

Appel à Manifestation d'intérêt des organismes hlm intervenant sur les territoires dits « détendus »

Préambule

L'Association Régionale Auvergne de l'Union Sociale pour l'Habitat, a décidé en 2014 d'inscrire dans son plan d'action la question de l'habitat social en territoires détendus. Fin 2014, elle s'est ainsi associée à la rédaction du *Manifeste pour une autre politique de l'habitat en territoires détendus* initiée et pilotée par l'USH Bourgogne, aux côtés des associations régionales de Lorraine, Franche Comté et Champagne Ardennes.

La participation à l'élaboration de ce *Manifeste* a généré des travaux inter-bailleurs à l'échelle de l'Auvergne, avec pour conséquence une forte appropriation du sujet par les organismes qui se sont chargés, appuyés par leur association régionale, de sensibiliser les élus sur cette question lors de diverses manifestations locales.

L'appel à Manifestation d'Intérêt lancé par l'Union Sociale pour l'Habitat présente pour les organismes d'Auvergne l'opportunité de prolonger activement et concrètement la démarche inter-régionale du *Manifeste* dans un contexte local où les collectivités et notamment les Départements s'emparent de cette question dans leur politique de l'habitat.

L'axe d'expérimentation retenu dans la présente réponse à l'AMI

En Auvergne, près de 60% du parc social public est situé en territoire détendu, qu'il s'agisse d'anciens pôles industriels en décroissance ou de secteurs plus ruraux.

Dans ces territoires, la majorité des bailleurs de l'ancienne région d'Auvergne partagent les mêmes problématiques et questionnements.

Sollicités par les collectivités, ils interviennent régulièrement pour créer du logement en acquisition réhabilitation dans du patrimoine ancien, contribuant ainsi à la sauvegarde de ce patrimoine d'une part et à la préservation de la qualité architecturale et urbaine des centres-bourgs d'autre part. L'enjeu est donc d'offrir des logements de qualité proche des services à une population vieillissante ou à des jeunes actifs.

Or, quel que soit le département concerné, ces logements sont confrontés à une obsolescence de plus en plus rapide : ils ont de plus en plus mal à se louer, les habitants leur préférant des pavillons construits le plus souvent en extension urbaine.

Sur ces territoires, la concurrence est forte entre produits et opérateurs, qu'il s'agisse d'accession à la propriété ou de parc locatif public, privé ou communal, le volume de ce dernier pouvant être considérable sur certains territoires les plus ruraux.

Ainsi, dans ce contexte, ces opérations locatives en centre-bourg ou en centre-ville présentent plusieurs risques du point de vue des bailleurs sociaux :

- un risque foncier (indivision, imbrication du foncier...);

- un risque financier lié à un montage plus complexe que les opérations locatives classiques ; risque accru lors d'opérations mixtes comportant un local commercial ;
- un risque accru de recours contentieux en amont compte-tenu de la présence de voisinage immédiat ;
- un risque locatif lié à la concurrence entre opérateurs et entre produits (locatif public, locatif privé, locatif communal, accession).

De leur côté, les finances publiques locales ne permettent pas de prendre en charge ces opérations de requalification urbaine ou d'y contribuer à la hauteur des enjeux.

Néanmoins, les bailleurs d'Auvergne souhaitent affirmer leur mission d'intérêt général et conserver leur rôle d'opérateur dans les territoires ruraux et détendus, convaincus que leur expertise peut utilement être mise au service des politiques locales des territoires ; qu'il s'agisse de participer à des opérations globales de requalification ou au développement de services à destination des populations vieillissantes et des jeunes actifs.

Les bailleurs ont en effet acquis une expertise considérable en matière de :

- logements et de services pour les personnes âgées (labellisés ou non « Habitat seniors service »), en foyers ou pas,
- logements et de services pour les étudiants et les jeunes actifs (logements meublés ou non),
- gestion de co-proprétés,
- etc

Conscients qu'il existe un décalage de perception entre quelques élus qui considèrent que les bailleurs sont encore trop peu présents dans ces territoires, et la réalité vécue par les organismes au quotidien, ils souhaitent profiter de l'Appel à Manifestation d'Intérêt de l'USH pour co-construire, avec une collectivité et ses partenaires, une charte ou un protocole dans le but d'améliorer l'intervention des bailleurs sociaux dans les territoires ruraux. La démarche s'appuiera sur la définition de quelques principes de collaboration visant à l'opérationnalité des politiques locales de l'habitat en milieu rural.

Ce travail collaboratif permettra d'envisager ensemble comment un territoire peut s'organiser pour optimiser et adapter son offre de logements.

le protocole cherchera à apporter des éléments de réponse aux questions suivantes :

- L'intervention des organismes doit-elle être différenciée selon le type de territoire et le niveau de polarité ?
- Comment évaluer les risques (techniques et financiers) d'une opération et par la suite les répartir entre opérateurs et les équilibrer ?
- Comment articuler l'action des différents intervenants pour limiter les risques et permettre la faisabilité et la viabilité d'opérations de revitalisation des centres-bourgs ?
- Comment travailler ensemble, dès l'amont, à l'émergence de projets qui allient qualité architecturale, qualité d'usage et frugalité ?
- Comment évaluer les besoins de logements pour permettre un parcours résidentiel adapté au territoire et définir des produits logement ? Quelle place de l'accession sociale ?
- Quelle réponse des organismes aux besoins en logement ? production neuve, restructuration démolition ? Comment concevoir un PSP à l'échelle du territoire ?
- Comment articuler le parc des bailleurs et celui des collectivités : faut-il définir une politique locale d'attribution commune aux 2 parcs de logements dans le cadre des futures conférences intercommunales du logement qui pourraient être mises en place suite à la loi Egalité et Citoyenneté ?

- Quelles modalités d'intervention des bailleurs ? seuls ? en inter-bailleur via une structure dédiée ?

Ce protocole pourrait remplir plusieurs fonctions :

- Sensibiliser les élus du territoire : une restitution sera faite aux élus communaux et intercommunaux à la fin de la mission.
- Contribuer au SRADDET de la Région (ou pour la région) Auvergne Rhône Alpes.
- Alimenter le débat au niveau national, au sein de l'USH et des fédérations d'élus, sur le rôle des bailleurs sociaux dans la reconquête de l'attractivité des centres-bourgs.

Une expérimentation en partenariat avec le Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional Livradois Forez

Compte tenu de l'engagement du syndicat mixte du Parc naturel régional Livradois-Forez dans la reconquête de l'attractivité des centres-bourgs d'une part, et de ses réflexions sur la mise en place d'un outil coopératif d'aide à la réalisation d'opérations de centre-bourg d'autre part, les bailleurs sociaux de l'ancienne région d'Auvergne présents sur ce territoire ont sollicité cet établissement public pour travailler ensemble sur ces questions dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt de l'USH.

Lors de son comité syndical du 5 juillet 2016 les élus du Parc ont accepté à l'unanimité de participer à cette démarche considérant qu'elle fait écho à la philosophie du Parc qui est de tisser des liens et des réseaux.

Territoire rural et détendu, le Parc Livradois-Forez présente en outre l'intérêt de poser la question des liens entre secteur rural et secteur urbain.

D'une part, le nouveau découpage intercommunal verra début 2017 plusieurs communes rejoindront des communautés d'agglomération, qui seront donc appelées à être partie prenante du syndicat mixte du Parc :

- au sud du territoire, dans sa partie Haute-Loire, des communes intégreront le périmètre de la communauté d'agglomération du Puy-en-Velay,
- à l'est, dans sa partie Loire, toutes les communes du Parc intégreront le périmètre de la communauté d'agglomération Loire-Forez

D'autre part, la communauté de communes de Billom-Saint-Dier Vallée du Jauron, située au deux-tiers dans le Parc, est située dans le Scot du Grand Clermont, qui tout comme le Scot d'Issoire et prochainement le Scot Livradois-forez conforte une certaine armature urbaine et indique des objectifs quantitatifs et spatiaux en termes de production de logement.

- o une question centrale et partagée : «la transition énergétique pour la croissance verte».
 - o des préoccupations communes : étalement urbain, maîtrise foncière, requalification des centres-villes et centres-bourgs, continuité écologique, mobilité durable, efficacité énergétique...
 - o des spécificités et des complémentarités qui induisent une obligation de coopération/solidarité entre les territoires
- L'ingénierie : optimisation et mutualisation de moyens humains
 Le syndicat mixte du Parc a créé en 2013 l'Atelier d'urbanisme en Livradois-Forez pour accompagner les communes et communautés de communes dans leurs projets en matière d'urbanisme et d'aménagement. La contribution financière de 19 communautés de communes à ce dispositif mutualisé a permis de renforcer l'ingénierie du syndicat mixte du Parc avec 2 postes dédiés à ce service (une centaine de dossiers traités à ce jour) :
- o 19 communautés de communes adhérentes
 - o 2 CAUE (Puy-de-Dôme, Haute-Loire)
 - o 3 DDT (Puy-de-Dôme, Haute-Loire et Loire)
 - o L'agence locale de l'énergie et du climat du Puy-de-de-Dôme (l'Adhume)
 - o La délégation régionale de 'ADEME

Le syndicat mixte du Parc s'est également doté en 2015 d'un poste « adossé » à l'Atelier d'urbanisme et dédié à l'accompagnement des projets de requalification des centres-bourgs. Une trentaine de projets sont en cours ou à l'étude avec des initiatives communales et intercommunales ambitieuses auxquelles les bailleurs participent : Olliergues, La Monnerie-le-Montel, Courpière, Ambert, Allègre, Cunlhat, Châteldon...d'autres sont à l'étude à Sauvessanges, Sauxillanges, St Jean des Ollières, Billom...

- Sur la question de la maîtrise foncière, une convention avec l'EPF Smaf Auvergne
 L'EPF-Smaf Auvergne propose depuis quelques mois une convention d'ensemble aux communes qui se sont dotées de vision stratégique d'ensemble pour l'évolution et la reconquête de leur centre-bourg. A ce jour, 3 conventions ont été signées entre l'EPF Smaf, le syndicat mixte du Parc et les communes d'Olliergues, Ambert et Châteldon.
- Sur le montage et le financement des opérations : une démarche coopérative à l'étude
 Le syndicat mixte du Parc a confié à la SCET, filiale de la Caisse des Dépôts, une première « analyse prospective pour la mise en place d'un outil d'aide à la réalisation d'opérations en centre-bourg adapté au contexte local ». Les conclusions de ce travail démontrent l'intérêt de créer un outil d'investissement de type SCIC (Société coopérative d'intérêt collectif) – dans cette perspective, une mission d'étude de faisabilité et d'accompagnement à la mise en place de la SCIC sera engagée par le syndicat mixte du Parc courant du second semestre 2016.
- Sur la question des méthodes : des démarches participatives privilégiées
 Le programme « Habiter autrement les centres-bourgs » et les missions d'accompagnement de l'Atelier d'urbanisme en Livradois-Forez ont été l'occasion de réinventer les méthodes d'accompagnement des projets.
 La résidence d'architectes, testée à Châteldon (5 mois avec le collectif Etc), à Courpière, La Monnerie-le-Montel, plus récemment à Olliergues, Ambert (8 mois avec le groupement l'Association), en cours à Sauxillanges (même groupement l'Association), a démontré la pertinence de cette méthode pour mobiliser les élus et les habitants.

■ Les bailleurs présents sur le Parc Naturel Livradois Forez

6 bailleurs possèdent du patrimoine sur le territoire du Parc et sont d'accord pour participer à cette démarche

Bailleur	Patrimoine (nb de logements)
Auvergne Habitat	348
Dom'aulim	45
Le Foyer Vellave	6
Opac 43	69
Ophis Puy-de-Dôme	2055
SCIC Habitat	25
Loire Habitat	63
Bâtir et loger	8
Cité Nouvelle	8
TOTAL	2627

Les partenaires pressentis pour cette expérimentation

En accords avec le Parc, les partenaires suivants seront associés à cette expérimentation :

Caisse des Dépôts

DREAL

EPF SMAF et EPORA

Action Logement

CGET

CD63 et CD43

Région

EPCI dès 2017

Les moyens mobilisés pour cette expérimentation

Pour travailler sur cette expérimentation sur une année, les bailleurs les plus présents sur le territoire, le syndicat mixte du Parc Livradois-Forez et l'Association régionale Auvergne mobiliseront du personnel à hauteur de 1 jour par mois pendant 10 mois pour un responsable et un collaborateur soit une vingtaine de jours homme estimée par structure, ce qui représenterait un minimum de 80 jours/homme sur 10 mois sur ce projet.

Il est convenu qu'un premier rendez-vous serait fixé au second semestre 2016 pour définir conjointement le contenu de la mission d'un prestataire et retenir si besoin quelques territoires de référence pour cette expérimentation.

Les partenaires sont d'ores et déjà prêts à mobiliser des moyens si la démarche était prolongée au-delà de la première année (sous réserve de la poursuite de la participation de la CDC).