



Observatoire Régional de
l'Habitat et du Logement
Rhône-Alpes

Atelier 3 de l'ORHL

***Compte-rendu de la réunion du 13 Juin 2003
du réseau des chefs de projet PLH***

**" Faire vivre les politiques locales de l'habitat,
animation, observation et évaluation "**



Atelier 3 de l'ORHL

Compte-rendu de la réunion du 13 Juin 2003
du réseau des chefs de projet PLH

Ordre du jour proposé :

L'ordre du jour, autour du thème: **"Faire vivre les politiques locales de l'habitat, animation, observation et évaluation"**, a permis d'aborder les questions suivantes:

- *** Comment faire vivre une politique locale de l'habitat au-delà de l'exercice d'élaboration du programme local de l'habitat ?
- *** Sur quels acteurs s'appuyer, comment mobiliser les élus, les différents acteurs locaux de l'habitat, et notamment le secteur privé (profession immobilière, associations, habitants, etc.) dans l'élaboration et la mise en oeuvre de la politique locale ?
- *** Quel dispositif de pilotage et d'animation construire pour faire vivre la dynamique partenariale ?
- *** Comment faire émerger des enjeux à partir du diagnostic de PLH ?
- *** Comment construire une observation et une évaluation suivies et partagées qui permettent de questionner et réajuster la politique ? Comment observer le marché et le parc privé en lien avec les acteurs concernés ?

Le débat a été alimenté à partir d'une présentation d'expériences locales :

- # l'observatoire immobilier de Roanne,

- # la réactualisation des PLH de l'agglomération grenobloise et de l'agglomération voironnaise.

I- L'observatoire immobilier de Roanne

Mme BERTHON (Communauté d'agglomération du Grand Roanne) :

Roanne est une agglomération qui perd des habitants, ce qui a beaucoup de conséquences. En terme de marché immobilier, elle fonctionne en vase clos, ses prix sont les plus bas et il se pose un problème de renouvellement des quartiers qui ne s'effectue pas naturellement. Ce bâti ancien de type faubourg, est dégradé, voire insalubre (Problème d'écroulement l'an passé). La vacance est donc importante dans ces quartiers insalubres, elle l'est également dans le parc HLM (Quartiers type ZUS). Les populations concernées ont des revenus très modestes.

L'observatoire de l'habitat a été fondé en 1998 à l'occasion du 1^{er} PLH, le 2^{ème} PLH a démarré en 2001.

Cet observatoire est essentiellement orienté vers le marché privé. Il constitue un outil au service des différents partenaires qui le font vivre :

- # L'Association des professionnels de l'immobilier « Habitat en Roannais » existant depuis une vingtaine d'années (Notaires, architectes, agents immobiliers, géomètres...)
- # Les collectivités : 6 communes
- # L'Etat (DDE)
- # La CAF
- # EDF-GDF
- # Le Centre d'agglomération du logement (qui réalise l'analyse des données recueillies)
- # La Communauté d'agglomération du Grand Roanne (Maître d'ouvrage).

Les sources utilisées :

Les prix de vente sont suivis **à partir des DIA** (Déclaration d'Intention d'Aliéner) : elles permettent une analyse des ventes dans l'ancien depuis plus de 10 ans¹. On connaît la nature des biens vendus (Maisons, appartements...), le volume des transactions, les prix, les surfaces, la localisation (croisée avec un SIG, elle

¹ DIA : environ 600 par an, analysées avec un logiciel sous ACCESS par une secrétaire polyvalente du Centre d'agglomération du logement.

renseigne sur la dynamique du marché), l'origine des acquéreurs (fonctionnement en vase clos ou origine extérieure).

Ces DIA sont transmises pour analyse à la Communauté d'agglomération sur la base d'une convention. Les DIA constituent donc la principale source d'information concernant les ventes dans l'ancien.

Les loyers : chaque année au mois d'avril, le Centre d'agglomération du logement analyse toutes **les petites annonces et effectue un recoupement avec les principales agences immobilières** pour améliorer l'aspect qualitatif de l'exploitation (qu'est-ce qui se loue ?, où ?...)

La construction neuve individuelle et les lotissements sont renseignés **auprès de la DDE** depuis l'intention (sortie de terre effective du bâtiment) jusqu'à la commercialisation. **Un partenariat avec les promoteurs** permet de suivre de manière fine les programmes neufs.

A l'issue de ces premières démarches est effectuée une comparaison / confrontation entre marché privé et marché public.

Le rapport d'analyse annuel est complété par des apports en terme d'évolution législative.

Il est diffusé auprès des professionnels de l'immobilier, des partenaires institutionnels et des collectivités locales.

Il est ressenti comme une base objective de connaissance de l'état du marché immobilier local et de ses tendances. Il permet de mieux préparer le programme d'investissement tant privé que public.

Ses résultats sont également diffusés auprès du grand public lors des journées du Salon immobilier (tous les 2 ans).

Un site Internet devrait à l'avenir permettre une interaction plus active avec le réseau des professionnels.

En terme de coûts, le rapport est évalué à 80 000 F/an ce qui est peu onéreux.

Il donne satisfaction aux professionnels mais une parution 2 fois par an est souhaitée pour améliorer sa réactivité aux réalités temporelles.

Juliette BRUMÉLOT demande comment sont appréhendés les « vrais » loyers à travers les supports de presse, car souvent on se heurte à la difficulté des « charges comprises ».

Mme BERTHON indique que 60 % du parc locatif est géré par les professionnels, partenaires pour la plupart² de l'observatoire. En conséquence, on dispose de données exhaustives avec des loyers nets hors charges. Par ailleurs, l'échelle géographique constitue aussi un atout, notamment pour l'analyse des DIA puisque les professionnels consentent à faire figurer systématiquement le nom et l'adresse, à la fois des vendeurs et des acquéreurs. On dispose d'une connaissance très fine de « Qui achète quoi ? » et « Qui vend quoi ? ». Tout ce qui concerne les niveaux d'aides à la personne est analysé conjointement avec la CAF. Quelquefois les aides à la personne dans le parc privé sont supérieures à celles observées dans le parc public.

Le Salon de l'immobilier est organisé et financé tous les 2 ans par l'association et la Communauté d'agglomération (avec stands DDE, ANAH, CAF,...). Le citoyen « lamda » qui a un projet immobilier peut, à cette occasion, rencontrer l'ensemble des interlocuteurs concernés.

C'est un système d'échanges de données d'informations puis restitution d'information qui satisfait tous les partenaires et les incitent à contribuer au mieux à une bonne connaissance partagée du marché immobilier.

Emmanuel BOULANGER demande en quoi l'observation du marché permet concrètement d'orienter les produits mis sur le marché. Mr GOULET indique que l'observatoire est chaîné avec un groupe de travail du PLH qui réunit la plupart des professionnels du secteur de la construction et de l'investissement qui interviennent sur le site. Cela leur permet concrètement de réorienter certains projets et programmes, puis de voir qui les achète. L'échelle restreinte du site est un atout dans cette démarche.

Michel PROST demande s'il y a un suivi de la demande de logement dans le parc public, Mme BERTHON répond qu'il n'y a pas de suivi systématique de la demande en logement social dans l'observatoire, l'appréhension de la demande en logement social se fait à travers le Numéro unique départemental. En revanche, une réflexion est conduite

² L'association des professionnels « Habitat en Roannais » fédère la quasi totalité des agences immobilières, des administrateurs de biens, le réseau FNAIM, 2/3 des architectes, la fédération nationale du bâtiment, les géomètres. Ceci contribue largement à la qualité de l'observatoire.

en lien avec la CAF pour délimiter les contours du parc social de fait par un suivi des aides au logement.

M. GOULET (CAL PACT ROANNE) complète en indiquant que chaque demande dans le parc locatif privé fait aussi l'objet d'une demande dans le parc public en raison des niveaux de prix qui sont peu différents (28F/m² dans le public contre 32F/m² environ dans le privé).

Juliette BRUMÉLOT demande comment se fait le lien entre le suivi des DIA et l'établissement d'une stratégie d'intervention foncière.

Mme BERTHON indique que l'urbanisme et l'intervention foncière sont encore de maîtrise essentiellement communale et qu'il y a un enjeu fort à territorialiser le PLH et l'intervention foncière au niveau intercommunal. Toutefois, l'observatoire propose un recensement des friches foncières pour tenter d'éviter l'émergence de projets non concertés.

Michel PROST demande quelle est la réactivité du marché par rapport aux perspectives de suppressions d'emploi.

M. GOULET (CAL PACT ROANNE) revient sur le contexte spécifique local caractérisé notamment par un excès de disponibilité de foncier. Dans ces conditions le problème consiste à rendre finançables des opérations de requalification de terrains (anciens sites industriels), quand, au final le prix de sortie s'élève à 1200 F/m², c'est-à-dire deux fois le prix du marché.

Sur le plan du marché immobilier individuel, en revanche, il existe une dynamique avec un défaut d'offres et beaucoup de demandes. Ce marché semble donc déconnecté du contexte économique plutôt déprimé localement, même si les suppressions d'emploi annoncées sont aussi partiellement compensées par des embauches.

René BALLAIN insiste sur l'enjeu urbain fondamental de recomposition de la ville sur elle-même et demande en quoi l'observatoire nourrit ces réflexions.

Mme BERTHON rappelle que l'observatoire date de 1998 et que le PLH renégocié en 2001 a affiché cet objectif de reconstruction de la ville sur elle-même. Il faut néanmoins encore travailler au niveau

des intercommunalités au plan de la solidarité, lutter contre les « prés carrés ».

Mr GOULET indique que la réflexion autour du PLH, vise à cerner quel est le type d'habitat à construire dans le centre de Roanne. Aujourd'hui, la trame de base est constituée de tous petits logements d'environ 35 à 40 m² avec deux pièces principales. Pour bien faire, il faudrait procéder à des regroupements de 3 logements, de façon à adapter les logements aux normes et aspirations actuelles. Or, il est rare que 3 logements contigus soient vacants simultanément. Dans l'hypothèse où c'est possible, l'opération a pour conséquence de diminuer sensiblement le nombre de logements. Dès lors, la construction de la ville sur la ville peut difficilement se réaliser en densifiant à Roanne, et l'étalement vers l'extérieur est marqué.

Il ajoute que le PLH est un lieu d'échanges utile pour les nouveaux élus et que le diagnostic du PLH est fondé sur l'observation. Un exemple de lien entre l'observatoire et le PLH, c'est la recherche d'une production de logement adapté ; où faut-il faire de l'acquisition foncière dans cet objectif ?

II- La réactualisation des PLH de la communauté d'agglomération Grenoble -Alpes- Métropole (Metro) et de la communauté d'agglomération du Pays Voironnais (CAPV)

Juliette BRUMÉLOT et Emmanuel Boulanger présentent ensuite le contexte grenoblois (voir power-point ci-annexé). L'Agence d'urbanisme mène une mission de fond en matière d'observation habitat dans l'ensemble de la région urbaine grenobloise (157 communes) et, en 2002, elle est plus particulièrement intervenue en appui des démarches de diagnostic et d'évaluation dans le cadre de l'actualisation des PLH de la communauté d'agglomération grenobloise (Métro) et de la communauté d'agglomération du Pays Voironnais³.

Les deux agglomérations présentent un contexte de marché tendu ou en tension, ce qui rend le suivi du marché important. Dans l'exemple grenoblois on constate la force de l'approche statistique mais une

³ Détail de l'intervention sur Powerpoint exposé en séance - NB : ne figure pas dans le présent document PDF

certaine faiblesse du côté des « dires d'acteurs ». Ces derniers sont consultés au cas par cas, ce qui n'est pas aisé et satisfaisant. Il existe des observatoires multiples et pas d'assembleur. Chacun y va de son chiffre, les professionnels et les institutionnels qui devraient trouver un intérêt à se réunir, pour l'instant se bornent à se confronter.

Les résultats sortent en terme d'études essentiellement, mais il y a peu de suivi de la conjoncture. On est toujours en retard sur la réalité, les statistiques ne permettant pas de faire mieux, en terme de suivi de marché. En outre se pose le problème spécifique de la demande de logement que l'on a beaucoup de mal à cerner, en particulier qualitativement. L'enjeu est important notamment puisque l'un des enjeux, dans un contexte de périurbanisation fort, est de concevoir des produits immobiliers adaptés pour maintenir ou attirer des familles en milieu urbain.

Il faudrait mettre davantage l'accent sur les capacités permanentes d'observation et d'animation en continu du débat avec les acteurs partenaires plus que sur les études et diagnostics ponctuels ajoute Emmanuel BOULANGER. En ce qui concerne l'approche de la demande, il faut quelquefois être prudent quant à celle que véhiculent les promoteurs.

A la question de Nathalie DOMENACH concernant l'investissement nécessaire à la réalisation d'un PLH, Juliette BRUMELOT répond que les moyens alloués sont de plus en plus modiques. L'agence a bénéficié de 20 jours pour effectuer un diagnostic et une évaluation sur le voironnais, en réalité il en a fallu au moins le double. Pour la Métro il s'agissait de faire « le plus vite possible ». Le PLH est vécu comme une action formelle, comme une procédure.

L'existence d'un cahier des charges intégrant à la fois le travail d'observation et de prospective est essentielle selon M. Pierre MAURIES (SIVOM BOURGOIN JALLIEU).

D'après Juliette BRUMELOT, en terme de prospective, les élus grenoblois ont effectué beaucoup de demandes sur les projections scolaires, leurs inquiétudes allant vers les lieux qui se vident. Sur un plan pédagogique, la cartographie indiquant la consommation d'espace selon les territoires du Voironnais a aussi bien marqué les esprits.

Marc GIBERT (DRE) informe les participants de la prochaine disponibilité d'un document émanant de la DGUHC sur l'estimation des besoins en logements. Et, sur un plan statistique, en plus du RGP on peut aussi utiliser FILOCOM qui permet de connaître le profil des occupants et des propriétaires de logements. Ces données FILOCOM pourraient être mises à disposition des collectivités dans le cadre du recensement de l'habitat indigne.

Nathalie DOMENACH (URPACT) considère que l'essentiel, en fin de compte, c'est le marché, donc l'offre et la demande, et cette dernière semble toujours mal connue.

Selon la FNAIM, ajoute Juliette BRUMELOT, « il n'y a pas une demande, il y a des budgets d'investissements ».

III- Intervention de René BALLAIN en réaction au débat :

Les deux situations présentées sont contrastées à bien des égards, notamment au plan :

- # Du contexte
- # De l'échelle
- # De la situation du marché (déprimé, en vase clos ou bien tendu)
- # Des dispositifs (logique d'observation « permanent » à Roanne et observatoire pour l'élaboration et la conduite d'une politique de l'habitat à Grenoble).

Ce constat amène deux séries de réflexion, la première sur le thème du « Comment faire vivre un PLH », la seconde sur celui de l'observation proprement dite.

Le « comment faire vivre la politique de l'habitat »

C'est un sujet particulièrement difficile parce qu'il relève de prestations intellectuelles, du domaine de l'immatériel.

Les échanges laissent, en outre, penser que le lien entre animation, observation et évaluation ne se fait pas de manière naturelle. En tout état de cause on comprend l'intérêt de l'existence d'un dispositif autonome d'observation, d'un lieu d'échanges qui facilite

la mobilisation des acteurs et donc l'animation. Une certaine distance entre le dispositif d'observation et le politique est appréciable « le politique consume ».

Les deux thèmes de l'animation et de l'observation ont été largement illustrés, celui de l'évaluation pas du tout. L'évaluation constitue donc une vraie question : comment construire localement des dispositifs d'évaluation ?

o **L'observation :**

- **vers une observation globale et cumulative :** concernant l'observation, on peut remarquer qu'elle connaît une phase de montée en puissance. Cette montée en régime des systèmes d'observation ne touche pas seulement le domaine de l'habitat (transports, santé...). Ceci s'explique par un environnement extrêmement mouvant. On ne peut pas reproduire les schémas anciens. Cela légitime donc les observations. En outre, on cherche à avoir une vision plus globale pour produire une bonne connaissance des phénomènes locaux. C'est une démarche « cumulative » dont une difficulté est le maintien dans le temps (dispositif pérenne). On se situe dans le registre de l'expertise, de l'analyse, de la construction de schémas intelligibles qui permettent de comprendre la réalité.

- **un décalage fort entre les ambitions des politiques et des techniciens :** face à cette ambition, la proximité du politique, dont les ambitions sont bien moindres, complique l'entreprise et risque de mettre en porte à faux les professionnels. La question du coût d'un PLH (évoquée par Nathalie DOMENACH) est très symptomatique de l'écart entre le politique et le technique. La logique d'accompagnement du politique rejoint celle du marché. Et, finalement, on peut se poser la question du choix « Que faut-il observer ? ».

Dans cet écart entre le politique et le technique, comment se forme le diagnostic au niveau local, et qu'en fait-on ? Là se pose la question du temps : le problème du logement se situe sur le long terme, mais il se greffe des temporalités différentes qui vont interpeller le politique : la sortie de nouveaux textes de loi, par exemple, (Besson, De Robien), ou l'arrivée sur le marché du logement de populations spécifiques (étudiants).

Par ailleurs, le politique ne va pas naturellement percevoir la diversité des enjeux liés à la question de l'habitat. Il reste figé sur le logement social. Pourtant sont intimement liés à la question

de l'habitat, des enjeux de régulation du marché, des enjeux urbains, d'équilibres ou de déséquilibres démographiques.

Il existe donc un décalage fort entre le politique et le technique.

- la méthode : quelles catégories utiliser pour penser la politique de l'habitat ?

L'approche de la **demande**, en terme de niveaux de revenus ou de pauvreté plus que de CSP est sans doute pertinente puisque le problème du logement s'intègre dans une logique de marché.

En terme d'**offre** les catégories doivent évoluer, par exemple, qu'est-ce que le logement social aujourd'hui ? La notion semble plus large, plus floue. Il faut considérer le poids que prend le parc existant par rapport à l'offre neuve.

La réflexion en terme de **trajectoire résidentielle** devient une grille de lecture du marché de l'immobilier et peut dire quel doit être le rôle de la politique publique.

Tirer ce fil de la trajectoire résidentielle permet d'avancer sur la question du droit au logement, du droit à la ville. Or, dans la perception commune, la question du droit, c'est l'État, est-ce à dire qu'avec le désengagement de l'État, il n'y a plus de droit ? Le clivage essentiel réside dans ceux qui ont le choix et ceux qui ne l'ont pas. Il faudrait parvenir à intéresser les acteurs locaux à cet aspect là.

Plutôt que de droit au logement il faudrait parler de « droit d'habiter » remarque Pierre MAURIES.

Emmanuel BOULANGER remercie les intervenants pour leur contribution et les participants qui ont alimenté le débat.

Le prochain groupe de travail se tiendra à la DRE **le jeudi 18 septembre 2003**.