

les cahiers de l'audap



5-22

LE NOUVEAU PARADIGME
DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT



Conférence Construire plus, mieux et moins cher : une équation impossible ? le 14 avril à Pau et Bayonne

Résoudre la crise du logement est aujourd'hui un enjeu national. Les discours volontaristes se succèdent et les annonces plus ou moins spectaculaires fleurissent. La dernière en date fixe comme objectif annuel la production de

500 000 logements, dont 120 000 locatifs sociaux. Répondre à ces objectifs de production de logement est un véritable défi. Mais cela ne va-t-il pas conduire les opérateurs publics et privés à arbitrer entre quantitatif et qualitatif ? Construire des logements de qualité à des prix en adéquation avec le budget des ménages est-il un challenge réaliste ? Quelles sont les perspectives sur nos territoires ?

A l'occasion de la sortie des cahiers de l'audap #8, l'Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées organise le mardi 14 avril, à 13h à Pau et 17h30 à Bayonne, une conférence ouverte à tous. Pour cela l'AUDAP a invité Jean-Claude DRIANT, économiste de la construction, Professeur à l'Institut d'Urbanisme de Paris, à s'exprimer.

[\[http://www.audap.org/?Accueil/Conférence_Habitat\]](http://www.audap.org/?Accueil/Conférence_Habitat)



Le Port de Bayonne

Séminaire Logistique Un séminaire régional sur la logistique au mois de juin

En prolongement de l'élaboration du Schéma Directeur Portuaire de Bayonne, l'AUDAP a réalisé une photographie de l'organisation logistique du pôle Sud Landes / Pays basque et a animé un dialogue entre les acteurs locaux. Cette mission s'articule avec l'élaboration du Schéma Régional des

Plateformes logistiques et des Zones d'Activités Multimodales réalisé par la Cellule Economique Régionale des Transports d'Aquitaine (CERTA).

Dans la perspective de sensibiliser les élus locaux aux questions liées à la logistique et de les intégrer comme une dimension majeure dans les stratégies de développement économiques des territoires, l'AUDAP organise avec la DREAL, la CERTA et le Conseil Régional d'Aquitaine, un séminaire. Il vise à une acculturation collective et à une mise en partage des problématiques, des enjeux et des actions à conduire avec les élus et les acteurs du domaine. Il s'agit également de présenter les orientations du schéma régional. Nous vous informons très prochainement de sa tenue sur notre site web et notre compte twitter.

Contact :
Marc Trinqué - m.trinque@audap.org



Jean-Pierre Caroff (Brest) lors du séminaire du 22 octobre à Bayonne

Séminaire PLUi & Habitat, le vendredi 22 Mai « Les politiques de l'habitat dans les PLUi »

En 2014, l'AUDAP a organisé avec ses partenaires deux séminaires, concernant l'élaboration des PLUi. Le séminaire du 22 octobre, en collaboration avec l'AdCF et l'ACBA, a abordé les atouts de la réflexion intercommunale dans l'élaboration des documents de

planification. Le séminaire du 3 décembre, en collaboration avec l'ADEME Aquitaine et la CAPP a présenté l'intérêt des PLUi pour mieux porter les enjeux environnementaux et énergétiques. Ces deux demi-journées ont rassemblé plus de 200 élus et techniciens locaux qui ont échangé à partir d'expériences de PLUi, réalisés ou en cours. Les actes de ces deux demi-journées viennent d'être publiés par l'AUDAP et sont dès à présent mis à disposition de tous (<http://goo.gl/XX2rtO>, ou en papier sur demande).

Afin de poursuivre la sensibilisation aux enjeux de l'élaboration du PLUi, l'AUDAP prolonge l'organisation de ces moments d'échanges. Le prochain séminaire sur « les politiques de l'habitat dans les PLUi » aura lieu le 22 mai prochain. Retenez votre matinée et inscrivez-vous dès maintenant sur le site de l'Audap.

Contact : Antonia Garcia-Lancesseur - a.garcia-lancesseur@audap.org



Note de l'Observatoire Evolution des prix de l'immobilier dans les Pyrénées-Atlantiques entre 2009 et 2013

L'observation et le suivi des prix des marchés de l'immobilier sont un des éléments centraux de la connaissance et de l'élaboration des politiques de l'habitat. L'Agence d'urbanisme développe et fiabilise en continu pour

le compte de ses partenaires, les différentes bases de données disponibles en la matière.

Mise à disposition par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), la base Demande de Valeurs Foncières (DVF) tend à devenir une référence. Inexploitable dans son format brut, l'AUDAP, dans le cadre de sa participation à des groupes de travail, tant à l'échelle régionale que nationale, est parvenue grâce à un script du CEREMA à reconstruire cette base pour la rendre utilisable dans le cadre d'un standard national.

La note #22 présente les premiers résultats de ce travail engagé depuis 2012. Elle fait écho à la note #7 qui exposait à l'époque les premiers traitements sur la base DVF. Elle analyse les évolutions des prix des maisons et des appartements entre 2009 et 2013 et montre que la crise économique de 2008 n'impacte pas les territoires des Pyrénées-Atlantiques de la même manière.

Télécharger la note : <http://goo.gl/kbjL5b>
Contact : d.sauvignet@audap.org

MIEUX COMPRENDRE POUR MIEUX RÉGULER LA CONSTRUCTION NEUVE



Source : AUDAP - JLR

La dynamique de construction de logements se pose de manière contrastée sur les différents territoires des Pyrénées-Atlantiques et du sud des Landes, avec un enjeu majeur d'une gestion raisonnée de territoires fortement attractifs. Nous devons, dès lors, pouvoir loger dans de bonnes conditions les populations historiquement présentes comme les nouveaux habitants. Notre capacité à permettre à chaque famille de construire un parcours résidentiel adapté tout en conservant la qualité de notre cadre bâti et en maîtrisant l'utilisation de notre foncier est une ambition que nous devons avoir collectivement. Nous avons pour cela à nous doter des outils nécessaires nous permettant de suivre et d'infléchir les dynamiques de construction afin qu'elles répondent à nos ambitions de territoires responsables et solidaires.

Que l'AUDAP se saisisse du sujet de la construction de logements doit encourager les élus locaux dans la mise en place de politiques de l'habitat adaptées aux enjeux locaux, avec une maîtrise d'opérations trop souvent laissée à la discrétion des opérateurs privés.



Notre capacité à permettre à chaque famille de construire un parcours résidentiel adapté tout en conservant la qualité de notre cadre bâti et en maîtrisant l'utilisation de notre foncier est une ambition que nous devons avoir collectivement.

Ce Cahier 8 est remarquable par la qualité de sa réalisation et des intervenants qui ont accepté d'y participer. Il allie explications de fond sur les mécanismes à l'œuvre au niveau local comme au niveau national et prise de parole de personnalités qui ont accepté d'écrire spécialement pour cette publication.

La réalisation de ce cahier s'inscrit dans la mise en place par l'Agence d'Urbanisme d'un cycle autour de l'habitat et de la production de logement. Celui-ci comprend, outre ce Cahier 8, une conférence présentée par Jean Claude Driant, économiste de la construction, et un séminaire qui s'intéressera aux politiques de l'habitat dans les PLUi. Cet acte 3 des séminaires PLUi de l'AUDAP, prévu le 22 mai prochain, permettra d'échanger autour de partages d'expériences exemplaires. Je vous invite à y participer nombreux. ■

Jean-René ETCHEGARAY

Président de l'AUDAP

Président de l'Agglomération Côte Basque - Adour

Pau. Résidence « Gabard », Béarnaise Habitat. Livraison 2013
Exemple de programme de mixité avec la Maison du Jeu des Francas, le RAM.
204 logements étudiants en PLS, 24 logements locatifs sociaux.



LE NOUVEAU PARADIGME DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Au mois de mars 2015, l'Institut CSA a réalisé, pour le compte d'un promoteur immobilier, une enquête* « se proposant de sonder l'état d'esprit des Français afin de mieux connaître les leviers qui permettront demain de relancer l'immobilier en France ». Il en ressort que pour les Français le nombre de logements neufs produits depuis 10 ans est insuffisant et que l'augmentation des coûts, l'action du gouvernement, la spéculation foncière et les normes administratives sont les principaux freins à la construction.

Ce ressenti national est contestable à l'échelle des territoires, car en matière d'habitat, la France n'est pas une et indivisible. Les réalités locales sont plus complexes, plus nuancées voire atypiques. Ainsi, sur le littoral basco-landais, la crise nationale s'incarne difficilement. Un nouveau paradigme de la production de logement s'esquisse. La construction fortement portée par l'investissement locatif atteint des niveaux historiques sur les dernières années. Les prix ont fortement augmenté depuis le début des années 2000 et n'ont que peu baissé depuis 2008. La déconnexion entre l'évolution des prix des logements et celle des revenus des ménages est localement amplifiée par le poids des résidences secondaires et la proximité du littoral. Dans ce contexte, faire la mixité sociale est une nécessité pour les collectivités. Pour les y aider, la loi ALUR a pour ambition de redynamiser les outils de régulation et d'optimisation de la production.

Dans ce numéro des cahiers de l'Audap, élus, économistes et géographes interviennent pour illustrer ces enjeux qui touchent nos territoires. ■

* « Les Français et la pierre : le retour de la confiance ? », Enquête de l'Institut CSA pour le Groupe PICHET, Mars 2015 - <http://goo.gl/55ZY11>

SOMMAIRE

<i>La construction du littoral basco-landais sous dépendance de l'investissement locatif ?</i>	6
<i>Pourquoi le prix des logements a-t-il si peu baissé en France depuis 2008 ? par Jacques Friggit</i>	8
<i>La déconnexion entre les prix des logements et les revenus s'amplifie-t-elle dans les Pyrénées-Atlantiques ?</i>	10
<i>La construction neuve : 3 façons de faire, 3 temporalités</i>	12
<i>De la nécessité de la mixité en matière d'habitat : fondements et aspects réglementaires</i>	14
<i>Des outils de régulation simplifiés par la loi Alur pour renforcer l'intervention publique</i>	16
<i>La ZAC de Bonne : un éco-quartier exemplaire en termes de densité, d'efficacité énergétique et de gouvernance de projet</i>	18
<i>Le point de vue : Benoist Apparou</i>	20
<i>Tribune : Sylvia Pinel</i>	22

LA CONSTRUCTION DU LITTORAL BASCO-LANDAIS SOUS DÉPENDANCE DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF ?



Exemple de construction sur le littoral basco-landais

Alors que la reprise de la construction se fait attendre au niveau national, le littoral basco-landais connaît une dynamique de la construction sans précédent avec en moyenne 4 150 logements commencés par an entre 2012 et 2014 (source Sit@del2). L'investissement locatif en général, fiscalement aidé en particulier, semble y jouer un rôle moteur. Cette situation, enviable à bien des égards, porte en elle un certain nombre de fragilités qui interrogent sa soutenabilité pour le territoire.

L'INVESTISSEMENT LOCATIF COMME MOTEUR DE LA CONSTRUCTION NEUVE

Les données diffusées par l'Observatoire de l'Immobilier du Sud-Ouest (OISO)¹, mis en place par la Fédération des Promoteurs Immobiliers Aquitaine-Poitou-Charentes, indiquent que sur la période récente l'investissement locatif a pu porter jusqu'à la moitié de la construction neuve (48 % en moyenne entre 2010 et 2013) sur le littoral basco-landais. Ce poids peut être expliqué par deux phénomènes concomitants. D'un côté, les dispositifs d'investissement locatif fiscalement aidé (Scellier, Duflot et Pinel) ont été fortement recentrés depuis 2009 sur les zones tendues afin qu'ils puissent être de puissants leviers d'intervention publique sur le parc locatif libre. De l'autre, les investisseurs se sont détournés des marchés financiers, en raison des deux krachs boursiers de 2001 et 2008, et ont privilégié les achats de logement au regard de la hausse continue de leurs prix sur la dernière décennie.

Il en résulte pour le territoire une production très importante de petits logements (de type T1 et T2) qui reflète le poids pris par l'investissement locatif dans la construction neuve. Dès lors deux problématiques se posent. D'une part, si cette offre de petits logements est nécessaire pour fluidifier les parcours résidentiels, elle peut conduire à une concurrence exacerbée avec le stock de logements existants sans réelle maîtrise des conséquences sur ce parc à court et moyen termes. D'autre part, la concurrence résidentielle qui s'observe entre les territoires du littoral basco-landais favorise la promotion immobilière sur laquelle les collectivités ont du mal à peser pour ajuster la production de logements.

UNE SITUATION SOUTENABLE ?

L'OISO indiquait en 2014 des premiers signes d'essoufflement, notamment à travers l'allongement de la durée de commercialisation (à l'époque 18 mois). Pour autant, le rythme de la construction reste à un niveau élevé. Il pourrait être entretenu à court terme par les actions engagées dans le cadre du plan de relance de la construction et renforcé par les clivages d'échelles du littoral basco-landais. De plus, les niveaux des prix des logements restent à un niveau élevé sans baisse significative, tant sur le marché immobilier que locatif, et ce malgré une offre abondante et une déconnexion du revenu des ménages locaux. Une bulle immobilière portée par l'investissement locatif est-elle en train de se former ? Si les niveaux de construction et de prix semblent le montrer, plusieurs facteurs permettent de la relativiser. D'une part, les Plans Locaux d'Urbanisme comportent une obligation de mixité d'occupation qui se traduit par une production locative et en accession sociale et aidée. D'autre part, la proportion des investisseurs a tendance à se réduire dans le temps, pouvant traduire une certaine incertitude quant à la continuité de la hausse des prix de l'immobilier.

La dynamique de la construction, qui a été portée par des éléments conjoncturels, devrait s'atténuer à moyen terme. Seule l'attractivité résidentielle et économique du littoral basco-landais permettrait d'alimenter une dynamique plus vertueuse. ■

¹ *Activité de la promotion immobilière en Sud Aquitaine - Bilan de l'année 2013. Février 2014.*



PAROLE(S) D'ACTEUR(S)



Jean-Claude Driant

Géographe, Professeur à l'Institut d'urbanisme de Paris (Université Paris-Est Créteil Val-de-Marne), Directeur du Lab'Urba

Gouvernement après gouvernement, il semble impossible de se défaire de l'addiction à la défiscalisation de l'investissement locatif. Souvent accusés, à raison, de générer une offre centrée sur le petit logement et aux niveaux de loyers élevés, ces dispositifs ont toutefois le mérite de maintenir un parc locatif essentiel pour l'accueil des jeunes et des personnes les plus mobiles qui, sans investissement, tend mécaniquement à se rétracter. En revanche,

lorsque la défiscalisation atteint une part trop élevée de la production totale, ce qui est le cas lorsqu'il s'agit d'un logement neuf sur deux, elle fait perdre à la construction une part de ses vertus de fluidification du marché et de dynamisation des parcours résidentiels.

Pour les acteurs locaux, l'enjeu est de disposer des moyens d'une meilleure maîtrise de l'intensité de l'investissement. C'est généralement possible dans les territoires dont l'attractivité résidentielle donne les moyens d'une négociation avec les promoteurs. Cela suppose à la fois une expertise solide du marché et une volonté politique capable d'imposer des règles du jeu à des promoteurs sécurisés par l'intensité de la demande locale. En effet, l'expérience montre, dans les villes attractives disposant d'une solide ingénierie locale, qu'il devient possible, via la règle d'urbanisme, la maîtrise de l'offre foncière, mais aussi la négociation avec les promoteurs dans les projets urbains, d'influer sur la composition de leurs programmes, sans maximalisme, mais en privilégiant l'offre ciblée sur les familles et les primo accédants. ■



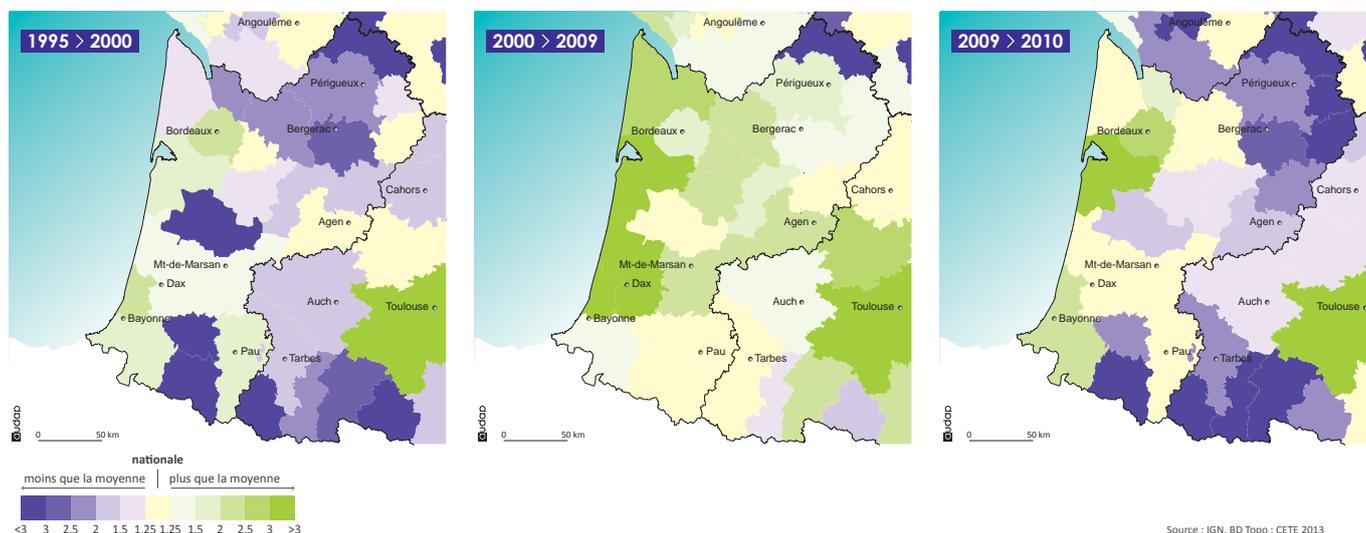
FOCUS

UN TERRITOIRE IMPACTÉ PAR TOUS LES DISPOSITIFS FISCAUX DEPUIS 1995

En 2013, le Cerema Nord Picardie (ex CETE) a mené, à la demande du Ministère du Logement, une étude sur les logements produits grâce à l'investissement locatif fiscalement aidé des ménages¹. Depuis 1995, la construction du littoral basco-landais a bénéficié de ces dispositifs. Ils ont représenté entre 15 à 20 % de la construction de logements de 1997 à 2009 pour le Sud des Landes et 10 à 15 % pour le Pays basque (zone d'emploi de Bayonne). Afin d'affiner cette expertise, l'AUDAP réalise en 2015, à la demande de l'Agglomération Côte Basque-Adour, une étude à partir des données fournies par le Cerema pour mieux mesurer cet impact sur ce territoire, notamment sur la période récente. ■

¹ CEREMA Nord Picardie, Étude exploratoire : les logements produits grâce à l'investissement locatif fiscalement aidé des ménages, 2013 - <http://goo.gl/f4SwoF>

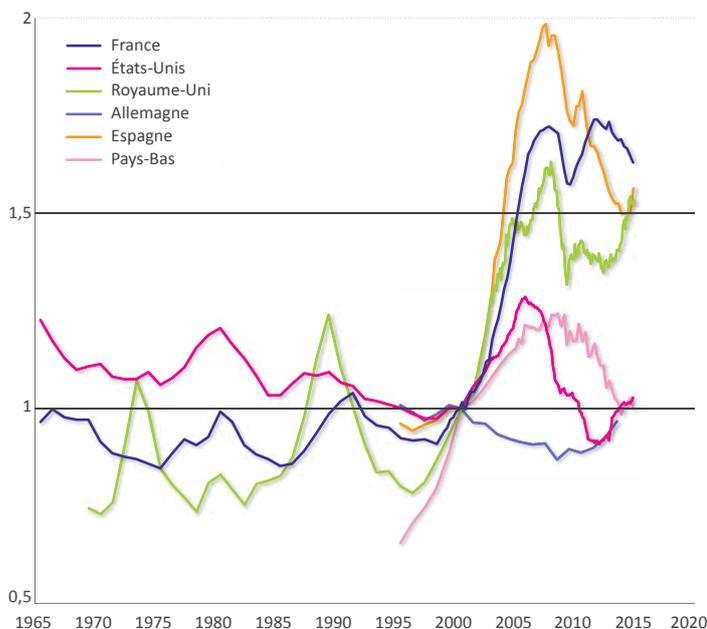
Poids des dispositifs d'investissement locatif fiscalement aidé des ménages dans la construction en Aquitaine entre 1995 et 2010



POURQUOI LE PRIX DES LOGEMENTS A-T-IL SI PEU BAISSÉ EN FRANCE DEPUIS 2008 ? par Jacques FRIGGIT

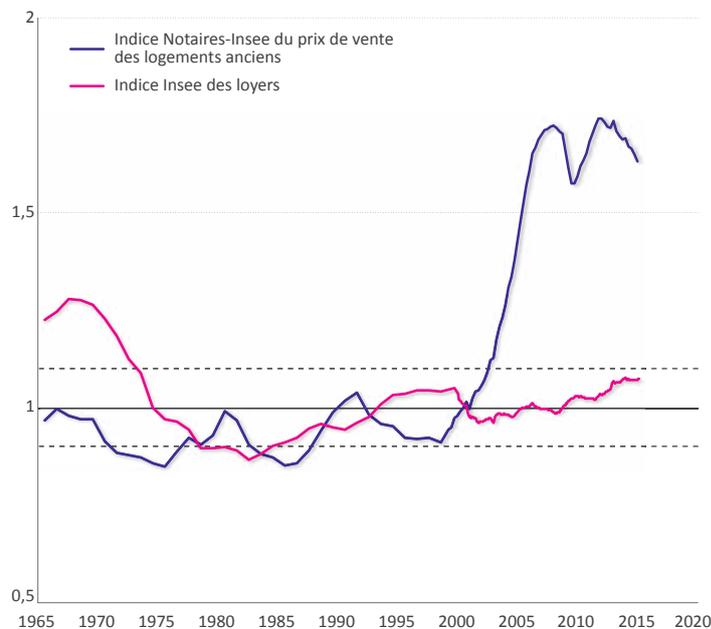
De 2000 à 2007, le prix des logements en France, qui était resté stable par rapport au revenu par ménage de 1965 à 2000, s'est envolé comme dans beaucoup d'autres pays. Depuis 2008, alors qu'il a fortement baissé dans ces autres pays, il n'a globalement que peu diminué dans le nôtre, ce qui constitue une exception. L'effet inflationniste de l'environnement financier explique ces deux phénomènes.

Graphique 1 | Indices du prix des logements rapportés au revenu disponible par ménage¹ - Base 2000=1



Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés, Freddie Mac, FHFA, S&P/C-S, Census Bureau, Bureau of Economic Analysis and Labor Statistics, UK Office for National Statistics, Destatis, Gewos, INE, Ministerio de Fomento, R. Vergés, Centraal Bureau Voor de Statistiek.

Graphique 2 | Indice du prix des logements et indice des loyers rapportés au revenu disponible par ménage - Base 2000=1



Source : CGEDD d'après INSEE, indices Notaires-INSEE et bases de données notariales.

LES FACTEURS QUI N'EXPLIQUENT PAS L'ENVOLÉE DU PRIX DES LOGEMENTS

Contrairement à ce qui est souvent avancé, une « insuffisance de construction » ne peut pas avoir contribué significativement à l'envolée de 70 % du prix des logements par rapport au revenu par ménage de 2000 à 2007 (graphique 1). En effet, l'élasticité du prix des logements est de l'ordre de -1 à -2. En d'autres termes, si 350 000 logements supplémentaires (soit 1 % du parc, voisin de 35 millions de logements) avaient été construits, le prix des logements n'en serait plus faible que de 1 à 2 %, ce qui est très peu par rapport aux 70 % de hausse à expliquer².

Il en va de même pour une augmentation de la « demande », du fait par exemple de la diminution de la taille des ménages : non seulement ce phénomène de décohabitation préexistait de longue date à l'envolée de 2000-2007, mais l'élasticité du prix des logements est du même ordre au signe près par rapport à la demande et par rapport à l'offre.

De plus, si l'évolution de l'offre et de la demande de service logement avait influé sur le prix de cession des logements, elle aurait également dû influencer les loyers. Or dans les années 2000 l'indice INSEE des loyers n'a pas augmenté plus rapidement que le rythme presque parallèle au revenu par ménage qu'il avait suivi dans la période précédente (graphique 2)³.

La croissance des achats nets de ventes par les étrangers non résidents, souvent invoquée, n'a représenté qu'une fraction marginale (de l'ordre de 1 %) des transactions de logements de 2000 à 2010. Il existe certes des exceptions locales, principalement là où les Britanniques ont acheté massivement, mais ces derniers

ont restreint leurs achats dès 2005 et les étrangers non résidents étaient vendeurs nets au début des années 2010⁴.

La cherté et la « rareté » du foncier ne peuvent non plus être invoquées. En effet, le prix des terrains à bâtir est déterminé en fonction de celui des logements dans leur voisinage. Son augmentation est donc la conséquence, non la cause, de l'augmentation du prix des logements. Par ailleurs, l'élasticité du prix des logements par rapport à leur nombre étant de l'ordre de -1 à -2, un nombre de terrains à bâtir plus élevé ne réduirait pas sensiblement le prix des logements.

Un effet inflationniste des aides publiques au logement ne peut pas non plus avoir contribué significativement à l'envolée des prix. Ces aides représentaient en effet la même proportion (1,7 %) du produit intérieur brut en 2007 qu'en 2000⁵. De plus, elles sont surtout ciblées sur les locataires ; or les loyers ont peu augmenté par rapport au revenu par ménage, comme on l'a souligné⁶.



Une « insuffisance de construction » ne peut pas avoir contribué significativement à l'envolée de 70 % du prix des logements par rapport au revenu par ménage [...] Un effet inflationniste des aides publiques au logement ne peut pas non plus avoir contribué significativement à l'envolée des prix.

L'EFFET INFLATIONNISTE MASSIF DE L'ENVIRONNEMENT FINANCIER, SEULE EXPLICATION À L'ÉCHELLE DE L'ENVOLEE DES PRIX DE 2000-2007...

La baisse des taux d'intérêt a permis une forte hausse des prix, même si elle n'a compensé leur envolée que partiellement, puisque pour acheter le même logement un accédant à la propriété devait s'endetter sur 33 ans en 2007 contre 15 ans en 1965 ou en 2000⁷. L'allongement de la durée des prêts a apporté un complément de capacité d'emprunt.



L'envolée des prix s'est accompagnée d'un doublement, en proportion de leur revenu, de la dette immobilière des ménages français, qui était en 2000 plus faible que dans de nombreux autres pays.

Dans le cas de l'investissement locatif, s'y sont ajoutés la diminution du rendement de son principal concurrent, le placement obligataire, sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt⁸, et la fuite des particuliers hors des actions suite au krach boursier de 2000. Par une certaine « myopie », les décideurs ont privilégié le passé récent dans la formation de leurs anticipations ; ils n'ont conservé en mémoire que l'envolée du prix des logements, la baisse des taux d'intérêt et les mauvaises performances boursières des quelques années précédentes et en ont escompté la poursuite. Il n'est donc pas surprenant que les zones géographiques et les types de biens pour lesquels les logements locatifs sont fortement représentés (les départements urbains par opposition aux départements ruraux⁹, les appartements par opposition aux maisons, les petits appartements par opposition aux grands¹⁰, etc.) sont de ceux pour lesquels le prix a le plus augmenté de 2000 à 2007.

L'envolée des prix s'est accompagnée d'un doublement, en proportion de leur revenu, de la dette immobilière des ménages français, qui était en 2000 plus faible que dans de nombreux autres pays. Au contraire, celle des ménages allemands, qui était élevée en 2000 suite notamment au boom de la construction consécutif à la réunification, pouvait difficilement augmenter davantage et a diminué depuis lors ; cela pourrait expliquer qu'en Allemagne les prix des logements sont restés stables dans les années 2000¹¹.

... EXPLIQUE ÉGALEMENT L'EXCEPTION FRANÇAISE DE LA FAIBLE BAISSSE DES PRIX DEPUIS 2008

Des facteurs similaires expliquent l'exception française du rebond des prix en 2010, puis de leur maintien à un niveau élevé quoique différencié selon le type et la localisation des biens. Les taux d'intérêt, qui étaient brièvement remontés en 2005-2007, ont été abaissés à un niveau historiquement bas par la Banque centrale européenne, d'où un nouvel effet inflationniste. Comme dans les années 2000-2007, il a été plus marqué dans le cas des investissements locatifs, du fait d'une baisse supplémentaire du rendement du placement obligataire concurrent et de la fuite supplémentaire des particuliers hors des actions causée par un nouveau krach boursier, celui de 2008. Une manifestation en est que les parcs où le statut locatif est fortement représenté sont de ceux où les prix ont le moins diminué depuis 2008.

Un ensemble de facteurs expliquent que cet effet inflationniste ait été plus prononcé en France que dans d'autres pays où le prix des logements s'était envolé. Les prêteurs français se financent davantage par intermédiation, par opposition au recours au

marché des capitaux, et ont donc été moins affectés lorsque ce dernier est devenu moins liquide.

Les sinistres ont par ailleurs été peu nombreux :

- les prêteurs tiennent davantage compte des revenus des emprunteurs (et moins compte de la garantie hypothécaire), et conservent davantage les prêts dans leurs bilans, ce qui a évité le développement de prêts « subprime » et maintenu les sinistres emprunteurs à un niveau très faible ;
- il n'y a pas eu de surconstruction massive comme en Espagne ou en Irlande et les promoteurs, ne construisant en France qu'un tiers des logements, sont restés prudents dans leurs décisions d'investissement et ont pu vendre quelques programmes aux organismes de logement social au plus fort de la contraction de la demande, ce qui a limité les sinistres promoteurs.

En l'absence de sinistres massifs, les prêteurs ont pu maintenir leur capacité à financer les achats, et les saisies massives suivies de reventes qui ailleurs ont contribué à la baisse des prix n'ont pas eu lieu dans notre pays.

Enfin, l'investissement locatif en logement, pour lequel l'effet inflationniste de l'environnement financier a été le plus prononcé, est beaucoup plus répandu en France que dans la plupart des autres pays où les prix s'étaient envolés.

Si les prix restent élevés, les volumes ont néanmoins fortement diminué¹². ■

¹ Cf. graphiques 2.2. et 2.3. de <http://www.cgedd.fr/prix-immobilier-friggitt.doc>

² Cf. « L'élasticité du prix des logements par rapport à leur nombre », J. Friggitt, août 2011, http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/elasticite-prix-immobilier-nombre_cle093f5d.pdf

³ En 2015, l'indice des loyers de l'INSEE, en proportion du revenu moyen par ménage, est au même niveau qu'en 1973. Dans le même temps, le poids du loyer dans le revenu des ménages a néanmoins doublé, pour les raisons indiquées dans la note « Loyers et revenus depuis les années 1970 » (juin 2013), <http://www.cgedd.fr/loyer-revenu-2013.pdf>

⁴ Source : bases de données notariales.

⁵ Source : compte du logement 2013, <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publications/p/2360/753/compte-logement-2013-premiers-resultats-2014.html>

⁶ Quant aux aides à l'accession et à l'investissement locatif, elles sont concentrées sur les logements neufs, qui ne sont pas dans le périmètre de l'indice Notaires-Insee et ne peuvent donc avoir contribué à sa croissance.

⁷ Cf. graphique 3.4. de <http://www.cgedd.fr/prix-immobilier-friggitt.doc>

⁸ Qui a rendu possible la baisse des rendements locatifs, causée par la divergence des prix de cession et des loyers et visible sur le graphique 2.

⁹ Cf. « Différenciation de la variation du prix des logements selon le département de 1994 à 2010 », août 2011, http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/difference-variation-prix-immobilier-par-departement_cle76a2da.pdf

¹⁰ Cf. par exemple les indices de prix des logements par nombre de pièces en Ile-de-France diffusés par la Chambre des Notaires de Paris. Une raison supplémentaire est que le loyer des petits appartements a augmenté un peu plus rapidement que celui des grands (d'environ 6% de 2004 à 2013 en Ile-de-France selon l'OLAP). Néanmoins, le différentiel d'augmentation des loyers entre petits et grands appartements a été plus faible que le différentiel d'augmentation des prix, l'écart s'expliquant par une baisse de rendement locatif plus prononcée pour les petits logements que pour les grands, que nous attribuons au poids plus élevé de l'investissement locatif dans le cas des premiers.

¹¹ Une différence de politique économique peut expliquer cette différence d'évolution de l'endettement : pour accroître l'activité économique, la France comptait sur une augmentation de la demande intérieure via l'accroissement de l'endettement des ménages, alors que l'Allemagne privilégiait une augmentation de la demande extérieure via le gain de compétitivité procuré par une baisse des coûts de production.

¹² Cf. graphique 4.1 de <http://www.cgedd.fr/prix-immobilier-friggitt.doc>

JACQUES FRIGGIT

Membre du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD), il mène des travaux sur le prix des logements sur le long terme. Les points de vue exprimés n'engagent que leur auteur.

<http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/priximmobilier-evolution-1200-2015-a1048.html>

LA DÉCONNEXION ENTRE LES PRIX DES LOGEMENTS ET LES REVENUS S'AMPLIFIE-T-ELLE DANS LES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES ?

Au cours de la première décennie des années 2000 dans les Pyrénées-Atlantiques, les prix moyens par logement ancien ont évolué beaucoup plus rapidement que les revenus moyens par ménage. Cependant, tous les territoires du département n'ont pas été impactés de la même façon par ce phénomène. Les résidences secondaires et la proximité au littoral sont des facteurs importants d'explication de l'asymétrie de ces évolutions.

LES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES, UN TERRITOIRE CALÉ SUR LA DYNAMIQUE NATIONALE

Entre 1998 et 2010, le prix moyen par logement ancien dans les Pyrénées-Atlantiques a été multiplié par un facteur de 2,5 soit une augmentation légèrement au-dessus de la tendance nationale. Au sein du département, tous les territoires ont été uniformément impactés par cette hausse de sorte que la hiérarchie des prix entre ces derniers n'a pas été remise en cause.

Dans le même temps, le revenu par ménage du département n'a augmenté que de 36 %. Cette asymétrie entre l'évolution du revenu par ménage et le prix moyen par logement ancien a été mise en évidence à l'échelle nationale dès 2004 par Jacques Friggit. Il a montré, à partir de l'analyse de séries longues, que l'évolution récente du prix des logements « apparaît historiquement anormale ». Ce constat, qui est valable à l'échelle départementale, cache en réalité une grande hétérogénéité de situations tant à l'échelle des agglomérations qu'à celle des communes.

LE POIDS DES RÉSIDENCES SECONDAIRES, UN FACTEUR EXPLICATIF DES DIFFÉRENCES DE PRIX MOYEN PAR LOGEMENT ANCIEN ENTRE LES AGGLOMÉRATIONS

En 2006 (graphique 1), le prix moyen par logement ancien de l'Agglomération Côte Basque-Adour est particulièrement élevé au regard du revenu des ménages qui y résident. Cela la rapproche des agglomérations du littoral méditerranéen comme la Riviera Française, Var Estérel Méditerranée, ou encore Nice Côte d'Azur. A l'inverse le prix moyen par logement ancien de l'Agglomération Pau-Pyrénées semble plus conforme au revenu des ménages qui y vivent, la rapprochant d'agglomérations régionales comme celles du Grand Dax, du Marsan ou d'Agen.

Pourtant l'Agglomération Côte Basque-Adour et l'Agglomération Pau-Pyrénées ont des revenus par ménage relativement équivalents et des prix moyens par logement ancien radicalement différents. Comment expliquer ce phénomène ? Une raison à cet écart est à rechercher dans la tension exercée par le poids des résidences secondaires. Les acquéreurs de ces logements, ayant des moyens plus importants que les ménages locaux, sont prêts à les payer plus chers ce qui renchérit mécaniquement les prix des logements anciens. L'Agglomération Côte Basque-Adour, avec 20 % de son parc de logements en résidences secondaires, est donc plus impactée que l'Agglomération Pau-Pyrénées qui n'en possède que 3 %.

LE LITTORAL COMME FACTEUR « AGGRAVANT » DES PRIX POUR LES COMMUNES

A l'échelle des communes (graphiques 2 et 3), la proximité du littoral est un facteur clé d'explication de l'asymétrie entre le prix moyen par logement ancien et le revenu¹, même si Anglet et Urrugne font figure d'exception. En termes de marchés, deux groupes de communes se distinguent : d'un côté Bayonne, Boucau et Hendaye, et de l'autre Anglet, Biarritz, Bidart, Guéthary, Saint-Jean-de-Luz et Urrugne.



A l'échelle des communes, la proximité du littoral est un facteur clé d'explication de l'asymétrie entre le prix moyen par logement ancien et le revenu (...)

Fait remarquable entre les deux périodes, les communes du premier groupe ont tendance à se concentrer, traduisant une certaine homogénéité dans la structure du parc des logements anciens, alors que celles du second se dispersent, reflétant la particularité des marchés immobiliers locaux et les logiques résidentielles à l'œuvre.

Les communes rétro-littorales connaissent elles aussi de fortes dynamiques puisque les prix moyens par logement ancien semblent davantage en adéquation avec les revenus sur la période récente. Trois groupes se détachent. Le premier concerne Camboles-Bains, Hasparren et Saint-Pée-sur-Nivelle, le second Saint-Pierre-d'Irube et Ustaritz, et le troisième Ascaïn et Mouguerre. Comme pour les communes littorales, ce phénomène s'explique à la fois par les spécificités des marchés immobiliers locaux et par les parcours résidentiels des ménages.

Le prix moyen par logement ancien, pour les communes de l'Agglomération Pau-Pyrénées, est en adéquation avec le revenu. Pour autant, il est à noter que sur la dernière période, les communes de Pau, Billère et Jurançon se sont rapprochées, alors que Gelos a rejoint Gan, Lons, Bizanos et Lescar. Ces dynamiques illustrent l'insuffisante attractivité du parc ancien du cœur de l'Agglomération, les ménages aisés lui préférant les communes périphériques. La commune d'Idron reste isolée sur les deux périodes en raison de l'atypicité de son marché.

Enfin, les communes du Béarn sont soit des centralités (Orthez, Mourenx, Oloron-Sainte-Marie, Salies-de Béarn), soit des communes touristiques (Arette et Eaux-Bonnes). Elles connaissent des prix moyens par logement ancien conformes aux revenus. ■

¹ Des calculs économétriques ont été réalisés par l'AUDAP à l'échelle des communes. Il s'avère que la variable la plus significative pour expliquer le prix moyen par logement ancien, en plus du revenu imposable net moyen par foyer fiscal, est la distance au littoral. La variable résidence secondaire n'est pas significative pour les communes retenues.

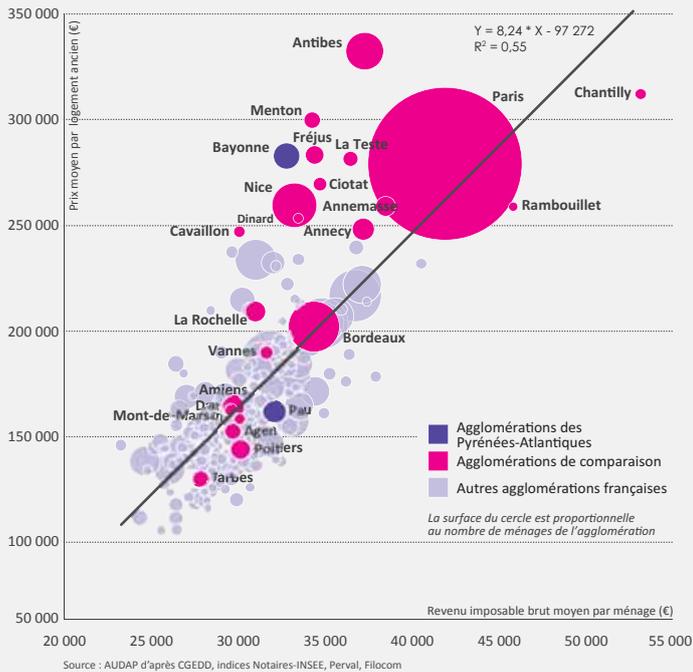
2,5

ENTRE 1998 ET 2010, LE PRIX MOYEN PAR LOGEMENT ANCIEN DANS LES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES A ÉTÉ MULTIPLIÉ PAR UN FACTEUR DE 2,5 SOIT UNE AUGMENTATION LÉGÈREMENT AU-DESSUS DE LA TENDANCE NATIONALE



Pau. « Les Magnolias », Office Palois.
22 logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration et en neuf.
Livraison 2015.

1 Prix moyen par logement ancien en fonction du revenu imposable brut moyen par ménage par agglomération - Année 2006



* L'Agglomération Sud Pays Basque n'étant pas constituée en 2006, elle n'apparaît pas sur le graphique

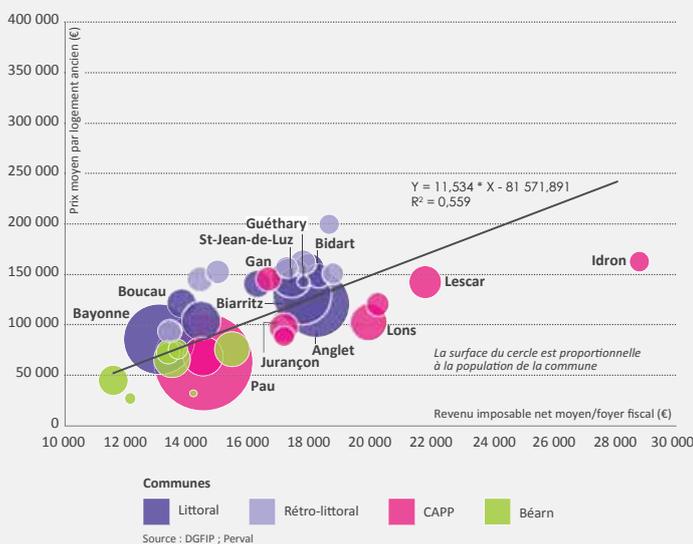


MÉTHODOLOGIE

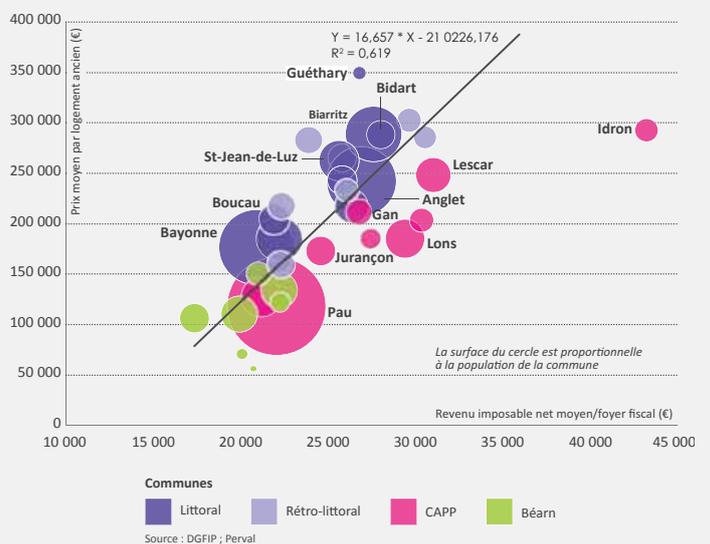
1 La régression analyse la relation entre le prix moyen par logement ancien actualisé à 2006 (base des notaires) et le revenu imposable brut par ménage en 2006 (Filocom) pour l'ensemble des agglomérations françaises. Une localisation au-dessus de la droite de régression pour une agglomération signifie que le prix moyen par logement y est plus élevé, par rapport au revenu imposable par ménage, que dans les autres agglomérations, et inversement si la localisation est en-dessous de la droite de régression. Même si les données datent de 2006, en structure les résultats restent valides.

2 3 Les régressions pondérées par le nombre de transactions à la commune analysent la relation entre le prix moyen par logement ancien (base des notaires) et le revenu imposable net par foyer fiscal (DGFiP) pour la période 2000 à 2003 et 2009 à 2012. Seules les communes ayant connu plus de 30 transactions sur ces deux périodes ont été retenues. Une localisation au-dessus de la droite de régression signifie que le prix moyen par logement est plus élevé relativement au revenu que dans les autres communes, et inversement si la localisation est en-dessous de la droite de régression.

2 Prix moyen par logement ancien entre 2000 et 2003 (PERVAL) en fonction du revenu imposable net moyen par foyer fiscal (INSEE / DGFiP) pour les communes ayant connu plus de 30 transactions sur la période



3 Prix moyen par logement ancien entre 2009 et 2012 (PERVAL) en fonction du revenu imposable net moyen par foyer fiscal (INSEE / DGFiP) pour les communes ayant connu plus de 30 transactions sur la période





INITIATIVES PRIVÉES

01

FONCIER

Acquérir des terrains en direct par négociation amiable avec le propriétaire

Adapter le type d'habitat aux exigences réglementaires et à l'investissement financier de l'opération, autour d'un usage souvent monofonctionnel

02

FORME

03

FINANCEUR

Assurer le coût de l'opération par un acteur privé (promoteur immobilier, individu)

Optimiser les coûts : Voiries et Réseaux Divers nécessaires, mise en place de taxes liées aux travaux d'aménagement

04

ÉQUIPEMENT



INITIATIVES PUBLIQUES

01

FONCIER

Optimiser les charges foncières pour garantir l'équilibre financier de l'opération et assurer des prix de sortie maîtrisés

03

FINANCEUR

Organiser le financement public autour des collectivités et de la Caisse des Dépôts et Consignations, principal prêteur du logement social

Rechercher une qualité architecturale et de solutions constructives pour un prix de sortie du logement optimisé

02

FORME

Adapter les coûts : Voiries et Réseaux Divers nécessaires, mise en place de taxes liées aux travaux d'aménagement

04

ÉQUIPEMENT



aménagement plus global engage la collectivité dans une
un partenariat technique et financier multiple et
ment aux besoins en logements de ménages locaux.
t plus vite, apporte un certain nombre de nouvelles
pour rendre plus efficace l'action publique au niveau
moderniser la réglementation, raccourcir les délais de
réalisation au service d'un urbanisme de projet.



OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

01

FONCIER

Intervenir sur le marché pour maîtriser un site, soutenir financièrement les opérations par des mécanismes de péréquation financière, aider au financement de la charge foncière

02

FORME

Définir un programme immobilier dans le respect du cahier des charges, rechercher une cohérence architecturale variée de l'ensemble

03

FINANCEUR

Mobiliser des sources de financements publics et privés sur initiative publique avec intervention de la collectivité en régie ou par un tiers, autour d'un programme complexe mais innovant

04

ÉQUIPEMENT

Proposer une approche globale de l'opération, qui induit la réalisation d'équipements publics et de superstructures répondant aux besoins du projet

05

CONCEPTEUR URBAIN

Programmer à une grande échelle (multifonctionnelle) nécessitant une réflexion d'aménagement partagée et un équilibre dans le projet

06

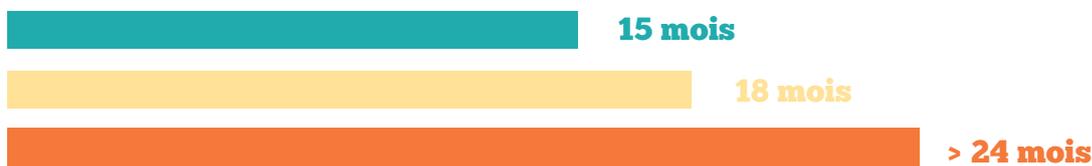
ARCHITECTES BAILLEURS / PROMOTEURS

Maîtriser et articuler tout au long du processus d'élaboration du projet, un partenariat et une concertation renforcée

LE TEMPS DE LA CONSTRUCTION

Les délais de construction des logements dépendent spécifiquement des caractéristiques du permis de construire. Au-delà du type de logement (maisons ou appartements), le nombre de logements du permis ou la surface moyenne des logements construits déterminent la durée du chantier toutes choses égales par ailleurs. Le Taux d'utilisation des capacités (TUC) a un impact conséquent également.

Durée moyenne de construction en France en 2010



Source : Commissariat Général au Développement Durable - Observations et statistiques n° 122, avril 2012

DE LA NÉCESSITÉ DE LA MIXITÉ EN MATIÈRE D'HABITAT : FONDEMENTS ET ASPECTS RÉGLEMENTAIRES

Le concept de mixité sociale, très largement usité dans les champs de l'urbanisme, de l'aménagement et de la politique de la ville, donne l'illusion d'une compréhension spontanée de sa définition et de ses enjeux. Pour autant, il s'avère que les choses ne sont pas aussi simples, les tenants et les aboutissants s'avèrent complexes et multiples, et se confondent.

LA MIXITÉ SOCIALE, SUPPORT DES VALEURS DE LA V^{ÈME} RÉPUBLIQUE

Le concept de mixité sociale renvoie directement aux valeurs fondamentales de la société française et de la République car il draine en son sein les valeurs d'égalité et de fraternité. La constitution de la V^{ème} république du 3 juin 1958 indique dès l'article premier que : « *La France est une République indivisible, laïque, démocratique et sociale* ». L'article 2 inscrit quant à lui : « *La devise de la République est Liberté, Égalité, Fraternité* ». Dans une société qui traduit dans ses fondements son indivisibilité, l'égalité et la fraternité, la mixité sociale revêt le rôle de support de ces valeurs. Au regard de ces exigences républicaines, la mixité, qualifiée ou non de sociale selon les thématiques abordées ou les points de vue, doit être le constant point de vigilance des politiques publiques et particulièrement celle de l'habitat.

Pour certains auteurs elle n'est pas aisée : « *Qui souhaite donc la mixité ? Politiquement, à l'échelle locale, il est beaucoup plus facile de gérer une ville homogène sur le plan social, que ce soit pour la politique du logement, la politique de l'enfance, la politique culturelle, ou tout autre domaine. La diversité sociale oblige les élus locaux à concilier des intérêts et des attentes qui ne se rejoignent pas nécessairement* »¹.

PROVOQUER LA MIXITÉ

La politique de l'habitat est une des politiques publiques permettant de réguler les déséquilibres sociétaux qui se creusent spontanément dans une société non régulée. En effet, la sociologie montre que, spontanément, les groupes sociaux de caractéristiques similaires ont tendance à se regrouper dans



La politique de l'habitat est une des politiques publiques permettant de réguler les déséquilibres sociétaux qui se creusent spontanément dans une société non régulée.

l'espace. Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot ont très bien illustré dans leurs travaux² la recherche constante de l'entre-soi dans les catégories sociales les plus aisées et ils ont démontré qu'à tous les niveaux de la société ce modèle se reproduit. Les individus ont tendance à vouloir habiter avec des personnes ayant des capitaux économiques, culturels et sociaux proches des leurs. Cette tendance naturelle, si elle n'est pas combattue, tend à créer de façon symétrique des ghettos de riches et des ghettos de pauvres. Au centre se trouve une multitude de combinaisons mettant en scène les classes moyennes. Cette partie centrale de la société que l'on peut qualifier de réellement mixte car elle regroupe plusieurs groupes de caractéristiques socio-économiques différentes, peut présenter certains effets pervers de la mixité, notamment les pratiques d'évitement en matière de scolarité.

La loi vient tenter de résorber cette tendance à l'agrégation sociale en obligeant les communes les plus peuplées et les plus urbaines à faire une place suffisante aux catégories sociales les moins favorisées économiquement, et à inciter les élus locaux à instituer dans leurs documents d'urbanisme des règles de seuil minimum de logements sociaux et des zones de mixité résidentielles. ■

¹ Y FIJALKOW, M OBERTI, 2001. *Urbanisme, embourgeoisement et mixité sociale à Paris, Mouvements*, n°13. 13p. / ² Michel Pinçon, Monique Pinçon-Charlot, 2000. *Sociologie de la bourgeoisie, Repères, La Découverte*, 120 p.

CE QUE DIT LA LOI

Le droit au logement pour tous s'inscrit au titre d'un devoir de solidarité de la Nation et interdit toute forme de discrimination dans l'accès au logement

La loi SRU
(solidarité et
renouvellement urbains)

Encourage les maires à construire, développer une offre de logements aidés, à lutter contre l'habitat indigne et faciliter le logement des personnes défavorisées

31 mai 1990

La loi BESSON

13 décembre 2000

Réaffirme le rôle du logement locatif social et institue un système incitatif visant à promouvoir l'offre de logements sociaux dans les communes moyennes et grandes

13 juillet 2006

La loi ENL
(Engagement National
pour le Logement)



PAROLE(S) D'ACTEUR(S)



Vincent FRISTOT

Adjoint au Maire
de Grenoble,
Chargé de l'urbanisme, du
logement et de la transition
énergétique

La loi SRU a élargi le champ des outils de planification pour construire une ville durable ; l'objectif de 25 % de logements sociaux dans les communes soumises constitue une avancée. Malgré les difficultés, il faut rendre concrète la mixité sociale dans tous les quartiers. A Grenoble, mais aussi dans la Métropole, où les taux SRU sont voisins de 22 %, il manque plusieurs milliers de logements sociaux.

A travers le PLU grenoblois modifié en décembre 2014, nous avons porté l'obligation de construction de logement social à 40 % dans les principales opérations d'urbanisme et les ZAC, auxquels s'ajoutent 10 % d'accession sociale.

Par ailleurs, plusieurs quartiers défavorisés de la ville centre et la première couronne font l'objet de programmes de rénovation urbaine visant à diversifier le statut des logements.

L'évolution des niveaux de loyer met en péril la mixité sociale dans nos quartiers et organise une véritable ségrégation spatiale selon les niveaux de ressource. La Métropole est donc candidate à l'expérimentation pour l'encadrement des loyers prévue par la loi ALUR. ■



Stéphan ROSSIGNOL

Président
de la Communauté
d'agglomération
du Pays de l'Or

Composée de 8 communes dont 3 stations balnéaires littorales emblématiques de la Méditerranée (La Grande Motte, Palavas, Carnon), l'Agglomération du Pays de l'Or doit concilier une forte pression démographique avec des contraintes foncières particulières. En effet, la loi Littoral qui circonscrit de fait l'étalement urbain, vient renforcer une pénurie de foncier et de logement qui font de ce territoire un secteur très tendu. Cette tension s'exprime notamment au travers d'un taux de logements vacants très faible (3 %) qui traduit un marché bloqué ne permettant pas la fluidité des parcours résidentiels. La part très importante des résidences secondaires traduit l'attractivité du marché résidentiel touristique et la concurrence d'accès au logement pour les actifs du territoire.

Au travers de notre PLH, nous avons choisi de favoriser la diversité dans le parc de logements afin de proposer aux habitants, les jeunes et les aînés en particulier, un parcours résidentiel varié (logement locatif social, location accession ou primo-accession). Au regard de l'offre actuelle de logements locatifs sociaux sur le territoire, les objectifs de rattrapage inscrits dans la loi doivent être pris en compte sur le long terme. ■

La loi DALO
(Droit Au Logement
Opposable)



05 mars 2007

Institue le droit au logement opposable et apporte diverses mesures en faveur de la cohésion sociale

Favorise la construction de logements et vise à réduire les blocages. Elle renforce la lutte contre l'exclusion et prend en compte les exigences du Grenelle de l'environnement

25 mars 2009

La loi MOLLE
(Mobilisation pour le Logement
et la Lutte contre l'Exclusion)

Loi ALUR
(Accès au Logement et
un Urbanisme Rénové)



24 mars 2014

Régule les dysfonctionnements du marché, protège les propriétaires et les locataires, et permet l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires

DES OUTILS DE RÉGULATION SIMPLIFIÉS PAR LA LOI ALUR POUR RENFORCER L'INTERVENTION PUBLIQUE

La montée en puissance des préoccupations liées à la maîtrise de l'étalement urbain, à la préservation des espaces naturels et agricoles obligent les territoires à une intervention publique accrue. Le dynamisme de la construction pèse sur ces thématiques en accroissant la pression sur les espaces naturels. Afin de faciliter et d'optimiser l'intervention publique, la loi ALUR vient renforcer les démarches de planification à l'échelle intercommunale et offre des outils de régulation ad hoc.

VERS UNE PLANIFICATION INTÉGRATRICE

La planification n'est pas chose nouvelle dans le paysage français de l'aménagement. Sans remonter à l'époque controversée du Commissariat Général au Plan, depuis plusieurs décennies les outils de planification se sont considérablement étoffés. La loi ALUR vient notamment consolider les SCoT. Devenus de véritables documents intégrateurs, ils doivent prendre en compte des documents comme les SRCE et PCET, traduire les documents de référence (SRCAE, SRADDT, DTADD...) et être dans un rapport de compatibilité avec des lois cadres à l'instar notamment des lois Littoral et Montagne.

Du côté de la planification communale et intercommunale (PLUi) et de la programmation en matière d'habitat, les outils évoluent de manière déterminante avec la prise en compte des besoins en logement des territoires. La loi ALUR prévoit ainsi l'assouplissement des règles d'échéance des PLH et des conventions de délégation des aides à la pierre.

DE LA PLANIFICATION À UN AMÉNAGEMENT PLUS OPÉRATIONNEL

Tous les territoires n'ont pas les mêmes pratiques des outils de l'aménagement opérationnel. Ces outils, souvent complexes, sont en partie simplifiés par la loi ALUR. La maîtrise du foncier, au coeur des préoccupations, est optimisée par la mise en pratique des outils opérationnels, à travers les conventions de mandat, la mise en relief des ZAC, et en coordonnant initiative privée et action publique avec les PUP. La loi modernise le droit de préemption, la mobilisation des propriétaires dans les associations foncières urbaines de projet (AFUP) et inaugure le projet d'intérêt majeur (PIM) pour les grands projets d'urbanisme.



Tous les territoires n'ont pas les mêmes pratiques des outils de l'aménagement opérationnel. Ces outils, souvent complexes, sont en partie simplifiés par la loi ALUR. La maîtrise du foncier est au coeur des préoccupations de cette loi.

UNE INGÉNIERIE PUBLIQUE AU SERVICE DES PROJETS DE TERRITOIRE

Les outils ne revêtent pas seulement les atours de dispositifs juridiques et opérationnels, ils s'appuient également sur des structures permettant l'articulation entre le projet politique d'un territoire et sa mise en oeuvre concrète.

En amont des processus d'aménagement, les agences d'urbanisme, par la permanence de leurs actions, permettent aux élus de concevoir et d'anticiper leurs projets.

Les EPF, que la loi ALUR incite à instaurer sur l'ensemble du territoire français, combinent étroitement l'observation des marchés, l'estimation, la négociation, la maîtrise des procédures d'urbanisme et du contentieux. Ils disposent d'une capacité d'intervention financière et assurent le portage des terrains acquis, laissant de ce fait le temps aux collectivités pour mûrir leur projet d'aménagement. Sur le département, les collectivités bénéficient d'EPF locaux que ce soit au Pays-Basque, dans le Béarn ou dans les Landes.

Les sociétés d'aménagement et les CAUE complètent le dispositif. Les premiers traduisent le projet et en assurent sa traduction opérationnelle et son suivi. Les seconds accompagnent et conseillent les collectivités.

Ces structures combinent leurs compétences à différentes phases des projets et participent efficacement à la mise en place de projets intégrateurs au service des collectivités. ■



LEXIQUE

ALUR

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

DTADD

Directive Territoriale d'Aménagement et de Développement Durables

EPF

Etablissement Public Foncier

PCET

Plan Climat Énergie Territorial

PLH

Programme Local de l'Habitat

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PUP

Projet Urbain Partenarial

SCoT

Schéma de Cohérence Territoriale

SRADDT

Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire

SRCAE

Schéma Régional Climat, Air, Énergie

SRCE

Schéma Régional de Cohérence Écologique

ZAC

Zone d'Aménagement Concerté



PAROLE(S) D'ACTEUR(S)



Vincent RENARD

Economiste, Directeur de recherche au CNRS et Conseiller à la direction de l'IDDRI, Institut du Développement Durable et des Relations Internationales, rattaché à Sciences Po Paris

La question foncière pose un problème récurrent. En cause bien sûr les échelles temporelles et spatiales : le court-termisme a envahi le champ de l'aménagement, et le particularisme monocommunal reste la règle, en attendant que l'intercommunalité et en particulier les nouvelles métropoles aient acquis visibilité et durée de leur action. Il reste encore du chemin à parcourir, en particulier pour l'agglomération parisienne.

La place des agences d'urbanisme est ici toute indiquée pour aider à remédier à ces deux difficultés par sa compétence, l'ampleur de son territoire et sa vision longue. La question de la gouvernance est au cœur du problème.

Le choix a été fait pour les lois de décentralisation de confier l'essentiel du pouvoir foncier au maire : la gestion du plan local d'urbanisme, l'exercice du droit de préemption et - last but not least - le permis de construire. Certes la municipalité est la collectivité locale aimée des français, tous les sondages le répètent. Mais le pouvoir foncier est peut-être une affaire trop sérieuse pour être laissée aux élus locaux de nos 36 000 communes. Problème de compétence, jeu des pressions, vision souvent trop étroite...cette structure de la gouvernance foncière fait de la France une exception dans l'Union Européenne, avec une série de conséquences dommageables sur l'aménagement et la construction, en particulier en termes de cohésion sociale (trop de communes « carencées » au sens de la loi SRU), trop peu de construction (le maire bâtisseur devient un héros !). Normes et complexité juridique ne sont pas seules en cause. Mais les débats actuels sur la réforme territoriale montrent la difficulté du chemin. ■

ET SUR NOS TERRITOIRES ... ?

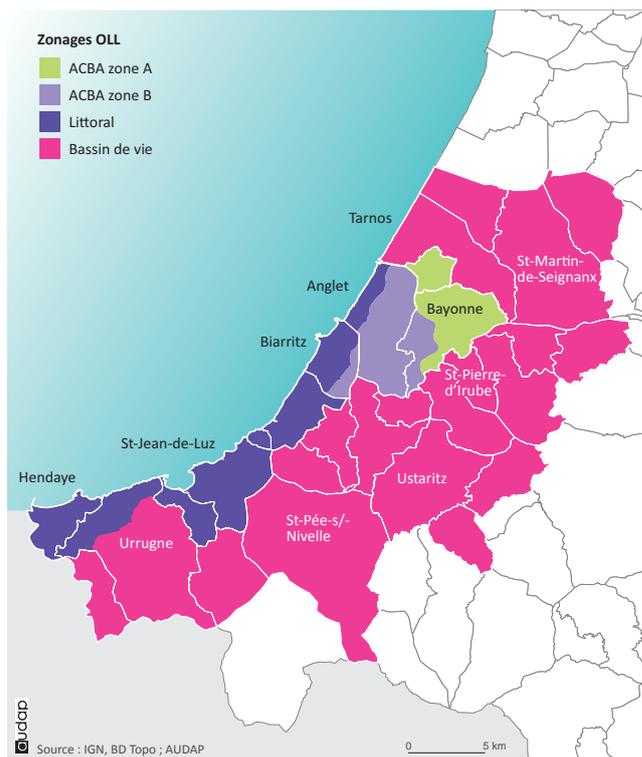
L'ENCADREMENT DES LOYERS

La loi ALUR permet de choisir d'activer un outil spécifique d'encadrement des loyers du parc privé qui a pour objectif de limiter la hausse des dépenses en logement des ménages. Via un Observatoire Local des Loyers (OLL), et à partir d'une méthode nationale, il s'agit de définir des bornes extrêmement précises à l'intérieur desquelles les loyers à la relocation du parc privé peuvent être fixés. Limité aux zones tendues (définies comme les agglomérations, au sens de l'unité urbaine, soumises à la taxe sur la vacance), cet encadrement est aujourd'hui restreint à l'Agglomération parisienne. Lille, Grenoble, et Alençon ont d'ores et déjà demandé à rejoindre cette expérimentation.

Dans les Pyrénées-Atlantiques, l'AUDAP porte depuis 2013 l'OLL de l'Agglomération bayonnaise pour le compte de l'Etat et de ses partenaires. Le territoire est scindé en 4 zones. Les données sur les loyers 2014 seront fournies par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne qui a en charge les traitements statistiques dans le courant du mois d'avril 2015. ■

Source :
Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts - <http://goo.gl/SH4NLH>

Zonages de l'Observatoire Local des Loyers 2014



LA ZAC DE BONNE : UN ÉCO-QUARTIER EXEMPLAIRE EN TERMES DE DENSITÉ, D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET DE GOUVERNANCE DE PROJET

Dans un contexte métropolitain de rareté du foncier et de forte demande de logements, la position centrale et la superficie importante de la caserne de Bonne (emprise militaire de 8,5 hectares inoccupée depuis 1994) offre à la ville de Grenoble une opportunité de développement exceptionnelle.

RECONVERSION D'UNE FRICHE MILITAIRE POUR CRÉER UNE EXTENSION DU CENTRE-VILLE

En 2000, un marché de définition est lancé par la ville de Grenoble et le ministère de la Défense, afin d'établir un programme et un parti d'aménagement pour le site. Le Projet de « Bonne » doit permettre d'étendre le centre-ville vers la 3ème ligne de tramway, en rétablissant une continuité urbaine, de conserver les bâtiments militaires constitutifs de l'identité du site en leur affectant de nouveaux usages et de constituer un espace public structurant et différencié. Le projet lauréat DEVILIERS fait le choix de créer un ensemble d'activités, de logements et de loisirs articulés autour d'un parc de 5 hectares. Une convention publique d'aménagement est confiée à la SEM SAGES, avec AKTIS Architecture comme architecte en chef.

L'ÉLABORATION DES DOCUMENTS D'URBANISME ET DES OUTILS DE PLANIFICATION OCCUPENT UNE PLACE IMPORTANTE DANS LE PROJET

La ZAC de Bonne intervient dans un contexte où les conditions sont particulièrement favorables pour élaborer un tel projet. Les principaux documents d'urbanisme sont élaborés et approuvés au début des années 2000 et vont constituer les fondements du montage de la ZAC, créée en 2004¹.

Le projet de « Bonne » est alors l'occasion pour la collectivité de démontrer l'application, *in situ*, des objectifs et ambitions développés dans les documents réglementaires. Pour autant, les réflexions menées autour de la mise en œuvre du projet nécessiteront dans certains cas de faire évoluer les méthodes proposées jusqu'alors. A titre d'exemple, la mixité fonctionnelle recherchée dans le programme s'est traduite dans le PLU par un principe d'aménagement fondé sur la disparition du « zoning » (séparation des fonctions) à l'échelle des quartiers mais également à l'échelle du bâtiment. Des modifications seront par la suite apportées dans le PLU (2007) autour notamment de la rectification des hauteurs des bâtiments ainsi que du linéaire des activités.

UN LABORATOIRE POUR DE NOUVELLES MÉTHODES REPRODUCTIBLES

Le déroulement et les conditions de réalisation du projet ont nécessité des approches nouvelles, tant du point de vue de la conception (repositionnement des différents corps de métiers et de leurs rôles respectifs), que de la gestion de projets (mode négocié de gestion du projet urbain, approche du coût global de l'opération). En effet, la collectivité a mis en place un mode d'instrumentation du projet, entre contractualisation et concertation, lui permettant de s'appuyer sur les réglementations légales disponibles, de les faire évoluer, mais aussi de les compléter par des conventions, protocoles et contrats spécifiques.

Une autre originalité de ce projet concerne le processus participatif dont il a été l'objet. Dès son lancement en 2002, une étroite collaboration entre tous les intervenants s'est organisée



L'aménagement de la ZAC de Bonne cherche à concilier densité urbaine et espaces verts (plus de 40 % de la superficie de la ZAC), économie et écologie (40 à 60 % d'économies sur la facture des consommations des habitants et autres usagers, installation de deux centrales photovoltaïques, limitation de l'imperméabilité du sol et définition d'une stratégie de gestion des eaux pluviales).

(urbanistes, constructeurs, syndicats et associations de quartier ainsi que les Grenoblois). Avant chaque prise de décision, une concertation publique a permis de recueillir la vision des habitants au travers d'ateliers d'urbanisme.

UN QUARTIER COMPACT, ÉCOLOGIQUE ET MIXTE

L'opération d'aménagement est conduite de façon extrêmement volontariste pour être exemplaire sur les plans de l'environnement, de la maîtrise de l'énergie et de l'accessibilité des espaces publics jusqu'aux logements. Un cahier des charges particulièrement exigeant en matière d'objectifs environnementaux (énergie, mobilité, biodiversité, eau...) a été élaboré et imposé aux opérateurs.

L'aménagement de la ZAC de Bonne cherche à concilier densité urbaine et espaces verts (plus de 40 % de la superficie de la ZAC), économie et écologie (40 à 60 % d'économies sur la facture des consommations des habitants et autres usagers, installation de deux centrales photovoltaïques, limitation de l'imperméabilité du sol et définition d'une stratégie de gestion des eaux pluviales). Le site s'organise autour d'un vaste parc urbain traversant d'environ 5 hectares. Les choix urbains et architecturaux sont basés sur la compacité des formes, la mixité des fonctions (15 000 m² d'activités de commerces, équipements de loisirs) et des populations (35 % de logements sociaux sur les 885 logements), les circulations douces et accessibles à tous et la valorisation des vues paysagères.

Pour combler le vide laissé par l'enclave militaire au cœur de la ville, de nouvelles rues sont créées. La circulation automobile est limitée par une zone à 30 km/h. Le stationnement s'organise le long des voies. Il est complété par des parkings sous les immeubles de logements pour les résidents et par un parking public de près de 400 places sous le pôle commercial. ■

¹Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) et Plan de Déplacement urbain (PDU) adoptés en 2000 ; Projet d'Agglomération à l'échelle de la région urbaine grenobloise voté en 2003 ; Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé en 2004 ; Plan Climat Local (PCL) adopté en 2005 ; Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) élaboré en 2004 et dont le premier Plan Local de l'Urbanisme (PLU), approuvé en 2005, en sera par la suite la traduction réglementaire accompagné d'un guide « ABC » de la qualité environnementale, urbaine et architecturale



Source : SAGES - aménageur de la ville de Grenoble



- 1 Grenoble. Vue aérienne depuis le sud de la ZAC de Bonne**
La ZAC est l'occasion pour la ville de prolonger l'hyper-centre en insérant le projet dans un tissu urbain varié, avec la création de rues en continuité des voies existantes ou pour la desserte des îlots d'habitation.
- 2 Ensemble résidentiel ceinturant le parc de la ZAC**
Avec ses 885 logements, dont 35 % de logement locatif social, l'opération assure une diversité sociale et générationnelle avec l'implantation d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes et de résidences jeunes.
- 3 Mixité d'usages et de formes au coeur du projet**
L'opération vient compléter l'offre commerciale, les équipements publics et les activités tertiaires et de services de la ville (25 commerces orientés vers les activités de loisirs et de nature, 1 école et son restaurant scolaire, implantation d'un hôtel et d'un cinéma).





BENOIST APPARU

*Député de la Marne
Ancien Ministre
du Logement*

5 000 000. Ce chiffre correspond au nombre de logements par an qu'avait promis de construire François Hollande durant son quinquennat. Malheureusement, la réalité nous la connaissons et elle est tout autre : depuis 2012, la construction s'est effondrée de 10,7 %, et a atteint l'an dernier, un niveau historiquement bas depuis 17 ans.

Les nombreuses mesures mises en place par le gouvernement ne sont évidemment pas étrangères à cette chute de la construction. En revenant, dès 2012 sur la loi relative à la majoration des droits à construire, le gouvernement prenait déjà une décision allant à l'encontre de la production supplémentaire de logements. Ajoutons à cela la loi Alur, centre de toutes les crispations dans la profession : comment expliquer que l'on veut rendre le logement plus accessible en encadrant les loyers alors que le premier effet de cette mesure est la fuite des investisseurs et – de fait – la réduction du marché locatif... ?

On ne peut que se réjouir que le bon sens ait repris ses droits puisque le Gouvernement est revenu sur cette mesure, bien qu'elle sera appliquée à Paris et à Lille. Mais combien de temps avons-nous perdu ?

L'annonce en août dernier, par le Premier Ministre et la Ministre du Logement, d'un plan de relance fut une bonne nouvelle pour le secteur. J'avais d'ailleurs appelé de mes vœux la mise en place d'un plan d'urgence similaire au plan que nous avons engagé à l'époque et qui avait engendré une reprise des permis de construire et des mises en chantier après la crise de 2008. Il y a là une réelle nécessité à agir vite car en plus d'être un bien précieux, d'être le centre de toutes nos vies, le logement est également un enjeu économique non négligeable : l'activité immobilière c'est aussi la sauvegarde d'emplois. Un logement construit représente l'équivalent de 1,5 emploi.

Quelle politique mener ? Un des principaux maux de la politique du logement est son instabilité : nous l'avons vu durant ces dernières années avec des allers retours sur certaines mesures juridiques ou fiscales, avant même, pour certaines d'entre elles, qu'elles portent leurs fruits. Le secteur a besoin d'une politique pérenne et surtout, adaptée aux besoins des territoires.

Nous avons aujourd'hui des politiques encore trop « nationales ». J'entends par là que nous ne pouvons pas appliquer les mêmes mesures sur les territoires denses, les banlieues ou les zones rurales. C'est pourquoi nos efforts doivent porter sur l'ensemble du territoire mais de façon ajustée et différenciée. Alors qu'il est impératif de booster la construction dans les zones « tendues » à travers un PTZ exclusivement tourné sur le neuf, il nous faut renforcer la réhabilitation en banlieue et en milieu rural focaliser nos politiques sur l'ancien avec un PTZ dédié et concentrer les interventions de l'Anah sur les centres des villes moyennes.

A cela doit s'ajouter une refonte globale et structurelle du secteur, indispensable afin de répondre au mieux aux difficultés auxquelles nous faisons aujourd'hui face. Je pense notamment à la réorganisation du fonctionnement du monde HLM (modèle économique, droit au maintien dans les lieux...), à la redéfinition des actions des différentes agences de l'Etat, ou encore à la simplification de mesures relatives à la construction, sources de complexités. Enfin, étant donné le contexte actuel, le secteur se doit de trouver un nouveau modèle économique qui nous permettra de construire plus mais avec moins d'argent public. ■

“ *Alors qu'il est impératif de booster la construction dans les zones « tendues » à travers un PTZ exclusivement tourné sur le neuf, il nous faut renforcer la réhabilitation en banlieue et en milieu rural focaliser nos politiques sur l'ancien avec un PTZ dédié et concentrer les interventions de l'Anah sur les centres des villes moyennes [...]*



Programme neuf de logement collectif sur le littoral basque

EN SAVOIR PLUS

CONTACTS

Gaëlle Virely : g.virely@audap.org / **Marc Laclau** : marc.laclau@audap.org

--

RESSOURCES DOCUMENTAIRES

- Jean-Claude Driant. « Les politiques du logement en France », la documentation française, collection les Etudes, 2009.
- Jean-Claude Driant. « La crise du logement vient-elle d'un déficit de constructions ? », revue L'Economie Politique, Ed. Alternatives Economique, janvier 2015, n°65
- Vincent Renard. « Règles d'urbanisme, prix fonciers, prix immobiliers », Revue Trimestrielle de Droit immobilier n°1, 2012.
- Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité. « Un urbanisme et un aménagement rénovés pour relancer la construction », DGALN/DHUP, juillet 2014, 44 p.
[<http://goo.gl/39y5pm>]
- Union Sociale pour l'Habitat. « Pacte d'objectifs et de moyens entre l'Etat et le Mouvement Hlm », juillet 2013, 12 p.
[<http://goo.gl/1x8OFA>]

SYLVIA PINEL

Ministre
du Logement, de l'Égalité
des Territoires et de la Ruralité



© Ministère du Logement,
de l'Égalité des territoires
et de la Ruralité

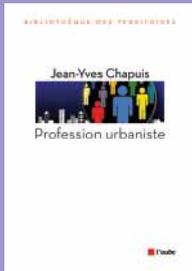
Face à la crise que traverse le secteur de la construction, alors que l'offre de logement est insuffisante dans les zones les plus tendues, nous avons voulu agir rapidement pour avoir des résultats à court terme. C'est l'objet du plan de relance du logement que nous avons engagé, dont les mesures visent notamment à favoriser l'accès à la propriété, à simplifier les règles de construction et d'urbanisme, à développer l'innovation et accélérer les projets, à augmenter l'offre de logements, à renforcer la mobilisation du foncier et à rénover les logements.

J'organise actuellement un tour de France de la Construction pour faire connaître ces nouvelles mesures aux acteurs du logement, de la construction, et aux élus. Je me suis déjà rendue à Bordeaux, Toulouse, Montpellier, Rennes et Marseille. Je retrouve à chaque fois cette même énergie des territoires pour relancer de manière significative la construction, aider les ménages en difficulté à se loger, lever des blocages et rendre les procédures plus faciles, redonner de la confiance aux professionnels et stimuler l'activité.

« Face à la crise que traverse le secteur de la construction [...] nous avons voulu agir rapidement pour avoir des résultats à court terme. C'est l'objet du plan de relance du logement [...] Pour autant, l'urgence de la situation ne doit pas faire oublier de construire sur le long terme, sous peine de commettre des erreurs.[...] »

Pour autant, l'urgence de la situation ne doit pas faire oublier de construire sur le long terme, sous peine de commettre des erreurs. C'est toute l'ambition d'un aménagement équilibré des territoires, qui ne doit plus opposer la ville à la campagne, le centre-ville à la banlieue, mais qui doit au contraire promouvoir le développement de ces territoires dans leur complémentarité. Cette ambition, c'est celle qui anime l'appel à manifestation d'intérêt pour la revitalisation des centres-bourgs. Quelles que soient ses spécificités, un aménagement équilibré du territoire passe par une vision politique de long terme portée par les élus locaux. Les documents de planification doivent en être la projection dans l'espace. Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) traduit les priorités d'aménagement du territoire. Il concilie les enjeux de construction de logements, de préservation des espaces naturels et de développement des activités économiques. Ce niveau intercommunal offre une vision plus large et permet de mieux coordonner les initiatives locales pour améliorer le cadre de vie des habitants. Afin de faciliter les démarches des collectivités qui souhaitent élaborer des documents d'urbanisme à cette échelle, nous avons supprimé les obligations prévues dans les lois Alur et Grenelle qui s'imposaient en parallèle aux communes.

Agir à court terme pour améliorer rapidement les conditions de vie de nos concitoyens et agir sur le long terme pour promouvoir un aménagement durable de nos territoires : ce sont bien deux dimensions complémentaires de mon action. ■



Urbanisme

Profession urbaniste

La ville est inscrite dans une géographie, une dynamique, une histoire, dans des projets de société...

Ces derniers préexistent aux logiques techniques, sociales ou environnementales. C'est pour éclairer cet arrière-plan fondateur qui porte les projets urbains que Jean-Yves Chapuis a rassemblé dans ce livre celles et ceux qui concourent avec lui à la fabrication de la ville actuelle. Il a travaillé ou échangé avec chacun d'eux. Ils ont nourri sa réflexion d'acteur de la ville. Cette ville qui doit répondre à un besoin de bien-être et régler les problèmes au niveau du quotidien, ainsi que le dit Max Weber - et être à hauteur d'homme, comme l'écrivait Montaigne.

[<http://goo.gl/Riv0qU>]



Gestion des eaux

Méli-Mélo, démêlons les fils de l'eau
«Méli Mélo – Démêlons les fils de l'eau» est un projet multimédia qui vise à mettre à disposition du grand public mais également des élus et techniciens ou professionnels, des informations sur les enjeux et les solutions liées à la gestion de l'eau ?

[<http://www.graie.org/eaumelimelo/>]

Veille

Urba.info

Urba.info veille pour vous ! Ce « *couteau suisse* » de l'Internet sélectionne chaque jour, à travers ces différents outils (moteur de recherche, web magazine, réseaux sociaux, photoblog, etc.), l'essentiel de l'actualité urbaine dans les domaines de l'aménagement du territoire, l'immobilier et l'urbanisme. La veille est effectuée quotidiennement sur différents médias et de nombreuses sources.

[<http://urba.info/index.html>]



Aménagement urbain

A la recherche du bien commun

La 35^{ème} rencontre des agences d'urbanisme a réuni les 17 et 18 novembre

2014 à Paris, au 104, sept cents professionnels autour du « bien commun territorial ». Sous l'effet conjugué de travaux de recherche, notamment ceux d'Elinor Ostrom, prix Nobel d'économie 2009, et de la montée en puissance de préoccupations sociales et environnementales, le concept de bien commun fait un retour en force dans le débat public. Deux jours de débats, d'ateliers et de visites ont permis de s'interroger sur la déclinaison territoriale de cette notion multidimensionnelle.

[<http://goo.gl/3akF60>]



Aménagement du territoire

Avis de la FNAU n°6 - LOI NOTRe

A l'occasion des discussions autour de la loi NOTRe, la Fédération Nationale

des Agences d'Urbanisme (FNAU) fait paraître un avis portant spécifiquement sur les schémas régionaux et l'ingénierie. La FNAU propose des schémas régionaux négociés et juridiquement robustes, souples dans les modalités d'association des acteurs et émet des préconisations pour une ingénierie apte à accompagner la nouvelle construction territoriale.

[<http://goo.gl/hbh6GZ>]



PROCHAIN

Grand Angle

Une nouvelle révolution dans l'aménagement et l'urbanisme

La loi SRU, les lois dites « Grenelle » et, plus récemment, les lois ALUR et MAPTAM ont fortement réorienté la planification stratégique, l'urbanisme et l'aménagement de nos territoires. Elles ont engendré une adaptation nécessaire des pratiques des collectivités par le biais de nouveaux outils tels que les SCoT mais aussi l'émergence de nouveaux acteurs, notamment les métropoles.

Pourtant, une évolution plus profonde est en marche. La nouvelle vague législative et réglementaire proposée dans la loi NOTRe questionne l'évolution des périmètres et des compétences des collectivités, les conditions de leur exercice ainsi que les outils d'aménagement et d'urbanisme, ce qui n'était pas arrivé dans une telle proportion depuis la décentralisation de 1982. Ainsi, non seulement les périmètres des régions s'élargissent mais celles-ci se voient confier l'élaboration de schémas (aménagements, transport, etc.) dont il conviendra de définir l'articulation avec les documents d'urbanisme locaux. Toute la hiérarchie des normes entre documents d'urbanisme et de planification à différentes échelles géographiques est revisitée. Les Départements sont particulièrement concernés. Il en est de même pour les EPCI dont les périmètres vont fortement évoluer au moment où les PLUI se mettent en place et où les SCoT doivent se généraliser pour échapper au principe d'urbanisation limitée.

Difficile de s'y retrouver dans cet imbroglio. Quels sont les nouveaux enjeux d'aménagement et d'urbanisme pour nos territoires ? Quels rôles auront les nouveaux documents d'urbanisme ? Comment vont-ils se mettre en place et s'articuler dans ce nouveau paysage institutionnel ? Les prochains Cahiers de l'audap s'attacheront à analyser la nouvelle géographie de la planification locale.

JEAN-LOUIS DUMONT

Le logement social est au cœur de bien des polémiques, il est pourtant absolument essentiel au développement des territoires. En logeant plus de 10 millions d'habitants dans de bonnes conditions et à des loyers maîtrisés il donne du sens au pacte républicain, partout.

Le logement HLM est-il à sa place dans le devenir des territoires ?

Bien sûr ! Je défends que le logement social est absolument nécessaire dans les territoires qui veulent construire des stratégies de développement. Le modèle français ne peut être celui de quelques mégapoles dotées en logements sociaux de qualité pour répondre à la demande des catégories populaires et de territoires en régions qui seraient désertés. Nous avons besoin de logements sociaux partout, pour les jeunes qui démarrent dans la vie, les familles qui peinent à se loger dans le parc privé, mais également de logements sociaux spécifiques pour les seniors. J'ajouterai que le logement social c'est aussi l'accession sociale. Combien d'entreprises aujourd'hui disent que pour s'implanter dans un territoire elles veulent être sûres que leurs salariés trouveront à se loger dans de bonnes conditions ? Ces questions concernent tous les territoires.

Au regard des objectifs de production annoncés par l'État, quelle est votre stratégie à moyen terme ?

L'État a des objectifs ambitieux mais qui sont à la hauteur des enjeux. Il y a aujourd'hui 1,7 million de demandeurs de logements sociaux. Cela veut dire qu'il y a des besoins et que ces besoins sont partout. Nous avons donc l'obligation d'amplifier nos investissements pour atteindre un rythme de production de 150 000 logements sociaux par an, dont 120 000 produits par les organismes Hlm. C'est pour cela que nous avons mis en place un dispositif de mutualisation partielle de nos fonds propres. Les coûts de construction ont augmenté, les fonciers sont plus rares et les aides à la pierre stagnent ou baissent pour investir, les organismes Hlm doivent consommer de plus en plus de fonds propres. C'est en responsabilité qu'ils ont décidé de mutualiser leurs efforts financiers. Mais nous ne pourrons pas « tenir le rythme » si de leur côté nos interlocuteurs ne font pas des efforts. C'est pour cela que nous avons appelé à une simplification normative. Elle est essentielle pour réduire les coûts. Au-delà de la production, nous avons également l'obligation de maintenir un haut niveau de qualité dans le parc existant. Les organismes Hlm ont la responsabilité de plus de 4,3 millions de logements. Cela nécessite des efforts considérables et réguliers de rénovation. Nous nous sommes engagés dans le Grenelle de l'environnement à rénover thermiquement les 800 000 logements les plus consommateurs d'énergie d'ici à 2020. Nous sommes en passe de tenir notre engagement.

Quelle articulation avec les territoires favoriserait la construction ?

Des dispositifs techniques, réglementaires, contractuels existent. Le monde Hlm et les responsables locaux, les représentants de l'État s'y croisent. C'est bien, nous avons besoin qu'ils s'y parlent. Les territoires sont incarnés. Ils sont dirigés par des élus, ils sont habités. Nous avons besoin de dialogue pour comprendre nos attentes réciproques, de parler de nos craintes aussi. Il y a beaucoup trop de préjugés sur les Hlm qui circulent et conduisent à des confrontations inutiles dans notre pays. ■



Jean-Louis Dumont
© USH

A PROPOS

Jean-Louis Dumont est président de l'Union sociale pour l'habitat. Enseignant de profession, il s'est engagé très tôt dans le Mouvement Hlm comme militant de l'accession sociale à la propriété et y a occupé de nombreuses responsabilités. Il est également engagé en tant qu'élu au niveau local où il a exercé les responsabilités de maire de Verdun. Devenu député de la Meuse en juin 1981, il a été réélu en juin 2012. À ce titre, il est membre de la Commission des Finances et président du Conseil de l'Immobilier de l'État. Pour l'Union sociale pour l'habitat, il place son action dans la perspective de 4 défis : répondre aux attentes, nombreuses, et parfois contradictoires, de nos concitoyens ; inscrire l'action du Mouvement Hlm dans la territorialisation et la décentralisation des politiques de l'habitat ; maintenir les équilibres économiques des organismes Hlm ; poursuivre et amplifier la modernisation du Mouvement.



Le modèle français ne peut être celui de quelques mégapoles dotées en logements sociaux de qualité pour répondre à la demande des catégories populaires et de territoires en régions qui seraient désertés.