

TERRITOIRES

Etude

Les villes moyennes et l'habitat

Les 6 et 7 juin derniers, se sont tenues, à Colmar, les Assises de la **Fédération** des Villes Moyennes⁽¹⁾. A cette occasion, est parue une étude inédite USH/CDC sur l'habitat dans les villes moyennes.

Confiée à Habitat et Territoires Conseil et soutenue financièrement par la CDC et l'USH, cette étude intitulée « Les villes moyennes et l'habitat : portraits de territoires et stratégies habitat »⁽²⁾ porte sur 189 villes moyennes (de 20 000 à 100 000 habitants représentant 6 millions d'habitants) appartenant à 176 EPCI, soit 10 % de la population.

Les villes moyennes jouent un rôle essentiel dans l'armature urbaine et dans l'animation des territoires et disposent de beaucoup d'atouts en termes d'attractivité pour les ménages qui y plébiscitent la qualité de vie. Elles possèdent cependant un taux de chômage plus élevé et des revenus moindres qui mènent les populations jeunes et âgées à se concentrer dans les centres-villes, tandis que les jeunes couples avec enfants partent pour la périphérie en concourant à l'étalement urbain.

Concernant l'attractivité résidentielle et économique des villes moyennes, l'étude indique que l'enjeu est d'articuler au mieux les politiques de développement économique local, d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'habitat. Il y a une tendance forte à assimiler politique de l'habitat et développement d'une offre

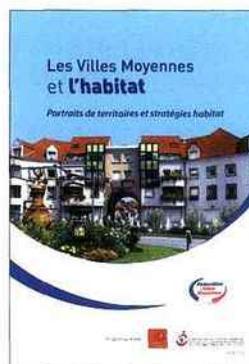
nouvelle, alors que des besoins très importants de requalification et d'adaptation de l'offre existent dans les territoires.

Sur le parc existant, il faut agir dans un premier temps via la réhabilitation du parc privé et social (avec notamment une dimension de rénovation urbaine des quartiers); et, dans un second temps, sur la résorption de la vacance surtout dans le parc privé.

Eu égard à la faible tension générale des marchés, la question de l'offre nouvelle n'est pas la plus prégnante dans les villes moyennes. Cependant, l'étude insiste sur la nécessité de maintenir l'attractivité en réaffirmant le rôle essentiel des villes moyennes dans le maillage territorial. Cette offre nouvelle doit répondre aux besoins et attentes des habitants, tant en nombre de logements nécessaires que de type d'habitat, tout en limitant l'étalement urbain et en évitant la spécialisation croissante des villes centres sur les populations les plus jeunes et les plus âgées.

L'étude souligne que le renouvellement du tissu urbain des villes moyennes et de leurs intercommunalités passe par le développement d'une offre en accession sociale à la propriété à coûts maîtrisés

qui réponde aux aspirations des ménages. Cette offre doit être plus diversifiée en associant plus souvent l'offre locative sociale avec une offre en accession sociale à la propriété.



L'étude donne également les résultats d'un sondage réalisé par le CSA : les villes moyennes sont plébiscitées par les Français pour leur qualité de vie. © DR

Les Hlm, principal partenaire des collectivités locales

Le logement social est déjà bien présent dans les villes moyennes. L'étude identifie les organismes Hlm comme le principal partenaire de la collectivité locale, travaillant avec elle sur la définition des besoins, des produits, le peuplement, la qualité de service... Il faut préserver le modèle économique du logement social via le maintien sur le long terme de la TVA à taux réduit sur les opérations de construction et d'amélioration du parc social et la préservation des fonds propres des organismes.

Pour résoudre la crise du logement en France, et pour que les villes moyennes conservent leur attractivité, l'étude incite à agir en profondeur sur l'ensemble des postes qui forment le prix, à la fois le loyer, le foncier et la maîtrise des normes. Les loyers et les prix de l'immobilier sont plus faibles dans les villes moyennes que dans les grandes métropoles mais il n'en demeure pas moins qu'ils sont structurellement élevés et représentent un effort financier de plus en plus difficile à suivre pour les acteurs.

Au niveau du foncier, l'étude suggère de pénaliser la rétention des terrains, de mettre à disposition le foncier d'Etat et d'avoir recours à des Etablissements publics fonciers régionaux.



Vue aérienne Grand Marais à Saint-Nazaire. © DR

Il faut également maîtriser et stabiliser les normes en ayant une vision globale et transversale au lieu d'accumuler les contraintes locales et nationales.

L'étude aborde aussi le rôle de l'Etat dans la gouvernance. Il doit veiller à assurer un maillage équilibré du territoire; c'est pourquoi il faut territorialiser les politiques de l'habitat, et reconnaître l'EPCI comme chef de file de l'habitat. L'Etat doit également inciter à la mutualisation des effectifs et des services logement et habitat de la ville centre et de l'EPCI. Il doit favoriser la mise en place des observatoires de l'habitat, du PLU intercommunal, du guichet unique et réformer la fiscalité locale pour une plus grande solidarité financière entre EPCI, et au sein de ces derniers, entre communes. ■

(1) Les Assises ont été ouvertes par Anne-Marie Escoffier, ministre déléguée auprès de la ministre de la Réforme de l'Etat, chargée de la Décentralisation.

(2) A télécharger sur www.villesmoyennes.asso.fr

Garonne Développement Le GIE, partenaire des collectivités



Aux Portes de Toulouse, à Escalquens, commune de 6 000 habitants en pleine croissance qui atteindra prochainement 20 % de logements sociaux, le GIE Garonne Développement apporte son savoir-faire dans l'assistance à maîtrise d'ouvrage, pour la construction de la résidence HPE « L'Enclos du Château », 72 logements sociaux mixtes individuels/collectifs. Maîtrise d'œuvre : Agences Damon et Lissarrague, architectes. Livraison : été 2013. © DR

L'habitat dans les villes moyennes en chiffres

- Villes moyennes et leurs intercommunalités = 20 % de la population française;
- taille moyenne des ménages dans les villes moyennes : 2,08 contre 2,28 pour la France entière;
- 25% de taux de logements sociaux;
- 176 ZUS dans les villes moyennes;
- 5,4 nouveaux logements pour 1000 habitants par an contre 6 pour la France entière;
- taux de propriétaires de 44 % dans les villes moyennes contre 58 % sur la France entière;
- croissance démographique faible;
- taux d'activité des actifs de 15 à 64 ans faible : 59 % contre 64 % pour la France entière;
- taux de chômage des actifs de 15 à 64 ans élevé : 15 % contre 11 % pour la France entière;
- taux de vacance de 8,2 % sur l'ensemble du parc dans les villes moyennes en 2008 contre 6,6 % dans la France entière;
- 64 % du parc des villes moyennes date d'avant 1975;
- services habitat au sein des EPCI de taille réduite : près des 3/4 se composent de moins de 3 personnes.

Un an après sa création, en 2012, sous l'impulsion du Conseil général de la Haute-Garonne pour répondre aux besoins en logements liés au dynamisme démographique du département, le Groupement d'intérêt économique (GIE) Garonne Développement affiche une bonne santé économique et financière, et peut envisager l'avenir sereinement avec quatre années de chantier d'ores et déjà programmées devant lui.

Réunissant les moyens et les compétences dédiés à la maîtrise d'ouvrage de l'OPH 31, de la SA des Chalets et de la Société Coopérative Hlm de la Haute-Garonne (groupe des Chalets), le GIE accompagne les collectivités dans leurs projets d'urbanisation, en commençant par la maîtrise du foncier, et propose des solutions sur mesure en réponse à leurs problématiques d'aménagement, de développement, de réhabilitation et de renouvellement urbain. Fort d'une équipe de 36 personnes, il s'est fixé un objectif de production de 1000 logements chaque année, en construction neuve et en acquisition-amélioration, d'ici à trois ans, pour un investissement de 120 M€.

Ainsi, cinq grandes opérations d'aménagement (12,6 % du CA) étaient en cours de réalisation en 2012, sur une surface

totale de 91340 m² SHON, soit 889 logements, dont 106 lots à bâtir; la plus emblématique étant l'éco quartier du Midi à Ramonville-Saint-Agne. Mais ce sont les constructions neuves qui ont représenté l'essentiel de l'activité du GIE (74,6 % du CA), avec 926 dossiers financés et plus de 900 logements livrés (652 en locatif et 250 en accession sociale à la propriété, dont la part est en forte croissance). Enfin, l'action du pôle réhabilitation et renouvellement urbain (12,8 % du CA) a concouru à la lutte contre la précarité énergétique, avec l'objectif d'atteindre la classe D d'ici 2020. Par ailleurs, de nombreux projets ont vu le jour pour répondre aux besoins spécifiques, de locataires âgées, jeunes ou fragilisés. ■

La table des matières
du 1^{er} semestre 2013
paraîtra en supplément
du 30 août