

Appel à Manifestation d'intérêt

Territoires détendus



Rapport de synthèse

5 février 2018



Avertissement : Ces travaux ont été conduits en 2017 dans un contexte qui a fortement évolué depuis. Il a néanmoins été décidé de mentionner certaines propositions aujourd’hui datées, afin de conserver la cohérence d’ensemble de cette note rédigée début 2018.

SOMMAIRE

Ambition de l’Appel à manifestation d’intérêt en territoires détendus	3
Synthèse des problématiques rencontrées, des objectifs visés et des propositions émises.....	5
1. La réflexion sur les stratégies patrimoniales.....	5
2. Consolider les métiers traditionnels du bailleur social pour les adapter aux exigences spécifiques des marchés détendus	12
3. Elargir le champ des compétences et des missions du bailleur pour répondre aux besoins du territoire et renforcer son modèle économique.....	14
Conclusion.....	19
Synthèse des propositions	21
Annexe : résumé des 10 projets retenus	24

Ambition de l'Appel à manifestation d'intérêt en territoires détendus

Le Mouvement Hlm a conduit ces dernières années de nombreux travaux qui ont mis en évidence la nécessité d'une action publique forte et concertée entre les collectivités, les organismes Hlm et l'ensemble de leurs partenaires (Etat, CDC, Action Logement, ...) pour améliorer la prise en compte des spécificités des territoires peu tendus.

Les politiques publiques se saisissent elles aussi progressivement des questions du périurbain, de la ruralité et du traitement des centres-bourgs.

Les organismes Hlm des territoires détendus partagent des constats communs sur leurs territoires. Les dynamiques de décroissance des territoires détendus vont bien au-delà des politiques de logement : manque d'emplois, notamment pour les jeunes actifs, retrait des services publics de proximité, fermeture des commerces, insuffisance du tissu médical... Les organismes Hlm ne peuvent infléchir ces dynamiques seuls, puisqu'il est nécessaire de travailler en transversalité et de manière globale sur un territoire large afin d'obtenir des résultats. Cependant, les difficultés à trouver les bons interlocuteurs pour ce faire s'accroissent car les acteurs, publics comme privés, se retirent peu à peu de ces territoires. Les organismes Hlm restent parfois les seuls acteurs à intervenir en proximité dans les territoires détendus, voire les seuls à avoir certaines compétences (maîtrise d'ouvrage, aménagement...), ce qui amène les collectivités à les solliciter pour des activités qui ne font pas partie de leur cœur de métier.

Les organismes Hlm intervenant en territoire détendu s'accordent également sur le fait que la législation actuelle n'est pas adaptée à leurs problématiques souvent dominées par un taux élevé de vacance commerciale. Ils plaident pour un cadre d'intervention relatif aux attributions et au renouvellement urbain, plus souple et plus adapté au contexte local et aux politiques des collectivités. Cela leur permettrait d'agir avec réactivité et inventivité dans des contextes fragiles à équilibres ténus, où la cohérence des politiques sectorielles est indispensable.

Pour poursuivre et intensifier les actions déjà engagées, il a été décidé de lancer, dans le cadre de la convention triennale d'actions entre la Caisse des Dépôts et l'Union Sociale pour l'Habitat, un Appel à Manifestation d'intérêt (AMI) auprès des organismes Hlm intervenant dans les territoires détendus. Cet AMI visait à expérimenter des méthodes de travail, des démarches, des outils, des partenariats adaptés aux problématiques de ces territoires et à proposer les adaptations législatives ou réglementaires qui apparaîtraient nécessaires pour répondre au mieux aux enjeux locaux.

Trois axes de travail ont été définis dans cet AMI :

- La question de la nécessaire **recomposition du patrimoine Hlm et des modalités de son financement**. Par recomposition, on entend aussi bien la démolition, l'amélioration, l'offre nouvelle spécifique que le changement d'affectation.
- Le **développement de l'offre de nouveaux services aux habitants et aux territoires**, en réponse aux besoins locaux.
- La contribution du Mouvement Hlm local à la définition des **projets de développement des territoires adaptés à des marchés détendus** (ACI, chartes, contributions PLH, PADD des SCOT, etc...) valorisant l'ensemble des métiers et des structures du Mouvement (locatif, accession, aménagement, gestion, ...).

Les dix projets retenus dans le cadre de l'AMI ont pour ambition d'apporter des réponses concrètes aux habitants et aux territoires. Leur capitalisation doit permettre d'inspirer d'autres initiatives locales, sur d'autres régions françaises. Ces projets ont bien en effet pour but de pérenniser, régénérer et diversifier l'activité des organismes et ainsi de réfléchir à l'évolution de leurs métiers, de leurs partenariats, Ils contribuent enfin à étayer les propositions d'évolution et d'adaptation du cadre législatif, réglementaire et financier applicable à ces situations.



Synthèse des problématiques rencontrées, des objectifs visés et des propositions émises

La synthèse est organisée autour de trois axes de travail sur lesquels se sont positionnés les porteurs de projet au cours de cet AMI :

- **La réflexion sur les stratégies patrimoniales** : reconstitution du patrimoine, analyse des besoins et participation des organismes à la construction des politiques de l'habitat, évolution des logements existants ;
- **La consolidation des métiers traditionnels** du bailleur social pour les adapter aux exigences spécifiques des marchés détendus ;
- **L'élargissement du champ des compétences et des missions** du bailleur social pour répondre aux besoins du territoire et renforcer son modèle économique.

Chacun de ces axes est organisé en trois sous parties :

- **Les problématiques rencontrées** par les porteurs de projet
- **Les objectifs** qu'ils se sont fixés
- **Les propositions législatives, réglementaires, financières et les conditions de réussite**

Des encarts viennent illustrer les expériences des différents projets. Les actions engagées par chaque porteur de projet ne sont donc traduites que partiellement dans ce document. Pour aller plus loin sur les contenus de chaque projet, vous pouvez consulter les documents et synthèse produites, disponibles sur le site de l'USH.

1. La réflexion sur les stratégies patrimoniales

Evaluation partagée des besoins en logements et renforcement du rôle des organismes Hlm dans la construction des politiques locales de l'habitat

Problématiques :

- Des politiques locales de l'habitat et des projets de territoire parfois peu structurés et trop ambitieux au regard des réalités du marché de l'habitat ;
- Une faible articulation des documents de planification existant et des PSP des organismes
- Des organismes et des collectivités qui ne sont donc pas dotées d'une lecture objectivée et partagée des besoins en logements de leur territoire ;
- Des conséquences observées sur la production de logements, inadaptée à la fois en termes de quantité, de produits proposés et de localisation.

Objectifs :

- **Renforcer le rôle des organismes Hlm dans la construction des politiques de l'habitat**, grâce à une analyse commune des besoins du territoire, une consolidation des PSP (stratégies d'amélioration, de renouvellement, de développement consolidées et territorialisées), et l'élaboration d'une contribution commune aux documents de planification (PLH et PDH).
- **Ne pas réduire l'analyse des besoins en logements à l'analyse de la demande**, d'autant plus quand certains segments d'offre ne sont pas disponibles sur un territoire (la demande peut ne pas s'exprimer faute d'offre adaptée aux besoins et aspirations des ménages).

La nécessité d'une évaluation partagée des besoins du territoire en matière de démolition : les conclusions de Creusalis

Creusalis a organisé, dans le cadre de l'AMI, quatre ateliers dont l'un portait sur la démolition de logements. Ce sujet reste très sensible, notamment pour les élus qui y voient la marque de la perte d'attractivité de leur commune, un risque potentiel de perte d'habitants. Les démolitions sont aussi souvent mal vécues par les habitants, qui peuvent être attachés à leur logement, et qui voient le logement social comme le dernier rempart contre la désertification de leur territoire de vie.

Afin que les partenaires puissent travailler ensemble sur ce sujet, il est essentiel de partager l'information, de partir des mêmes données. Le département de la Creuse a organisé, pour ce faire, des assises de l'habitat en 2017, et le partenariat devrait se matérialiser par la création d'un observatoire de l'habitat, permettant de suivre et partager les indicateurs, afin de construire une vision commune pour les politiques de l'habitat sur le département.

Propositions d'évolutions législatives, réglementaires ou financières /Conditions de réussite :

- **Rendre obligatoire la construction d'Observatoires locaux de l'habitat partagés** entre les partenaires, intégrant des indicateurs à la fois simples et suffisants pour objectiver l'analyse des besoins en logements dans les territoires détendus ;
- Inscrite dans le CCH la nécessité d'un **porter à connaissance commun**, dans le cadre de la préparation des PLH / PDH. Il pourra utilement s'appuyer sur une analyse consolidée des PSP ;
- **Mettre en place des Conférences locales de financeurs** sur un territoire, réunissant un collège d'acteurs (collectivités, bailleurs sociaux, services de l'Etat) avec des partenaires associés (CDC, Action Logement) pour définir à l'échelle d'un territoire assez fin (le département par exemple) les besoins, pertinents et cohérents, en termes de programmation et les porter à connaissance des DREAL et du FNAP pour arbitrage.
- **Au sein des PLH, rendre obligatoire l'inscription**, au même niveau que les objectifs de développement, des **objectifs de démolition et de réhabilitation**, chiffrés et territorialisés ;
- **Réguler et adapter les volumes d'agréments donnés par l'Etat et les objectifs des PLH à la réalité des besoins**, afin d'éviter la sur production et l'aggravation des phénomènes de vacance. La bonne pratique voudrait qu'un agrément pour la construction neuve ne saurait être donné sans recomposition préalable du parc par le bailleur.

Le projet de l'USH Bourgogne dans l'Yonne : participer à la définition de projets de développement adaptés au marché de l'Yonne

Les bailleurs de l'Yonne font le constat d'un déséquilibre du marché du logement en raison d'un manque de politique départementale du logement clairement définie. Ils ont mis en place un groupe de travail inter organismes pour réunir leurs propositions en vue d'un dialogue avec les décideurs du département et les représentants de l'Etat, au moment de la révision du PDH.

Le groupe de travail a permis de faire le point sur la situation du département de l'Yonne, en l'objectivant au maximum, de déterminer les besoins réels en matière d'habitat, avec une approche territorialisée, d'élaborer une stratégie commune aux organismes de l'Yonne fondée sur une consolidation des PSP et d'élaborer une contribution visant à alimenter le PDH.

Ce projet a abouti à l'émergence de plusieurs conditions de mise en œuvre d'une politique cohérente sur le territoire : la mise en place d'une approche concertée, l'intégration des stratégies patrimoniales Hlm aux politiques de l'habitat afin qu'elles se conditionnent l'une l'autre, la construction d'un dialogue territorial renouvelé pour l'élaboration des politiques locales, dans une logique à la fois institutionnelle et coopérative. Les anciennes modalités de travail se sont traduites par une production aveugle à la déqualification d'un patrimoine existant, une approche en silo génératrice de concurrences, une atomisation des décisions entraînant une périurbanisation coûteuse. Les nouveaux principes d'action doivent prendre en compte la transversalité, au travers d'un dialogue territorial critique, la territorialité, en faisant travailler ensemble tous les acteurs d'un même territoire sur des solutions croisées, la temporalité, pour sortir des « stops and go » et travailler sur le long terme, et la nécessité de documenter la réflexion commune via des mesures dynamiques et régulières des phénomènes territoriaux.

- Cependant, la mise en place de ce type d'instances ou de dispositifs entre les partenaires intervenant sur un même territoire ne suffit pas : le projet de l'AMOS 42 montre que même lorsque le diagnostic est partagé depuis de nombreuses années, le passage à l'action et la construction d'un projet commun (et cohérent avec les constats du diagnostic) pour les politiques de logement et d'habitat sur le territoire reste complexe.

La nécessaire recomposition du patrimoine

Problématiques :

- La persistance d'une faible construction neuve adaptée aux nouvelles aspirations des ménages en territoires détendus couplée à une démolition largement insuffisante du parc ancien ont progressivement généré un déclassement du parc de logements et une « assignation à résidence » des populations les plus précaires et donc les moins mobiles dans des logements devenus inadaptés (produits obsolètes et déqualifiés, présence d'amiante, grandes typologies en décalage avec l'évolution démographique des ménages, faible performance thermique, faible niveau d'accessibilité aux personnes vieillissantes, ...).

- Les plus forts taux de vacance sont observés principalement dans ces patrimoines inadaptés (denses, collectifs, anciens, aux grandes typologies, situés dans des quartiers peu attractifs).
- Un besoin en logements neufs, bien qu'il demeure mesuré, est identifié pour certains produits répondant davantage à la demande actuelle (maisons individuelles ou petits collectifs bien localisés, typologies plus adaptées, performance thermique, traitement architectural qualitatif du bâti et des espaces extérieurs).
- Mais les constructions neuves, en raison de la petite taille des opérations et de la réglementation contraignante (accessibilité, thermique, diagnostics multiples, ...) sont coûteuses et leur équilibre financier nécessite de fixer les loyers au niveau du plafond réglementaire. Ces loyers peuvent être proches des loyers du marché privé, voire au-dessus, en inadéquation avec les ressources des demandeurs malgré la baisse des charges et poser de sérieux problèmes de commercialisation pour attirer puis fidéliser la clientèle.
- La démolition de logements anciens à faibles loyers crée par ailleurs un effet de ciseau dans la structure des loyers proposés sur le marché local : diminution des volumes de logements à faibles loyers et construction de logements à loyers relativement élevés.

Objectifs :

L'objectif est de sortir de la vision dominante du développement quantitatif qui prévaut dans les zones les plus tendues pour privilégier l'enjeu plus qualitatif de renouvellement du parc : il convient ainsi de réduire le nombre de logements tout en accroissant l'adaptation, l'accessibilité et la qualité du parc. Il est donc proposé de :

- **Démolir davantage l'offre de logements obsolète**, inadaptée à la demande et structurellement vacante ;
- **Construire une offre neuve à un rythme raisonnable et un prix adapté**. Plusieurs études de territoires (France Loire, AMOS 42, ...) montrent que les enjeux du renouvellement patrimonial se traduisent localement par la nécessité de maintenir une construction neuve, cependant largement inférieure aux démolitions.

Le projet porté par France Loire : démolir les logements obsolètes, construire des logements adaptés à la demande

Dans le cadre de l'AMI, France Loire travaillait avec l'OPAC de l'Indre et l'USH Centre sur la recomposition du patrimoine Hlm dans les territoires détendus et sur les modalités de son financement. L'Indre et le Cher connaissent en effet des problématiques et une organisation du logement social similaires. Cette recomposition peut porter sur différentes actions : démolition ou requalification d'immeubles, changement d'affectation, constructions spécifiques adaptées aux besoins locaux, les échanges de patrimoine entre opérateurs pour rationaliser la gestion, les conditions de mise en place d'une accession sociale à la propriété...

L'étude visait à identifier dans quelle mesure les pratiques patrimoniales actuelles sont adaptées sur le long terme aux besoins des territoires détendus, en identifiant les trajectoires d'évolution du parc de logement social dans les dix prochaines années sur ces territoires si les politiques patrimoniales actuelles sont maintenues. Elle s'appuie sur une analyse des recompositions de l'habitat ces dernières années sur des territoires détendus (Indre et Cher), des territoires équilibrés (Indre et Loire avec Tours et Loiret avec Orléans) et un territoire tendu (Loire Atlantique avec Nantes), et sur l'extrapolation des rythmes de construction actuels à 10-15 ans.

Les écarts patrimoniaux entre ces territoires sont déjà énormes aujourd'hui : la Loire Atlantique compte par exemple beaucoup de logements accessibles, sans amiante et avec un bon niveau de performance énergétique, alors que l'Indre et le Cher en sont très peu pourvus. L'étude met en évidence que les politiques suivies aujourd'hui, uniquement fondées sur le taux de vacance (pas de construction neuve, pas de démolition des patrimoines inadaptés au contexte local, aucune requalification de l'habitat...) maintiennent les habitants dans des logements obsolètes et qui ne sont plus adaptés aux besoins : seuls les ménages captifs restent.

L'étude confirme que les pratiques patrimoniales actuelles maintiennent les territoires détendus dans leurs difficultés. Une des solutions à apporter serait d'engager un programme de démolition-reconstruction massif, une sorte d'"ANRURAL", et d'augmenter le rythme de construction. Elle démontre également qu'il est nécessaire de ne pas s'attacher qu'à l'indicateur de la vacance pour analyser les politiques patrimoniales. La pression locative, bien que sensiblement plus faible en moyenne dans les territoires détendus, atteint pourtant des niveaux similaires à ceux des secteurs tendus sur des programmes neufs individuels, qui répondent réellement à la demande locale.

Propositions d'évolutions législatives, réglementaires ou financières / Conditions de réussite :

Afin de permettre une **démolition** de l'offre obsolète à la hauteur des enjeux, les territoires ont proposé de :

- **Mieux financer la démolition en zone B2 et C** et hors ANRU. Le FNAP a entériné cette idée pour 2018 avec un budget de 10 millions d'euros annuels. C'est une avancée majeure ; pourtant la somme reste insuffisante si l'on souhaite traiter la question à un horizon raisonnable, de l'ordre de dix ans. Il est par ailleurs souhaité la prolongation des financements RIAD de la CDC pour donner un véritable effet de levier aux financements d'Etat et aux fonds propres mis par les organismes.

Le projet de l'AMOS 42 : un scénario préférentiel de « reconquête par la recomposition du parc » qui suppose de financer des démolitions hors ANRU

L'AMOS 42, dont le projet visait à travailler avec les partenaires du territoire pour, au-delà du diagnostic partagé, construire des pistes d'évolution communes, a abouti à trois scénarii d'évolution, dont celui comportant le moins de risques et de coûts collectifs consiste en la reconquête du territoire via la recomposition du parc. Il suppose une production positive, parallèlement à une démolition des logements vacants obsolètes, avec un objectif de baisse de 65% de la vacance du parc Hlm en dix ans.

Ce scénario permettrait notamment de remettre en tension le parc social, d'accélérer la sortie du marché des résidences les moins attractives, d'améliorer globalement la qualité de l'offre et l'image du parc social et de diversifier l'habitat pour amener plus de mixité et revitaliser le territoire via l'arrivée de nouvelles populations et activités.

Il suppose de démolir 600 logements par an hors ANRU. Pour ce faire, les acteurs de la Loire réfléchissent à la possibilité de mettre en place une structure de défaisance qui achèterait le foncier aux bailleurs, réaliserait les démolitions puis revendrait le foncier, en s'appuyant sur une expertise et des moyens d'action efficaces et mobilisables par tous les bailleurs. Cette structure pourrait s'adosser à une déjà existante (comme l'Epورا), qui disposerait déjà de l'ingénierie de projet et des moyens d'action, mais pose la problématique d'une gouvernance partagée ; ou faire l'objet d'une création d'un outil nouveau, souple et dédié, mais qui nécessite une forte mobilisation collective. Dans tous les cas, cette structure serait lourde à monter et à rémunérer, l'essentiel restant de mieux financer la démolition.

Afin de permettre la **construction** d'une offre de logements attractive et économiquement adaptée à la population de ces territoires, il est demandé de :

- **Maintenir un investissement national** et un soutien de l'Etat en faveur du resserrement et du renouvellement de l'offre, en priorisant l'aide vers les PLAI pour tenir compte de la faible solvabilité des ménages locaux.
- **Renforcer le financement de la construction** en territoire détendu, permettant de mieux équilibrer les opérations et de maintenir une offre à bas loyer et les opérations d'acquisitions-améliorations. Celles-ci sont en effet très demandées par les élus pour revitaliser des centres bourgs / centres villes, mais elles sont difficiles à monter et très risquées tant dans la maîtrise de coûts que dans la promesse de recettes.
- **Les interventions d'Action Logement** doivent également ne pas oublier les territoires détendus où continue à se faire une collecte.
- Etudier à l'appui de la stratégie, les possibilités qu'offrirait un **fond d'investissement local, circuit court du financement** du logement social, pour pallier le manque de financeurs.
- **Permettre en fonction des projets et des contextes une part de reconstitution de l'offre démolie sur site.** La reconstitution de l'offre, conjuguée à la démolition du patrimoine obsolète, peut constituer un levier de renforcement de l'attractivité, de réduction de la vacance, de diversification de l'offre et de mixité sociale sur ces quartiers, alors que le marché de l'accession sociale demeure très étroit, voire inexistant.

Le projet d'Orne Habitat : une étude de marché pour démontrer la nécessité d'adapter la législation pour les QPV des territoires détendus

L'étude, menée sur les QPV d'Argentan, montre que la non reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux suite à des démolitions en QPV représente une contrainte majeure dans la restructuration des quartiers à forte vacance des territoires détendus. En effet, le marché local est défavorable à l'accession. Au vu du niveau de ressources des ménages habitant sur ces quartiers, la construction de logements locatifs sociaux PLUS représenterait déjà une diversification du peuplement. En construisant des individuels en PLUS, qualitatifs, et en travaillant sur la dédensification, le bailleur proposerait un renouvellement architectural qui relancerait l'attractivité du quartier plus efficacement que ne le feraient des logements en accession très difficiles à commercialiser sur ce type de territoire. Des PSLA commercialisés par le bailleur sur l'un des QPV d'Argentan ont d'ailleurs dû être transformés en logements locatifs sociaux après un an de travail sur la commercialisation.

Evolution des logements existants pour les adapter aux besoins

Problématiques :

Le problème de commercialisation locative ne peut pas être réglé systématiquement par la démolition. L'évolution des logements existants peut également être une piste à explorer. Certains logements vacants de longue durée pourraient effectivement trouver un usage différent (commercial, touristique, ...). L'article L.411-1 du CCH prévoit en effet la possibilité pour les bailleurs sociaux de louer accessoirement aux ensembles immobiliers, des constructions nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles.

Objectifs :

- **Poursuivre et renforcer la transformation d'usage** de logements à destination de locaux professionnels, associatifs, commerciaux, à usage des professionnels de santé, des patients ou de leur famille, explorer la possibilité de location saisonnière et touristique ;
- **Partager avec les partenaires locaux** (CCI, Comité départemental du tourisme, centres hospitaliers, professionnels de santé, etc...) la connaissance des logements qui pourraient faire l'objet d'une transformation d'usage et de leurs caractéristiques.

Propositions d'évolutions législatives, réglementaires ou financières / Conditions de réussite :

Rendre plus souple la réglementation pour permettre l'évolution de l'usage des logements existants et ainsi lutter plus efficacement contre la vacance en territoire détendu.

- Rendre possible réglementairement pour les organismes Hlm les **locations saisonnières à des touristes, curistes, ...**
- Rendre possible réglementairement la location de logements à un **centre hospitalier**.
- Simplifier les démarches nécessaires aux **changements d'usage**

Transformer l'usage des logements pour lutter contre la vacance : les propositions de Creusalis

Le montant du loyer et des charges n'est pas la seule cause de la vacance, et la démolition ne peut pas être la réponse systématique aux problématiques de commercialisation locative : elle représente un coût important pour le bailleur et peut contribuer à la perte de dynamique du territoire. Le changement d'usage des logements représente un bon moyen de répondre aux besoins du territoire tout en contribuant à l'équilibre économique du bailleur. En effet, des logements qui ne trouvent pas preneurs peuvent convenir à des associations, commerçants, professionnels médicaux par exemple (déjà autorisé par l'article 411-1 du CCH pour « les constructions nécessaires à la vie économique et sociale [des] ensembles »). Le volume de changements d'usage a augmenté ces dernières années chez Creusalis, même si la lourdeur administrative de ce type de procédures en limite l'usage.

Le bailleur imagine même transformer de grands logements, aux loyers et charges (notamment de chauffage) élevés en gîtes ou locations saisonnières, ou de proposer aux hôpitaux de louer des logements pour accueillir des patients nécessitant des soins de longue durée à leur sortie, ou pour les familles des patients.

2. Consolider les métiers traditionnels du bailleur social pour les adapter aux exigences spécifiques des marchés détendus

Problématiques :

En territoire détendu, les organismes doivent, afin d'attirer de nouveaux ménages et de les fidéliser, revisiter leur processus de gestion locative, renforcer leurs actions commerciales et marketing et améliorer leur qualité de service.

Objectifs :

- Revisiter les processus de gestion locative, adapter les actions commerciales et marketing ;
- Nouer des partenariats avec d'autres organismes Hlm ou entreprises pour favoriser les mutations de secteurs tendus vers des secteurs détendus ;
- Harmoniser les politiques de loyers pratiqués et plafonds (notamment baisse des PLA, hausse de certains HLMO si la solvabilité APL le permet, harmonisation des loyers sur un même secteur offrant des produits équivalents, ...) ;
- Développer la structuration de services dédiés à la vente ;
- Renforcer la politique de fidélisation des ménages (campagnes de travaux de remise en état des logements occupés, facilitation des mutations, ...) ;
- Proposer une offre marketing adaptée au parcours résidentiel : commercialisation, produits, services adaptés à différents publics (étudiants, colocation, familles monoparentales, personnes âgées ...).

Propositions d'évolutions législatives, réglementaires ou financières / Conditions de réussite :

- **Encourager la généralisation des CAL dématérialisées** en secteurs détendus, qui a fait ses preuves au cours de plusieurs expérimentations.
- **Adapter les principes d'attribution prévus par la Loi Egalité et Citoyenneté aux contextes spécifiques des territoires détendus.** Car si les finalités sont partagées, les modalités doivent être nécessairement adaptées :
 - **Autoriser la sous-occupation**, plutôt que de maintenir un logement vide et laisser des demandeurs de logements en attente de solutions.
 - **Assouplir les règles d'attribution instaurées par la loi Egalité & Citoyenneté pour les territoires détendus & accélérer la mise en place de Conférences Intercommunales d'Attribution** qui soient adaptées à ces territoires.
 - **Dépasser la logique de périmètres QPV / hors QPV en territoire détendus.** La mixité doit être appréhendée à l'échelle de la ville et de ses différents quartiers. De nombreux territoires en marchés détendus classés hors QPV connaissent de grandes fragilités.
 - Autoriser **une révision de la politique de loyers plafonds et pratiqués**, en conservant une masse de loyers plafonds constante, afin de permettre la **mise en adéquation des loyers avec le marché** (à la baisse pour certains loyers ; à la hausse pour d'autres, dans la limite d'une compatibilité avec la solvabilité APL).

Une politique uniforme de l'habitat localement inadaptée : les constats du projet mené par Nevers Agglomération

Le projet mené par Nevers Agglomération montre que les dispositifs et législations déployés au niveau national sont inefficaces dans le cas des territoires détendus. C'est particulièrement le cas pour les nouvelles règles d'attribution fixées par la loi Egalité et Citoyenneté qui sont même contre-productives dans le cadre d'un marché détendu. En effet, les obligations supplémentaires (entre autres sur les quartiles de ressources et les QPV) n'ont pas de justification dans les territoires où les ménages sont en situation de choix : la concurrence, le taux de vacance et la porosité des marchés sont tels qu'ils peuvent trouver un logement privé s'ils ne trouvent pas ce qu'ils souhaitent dans le parc social. L'enjeu premier pour ces organismes est donc d'avoir des candidats pour réduire leur taux de vacance, ce que les règles de la LEC complexifient.

3. Elargir le champ des compétences et des missions du bailleur pour répondre aux besoins du territoire et renforcer son modèle économique

Problématiques :

Les organismes Hlm en territoires détendus, qui sont amenés à voir leur patrimoine décroître et se restructurer, doivent élargir leurs missions et leurs compétences s'ils veulent assurer la pérennité de leur modèle économique. En l'absence d'investisseurs privés sur ces territoires, ils sont également sollicités par les collectivités pour intervenir sur des missions qui dépassent leurs métiers historiques et accompagner ainsi le projet de territoire.

La limitation des possibilités d'intervention du bailleur dans les projets de renouvellement urbain en centre ancien par le cadre juridique : le projet mené par Drôme Aménagement Habitat

La Ville de Saint-Vallier (environ 4000 habitants) est un pôle d'attractivité historique qui traverse une forte crise démographique, sociale et urbaine mais est en dehors de tout périmètre de la politique de la ville. La communauté de communes Portes de Drom'Ardèche, la commune de Saint-Vallier et Drôme Aménagement Habitat ont décidé de mettre en œuvre conjointement un programme de rénovation urbaine, en associant des dispositifs classiques (OPAH-RU, OPAH-Copropriété, acquisition-amélioration) et innovants (acquisition de logements privés en diffus pour peser dans les décisions des copropriétés, expropriation des parties communes des copropriétés dégradées, étude du marché immobilier pour lutter contre la vacance...).

Drôme Aménagement Habitat pilote l'ingénierie du projet, notamment la première phase opérationnelle (2016-2020) et devra également renouveler ses métiers et ses modalités d'action pour mettre en œuvre ce renouvellement urbain. En plus d'assurer ses missions de maître d'ouvrage sur son propre parc, le bailleur portera donc l'OPC du projet de Saint-Vallier et gèrera les interfaces entre les acteurs, le maintien du cap partenarial et le renouvellement des solutions dans un cadre où il n'y a pas de conventionnement ANRU classique. Une convention cadre d'une durée de 15 ans a été signée par de nombreux partenaires.

Le projet mené dans le cadre de l'AMI portait principalement sur la compétence du bailleur dans le rachat, le portage et la revente de logements privés, sans volonté de conventionner. Cette intervention sur les copropriétés dégradées est essentielle pour la réussite du projet, et Drôme Aménagement Habitat est aujourd'hui le seul acteur en capacité de le mettre en œuvre. Cependant, le cadre juridique ne lui permet actuellement pas de le faire dans de bonnes conditions de sécurité : le portage temporaire en démembrement n'est pas clairement identifié par l'Anah, et le dispositif d'expropriation des parties communes prévu par la loi Alur est trop complexe à mettre en œuvre pour être opérationnel.

Des ajustements juridiques pourraient être nécessaires pour mieux intervenir sur le patrimoine en copropriété des années 1960, très répandu en France, qui rend plus difficile le traitement du patrimoine social limitrophe.

La réglementation et les dispositifs financiers ne sont pas toujours adaptés à cette nécessaire évolution des missions.

Objectifs :

Elargir les compétences et les missions des organismes autour de trois axes principaux :

- Le développement ou le confortement des métiers : aménageur, opérateur sur le parc privé en centres anciens, interventions sur le parc en copropriétés, maître d'ouvrage pour la création d'équipements publics, de commerces, de services, ...
- Le développement de nouveaux segments d'offre : accession sociale à la propriété, la gestion d'équipements, commerces, services, copropriétés, ...
- Le développement de nouveaux services : à destination notamment des publics vieillissants et jeunes

Cet élargissement des compétences et des missions pourra être facilité par le développement des coopérations entre organismes (mutualisation des savoirs faire, GIE de moyens, coopérations entre organismes de territoires tendus et détendus, ...).

Valoriser et améliorer l'intervention des bailleurs sociaux dans la revitalisation des centre bourgs : le projet de l'ARAUSH et du parc naturel du Livradois-Forez

Le projet vise à améliorer l'intervention des bailleurs sociaux dans les territoires ruraux et la coordonner avec celles des autres acteurs, par l'élaboration d'une charte co-construite entre organismes et collectivités. L'objectif est triple : sensibiliser les élus du territoire au rôle des bailleurs sociaux dans la revitalisation des centre bourgs, contribuer au SRADDET de la Région et alimenter le débat national sur ce rôle.

La charte, construite à partir du diagnostic partagé de trois opérations menées sur des centres bourgs (Ambert, Chateldon et Allegre) pour la nourrir de situations opérationnelles concrètes, a vocation à décrire les méthodes de travail en place sur ce type de sites et les modalités d'intervention de chacun, à tirer les enseignements reproductibles sur d'autres territoires et à mettre en avant des préconisations de méthode sur l'intervention des acteurs, particulièrement des bailleurs sociaux, dans la revitalisation des centres bourgs. Elle exige notamment la définition d'une stratégie d'ensemble, en vérifiant la cohérence du projet avec les différentes dimensions territoriales. En effet, dans les territoires détendus, tout projet agit dans un système concurrentiel exacerbé. Partager une vision d'ensemble permet de limiter les effets secondaires d'un projet, qui entravent souvent son bon déroulement.

Propositions d'évolutions législatives, réglementaires ou financières / Conditions de réussite :

- **Faire évoluer la réglementation** pour que l'ensemble des organismes puissent assurer, dans des conditions juridiques et économiques sécurisées, **le développement de nouvelles missions accompagnant les collectivités locales et les projets de territoires** :
 - La réalisation pour le compte des collectivités locales ou leurs groupements des études d'ingénierie urbaine
 - La maîtrise d'ouvrage directe d'équipements, bureaux, commerces (certains porteurs de projets ont été rappelés à l'ordre par l'ANCOLS) sans que des logements leur soient forcément attachés
 - La maîtrise d'ouvrage-VEFA : construction puis vente d'équipements, services, bureaux, commerces, ... sans que des logements leur soient forcément attachés
 - La prise d'initiative de procédures de ZAC aujourd'hui réservée aux OPH;

- L'acquisition, le recyclage, puis la gestion de logements en copropriétés dégradées.

D'autre part, **les interventions en centres anciens constituent des opportunités importantes**, mais compte tenu de leur complexité, elles **impliquent un investissement opérationnel, temporel et financier supérieur** à une opération plus classique de construction de logement social. Plusieurs propositions ont été faites par les porteurs de projets :

- Faciliter la **mise en place de Conférences de projets** sur un territoire, réunissant un collège d'acteurs (collectivités, acteurs de l'habitat, entrepreneurs, artisans, banques, ...) et permettant de définir à l'échelle d'un territoire une stratégie d'ensemble, de hiérarchiser les projets à conduire, de convenir d'un processus partenarial et d'engagements, d'identifier et de faire converger les dispositifs opérationnels adaptés à chaque contexte, de capitaliser sur les expériences, à partir notamment d'une « revue de projets », de mobiliser des financements... Cette proposition a été faite avant l'élaboration du plan national « Action cœur de ville ».
- Développer **l'intermédiation locative** afin de permettre le renforcement de l'attractivité des centres anciens, le développement du parc social et la réduction de la vacance ;
- Développer le **dispositif de bail à réhabilitation**, permettant de contribuer à la réhabilitation du parc privé en créant du logement social temporaire ;
- Autoriser **en zone C, dans les centres bourgs structurants identifiés, une dérogation pour la défiscalisation** ;
- Proposer une **dérogation en zone C pour les aides à la réhabilitation** (PTZ dans l'ancien, Borloo ancien).

Encourager les dispositifs réglementaires permettant de dissocier le foncier de la construction :

- Permettre la création d'un Office de foncier solidaire (OFS) adapté aux territoires détendus. Son adaptation en territoire détendu pourrait être de transformer l'équivalent foncier en équivalent réhabilitation par exemple ;
- Encourager l'utilisation d'autres dispositifs déjà existants : bail à construction et bail réel immobilier notamment.

Le projet de l'ARCA pour le Grand Reims : des propositions pour répondre aux enjeux liés au foncier sur le territoire rémois

L'agglomération de Reims connaît de nombreux enjeux liés à la rareté et au prix de son foncier. Le projet de l'ARCA propose par conséquent d'étudier la création d'un Office Foncier Solidaire (OFS) afin de pérenniser les fonds publics investis dans le logement social en accession : le foncier reste alors public et les premiers ménages accédants ne sont plus les seuls à bénéficier de l'accession sociale, puisque les ménages successifs peuvent bénéficier d'un prix abordable. En effet, l'OFS est un organisme à but non lucratif, ayant vocation à acquérir et gérer des terrains pour réaliser des logements ou des équipements, notamment via la mobilisation de baux emphytéotiques. Ce dispositif pourrait notamment être mobilisé dans les zones urbaines de l'agglomération de Reims, afin de fluidifier les parcours résidentiels des ménages qui rencontrent des difficultés à accéder à la propriété.

D'autres possibilités de dissociation du foncier et de la construction, aujourd'hui rarement mises en œuvre, peuvent être mobilisées. Le Bail Réel Immobilier, à titre d'exemple, est un contrat par lequel le preneur s'engage à construire ou réhabiliter des constructions existantes pour créer des logements intermédiaires, pour une durée de 18 à 99 ans.

Favoriser le développement du rôle des bailleurs sociaux en tant que prestataires de services :

- Pour cela, faire évoluer les textes sur la conception, l'attribution et le financement d'un service associé à un logement, permettant aux bailleurs de sécuriser le montage juridique et financier des nouveaux produits logements à destination de publics spécifiques (jeunes, étudiants, personnes âgées, ...) et de trouver des solutions juridiques pour facturer les services rendus.
- On peut citer par exemples :
 - o Le montage de résidences intergénérationnelles avec services : il est demandé la possibilité d'établissement d'une convention APL type pour ces résidences (aujourd'hui : une convention par public et par type de financement).
 - o La gestion de logements étudiants, proposant un service complémentaire de location d'un kit de meubles : il est demandé de réviser à la hausse les montants plafonds réglementaires des forfaits de meubles (fixés par l'arrêté du 7 décembre 2009), jugés inadaptés à l'équilibre financier de cette prestation de service.

Le projet mené par l'ARAUSH avec les bailleurs de l'Allier : la complexité juridique de la prestation de services par les bailleurs sociaux

Le projet mené par l'ARAUSH visait à montrer la complexité juridique de la mise en place de services prestés par le bailleur social, à destination de publics spécifiques, et à déterminer dans quelle mesure les innovations de service portées par les bailleurs sociaux de l'Allier pouvaient entrer dans le cadre juridique actuel.

Les conclusions se sont appuyées sur deux dispositifs mis en place par des bailleurs de l'Allier. Le premier est une résidence intergénérationnelle développée par l'OPH Moulins Habitat, à savoir une résidence rassemblant différents types de logements : logements foyers pour personnes âgées, logements de résidence sociale pour jeunes et logements ordinaires (PLAI, PLUS, PLS), avec cinq conventions APL différentes. Ces logements sont couverts par deux régimes juridiques distincts (logements ordinaires et logements foyers). La mise en œuvre du principe « donnant-donnant » (échange de services) au sein des résidences intergénérationnelles fait l'objet d'un flou juridique aujourd'hui, car le législateur travaille sur les situations dans lesquelles une personne âgée reçoit un jeune chez elle, pas dans le cadre de résidences avec des logements distincts et des espaces communs.

De plus, mettre en place ce type de résidences présente un fort risque juridique pour le bailleur dans le cas de refacturation aux locataires de services d'animation ou d'accompagnement des personnes âgées par exemple. L'ANCOLS a déjà critiqué dans ses rapports l'activité d'organismes ayant mis en place ce type de services, en indiquant qu'ils ne rentraient pas dans le champ de l'objet social d'un organisme Hlm et ne pouvaient pas faire l'objet d'un quittancement. Un travail doit donc être mené avec l'Etat pour clarifier la limite entre l'accompagnement social dû par les bailleurs sociaux, de plus en plus sollicités par les partenaires du territoire sur ces sujets, et celui qui n'entre pas dans le champ de sa mission d'intérêt économique général. La plupart des bailleurs qui mettent en place ce type de démarches s'appuient sur des associations ou des CCAS pour la prise en charge des services aux locataires, sans les prester eux-mêmes.

L'OPH de Montluçon Habitat a, quant à lui, développé un dispositif de location de meublés à destination des étudiants, suite à une reprise d'une résidence du Crous. En partenariat avec une société d'ameublement, l'OPH a pu élaborer une tarification intégrant la location des meubles et de la vaisselle à prix coûtant, avec un accord de la préfecture pour un test sur 10 logements en 2015. De nombreux étudiants sollicitent aujourd'hui ce service et la résidence ne dispose plus d'aucun logement vacant. En ce qui concerne le cadre juridique, le CCH admet plusieurs exceptions à la règle qui interdit à un organisme Hlm de louer des logements meublés : il est possible de louer un meublé à des étudiants, des apprentis ou des personnes de moins de 30 ans (avec passage en CAL pour une durée d'un an, sans droit de maintien dans les lieux). La majoration de loyer correspondant au prix des meubles ne peut pas dépasser un montant maximal révisé au 1^{er} janvier de chaque année sur la base de l'IRL. L'ANCOLS prête attention au respect de ces modalités.

Le cadre juridique représente un frein au développement de nouvelles activités par les bailleurs sociaux en territoire détendu, visant à mieux accompagner les publics fragiles et à garantir leur modèle économique en se positionnant sur des besoins spécifiques. Les questions des limites de la mission d'intérêt général portée par le bailleur et du quittancement de ces services, qui garantissent leur modèle économique, représentent les freins les plus prégnants. Cependant, bien que des ajustements restent possibles pour plus d'agilité et d'adaptabilité aux besoins, le cadre juridique existant offre déjà des possibilités strictement encadrées, qui nécessitent un travail partenarial pour être mises en œuvre.

Conclusion

Les organismes Hlm intervenant en territoires détendus doivent relever de nombreux défis : repenser leurs stratégies patrimoniales afin de les mettre en cohérence avec les dynamiques territoriales, améliorer leur qualité de service et leur politique marketing afin de se rendre visible dans un marché très concurrentiel, se positionner sur de nouvelles missions afin de répondre aux besoins des territoires et garantir leur équilibre économique...

L'ensemble de ces leviers de stabilisation et de développement ne peuvent être actionnés qu'en s'inscrivant au sein d'un réseau partenarial de réflexion et d'action. Les organismes Hlm de territoires détendus doivent fonctionner en réseau, non seulement interbailleurs, afin de construire une stratégie commune de sensibilisation des élus et de contribution aux politiques locales de l'habitat et réduire la pression de la concurrence entre organismes, mais également partenarial. La seule manière d'aboutir à des politiques locales de l'habitat bénéfiques à la fois pour le territoire, les habitants et les organismes Hlm est de travailler à une vision commune, cohérente et sur le moyen-long terme, dans un contexte où les territoires se recomposent. Plusieurs projets menés dans le cadre de cet AMI associaient d'ailleurs étroitement les partenaires, voire portaient sur la construction d'une capacité d'intervention à l'échelle du territoire.

Pour réduire leur vacance, les bailleurs intervenant en territoires détendus devront également déployer de nouvelles stratégies patrimoniales fondées sur une analyse précise des besoins du territoire et des attentes des publics ciblés. Ces stratégies patrimoniales peuvent consister en différents leviers : démolition de logements obsolètes, construction de logements de qualité et correspondant aux attentes locales, reconstruction sur site ponctuelle en périmètre ANRU, transformation des usages des logements existants pour répondre à d'autres demandes que celles des ménages, ... Cette stratégie d'adaptation connaît cependant de nombreux freins, financiers (elle suppose des investissements qui ne sont pas toujours accompagnés par des financements à la hauteur des enjeux) mais aussi règlementaires (les politiques du logement, d'attribution, de l'ANRU... sont très largement conçues pour des territoires en tension). Les freins sont enfin juridiques (à titre d'exemple, la transformation des usages des logements existants est très contrainte par la loi).

Les bailleurs de territoires détendus, qui évoluent dans un environnement fortement concurrentiel et connaissant une importante porosité du marché, doivent aussi mettre l'accent sur leurs atouts par rapport au logement privé, afin de se démarquer. Les politiques liées à la qualité de service, à la présence de proximité ou à l'accompagnement des publics fragiles par exemple, peuvent être mises en valeur via des actions commerciales et marketing ciblées. L'atout de la présence et de la proximité territoriale, de la réponse aux plus précaires, qui est majeur dans un pays très largement fracturé territorialement, sera un point essentiel à considérer dans le cadre de la recomposition du tissu des organismes que doit organiser la prochaine loi sur le logement.

Enfin, les bailleurs sociaux de territoires détendus peuvent, tout en continuant à exercer et valoriser leur cœur de métier, se repositionner sur d'autres missions d'intérêt général en apportant une nouvelle offre de service pour les habitants et en développant de nouvelles compétences au profit des collectivités locales. C'est notamment le cas pour des nouveaux services, des compétences d'aménagement ou d'intervention sur le parc privé, notamment les copropriétés dégradées qui rendent plus complexes le traitement du parc social limitrophe, mais qui rencontrent de nombreux

freins réglementaires. Là aussi, la prochaine loi sur le logement pourrait favoriser l'extension des compétences des organismes HLM pour leur accorder à la fois souplesse et sécurité dans leurs interventions.

Synthèse des propositions

1. ENCOURAGER LES STRATEGIES DE RECOMPOSITION PATRIMONIALE

Afin de permettre une évaluation partagée des besoins en logements et renforcer le rôle des organismes Hlm dans la construction des politiques locales de l'habitat, il est proposé de :

- Rendre obligatoire la construction d'Observatoires locaux de l'habitat partagés entre les partenaires ;
- Inscrire dans le CCH la nécessité d'un porter à connaissance commun, dans le cadre de la préparation des PLH / PDH ;
- Mettre en place des Conférences locales de financeurs sur les territoires ;
- Au sein des PLH, rendre obligatoire l'inscription des objectifs de démolition et de réhabilitation, chiffrés et territorialisés ;
- Réguler et adapter les volumes d'agrément donnés par l'Etat et les objectifs des PLH à la réalité des besoins (un agrément pour la construction neuve ne saurait être donné sans recomposition préalable du parc par le bailleur).

Afin de permettre une démolition de l'offre obsolète à la hauteur des enjeux, il est proposé de :

- Mieux financer la démolition en zone B2 et C et hors ANRU ;
- Prolonger les financements RIAD de la CDC pour donner un véritable effet de levier aux financements d'Etat et aux fonds propres mis par les organismes ;
- Exonérer de TFPB les logements vacants dans les immeubles en attente de démolition.

Afin de permettre la construction d'une offre de logements attractive et économiquement adaptée à la population de ces territoires, il est proposé de :

- Renforcer le financement de la construction en territoire détendu, en priorisant l'aide vers les PLAI et les opérations d'acquisitions-améliorations ;
- Renforcer les interventions d'Action Logement en territoires détendus où continue à se faire une collecte ;
- Faciliter au cas par cas la reconstitution d'une partie de l'offre de logements locatifs sociaux sur un quartier QPV en territoire détendu dans le cadre d'un projet global.

Afin de faciliter l'évolution de l'usage des logements existants et ainsi lutter plus efficacement contre la vacance en territoire détendu, il est proposé de :

- Rendre possible réglementairement pour les organismes Hlm les locations saisonnières à des touristes, curistes, ... ;
- Rendre possible réglementairement la location de logements à un centre hospitalier ;
- Simplifier les démarches nécessaires aux changements d'usage.

2. CONSOLIDER LES METIERS TRADITIONNELS DU BAILLEUR SOCIAL POUR LES ADAPTER AUX EXIGENCES SPECIFIQUES DES MARCHES DETENDUS

Afin d'optimiser les conditions de gestion locative et de performance économique des organismes Hlm, il est proposé de :

- Encourager la généralisation des CAL dématérialisées en secteurs détendus
- Adapter la Loi Egalité et Citoyenneté et la future Loi ELAN aux contextes spécifiques des territoires détendus. Car si les finalités sont partagées, les modalités doivent être nécessairement adaptées :
 - Autoriser la sous-occupation des logements ;
 - Accélérer la mise en place des CIA pour tenir compte des spécificités du territoires
 - Autoriser une révision de la politique de loyers plafonds et pratiqués afin de permettre la mise en adéquation des loyers avec le marché.

3. ELARGIR LE CHAMP DES COMPETENCES ET DES MISSIONS DU BAILLEUR POUR REpondre AUX BESOINS DU TERRITOIRE ET RENFORCER SON MODELE ECONOMIQUE

Afin qu'un organisme puisse assurer, dans des conditions juridiques et économiques sécurisées, le développement de nouvelles missions d'accompagnement des collectivités locales et des projets de territoires, il est proposé d'assouplir la réglementation pour favoriser :

- La réalisation pour le compte des collectivités locales ou leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ;
- La maîtrise d'ouvrage directe d'équipements, bureaux, commerces sans que des logements leur soient forcément attachés ;
- La maîtrise d'ouvrage-VEFA : construction puis vente d'équipements, services, bureaux, commerces, ... sans que des logements leur soient forcément attachés ;
- La régie directe d'aménagement de ZAC ;
- Le portage d'opérations d'aménagement pour le compte de collectivités locales ;
- L'acquisition, le recyclage, puis la gestion de logements en copropriétés dégradées.

Concernant les interventions en centres anciens qui impliquent un investissement opérationnel, temporel et financier important, il est proposé de :

- Faciliter la mise en place de Conférences de projets sur un territoire, réunissant un collège d'acteurs pour définir une stratégie, hiérarchiser les projets, convenir d'un processus partenarial, identifier les dispositifs opérationnels, mobiliser des financements, capitaliser ;
- Développer l'intermédiation locative afin de permettre le renforcement de l'attractivité des centres anciens, le développement du parc social et la réduction de la vacance ;
- Développer le dispositif de bail à réhabilitation, permettant de contribuer à la réhabilitation du parc privé en créant du logement social temporaire ;
- Autoriser en zone C, dans les centres bourgs structurants, une dérogation pour la défiscalisation ;
- Proposer une dérogation en zone C pour les aides à la réhabilitation.

Il est également proposé d'encourager les dispositifs réglementaires permettant de dissocier le foncier de la construction :

- Permettre la création d'un Office de foncier solidaire (OFS) adapté aux territoires détendus. Son adaptation en territoire détendu pourrait être de transformer l'équivalent foncier en équivalent réhabilitation par exemple ;
- Encourager l'utilisation d'autres dispositifs déjà existants : bail à construction et bail réel immobilier notamment.

Enfin, il est proposé de favoriser le développement du rôle des bailleurs sociaux en tant que prestataires de services :

- Pour cela, faire évoluer les textes sur la conception, l'attribution et le financement d'un service associé à un logement, permettant aux bailleurs de sécuriser le montage juridique et financier des nouveaux produits logements à destination de publics spécifiques (jeunes, étudiants, personnes âgées, ...) et de trouver des solutions juridiques pour facturer les services rendus.

Annexe : résumé des 10 projets retenus

- **Définir des projets de développement adaptés aux marchés de l'Yonne** : Porté par l'USH Bourgogne associant les organismes du département et les collectivités, ce projet doit permettre à l'inter-organisme de participer à la définition d'un projet de développement adapté aux marchés détendus. Dans une recherche de cohérence, l'inter organismes portera aussi sur l'élaboration d'une stratégie patrimoniale commune.
- **Rationaliser les stratégies patrimoniales dans le Cher** : Aux côtés de la coopérative Hlm Vie et Lumière et de la Sacicap Procvivis Berry, l'ESH France Loire propose de mettre en place une stratégie patrimoniale rationalisée (modalités réglementaires et de financement de la démolition, déclassement et changement d'occupation), tout en travaillant sur les conditions de re tension des marchés et de production d'accession sociale.
- **Améliorer la performance économique et sociale des organismes de l'agglomération de Nevers** : La communauté d'agglomération de Nevers et l'USH de Bourgogne fédérant tous les organismes du territoire, proposent de travailler sur les possibilités d'adaptation des politiques nationales aux territoires locaux, pour concilier performances sociales et économiques des organismes Hlm dans un environnement très contraint par la détente et la faible attractivité de ces territoires.
- **Développer et adapter l'offre locative sociale dans le Livradois Forez** : Porté par l'AR Auvergne et les organismes dans une démarche de partenariat avec le PNR Livradois Forez, le projet vise à améliorer l'intervention des bailleurs sociaux dans les territoires ruraux par l'élaboration d'une charte co-construite entre organismes et collectivités. La contribution au SRADDET, permettra de définir le rôle des bailleurs sociaux dans la reconquête d'attractivité des centres bourgs.
- **Construction d'une expertise territoriale partagée dans la métropole Rémoise** : Reims Métropole, l'AR Champagne Ardenne et les organismes veulent renforcer leur organisation et coopération dans la mobilisation d'une expertise territoriale partagée. La recherche d'outils et de stratégies foncières communes constitue l'une des approches spécifique au projet. Un équilibre global du marché de l'habitat par la participation aux politiques d'aménagement (PLU, PLH, SCOT, zonage du financement du LLS) est aussi recherché.
- **Développer l'offre de services des bailleurs de l'Allier** : L'AR Auvergne et les organismes mettent en avant le rôle des bailleurs sociaux en tant que prestataires de services sur les territoires et la nécessité d'assouplissement du cadre législatif répondant ainsi aux besoins des populations locales. Le projet cherche à s'inscrire dans la mise en place du schéma départemental d'accessibilité aux services dont l'Allier est un territoire d'expérimentation.
- **Mieux identifier les enjeux et les besoins dans la Creuse** : Creusalis, OPH de la Creuse met en place des ateliers thématiques ouverts à l'ensemble des acteurs locaux pour faire émerger des propositions et outils nouveaux. Ces ateliers ont vocation à répondre aux besoins et aux défis de l'aménagement pour accompagner un projet de territoire et la redynamisation du marché.

- **Maintenir la mixité dans le QPV d'Argentan (Orne) :** Orne Habitat propose d'élaborer une stratégie de recomposition de l'offre en prenant en compte la demande locale. Sur la commune d'Argentan la question des moyens de maintenir la mixité dans les QPV en territoires détendus se pose particulièrement.
- **Développer le partenariat local pour la restructuration du patrimoine Ligérien :** Déjà à l'initiative de plusieurs dispositifs traitant de la recomposition du patrimoine, l'AMOS 42, regroupant les organismes du département, propose de continuer ce travail en expérimentant de nouvelles démarches, partenariats et adaptations législatives. L'articulation avec le parc privé ainsi que les moyens d'infléchir la spécialisation sociale centre-périphérie sont des enjeux de cette proposition.
- **Construire le projet global de renouvellement de la Ville de Saint Vallier (Drôme) :** Sur un territoire en déprise et en difficulté qui n'est pas pris en compte par les dispositifs spécifiques de la politique de la ville, cette proposition pose la question de l'évolution du rôle et métier des organismes en territoires détendus qui devient des outils et acteurs privilégiés de la collectivité. L'identification des contraintes et blocages réglementaires à l'exercice de missions nouvelles, en intervenant dans le secteur privé, est l'un des objectifs recherchés.