



pour une  
**autre politique de l'habitat**  
dans les territoires dits “détendus”

CONGRES DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
MONTPELLIER - 22 Septembre 2015

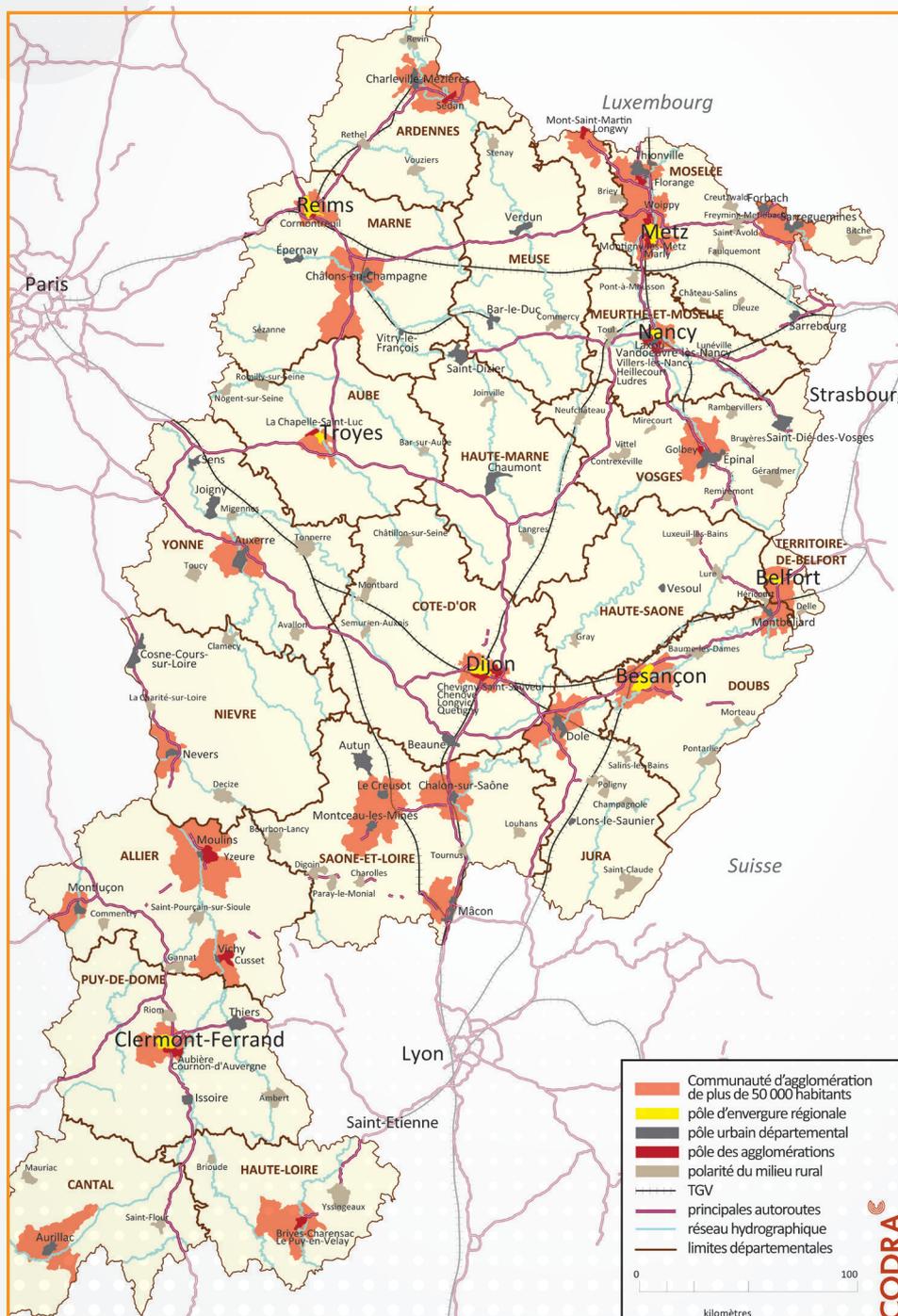
*À l'initiative des  
associations régionales Hlm  
des régions Auvergne,  
Bourgogne,  
Champagne-Ardenne,  
Franche-Comté et Lorraine.*



# TERRITOIRE « DÉTENDU », C'EST-À-DIRE ?

Un territoire dit « détendu » du point de vue de l'habitat,

- ▶ C'est un espace marqué par des marchés privé et public poreux, peu distincts, qui tendent à la saturation en raison d'une offre supérieure aux besoins réels des territoires.
- ▶ L'absence de régulation se conjugue à des revenus locatifs incertains et aléatoires dans le temps,
- ▶ Dans un contexte de dégradations démographique et économique.



TERRITOIRE  
SUPPORT  
DE L'ÉTUDE



# POURQUOI VOULOIR UNE AUTRE POLITIQUE DE L'HABITAT DANS LES TERRITOIRES DITS « DÉTENDUS »?

**POUR** comprendre et objectiver les conséquences du recul industriel et démographique de certains territoires sur les politiques de l'habitat public et privé.

**POUR** porter à la connaissance des pouvoirs publics et du mouvement HLM la situation singulière des organismes HLM qui interviennent en secteurs détendus, confrontés à une vacance endémique, à une démographie vieillissante et faire part de leurs initiatives.

**PARCE QUE** qualifier les territoires sur le seul critère de la tension offre / demande de logements est réducteur. En réalité, traversés par de multiples flux, ces territoires ont des besoins spécifiques à une échelle régionale voire infra régionale.

**PARCE QUE** la prise en compte de ces spécificités régionales appelle un travail d'adaptation du cadre réglementaire des politiques nationales de l'habitat.

**Le périmètre de l'étude concerne l'Auvergne, la Bourgogne, la Champagne-Ardenne, la Franche-Comté et la Lorraine.**

Soit,

Près de **8** millions d'habitants  
1/8 de la population métropolitaine

**12%** des logements sociaux de métropole  
(hors logements non conventionnés des SEM)

**9 000** communes  
Soit 1/4 des communes de France

**20%** des bailleurs HLM  
(OPH, ESH, Coopératives, SEM, ...)



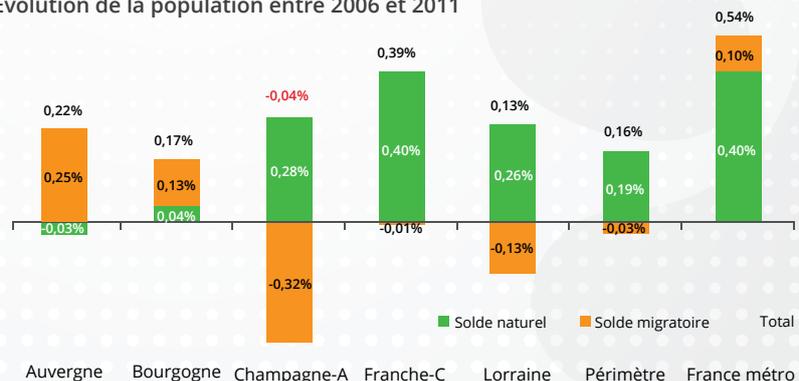
... Mais la question en concerne beaucoup d'autres !

## ZOOM SUR LES SPÉCIFICITÉS DES TERRITOIRES ET LES DÉTERMINANTS DU CHANGEMENT

### 1 LES PUBLICS

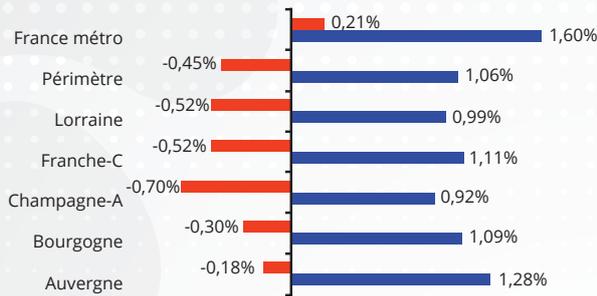
► Une démographie atone, mais contrastée.

Evolution de la population entre 2006 et 2011



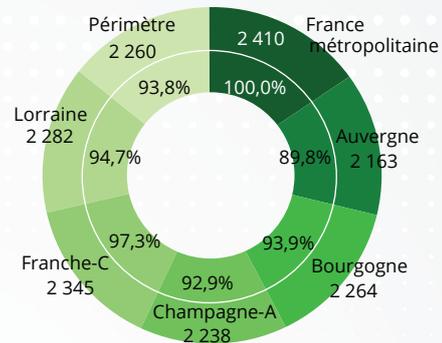
► Un emploi salarié qui a beaucoup souffert.

Evolution de l'emploi salarié de 99 à 06 et de 06 à 11

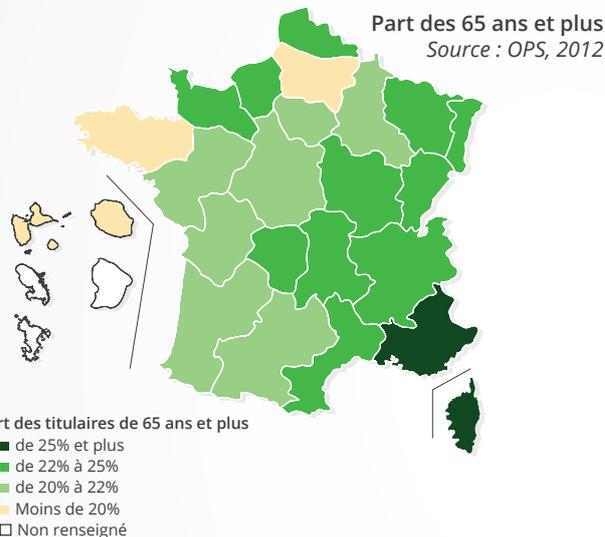


► Des revenus modestes, notamment du fait de l'importance des retraités.

Revenu médian mensuel



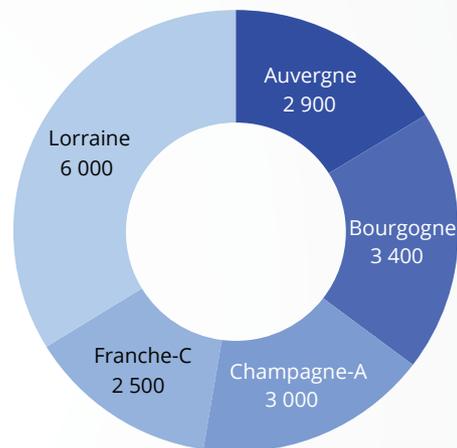
► Un vieillissement marqué (de moins en moins de familles avec enfants).



Source : enquête Occupation du Parc Social 2012

► Pour autant, des besoins en logements.

Point mort annuel



## LES ENSEIGNEMENTS

Du fait de l'inflation des coûts et notamment pour accéder à la propriété, les ménages dont les revenus sont modestes s'éloignent des pôles urbains et des ressources qui s'y concentrent : le logement projette spatialement les inégalités et induit une mobilité contrainte et à sens unique.

Dès lors, s'intéresser aux habitants permet d'identifier **2 axes décisifs** :

- Favoriser les mobilités à tous les niveaux et à toutes les échelles.
- Faire du logement un atout pour la mobilité et de moins grandes inégalités.

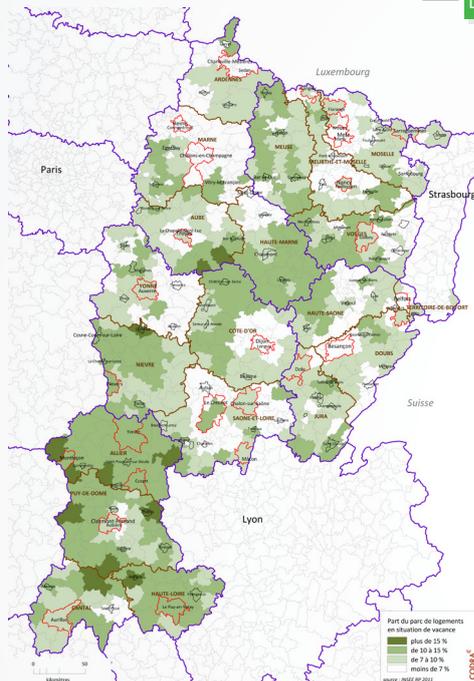
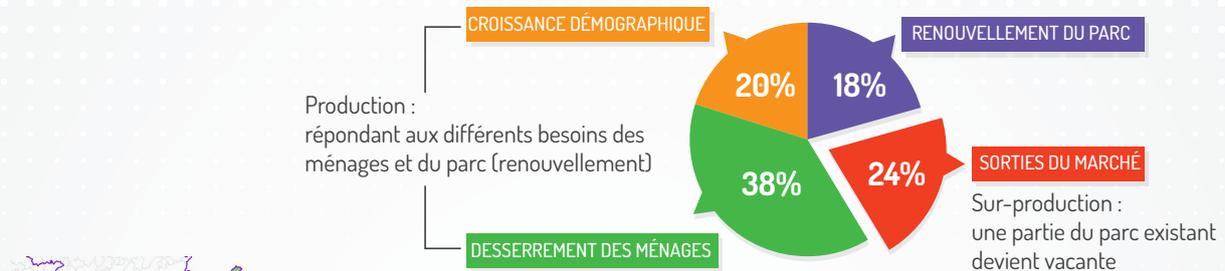
Ceux-ci supposent des solidarités territoriales, des formes renouvelées de coopération, de type horizontale une ouverture vers l'innovation, une nouvelle ingénierie des solutions-logement.



## 2 LA VACANCE

► Une surabondance de l'offre qui conduit au **dérèglement des marchés**, accentué à proximité des territoires ruraux.

//////////////////// ENVIRON **38 500** LOGEMENTS CONSTRUITS PAR AN, DE 2006 À 2011 //////////////////////



► Une vacance forte et enkystée dans les villes moyennes, forte en milieu rural et plutôt faible en milieu urbain.



## LES ENSEIGNEMENTS

La situation actuelle résulte de plusieurs effets pervers :

- De la politique nationale qui décrète un manque quantitatif général de logements.
- Des politiques régionales et départementales qui ne précisent pas assez les conditions de dialogue entre les polarités et l'espace rural.
- Des politiques locales qui déclinent une ambition souvent surestimée (*l'émiettement communal, les contraintes économiques, favorisent la surestimation des besoins par une mauvaise prise en compte du vieillissement...*).

L'approche « marchés » permet ainsi de :

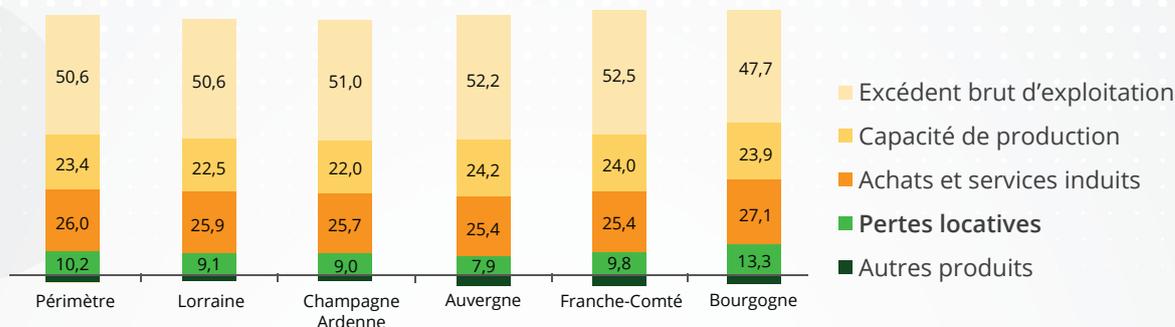
- Contextualiser la crise (*la dérégulation de fait*) et en pointer le caractère structurel.
- « Déstigmatiser » la vacance.
- Prouver la nécessité de politiques adaptées et coordonnées.

////////////////////

### 3 DES REVENUS INCERTAINS ET ALÉATOIRES DANS LE TEMPS

► Ces dernières années le lien entre l'investissement locatif et le revenu a été considérablement affaibli (*hausse des coûts, surproduction, précarisation*) : La récurrence des revenus n'est plus garantie sur de nombreux segments.

Pour 100 euros de loyers quittancés



► La faible tension de l'habitat n'est pas intrinsèque, mais consécutive à des politiques de logement inadaptées et non convergentes avec les politiques économiques. De fait, une partie des réponses proposées se concentre dans la demande de régulation publique. Il est possible d'imaginer des dispositifs régionaux de défaisance pour traiter le parc obsolète, et une programmation du développement du logement public et privé adaptée au cycle immobilier et aux caractéristiques territoriales.

### LES ENSEIGNEMENTS

Loin de s'enfermer dans le clivage « tendus/détendus », les territoires doivent s'inscrire dans une logique d'échanges et de développement dont la mobilité et la fluidité sont les conditions. Cela passe par des projets stratégiques territoriaux consistants et des politiques de logement en cohérence.

## LES PRÉREQUIS DU CHANGEMENT

### 1 S'APPUYER SUR L'EXPÉRIENCE ACQUISE SUR CES TERRITOIRES

La démarche des cinq associations régionales Hlm n'est pas une prise de conscience subite, mais le fruit de l'expérience et des obstacles rencontrés par les organismes de ces régions.

### 2 CHANGER LES PRATIQUES

La crise des dettes publiques, la réforme territoriale, les leçons de l'expérience, l'exigence de nouvelles solidarités territoriales, montrent que les solutions nécessitent un changement des pratiques qui peut être résumé par l'invitation à penser les liens plutôt que les lieux.

### 3 ADAPTER LE CADRE

Visions uniciste et dualiste sont pareillement vouées à l'échec. Le cadre conceptuel conçu

dans les années 70 doit être refondé pour intégrer le fait métropolitain comme les spécificités territoriales et préserver l'égalité des citoyens. L'adaptation réglementaire est une nécessité.

### 4 LÉGITIMER LES RESSOURCES

Les organismes HLM subissent les effets de politiques ne prenant pas suffisamment en compte les territoires et leurs populations. Ils constituent des acteurs importants des politiques à mettre en œuvre, notamment sur le plan économique. Ils ont réussi à préserver une structure économique et financière satisfaisante, mais le poids des pertes locatives et les mesures nécessaires pour répondre à l'enjeu territorial requièrent des soutiens financiers. Ces ressources pourront être légitimées au moyen de programmations concertées.

# LES AXES DE CHANGEMENT, À PARTIR DE L'EXPÉRIENCE ACQUISE

## 1 ADAPTER LE PARC

Le modèle économique actuel ne permet pas aux organismes HLM de financer seuls l'adaptation du parc.

Dans le cadre des futurs Schémas Régionaux d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) :

- ▶ Elaborer à l'échelle des EPCI et avec l'ensemble des partenaires de l'habitat des contrats de territoire qui fixent les priorités (*parcs public et privé*).
- ▶ Organiser la réhabilitation du parc à partir des objectifs stratégiques des organismes, des priorités des EPCI et de la réalité des marchés (*précarités, mobilités résidentielles, récurrence potentielle des revenus ...*).
- ▶ Elargir le débat sur les démolitions : après avoir accompagné l'industrialisation des territoires, aujourd'hui les bailleurs sont les seuls à porter la remise sous tension des marchés du logement.

## 2 DEVENIR UNE ENTREPRISE DE SERVICES APPROPRIÉS À LA DIVERSITÉ DES PUBLICS

- ▶ Fluidifier et élargir l'accès au logement social.
- ▶ Apporter des réponses évolutives adaptées à la diversité des publics et aux différentes formes de fragilisation, en lien avec les EPCI et les départements.
- ▶ Prendre acte des nouveaux métiers du logement social.

## 3 CONCEVOIR DES LOGEMENTS ACCESSIBLES

- ▶ Proposer des loyers compatibles avec les ressources des habitants et avec la pérennité économique des bailleurs.

## 4 ALLIER PERFORMANCE ÉCONOMIQUE ET PERFORMANCE SOCIALE

- ▶ Rechercher comment améliorer la performance économique du modèle Hlm sans dégrader sa performance sociale.





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

Les cinq associations régionales Hlm des régions **Auvergne, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté et Lorraine**, associées pour cette étude, publieront un **Manifeste pour une autre politique de l'habitat dans les territoires dits « détendus »** au cours de l'automne 2015 .

## QUI SOMMES-NOUS ?

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**, 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.



Ce document s'appuie sur une étude réalisée 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**<sup>®</sup>

**SOFTREPORT**<sup>®</sup>

### CONTACT :

Maud LALOUELLE  
[maud.lalouelle@union-habitat.org](mailto:maud.lalouelle@union-habitat.org)