

Pour une meilleure adaptation des politiques du logement aux territoires détendus

Jeudi 7 septembre 2017

Pour une meilleure prise en compte des besoins des territoires détendus

→ Paroles d'office

Séverine GENNERET

Directrice générale de Dordogne Habitat

→ Les recommandations du groupe de travail FOPH

Fabrice HAINAUT

Directeur général de OPHIS Puy-de-Dôme

Séverine GENNERET

Directrice générale de Dordogne Habitat

*Pour une
meilleure
adaptation
des
politiques
du
logement
aux
territoires
détendus*

*Journée
du 7
septembre
2017*



LASCAUX 4



**PAROLE d'un OFFICE
DEPARTEMENTAL
de 5 300 logements
implantés
sur 169 communes**





BESOIN DE DEMOLIR un **PARC OBSOLETE** en pleine campagne - environ 300 logements sur un PSP



NONTRON 24 logements

LE BUGUE 24 logements

SAINT ASTIER 21+20 logements

LE PIZOU 24 logements

BESOIN de repenser nos grands logements T5/T6 : développer la colocation avec des partenaires de types missions locales / envisager la restructuration

45 % des nos locataires sont des personnes seules



► SARLAT et NONTRON 4 logements





MARSAC Résidence Ella 24 logements



BESOIN de REALISER des logements ADAPTES aux personnes âgées en collectifs et en individuels
Taux de pression sur les + de 65 ans car pas suffisamment d'offre!



ROUFFIGNAC 4 logements

© Nicolas RAVINAUD – NR PHOTO



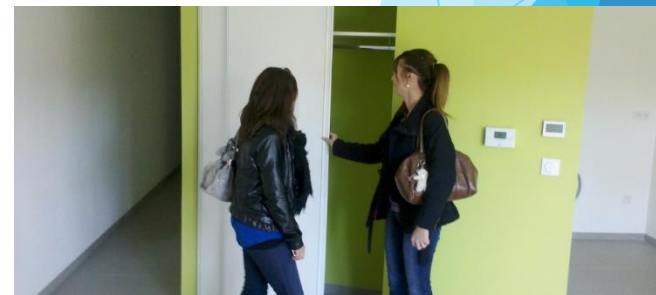
© Nicolas RAVINAUD – NR PHOTO



BOULAZAC Résidence la Richardière 17
logements

BESOIN de construire des PETITS LOGEMENTS T1 et T2 en direction des jeunes et personnes seules

53 % de la demande/ Taux de pression très élevé sur ces produits



BESOIN DE RECONQUÏR du
logement existant cœur
de bourg avec des
opérations d'Acquisitions-
Améliorations favorisant
les petits logements



RIBERAC La foresterie 3 logements



GRIGNOLS Résidence du Relais 9 logements



BERGERAC Maison Yvanett
4 logements

CHANCELADE lotissement marjolaine 12 logements



TRELISSAC Résidence de l'Ambre 24 logements



**BESOIN DE PRODUIRE ENCORE DU PARC
CLASSIQUE** mais de petites unités et 60 par an



SAINT NEXANS 4 logements





*PRIGONRIEUX 7 logements / poêle a bois -
isolation - menuiseries*



MEUSIGNAC 12 logements ITE

REHABILITATIONS
THERMIQUES : 2M€

VENTE de LOGEMENTS
INDIVIDUELS : 15/an



Les recommandations du groupe de travail de la FOPH

Fabrice HAINAUT
Directeur général de
l'OPHIS Puy-de-Dôme

**La répartition des aides à la pierre
entre territoires et leur destination**

I. La problématique

Vigilance dans **le FNAP** pour répartir les aides entre les régions :

- Le risque des **nouvelles régions, très vastes, marginalisent** encore plus les territoires détendus face à la pression des métropoles.
- **Les marges de manœuvre des OPH sont contraintes par :**

Nos marges limitées :

- des loyers bas
- des subventions des CL en retrait
- des démolitions hors RU
- des ventes difficiles

Un environnement immobilier instable :

- une accélération de la déqualification
- des logiques locales constructivistes
- une faible segmentation des marchés concurrentiels

I. La problématique

Au final, trois enjeux forts :

- **La méthode d'estimation des besoins** : pour que la voix des territoires détendus soit bien prise en compte
- Des besoins plus **d'adaptation du parc** que de son développement
- **La nécessaire régulation** de la concurrence pour une meilleure efficacité économique

II. Les préconisations

I. L'expression des besoins locaux

- Faire **une échelle suffisamment fine** pour prendre au mieux en compte la diversité des réalités territoriales et les échelles d'intervention des délégataires (département et EPCI qui doivent raisonner avec leur périphérie).
- **Travailler à l'échelle départementale** (les territoires de gestion de l'État et l'échelle *a minima* des CUS). A la charge des acteurs locaux de définir ensuite, les territoires d'analyse pertinents (agglomération, l'ère couronne, périphérie, centres-bourgs, ...).
- La remontée des besoins des bailleurs pourrait se faire par les AROHLM. Ces données alimenteraient des « **Conférences départementales des financeurs** » qui seraient la reproduction au niveau local du FNAP, en réunissant trois collègues (État, bailleurs, CL), élargis à d'autres acteurs en tant que de besoin (AL, CDC, ANAH, MOI ...).

II. Les préconisations

L'expression des besoins locaux

- Ces Conférences locales auraient pour tâche d'assurer la mise en cohérence des besoins exprimés avec les **PLH / PDH et les PSP des bailleurs**.
- Les propositions des Conférences alimenteraient ensuite les séances du **CRHH**.
- **Les Conférences des financeurs seraient informées ensuite par les DREAL** des arbitrages régionaux faits dans le cadre des enveloppes allouées par le FNAP.
- Il est demandé de raisonner en **programmation pluri annuelle** (3 ans) pour s'adapter à la vie des projets. Pour cela, il faut faciliter **la fongibilité des crédits** (entre construction et démolition, entre produits) et leur report / anticipation d'une année sur l'autre.
- Ces mesures (conférences des financeurs, pluri annualité et fongibilité) valent évidemment aussi pour les zones tendues.

II. Les préconisations

Le type de besoins à financer par le FNAP

La démolition :

- La démolition doit faire l'objet de financement de la part de l'État en zone C et hors ANRU. *Il est proposé pour faire remonter les besoins, de synthétiser, via les AROHLM, les projets de démolition contenus dans les PSP.*
- Prolonger le dispositif d'équivalent **subvention de la CDC pour la démolition**, qui a connu un vrai succès et qui donne un effet levier supplémentaire à la mutualisation.

II. Les préconisations

En matière de constructions neuves, la forte vacance **ne veut pas dire zéro besoin**.

- La démolition doit être suivie d'une **reconstruction ciblée** (en nombre, en localisation et en type de produits adaptés aux clientèles).
- Les programmations ne peuvent donc descendre en-dessous d'un certain seuil à définir par les Conférences des financeurs.
- **La nature précise de la réponse** aux besoins doit également être discutée dans ce cadre (**typologies, types de clientèles, ...**).
- Des aides du FNAP doivent donc être maintenues pour la construction neuve en territoires détendus avec **une priorité forte donnée au PLAI**.
- **L'aide d'Action Logement est aussi attendue**, notamment pour les produits spécifiques et en lien direct avec le maintien de l'emploi local qui est un enjeu vital ici (logements pour les apprentis, les jeunes travailleurs, ...).

II. Les préconisations

Il est par ailleurs souhaité :

- L'instauration par le FNAP d'un **bonus pour les acquisitions-améliorations / changements d'usage en centre-bourg / centres de villes moyennes.**
 - Bonus à définir lors de la fixation des enveloppes infra régionales sur proposition des Conférences des financeurs.
- Une aide d'**Action Logement** pour les acquisitions-améliorations et de façon plus générale sur **la restructuration des produits « vieillots »** mais qui ne méritent pas pour autant d'être démolis.

II. Les préconisations

- Pour mieux dimensionner les aides au logement, **une étude précise des coûts des opérations par territoire**, à une échelle fine (*a minima*, les ex régions) est demandée.
 - En zone détendue, les loyers sont faibles et la mise de fonds propres est équivalente voire supérieure en valeur absolue. La valeur patrimoniale en cas de revente est beaucoup plus faible qu'en zone tendue.
- **L'instauration de prix plafonds du foncier et ne pas accorder de subvention d'État si ceux-ci sont dépassés.**
 - Pour éviter **la sur enchère sur le foncier** et la mauvaise concurrence entre acteurs, provenant notamment de nouveaux organismes souhaitant s'implanter.
 - Ces prix plafonds sont à proposer **dans le cadre des Conférences.**

II. Les préconisations

Pour une meilleure régulation de la concurrence sur les territoires

Pour éviter de déstabiliser des marchés qui sont très étroits, les agréments doivent être accordés en priorité aux actions des organismes qui, préalablement à la construction, ont un projet de recomposition du parc. En territoire détendu, c'est **la notion de « balance entre agréments positifs et négatifs »** qui doit l'emporter.

La régulation de la concurrence se fera également par (cf. *supra*) :

- **Les Conférences départementales des financeurs** qui pousseront notamment à mettre en **cohérence les PSP** entre bailleurs et à en discuter.
- L'instauration **de prix plafonds** pour l'acquisition **du foncier**.
- Le raisonnement en programmation **pluri annuelle** qui permettra une meilleure coordination / répartition des efforts entre bailleurs.

La question de la rénovation urbaine en territoires détendus

→ Paroles d'office

Cécile REMILLIER

Directrice générale de Nièvre Habitat

→ Les recommandations du groupe de travail FOPH

Christophe BOUSCAUD

Directeur général d'Orne Habitat

Les recommandations du groupe de travail de la FOPH

Christophe BOUSCAUD

Directeur général d'Orne Habitat

**L'adaptation des modes d'intervention
de l'ANRU**

I. La problématique

Trois enjeux forts en matière de PRU dans les territoires détendus :

- La difficulté à formuler des politiques locales de l'habitat pertinentes et cohérentes dans les territoires détendus
- La question de la reconstruction de LLS en QPV
- La question financière

I. La problématique

I. La difficulté à formuler des politiques locales de l'habitat pertinentes et cohérentes dans les territoires détendus :

- Certaines réticences à accepter des stratégies de diminution ou même de simple stabilisation du parc de logements.
- Des PLH parfois fortement influencés par les communes périphériques aux enjeux différents de ceux des villes centres et de leurs couronnes urbanisées. Question accrue avec l'élargissement récent des EPCI.
- Une ingénierie rare dans les CL ; expertise des BET avec un recours trop systématique à des modèles mécanistes peu en phase avec la réalité du marché : scénario « volontariste » trop systématiquement privilégié.

I. La problématique

Au total : les PLH préconisent souvent de développer l'offre neuve en périphérie, notamment sous la forme de PTZ (voire de PLS ou du locatif défiscalisé pour des clientèles fortement improbables)

Politique qui a pour conséquence :

- d'accélérer encore plus la déqualification du parc existant et rend encore plus problématique la rénovation urbaine des QPV
- d'aggraver les déséquilibres sociaux entre centre et périphérie
- d'amplifier les problèmes environnementaux (étalement urbain)

I. La problématique

2- La question de la reconstruction en QPV

La règle applicable est de ne pas accroître l'offre de LLS dans les QPV, de construire des LLS dans des secteurs dits « plus attractifs », avec au moins 60% de l'offre reconstituée en PLAI.

En zone détendue, cet objectif résiste peu à la réalité des faits :

- La grande majorité des demandeurs a des ressources $< 60\%$ des plafonds PLUS.
- Les $> 60\%$ ne recherchent pas forcément de LLS et encore moins dans les QPV compte tenu de la largesse des choix.

I. La problématique

Maintenir cette règle génère de nombreux problèmes :

- Multiplication de friches, faute d'initiative privée
- Fragilisation de réseaux sociaux en déplaçant des ménages attachés à leur quartier
- Mise en péril des équipements et des commerces du quartier
- Mise à mal du développement durable
- Equation financière plus difficile (les CL ne peuvent plus autant accompagner les bailleurs, notamment en matière de foncier et de VRD sur des extensions)

I. La problématique

3. La question financière des PRU en zones détendues

Triple peine pour les OLS dans les QPV, sous l'effet cumulé de la détente des marchés, d'un fort déficit d'image et d'une inadaptation de l'offre. En conséquence :

- Des **taux de vacance** très élevés (> 25% dans certains immeubles); les OLS perdent ainsi l'indemnité démolition prévue dans le règlement financier de l'ANRU
- Des perspectives de **valorisation foncière** post démolitions très hasardeuses, le privé étant absent. Intégrer des valorisations foncières positives pour estimer des indemnités de démolition relève de l'exercice de style qui désavantage financièrement les bailleurs

I. La problématique

L'enjeu financier est d'autant plus prégnant qu'en territoire détendu :

- L'OPH en situation de « quasi-monopole » en QPV et a donc beaucoup à faire
- Loyers faibles et investissements nécessaires importants aussi sur le reste du parc pour attirer puis fidéliser une clientèle très exigeante
- La vente n'est pas une solution à la hauteur des enjeux (population peu solvable, valeur des patrimoines faible)
- Les ressources des CL se raréfient d'où de faibles subventions de leur part

Faute de financements adaptés, l'organisme ne saurait mettre la plus grande partie de ses ressources sur un QPV qui ne représente qu'une fraction de son parc.

II. Les préconisations

Pour parvenir à des PLH plus réalistes articulant mieux les projets de RU à la stratégie globale de l'habitat sur l'ensemble du territoire, il est souhaité :

- De rendre obligatoire, à tout le moins pour les territoires détendus et là où il y a un QPV, un porter à connaissance des organismes HLM dans les PLH
- Que les acteurs (élus, Préfets, bailleurs) s'assurent bien, dans l'élaboration des PLH et avant leur approbation, du respect de certains fondamentaux :
 - Etudes de marché « objectives », intégrant l'ensemble des segments
 - Bilans des PLH précédents, notamment en matière de vacance
 - Bonne articulation des PRU avec l'ensemble des volets du PLH. Un projet RU important doit pouvoir justifier une demande de révision du PLH

II. Les préconisations

La question de la reconstruction en QPV

Le pragmatisme commande d'autoriser la reconstruction de LLS, tout ou partie, sur site et d'autant plus que l'on reconstruit moins que l'on démolit dans ces territoires ; il y aura bien donc au final moins de LLS sur le site.

Ces nouveaux produits permettraient par ailleurs :

- de traiter la question de l'obsolescence en remplaçant partiellement tours et barres par de la maison de ville ou du petit collectif
- d'apporter de la mixité sociale, familiale et générationnelle en faisant entrer des profils de locataires « salariés », plus jeunes et plus familiaux
- aux commerces de proximité de se maintenir, voire de se redévelopper

II. Les préconisations

Il est donc demandé qu'en zone B2 et C, il soit possible de reconstruire sur site des LLS et que le ratio de PLAI dans la reconstruction soit défini localement, après accord préalable entre partenaires (élus, ANRU, bailleurs). Il est ainsi préconisé un double accord nécessaire sur :

- **le diagnostic territorial et social** (le marché et la demande, la concurrence entre produits et territoires, les questions de mixité, de vieillissement, de parcours résidentiels, de maintien des équipements et des liens sociaux, d'environnement, ...)
- **le projet urbain et celui de reconstruction** : l'importance et la nature des produits à réaliser (statut locatif / accession, forme individuelle / semi collective / collective, plafonds de ressources et plafonds de loyers, poids des PLAI)

II. Les préconisations

La question financière des PRU en zones détendues

Au-delà de la très souhaitable augmentation des budgets ANRU, tant au niveau national que régional, il est demandé :

- **De supprimer le seuil des 25 % de vacance**, en zone B2 et C, dans le calcul du financement de la démolition
- **De considérer, en zone B2 et C, une valeur nulle pour le foncier** tant qu'un projet n'est pas engagé formellement (avec un compromis signé)
- **Que l'ANRU finance intégralement les aménagements qualitatifs et provisoires** des terrains après démolition, la question de l'entretien pouvant être vue au niveau local

II. Les préconisations

Enfin, de façon plus générale, il est demandé :

- **Au plus vite, une clarification des budgets disponibles pour chacun des projets régionaux**
- **Que « la notion d'excellence » conditionnant une modulation à la hausse des aides du NPRU soit revisitée en zone détendue :**
 - prime proposée à l'intensification urbaine et donc à l'acquisition amélioration en centre-ville (ce mode de reconstitution de l'offre est souvent demandé par les élus mais il coûte très cher)

Les interventions des OPH dans les centres anciens en territoires détendus

→ Paroles d'office

Hélène CHESSEL

Directrice générale de Moulins Habitat

→ Les recommandations du groupe de travail FOPH

Gilles DUPONT

Directeur général de Tarn Habitat

Les recommandations du groupe de travail de la FOPH

Gilles DUPONT

Directeur général de Tarn Habitat

Interventions des OPH dans les centres anciens

I. La problématique

La revitalisation des centres villes, un enjeu majeur des territoires en déprise :

- aménagement équilibré du territoire,
- stabilisation des populations et donc des activités,
- développement durable (moins d'extensions, de déplacements, d'infrastructures nouvelles, ...),
- stimulant pour le BTP et l'artisanat local, ...

Les OPH sont bien souvent les seuls interlocuteurs vers lesquels les élus peuvent se tourner ce qui les a conduit à développer des activités nouvelles :

- ingénierie,
- management de projet pour le bénéfice d'un tiers,
- mission complète d'aménageur, interventions sur le parc privé, ...

I. La problématique

Les dispositifs d'interventions dans l'ancien dans lesquels peuvent s'inscrire ponctuellement les OPH sont nombreux :

- des actions incitatives (les OPAH, les PIG, le programme « Habiter mieux ») ;
- des actions correctives voire coercitives (les OPAH RU en zones détendues, les ORI, les RHI, les THIRORI) ;
- des programmes nationaux (« Centre bourg » initié en 2014 avec 54 programmes ; le programme de la CDC « Centres villes de demain » dans les villes moyennes).

I. La problématique

La boîte à outils des OPH est par ailleurs assez complète pour intervenir dans les tissus anciens puisqu'elle leur permet de :

- Être opérateur d'aménagement en tant qu'activité subsidiaire, accessoire ;
- Être prestataire de services pour des opérations liées à l'habitat ;
- Fabriquer des logements sociaux (par acquisition-amélioration, un bail à réhabilitation, un usufruit locatif social) ;
- Pérenniser et développer des logements du parc privé (portage temporaire dans les copropriétés, acquisitions réhabilitation en vue de la revente) ;
- Contribuer à la diversité en faisant de l'accession à la propriété sécurisée et maîtrisée (bail réel solidaire porté par des organismes de foncier solidaire).

I. La problématique

Mais :

- Des outils et dispositifs parfois encore mal connus des OPH et des parties prenantes possibles d'un projet,
- Des outils pas toujours bien calibrés financièrement : les opérations sont complexes en centres anciens, donc chères en travaux et en frais d'étude et peuvent être déséquilibrées en territoires détendus où les espoirs de recettes peuvent être très minces.

L'enjeu est donc bien plus que la création de nouveaux instruments ou dispositifs :

- La mise en œuvre de partenariats entre les différentes parties prenantes. Aussi bien au niveau local que national,
- L'optimisation de certains outils financiers existants.

II. Les préconisations

Construire un partenariat étroit et régulier entre l'ANAH et le monde HLM :

- pour une meilleure connaissance des modes d'intervention de chacun, cerner les possibilités mais aussi les limites et les contraintes de chacun ;
- travailler sur l'optimisation des montages techniques et financiers d'opérations en cours ou à l'étude ;
- réfléchir sur de nouveaux outils / financements éventuels à proposer au ministère.

Ce partenariat doit se nourrir tant par « le haut » (ANAH / la Fédération) que par « le terrain » (les OPH / les services de l'ANAH en lien avec les autres acteurs).

II. Les préconisations

Travailler avec la CDC pour :

- mettre au point des prêts plus adaptés à la question de l'acquisition-amélioration et qui intègrent la charge foncière. Flécher une partie des prêts de haut de bilan vers l'acquisition-amélioration ?
- s'assurer que sera bien mis en place un prêt long terme type Gaïa sur le financement des opérations en bail réel solidaire et que sera financé en équivalent foncier une part importante des travaux de remise en état des immeubles ;
- réfléchir sur le bon dimensionnement des enveloppes de prêts au niveau national en cas de fortes demandes.

II. Les préconisations

Travailler avec Action Logement pour aider les opérations de requalification des immeubles situés en centre ancien.

Travailler avec les services de l'Etat pour :

- Aider les opérations d'acquisition-amélioration (cf. partie FNAP)
- Réfléchir à l'opportunité et à la définition d'un système défiscalisé de type Malraux en faveur d'opérations d'investissement locatif en centre ancien ;
- Clarifier la question juridique des compétences des organismes notamment en matière d'études, de prestations de conduite de projet, d'opérateur quand cela dépasse la question du seul logement ;
- Orienter une partie du FEDER vers la thématique du logement en centres anciens.