement est si essentielle, si positionnée au carrefour de tant de secteurs et de politiques publiques – attractivité des territoires, accueil d'activités économiques, etc. – qu'on y revient systématiquement, quels que soient la strate ou le type de territoire concerné. Le logement est consécutif de la question même de l'aménagement du territoire. La conférence de ce jour montrait que l'intelligence non artificielle, celle des acteurs de terrains, est promise à un bel avenir tant les convergences sont nombreuses. ●

LA COLLECTION DES CAHIERS, TOUTE L'EXPERTISE DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

DERNIÈRES
PARUTIONS

COLLECTION REPÈRES

N° 118 - PATRIMOINE, POLITIQUE DE LA VILLE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Intervenir sur l'habitat privé des quartiers dégradés : quel rôle pour les organismes de logement social ? août 2023)

N° 119 - LES HLM EN CHIFFRES

Édition 2023 (août 2023)

N° 120 - ÉNERGIE ET ENVIRONNEMENT

Les leviers de la décarbonation du logement social (septembre 2023)

N° 121 - POLITIQUES SOCIALES

Accord d'intéressement : un outil au service de la stratégie RSE (septembre 2023)

N° 122 - ÉNERGIE ET ENVIRONNEMENT

Production d'énergie et autoconsommation : faciliter la mise en place d'un projet d'autoconsommation collective (octobre 2023)

N° 123 - VILLE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Renouvellement urbain : la qualité urbaine au service de l'attractivité des quartiers (octobre 2023)

N° 124 - VILLE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Recyclage des friches urbaines : retours d'expérience et bonnes pratiques (novembre 2023)

N° 125 - QUALITÉ DE SERVICE

La remise en état des logements à la relocation : état des lieux et recommandations (novembre 2023)

N° 126 - POLITIQUES SOCIALES

Dispositifs de tranquillité résidentielle dans le parc social : comment les mobiliser ? (décembre 2023)

N° 127 - MAÎTRISE D'OUVRAGE, AMÉNAGEMENT ET URBANISME

Le maître d'ouvrage et le droit d'auteur : construire et rénover dans le respect de la création architecturale et artistique (janvier 2024)

N° 128 - POLITIQUES SOCIALES

Colocation dans le parc social : état des lieux et recommandations ? (janvier 2024)

COLLECTION PANORAMAS

N° 07 - ÉDITION 2020

Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement

N° 08 - ÉDITION 2021

Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement

N° 09 - ÉDITION 2022

Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement

N° 10 - ÉDITION 2023

Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement

N° 11 - POLITIQUES SOCIALES

Réalisations candidates au concours « Hlm, partenaires des âgés » 2021

N° 12 - ÉDITION 2024

Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement

COLLECTION ACTES

N° 24

Quoi de neuf acteurs ? La journée d'actualité du Réseau des acteurs de l'habitat (Journée d'étude du 20 mars 2019)

N° 25

Quoi de neuf chercheurs ? La vente de logements sociaux à l'épreuve de la recherche (Journée d'étude du 28 novembre 2019)

N° 26

Quoi de neuf acteur(s) ? Les Webinaires d'actualité du Réseau des acteurs de l'habitat (18 novembre et 8 décembre 2020)

N° 27

Réinventer la communication institutionnelle : le rapport d'activités à l'heure des vidéos et podcasts (Webinaires du 8 avril 2021)

N° 28

Être voisin(s). Espaces résidentiels et liens sociaux, aujourd'hui (Paris, 27 et 28 octobre 2021)

N° 29

Quoi de neuf, chercheurs ? Les défis d'un foncier et d'un logement abordables (Paris, 1^{er} décembre 2021)

N° 30

Faire avec les habitants : des collaborations renouvelées dans l'habitat social (Paris, 2 juin 2022)

N° 31

Votre communication est-elle vraiment accessible à toutes et à tous ? (juillet 2022)

Pour commander des Cahiers, se rendre sur l'espace « BOUTIQUE »
du site www.union-habitat.org

L'ensemble des Cahiers est disponible en PDF sur
<https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources> après identification de l'utilisateur.

N°

3

2

0



**UNION NATIONALE
DES FÉDÉRATIONS D'ORGANISMES HLM**

14, rue Lord-Byron - 75384 Paris Cedex 08

☎ 01 40 75 78 00 - www.union-habitat.org