

22 novembre 2013 – Caisse des dépôts, Paris

LES ATELIERS DU FORUM

« Habitat privé existant : un atout
au service du projet de territoire »

Synthèse

Sommaire

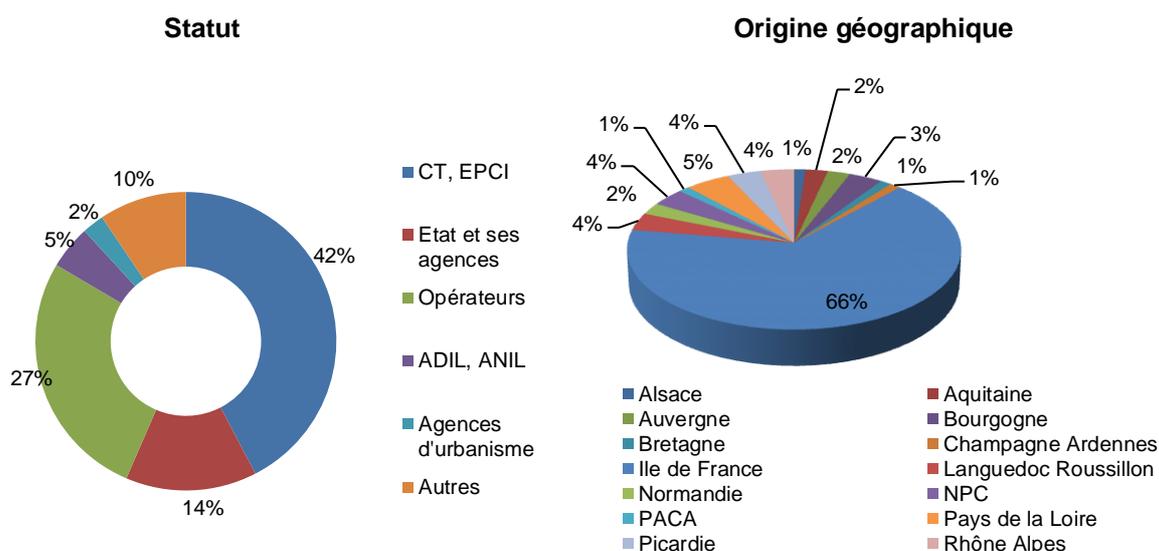
Ouverture	3
Exposé introductif	4
<i>Quelle place pour le parc privé ancien dans les PLH et PDH ? Que révèle l'analyse des cahiers des charges ?</i>	
Table ronde	6
De la « révélation » à la formulation de la commande	
CA Val de Garonne (47).....	6
CU Brest Métropole Océane (29).....	8
Coopération et Famille (groupe Logement Français)	9
DTT des Ardennes.....	10
Conseil général du Maine-et-Loire (49)	11
Le projet de loi ALUR	13
De nombreux changements en faveur d'une intervention publique plus marquée dans le parc privé.....	
.....	13
.....	13
Exposé introductif	15
Analyse territorialisée des besoins en logement et impacts sur le parc privé existant ..	
Outils et ressources au service de l'action	17
Observatoires de l'habitat	17
L'ADIL, un centre de ressources au service des territoires.....	19
Majic III, un outil magique ?.....	21
Synthèse	23
Points clés à mettre en avant pour convaincre localement d'investir le champ de l'habitat privé existant.....	
.....	23

Ouverture

Véronique GUILLAUMIN, déléguée générale du FNHP, accueille les participants. Elle présente le Forum des politiques de l'habitat privé, un collectif de 13 membres, et ses missions.



Les participants sont venus nombreux et diverses régions sont représentées.



L'atelier est animé par Claire DELPECH, AdCF et Denis LANDART, USH, copilotes de l'atelier Politiques territoriales au sein du Forum.

L'Union Sociale de l'Habitat est présente dans le Forum des politiques de l'habitat privé car les organismes HLM produisent chaque année 12 000 à 16 000 biens en accession à la propriété et vendent de 6 000 à 8 000 logements par an. Des opérateurs HLM gèrent également environ 200 000 lots de copropriété en tant que syndics. Certains sont aussi des copropriétaires bailleurs. L'USH a la conviction que la politique locale de l'habitat nécessite une réflexion globale dans laquelle habitat social et habitat privé sont complémentaires.

L'Association des Communautés de France (AdCF) se penche quant à elle sur la thématique Habitat via un groupe de réflexion commun avec l'ACUF (Association des Communautés Urbaines de France). Dans le cadre du Forum des politiques de l'habitat privé, le groupe Politiques territoriales se focalise sur l'action des collectivités locales et sur les modalités par lesquelles elles traduisent les politiques nationales axées sur le parc privé, et ce avec les différents réseaux de partenaires présents sur les territoires. Le parc privé représente 80 % du parc immobilier français et est extrêmement divers dans ses modes de propriété et de gestion. Il reste le parent pauvre des politiques locales, donc des PLH : les constructions politiques cohérentes restent trop rares à ce sujet.

Exposé introductif

Quelle place pour le parc privé ancien dans les PLH et PDH ? Que révèle l'analyse des cahiers des charges ?

Présentation par Jean-Pierre TROCHE, consultant - Ville et Habitat (ACAD)

Le bureau d'études Ville et Habitat accompagne les collectivités dans la construction de leurs politiques locales globales mais a aussi développé des compétences plus spécialisées : copropriétés dégradées, quartiers anciens, etc. Il ressort de cette expérience que **la place de l'habitat privé dans les politiques locales est difficile à cerner, mais qu'il représente souvent leur parent pauvre.**

- Une mobilisation très variable des collectivités territoriales et EPCI, un cadre juridique adapté

La mobilisation des collectivités varie beaucoup selon les PLH et n'est pas toujours facile à évaluer. Il n'existe pas de corrélation évidente entre le degré de maturité de ces politiques et le fait d'être délégataire des aides à la pierre. En revanche, **la façon dont est traité le parc privé est représentative du degré d'avancement des politiques locales.** Les collectivités réellement préoccupées par le parc privé sont rares. Les dispositifs d'observation, qui permettent de renvoyer les questions pertinentes aux décideurs politiques, sont très rarement efficaces pour connaître le parc privé. Les questions à poser ne sont donc pas uniquement techniques : elles renvoient aussi à l'intérêt des acteurs politiques pour le parc privé.

La réglementation sur le PLH a prospéré pendant quelques années. Les obligations ajoutées par le dernier décret applicable à la première rédaction portent notamment sur le parc privé : définition des orientations pour le repérage et l'action sur les copropriétés dégradées et intégration des orientations de réhabilitation du parc social ou privé, notamment. Le cadre juridique est donc adapté. **Il faut avant tout mobiliser les acteurs politiques** pour qu'ils accordent au parc privé la place qui lui revient dans les PLH.

- Une définition des objectifs globaux qui reste trop rare

L'analyse d'une douzaine de cahiers des charges de projets de PLH récents montre que ceux-ci restent très faibles en ce qui concerne le parc privé. **Ils se bornent souvent à des généralités ou, au contraire, ciblent des points précis** qui correspondent à la poursuite de politiques préexistantes sur les territoires : copropriétés dégradées, lutte contre l'habitat insalubre, etc. mais, en général, il n'existe pas d'objectifs globaux déclinés par la suite pour le parc privé et pour le parc public. Certaines problématiques émergent à des degrés divers : développement durable et rénovation énergétique, emploi et habitat, développement de logements financièrement accessibles.

Il semble opportun de **s'adresser aux élus locaux en partant d'un segment précis du parc pour les amener à s'intéresser à l'ensemble.** On relève souvent des approches qui s'appuient sur les dysfonctionnements du parc privé : copropriétés en difficulté, parc insalubre ou habitat indigne. Des orientations nouvelles émergent aussi autour de l'amélioration de la qualité de l'habitat, d'une part à partir des opérations visant à requalifier l'image du territoire (OPAH, etc.) et, d'autre part, à partir des enjeux de requalification énergétique. Les autres enjeux émergents concernent la gestion sociale et urbaine, avec une prise de conscience des enjeux sociaux du parc ancien privé. Les enjeux sociaux du maintien d'une offre privée digne et à des prix modérés, complémentaire de l'offre du parc social, sont alors soulignés et font l'objet d'une prise de conscience.

- Renforcement du lien avec l'urbanisme : une opportunité ? un risque ?

Il existe probablement des points d'appui pour favoriser la prise de conscience permettant d'intégrer l'habitat privé dans le cadre des objectifs globaux des PLH. Ainsi, bien souvent, les OPAH ont été

décidées dans le cadre du PLU plutôt que dans celui du PLH. Dans ce contexte, l'évolution des PLUI et les futurs PLUIH tendent à transformer les documents d'urbanismes en de réels documents stratégiques et peuvent amener à donner une nouvelle vision du parc privé.

Mais l'élaboration des PLH est déjà très difficile et **il est à craindre que la construction politique et technique des PLUI soit encore plus complexe**, au risque de phagocyter celle des PLH.

Le développement d'une vision globale sera aussi porté par certaines des dispositions de la loi ALUR, qui amènera à examiner non seulement les dysfonctionnements du parc privé, mais aussi les loyers, donc les mécanismes de marché. **La loi ALUR obligera à formuler des politiques beaucoup plus transversales.**

Discussion

Les volets Habitat des SCoT préfigurent la planification qui sera apportée par les PLUIH. L'expérience en la matière est-elle concluante ?

- **Les volets Habitat des SCoT ne sont pas rassurants.** L'approche globale et transversale peut exister mais plus ciblée sur la périurbanisation et le niveau de maturation atteint n'est pas encore celui des PLH.

Les orientations que les PLH doivent obligatoirement prendre en compte sont de plus en plus nombreuses et l'élaboration de ces documents est de plus en plus lourde. Comment faire le lien entre ces préoccupations actuelles et la prise en compte globale du marché ?

- Dans le cadre des PLH, il faut arrêter de distinguer parc public et parc privé et de catégoriser les financements mais **il faut s'attacher à mettre à disposition des logements à des prix ciblés** pour répondre aux besoins de publics définis en fonction des flux, de la composition familiale, etc. Les réponses à apporter concernent à la fois le parc social et le parc privé et doivent prendre en compte la relation à l'emploi local, le développement territorial.

Dans le cadre de l'élaboration des PLH, les services de l'Etat apportent leurs méthodes et leur porter à connaissance. Existe-t-il un lien entre ces derniers (et l'existence d'observatoires) avec la mise en place de PLH plus transversaux ?

- **La qualité du dispositif d'observation préalable s'avère être un facteur clé de l'élaboration de PLH transversaux.** Les meilleurs PLH ont souvent été accompagnés par plusieurs bureaux d'études (marché d'étude composé de plusieurs lots) qui permettent une combinaison de compétences. L'accompagnement de l'Etat a été un facteur positif là où celui-ci a favorisé une négociation d'objectifs et non de moyens. C'est une posture différente !

Table ronde

De la « révélation » à la formulation de la commande

Comment élaborer une politique d'intervention dans le parc privé ?

Quels sont les éléments déclencheurs, qui facilitent l'implication des collectivités ?

Quel est l'argumentaire déployé pour convaincre les sceptiques ?

D'une génération de PLH à l'autre, quelles modifications apportées ?

Table ronde réunissant :

- Lydia GATTO LACHAIZE, DGA - Communauté d'agglomération Val de Garonne (47)
- Jacques LEBEC, Direction Habitat - CU Brest Métropole Océane (29)
- Emmanuelle BARBET, Directrice Adjointe Copropriété ESH Coopération et Famille – groupe Logement Français
- Pierre-Antoine MORAND, chef du service Logement-Droit des Sols - DDT des Ardennes (08)
- Laurent COLOBERT, chef du service Habitat et Cohésion Sociale - Conseil général du Maine et Loire (49)

Points de vue d'acteurs



Lydia GATTO
LACHAIZE, DGA

CA Val de Garonne (47)

63 000 habitants, 43 communes dont 70 % comptent moins de 1 000 habitants

La communauté d'agglomération de Val de Garonne regroupe 43 communes et 63 000 habitants autour de Marmande (19 000 habitants) et de Tonneins (10 000 habitants). Le territoire est plutôt rural et agricole (avec un passé industriel), tout en évoluant vers le secteur tertiaire. Il se situe dans l'aire d'attraction de la métropole bordelaise et accueille de nouveaux actifs, attirés par un foncier peu cher.

Bien que 35 % de la population ait plus de 60 ans, **la demande de logements (jeunes ménages, familles) est forte et la principale réponse a d'abord été le développement de pavillons neufs**, qui conviennent bien aux familles. Mais ce modèle pavillonnaire se fragilise du fait de la crise économique et l'étalement urbain génère des coûts importants pour la collectivité (réseaux, équipements, ...).

La requalification des centres-bourgs, un enjeu majeur pour la survie des villages **Les élus sont depuis longtemps concernés par l'habitat privé** car la construction de logements neufs a toujours été faible, le territoire n'étant pas considéré comme attractif par les promoteurs.

70 % du parc date d'avant 1981 et 50 % d'avant 1945 et le parc ancien a tendance à être délaissé et à se dégrader, notamment dans les centres-bourgs, puisque les logements neufs se situent surtout en périphérie. Le phénomène est très visible dans les nombreux petits villages du territoire et mobilise les élus conscients que la fragilisation des centres-bourgs met les villages en danger. Ceci d'autant plus

que la demande de logements en centre-bourg est forte notamment parce que les personnes âgées ont besoin de se rapprocher des services et des commerces. La requalification des centres-bourgs est donc un enjeu crucial. L'octroi de subventions aux communes pour les accompagner dans un programme de travaux d'amélioration du parc ancien constitue une accroche intéressante, un effet cliquet pour amorcer une action de plus grande ampleur.

• Des élus porteurs, une animation en régie de plusieurs OPAH, un réseau de partenaires locaux

Une OPAH a donc été mise en œuvre dans un premier temps mais il a été nécessaire d'aller plus loin et de mobiliser des moyens internes pour mettre en œuvre une dynamique plus forte. Un PLH a donc été élaboré et voté. Bien que non validé par l'Etat, **ce PLH constitue la feuille de route de l'agglomération** et prévoit des mesures importantes pour le parc privé : mise en place d'une OPAH Energie fin 2013 et de deux OPAH RU (à Marmande et Tonneins). L'animation des OPAH s'opère en régie. Elle s'efforce notamment de développer un réseau d'investisseurs locaux et ce, avec un certain succès grâce à un réel portage de la part des élus.

La communauté d'agglomération a créé une commission Habitat où siègent des conseillers municipaux de l'ensemble des communes. Elle examine mensuellement l'état d'avancement des dossiers, accorde au cas par cas des cofinancements complémentaires aux aides de l'ANAH et du Conseil général, en fonction de ses priorités locales (lutte contre la vacance notamment). Ses membres font connaître au quotidien les problèmes de leurs habitants au service animant les OPAH de l'agglomération. Un plan Façades a été proposé aux élus en complément des OPAH RU, ce qui permet de rendre les opérations visibles. Il est aussi proposé aux communes de développer une stratégie d'amélioration des espaces publics, ce qui concourt à attirer des investisseurs et des habitants dans les centres-bourgs.

Discussion

De quelle façon le paysage local des agglomérations a-t-il été modifié par les opérateurs spécialisés dans l'investissement locatif ?

- Les promoteurs ont commencé à s'intéresser au marché marmandais uniquement à la fin du dispositif De Robien. Les opérations ont donc été rares et n'ont pas durablement déstructuré le marché. **Ce parc locatif a à présent trouvé sa place car les logements collectifs étaient rares**, mis à part le parc HLM. Il a permis aux nouveaux arrivants de louer avant de se déterminer pour l'acquisition ou la construction. Le *turn-over* est y important mais la vacance est faible.

Quel rôle le logement intermédiaire peut-il jouer vis-à-vis des familles ?

- 70 % de la population du marmandais peut accéder au logement social : elle est donc très modeste. Les opérateurs qui ont proposé des logements intermédiaires ont rencontré des difficultés pour les commercialiser en raison des faibles revenus de la population. La production de ce type de logements est donc quasiment nulle. Mais **il existe des catégories de la population pour lesquelles le logement intermédiaire pourrait être une solution adaptée**. La plupart se dirige aujourd'hui vers la construction, qui est peu coûteuse sur le territoire du marmandais.

Cette problématique émerge, car l'agglomération développe actuellement un éco-quartier sans l'intervention d'investisseurs externes. Les clients intéressés disposent de revenus qui leur donneraient accès à des logements intermédiaires. Il faudrait donc disposer d'un outil du type SEM, et qui permettrait de commercialiser ces futurs biens en location ou en accession, car l'opération n'est pas assez rentable pour des investisseurs privés. Cet opérateur pourrait être créé avec le concours du Conseil général.

CU Brest Métropole Océane (29)



Jacques LEBEC,
Direction Habitat

4^{ème} génération de PLH

Le premier PLH de Brest Métropole date de 1991. En 2014 entrera en vigueur **le quatrième PLH de la communauté, qui a été élaboré dans le cadre de la révision du PLU « facteur 4 »** : énergie, déplacements, urbanisme et habitat.

L'observatoire des copropriétés, outil d'acculturation et de révélation des dysfonctionnements

En 1991, une première action a été menée dans une copropriété, après la mise en place d'un observatoire de l'habitat qui avait permis d'apporter des analyses sur le foncier et sur le marché de l'occasion, mais aussi de révéler les difficultés concrètes d'un ensemble immobilier d'une centaine de logements situé dans un quartier du centre, où les nouveaux acquéreurs étaient beaucoup plus modestes que les sortants et beaucoup moins attentifs à l'entretien de leur patrimoine.

Une première OPAH expérimentale a donc été menée sur ce site avec l'ANAH : cela a été l'élément déclencheur d'une politique plus générale visant à accompagner les syndicats et les conseils syndicaux dans leur gestion courante et dans les programmes de rénovation. **Un observatoire des copropriétés a été créé**, ce qui a permis de mettre l'accent sur l'habitat privé.

Au-delà de l'observation, il faut travailler avec les acteurs de la gestion, du financement, des travaux, mais aussi avec les associations pour co-construire la politique territoriale de l'habitat. A partir de 1998, l'observatoire des copropriétés a permis de dialoguer avec les syndicats afin d'éviter la bascule vers les situations dégradées. **En 2002, l'agglomération est intervenue en soutien des copropriétés dégradées**, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain en quartiers anciens. En 2005, l'agglomération a pris à sa charge la délégation de l'habitat indigne et a commencé à mener un travail plus large à ce sujet, à la fois sur les modes préventifs et curatifs.

Une action globale en matière de rénovation thermique

Depuis 2010, l'agglomération de Brest travaille de plus sur la rénovation énergétique, notamment pour les copropriétés du centre-ville, qui datent de 1945 à 1970. **Un guichet unique a été mis en place** pour répondre aux demandes des particuliers et des copropriétaires sur le champ de l'énergie. L'agglomération essaie actuellement d'aller plus loin sur l'habitat indigne, avec la mise en place d'une cellule de lutte consacrée aux situations diffuses, ceci en lien avec les services sociaux et les associations.

La Direction de l'Habitat compte une équipe de dix personnes, dont trois se consacrent à l'habitat privé. L'aide à l'investissement dans le parc privé représente environ un million d'euros par an et l'aide à l'ingénierie bénéficie d'un budget de 300 000 à 400 000 euros chaque année.

Discussion

Comment l'observatoire des copropriétés de Brest Métropole a-t-il réussi à mobiliser les syndicats ?

- Il faut partager très en amont les enjeux techniques et de gestion avec les syndicats pour les impliquer. **Les syndicats utilisent l'observatoire des copropriétés comme un outil de veille** qui leur semble très utile pour sensibiliser les copropriétaires. Les conseils syndicaux sont aussi impliqués dans les actions de prévention à travers des formations visant à les mobiliser. L'observatoire doit déboucher sur le domaine opérationnel.



Emmanuelle BARBET,
directrice adjointe
copropriété

Coopération et Famille (groupe Logement Français)

- Un bailleur social atypique : 50 % du parc en copropriété

Coopération et Famille est une entreprise sociale de l'habitat qui gère environ 24 000 logements sociaux, dont plus de 10 000 sont situés en copropriétés. L'entreprise joue en outre souvent le rôle de syndic et s'interroge globalement sur l'entretien du patrimoine en copropriété. La plupart des sites datent en effet des années 1960 et nécessitent notamment des travaux de rénovation énergétique. **Il est difficile de convaincre les autres copropriétaires d'entretenir le patrimoine où vivent des locataires sociaux**, car cela peut mettre en difficulté les plus modestes d'entre eux. Cependant, le bailleur social doit aussi assurer une certaine qualité de service à ses locataires !

- Un travail en partenariat avec les collectivités

Coopération et Famille s'efforce donc de développer des partenariats avec les collectivités locales, à l'échelle de quartiers (inscription dans des dispositifs ANRU, OPAH, ..) ou en diffus pour rechercher des solutions pour aider les copropriétaires modestes à financer les travaux de rénovation.

Le constat dressé est que, localement, **les actions concernant le parc social restent souvent déconnectées de celles qui portent sur le parc privé**. Elles sont souvent portées par des services différents dans les collectivités. Des efforts sont à mener afin que des politiques globales soient conduites sur un même quartier. Il faut travailler en ce sens.



Pierre-Antoine MORAND,
chef du service Logement,
Droit des sols

DDT des Ardennes

Les Ardennes : 280 000 habitants, 83 % éligibles au logement social. Le département des Ardennes est très rural et compte 280 000 habitants. Charleville-Mézières regroupe 50 000 habitants et Rethel 20 000 habitants, mais toutes les autres communes hébergent moins de 7 000 habitants. **Seules 25 % des communes ont élaboré leur PLU.** 22 % de la population est âgée de plus de 60 ans et 83 % est éligible au logement social. Le département continue de perdre des habitants et la vacance est importante.

Un partenariat fort : « on chasse en meute »
Les élus collaborent étroitement entre eux et avec les services de l'Etat, au-delà des clivages politiques. La prise de conscience politique a commencé par le problème du logement des plus démunis, au travers des dispositifs que sont le FSL, le PDALPD et le PDLHI. En 2009, la DDT a souhaité se positionner en tant que guichet unique pour l'habitat insalubre vis-à-vis de la MSA, de l'ADIL, des CCAS, de l'ARS, et des EPCI. Une fiche de signalement a été créée et est utilisée pour l'ensemble de ces acteurs. La DDT agit ensuite avec les communes pour trouver des solutions.

L'Etat en situation de pilote dans les Ardennes, un PDH adopté en juin 2013

Un PIG départemental a ensuite été conclu sur l'habitat insalubre et sur la précarité énergétique. Deux OPAH ont été mises en place sur les principales communes. Une OPAH sera aussi mise en place à Sedan, au plus tard début 2015. Les élus ont voulu aller plus loin et élaborer le PDH qui a été adopté en juin 2013 et dont l'Etat reste le pilote principal de l'ingénierie de territoire aux côtés du Conseil général, qui intervient pour financer le programme ANRU. Le nombre d'EPCI (17) sera très bientôt revu à la baisse (9) et **une agglomération de 133 000 habitants sera créée en 2014 autour de Charleville-Mézières et de Sedan.** L'agglomération de Charleville a adopté son PLH et est très active en matière d'habitat. Sedan n'a pas renouvelé son PLH, qui date de 2005, et l'action de cette commune reste très limitée faute notamment d'ingénierie. La nouvelle agglomération devrait permettre d'améliorer la situation à Sedan.

L'ingénierie est déployée sur l'ensemble du département et le nombre de dossiers ANAH (programme Habiter Mieux) augmente. Des ambassadeurs de l'efficacité énergétique ont été proposés par la DDT aux élus afin de repérer les habitants en difficulté : sept ont déjà été recrutés et 2 à 4 ambassadeurs supplémentaires le seront en 2014. **Le lien entre l'Etat et les collectivités est donc très vivant.**

Une charte foncière pour lutter contre l'étalement urbain la consommation d'espaces agricoles **Il est toujours possible de réagir face aux pressions du secteur privé.** Ainsi, les acteurs des Ardennes ont réussi à mettre en place une charte foncière car de nombreux ménages souhaitent toujours s'éloigner des centres villes. La charte, non opposable, se traduit dans les avis émis par la commission départementale de consommation des espaces agricoles, systématiquement suivis par le préfet.



Laurent COLOBERT, chef du service Habitat et cohésion sociale

Conseil général du Maine-et-Loire (49)

Un PDH dès 2007, en appui au développement des territoires
Dans le Maine-et-Loire, c'est le Conseil général qui s'est saisi de la question de l'habitat privé. Il a élaboré son PDH dès 2007, ce qui lui a permis de revoir complètement sa politique d'appui au développement des territoires. Afin de disposer de l'ensemble des leviers possibles, le Conseil général a décidé de se saisir de la délégation de compétence totale, au niveau 3.

Le diagnostic mené en amont – notamment sur le parc privé – avait mis en évidence les problématiques de vacance, d'inconfort et de dysfonctionnement du parc, mais aussi les problèmes liés au marché. **Le Département a souhaité passer d'une logique de guichet à une logique de projet** et a donc signé avec l'ensemble des EPCI du Maine-et-Loire des contrats de territoires pour l'habitat afin d'articuler les volontés locales émergentes et une réflexion globale, en accordant un place importante au parc privé. Il s'agissait à la fois de situer la place de l'habitat privé sur le marché et de proposer des outils de lutte contre les dysfonctionnements : lutte contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique, adaptation des logements aux personnes âgées et handicapées.

L'habitat privé en bonne place dans les contrats signés avec les EPCI dans une approche globale

En 2010, l'habitat privé a été pris en compte dans les deux tiers des contrats signés avec les territoires : 23 OPAH ont été conclues pour 29 EPCI, pour répondre au souci d'adaptation de l'action aux besoins spécifiques des collectivités. **Les relations avec l'Etat sont bonnes, mais le Conseil général a pris le rôle de chef de file et travaille de façon partenariale avec les territoires.** Le Département intervient en soutien des programmes d'action des PLH adoptés par plusieurs EPCI. Sept agents sur 30 se consacrent à l'habitat privé au sein de l'équipe du Conseil général. Un guichet unique Précarité énergétique a été créé et est animé en partenariat avec la DDT et l'ARS.

Les collaborations portent également sur les domaines du parc social et de l'accession à la propriété. Ainsi, le territoire du Lion d'Angers délèguait au départ uniquement la mise en œuvre de son OPAH au Pays Séverin. Le Conseil général a été moteur auprès de ce territoire pour développer une OPAH, sur la programmation et le renouvellement du logement social et sur la mise en œuvre d'une stratégie foncière intercommunale. La coopération est à présent très active.

L'action du Département couvre tout le spectre de l'action sur l'habitat, depuis celle de l'Agence foncière jusqu'à l'accompagnement des ménages au travers du FSL : médiation locative, accueil des jeunes chez l'habitant, etc. **Des évaluations sont menées tous les six mois avec les territoires afin d'ajuster au mieux les actions.** Globalement, le PDH prévoit le développement d'une gamme de logements permettant de répondre aux besoins des territoires aux travers de parcours résidentiels cohérents. Les villes de taille moyenne (Segré, 7 000 habitants) commencent à s'interroger sur la nécessité de mener des opérations de restauration immobilière (ORI) en centre-ville (opérateur : SPL Aménagement Anjou), dans la poursuite de la logique incitative ouverte par les OPAH et ont délibéré en ce sens.

Une maturation progressive, une période d'acculturation nécessaire

Dans les agglomérations où le marché est dynamique, l'intervention publique sur l'habitat privé est plus complexe, ce d'autant plus que le parc social est saturé. Les élus ne se saisissent absolument pas des possibilités de conventionnement social ou très social par l'ANAH. Les stratégies à définir doivent aussi tenir compte de ce type de situations. Nantes Métropole a dû élaborer deux PLH avant de s'intéresser réellement au parc privé existant. En 2001, lors de sa création, Nantes Métropole n'a pas pris la compétence sur le logement privé et l'a laissée aux communes.



Anne BERTY
Nantes métropole

L'agglomération ne s'est lancée dans cette politique qu'en 2010.



Leïyla MATE – CdC
Lion d'Angers

La Région du Lion d'Angers n'était pas forcément au départ une intercommunalité de projet, ce qui ne favorisait pas la réflexion sur des questions aussi lourdes que l'habitat. La stimulation du Conseil général sur la question a donc été très bienvenue car il est en effet difficile de réunir les élus sur des questions aussi complexes, surtout compte tenu de l'hétérogénéité du territoire.

Les aides financières, arguments pour faire progresser la prise de conscience des élus mais attention au brouillage des messages !

Les élus sont très sensibles à l'accueil très favorable des aides de la part des habitants, et ignorent souvent que des aides peuvent être versées par l'ANAH, etc. Le rôle de la collectivité consiste à ajuster les politiques nationales aux réalités du territoire, au travers des aides locales. Au-delà, les demandes des personnes qui aimeraient vivre dans les villages mais qui ne le peuvent pas en raison de l'absence d'offre adaptée suscitent fortement l'intérêt des élus.

Plusieurs des participants soulignent les nombreux changements de réglementation et/ou de priorités d'intervention. « C'est dur de mobiliser les élus. Quand les règles changent, nous ne sommes plus crédibles auprès des élus ! »

Le projet de loi ALUR

De nombreux changements en faveur d'une intervention publique plus marquée dans le parc privé

Le texte de la loi ALUR a été examiné en première lecture à l'Assemblée Nationale et au Sénat. La deuxième lecture devrait avoir lieu au plus tard en février 2014. Les mesures présentées sont donc provisoires.

● La mise en place d'observatoire des loyers

Le projet de loi modifie la loi de 1989. Il entend favoriser la création d'observatoires locaux des loyers après la remise d'un rapport de 2012 qui a montré les difficultés rencontrées pour disposer de données homogènes sur l'ensemble du territoire. Il s'agit pour le public et pour les décideurs politiques de **disposer d'une meilleure connaissance du marché locatif**. Les observatoires permettront aussi de mettre en œuvre les mécanismes d'encadrement prévus par la loi.



Benoit HABERT, DHUP

Fin 2012, le ministère a lancé une expérimentation sur 19 sites pilotes. Le projet de loi prévoit que les observatoires auront pour mission de collecter et de diffuser les données. **Leur mise en place sera obligatoire dans les zones tendues**. Ils devront être agréés par l'Etat après avis d'une instance scientifique. Leur mise en place devrait se généraliser en 2014. Pour l'instant, l'obligation s'applique uniquement aux zones jugées tendues, mais l'Etat favorisera aussi la création d'observatoires dans les autres territoires.

La loi prévoit d'encadrer les loyers dans les zones les plus tendues après l'adoption en 2012 de deux décrets dits d'urgence partageant cette même visée. 28 agglomérations de plus de 50 000 habitants, où l'on constate un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande, seraient concernées. Le dispositif concernera les locations nues et meublées ; **4,5 millions de logements et les deux tiers du parc locatif privé seraient encadrés** sur le territoire concerné.

● L'encadrement des loyers

L'encadrement sera fondé sur des indicateurs spécifiques à chaque catégorie de logements, exprimés en euro par mètre carré de surface habitable. **Des loyers médians de références seront fixés par les préfets de département** à partir des données des observatoires locaux. C'est à partir de ces loyers médians que seront fixés, par arrêté annuel, les loyers élevés et les loyers minorés.

Les contrats de location seront libres, sous réserve du respect de la limite des loyers élevés.

Au-delà, un complément de loyer exceptionnel pourra être fixé par les baux si le bien possède une localisation ou un niveau de confort exceptionnel. Les éléments le justifiant devront être inscrits dans le bail et le locataire disposera de 3 mois pour contester le complément devant le juge. Les augmentations de loyers lors du renouvellement du bail seront encadrées : la loi prévoit des recours réciproquement pour le locataire et pour le bailleur si les loyers fixés sont supérieurs aux loyers élevés ou inférieurs au loyer minoré. Toute saisine éventuelle du juge devra être précédée par une procédure devant une commission de conciliation. Les augmentations annuelles suivront l'indice des loyers. Ces mécanismes limitent le droit de propriété, ce qui pose de délicats problèmes constitutionnels.



Pierre CAULET,
DHUP

● Le suivi des copropriétés

Le rapport de Dominique Braye sur les copropriétés dégradées a largement inspiré le projet de loi. Le parc de copropriétés s'accroît plus vite que celui des autres types de logements et sera confronté à de forts enjeux de rénovation. **La loi prévoit la création d'un registre d'immatriculation des copropriétés** afin de disposer d'informations sur les finances, la gouvernance et les besoins de travaux. Les informations seront destinées à l'Etat et aux collectivités locales, mais la loi prévoit aussi d'informer les acquéreurs de l'ensemble des charges de copropriété auxquelles ils devront faire face.

Le régime de la loi de 1965 sera modifié. **Le syndic sera responsabilisé afin de clarifier les modalités de son intervention** et un compte séparé devra être ouvert pour l'entretien de la copropriété. Plusieurs mesures seront prises pour protéger les copropriétés des « acquéreurs déstabilisateurs » qui n'acquittent pas leurs charges et qui étendent progressivement leur emprise. Les petites copropriétés seront incitées à développer des syndicats coopératifs.

Afin d'améliorer la gestion patrimoniale, **la loi prévoit la réalisation d'un diagnostic technique global** facultatif, la création obligatoire d'un fonds de travaux attaché strictement à la copropriété, et la clarification des règles de majorité en assemblée générale : tous les travaux d'amélioration seront désormais votés selon une même majorité. La loi Weissman, qui prévoyait la possibilité de contracter des emprunts collectifs pour préfinancer les subventions, s'est révélée peu applicable du fait du caractère obligatoire du cautionnement. Dans le cadre du projet de loi, celui-ci a été rendu facultatif.

Plusieurs décrets d'application sont déjà en préparation depuis novembre 2013, notamment sur les syndicats et le registre d'immatriculation.

📍 Redressement des copropriétés dégradées

La loi de 1965 prévoit l'existence d'une procédure d'alerte permettant de désigner un auxiliaire de justice pour mener un audit, mais la mesure a toujours été sous-utilisée. La loi prévoit que **le maire et le président de l'EPCI pourront désormais saisir le juge** pour diligenter une mission d'audit, mais aussi, de façon plus coercitive, pour lui demander une procédure d'administration provisoire. Elle met aussi en place un processus de traitement de la dette accumulée par les copropriétaires. D'autres mesures prévoient de favoriser les restructurations des copropriétés, afin de créer des ensembles de taille gérable. Les collectivités pourront saisir le juge pour mobiliser l'outil de l'administration renforcée, qui prévoit l'arrivée auprès de l'administrateur provisoire d'un opérateur public chargé d'effectuer les avances de trésorerie et de faciliter le montage opérationnel des réhabilitations lourdes.

La loi favorisera une approche intégrée du redressement des grands ensembles : utilisation du portage, volet urbain renforcé et possibilité d'utilisation du droit de préemption urbain renforcé. Dans les cas les plus complexes, l'Etat pourra déclarer les opérations d'intérêt national et s'adosser sur un EPF pour les mener. La loi améliore aussi le recours au bail à réhabilitation.

📍 Lutte contre l'habitat indigne

La loi s'efforce de simplifier la lutte contre l'habitat indigne en allant vers la **mise en place d'un acteur unique**. Il s'agira en priorité de l'EPCI, auquel les pouvoirs de police des maires pourront être transférés si les communes le souhaitent, et auquel l'Etat pourra déléguer, dans un second temps, la mise en œuvre des polices de l'insalubrité. Cette démarche pourra être articulée au PLH. Il sera aussi possible d'augmenter la pression sur les propriétaires indécents en les plaçant sous astreinte s'ils ne réalisent pas les travaux, et de réaliser les travaux d'office en cas d'insalubrité, de péril, et de travaux à réaliser sur les équipements communs des copropriétés.

Des mesures pénales sont prévues : le non-respect des arrêtés de police sur l'habitat indigne sera passible d'une interdiction d'acquisition pendant 5 ans. Les allocations Logement pourront être consignées en l'attente de la réalisation des travaux permettant de sortir des situations d'indécence. Et un droit de suite est instauré au bénéfice de l'EPCI pour les parcelles en état d'abandon manifeste.

Discussion

Les arrêtés des préfets seront applicables au niveau communal. Or, le marché est souvent différencié à une échelle plus fine. La qualité des données issue des observatoires sera-t-elle suffisante pour bien encadrer les loyers ?

- **Le projet de loi prévoit plusieurs obligations en matière de fourniture de données**, notamment vis-à-vis des professionnels de l'immobilier. L'agrément de l'Etat sera accordé après avis d'une commission scientifique et la loi prévoit la supervision des observatoires : les méthodes seront donc homogènes. Les données seront récoltées à une échelle infra-communale.

Exposé introductif



Franck
GNONLONFOUN,
urbaniste-consultant,
FGN

Analyse territorialisée des besoins en logement et impacts sur le parc privé existant

• Demande exprimée et demande potentielle

Il convient tout d'abord de distinguer la **demande exprimée** en logement, fortement dépendante de la situation des marchés et de l'espérance que peuvent avoir les ménages d'obtenir une réponse à leur souhait, de la **demande potentielle**, c'est-à-dire celle qui s'exprimerait si le marché était fluide. C'est bien la satisfaction de la demande potentielle que visent les politiques publiques.

• Une évaluation des besoins variable selon les sources

L'exercice de l'évaluation des besoins est difficile : à l'échelle nationale, **les estimations varient entre 300 000 à 500 000 logements par an selon les sources.**

Les méthodes d'estimation sont proches, analysant les mêmes dynamiques, mais avec des hypothèses d'évolution différentes. Il s'agit tout d'abord d'effectuer des projections démographiques, basées sur les évolutions des soldes naturels et migratoires.

Puis il s'agit de mesurer la part de la production neuve qui sera utilisée pour simplement maintenir la population (notion de « point mort » notamment développée par Guy Taieb Conseil), compte-tenu :

- Du **desserrement des ménages**, diminution de la taille moyenne des ménages, premier facteur des besoins en logements. C'est généralement sur l'ampleur du desserrement que les estimations diffèrent le plus ;
- De l'évolution du taux de logements vacants et des résidences secondaires ;
- Et du **renouvellement du parc**, qui intègre les disparitions par obsolescence et les transformations d'usage. Ces besoins en renouvellement semblent aujourd'hui très largement sous estimés malgré les efforts de réhabilitation du parc existant notamment rendus possibles grâce à l'Anah.

Le solde entre le niveau de production et le point mort permet effectivement l'accroissement démographique.

Ces méthodes sont également utilisées au niveau local, notamment dans les programmes locaux de l'habitat, avec une perception souvent plus juste car prenant exclusivement en compte les besoins « positifs », alors que les estimations nationales tiennent rarement compte de la polarisation de la demande potentielle sur certains espaces économiquement dynamiques ou à forte qualité environnementale, avec pour corolaire des besoins « négatifs » résultant des quelques territoires en décroissance du nombre de ménages.

• Construire pour répondre à des besoins multiples

La construction de logements répond à d'autres besoins : la réponse au mal ou au non logement comme le souligne et chiffre chaque année la Fondation Abbé Pierre.

On notera en particulier que **la cohabitation familiale intergénérationnelle contrainte se développe** : ainsi, selon l'INSEE, 5 % des trentenaires vivent encore chez leurs parents en France et près de 4 % vivent chez des tiers. Sur certains territoires franciliens où la faiblesse des revenus des « jeunes » se heurte à la cherté des prix, ces deux parts cumulées peuvent atteindre 20 %.

• Une déconnexion ces dernières années, entre l'évolution des prix et celle des revenus des ménages

Alors que l'on construisait au tournant des années 80 1,7 logement pour un nouveau ménage, ce chiffre est tombé à 1,1 dernièrement. C'est une des raisons de la **déconnexion totale entre les évolutions des prix et des revenus des ménages.**

Il est donc devenu de plus en plus difficile d'accéder à la propriété, en particulier pour les primo accédants. Dans plusieurs régions, les prix ont augmenté plus de 5 fois plus vite que les revenus. Il en résulte un report sur l'offre locative. Du fait d'une mobilité dans le parc social en forte baisse, et malgré une hausse de la production de logements sociaux jusqu'en 2011, la pression se reporte sur le parc locatif privé. Les montants des loyers, donc les taux d'effort, deviennent plus fréquemment insupportables : en 2012, 24 % des ménages allocataires de la CAF consacrent plus de 40 % de leurs revenus à leur loyer hors charges.

● Le défi des PLH : proposer une offre accessible

En conséquence, dans les zones de forte tension, **un enjeu majeur sinon principal des PLH consiste à pouvoir proposer une offre financièrement accessible** en accession, en PSLA ou en secteur locatif. En la matière, la question de la maîtrise publique du foncier est fondamentale, y compris pour négocier les prix de sortie avec les promoteurs.

La loi ALUR va permettre de lutter plus efficacement contre l'habitat indigne, c'est une nouvelle avancée. En effet, la situation de tension accrue sur le parc locatif dans bon nombre d'agglomérations n'est pas favorable à la mise « hors marché » du parc de mauvaise qualité.

Discussion

Dans la période très récente, les prix baissent dans de nombreux territoires, parfois jusqu'à 30 % en deux ans sur certains segments. Les acheteurs attendent la fin du cycle baissier. Cela pourrait représenter une certaine ouverture pour les primo-accédants. Il est temps de réfléchir à une politique de l'offre à travers les documents d'urbanisme, et de cibler les lieux où focaliser l'offre foncière.

Comment dimensionner la rénovation du parc dans le cadre du développement d'un PLH ?

- A l'échelle nationale, les besoins en renouvellement urbain ont longtemps étaient estimés à 30 000 logements par an, ce qui est sans doute sous-estimé.

Une source permet d'approcher ces besoins au niveau national comme local (jusqu'à la commune voire en infra communale), malgré certaines limites : **celle fiscale**. Ainsi, ce sont aux alentours de 120 000 logements qui « sortent » du fichier chaque année, sachant qu'une partie de ces « sorties » sont contrebalancées par la transformation de locaux en logements.

*Les dispositifs fiscaux prévus par la loi de 2006 pour fluidifier l'offre foncière en revalorisant la valeur cadastrale des parcelles libres n'ont absolument pas été utilisés par les communes. Le Sénat vient de publier un rapport qui estime que seul l'outil fiscal sera efficace pour augmenter la disponibilité du foncier. **Comment faire pour améliorer l'offre foncière ?***

- Il est indispensable de mener une politique foncière publique offensive pour reconnecter les prix et les revenus, car actuellement, y compris sur certains territoires mêmes « tendus », l'offre neuve n'arrive pas à être commercialisée. **Les agglomérations ont bien compris l'intérêt de la mise en place de ces politiques foncières**. Certaines, imposent aux promoteurs, via leur PLH et leur PLU, une part obligatoire de logements à prix maîtrisés (locatif ou en accession) pouvant aller jusqu'à 50 %. Ces exigences sont favorisées par des cessions foncières réalisées à des prix plus bas que le marché, suite à des acquisitions publiques, notamment grâce aux établissements publics fonciers.

Outils et ressources au service de l'action



Aline CLOZEL –
CA Grand Avignon

Observatoires de l'habitat

● Une démarche conduite dans le cadre du réseau Idéal Connaissances
Le groupe de travail d'IDEAL Connaissances sur les observatoires de l'habitat s'est réuni à de multiples reprises en 2012, en regroupant de nombreux porteurs de PLH et des représentants des Conseils généraux, des DREAL et de l'administration centrale.

La plupart des observatoires sont pragmatiques et centrés sur les projets territoriaux. Au fil des années, ils ont affirmé leur place au cœur des PLH, car il est crucial, dans ce cadre, de disposer d'informations fiables. Au-delà des seuls éléments quantitatifs, les besoins d'expertise sont apparus forts. Ils nécessitent des compétences multiples : gestion de bases de données, de SIG, expertise Habitat et communication. Les métiers de l'habitat sont très spécifiques car ils ont pris sur le marché et sur des dimensions sociales et urbaines et la création d'un observatoire n'est souvent que le premier pas dans la prise de connaissance d'un territoire, car son fonctionnement exige du temps.

● Agir par étapes successives : un puzzle de données à agréger

Le rattachement des observatoires à l'action oblige à démarrer les travaux sans tarder, même si les données chiffrées ne sont pas encore complètes. **Il importe d'ouvrir les travaux des observatoires par les questions les plus importantes et les plus urgentes** afin d'être efficace et de bien articuler les données et l'action. Il faut aussi sans cesse repartir à la conquête des données de terrain, qui évoluent très vite, y compris en fonction des contraintes réglementaires.

Il faut également savoir interpréter les données pour nourrir les débats préalables à l'action, ce qui permet de poser les bonnes questions et de développer une culture commune. Il est très important à cet égard de bien lister les attentes des différentes parties prenantes. Il faut aussi **mettre en lumière les données les plus importantes auprès des élus**, faire en sorte d'obtenir les moyens financiers et humains nécessaires pour faire vivre les observatoires et valoriser pour cela les résultats obtenus à partir des données. Il s'avère plus difficile de communiquer ces résultats auprès des citoyens.

● Créer des indicateurs simples et lisibles, contextualisés

Il semble important de développer des indicateurs simples qui facilitent la communication avec les élus et de bien expliciter les enjeux dès la commande des données – notamment auprès des services de l'Etat, qui feront partie des fournisseurs de ces données. Il faut aussi faire ressortir nettement les tendances sur plusieurs années, par exemple depuis 2000 et **s'assurer autant que possible que les données sont cohérentes en séries longues**. Il apparaît indispensable de bien mettre en regard les stocks et les flux et d'établir des comparaisons avec les données régionales et nationales : il serait ainsi souhaitable que l'Etat mette en place un atlas national comprenant les données clés issues des agglomérations ayant mis en place un PLH.

Le groupe de travail a permis de faire ressortir plusieurs grands thèmes d'observation à combiner avec les enjeux locaux :

- Le rôle de l'habitat privé existant, qui représente l'enjeu principal. Il est souvent minoré dans les PLH car la capacité d'action est moindre que sur d'autres enjeux et l'action se limite souvent à la mise en place d'OPAH. Les consultations ADIL et des services municipaux du Logement peuvent être des sources d'information très intéressantes sur ce point ;
- Le recensement reste un outil de cadrage de premier intérêt ;
- Les ENL sont riches mais sont en pratique inutilisables au niveau d'un territoire car les données sont trop peu nombreuses pour être significatives ;

- Les données FILOCOM sont intéressantes mais ne permettent pas de suivre les grandeurs sur la durée et doivent surtout être utilisées pour les diagnostics de cadrage des PLH ;
- Les données provenant du marché immobilier sont très importantes car tous les marchés sont interdépendants ;
- Les analyses localisées sont cruciales pour l'étude du stock. Les données MAJIC III sont très exploitables à cet égard, tout comme les analyses cadastrales ;
- L'accès aux données de la CAF est difficile mais les éléments recueillis sont très importants.

Pour travailler sur l'habitat privé, il faut avant tout s'attacher à traiter les sujets les plus importants, mais aussi **mener l'analyse sur le fonctionnement global du marché**. Ceci afin d'éviter les phénomènes de doublon entre secteurs privé et social, par exemple. L'aspect le plus difficile est la connaissance des locataires du parc privé. Les priorités doivent être définies en ciblant les zones où les difficultés s'accumulent.

- Le guide « *Retours d'expérience sur les observatoires de l'habitat et premiers outils méthodologiques* » est disponible en ligne sur le site Internet du réseau Habitat Logement d'IDEAL Connaissances.

📍 2^{ème} PLH du Grand Avignon : priorité au parc existant !

Sur le territoire du Grand Avignon, le marché de la construction neuve est en grande difficulté. Pour mieux le connaître, **l'observatoire utilise les données PERVAL et des traitements de la matrice cadastrale** afin de connaître les opérations récentes des investisseurs. Pour le parc existant, les densités de logements, les typologies du bâti, etc., sont régulièrement présentées aux élus afin de les sensibiliser. Ce parc est marqué par un très fort enjeu sur les copropriétés, y compris les plus récentes. Mais malgré les difficultés du neuf, les prix de l'habitat privé existant n'augmentent pas.

Le premier PLH du Grand Avignon a proposé des OPAH qui n'ont pas réellement fonctionné. Après réalisation du diagnostic qui a montré les très grandes difficultés du territoire, **le deuxième PLH du Grand Avignon a ciblé ses priorités sur le parc existant**. Certains quartiers relevant de la Politique de la Ville sont très touchés et les copropriétés datant des années 1960 sont imbriquées foncièrement avec le logement social. Les élus sont à présent convaincus de l'intérêt de l'action sur les copropriétés.

Discussion

Dans le cadre de l'élaboration partenariale d'un diagnostic de PLH, comment partager l'information issue des observatoires sans pour autant la délayer ?

- **La communication est un exercice difficile. Il est essentiel d'intégrer les informations obtenues dans les supports destinés aux acteurs.** Le diagnostic du deuxième PLH du Grand Avignon a été de grande qualité mais il n'a pas été correctement présenté aux partenaires : il aurait fallu le déployer sous forme de lettres d'information régulières au lieu de se contenter de la présentation du rapport.

Tous les observatoires sont-ils liés directement à des collectivités et pré-opérationnels ? Faut-il au contraire un lieu neutre ?

- Les observatoires qui ont été mis en place sont assez directement liés à l'action, à tel point que l'on peut estimer que **l'observation est le point central d'un PLH**. Il est donc logique que les observatoires soient liés aux collectivités. Les observatoires détachés de l'action sont souvent source de frustration pour les acteurs et partenaires.



Caroline BAYIGA,
ADIL des Yvelines

L'ADIL, un centre de ressources au service des territoires

- 14 % des ADIL mobilisées dans l'élaboration des PLH

Le réseau des ADIL intervient dans plusieurs agglomérations dans l'élaboration des PLH : 14 % des 79 associations s'y impliquent. L'ANIL fédère le réseau et lui apporte un soutien en matière d'information, de formation et d'études. Les ADIL sont des associations loi 1901 qui réunissent les principaux acteurs de l'habitat et dont le rôle et les statuts ont été codifiés par l'Etat.

Réseau des ADIL : chiffres clés

- Une présence dans la plupart des départements (hexagone/Outre-Mer)
- 120 implantations et 700 lieux de permanences
- Plus de 850 000 consultations délivrées par an
- 600 collaborateurs dont plus de 400 juristes



- L'ADIL : une importante source d'information sur l'existant, souvent méconnue

La principale mission consiste à recevoir le public et à apporter de conseils de tous types pour l'accès et le maintien dans le logement. Mais d'autres missions spécifiques ont pu être confiées aux ADIL. En Ile-de-France, 5 ADIL sur 8 instruisent les dossiers DALO. 12 ADIL portent des EIE. **Cette situation rend les ADIL témoins des problématiques des ménages** et de leur évolution dans le temps mais celles-ci n'ont pas toujours conscience de la valeur des informations qu'elles détiennent. Plusieurs ADIL commencent néanmoins à établir des rapports à l'attention de leurs partenaires locaux.

De par leurs missions, les ADIL peuvent donc être une bonne source de connaissance du parc privé. A la demande des collectivités, **les ADIL peuvent fournir des informations détaillées sur les dossiers traités** et les relier aux préoccupations du territoire (copropriétés, impayés, expulsions, de logement des jeunes, etc.).

Certaines ADIL peuvent appuyer les informations qu'elles fournissent sur des sources internes ou externes. Des données sur période longue peuvent notamment être fournies par l'ANIL sur les primo-accédants grâce aux dossiers PTZ. D'autres données sur les procédures d'expulsion proviennent du ministère de la Justice et complètent les données départementales provenant des CAPEX ou des commissions de suivi des PDALPD. Quelques ADIL portent aussi des observatoires départementaux, comme c'est le cas dans le Maine-et-Loire.

- L'ADIL 78 : une création récente

Dans les Yvelines, l'ADIL n'a été créée qu'en 2007. Le Conseil général a décidé en 2006 de mettre en place une politique du logement à travers la création d'un EPF départemental, de contrats de

développement de l'offre résidentielle (conclus avec les communes ou les EPCI), et de l'ADIL. **L'ADIL des Yvelines anime 17 permanences hebdomadaires sur l'ensemble du département**, grâce à 6 juristes référents pour les différents territoires. 11 000 consultations sont assurées chaque année et plus de 50 000 ménages ont été reçus.

L'ADIL a principalement été chargée par la politique locale d'encadrer la construction de logements neuf et l'accession privée mais traite aussi beaucoup les rapports locatifs et les problèmes des copropriétés. Elle participe par ailleurs à des instances départementales et locales (PDALPD, PDLHI, CAPEX, CODERST, etc.) dont des PLH. Elle a été associée à presque toutes les élaborations des PLH, dans le cadre de problématiques locales très variées (zones ANRU, ZUS, par exemple), alors que le marché est très tendu dans la partie Est du département.

● Une troisième couronne francilienne en formation

A partir de l'analyse des données PTZ, il a pu être montré que **les ménages n'arrivent plus à se loger dans les Yvelines** et qu'une troisième couronne parisienne est en train de se former plus à l'ouest (Eure et Eure-et-Loir). Les ménages évitent la zone peu valorisée de la Seine aval et le parc neuf apparaît en concurrence avec l'ancien, dont les prix sont attractifs pour les jeunes, mais dont la qualité est souvent très mauvaise.

Pendant 4 ans, les données collectées ont été uniquement utilisées par les PLH, puis **l'atlas cartographique et interactif a été mis en ligne sur le site de l'ADIL**. Ce travail a été réalisé grâce au financement de l'ADIL par les intercommunalités, qui sont ses principaux partenaires. Les réunions d'information organisées par l'ADIL avec les élus permettent de développer une culture commune et de les mobiliser. Le plus souvent, la situation de terrain est très mal connue des services Habitat des intercommunalités. L'ADIL organise donc des colloques locaux et a commencé par aborder l'accession à la propriété. Le fonctionnement du Pass foncier a ainsi été expliqué aux élus qui se sont saisis de cet outil. Le deuxième colloque organisé en septembre 2013 portait sur les copropriétés pour sensibiliser les acteurs car les difficultés peuvent survenir même dans des ensembles récents.

Discussion

Le plus souvent, les professionnels privés sont mal associés aux démarches locales de concertation sur l'habitat, bien qu'ils produisent l'essentiel de l'offre neuve. Il faut veiller à les inclure dans les réflexions menées.

La création de l'ADIL de Loire-Atlantique est récente et a été effectuée à l'initiative du Conseil général. C'est un outil de grande qualité, essentiellement tourné sur le neuf. Il permet de disposer d'une vision très fine du terrain. La collaboration avec l'ADIL de Loire-Atlantique a permis de travailler en faveur d'un dispositif d'accession à la propriété en gardant l'indépendance vis-à-vis des promoteurs tout en étant en contact direct avec les usagers. L'ADIL gère aussi un espace Habitat social, qui accueille les demandeurs et qui traite la demande. Cela débouche sur une mission expérimentale qui porte sur la gestion des mutations au sein du parc social, qui met en œuvre de très précieuses compétences d'économie sociale et familiale.



Ludovic VACHER,
CA Plaine Commune (93)

Majic III, un outil magique ?

- Mise A Jour des Informations Cadastrales, MAJIC version III
MAJIC III est une des bases de données des services du cadastre et porte sur les éléments relatifs aux propriétés bâties et non bâties. Les données sont principalement déclaratives et sont destinées à l'administration fiscale. Leurs usages sont multiples : études sur la propriété, sur l'occupation du sol, sur le tissu urbain et sur l'habitat (typologie, densité, âge, vacance, etc.).

- Des informations provenant de la matrice cadastrale

Le fichier permet d'extraire la matrice cadastrale, qui est diffusée chaque année aux communes et qui permet de consulter le cadastre, donc d'**obtenir des informations sur les propriétés et sur les propriétaires**. MAJIC III propose aussi des fichiers fonciers, qui permettent de traiter les données et qui peuvent être obtenus par territoire sur demande par les collectivités, par les établissements publics et par les organismes chargés de missions de service public. Ils doivent être utilisés sous condition de respect du secret statistique et de la vie privée.

Les Conseils généraux sont chargés de la diffusion des fichiers MAJIC depuis 2009. Ils comportent 6 fichiers : les principaux étant les fichiers des propriétaires, des propriétés bâties, des propriétés non bâties et des adresses. Ils sont publiés au format texte et contiennent des données brutes : il faut donc effectuer un traitement préalable à travers des outils de gestion de bases de données. Il faut ainsi disposer de ces compétences en interne ou faire appel à un prestataire.

- Le traitement effectué par Plaine Commune

La communauté d'agglomération Plaine Commune regroupe 9 villes et 400 000 habitants environ. **Plaine Commune exploite les données MAJIC III pour trois usages principaux :**

- Les données sont intégrées dans l'outil de gestion du droit des sols, qui permet notamment de gérer les permis de construire et les DIA. Elles sont transmises à l'éditeur du logiciel, qui les intègre ;
- Elles servent de base, comme le fond de plan cadastral, à l'application cadastrale. Le traitement est effectué en interne ;
- Les données enrichissent le SIG de la collectivité, le traitement étant aussi réalisé en interne.

A partir du SIG, **Plaine Commune a produit une série de cartes portant sur le PPPI et sur les copropriétés par exemple**. Les cartes sont conçues comme des outils d'aide à la décision, des supports de communication en direction des élus pour échanger avec eux autour d'un visuel sur l'état des lieux ou le repérage sur une thématique donnée. Ce travail d'analyse de données permet aussi de préparer le diagnostic du prochain PLH.

- MAJIC III vs FILOCOM ?

Les bases de données MAJIC III et FILOCOM possèdent des points communs. Elles proviennent toutes deux de l'administration fiscale. Mais **les données FILOCOM sont présentées à l'échelle de la section cadastrale** et ne permettent pas de disposer des données à l'échelle de la parcelle. Du fait du secret statistique y est appliqué en amont, des zones grises apparaissent dans les fichiers. En revanche, les données sont fournies sous forme de tableau Excel et sont donc plus simples à exploiter que les données brutes de MAJIC III, dont le traitement implique un coût.

Pour aller plus loin, le guide « *Les fichiers fonciers standards diffusés par la DGI* » a été édité par le CERTU, et le site Internet GéoRézo est dédié aux SIG.

Le fichier MAJIC comporte de nombreuses erreurs sur les transactions et constructions récentes. Comment gérer ces problèmes de mise à jour ?

- **Il est en effet nécessaire de vérifier sur le terrain les informations des bases de données.**

Ceci est relativement simple sur le territoire de Plaine commune où les opérations sont bien suivies. Les géomaticiens peuvent se mettre en relation avec les services cadastraux pour obtenir des informations plus précises.

L'usage des fichiers FILOCOM diffère de celui des fichiers MAJIC. Les premiers apportent des informations sur l'occupation des logements (structure familiale, âge, revenus). Ces deux outils semblent donc surtout complémentaires. Le MEDDE retrace l'ensemble des fichiers MAJIC III retraités par le CETE de Lille à l'attention des DDT et des DREAL. Les collectivités peuvent s'associer à la demande des services décentralisés de l'Etat pour éviter d'avoir à retraiter les données de leur côté. L'utilisation des données exige également un apprentissage.

Synthèse

Points clés à mettre en avant pour convaincre localement d'investir le champ de l'habitat privé existant

Présentation de la synthèse par Claire DELPECH et Denis LANDART

- **La définition et le suivi d'un projet global de territoire restent indispensables** pour définir la politique de l'habitat en lien avec l'emploi, les services, les transports, etc. Ce point est le préalable nécessaire pour obtenir un portage politique ;
- Il est crucial de **définir les problématiques qui mobiliseront les élus** sur un sujet aussi complexe que l'habitat. Elles varient selon les territoires : désertification d'un centre bourg, départ des jeunes ménages, copropriétés dégradées, précarité énergétique, etc. ;
- La définition de la **politique nationale reste indispensable**, notamment pour apporter des moyens financiers ;
- Les PLH doivent être portés à la fois par les EPCI et par les communes.
- Il faut **disposer de moyens internes (enveloppe budgétaire minimale et équipe suffisante) pour déployer une politique locale** de l'habitat privé et coordonner son action à celle qui est déployée sur l'habitat social ;
- Pour comprendre la situation locale, il faut s'appuyer sur les ressources disponibles pour observer et analyser la situation et savoir utiliser les données, tout en sachant tirer parti de l'analyse externe par exemple en provenance de l'ADIL. Il est nécessaire d'**analyser les complémentarités entre marchés** et de fixer les seuils de prix et les types de produits ;
- Il faut **impliquer les acteurs privés locaux** : promoteurs, syndicats, agences immobilières, et plus généralement mobiliser les compétences et les moyens existants sur les territoires (ADIL, ANAH, ANRU, services de l'Etat, bailleurs sociaux, etc.). Le travail partenarial doit être mené très en amont afin que le diagnostic soit partagé et les logiques des acteurs bien connues ;
- Il apparaît nécessaire d'**articuler les politiques locales aux politiques nationales, régionales et départementales** afin de déployer des effets de levier intéressants ;
- Dans le cadre de l'analyse, il faut veiller à ne pas segmenter les parcs et les types d'occupation, à bien s'instruire de la complexité réelle des situations et analyser les parcours résidentiels ;
- Il faut **choisir des thèmes d'action prioritaires pour focaliser l'utilisation des crédits** qui sont actuellement rares, rendre les actions visibles et bien jouer des complémentarités en fonction des territoires, par exemple entre le traitement des immeubles HLM et celui des copropriétés dans un même quartier. Il faut aussi être capable de travailler par étapes successives ;
- **L'observation doit à la fois être initiale et faire l'objet d'un suivi**, afin de conduire des bilans réguliers et d'évaluer les résultats dès que possible et régulièrement ;
- Il peut être stratégique de chercher à chiffrer le coût de l'inaction pour motiver les élus ;
- Il faut enfin **transposer les préconisations en termes d'habitat dans les politiques foncières**, notamment au travers des documents d'urbanisme. Il importe de contractualiser avec les communes pour anticiper le plus possible la gestion du foncier.

Synthèse

Atelier Habitat privé existant, un atout au service du projet de territoire

22 novembre 2013

© Forum des politiques de l'habitat privé 2013

