

SOMMAIRE

REMERCIEMENTS.....	2
SOMMAIRE.....	3
LISTE DES SIGLES UTILISES	4
INTRODUCTION	5
 I) CONTEXTE DE L'ÉTUDE SUR LES INTERVENTIONS DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ENVERS L'HABITAT PRIVÉ.....	 7
A) PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE	7
B) PRÉSENTATION DE LA BASE DE DONNÉES.....	9
 II) ANALYSE GÉNÉRALE DES INTERVENTIONS DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ENVERS L'HABITAT PRIVÉ.....	 13
A) CONTEXTE POLITIQUE NATIONAL.....	13
B) TYPOLOGIE SOCIO – ÉCONOMIQUE DES DÉPARTEMENTS ÉTABLIE PAR L'INSEE.....	21
C) CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DES INTERVENTIONS DES COLLECTIVITÉS EN FAVEUR DE L'HABITAT PRIVÉ.....	24
 III) CARACTÉRISTIQUES DES INTERVENTIONS ENVERS L'HABITAT PRIVÉ DE CHAQUE COLLECTIVITÉ TERRITORIALE.....	 30
A) INTERVENTIONS COMMUNALES.....	30
B) INTERVENTIONS INTERCOMMUNALES.....	34
C) INTERVENTIONS DES CONSEILS RÉGIONAUX	40
D) INTERVENTIONS DES CONSEILS GÉNÉRAUX	46
 CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES.....	 56
 TABLES DES ILLUSTRATIONS	 60
 TABLE DES MATIÈRES	 62
 ANNEXES	 65

LISTE DES SIGLES UTILISES

ADCF	: Association Des Communautés de France
ADEME	: Agence de Développement Et de Maîtrise de l'Energie
ADF	: Association des Départements de France
ADIL	: Agence Départementale d'Information sur le Logement
ANAH	: Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
ANIL	: Agence Nationale d'Information sur le Logement
ARF	: Association des Régions de France
CHRS	: Centre de Réhébergement et de Réinsertion Sociale
CRL	: Contribution sur les Revenus Locatifs
EPCI	: Établissement Public de Coopération Intercommunale
FNH&D	: Fédération Nationale Habitat et Développement
FSL	: Fond de Solidarité Logement
HLM	: Habitat à Loyer Modéré
LES	: Logement Evolutif Social
MOUS	: Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
OPAH	: Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPAH RR	: OPAH de Revitalisation Rurale
OPAH RU	: OPAH de Renouvellement Urbain
PALULOS	: Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
PCS	: Plan de Cohésion Sociale
PDALPD	: Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées
PIG	: Programme d'Intérêt Général
PLA I	: Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH	: Programme Local de l'Habitat
PLS	: Prêt Locatif Social
PLUS	: Prêt Locatif à Usage Sociale
PRIG	: Programme Régional d'Intérêt Général
PSLA	: Prêt Social de Location-Accession
PST	: Programme Social Thématique
RMA	: Revenu Minimum d'activité
RMI	: Revenu Minimum d'Insertion
SAN	: Syndicat d'Agglomération Nouvelle
SIVOM	: Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples
SIVU	: Syndicat Intercommunal à Vocation Unique

INTRODUCTION

L'importance des réformes en cours – Plan de Cohésion Sociale, décentralisation - la diversité des actions territoriales et nationales et l'enjeu important que représente le logement définissent la toile de fond de cette étude.

Les derniers événements qui ont fait l'actualité, notamment en région parisienne, illustrent bien la crise que connaît actuellement le logement. L'offre actuelle ne permet pas de couvrir toute la demande, tant en quantité qu'en qualité. En effet, il existe des inadéquations entre le type de logements proposés et le type de logements recherchés par les ménages. Le prix, la taille et la situation du logement en sont les principaux exemples.

Si le logement reste en France une compétence d'Etat pour des raisons de solidarité nationale, la mise en œuvre de la politique repose sur de nombreux acteurs.

Les collectivités territoriales - Etablissements Publics de Coopération Intercommunales (EPCI), Conseils Généraux et Conseils Régionaux - se positionnent dans la politique du logement au fur et à mesure des répartitions des compétences entre l'Etat et les échelons décentralisés. Depuis la loi « libertés et responsabilités locales », chacune d'entre elles doit définir, dans le cadre de ses compétences, ses priorités en matière d'habitat et a la possibilité d'intervenir dans le logement.

Un grand nombre de collectivités n'a pas attendu ce cadre réglementaire pour intervenir en faveur du logement de leur territoire. Des politiques et des actions existent dans tous les échelons territoriaux aussi bien en direction du parc public que privé. Il est donc pertinent de se demander comment ses interventions sont réparties sur le territoire national et de quelle manière elles agissent sur la crise du logement.

Par ailleurs, la multiplication de ces interventions, favorables aux projets immobiliers, rend l'accès à l'information plus complexe, surtout pour le particulier - propriétaire bailleur ou propriétaire occupant.

La Fédération Nationale Habitat & Développement (FNH&D), en partenariat avec l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et le Ministère du Logement, a créé en 2002 une base de données accessible depuis le site de la FNH&D ou l'ANAH qui regroupent l'ensemble des aides mobilisables par les particuliers pour leurs projets logement. Ce cœur d'information a évolué au gré des changements des politiques territoriales et nationales. Il concerne toutes les interventions en faveur de l'habitat privé.

Au moment où les Communautés de Communes et les Conseils Généraux ont l'opportunité d'obtenir une délégation de compétences des aides de l'ANAH et l'Etat en faveur du logement, il est intéressant de faire un bilan des actions déjà mises en place. « Qui agit en faveur du logement privé ? De quelle manière interviennent ces politiques ? À qui bénéficient ces actions ? Quelle est la répartition territoriale de ces interventions ? Existe-t-il des inégalités géographiques ? » sont autant de questions auxquelles nous essaierons d'apporter des réponses et des explications.

Dans un premier temps, nous délimiterons précisément le cadre de cette étude et les sources d'informations utilisées. Ensuite, nous ferons le tour du contexte national en matière d'habitat et nous caractériserons de façon générale les interventions des collectivités territoriales en faveur de l'habitat privé. Enfin, nous étudierons plus finement les actions selon le statut de la structure : Communes, EPCI, Conseil Général ou conseil Régional.



I) CONTEXTE DE L'ETUDE SUR LES INTERVENTIONS DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ENVERS L'HABITAT PRIVE

A) PRESENTATION DE L'ETUDE

1 Cadre de l'étude

L'Etat, dans le cadre de sa politique en faveur du logement, a mis en place une politique ambitieuse. Les outils et les financements mis à disposition des différents bénéficiaires (collectivités locales et particuliers) sont nombreux.

En complément de ces outils et financements, les collectivités territoriales, les Etablissements Publics de Coopération Intercommunales (EPCI) et d'autres partenaires, participent de plus en plus activement à l'élaboration de la politique de l'habitat dans le cadre de projets de territoire concertés et partagés.

Concernant l'habitat privé, les aides pour acquérir, construire ou améliorer un logement se sont multipliées. Aux aides nationales, sont venues s'ajouter celles des Conseils Généraux, des Conseils Régionaux, des communes et des EPCI.

Avec la montée en puissance des prises de délégations de la compétence habitat par les Conseils Généraux, Communautés d'agglomérations et autres Communautés de communes, avec la mise en œuvre du volet "logement" du Plan de Cohésion Sociale, de nouvelles politiques de l'habitat émergent, se forgent.

2 Objectifs de l'étude

Cette étude a pour ambition d'analyser les interventions des collectivités territoriales (Régions, Départements, Communes et EPCI) française (hors DOM et TOM) en matière d'habitat privé.

À l'heure des premières signatures de délégation de compétences des aides à la pierre, alors que le Plan de Cohésion Sociale, notamment dans son programme 13, tente de mobiliser le parc locatif privé, il est en effet intéressant d'étudier les actions déjà mises en places par les collectivités locales pour développer et améliorer leurs parcs de logements privés.

Bien que le logement reste de la compétence de l'Etat, la plupart des régions et départements mais également certains EPCI et certaines communes accordent en effet des aides aux particuliers pour leur logement.

Cette étude tentera d'observer et de comprendre ces actions. Elle cherchera à caractériser les interventions selon :

- Les domaines d'intervention (accession à la propriété, amélioration de l'habitat, développement de l'offre locative, lutte contre la vacance, etc.)
- Les bénéficiaires de ces aides (propriétaires occupants, bailleurs, accédants, locataires)
- Les publics visés (personnes défavorisées, personnes âgées et handicapées, jeunes, agriculteurs, etc.)

Nous nous attacherons également à établir les grandes lignes communes des différentes collectivités territoriales : quelles sont les caractéristiques de l'action régionale en faveur de l'habitat privé ? vers quelles politiques s'orientent les départements ? etc. Cette analyse permettra par la suite de suivre l'évolution des interventions et de déceler de nouvelles politiques.

Ce rapport présente également une analyse comparative entre les différentes structures d'un même échelon. Sans qualifier les « bons » ou les « mauvais » élèves, nous tenterons de dégager les différences et points communs, s'ils existent, entre les différentes régions et les différents départements. En effet, il paraît probable que les départements « urbains » n'interviennent ni de la même manière ni envers les mêmes publics que les départements « ruraux ». Cette étape permettra par exemple de comprendre comment certaines collectivités se mobilisent en faveur de l'accueil de nouvelles populations.

3 Méthodologie

Cette étude est basée en grande partie sur l'analyse de la base de données des aides à l'habitat privé réalisée par la Fédération Nationale Habitat & Développement (FNH&D) qui contient plus de 900 fiches.

Par l'utilisation de requêtes informatiques, il a été possible de faire des rapprochements et des regroupements des aides qui ont permis d'étudier les différentes interventions des collectivités territoriales.

Ponctuellement et afin de vérifier ou d'approfondir les informations contenues dans la base, il a été nécessaire de visiter différents sites Internet tels que celui de l'Assemblée des Départements de France (ADF), de l'Association des Régions de France (ARF) ou encore de l'Association Des Communautés de France (ADCF) mais également ceux des différents conseils.

Par ailleurs, l'étude s'appuie sur une étude de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) : » La politique du logement des départements français : Etat des lieux et perspectives ».

Durant le deuxième semestre 2004, l'ANIL a mené pour l'Association des Départements de France (ADF) une enquête sur la politique du logement départementale à laquelle 3/4 des Conseils Généraux ont répondu. Cette étude dresse un bilan des projets et des politiques entrepris en matière de politique de l'habitat départementale tant rétrospectif que prospectifs.

Le travail de l'ANIL ne porte que sur l'intervention des conseils généraux, néanmoins cette approche n'est pas réductive car les départements sont pour l'instant les principaux pourvoyeurs d'aides à l'habitat. Bien que la compétence « habitat » n'apparaisse ni dans les conseils régionaux ni dans les conseils généraux, ces derniers aux vues de leurs politiques d'actions sociales sont plus investis dans le logement, notamment le logement privé. De plus, depuis l'été 2004, les départements peuvent signer une convention de délégation de compétence des aides à la pierre.

B) PRESENTATION DE LA BASE DE DONNEES

1 Historique de la base de données

Paradoxalement, la multiplication des aides, favorable aux projets immobiliers des particuliers, rend l'accès à l'information et le montage de projets plus complexes.

C'est pour remédier à cela que la Fédération Nationale Habitat & Développement (FNH&D) a entrepris de collecter, traiter et mettre en ligne l'essentiel des aides existantes envers l'habitat privé. Ce travail a été soutenu par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et le Ministère du Logement.

La création de cette base a été entreprise en mars 2002 avec l'ANIL alors qu'aucun guide ne présentait ces dispositifs complémentaires de façon exhaustive.

À l'époque, les chargés de cette mission ont tout de même constaté que les sites traitant de l'amélioration de l'habitat se multipliaient. Si la plupart des sites, aujourd'hui encore, offrent des informations juridiques et financières, peu s'avèrent complets. Les internautes devant parfois s'acquitter de 2 ou 3 euros pour obtenir l'ensemble des informations concernant les aides les intéressant.

Aussi, depuis 2003, chacun peut accéder gratuitement à l'ensemble des aides à l'habitat en allant sur les sites www.anah.fr ou www.habitatdeveloppement.fr. Le succès de ce concept est au rendez-vous, avec une multiplication par quatre de la fréquentation du site de la FNH&D.

2 Fonctionnement de la base

a) PRINCIPES

Objet de la base :

Répertorier les aides à l'amélioration, à l'accession et à la construction délivrées aux propriétaires privés, y compris les aides à l'investissement locatif privé. Les bénéficiaires peuvent être des accédants à la propriété, des propriétaires occupants ou des propriétaires bailleurs.

Collectivités locales et autres structures concernées :

Région, Département et communes principales, ainsi que les principaux EPCI et pays. Concernant les aides des communes, des EPCI et des pays, les aides recensées seront limitées aux interventions significatives en termes de montant et de type d'aides.

Nature des aides concernées :

- Aides et prêts à l'accession ;
- Aides et prêts en faveur de l'investissement locatif privé ;
- Aides et prêts à l'amélioration aux propriétaires occupants ;
- Aides à des populations spécifiques : accessibilité et adaptation de logements pour les personnes handicapées, aides aux retraités, aux jeunes, aux agriculteurs...
- Aides thématiques liées à des travaux très spécifiques, par exemple le saturnisme
- Aides spécifiques « amélioration de l'habitat et économies d'énergie »

b) ÉVOLUTION DE LA BASE

Les politiques de l'habitat des collectivités territoriales évoluent. Pour proposer une information actualisée et fiable au public, il y a donc nécessité d'une actualisation permanente.

La mise à jour de la base s'effectue en deux temps : une actualisation partielle continue et une actualisation totale annuelle.

➤ Actualisation en continue

Une veille juridique et technique permet d'être informé des grandes modifications et de la mise en place de nouvelles interventions. Par exemple, en ce qui concerne les aides pour le développement de l'énergie solaire dans l'habitat privé, de nombreuses revues de presse spécialisées relatent en continu l'apparition ou l'augmentation des subventions régionales, départementales et même communales.

D'autre part, un lien sur le site Internet de la FNH&D permet d'informer la Fédération en cas de modification, de suppression ou de création de nouvelles interventions. Ce service est largement utilisé par les internautes et permet d'actualiser les données, après vérification de la fiabilité de l'information.

➤ Actualisation annuelle

Une fois par an, une enquête d'actualisation est envoyée à l'ensemble des Conseils Généraux et des Conseils Régionaux. Cet envoi informe, d'une part, les collectivités sur le contenu général de la base et sur les données les concernant. D'autre part, il sollicite leurs services pour mettre à jour ces informations.

Cette sollicitation est également envoyée à l'ensemble des structures membres du réseau Habitat & Développement qui sont chargées de faire remonter les informations concernant les aides communales et intercommunales à la Fédération. Cette participation du Réseau H&D permet également de croiser les informations concernant les aides régionales et départementales.

3 Limites de la base de données

La base a pour objectif de rassembler l'ensemble des interventions régionales et départementales ainsi que les interventions communales et intercommunales significatives en matière d'aide aux particuliers pour leur logement. Cette concentration d'informations est destinée au grand public pour faciliter les projets immobiliers.

Pour chaque intervention, une fiche contient :

- Situation géographique : le département ainsi que la région accueillant l'intervention,
- Le type d'intervention (prêt, subvention, etc.)
- Le nom de l'aide,
- Le bénéficiaire (propriétaire occupant, accédant, bailleur, locataire)
- Les publics particuliers concernés le cas échéant par l'aide (personnes handicapées ou âgées, agriculteurs, bénéficiaires du RMI, etc.)
- L'objet de l'aide (amélioration, accessibilité, réhabilitation, restauration, etc.)
- Les types de travaux subventionnables (travaux de toiture, de confort, de sortie d'insalubrité, etc.)
- Les conditions d'octroi de l'aide (commission d'attribution, normes de qualité des travaux, conditions de ressources, périmètre particulier, engagement du demandeur, etc.)
- Les modalités de calcul de l'aide (aide forfaitaire, pourcentage du montant total ou partiel des travaux, etc.)
- L'organisme financeur (Région, Département, Communes, EPCI)
- Les services à contacter (ANAH, ADIL, Conseil Général, H&D, etc.)
- La date de saisie et de modification (seulement depuis mai 2005)

La base de données Habitat & Développement sur les aides des collectivités locales à l'habitat privé ne prétend pas à l'exhaustivité. Elle repose essentiellement sur des enquêtes envoyées aux différentes collectivités territoriales.

Les Régions ont toutes répondu à notre sollicitation. Sept Départements seulement ne nous ont pas renseignés.

Concernant les communes et les groupements, la collecte d'informations est beaucoup plus complexe à mettre en œuvre. L'essentiel des informations proposées par notre base provient de nos organismes Habitat & Développement. Leur souci a été de porter à connaissance des actions innovantes ou tout simplement efficaces.

Autrement dit, notre base propose pour les Régions et les Départements des informations quasiment exhaustives, alors que pour les communes ou leurs groupements, nous préférons parler de tendances.

Enfin, la base de données ne contient aucune information sur les volumes de crédit alloués pour ces interventions ainsi que sur l'utilisation de ces crédits. Il est donc impossible de savoir si ces interventions sont effectivement mises en place. Nous ne pouvons savoir quels moyens se donnent les collectivités ni si elles utilisent partiellement ou entièrement ceux-ci.

II) ANALYSE GENERALE DES INTERVENTIONS DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ENVERS L'HABITAT PRIVE

A) CONTEXTE POLITIQUE NATIONAL

1 Le droit au logement

Si le logement reste en France une compétence d'Etat pour des raisons de solidarité nationale, la mise en oeuvre de la politique repose sur de nombreux acteurs. L'intervention de l'Etat répond à la fois aux besoins sociaux et à la volonté de régulation économique. Ainsi, en raison du rôle de l'industrie du bâtiment dans l'économie française (le logement représente le quart des investissements tous secteurs confondus), plus de la moitié des logements neufs ont été aidés par l'état au cours des 10 dernières années.

Les orientations des pouvoirs publics sont sous tendues par deux principes politiques généraux :

➤ Permettre à chacun de vivre dans la dignité : c'est le sens profond de la notion de "droit au logement" qui a été inscrit dans la loi en 1989, comme un droit fondamental. Le droit au logement c'est la possibilité d'accéder et de se maintenir dans un vrai logement. C'est le résultat d'un compromis entre trois objectifs contradictoires :

- Un loyer résiduel faible pour le locataire (condition d'accès au logement),
- La qualité du logement qui a un coût,
- Le niveau d'aide publique que la société peut accepter.

➤ Offrir à tous une véritable liberté de choix, en matière de logement, tant pour ce qui est du statut d'occupation que du type de logement et de localisation.

Ces deux orientations nécessitent une offre suffisante de logements :

- En quantité : sinon les plus pauvres ne sont pas logés,
- En qualité : ce qui signifie confort, mais aussi localisation dans un cadre de vie correspondant aux aspirations de chacun,
- En diversité de statut : il y a un besoin d'équilibre entre propriété d'occupation, locatif social, locatif privé,
- En diversité d'occupation : c'est-à-dire, en évitant les concentrations de logements sociaux et les ségrégations spatiales et sociales.

Le financement du logement en France s'inscrit dans une longue tradition d'intervention de l'Etat qui inspire encore aujourd'hui les principaux mécanismes financiers en usage dans ce secteur.

- Le financement public du logement est de la responsabilité de l'Etat. Celle-ci s'exerce de façon décentralisée et partagée avec les collectivités territoriales. Depuis 1988, les dotations fongibles globales sont déléguées aux préfets de région.
- Les collectivités territoriales (région, département, commune) ont la maîtrise de l'urbanisme sur leur territoire et celle de leur politique locale. Les programmes locaux de l'habitat institués par la loi du 7 janvier 1983 ont reçu une nouvelle importance dans le cadre de la loi d'orientation pour la ville. Ils sont à l'articulation de la planification urbaine, de l'action foncière, de l'urbanisme opérationnel et de la politique de l'habitat.

2 Le plan de cohésion sociale (PCS)

a) PRESENTATION

L'insuffisance de l'offre de logements compatibles avec les besoins et ressources des ménages sur une partie grandissante du territoire, l'exclusion des plus défavorisés qui se réfugient dans l'habitat indigne, au mieux, dans l'hébergement temporaire, ont conduit l'Etat à faire le constat d'une crise du logement en France.

Ce constat, partagé par les acteurs du logement et les collectivités locales, a abouti à la mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale qui se traduit par une démarche transversale « *consistant à traiter ensemble les grands problèmes qui mettent en péril la cohésion sociale* » : l'emploi et l'activité, l'accès au logement et l'égalité des chances. Ce plan est quinquennal (2005-2009).

Le Plan prévoit la relance de la construction de logements locatifs sociaux publics, le développement de l'offre locative sociale privée et des places d'accueil et d'hébergement d'urgence.

La réussite du PCS repose notamment sur la mobilisation du parc locatif privé qui a une fonction sociale :

- Le parc locatif privé héberge 5,9 millions de ménages (3,8 millions de ménages occupent un logement HLM),
- Ce parc a une fonction sociale majeure : il accueille une majorité de ménages modestes. Les trois-quarts des locataires du secteur privé (74 %) ont des revenus inférieurs à ceux d'accès du parc HLM (plafonds de revenus « PLUS »).

Enfin, la mobilisation sur l'ensemble des objectifs du Plan s'inscrira dans des chartes territoriales pour la cohésion sociale. Ces Chartes de Cohésion Sociale seront signées entre l'Etat et les acteurs territoriaux et déclineront au niveau des Régions, des Départements ou des EPCI, les objectifs du Plan.

b) LES PRINCIPALES MESURES « LOGEMENT » DU PLAN DE COHESION SOCIALE

➤ « Résoudre la crise du logement par la mobilisation du parc privé »

Ce programme poursuit 5 objectifs, visant à développer le parc social privé et faciliter l'accès au logement :

1. Porter à 200 000 le nombre de logements à loyers maîtrisés produits sur la période 2005/2009 avec les aides de l'ANAH, et à 100 000 le nombre de logements vacants remis sur le marché,
2. Sécuriser les rapports locatifs,
3. Lutter contre l'habitat indigne,
4. Développer l'accession sociale à la propriété.

Pour mobiliser le parc privé, le budget d'intervention de l'ANAH a été augmenté (+ 70 millions d'euros en 2005, puis + 140 millions d'euros par an pour les 2006-2009) et des outils spécifiques ont été mis en place :

- *Pour développer la production de logements à loyers maîtrisés :*
 - Simplification du dispositif de conventionnement,
 - Exonération de la Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL) pour les logements ayant fait l'objet de certains travaux de « réhabilitation » subventionnés au moins à 15 % par l'ANAH.
- *Pour faciliter la remise sur le marché de logements vacants :*
 - Exonération de la CRL pour les logements vacants remis sur le marché et améliorés avec une aide de l'ANAH sous certaines conditions,
 - Augmentation de la prime ANAH de sortie de vacance (5 000 € en zones A et B et 2000 € en zone C).
- *Pour améliorer la sécurisation locative :*
 - Création d'un dispositif d'amortissement fiscal à vocation très sociale (dispositif « Daubresse ») avec une déduction forfaitaire de 40 %, lorsque le logement est loué à un organisme sans but lucratif ou à une union d'économie sociale agréée par le Préfet qui le met à disposition de personnes défavorisées,
 - Renforcement du statut de la créance impayée.

- Pour lutter contre l'habitat indigne :
 - Clarification des règles en matière de lutte contre l'habitat indigne,
 - Renforcement des aides traditionnelles de l'ANAH.
- Ce programme « parc privé » est complété par des actions en faveur de l'accès social à la propriété avec :
 - Le nouveau Prêt à 0 %,
 - Les Prêts Sociaux de Location-Accession (PSLA).

➤ « Résoudre la crise du logement par le rattrapage des retards en matière de logement locatif social »

Ce programme prévoit la production de 500 000 logements locatifs sociaux sur 5 ans et la poursuite à un rythme soutenu du programme national de rénovation urbaine.

➤ « Résoudre la crise du logement par le renforcement de l'accueil et de l'hébergement d'urgence »

Ce programme vise à développer et améliorer la qualité de l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion : 100 000 places disponibles en France en 2009.

3 La loi "libertés et responsabilités locales" et la délégation de compétences

La loi du 13 août 2004 a modifié le cadre de mise en œuvre de la politique du logement. Les intercommunalités (EPCI) et les départements peuvent désormais signer avec l'Etat des conventions de délégation de la compétence « logement » pour mettre en œuvre une politique locale de l'habitat¹.

L'Etat et le délégataire s'engagent alors sur un programme de l'habitat de 6 ans, sur les financements qui sont nécessaires à sa mise en œuvre, et sur la gestion des aides.

a) L'ARCHITECTURE DU DISPOSITIF

Les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (communautés urbaines, d'agglomération, de communes, syndicats d'agglomération nouvelle) et les départements peuvent négocier, avec l'Etat et l'ANAH, la signature de conventions de délégation de compétence. Cette délégation de compétence est facultative, soumise à conditions, basée sur le volontariat.

Pour pouvoir exercer cette compétence, les EPCI doivent avoir la compétence « habitat ». Cette délégation ne peut être accordée aux EPCI que sur la base d'une politique de l'habitat qui prenne en compte les objectifs du Plan de Cohésion Sociale. Cette politique de l'habitat doit être définie dans le cadre d'un Programme Local de l'Habitat.

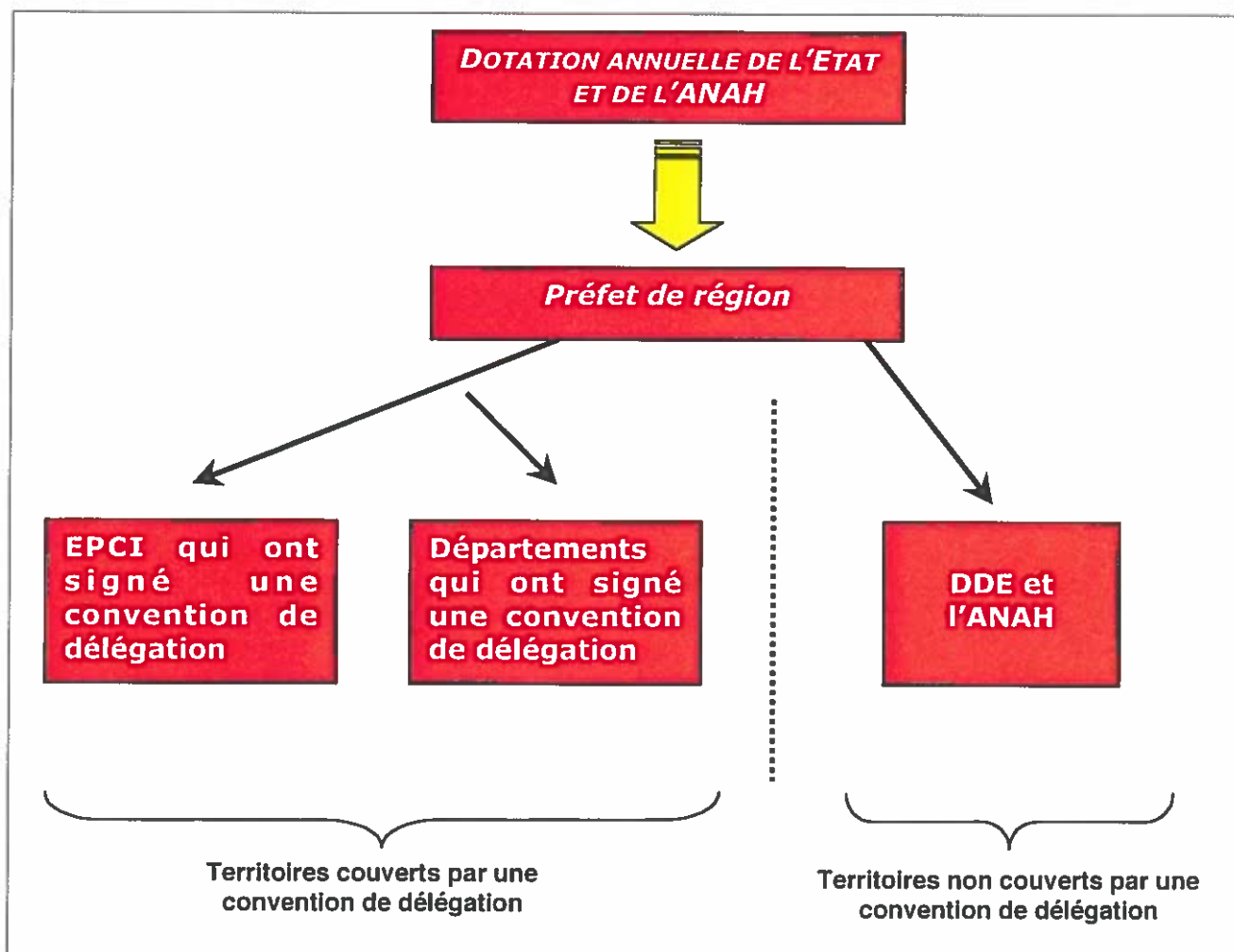
¹ Dans le cadre de la convention, le délégataire doit abonder les financements de l'Etat et les dispositifs d'aides pourront être adaptés aux enjeux locaux, dans des limites fixées par décret.

En outre, les EPCI doivent avoir la capacité à exercer les responsabilités susceptibles de leur être déléguées et leur programme d'actions doit être suffisamment significatif pour faire l'objet d'une délégation de compétence.

Sur cette base, les EPCI peuvent signer avec l'Etat et l'ANAH, des conventions de délégation de compétence pour une période de 6 ans.

Les départements peuvent aussi négocier avec l'Etat la signature d'une convention de délégation sur 6 ans pour mettre en œuvre les actions « logement » sur les territoires « non conventionnés avec un EPCI ». Ils doivent alors définir les actions qu'ils souhaitent mettre en œuvre par zones géographiques. Ils doivent aussi s'engager à mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat.

b) LE FONCTIONNEMENT DE CE NOUVEAU CADRE D'ACTION « DECENTRALISE »



Graphique 1: Organisation de la distribution de la dotation de l'Etat et de l'ANAH entre les territoires couverts et non-couverts par une convention de délégation. Source : Guide de l'Habitat et du Développement. Réalisation : Jeanne FOURNIER

En l'absence de convention, la DDE et les agences départementales de l'ANAH conservent la gestion des aides logement.

Pour les aides ANAH : le Président de l'EPCI ou du Conseil Général attribue, notifie les aides « habitat privé » après avis d'une Commission Locale de l'Amélioration de l'Habitat. Cependant, si celui-ci le souhaite, l'ANAH peut toujours instruire les dossiers et effectuer le paiement des subventions au nom du délégataire.

c) LE CHAMP DE LA DELEGATION DE COMPETENCE « LOGEMENT »

Cette délégation globale concerne :

1/ Les aides à la pierre en faveur du développement de l'offre de logements locatifs sociaux publics et de l'amélioration du parc existant privé et public

- La construction, l'amélioration, la réhabilitation et la démolition des logements locatifs sociaux, y compris les logements-foyers sociaux (PLUS, PLAI, PALULOS, etc.),
- La création et l'amélioration des places d'hébergement d'urgence (CHRS, CADA maisons relais, résidences sociales, foyers de travailleurs migrants),
- L'amélioration du parc privé (ANAH),
- La production des logements aidés avec les Prêts Locatifs Sociaux (PLS) et les programmes de Prêts Locatifs Sociaux Location-Accession (PSLA).

2/ Les aides de l'Etat et de l'ANAH en matière d'études et d'ingénierie qui sont associées aux actions programmées

- Les aides de l'Etat pour les prestations en matière d'ingénierie et d'études « logements locatifs sociaux » (définition d'une stratégie foncière, études de marché et des besoins en logements, Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale, sauf les MOUS Insalubrité),
- Les aides de l'ANAH pour les prestations en matière d'ingénierie et d'études « logements privés » (études et suivi-animation des OPAH, PIG, PST, etc)

Aujourd'hui, 4 conseils généraux et 12 groupements de communes ont signé la convention de délégation de compétences :

EPCI		CONSEIL GENERAL
Communauté urbaine (CU)	Communauté d'agglomération (CA)	
<ul style="list-style-type: none"> - CU de Brest - CU d'Arras - CU du Grand Nancy - CU de Dunkerque - CU du Mans 	<ul style="list-style-type: none"> - CA du Grand Alès en Cévennes - CA de Tours Plus - CA de Grenoble Alpes Métropole - CA d'Orléans - CA de Pau- Pyrénées - CA de Rennes Métropole - CA de Châlons en Champagne 	<ul style="list-style-type: none"> - Paris - Pyrénées-Atlantique - Indre-et-Loire - Sarthe

Tableau 1: Les collectivités signataires de la convention de délégation de compétences.
Source : ADCF. Réalisation : Jeanne FOURNIER

4 Dispositifs et outils de l'habitat et du logement

a) LES DISPOSITIFS

➤ Le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)

C'est le cadre institutionnel de définition et d'harmonisation des initiatives en direction du logement des familles en situation précaire. Il est élaboré conjointement par le Préfet de Département et le Président du Conseil Général, en association avec les partenaires du logement et de l'action sociale. La loi du 31 mai 1990 dite « loi Besson » l'a rendu obligatoire, ainsi que la création d'un Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL). Ces plans s'organisent autour de trois axes :

- La connaissance des besoins (repérage des ménages en difficulté),
- Le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée,
- La solvabilisation et l'accompagnement social des ménages.

➤ Le Fonds de Solidarité Logement (FSL)

Outil principal du PDALPD, il a pour but d'aider les ménages en difficulté :

- À accéder ou à se maintenir dans un logement locatif,
- À faire face aux charges collectives ou au remboursement des emprunts

Il permet la mise en oeuvre d'outils et de dispositifs particuliers : prospection immobilière sociale, bail à réhabilitation, intermédiation bailleur-occupants, traitement des cas d'urgence, etc.

Depuis la loi du 13 août 2004, le FSL est transféré aux Départements et son champ d'application est élargi aux :

- Aides aux charges (impayés d'eau, d'électricité et de services téléphoniques),
- Aides à la sécurisation locative (allocation temporaire de logement et aide à la gestion locative adaptée).

b) LES OUTILS

➤ Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La Loi d'Orientation sur la Ville de 1992 propose un outil intercommunal de programmation de l'offre et de la demande en matière de logements : le PLH. Cette procédure organise la concertation entre tous les acteurs d'un même bassin d'habitat. Le programme établit pour une durée au moins égale à 5 ans :

- Un diagnostic des besoins en logements et du fonctionnement du marché local,
- Des orientations stratégiques concernant l'habitat et les actions foncières,
- Un plan de construction et de réhabilitation de logements ainsi que des actions d'insertion par l'habitat des populations défavorisées,
- Des moyens d'actions ainsi que des outils de suivi et d'évaluation de ces actions.

Pour obtenir la délégation de compétences Habitat, les EPCI doivent avoir mis en œuvre une politique de l'habitat définie par un PLH prenant en compte les objectifs du Plan de Cohésion Sociale.

➤ *L'Observatoire de l'Habitat*

Pour promouvoir des politiques intercommunales, il est nécessaire de permettre aux acteurs de l'habitat le partage des connaissances concernant l'identification des besoins, la définition du plan d'actions et l'évaluation des politiques. Les observatoires de l'habitat permettent, à partir d'indicateurs structurels et spécifiques, d'appréhender les phénomènes dans leur globalité. Ils sont obligatoires en cas de délégation de compétences aux EPCI et aux Départements.

➤ *L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et le Programme d'Intérêt général (PIG)*

Déclinaison opérationnelle des politiques locales en matière d'habitat, définies dans le PLH et le PDALPD, l'OPAH constitue l'outil principal d'intervention sur le parc immobilier privé. Une convention entre la collectivité, l'Etat et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) définit le périmètre de l'opération et le montant des aides octroyées.

Depuis 2002, le dispositif OPAH intègre :

- Une dimension territoriale renforcée
- La réalisation d'un diagnostic préalable visant à identifier la problématique territoriale,
- Une étude pré-opérationnelle, pour déterminer les objectifs et les modalités financières,
- Une durée portée à 5 ans, non prorogeable.

Afin de mieux répondre aux problématiques et enjeux locaux, 4 outils ont été définis :

- L'OPAH de droit commun : au-delà de la mission classique de suivi-animation, elle prévoit le suivi social et la coordination avec les autres actions d'aménagement et de développement local,
- L'OPAH Renouvellement Urbain (RU) conçue pour répondre à la dévalorisation urbaine (concentration de l'habitat insalubre et/ou phénomènes de friches urbaines, de vacance, de vétusté des immeubles ou encore de morphologie urbaine complexe),
- L'OPAH de Revitalisation Rurale (RR) qui concerne les territoires ruraux confrontés à de graves problèmes de dévitalisation et de paupérisation. Véritable outil de développement local, l'OPAH RR permet d'articuler les dispositifs en faveur de l'habitat, de l'emploi, de la rénovation des commerces et locaux d'artisanat, du tourisme.
- Le PIG : c'est l'outil "thématique" adapté, préféré à l'OPAH lorsque l'intervention relève d'une problématique particulière, sociale ou technique (logement des étudiants, des personnes âgées, résorption des logements vacants, lutte contre l'insalubrité diffuse, etc) ou en cas de situations exceptionnelles consécutives à une catastrophe, naturelle ou non.

➤ *Les programmes sociaux thématiques (PST)*

Ils permettent la réhabilitation de logements privés locatifs destinés à des ménages défavorisés. Une convention entre l'État, l'ANAH, la collectivité locale et éventuellement d'autres personnes morales (notamment les partenaires financiers), fixe le périmètre de l'opération, ses objectifs et les moyens mis en œuvre. Elle permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une subvention majorée de l'ANAH.

➤ *La Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS)*

Cette démarche associe localement des équipes pluridisciplinaires (action sociale et logement) pour concevoir et mettre en œuvre des « solutions logements » adaptées aux besoins de personnes défavorisées.

Elle est généralement ciblée sur des ménages marginalisés nécessitant une action d'insertion spécifique. Elle suppose la mobilisation de toutes les solutions (juridiques et financières) envisageables pour assurer le volet technique (produire des logements adaptés à la situation des personnes concernées) et le volet social (accompagnement du ménage).

Son périmètre est arrêté par le ou les préfets de Région(s) sur avis simple des conseils généraux et conseils régionaux concernés. Il doit respecter le périmètre des EPCI à fiscalité propre.

Pour contractualiser avec l'Etat et la Région sous la forme d'un "Contrat de Pays", le Pays peut librement prendre la forme d'une association, d'un syndicat mixte, d'un EPCI ou d'une autre forme de structure.

➤ *La lutte contre l'habitat indigne*

Elle s'organise autour de dispositifs institutionnels spécifiques qui bénéficient, depuis 2003, de financements privilégiés.

Les plans d'action départementaux : ils précisent les objectifs prioritaires de lutte contre l'habitat indigne selon les situations géographiques, situations sociales, statuts d'occupation, formes d'habitat, et les modes d'organisation du travail entre services de l'Etat et partenaires (départements et leurs services sociaux, services des villes, opérateurs, organismes HLM, CAF, MSA, associations H&D, etc.). Ils sont intégrés comme volet spécifique des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Leur mise en œuvre passe par la signature de protocoles d'accord avec les collectivités territoriales (Départements, communes et EPCI²) précisant pour cinq ans les objectifs, les moyens humains et financiers mis en œuvre.

B) TYPOLOGIE SOCIO - ECONOMIQUE DES DEPARTEMENTS ETABLIE PAR L'INSEE

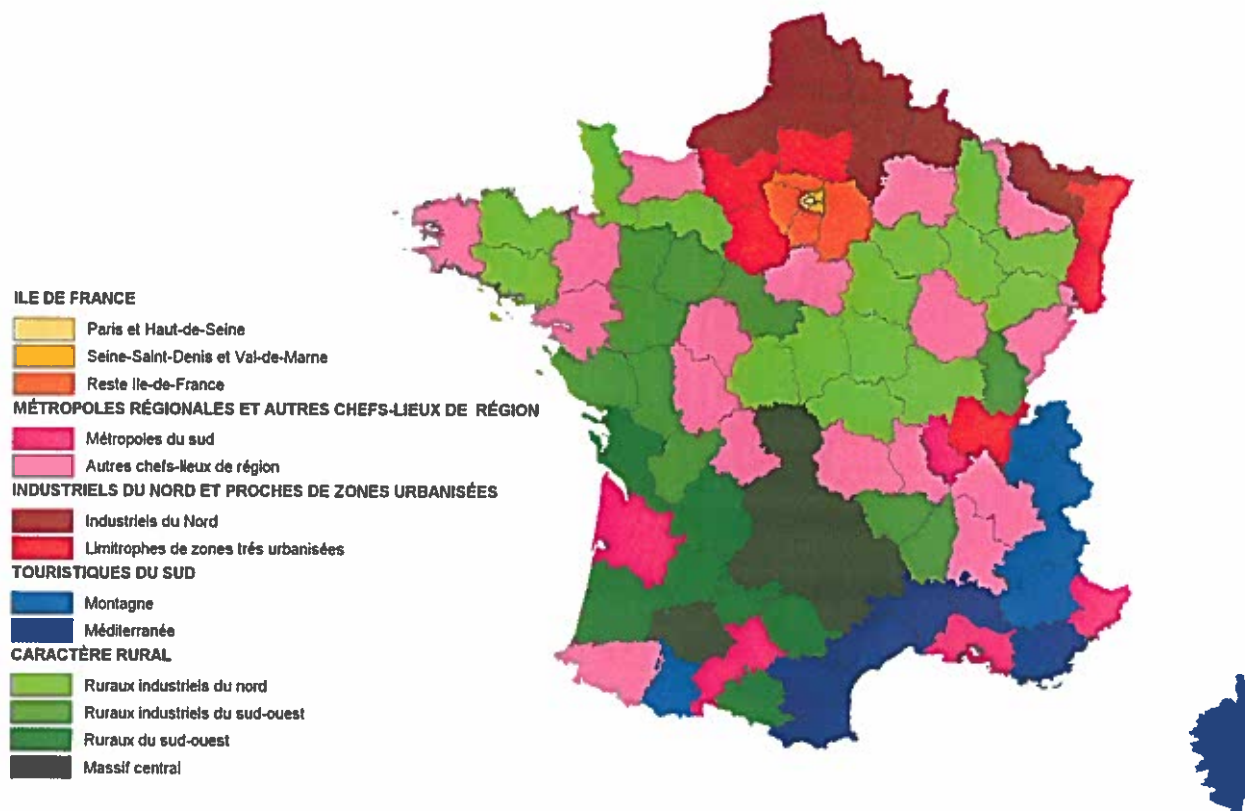
La grande diversité des départements métropolitains et d'outre-mer impose de mettre en perspective les résultats de l'étude avec une typologie départementale de nature socio-économique, en l'occurrence la classification établie par l'INSEE au début de l'année 2004 (voir *INSEE Premières n°943 « les départements métropolitains : similitudes et oppositions socio-économiques »*).

Cette typologie des départements de France métropolitaine, réalisée à partir de 33 variables représentant la structure socio - économique de chaque département (population, types d'espaces, activité et catégorie sociale des actifs, indicateurs économiques et d'entreprise, indicateurs de richesse, santé et éducation) paraît

² Établissements Publics de Coopération Intercommunale

pertinente dans le cadre de l'analyse des politiques du logement, en dépit du nombre très limité d'indicateurs propres à ce domaine.

Typologie socio économique des départements établie par l'INSEE



Carte 1: Carte des départements français selon la typologie INSEE. Source: INSEE 2004.
Réalisation: Jeanne FOURNIER

L'INSEE distingue cinq groupes de départements, dont nous reprenons ici les grandes caractéristiques :

L'Ile de France : Tous urbains, les 8 départements franciliens comptent en fait plusieurs sous-groupes :

- Paris et les Hauts-de-Seine sont caractérisés par une densité de population particulièrement élevée, une très forte croissance du secteur tertiaire et la concentration de très nombreux sièges sociaux expliquant la forte proportion de cadres y résidant et les revenus moyens très élevés,
- Dans les six autres départements de la couronne parisienne résident de nombreux actifs, dont beaucoup de cadres et de professions intermédiaires, attirés par le marché de l'emploi de l'agglomération. De ce fait, la population est jeune et les revenus moyens par foyer fiscal bien supérieurs à ceux de la province.
- La Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne marqués par un taux de chômage et une proportion de bénéficiaires du RMI élevés, se distinguent à ce titre de l'Essonne, de la Seine et Marne, du Val d'Oise et des Yvelines.

Les départements sièges de grandes métropoles régionales : 23 départements sont siège d'un chef-lieu de région ou d'une ville à vocation régionale et ont souvent profité du développement de ces villes et agglomérations.

Parmi eux, cinq départements, sièges de métropoles du sud de la France ont une position particulière, car ils abritent les plus grosses agglomérations françaises après Paris (Marseille, Lyon, Nice, Toulouse et Bordeaux), et comptent plus d'un million d'habitants. Le tertiaire y est développé d'où une forte présence de cadres et professions intermédiaires. Pourtant, le taux de chômage reste important, comme la proportion de personnes percevant le RMI (forte attractivité des régions méridionales sur les actifs). La proportion de jeunes de 15 à 24 ans scolarisés est élevée, traduction de la présence d'universités importantes.

Les départements industriels du nord et les départements limitrophes de zones très urbanisées : 13 départements

- Sept départements à tradition industrielle du nord sont très peuplés en dehors des Ardennes. Avec une natalité de tout temps plus élevée qu'ailleurs, la population y est jeune ; la présence d'ouvriers reste élevée en dépit des crises successives qui ont secoué les grands établissements industriels. Les difficultés de développement économique qui subsistent expliquent le taux de chômage élevé comme la forte proportion de personnes percevant le RMI.
- Six départements, tous limitrophes de zones très urbanisées tirent partie de cette proximité. Leurs habitants, plutôt jeunes, vivent majoritairement dans l'espace urbain. L'industrie y occupe une place importante et les ouvriers y sont nombreux. Une partie des actifs va également travailler dans les départements proches. La population bénéficie ainsi d'un niveau de revenus un peu plus élevé que la moyenne.

Les départements à caractère rural : un nombre d'habitants plus faible, une proportion plus importante de population habitant l'espace rural, une proportion d'agriculteurs encore significative et la présence d'une majorité de maisons individuelles caractérisent ces 39 départements.

- Le caractère rural est particulièrement marqué pour 14 départements situés au sud de la France. Leur densité de population est plus faible, ils comptent plus d'agriculteurs et le vieillissement de la population est net. Le tissu économique est plutôt composé d'entreprises de petite taille ; les revenus imposables par foyer fiscal sont faibles.
- Ces caractéristiques sont encore plus accentuées pour les départements du Massif Central.
- Pour les 25 départements ruraux situés plus au nord de la France, les emplois industriels occupent une place non négligeable.
- Les 10 départements situés plutôt à l'ouest se distinguent des autres par un taux de chômage plus faible et un taux d'activité masculin plus élevé.

Les départements touristiques du sud de la France :

- Huit départements de la ceinture méditerranéenne ont des profils socio-économiques proches et ont tous bénéficié d'un fort développement touristique. Le système productif est surtout composé d'établissements de petite taille qui connaissent un fort renouvellement. Les employés, artisans ou chefs d'entreprise sont très nombreux. Le taux de chômage est structurellement important et la proportion de bénéficiaires du RMI forte.
- Cinq départements de montagne, essentiellement localisés dans le sud-est ont en commun une forte proportion de résidences secondaires, liée en particulier au

développement des sports d'hiver. Le secteur tertiaire marchand y est important, de même que la part des commerçants, artisans ou chefs d'entreprise, le tissu économique étant plutôt constitué de petites entreprises.

Les départements d'outre-mer forment un sixième groupe

C CARACTERISTIQUES GENERALES DES INTERVENTIONS DES COLLECTIVITES EN FAVEUR DE L'HABITAT PRIVE

1 Répartition hétérogène des interventions

Au 15 juillet 2005, la base de données Habitat & Développement recense 686 aides à l'habitat privé proposées par les collectivités : régions, départements, communes ou groupements de communes. Ces interventions concernent en grande partie les départements qui allouent 302 aides. Nous pouvons également noter l'importance des interventions communales et intercommunales qui s'investissent de plus en plus dans les politiques de l'habitat.

ORGANISMES FINANCEURS		NOMBRE D'AIDES FINANCÉES
COLLECTIVITÉS TERRITORIALES	Régions	78
	Départements	302
	Communes	135
	EPCI	171
TOTAL		686

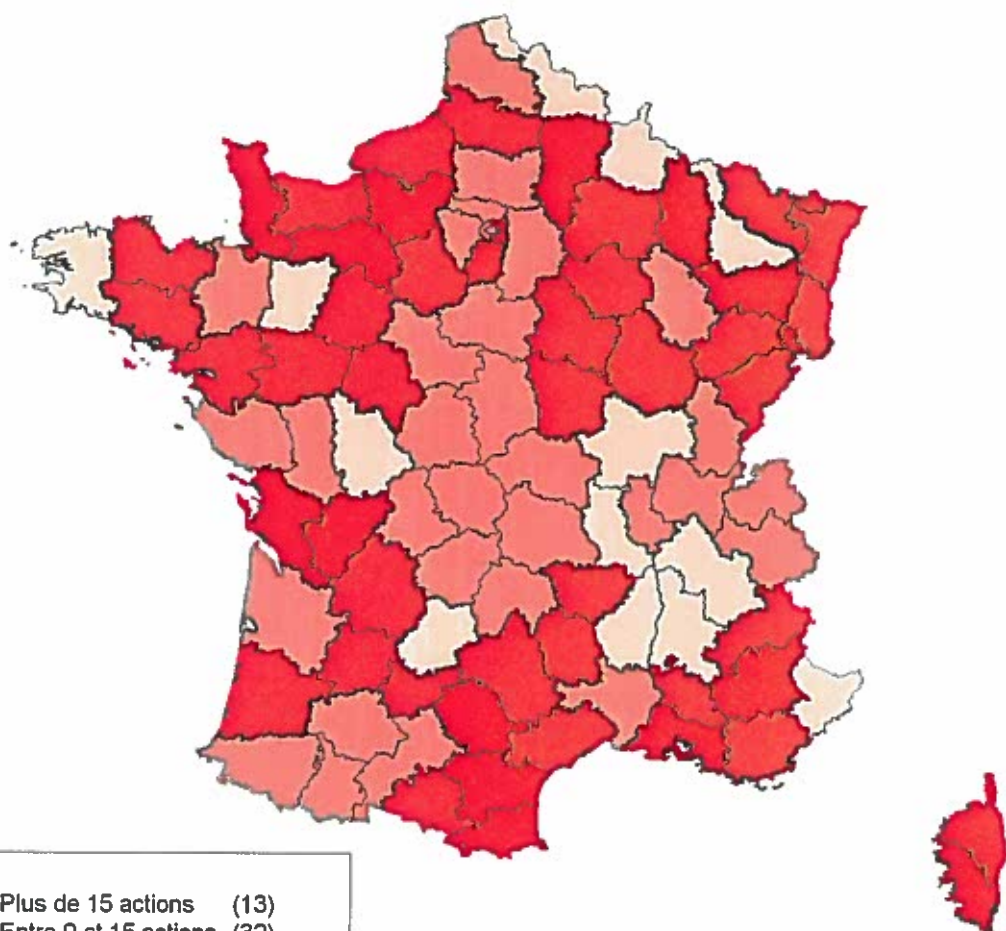
Tableau 2: Tableau de présentations des interventions des collectivités en faveur de l'habitat privé. Source: Base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER

En moyenne, cela représente 9 aides par départements mais la répartition de ces interventions est en fait très hétérogène.

Tous les départements possèdent au moins 1 intervention qui peut venir soit du Conseil Régional ou du Conseil Général soit d'une commune ou intercommunalité présente sur le territoire. Certains territoires se détachent des autres par le nombre d'interventions mobilisables :

- Plusieurs départements du sud-est de la France ainsi que les départements de la Corse et du sud de la Région Poitou-Charente ne possèdent que quelques actions (entre 1 et 3 actions),
- Les départements du centre de la France (Régions Centre, Limousin et Auvergne) présentent un fort taux d'intervention (entre 9 et 15 interventions),
- Les départements du nord-est et des alpes ainsi que le département du Finistère sont quant à eux « gâtés » en interventions des collectivités territoriales puisqu'ils accueillent plus de 15 interventions.

**LES INTERVENTIONS TERRITORIALISEES EN FAVEUR DE L'HABITAT PRIVE EN FRANCE
- 15 JUILLET 2005 -**



Plus de 15 actions	(13)
Entre 9 et 15 actions	(32)
Entre 4 et 8 actions	(35)
Entre 1 et 3 actions	(16)

Carte 2: Carte des interventions territoriales en faveur de l'habitat privé. Source : Base de données H&D. Réalisation : Jeanne FOURNIER

Si l'on exploite ces informations suivant la typologie INSEE, nous pouvons confirmer ces tendances.

Les départements « touristiques du sud » présentent la moyenne la plus basse (6,08), ce chiffre descend même à 4,25 pour les départements « méditerranée » confirmant une participation faible des collectivités locales.

Nous trouvons également une plus faible moyenne (8,33) pour les départements à caractère rural. Toutefois, dans cette catégorie, ce sont les départements « ruraux du sud-ouest » qui font chuter le groupe avec une moyenne de 4,57 interventions. Les départements à « caractère rural » « massif central » présentent une moyenne de 11 interventions confirmant la forte implication de leurs collectivités.

Les départements sièges de métropoles ou de chefs-lieux de région présentent la moyenne la plus forte (12,17) notamment grâce aux aides communales et intercommunales mobilisables sur leurs territoires.

Aussi, l'importance des interventions des collectivités locales ne présente pas a priori de corrélation avec le caractère rural ou urbain du département. Nous pouvons toutefois penser que les interventions « urbaines » et « rurales » se différencient en fait dans les objectifs et les cibles des interventions.

	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Île-de-France	85	8	10,6
Touristiques du sud	79	13	6,1
Industriels ou limitrophes de zones très urbanisées	122	13	9,4
Caractère rural	325	39	8,3
Métropoles régionales et chefs-lieux de région	280	23	12,2
Moyenne nationale			9,3

Tableau 3: Interventions des collectivités suivant la typologie INSEE. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER³

2 ,Domaines d'intervention larges

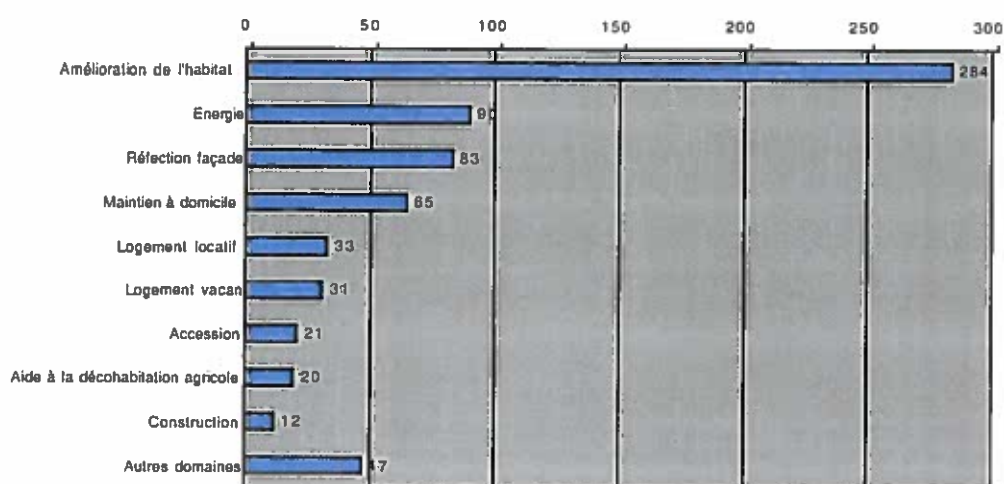
De manière générale, les interventions des collectivités territoriales concernent l'amélioration de l'habitat au sens large (tous types de travaux susceptibles d'augmenter le confort du logement).

La maîtrise de l'énergie et le développement des énergies renouvelables sont des domaines dans lesquels les collectivités, à toutes les échelles, s'investissent de plus en plus.

³ Le tableau complet des Interventions selon la typologie INSEE est présent en annexe

La réfection de façades tient également une place importante du fait des aides communales et intercommunales qui sont très nombreuses à agir dans ce sens.

Enfin, les interventions favorisant le maintien à domicile par l'adaptation du logement sont de plus en plus nombreuses. Du fait de leurs compétences en matière d'action sociale, les conseils généraux agissent largement dans ce domaine.



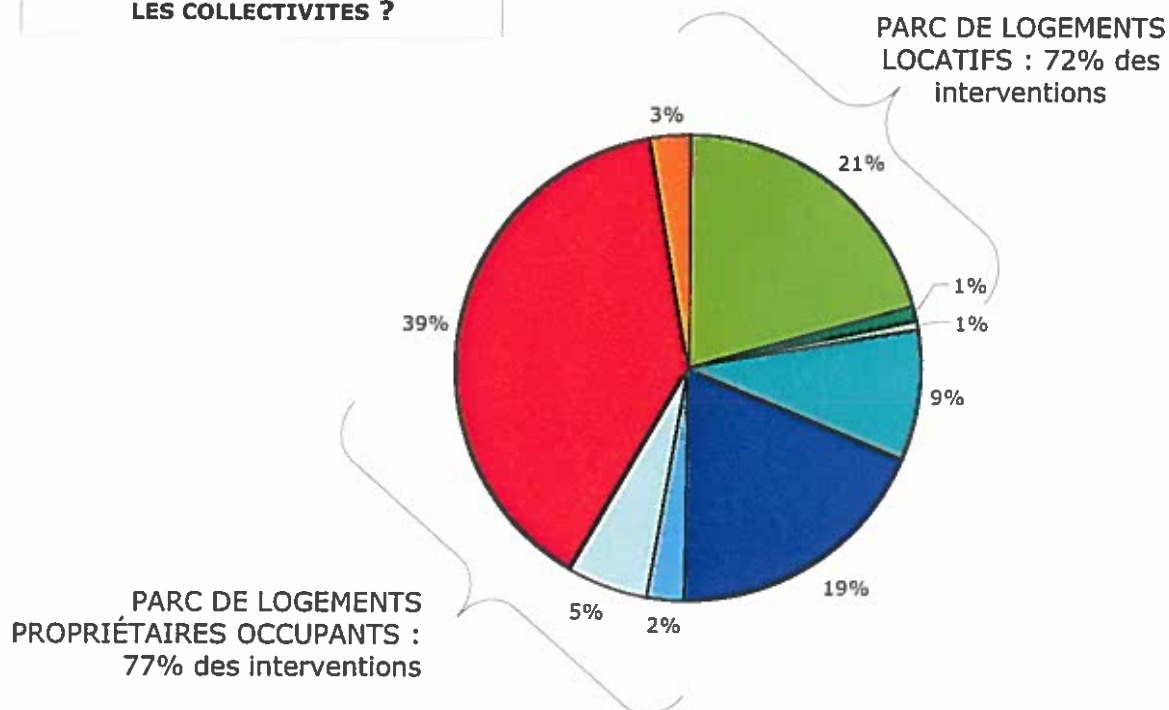
Graphique 2: Graphique des domaines d'interventions. Source: Base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER

3 Des interventions envers le parc locatif et le parc des propriétaires occupants

Les collectivités territoriales interviennent autant sur le parc locatif que sur le parc des propriétaires occupants. 39 % des actions bénéficient d'ailleurs à la fois aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants.

Nous remarquons également que 7% seulement des interventions bénéficient aux personnes en accession à la propriété. Il est intéressant de noter que 2% des aides peuvent être mobilisables par des locataires avec l'autorisation de leurs propriétaires.

**DANS QUELS PARCS INTERVIENNENT
LES COLLECTIVITES ?**



Graphique 3: Graphique des parcs de logements concernés par les Interventions des collectivités. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER.

4 Des actions en faveur des publics défavorisés

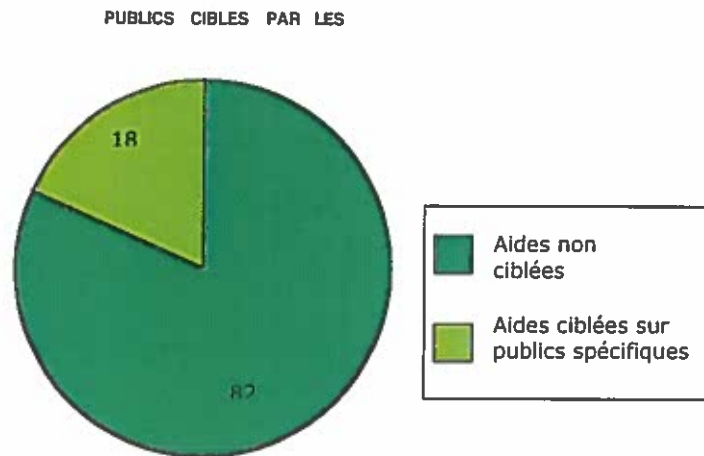
Mises à part les aides en faveur des énergies renouvelables, toutes les interventions sont limitées par un plafond de ressources que le demandeur de l'aide ne doit pas dépasser pour bénéficier de l'aide de la collectivité. Ce plafond varie en fonction de l'aide et de l'importance des travaux.

Pour les actions envers les propriétaires bailleurs, c'est souvent les loyers qui sont plafonnés par l'intermédiaire d'un conventionnement ANAH loyers après travaux. Ce contrat permet par ailleurs aux futurs locataires de bénéficier d'une Aide Personnalisée au Logement (APL). De cette manière, la collectivité à l'origine de l'intervention favorise la production de logements locatifs à loyers maîtrisés.

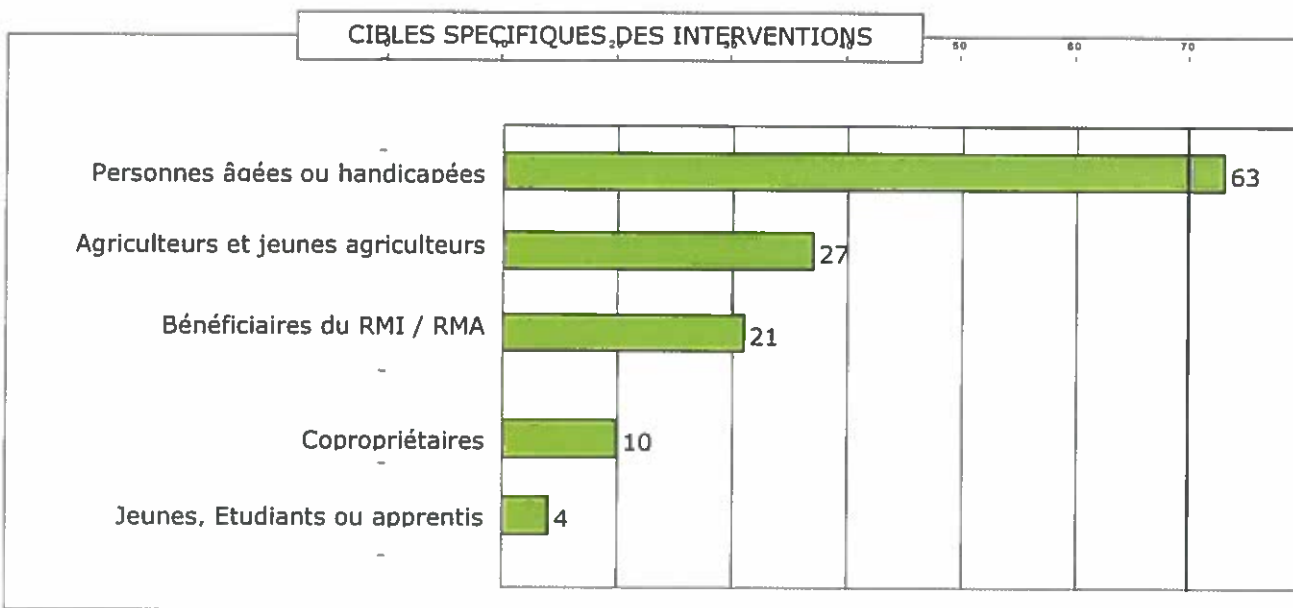
Certaines actions vont encore plus loin et sont réservées à des publics plus spécifiques. La base de données Habitat & Développement recense 125 interventions dans ce sens.

75% des actions ciblées sur des publics spécifiques sont mises en places par des Conseils Généraux.

Graphique 4: Graphique des publics cibles par les interventions. Source: Base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER



La moitié de ces interventions « ciblées » concernent les personnes handicapées et les personnes âgées.



Graphique 5: Graphique publics spécifiques des interventions. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER

III) CARACTERISTIQUES DES INTERVENTIONS ENVERS L'HABITAT PRIVE DE CHAQUE COLLECTIVITE TERRITORIALE

A) INTERVENTIONS COMMUNALES

1 Rappel du rôle et des compétences des communes

La France est découpée en un peu plus de 36 000 communes. La plupart d'entre elles sont de petites et de moyennes communes : 98% d'entre elles compte moins de 10 000 habitants. 37 communes dépassent 100 000 habitants et seule Paris dépasse 1 million d'habitants.

Les compétences communales tournent autour de 5 domaines :

- Écoles primaires et maternelles,
- Services publics de proximités,
- Urbanisme et aménagement du territoire communal,
- Voirie et patrimoine communales,
- Police municipale.

De plus, les communes, notamment les communes urbaines, agissent généralement envers l'animation, le sport et la culture. Elles développent également une politique d'aide sociale et du logement.

Cependant, aujourd'hui, l'échelon communal laisse de plus en plus la place à l'intercommunalité et lui transfère des compétences importantes comme l'aménagement du territoire et l'habitat.

La loi « libertés et responsabilités locales » agit également dans ce sens en favorisant les politiques intercommunales par la signature de conventions de délégation des aides à la pierre.

2 Caractéristiques des actions

La base de données nationale des aides à l'habitat recense 135 aides communales à l'habitat privé.

Cela peut sembler peu au regard des 36 000 communes françaises. Ce phénomène trouve plusieurs explications :

- Comme nous avons pu le voir avec l'analyse des aides intercommunales, la compétence habitat occupe une position importante dans les compétences intercommunales,
- D'autre part, les aides financières communales sont difficilement repérables, les petites communes ne disposent pas toujours des moyens de communication nécessaires (site Internet, parutions locales).

Toutefois, les 135 aides recensées permettent d'esquisser les contours de l'action communale en matière d'habitat.

En moyenne, il y a un peu plus d'une aide communale par département (1,32). De nombreux départements ne possèdent aucune aide communale. A contrario, le Nord et les Alpes-Maritimes comptent respectivement 14 et 13 interventions

	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Île-de-France	17	8	2,13
Touristiques du sud	6	13	0,46
Industriels ou limitrophes de zones très urbanisées	21	13	1,62
Caractère rural	40	39	1,03
Métropoles régionales et chefs-lieux de région	43	23	1,87
TOTAL	127	96	1,32

Tableau 4: Les interventions communales selon la typologie INSEE. Source: Base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER⁴

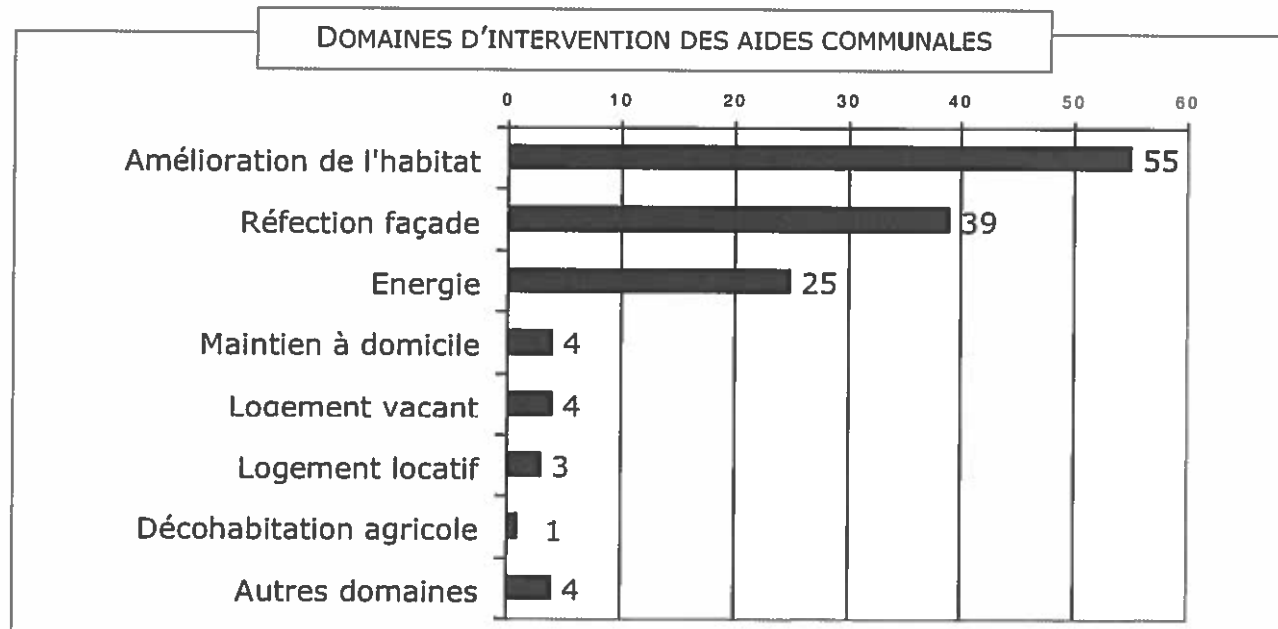
Les départements « touristique du sud » présentent une moyenne très basse (0,46) malgré le caractère très urbain de cette partie de ces territoires.

Par contre, les autres départements « urbains » comme les « industriels ou limitrophes de zones très urbanisées » ou « les métropoles régionales et chefs-lieux de région » proposent d'avantage d'interventions communales. Le maximum est atteint par l'Île-de-France qui dépasse les deux interventions communales par département.

⁴ Le tableau entier des interventions communales est présent en annexe.

a) DES INTERVENTIONS EN FAVEUR DE L'AMELIORATION DE L'HABITAT ET LA REFECTION DE FACADE

Les communes interviennent essentiellement dans deux domaines : l'amélioration de l'habitat au sens large et la réfection de façade.



Graphique 6: Domaines d'intervention des actions communales. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER

L'AMELIORATION DE L'HABITAT

Les communes prennent en charge l'amélioration de l'habitat de manière globale : la moitié des aides est mobilisable pour tous types de travaux susceptibles d'améliorer le confort et la salubrité des logements.

74 % des aides communales recensées sont allouées dans le cadre d'OPAH ou de PIG en vigueur. Les aides communales s'ajoutent alors aux aides de l'ANAH.

LA REFECTION DES FAÇADES

Les aides communales traduisent également une forte préoccupation patrimoniale et architecturale : 33 % des aides recensées visent à la réfection des façades.

En Aveyron, le département et certaines communes, allouent conjointement des aides pour la réfection des façades en centre bourg.

LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS L'HABITAT PRIVE: UN DOMAINE EMERGENT

Jusqu'en 2004, les aides en faveur des énergies renouvelables essentiellement liées à l'énergie solaire ont été promue par les délégations régionales de l'ADEME et les conseils régionaux. Elles sont aujourd'hui remplacées par un crédit d'impôt.

Depuis quelques semaines, de nombreuses communes ont décidé d'allouer elles aussi des aides dans ce domaine.

Cette participation vient s'ajouter au crédit d'impôt et le cas échéant à d'autres aides de collectivités locales, favorisant réellement l'installation d'équipements solaires.

Ainsi, à **Villard-de-Lans**, en Isère, un propriétaire occupant qui souhaite installer un chauffe-eau solaire va pouvoir bénéficier, de façon cumulative, d'une aide régionale de 650, d'une aide départementale de 400, d'une aide communale de 300 € et ...du crédit d'impôt.

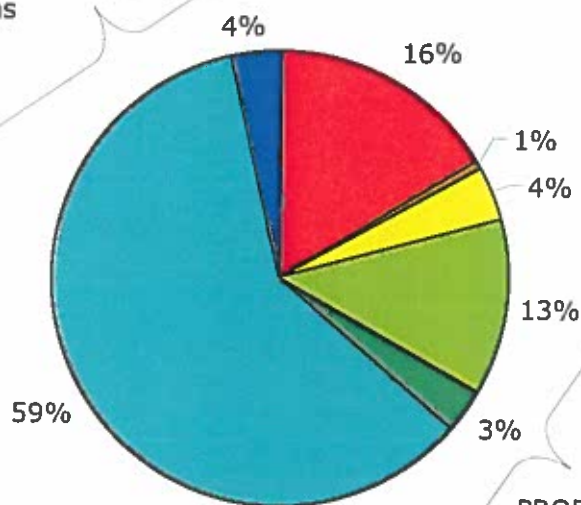
b) DES INTERVENTIONS EN FAVEUR DU PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS ET DU PARC DE LOGEMENTS DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Les communes interviennent indistinctement sur les deux parcs de logements (locatif et propriétaire occupant). 67% des interventions communales s'adressent à la fois au parc locatif et au parc de propriétaires occupants.

On remarque que 3% des actions communales sont réservées aux personnes en accession à la propriété et 5% sont mobilisables par les locataires avec accord de leur propriétaire.

DANS QUELS PARCS INTERVIENNENT LES COMMUNES ?

PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS :
84% des interventions



PARC DE LOGEMENTS
PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS :
83% des interventions

- | | |
|---|--|
| ■ Propriétaire bailleur | ■ Propriétaire bailleur et locataire |
| ■ Propriétaire occupant et locataire | ■ Propriétaire occupant |
| ■ Propriétaire accédant | ■ Propriétaire occupant et propriétaire bailleur |
| ■ Propriétaire occupant, propriétaire bailleur et locataire | |

Graphique 7: Parcs de logements des interventions communales. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER

c) DES INTERVENTIONS COMMUNALES ENVERS LES PUBLICS SPECIFIQUES PEU NOMBREUSES

Les aides communales sont toutes conditionnées par un plafond de ressources que le demandeur ne doit pas dépasser. S'il s'agit d'un propriétaire bailleur, celui-ci doit s'engager à louer son logement sans dépasser un certain plafond de loyers.

11 communes ont mis en place des interventions plus ciblées envers des bénéficiaires particuliers, comme les personnes âgées ou les agriculteurs.

Elles concernent :

- Les *personnes âgées et/ou handicapées* : trois communes octroient des aides,
- Les *copropriétaires* : 8 aides. 6 d'entre elles sont octroyées par la même commune.

B) INTERVENTIONS INTERCOMMUNALES

1 Rappel du rôle et des compétences des intercommunalités

Dans la base de données des aides à l'habitat privé, la catégorie " intercommunalités" comprend tous les types d'EPCI : communautés de communes ou d'agglomérations, communautés urbaines, syndicats intercommunaux (SIVU, SIVOM, etc.).

L'intercommunalité permet aux communes de se regrouper, soit pour assurer certaines prestations (ramassage des ordures ménagères, assainissement, transports urbains...) soit pour élaborer de véritables projets de développement économique, d'aménagement ou d'urbanisme. Elle se traduit par la création de personnes morales distinctes, syndicats ou établissements publics de coopération intercommunales à fiscalité propre.

Peuvent être ainsi distinguées :

- La forme souple ou associative, dites sans fiscalités propre, ou intercommunalité de gestion,
- La forme approfondie ou fédérative, dite à fiscalité propre, ou intercommunalité de projet.

Sans fiscalité propre	Avec fiscalité propre
<ul style="list-style-type: none">➤ Syndicats de communes➤ Syndicats mixtes	<ul style="list-style-type: none">➤ Communautés urbaines➤ Communautés d'agglomération➤ Communautés de communes➤ Syndicats d'agglomération nouvelle➤ <i>Districts et communautés de ville (supprimés au 1^{er} janvier 2002)</i>

Tableau 5: Les différents types d'intercommunalités. Source: ADCF

a) SYNDICATS DE COMMUNES

- Syndicats à vocation unique (SIVU)
Créés par la loi du 22 mars 1890, les SIVU sont une association de communes, même non limitrophes, se regroupant afin de gérer une seule activité d'intérêt intercommunal. Ils sont généralement de taille réduite et le plus souvent compétents en matière d'adduction, traitement et distribution d'eau, d'activités scolaires et périscolaires, d'assainissement.
- Les syndicats à vocation multiple (SIVOM) :
Créés par l'ordonnance du 5 janvier 1959, les SIVOM permettent aux communes de s'associer pour gérer, à la différence des SIVU, plusieurs activités. Les compétences les plus répandues des SIVOM relèvent des domaines d'assainissement, collecte et élimination des ordures ménagères, d'activités scolaires et périscolaires, de tourisme et d'équipements publics.
- Les syndicats à la carte :
Ils permettent à une commune de n'adhérer à un syndicat que pour une partie des compétences exercées par celui-ci.

b) LES SYNDICATS MIXTES

Créés par le décret du 20 mai 1955, ils doivent comprendre au moins une collectivité et permettent l'association de communes avec des départements, des régions ou des établissements publics, à la différence des SIVU ou SIVOM n'associant que des communes entre elles. Ces associations sont créées en vue d'œuvres ou de services présentant une utilité pour chacun de ses membres, notamment en matière de collecte ou élimination des ordures ménagères, de traitement ou distribution de l'eau, de tourisme.

c) LES COMMUNAUTES URBAINES

Créées par la loi du 31 décembre 1966, elles regroupent plusieurs communes formant un ensemble de plus de 500 000 habitants sur un espace d'un seul tenant et sans enclave.

La loi du 12 juillet 1999 a renforcé leurs compétences. Elles sont obligatoirement chargées :

- Du développement et de l'aménagement économique, social et culturel de l'espace communautaire ;
- De l'aménagement de l'espace communautaire ;
- De l'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire ;
- De la politique de la ville dans la communauté ;
- De la gestion des services d'intérêt collectif ;
- De la protection et de la mise en valeur de l'environnement et de la politique du cadre de vie.

Au 1er janvier 2003, on comptait 14 communautés urbaines.

d) LES COMMUNAUTES DE COMMUNES

Créées par la loi du 6 février 1992, elles visent à organiser les solidarités nécessaires en vue de l'aménagement et du développement de l'espace et permettent d'élaborer un projet commun.

Elles étaient destinées, à l'origine, uniquement au milieu rural, mais séduisent de plus en plus le milieu urbain. Elles regroupent plusieurs communes qui, depuis la loi de 1999, doivent être "d'un seul tenant et sans enclave".

Elles exercent, à la place des communes membres, obligatoirement des compétences en matière :

- D'aménagement de l'espace ;
- D'actions de développement économique.

Elles exercent également des compétences optionnelles choisies parmi au moins un des domaines suivants :

- Protection et mise en valeur de l'environnement ;
- Politique du logement et du cadre de vie ;
- Création, aménagement et entretien de la voirie ;
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire.

Au 1er janvier 2003, on comptait 2 195 communautés de communes.

e) LES COMMUNAUTES D'AGGLOMERATION

Créées par la loi du 12 juillet 1999, elles remplacent les communautés de ville. Elles associent plusieurs communes urbaines sur un espace sans enclave et d'un seul tenant, regroupant plus de 50 000 habitants autour d'une ou plusieurs communes de plus de 15 000 habitants.

Elles exercent des compétences obligatoires dans les matières suivantes :

- Développement économique ;
- Aménagement de l'espace communautaire ;
- Equilibre social de l'habitat ;
- Politique de la ville dans la communauté.

Elles exercent également au moins trois compétences, au choix, parmi les cinq suivantes :

- Création ou aménagement et entretien de voirie et de parcs de stationnement d'intérêt communautaire ;
- Assainissement ;
- Eau ;
- Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie ;
- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.

Au 1er janvier 2003, on dénombrait 143 communautés d'agglomération.

f) LES SYNDICATS D'AGGLOMERATION NOUVELLE (SAN)

Créés par la loi du 13 juillet 1983, ils ont été mis en place pour répondre aux besoins des villes nouvelles créées dans les années 1970. Ils regroupent les communes constituant une agglomération nouvelle.

Ils ont des compétences en matière

- De programmation et d'investissement en urbanisme,
- De logement,
- De transports,
- De réseaux divers et de création de voies nouvelles
- De développement économique.

Le processus de rationalisation des structures intercommunales, inauguré par la loi du 12 juillet 1999, a pour conséquence, à terme, la transformation des SAN en communautés d'agglomération. Au 1er janvier 2003, on dénombrait 8 SAN.

2 Caractéristiques des actions intercommunales

Notre base de données recense 167 aides intercommunales. Ces informations ne sont pas exhaustives toutefois elles concernent les interventions significatives et efficaces. Elles permettent d'esquisser les caractéristiques de l'action intercommunale en faveur de l'habitat privé.

L'échelle communale laisse de plus en plus la place à l'échelle intercommunale. Près de trois EPCI sur quatre ont inscrit la compétence " habitat " dans leurs statuts⁵.

En moyenne, il y a un peu moins de 2 aides intercommunales par départements.

	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Île-de-France	1	8	0,13
Touristiques du sud	11	13	0,85
Industriels ou limitrophes de zones très urbanisées	29	13	2,23
Caractère rural	67	39	1,72
Métropoles régionales et chefs-lieux de région	59	23	2,57
TOTAL	167	96	1,74

Tableau 6: Les interventions intercommunales en fonction de la typologie INSEE. Source : Base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER⁶

² Source : ADCF

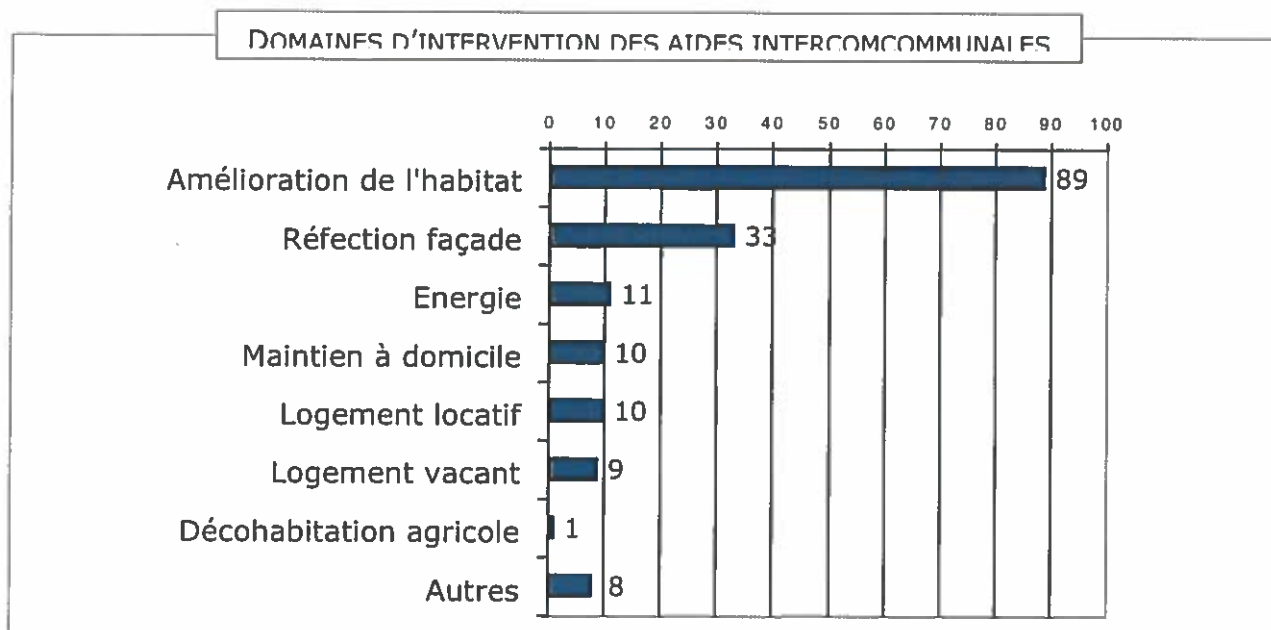
⁶ Le tableau complet des interventions selon la typologie INSEE est présent en annexe

Les départements « industriels ou limitrophes de zones très urbanisées » ainsi que les départements « métropoles régionales et chefs-lieux de région » présentent plus d'interventions (plus de 80 interventions). Cette caractéristique est probablement liée au caractère urbain de ces départements.

Par contre, l'Ile-de-France se distingue par un taux très bas (0,13) ; ce chiffre est en fait logique car l'Ile-de-France présente peu d'intercommunalités.

a) DES DOMAINES D'INTERVENTIONS IDENTIQUES AUX INTERVENTIONS COMMUNALES

Les EPCI financent principalement deux grands types d'actions : l'amélioration de l'habitat (au sens large) et la réfection des façades.



Graphique 8: Graphique des domaines des interventions intercommunales. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER

➤ L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

L'amélioration de l'habitat, au sens large, reste l'action principale des EPCI, avec plus de 60 % des aides.

Dans ce domaine, les EPCI abondent souvent les subventions versées par l'ANAH dans le cadre des opérations programmées mises en place sur les territoires.

➤ LA RÉFECTION DES FAÇADES

Les intercommunalités ont pris le relais des communes en matière de préservation du patrimoine et de l'architecture locale : 33 d'entre elles proposent des financements pour la réfection de façades.

➤ LES DOMAINES D'INTERVENTION EMERGENTS

Des interventions volontaristes et innovantes émergent, prélude, sans doute, à une gamme d'actions plus large. Par exemple :

- En Haute-Vienne, le Syndicat Intercommunal Monts et Barrages se mobilise pour l'accueil de nouvelles populations et le maintien des jeunes ménages sur

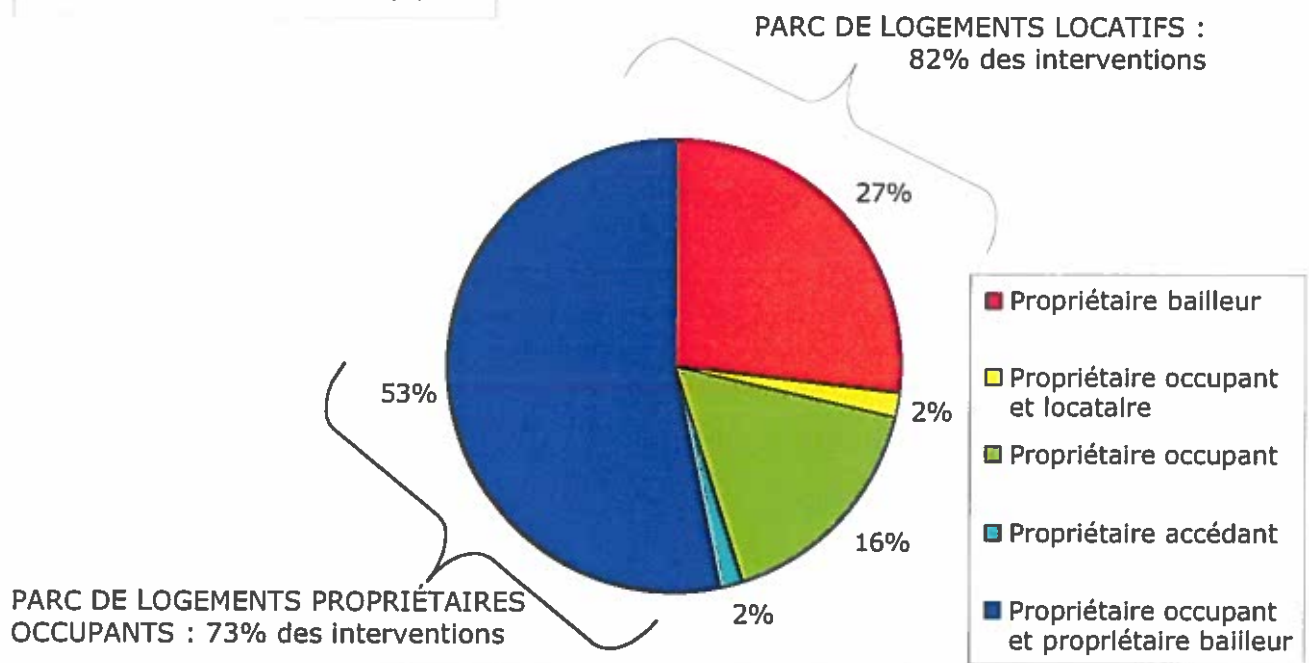
son territoire en proposant des aides pour la réhabilitation des logements vacants afin de développer l'offre locative.

- En Vendée, les Communautés de Communes de Saint-Fulgent, de Rocheservière et du Pays Yonnais ont mis en place un système de primes pour les propriétaires (bailleurs et occupants) qui construisent, ou améliorent, leur logement de façon à les rendre accessibles et adaptables. Cette initiative vise à anticiper la perte d'autonomie des occupants liée à un éventuel handicap ou au vieillissement.
- Enfin, de plus en plus d'intercommunalités se positionnent pour contribuer au développement des énergies renouvelables en allouant des aides complémentaires au crédit d'impôts et le cas échéant à d'autres aides de collectivités locales. Il s'agit par exemple de la Communauté Urbaine de Nancy ou de la communauté de communes du Pays des Coquelicots dans la Somme.

b) DES INTERVENTIONS ENVERS LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS

Les groupements de communes interviennent surtout dans le parc de logements locatifs (82%) mais également de manière importante envers le parc de logements des propriétaires occupants (73%). 55% des interventions agissent indistinctement envers les deux parcs de logements.

DANS QUELS PARCS INTERVIENNENT LES INTERCOMMUNALITES ?



Graphique 9: Graphique parcs de logements des interventions intercommunales. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER

c) PUBLICS BENEFICIAIRES DES INTERVENTIONS INTERCOMMUNALES

Les Interventions intercommunales sont toutes conditionnées par les ressources du demandeur qui ne doivent pas dépasser un certain plafond. Pour les actions en faveur des propriétaires bailleurs, c'est le futur loyer que le bénéficiaire de l'aide s'engage à plafonner pour une durée déterminée.

Certaines interventions intercommunales vont plus loin et sont réservées à des publics plus spécifiques comme les personnes âgées ou les copropriétaires. Elles sont au nombre de 9.

Elles concernent par ordre d'importance :

- Les personnes handicapées et les personnes âgées : 7 interventions,
- Les jeunes agriculteurs : 1 intervention,
- Les jeunes : 1 intervention.

C) INTERVENTIONS DES CONSEILS REGIONAUX

1 Rappel du rôle et des compétences régionales

Les compétences transférées par l'Etat au profit des Régions (notamment en 1983, puis en 1986) en font des acteurs de premier plan dans de nombreux domaines de la vie quotidienne.

C'est ainsi le cas en matière d'aménagement du territoire (infrastructures, développement local, politique de conversion, projets urbains...) Ou dans le domaine de l'éducation et de la formation, à travers la gestion du patrimoine des lycées, la formation et l'apprentissage, l'enseignement supérieur et la recherche universitaire.

L'économie figure aussi parmi les compétences régionales et se concrétise par un soutien et un accompagnement des entreprises (création, développement, conseil, constitution de réseaux...).

L'agriculture et la forêt, ainsi que l'environnement, sont également des domaines d'intervention de la Région.

La culture et le tourisme constituent des compétences supplémentaires des Conseils Régionaux, à l'instar du sport et de la vie associative.

Enfin, les Régions développent des actions de coopération décentralisée avec l'étranger (Etats, régions, communes...).

La Région n'est pas, le plus souvent, seule à intervenir dans les domaines qui sont du ressort de sa compétence. Elle impulse, complète souvent et soutient sur le plan financier des actions menées en collaboration avec d'autres partenaires :

➤ **L'État**

L'État reste le partenaire privilégié de la Région. Il intervient par l'intermédiaire de son représentant, le Préfet de région dans le respect de la légalité selon l'article 72 de la Constitution française. Leur collaboration s'inscrit notamment dans le cadre du Contrat de plan État-Région. Il définit des objectifs communs de développement et indique les moyens financiers nécessaires à leur mise en œuvre.

➤ **L'Union européenne**

L'intervention européenne s'effectue en concertation avec les autorités nationales et locales dans le respect des compétences de chacun : aides au développement, soutien à la formation professionnelle, lutte contre le chômage, soutien aux activités rurales, financement de la recherche, programmes d'échanges, définition des grands axes de communication. Cette intervention s'effectue suivant la définition de zones territoriales éligibles et en fonction de principes de mise en œuvre (additionnalité, subsidiarité, suivi, évaluation, contrôle...). Elle prend la forme de versement de fonds structurels : fonds social européen (FSE) ; fonds d'orientation et de garantie agricole (FEOGA), Fonds de développement régional (FEDER), banque européenne, Interreg, Leader II, Leonardo...

➤ **Les partenaires locaux**

La Région entretient un partenariat étroit avec plusieurs niveaux de décisions issues du regroupement des communes. Ils permettent une programmation pluriannuelle d'actions communales ou intercommunales, dans des domaines touchant le développement économique, l'aménagement des espaces, l'environnement, le logement, la voirie, le cadre de vie et enfin les équipements sportifs, culturels et scolaires.

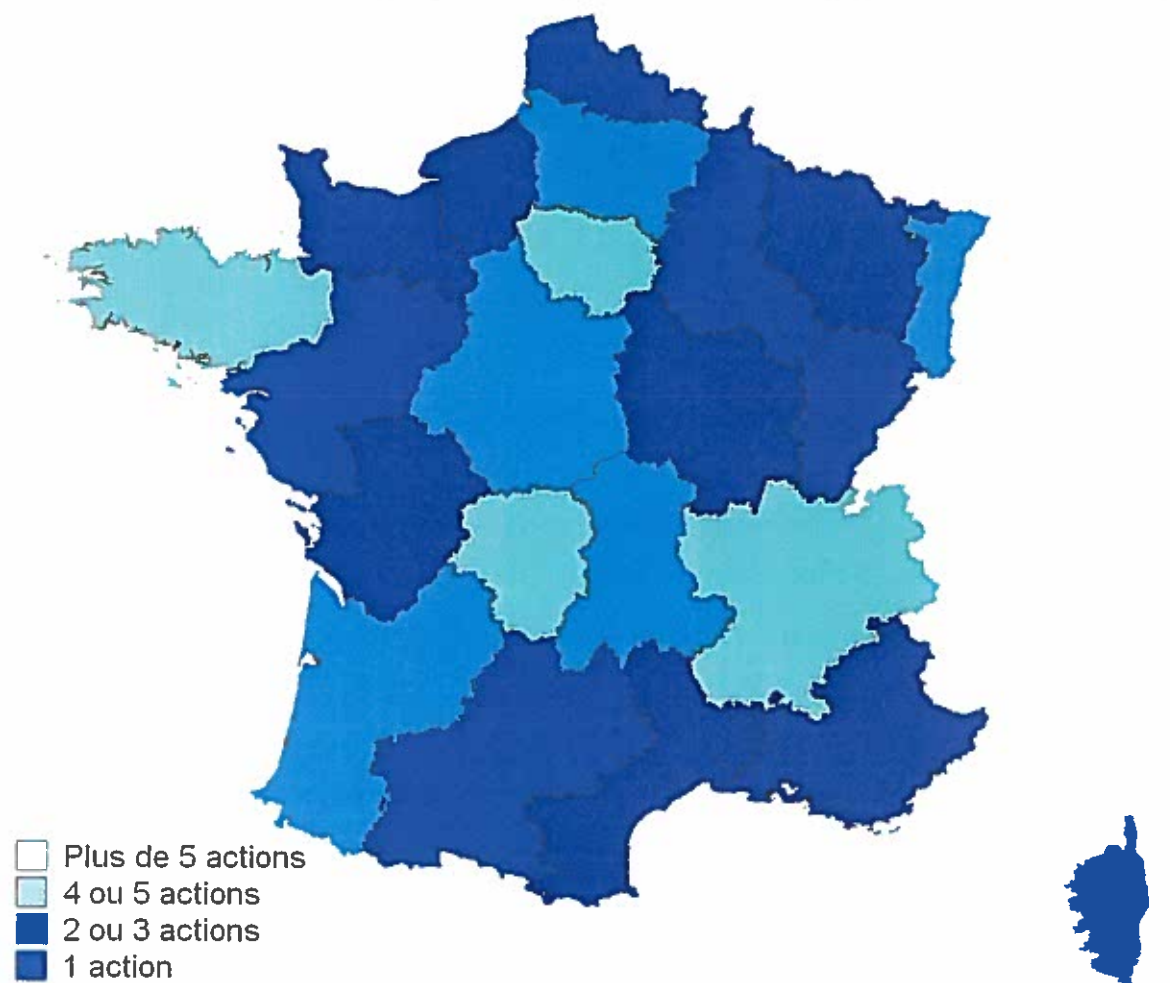
2 Des inégalités spatiales dans la répartition des interventions

Les Régions proposent 78 aides à l'habitat. Cela représente en moyenne 3 aides à l'habitat par Conseil Régional avec toutefois une répartition très hétérogène.

Toutes les régions allouent des aides cependant elles ne montrent pas toutes la même implication :

- 7 régions, dont les deux régions méditerranéennes, allouent seulement une subvention. Cette intervention concerne le développement de l'énergie solaire qui est encouragé dans toutes les régions françaises,
- 4 régions présentent plus de 5 actions : Le maximum est atteint par la région **Rhône-Alpes** qui alloue 11 aides. On note également les 8 interventions du Conseil Régional d'Ile-de-France.

LES INTERVENTIONS REGIONALES EN FAVEUR DE L'HABITAT PRIVE



Carte 3: Carte des interventions des conseils régionaux en faveur de l'habitat privé. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER

Si l'on reprend la typologie INSEE des départements, nous pouvons confirmer que les départements urbains proposent le plus d'interventions régionales comme dans les typologies « Métropoles régionales et chefs-lieux de région » et « Ile-de-France ».

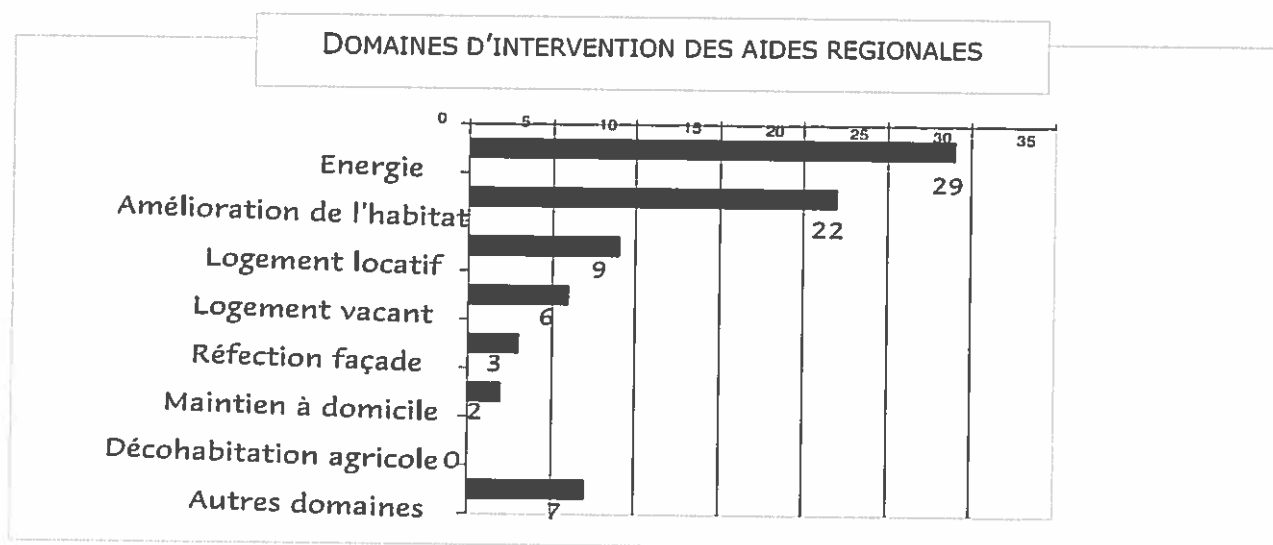
	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Île-de-France	64	8	8,0
Touristiques du sud	35	13	2,7
Industriels ou limitrophes de zones très urbanisées	32	13	2,5
Caractère rural	107	39	2,7
Métropoles régionales et chefs-lieux de région	104	23	4,5
			3,6

Tableau 7: Les interventions régionales selon la typologie INSEE des départements. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER

Ce classement confirme également la mauvaise place des territoires du sud de la France avec une moyenne de 2,7 interventions régionales pour les départements « touristiques du sud ».

3 Des interventions ciblées sur certains domaines

Les Conseils Régionaux, avec leurs aides " habitat privé " interviennent fortement dans deux domaines : l'amélioration de l'habitat au sens large (tous types de travaux susceptibles d'améliorer le confort et la salubrité des logements) et la promotion des énergies renouvelables.



Graphique 10: Graphique des domaines d'interventions des conseils régionaux. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER

a) LA PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES DANS L'HABITAT

L'aspect " habitat et énergie renouvelables " est largement pris en compte par les Régions puisque nous avons répertorié 29 aides.

Jusqu'en 2004, ces aides essentiellement liées à l'énergie solaire ont été promues par les Délégations Régionales de l'ADEME et les Conseils Régionaux. Elles sont aujourd'hui remplacées par un crédit d'impôts. Pour autant, toutes les régions continuent à soutenir la filière solaire (chauffe-eau solaire, système solaire combiné ou photovoltaïque raccordé au réseau).

Certaines régions, l'Auvergne et l'Alsace par exemple, vont plus loin et soutiennent également la filière bois, avec la promotion du bois de chauffage et du bois de construction. La Région Limousin va même jusqu'à allouer des aides, non-seulement au solaire et au bois de chauffage, mais également aux petites installations hydrauliques.

b) L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

22 subventions concernent l'amélioration de l'habitat. Ces aides sont le plus souvent allouées dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat, en complément des aides de l'ANAH.

La répartition de ce type d'aide est très hétérogène : certaines régions n'interviennent pas du tout, alors que la région *Rhône-Alpes* propose 5 aides à l'amélioration de l'habitat.

c) LE LOGEMENT LOCATIF ET LA LUTTE CONTRE LA VACANCE

Plusieurs régions mènent des interventions innovantes en matière de logement locatif et de lutte contre la vacance.

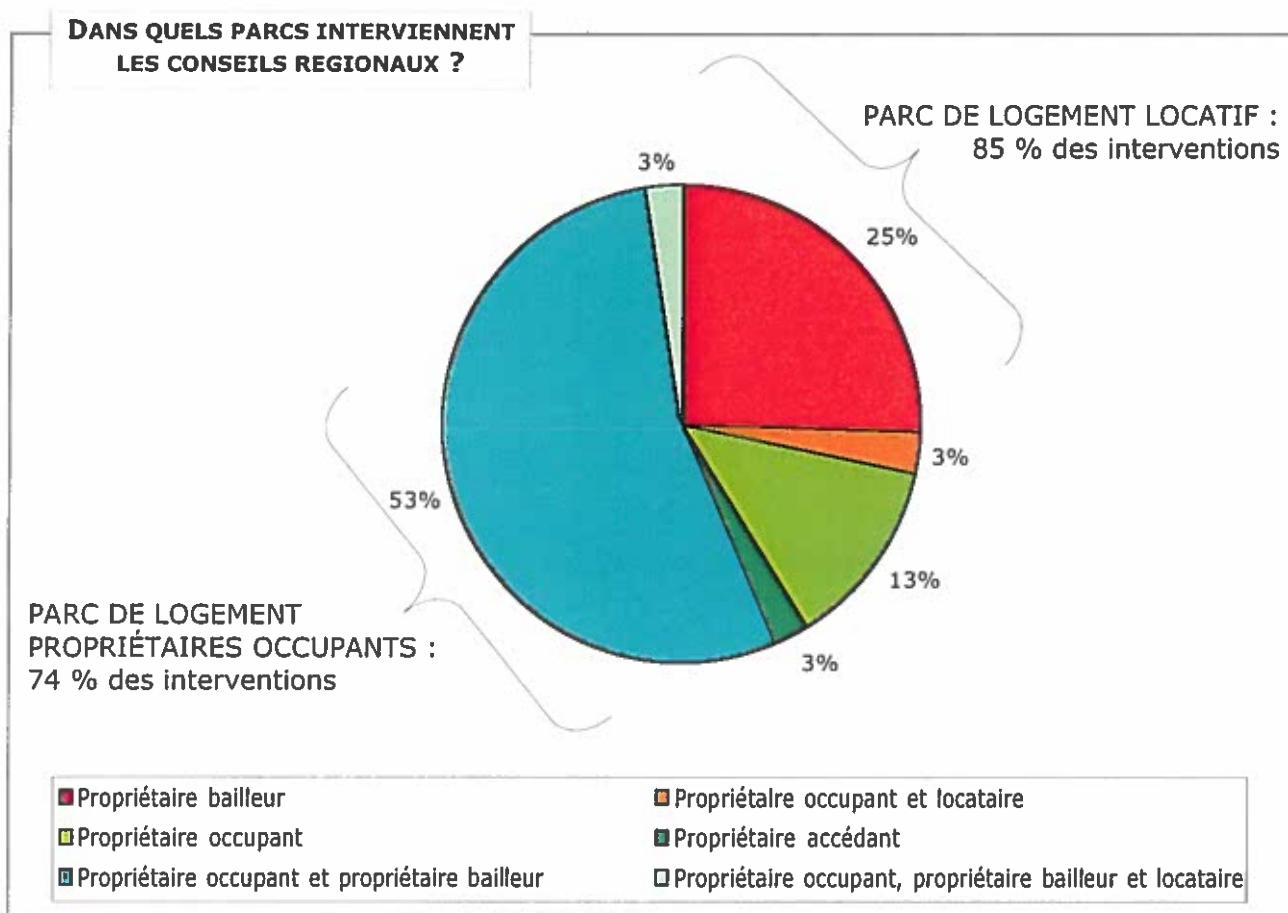
Il s'agit par exemple du Programme Régional d'intérêt Général (PRIG), mis en place par la Région *Limousin*. Ce programme permet, notamment, aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'aide pour la rénovation et l'amélioration de leurs logements vacants. Il propose également des subventions pour la rénovation de logements vacants représentatifs du bâti rural limousin aux futurs propriétaires occupants. De cette manière, la région agit sur la production de logements tout en favorisant la réhabilitation du patrimoine local.

Nous pouvons également noter les interventions de la Région *Midi-Pyrénées* qui dispense des aides aux propriétaires bailleurs qui rénovent leurs logements vacants pour les remettre sur le marché locatif au sein des parcs naturels régionaux.

Enfin, la Région *Bretagne* a décidé que ces subventions de sortie de vacance seraient conditionnées, soit par l'éligibilité du logement à une opération concertée d'amélioration de l'habitat (OPAH, PST, PIG), soit par l'engagement du propriétaire à louer à des personnes dont les revenus ne dépassent pas 1.5 fois les plafonds HLM.

4 Interventions régionales envers le parc de logements locatifs

Les aides régionales visent essentiellement le parc locatif : 85% des interventions sont en faveur du parc de logement locatif contre 74% pour le parc de logements des propriétaires occupants. Cependant, 53% des actions régionales sont à la fois en faveur des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants.



Graphique 11: Graphique parcs de logements des interventions régionales. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER

5 Interventions régionales et bénéficiaires

Les aides pour la maîtrise de l'énergie et le développement d'énergies renouvelables sont mobilisables par tous, sans conditions ni de ressources ni d'un quelconque statut. Seuls les équipements installés et les travaux effectués doivent répondre à des normes de qualité.

Par contre, les autres interventions régionales sont conditionnées par un plafond de ressources que le demandeur de l'aide ne doit pas dépasser. Ce plafond varie d'une intervention à l'autre. S'il s'agit d'un propriétaire bailleur, c'est souvent le loyer que le bénéficiaire doit s'engager à plafonner pour une durée déterminée qui varie selon l'intervention.

Enfin, 12% des interventions régionales sont réservées à des publics très spécifiques :

➤ Personnes âgées et personnes handicapées

Quatre interventions régionales (*Franche-Comté, Rhône-Alpes et Aquitaine*) sont réservées aux personnes âgées et/ou handicapées. Elles concernent l'adaptation

du logement et le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées. Ces aides sont conditionnées par l'âge et le taux d'invalidité du demandeur et sont généralement allouées à des propriétaires occupants. En Rhône-Alpes et en Aquitaine, l'aide est attribuée en complément de l'aide de l'ANAH.

➤ **Jeunes**

Dans le cadre d'une ORAH " Jeune " (Opération Régionale d'Amélioration de l'Habitat, ciblée vers les jeunes), la région Rhône-Alpes abonde les subventions de l'ANAH envers les propriétaires bailleurs si ceux-ci s'engagent à louer leurs logements à une personne de moins de 30 ans pendant 3 ans.

La Région *Ile-de-France* octroie une subvention aux propriétaires bailleurs pour les logements destinés aux étudiants. Le plafond de l'aide est multiplié par deux si le logement est réservé aux étudiants à faibles ressources.

➤ **Copropriétaires** : le dispositif OPAH " Copropriétés dégradées " peut faire l'objet de financements régionaux complémentaires aux subventions de l'ANAH. C'est le cas en région *Rhône-Alpes* et en *Ile-de-France*.

D) INTERVENTIONS DES CONSEILS GENERAUX

1 Rappel des compétences des Conseils Généraux

Les premières lois de décentralisation ont attribué au Conseil Général des compétences importantes dans le domaine social ainsi que dans celui de l'investissement et la gestion des équipements publics. :

- Collège
- Action sociale
- Transports scolaires
- Réseau routier départemental
- Gestion du patrimoine départemental

Depuis la loi « libertés et responsabilités locales » du 13 août 2004, un transfert de compétences est également mis en oeuvre en ce qui concerne :

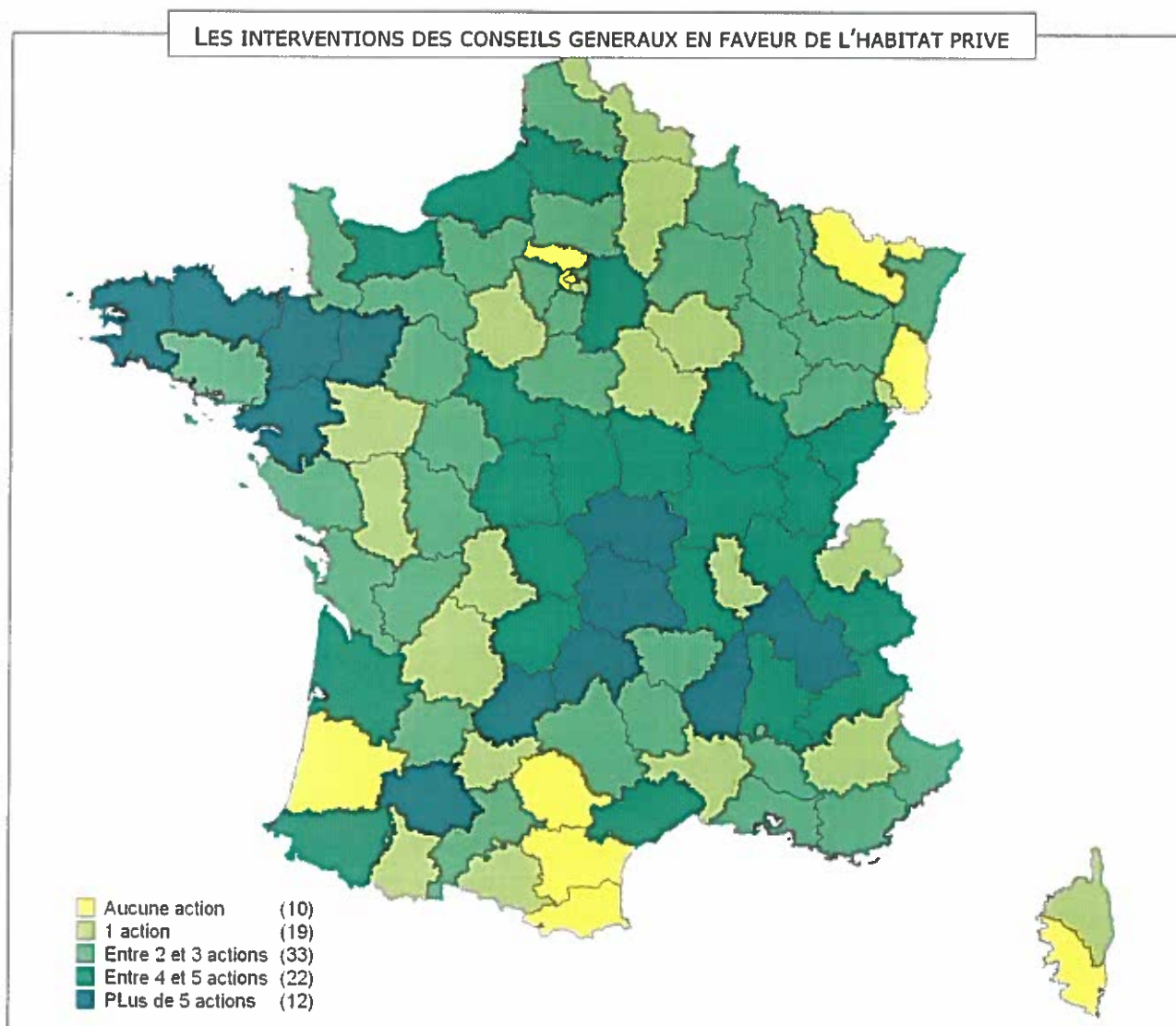
- Les collèges (propriétés, sectorisation, personnels techniques, etc)
- Le comité départemental des retraités et personnes âgées (modalités de fonctionnement)
- Le fonds de solidarité logement, le fonds d'aide aux jeunes et le fonds solidarité énergie
- Les aides aux logements, si le département en fait la demande.

Dans la pratique, l'intervention du Conseil Général dépasse souvent ce cadre pour intervenir dans tous les aspects de la vie économique du département sous la forme de partenariat contractuel avec l'ensemble des collectivités locales et territoriales.

2 Caractéristiques des interventions

Les Départements financent 302 aides à l'habitat. Cela représente en moyenne 3 aides à l'habitat par Conseil Général (avec toutefois une répartition très hétérogène). Ces aides sont essentiellement allouées sous forme de subventions seules (83 %) et pour le reste sous forme de prêts, de prêts + subventions ou bonification de prêts.

a) **REPARTITIONS SPATIALES**



Carte 4: Carte des interventions des conseils généraux au 15 juillet 2005. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER

Bien qu'il y ait une moyenne de 3 interventions par départements, la réalité de la répartition des aides est bien différente. En effet, le Cantal compte 10 interventions de son conseil général alors que 10 départements n'en comptent aucune.

On constate en fait une forte implication des départements dans le centre et l'ouest de la France et une absence des conseils généraux dans plusieurs départements du sud.

Si on analyse cette répartition suivant la typologie INSEE des départements nous confirmons ces résultats.

	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Île-de-France	13	8	1,63
Touristiques du sud	25	13	1,92
Industriels ou limitrophes de zones très urbanisées	26	13	2,00
Caractère rural	133	39	3,41
Métropoles régionales et chefs-lieux de région	87	23	3,78
	284	96	2,96

Tableau 8: Les interventions des Conseils Généraux selon la typologie INSEE. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER.⁷

Les départements à « caractère rural » sont fortement impliqués. Les départements du « Massif central » comptant même la plus forte moyenne de 5,7 interventions Conseil Général par département.

Les départements, plus urbains, « Métropoles régionales et chefs-lieux de région » ont également une politique interventionniste.

Par contre, l'Île-de-France et les départements « touristique du sud » se font remarquer par le taux très bas. Pour l'Île-de-France, cette moyenne est due à Paris et Hauts-de-Seine qui n'octroient aucune aide.

L'étude menée récemment par l'ANIL : "La politique du logement des départements français : Etat des lieux et perspectives " rapporte notamment le tableau suivant concernant les interventions des conseils généraux.

	Politique spécifique logement et service logement	Service logement seul	Ni politique spécifique du logement ni service
Île-de-France	67%	33%	0
Touristiques du sud	33%	33%	33%
Industriels ou limitrophes de zones très urbanisées	57%	14%	29%
Caractère rural	33%	23%	62%
Métropoles régionales et chefs-lieux de région	50%	45%	5%

⁷ Le tableau complet des interventions selon la typologie INSEE est disponible en annexe.

Tableau 9: Les services logements et les politiques spécifiques logements des départements selon la typologie INSEE. Source: ANIL.

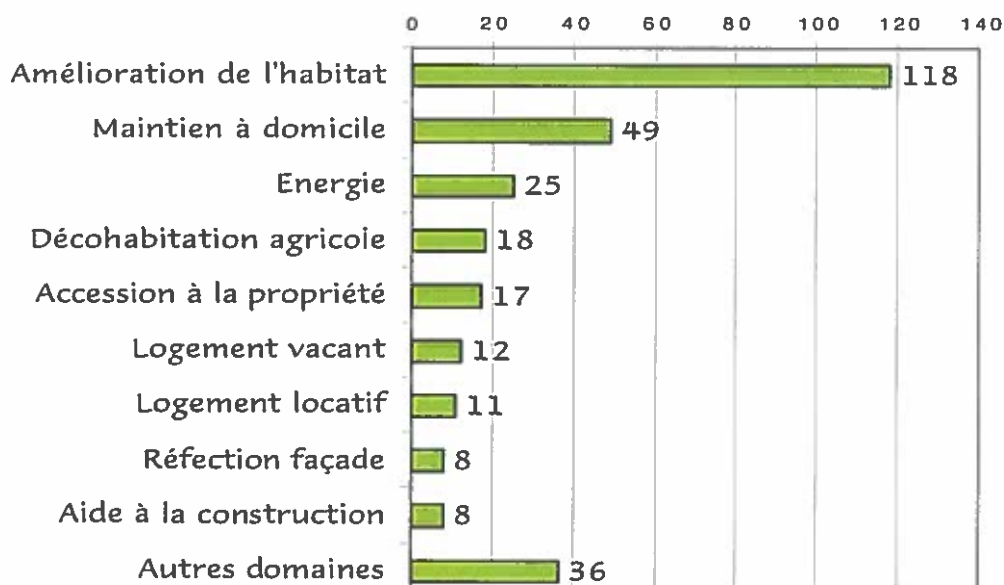
Ce tableau nous apporte plusieurs éléments :

- Il confirme l'implication des départements « Métropoles régionales et chefs-lieux de région » qui possède à 95% une politique spécifique du logement ou un service logement.
- Il perçoit aussi le manque d'implication des départements « touristiques du sud » qui ne sont que 33% à avoir une politique du logement et 66% à avoir un service logement.
- Il souligne la difficulté d'appréhender les politiques du logement. En effet, le tableau montre notamment que les départements à « caractère rural » n'ont à 62% ni politique spécifique du logement ni service logement. Par contre, notre base recense une forte implication de ces mêmes départements. Nous observons la même contradiction pour les départements d'Ile-de-France. Il ne suffit pas d'avoir un service logement pour avoir une politique et la présence d'intervention en faveur des particuliers et de leurs logements ne signifie pas forcément l'existence d'une véritable politique à l'échelle départementale.

On peut en plus ajouter que dans l'étude de l'ANIL, c'est l'ensemble de la politique du logement (envers le parc public et le parc privé) qui a été évalué. Dans notre étude, nous nous intéressons uniquement à l'habitat privé.

3 Domaines d'interventions

DOMAINES D'INTERVENTION DES AIDES DEPARTEMENTAIRES



Graphique 12: Domaines d'intervention des actions des conseils généraux. Source: Base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER

Les Conseils Généraux agissent de manière importante dans deux domaines : l'amélioration de l'habitat au sens large (tous types de travaux susceptibles d'améliorer le confort et la salubrité des logements) et le maintien à domicile / adaptation du logement.

a) L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT :

Avec 118 aides, l'amélioration de l'habitat, vient en tête des préoccupations des départements. Ces aides sont d'ailleurs disponibles dans un département sur deux.

Les travaux d'amélioration sont financés :

- Dans le cadre des secteurs programmés (OPAH, Programmes d'Intérêt Général, Programmes Sociaux Thématiques). Les aides départementales abondent alors les subventions de l'ANAH.
- Dans le cadre des politiques " sociales " départementales : Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et Plan Départemental d'Insertion (PDI).
- Dans le cadre des politiques " habitat " volontaristes : certains départements agissent pour :
 - L'accueil de nouvelles populations, prêts à l'acquisition/amélioration dans l'**Ain**,
 - La préservation du patrimoine, logements construits avant 1948 dans la **Creuse**.

b) L'ADAPTATION DES LOGEMENTS ET LE MAINTIEN A DOMICILE

1/3 des départements développent également des programmes d'aides pour faciliter le maintien à domicile de personnes âgées et/ou handicapées dans le cadre de leur Plan Départemental d'Action sur le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

La plupart de ces aides visent les propriétaires occupants et sont conditionnées à l'âge ou au degré de handicap des personnes. Certains départements ont fait le choix de développer plus largement leur parc de logements adaptés en allouant également des aides aux propriétaires bailleurs. Ceux-ci doivent alors s'engager à réserver leurs logements prioritairement à des personnes âgées ou handicapées. Le département de la **Corrèze** leur demande en plus d'adhérer à l'observatoire départemental du logement afin de suivre et de faciliter l'attribution des logements.

c) LE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENT LOCATIF ET LA LUTTE CONTRE LA VACANCE :

▪ **Le logement locatif :**

En dehors des opérations de type PST (Programme Social Thématique) ou PIG (Programme d'Intérêt Général), peu d'aides sont proposées directement pour le

logement locatif. Pourtant, la lutte contre la vacance a essentiellement pour objectif la production de logement locatif (voir paragraphe suivant).

On note cependant d'autres initiatives : le **Jura**, le **Doubs** ou encore l'**Aveyron**, proposent des aides au développement de l'offre locative saisonnière (gîtes ruraux et/ou d'étape, meublés touristiques, chambres d'hôtes).

▪ **Lutte contre la vacance** : Les aides départementales pour la remise sur le marché des logements vacants ont souvent pour objectif la production de logements locatifs. Les propriétaires bailleurs doivent s'engager à mettre aux normes minimales d'habitabilité le logement, à le mettre en location pour une durée minimum (généralement 9 ans).

Le **Doubs** va plus loin en finançant le changement d'usage des bâtiments vacants, le bâti agricole par exemple, pour la création de logements locatifs.

Quant au **Cantal**, il demande au propriétaire bailleur de louer prioritairement son logement aux bénéficiaires du RMI/RMA.

Certains départements s'intéressent également aux accédants à la propriété et allouent des subventions pour la mise aux normes de bâtiments vacants à vocation d'habitation principale. Le Cantal conditionne cette aide à la création ou à la reprise d'une activité (artisanat, commerce ou agriculture).

d) DECOHABITATION AGRICOLE ET INSTALLATION AUTONOME DES AGRICULTEURS :

Ici les départements ont pour objectif prioritaire le maintien de l'activité agricole plutôt que l'amélioration de l'habitat en soi. L'aide est conditionnée au statut d'occupation de l'exploitation (fermage, métayage, accession).

La transmission de l'exploitation est également encouragée dans certains départements. Ainsi, dans les **Côtes d'Armor**, une subvention pour l'amélioration du logement est octroyée aux agriculteurs qui transmettent leur bien à un nouvel exploitant de moins de 35 ans.

e) L'ACCESSION ET LA CONSTRUCTION

Selon l'étude de l'ANIL, 26 départements financent des actions en faveur de l'accession à la propriété. Notre base de données recense également 25 interventions envers la construction ou l'accession à la propriété.

L'ANIL rapporte que ces actions occupent une part importante dans les objectifs des départements « Métropoles et chef-lieux de région » et « caractère rural ». Cette information est confirmée par notre base : 23 des interventions recensées pour l'accession et la construction proviennent de ces départements

▪ **L'accession à la propriété** : Les départements encouragent l'achat du bâti ancien, favorisant ainsi la réhabilitation du patrimoine local.

Par exemple, le département des **Bouches-du-Rhône** fait un prêt à taux 0 % assorti d'une subvention de 1.150 € pour l'acquisition de logements construits avant 1948, situés dans des périmètres d'intervention limités (certains arrondissements de Marseille et les centres-villes dégradés de 22 communes du département).

▪ **Construction neuve** : les aides départementales à la construction neuve sont généralement octroyées sous forme de prêts.

Elles peuvent être soumises à des conditions de ressources, comme dans les **Vosges** où le demandeur ne doit pas dépasser un plafond de revenu identique à celui du prêt à taux 0 %. L'aide peut aussi être conditionnée à un degré de handicap, comme en **Loire-Atlantique**, pour la construction de logements adaptés.

On note également l'implication des Départements d'Outre-Mer. Les DOM font l'objet d'une ligne budgétaire unique de la part de l'Etat, qui prévoit notamment le dispositif Logements Evolutifs Sociaux (LES). Celui-ci permet aux ménages à revenus modestes d'accéder à la propriété. Le Conseil Général de la **Martinique** abonde le financement de la construction LES en attribuant une aide complémentaire réservée aux familles en situation d'urgence.

f) LE DEVELOPPEMENT DURABLE

▪ **La maîtrise de l'énergie** : plusieurs départements participent au volet énergie des opérations programmées (OPAH, PST, PIG) lorsqu'il existe.

Dans le prolongement du dispositif FSL (Fonds de Solidarité Logement) qui octroie une aide aux charges (impayés d'eau, d'électricité et de téléphone), certains Conseils Généraux développent des actions très ciblées dans le domaine de la maîtrise des dépenses énergétiques. Ainsi, l'**Ardèche**, ou encore l'**Aisne**, ont mis en place un fonds d'aide aux travaux de maîtrise de l'énergie, pour aller plus loin que la simple appuration des impayés. Il existe à ce jour 13 fonds de ce type.

▪ **Les énergies renouvelables** : Jusqu'en 2004, les aides en faveur des énergies renouvelables essentiellement liées à l'énergie solaire ont été promue par les délégations régionales de l'ADEME et les conseils régionaux. Elles sont aujourd'hui remplacées par un crédit d'impôts.

Depuis quelques semaines, de nombreuses communes ont décidé d'allouer elles aussi des aides dans ce domaine

Cette participation vient s'ajouter au crédit d'impôts et le cas échéant à d'autres aides de collectivités locales, favorisant réellement l'installation d'équipements solaires.

Les départements se positionnent de plus en plus fréquemment en faveur des énergies renouvelables. Depuis début 2005, 17 départements ont notamment décidé d'allouer des aides aux particuliers pour le solaire (chauffe-eau, système solaire combiné et photovoltaïque raccordé au réseau). Ces subventions se cumulent au crédit d'impôt et aux aides régionales. Elles sont encore parfois complétées par des aides communales ou intercommunales.

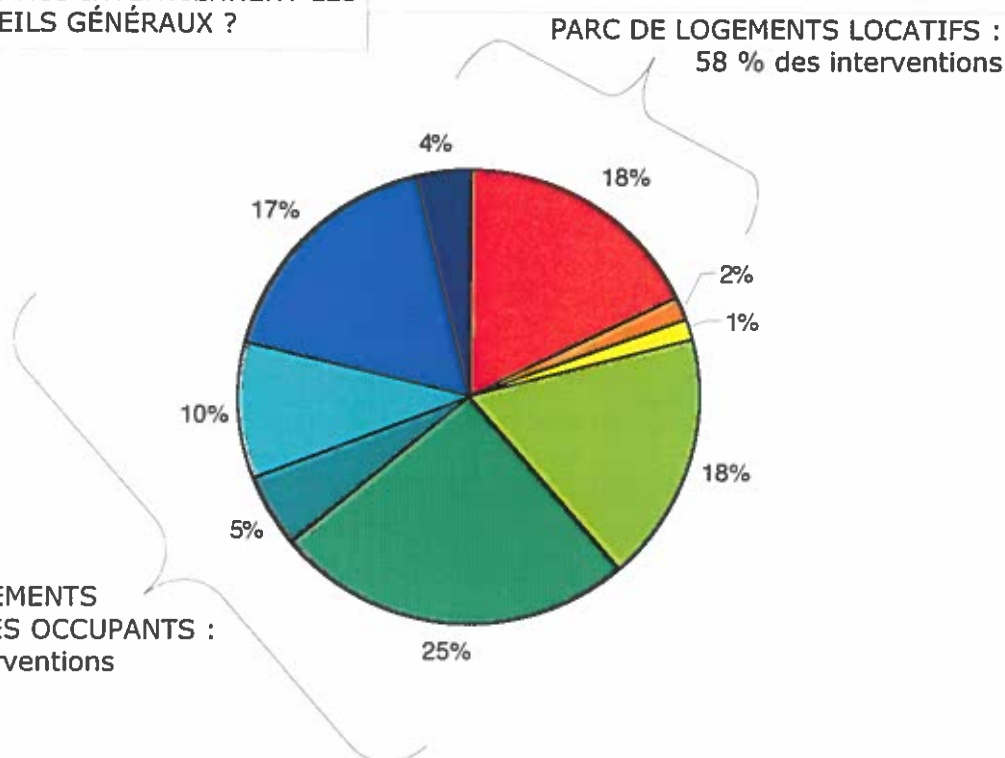
4 Des interventions envers le parc de logements propriétaires occupants

Les conseils généraux interviennent surtout en faveur du parc de logements des propriétaires occupants. 77% des Interventions vont dans ce sens contre 52% envers le parc de logement locatif.

Toutefois, 39% des actions des conseils généraux s'adressent à l'ensemble des deux parcs.

Nous pouvons aussi remarquer que 15% des interventions départementales sont mobilisables par des personnes accédant à la propriété et 21% par des locataires avec l'accord de leur propriétaire.

DANS QUELS PARCS INTERVIENNENT LES CONSEILS GÉNÉRAUX ?



- Propriétaire bailleur
- Locataire
- Propriétaire occupant
- Propriétaire accédant
- Propriétaire occupant, propriétaire bailleur et locataire
- Propriétaire bailleur et locataire
- Propriétaire occupant et locataire
- Propriétaire occupant et propriétaire accédant
- Propriétaire occupant et propriétaire bailleur

Graphique 13: Parc de logements des interventions des conseils généraux. Source: base de données H&D. réalisation: Jeanne FOURNIER

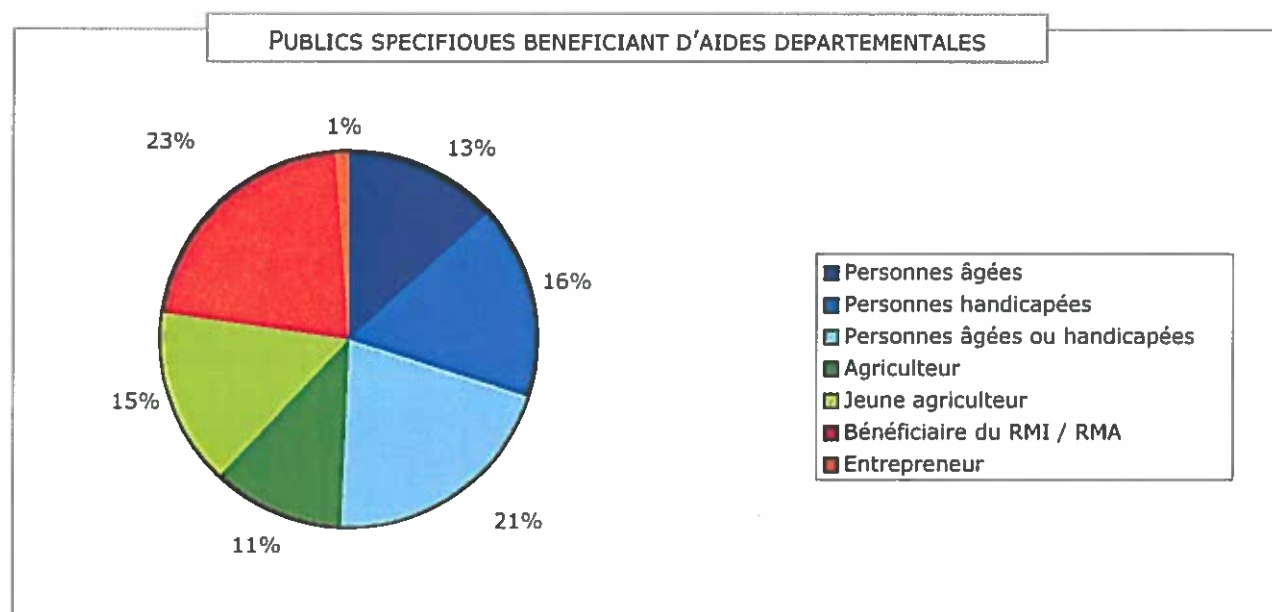
5 Publics spécifiques

Les départements se fixent souvent des priorités. Dans ce cas, le demandeur de l'aide doit remplir un certain nombre de critères, tels que : niveau de revenus, taux d'invalidité, exercice d'une activité professionnelle particulière

Selon le rapport de l'ANIL, 65 départements déclarent financer des actions en faveur de publics spécifiques mais nous ne savons pas si ces interventions sont envers le parc public ou privé.

Dans notre base de données, toutes les aides sont conditionnées par un plafond de ressources ou par un plafond de loyers pour certaines actions envers des propriétaires bailleurs. Il n'y a que les aides pour le développement de l'énergie solaire qui ne nécessite de remplir aucune condition.

35 % des aides départementales de notre base sont réservées à des publics très spécifiques. Ceci est lié aux compétences sociales des Conseils Généraux.



Graphique 14: Les publics spécifiques bénéficiant d'aides départementales. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER

- **Les personnes âgées et les personnes handicapées :** Tous domaines (amélioration de l'habitat, réfection façade, maintien à domicile) et statuts d'occupations confondus, 49 aides départementales sont réservées aux personnes handicapées et/ou âgées. Dans ce cas, le demandeur doit justifier, soit de son âge, soit de son invalidité pour bénéficier de l'aide. L'ANIL confirme ces interventions en affirmant qu'elles sont « un axe assez récurrent d'intervention ».
- **Les agriculteurs :** 11 aides des Conseils Généraux sont soumis à la condition d'exercer une profession agricole et 15 à la double condition d'être jeune et agriculteur. Ces aides ne concernent pas seulement l'installation autonome, il peut s'agir également d'amélioration de l'habitat, de réhabilitation de logement vacant ou encore de réfection façade.

- Enfin, **les bénéficiaires du RMI-RMA** font l'objet de 21 aides spécifiques pour l'amélioration de leur logement, dans le cadre des politiques sociales et d'insertion menées par les départements.

Cette forte intervention des départements envers des publics spécifiques a également été relevée par l'ANIL qui écrit dans son rapport « Les personnes âgées en secteur rural, les jeunes dans les départements urbains et les saisonniers en secteur touristique sont les principaux bénéficiaires de ces aides [pour des publics spécifiques] ».

CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

Les collectivités n'ont pas attendu la décentralisation pour intervenir dans le domaine de l'habitat. Elles agissent, nous l'avons vu, dans de nombreuses directions : de l'amélioration de l'habitat à la construction, de la maîtrise de l'énergie à l'installation des jeunes ménages, sans oublier les questions d'adaptation du logement.

À travers leurs politiques habitat, elles n'agissent pas uniquement sur les problématiques du logement *stricto sensu* mais aussi pour la promotion d'un développement raisonné des territoires, grâce aux dimensions économiques, sociales et environnementales des aides qu'elles allouent.

Par ailleurs, les aides à l'habitat privé reflètent la complémentarité entre les différents échelons de collectivités.

Du fait de leur compétence en aménagement du territoire, les conseils régionaux interviennent de manière significative pour la promotion du développement durable des territoires, notamment dans le domaine de l'énergie.

Forts de leurs compétences sociales, les conseils généraux orientent principalement leurs efforts vers les aides à l'amélioration de l'habitat destinées aux publics spécifiques : les ménages à revenus modestes, les personnes à mobilité réduite ou encore les agriculteurs.

Malgré le caractère facultatif de la compétence logement, celle-ci est très fréquemment exercée par les communes et les groupements de communes. Elles interviennent de manière significative pour l'amélioration du confort et de salubrité des logements d'une part, pour la réfection des façades, d'autre part.

On relèvera que les actions habitat promues au niveau local s'appuient largement sur les interventions de l'Etat. Le plus souvent, les collectivités abondent les subventions de l'ANAH. Elles proposent de façon marginale de véritables politiques territoriales de l'habitat, ancrées dans leurs territoires.

Pour autant, nul doute, avec la seconde vague de décentralisation initiées par la loi relative aux libertés et responsabilités locales et le Plan de Cohésion Sociale, l'intervention des collectivités en matière de logement devrait fortement évoluer.

Le tableau suivant donne des indications sur les intentions de signature de convention de délégation des aides de l'Etat et de l'ANAH en décembre 2004. Nous pouvons constater que les départements sièges de métropoles ou de chefs-lieux de régions sont les plus enthousiastes face à cette possibilité : 52% d'entre eux envisage de la solliciter. Les Conseils Généraux « touristiques du sud » sont les plus réticents face à cette délégation : seulement 16% l'envisage.

INTENTIONS DE SIGNATURES D'UNE CONVENTION DE DELEGATION								
	OUI		EN REFLEXION		NON		NE SAIT PAS OU NE REpond PAS	
	Nombre	En % du groupe	Nombre	En % du groupe	Nombre	En % du groupe	Nombre	En % du groupe
Île-de-France	1	13%	1	13%	2	25%	2	25%
Touristiques du sud	1	8%	2	8%	4	31%	2	15%
Industriels ou limitrophes de zones très urbanisées	2	15%	2	8%	2	15%	1	8%
Caractère rural	8	21%	6	3%	3	8%	0	0%
Métropoles régionales et chefs-lieux de région	11	48%	8	4%	6	26%	4	17%
TOTAL	23	24%	19	1%	17	18%	9,00	9%

Tableau 10: Intentions de signature d'une convention de délégation selon la typologie INSEE.

Source: ANIL

À ce jour, quatre conseils généraux ont signé la convention : Paris (75), Pyrénées-Atlantiques (64), Indre-et-Loire (37) et Sarthe (72). Deux de ces collectivités sont des départements sièges de métropoles ou de chefs-lieux de régions ce qui confirme la tendance émise par l'ANIL.

Même si trois de ces départements accordent déjà des aides en faveur de l'habitat privé, ces territoires sont légèrement en dessous de la moyenne des interventions départementales (3 actions en moyenne). Il sera intéressant d'observer ces collectivités dans les mois à venir pour constater si leurs actions augmentent ou changent.

	TYPOLOGIE INSEE	NOMBRES D'INTERVENTIONS
CG Paris	Paris et Hauts-de-Seine	0
CG des Pyrénées-Atlantiques	Autres chefs-lieux de région	4
CG Indre-et-Loire	Autres chefs-lieux de région	2
CG Sarthe	Rural industriel de l'ouest	2

Tableau 11: Les conseils généraux qui ont déjà signé une convention de délégation selon la typologie INSEE. Source :ADF. Réalisation : Jeanne FOURNIER.

Concernant les EPCI, 12 territoires ont déjà validé leur convention. 2/3 d'entre eux sont des métropoles régionales ou des chefs-lieux de régions importants ce qui confirme encore les résultats de l'enquête de l'ANIL. Nous constatons par contre que seulement 5 de ces intercommunalités octroient déjà des actions en faveur de l'habitat privé.

COMMUNAUTES D'AGGLOMERATION	TYPLOGIE INSEE	NOMBRES D'ACTIONS	COMMUNAUTES URBAINES	TYPLOGIE INSEE	NOMBRES D'ACTIONS
CA du Grand Alès en Cévennes	Méditerranée	6	CU de Brest	Autres chefs-lieux de région	3
CA de Tours plus	Autres chefs-lieux de région	0	CU d'Arras	Industriels du Nord	0
CA de Grenoble Alpes Métropole	Autres chefs-lieux de région	0	CU du Grand Nancy	Autres chefs-lieux de région	1
CA d'Orléans	Autres chefs-lieux de région	0	CU de Dunkerque	Industriels du Nord	0
CA de Pau Pyrénées	Autres chefs-lieux de région	0	CU du Mans	Rural industriel de l'ouest	1
CA de Rennes	Autres chefs-lieux de région	1			
CA de Châlons en Champagne	Autres chefs-lieux de région	0			

Tableau 12: Les EPCI qui ont signé une convention de délégation. Source: ADCF. Réalisation: Jeanne FOURNIER

Par ailleurs, nous constatons que trois départements sont maintenant entièrement couverts par des couples de conventions Conseil Général/ Agglomération : Les Pyrénées-Atlantiques avec Pau, l'Indre-et-Loire avec Tours et la Sarthe avec Le Mans.

Aussi, les signatures actuelles ne semblent pas corrélées avec l'importance des interventions existantes en matière d'habitat privé sur le territoire signataire mais plutôt avec le caractère urbain de celui-ci. Par ailleurs, il faut rappeler que cette étude n'a pas du tout rapporté les actions envers le parc public qui ont une place importante dans les territoires urbains.

Il serait intéressant, d'ici quelques mois, d'actualiser cette étude et de mesurer les impacts des signatures de délégation des aides Etat et ANAH mais également du Plan de Cohésion Sociale. Il est en effet probable que les Etablissements Publics de Coopérations Intercommunales prennent de plus en plus de poids en matière de logement en milieu urbain et les conseils généraux en milieu rural. Cette future recherche pourrait également permettre de savoir si ces changements vont atténuer ou accentuer les inégalités habitats existantes.

En effet, la loi « libertés et responsabilités locales » de juillet 2004 a pour objectif de partager la mise en œuvre de la politique du logement entre l'Etat et les collectivités (Départements et EPCI). En rapprochant les actions des territoires et des besoins locaux, cette loi vise une meilleure adéquation entre l'offre et la demande en logement.

Pourtant, la signature de convention de délégation de compétence pourrait accentuer les inégalités spatiales entre les territoires « riches » (urbains) qui

demanderaient la délégation et les territoires « pauvres » (ruraux) qui ne pourraient pas porter une convention et resteraient sous « tutelle » de l'Etat. Les territoires signataires mettront alors en place des politiques adaptées, au plus près aux besoins locaux alors que les territoires non-couverts seraient toujours conduits par une politique nationale. Cette mise en œuvre de la délégation renforcerait le clivage entre les territoires en matière de logement.

Enfin, il serait pertinent de prolonger ce travail en étudiant les montants financiers que représentent ces interventions des collectivités territoriales en faveur de l'habitat privé. Il faudrait connaître le montant annuel mobilisable pour chaque intervention et la consommation effective de ces crédits afin de réaliser l'impact et la pertinence réelle des actions mises en places.

Rapport-gratuit.com 
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

TABLES DES ILLUSTRATIONS

TABLEAUX :

Tableau 1: Les collectivités signataires de la convention de délégation de compétences. Source : ADCF. Réalisation : Jeanne FOURNIER.....	18
Tableau 2: Tableau de présentations des interventions des collectivités en faveur de l'habitat privé. Source: Base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER	24
Tableau 3: Interventions des collectivités suivant la typologie INSEE. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER.....	26
Tableau 4: Les interventions communales selon la typologie INSEE. Source: Base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER.....	31
Tableau 5: Les différents types d'intercommunalités. Source: ADCF.....	34
Tableau 6: Les interventions intercommunales en fonction de la typologie INSEE. Source : Base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER.....	37
Tableau 7: Les interventions régionales selon la typologie INSEE des départements. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER	42
Tableau 8: Les interventions des Conseils Généraux selon la typologie INSEE. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER.....	48
Tableau 9: Les services logements et les politiques spécifiques logements des départements selon la typologie INSEE. Source: ANIL.	49
Tableau 10: Intentions de signature d'une convention de délégation selon la typologie INSEE. Source: ANIL.....	57
Tableau 11: Les conseils généraux qui ont déjà signé une convention de délégation selon la typologie INSEE. Source :ADF. Réalisation : Jeanne FOURNIER.	57
Tableau 12: Les EPCI qui ont signé une convention de délégation. Source: ADCF. Réalisation: Jeanne FOURNIER.....	58

CARTES :

Carte 1: Carte des départements français selon la typologie INSEE. Source: INSEE 2004. Réalisation: Jeanne FOURNIER	22
Carte 2: Carte des interventions territoriales en faveur de l'habitat privé. Source : Base de données H&D. Réalisation : Jeanne FOURNIER	25
Carte 3: Carte des interventions des conseils régionaux en faveur de l'habitat privé. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER.....	42
Carte 4: Carte des interventions des conseils généraux au 15 juillet 2005. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER.....	47

GRAPHIQUES :

Graphique 1: Organisation de la distribution de la dotation de l'Etat et de l'ANAH entre les territoires couverts et non-couverts par une convention de délégation. Source : Guide de l'Habitat et du Développement. Réalisation : Jeanne FOURNIER	17
Graphique 2: Graphique des domaines d'interventions. Source: Base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER.....	27
Graphique 3: Graphique des parcs de logements concernés par les interventions des collectivités. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER.	28
Graphique 4: Graphique des publics ciblés par les interventions. Source: Base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER	29
Graphique 5: Graphique publics spécifiques des interventions. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER.....	29
Graphique 6: Domaines d'intervention des actions communales. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER	32
Graphique 7: Parcs de logements des interventions communales. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER	33
Graphique 8: Graphique des domaines des interventions intercommunales. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER.....	38
Graphique 9: Graphique parcs de logements des interventions intercommunales. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER	39
Graphique 10: Graphique des domaines d'interventions des conseils régionaux. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER.....	43
Graphique 11: Graphique parcs de logements des interventions régionales. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER.....	45
Graphique 12: Domaines d'intervention des actions des conseils généraux. Source: Base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER.....	50
Graphique 13: Parc de logements des interventions des conseils généraux. Source: base de données H&D. réalisation: Jeanne FOURNIER	53
Graphique 14: Les publics spécifiques bénéficiant d'aides départementales. Source: base de données H&D. Réalisation: Jeanne FOURNIER.....	54

TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS.....	2
SOMMAIRE.....	3
LISTE DES SIGLES UTILISÉS	3
INTRODUCTION	5
I) CONTEXTE DE L'ÉTUDE SUR LES INTERVENTIONS DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ENVERS L'HABITAT PRIVÉ.....	7
A) PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE.....	7
1 <i>Cadre de l'étude</i>	7
2 <i>Objectifs de l'étude</i>	8
3 <i>Méthodologie</i>	8
B) PRÉSENTATION DE LA BASE DE DONNÉES	9
1 <i>Historique de la base de données</i>	9
2 <i>Fonctionnement de la base</i>	10
a) Principes.....	10
b) Evolution de la base.....	10
3 <i>Limites de la base de données</i>	11
II) ANALYSE GÉNÉRALE DES INTERVENTIONS DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ENVERS L'HABITAT PRIVÉ.....	13
A) CONTEXTE POLITIQUE NATIONAL.....	13
1 <i>Le droit au logement</i>	13
2 <i>Le plan de cohésion sociale (PCS)</i>	14
a) Présentation.....	14
b) Les principales mesures « logement » du Plan de Cohésion Sociale.....	15
3 <i>La loi libertés et responsabilités locales et la délégation de compétences</i>	16
a) L'architecture du dispositif.....	16
b) Le fonctionnement de ce nouveau cadre d'action « décentralisé ».....	17

c) Le champ de la délégation de compétence « logement »	18
4 Dispositifs et outils de l'habitat et du logement.....	19
a) Les dispositifs	19
b) Les outils	19
B) TYPOLOGIE SOCIO – ÉCONOMIQUE DES DÉPARTEMENTS ÉTABLIE PAR L'INSEE	21
C) CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DES INTERVENTIONS DES COLLECTIVITÉS EN FAVEUR DE L'HABITAT PRIVÉ	24
1 Répartition hétérogène des interventions.....	24
2 Domaines d'intervention larges	26
3 Des interventions envers le parc locatif et le parc des propriétaires occupants.....	27
4 Des actions en faveur des publics défavorisés.....	28

III) CARACTÉRISTIQUES DES INTERVENTIONS ENVERS L'HABITAT PRIVÉ DE CHAQUE COLLECTIVITÉ TERRITORIALE..... 30

A) INTERVENTIONS COMMUNALES	30
1 Rappel du rôle et des compétences des communes	30
2 Caractéristiques des actions.....	31
a) Des interventions en faveur de l'amélioration de l'habitat et la réfection de façade	32
b) Des interventions en faveur du parc de logements locatifs et du parc de logements des propriétaires occupants	33
c) Des interventions communales envers les publics spécifiques peu nombreuses.....	34
B) INTERVENTIONS INTERCOMMUNALES.....	34
1 Rappel du rôle et des compétences des intercommunalités	34
a) Syndicats de communes.....	35
b) Les syndicats mixtes	35
c) Les communautés urbaines.....	35
d) Les communautés de communes.....	36
e) Les communautés d'agglomération	36
f) Les syndicats d'agglomération nouvelle (SAN).....	37
2 Caractéristiques des actions intercommunales.....	37
a) Des domaines d'interventions identiques aux interventions communales	38

b)	Des interventions envers le parc de logements locatifs.....	39
c)	Publics bénéficiaires des interventions intercommunales	40
C)	INTERVENTIONS DES CONSEILS RÉGIONAUX.....	40
1	<i>Rappel du rôle et des compétences régionales</i>	40
2	<i>Des inégalités spatiales dans la répartition des interventions</i>	41
3	<i>Des interventions ciblées sur certains domaines</i>	43
a)	La promotion des énergies renouvelables dans l'habitat.....	43
b)	L'amélioration de l'habitat.....	44
c)	le logement locatif et la lutte contre la vacance.....	44
4	<i>Interventions régionales envers le parc de logements locatifs</i>	44
5	<i>Interventions régionales et bénéficiaires</i>	45
D)	INTERVENTIONS DES CONSEILS GÉNÉRAUX.....	46
1	<i>Rappel des compétences des Conseils Généraux</i>	46
2	<i>Caractéristiques des interventions</i>	47
a)	Répartitions spatiales	47
3	<i>Domaines d'interventions</i>	49
a)	L'amélioration de l'habitat :	50
b)	L'adaptation des logements et le maintien à domicile.....	50
c)	le développement du parc de logement locatif et la lutte contre la vacance :.....	50
d)	Décohabitation agricole et installation autonome des agriculteurs :.....	51
e)	L'accession et la construction	51
f)	Le développement durable.....	52
4	<i>Des interventions envers les parcs de logements propriétaires occupants</i>	52
5	<i>Publics spécifiques</i>	53
	CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES	56
	TABLES DES ILLUSTRATIONS	60
	TABLE DES MATIÈRES	62
	ANNEXES	65

ANNEXES

- **Fiche type de la base de données H&D**
- **Liste des départements selon la typologie socio-économique établie par l'INSEE**
- **Tableau général des interventions en faveur de l'habitat privé**
- **Tableaux des interventions des collectivités selon la typologie INSEE**
- **Tableaux des interventions des Conseils Généraux selon la typologie INSEE**
- **Tableaux des interventions des EPCI selon la typologie INSEE**
- **Tableaux des interventions des communes selon la typologie INSEE**

FICHE TYPE DE LA BASE DE DONNEES H&D

N° de l'aide**Département**

n° et nom du département

Nom de la région

Type d'aide

Par exemple: Subvention , Prêt, Bonification de prêt, etc

Forme de l'aidePar exemple: "Adaptation du logement / maintien à domicile",
"Réhabilitation de logement vacant"**Bénéficiaire**

Propriétaires Occupant, Bailleur et Locataire

**Bénéficiaire
particulier**

Par exemple : Personne handicapée, Retraité, Agriculteur, etc.

Objet de l'aidePar exemple: Acquisition, Habitat et énergies renouvelables, Amélioration
"handicap / accessibilité" etc.**Objet de travaux**Par exemple: Travaux Toiture, Electricité, chauffage et eau chaude
sanitaire (électrique), Travaux plomb, etc.**Autres
conditions
d'octroi**

Par exemple:

- âge ou situation du logement
- aide versée en complément d'une autre aide (ANAH)
- engagement du propriétaire à occuper le logement pendant au moins X années
- conventionnement ANAH de logement obligatoire pour une durée définie
- l'équipement doit répondre à X normes (par exemple chauffe eau solaire doit être installé par un professionnel agréé Qualisol)

**Modalités de
financement de l'aide**

Par exemple:

XX % du cout des travaux HT ou TTC dans la limite d'un plafond de
travaux de X euros

**Mechanisme
d'attribution**

Région, Département, Commune, Groupement de communes

Contactsconseil général, agence départementale pour l'information au logement (si
le département en possède une), ademe, etc.**Date de saisie
et
validation**

juillet 2005

**LISTE DES DEPARTEMENTS SELON LA TYPOLOGIE
SOCIO-ECONOMIQUE ETABLIE PAR L'INSEE**

LISTE DES DEPARTEMENTS SELON LA TYPOLOGIE SOCIO ECONOMIQUE
ETABLIE PAR L'INSEE

	Groupes de départements	Liste des départements par groupe
ILE DE FRANCE	Paris et Hauts-de-Seine	Paris (75) Hauts de Seine (92)
	Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne	Seine Saint Denis (93) Val de Marne (94)
	Reste de l'Ile-de-France	Seine et Marne (77) Yvelines (78) Essonne (91) Val d'Oise (95)

METROPOLES REGIONALES ET CHEFS LIEUX DE REGION	Métropoles du sud	Alpes Maritimes (06) Bouches du Rhône (13) Haute Garonne (31) Gironde (33) Rhône (69)
	Autres chefs-lieux de région	Calvados (14) Côte d'Or (21) Doubs (25) Drôme (26) Finistère (29) Ille et Vilaine (35) Indre et Loire (37) Isère (38) Loire (42) Loire Atlantique (44) Loiret (45) Marne (51) Meurthe et Moselle (54) Puy de Dôme (63) Pyrénées Atlantiques (64) Vienne (86) Haute Vienne (87) Territoire de Belfort (90)

INDUSTRIELS DU NORD ET LIMITROPHES ZONES URBANISEES	Industriels du Nord	Aisne (02) Ardennes (08) Moselle (57) Nord (59) Pas de Calais (62) Seine Maritime (76) Somme (80)
	Proches de zones très urbanisées	Ain (01) Eure (27) Eure et Loir (28) Oise (60) Bas Rhin (67) Haut Rhin (68)

CARACTERE RURAL	Massif Central	Aveyron (12) Cantal (15) Corrèze (19) Creuse (23) Gers (32) Lot (46) Lozère (48)
	Ruraux du sud-ouest	Ariège (09) Charente Maritime (17) Dordogne (24) Landes (40) Lot et Garonne (47) Tarn (81) Tarn et Garonne (82)
	Ruraux industriels de l'ouest	Ardèche (07) Charente (16) Jura (39) Loir et Cher (41) Haute Loire (43) Maine et Loire (49) Mayenne (53) Sarthe (72) Deux Sèvres (79) Vendée (85)
	Ruraux industriels du nord	Allier (03) Aube (10) Cher (18) Côtes d'Armor (22) Indre (36) Manche (50) Haute Marne (52) Meuse (55) Morbihan (56) Nièvre (58) Orne (61) Haute Saône (70) Saône et Loire (71) Vosges (88) Yonne (89)

TOURISTIQUES DU SUD	Méditerranée	Aude (11) Corse du sud (2A) Haute Corse (2B) Gard (30) Hérault (34) Pyrénées Orientales (66) Var (83) Vaucluse (84)
	Montagne	Alpes de Haute Provence (04) Hautes Alpes (05) Hautes Pyrénées (65) Savoie (73) Haute Savoie (74)

TABLEAU GENERAL DES INTERVENTIONS EN FAVEUR
DE L'HABITAT PRIVE

INTERVENTIONS DES COLLECTIVITÉS EN FAVEUR DE L'HABITAT PRIVÉ

Numéro du Département	Nombre d'aides régionales	Nombre d'aides départementales	Nombre d'aides intercommunales	Nombre d'aides communales	Nombre d'aides Total
01	11	4	0	0	15
02	5	1	0	0	3
03	4	11	0	0	10
04	1	1	0	0	1
05	1	4	0	0	4
06	1	3	0	13	25
07	11	6	0	0	16
08	3	2	13	3	21
09	3	1	0	1	4
10	3	1	1	1	6
11	1	0	0	0	1
12	3	3	0	3	6
13	1	3	0	1	3
14	1	4	0	0	5
15	4	11	0	0	13
16	1	3	0	1	3
17	1	2	1	0	3
18	5	4	0	1	9
19	7	4	0	1	14
21	1	4	0	1	5
22	7	8	0	0	8
23	7	5	0	0	12
24	4	1	0	0	8
25	2	4	0	0	6
26	11	4	0	1	17
27	1	2	0	0	3
28	5	1	0	0	6
29	7	9	4	5	21
30	1	1	10	0	12
31	3	2	1	0	11
32	3	7	0	0	10
33	4	4	0	1	9
34	1	4	0	0	6
35	7	7	1	0	13
36	5	5	1	0	11
37	5	2	1	0	8
38	11	6	0	2	17
39	2	5	0	2	9
40	4	0	0	0	4
41	5	4	1	2	12
42	11	5	6	0	22
43	4	2	0	0	4
44	2	7	0	0	8
45	5	2	3	0	10
46	3	8	4	4	18
47	4	2	0	0	6
48	1	2	0	1	4
49	2	1	1	1	4
50	1	2	0	0	3
51	3	3	0	0	4

INTERVENTIONS DES COLLECTIVITÉS EN FAVEUR DE L'HABITAT PRIVÉ

Numéro du Département	Nombre d'aides régionales	Nombre d'aides départementales	Nombre d'aides intercommunales	Nombre d'aides communales	Nombre d'aides Total
52	3	2	4	2	9
53	2	6	28	1	35
54	1	2	25	6	32
55	1	2	0	0	3
56	7	2	1	1	7
57	1	0	2	1	5
58	1	4	0	2	7
59	2	1	0	14	16
60	5	2	4	0	14
61	1	2	0	1	3
62	2	2	9	0	13
63	4	6	0	0	10
64	4	4	1	9	9
65	3	1	0	0	13
66	1	0	0	1	1
67	5	3	0	1	8
68	5	0	0	1	7
69	11	1	0	0	10
70	2	3	0	11	5
71	1	5	2	0	18
72	2	2	1	1	4
73	11	4	0	1	14
74	11	1	0	4	13
75	8	0	0	0	11
76	1	4	0	1	6
77	8	5	0	3	13
78	8	3	0	1	12
79	1	1	8	0	9
80	5	4	1	0	5
81	3	0	1	0	3
82	3	1	0	0	4
83	1	3	1	0	5
84	1	3	0	0	4
85	2	2	7	2	10
86	1	3	11	3	19
87	7	1	6	0	14
88	1	2	0	0	3
89	1	1	6	1	8
90	2	1	0	1	2
91	8	2	0	0	8
92	8	0	1	6	13
93	8	2	0	0	8
94	8	1	0	1	8
95	8	0	0	6	12
2A	2	0	0	0	2
2B	2	1	0	0	3

TABLEAUX DES INTERVENTIONS DES COLLECTIVITES
SELON LA TYPOLOGIE INSEE

LES INTERVENTIONS DES COLLECTIVITÉS EN FAVEUR DE L'HABITAT PRIVÉ SELON LA TYPOLOGIE INSEE

	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Ile-de-France	85	8	10,63
Touristiques du sud	79	13	6,08
Industriels ou limitrophes de zones très urbanisées	122	13	9,38
Caractère rural	325	39	8,33
Métropoles régionales et chefs-lieux de région	280	23	12,17
			9,28

Caractère rural			
	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Massif central	77	7	11,00
Ruraux du Sud-ouest	32	7	4,57
Ruraux industriels du nord	110	15	7,33
Ruraux industriels de l'ouest	106	10	10,60
	325	39	8,33

Ile-de-France			
	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Paris et Hauts-de-Seine	24	2	12,00
Reste Ile-de-France	45	4	11,25
Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne	16	2	8,00
	85	8	10,63

Industriels ou limitrophes de zones très urbanisées			
	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Industriels du nord	69	7	9,86
Limitrophes de zones très urbanisées	53	6	8,83
	122	13	9,38

LES INTERVENTIONS DES COLLECTIVITÉS EN FAVEUR DE L'HABITAT PRIVÉ SELON LA TYPOLOGIE INSEE

Métropoles régionales et chefs-lieux de région			
	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Autre chef-lieux de région	222	18	12,33
métropoles du sud	58	5	11,60
	280	23	12,17

Touristiques du sud			
	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Méditerranée	34	8	4,25
Montagne	45	5	9,00
	79	13	6,08

**TABLEAUX DES INTERVENTIONS DES CONSEILS
GENERAUX SELON LA TYPOLOGIE INSEE**

**LES INTERVENTIONS DES CONSEILS GÉNÉRAUX
SELON LA TYPOLOGIE INSEE DES DÉPARTEMENTS**

	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Ile-de-France	19	8	2,38
Touristiques du sud	37	13	2,85
Industriels ou limitrophes de zones très urbanisées	29	13	2,23
Caractère rural	149	39	3,82
Métropoles régionales et chefs-lieux de région	50	23	2,17
			2,96

Caractère rural			
	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Massif central	25	7	3,57
Ruraux du Sud-ouest	28	7	4,00
Ruraux Industriels du nord	63	15	4,20
Ruraux Industriels de l'ouest	33	10	3,30
	149	39	3,82

Ile-de-France			
	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Paris et Hauts-de-Seine	5	2	2,50
Reste Ile-de-France	12	4	3,00
Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne	2	2	1,00
	19	8	2,38

Industriels ou limitrophes de zones très urbanisées			
	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Industriels du nord	21	7	3,00
Limitrophes de zones très urbanisées	8	6	1,33
	29	13	2,23

LES INTERVENTIONS DES CONSEILS GÉNÉRAUX SELON LA TYPOLOGIE INSEE DES DÉPARTEMENTS

Métropoles régionales et chefs-lieux de région			
	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Autre chef-lieux de région	44	18	2,44
métropoles du sud	6	5	1,20
	50	23	2,17

Touristiques du sud			
	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Méditerranée	25	8	3,13
Montagne	10	5	2,00
	35	13	2,69

TABLEAUX DES INTERVENTIONS DES EPCI SELON LA **TYPLOGIE INSEE**

LES INTERVENTIONS DES EPCI EN FAVEUR DE L'HABITAT PRIVÉ SELON LA TYPOLOGIE INSSE

	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Ile-de-France	1	8	0,13
Touristiques du sud	11	13	0,85
Industriels ou limitrophes de zones très urbanisées	29	13	2,23
Caractère rural	67	39	1,72
Métropoles régionales et chefs-lieux de région	59	23	2,57
			1,74

Caractère rural			
	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Massif central	4	7	0,57
Ruraux du Sud-ouest	2	7	0,29
Ruraux Industriels du nord	15	15	1,00
Ruraux industriels de l'ouest	46	10	4,60
	67	39	1,72

Ile-de-France			
	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Paris et Hauts-de-Seine	1	2	0,50
Reste Ile-de-France	0	4	0,00
Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne	0	2	0,00
	17	8	2,13

Industriels ou limitrophes de zones très urbanisées			
	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Industriels du nord	25	7	3,57
Limitrophes de zones très urbanisées	4	6	0,67
	29	13	2,23

LES INTERVENTIONS DES EPCI EN FAVEUR DE L'HABITAT PRIVÉ SELON LA TYPOLOGIE INSSE

Métropoles régionales et chefs-lieux de région			
	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Autre chef-lieux de région	58	18	3,22
métropoles du sud	1	5	0,20
	59	23	2,57

Touristiques du sud			
	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Méditerranée	11	8	1,38
Montagne	0	5	0,00
	11	13	0,85

TABLEAUX DES INTERVENTIONS DES COMMUNES
SELON LA TYPOLOGIE INSEE

LES INTERVENTIONS DES COMMUNES EN FAVEUR DE L'HABITAT PRIVÉ SELON LA TYPOLOGIE INSSE

	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Ile-de-France	17	8	2,13
Touristiques du sud	6	13	0,46
Industriels ou limitrophes de zones très urbanisées	21	13	1,62
Caractère rural	40	39	1,03
Métropoles régionales et chefs-lieux de région	43	23	1,87
			2,96

Caractère rural			
	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Massif central	9	7	1,29
Ruraux du Sud-ouest	1	7	0,14
Ruraux Industriels du nord	20	15	1,33
Ruraux Industriels de l'ouest	10	10	1,00
	40	39	1,03

Ile-de-France			
	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Paris et Hauts-de-Seine	6	2	3,00
Reste Ile-de-France	10	4	2,50
Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne	1	2	0,50
	17	8	2,13

Industriels ou limitrophes de zones très urbanisées			
	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Industriels du nord	19	7	2,71
Limitrophes de zones très urbanisées	2	6	0,33
	21	13	1,62

LES INTERVENTIONS DES COMMUNES EN FAVEUR DE L'HABITAT PRIVÉ SELON LA TYPOLOGIE INSSE

Métropoles régionales et chefs-lieux de région			
	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Autre chef-lieux de région	28	18	1,56
métropoles du sud	15	5	3,00
	43	23	1,87

Touristiques du sud			
	NOMBRE D'AIDES	NOMBRE DE DÉPARTEMENTS	MOYENNE PAR DÉPARTEMENTS
Méditerranée	1	8	0,13
Montagne	5	5	1,00
	6	13	0,46

HABITAT PRIVE :

INTERVENTIONS DES COLLECTIVITES TERRITORIALES



Note de présentation de stage individuel professionnel
de fin d'études

Auteur : Jeanne FOURNIER
Promotion : MAG 3, 2004-2005

Maître de stage :
Michel PELENC, FNH&D

Enseignant-conseiller
Eric THOMAS, EPU

Fédération Nationale Habitat &
Développement,
27 rue de la Rochefoucauld
75009 PARIS
- 01 45 26 69 66 -

PolytechTours - Département
aménagement (C.E.S.A.)
35 allée Ferdinand de Lesseps
37200 TOURS
-02 47 36 70 57-

HABITAT PRIVE :
***INTERVENTIONS DES COLLECTIVITES
TERRITORIALES***

Note de présentation de stage individuel professionnel de
fin d'études

Auteur : Jeanne FOURNIER
Promotion : MAG 3, 2004-2005

Maître de stage :
Michel PELENC, FNH&D

Enseignant-conseiller
Eric THOMAS, EPU

SOMMAIRE

I. PRÉSENTATION DE L'ORGANISME D'ACCUEIL	4
A) STATUT ET RESSOURCES	4
1. STATUT ET RÔLE DE LA FÉDÉRATION	4
2. COMPOSITION	5
3. RESSOURCES	5
4. CONSEIL D'ADMINISTRATION	5
B) ACTIVITÉS DE LA FÉDÉRATION	6
C) RÉSEAU HABITAT & DÉVELOPPEMENT	7
1. L'HABITAT ET L'URBANISME	7
2. LA GESTION LOCATIVE	7
3. L'ARCHITECTURE ET LA MAÎTRISE D'ŒUVRE	8
4. INGÉNIERIE THÉMATIQUE	8
D) COMPOSITION DE L'ÉQUIPE FÉDÉRALE	8
II. DÉROULEMENT DU STAGE	10
A) CONTEXTE ET CADRE DU STAGE	10
1. CONTEXTE	10
2. ORGANISATION DU STAGE	10
B) COMMANDE	11
C) MÉTHODOLOGIE	12
1. PREMIÈRE ANALYSE ET ENVOI DES ENQUÊTES D'ACTUALISATION- AVRIL 2005	12
2. ACTUALISATION D'UNE PARTIE DE LA BASE GRÂCE AUX SITES INTERNETS DES DIFFÉRENTES COLLECTIVITÉS	12
3. SPATIALISATION DES RÉSULTATS	13
4. CLASSEMENT TYPOLOGIQUE DES DÉPARTEMENTS ET ÉTUDE ANIL	13

I. PRESENTATION DE L'ORGANISME D'ACCUEIL

A) Statut et ressources

1. Statut et rôle de la Fédération

La Fédération Nationale Habitat & Développement, déclarée le 31 décembre 1949 est une association selon la loi de 1901.



La Fédération Nationale Habitat & Développement agit au nom des organismes membres du Mouvement HABITAT & DÉVELOPPEMENT, pour toute action de représentation nationale ou internationale.

Elle définit, exprime et promeut les positions du Mouvement HABITAT & DÉVELOPPEMENT examinées et validées par ses instances délibérantes.

Au service des territoires et de leurs populations, notamment en espace rural, attentive à leurs préoccupations sociales, la Fédération, expression de volonté de ses membres, intervient selon les valeurs suivantes :

- Œuvrer pour l'intérêt général,
- Promouvoir l'humanisme, les solidarités et le progrès,
- Participer et agir en acteur et partenaire,
- Se positionner en force de propositions,
- Contribuer à l'innovation et au développement.

Garante des valeurs du Mouvement, la Fédération exerce une mission d'arbitrage, d'évaluation et de contrôle de ces valeurs et de leur respect par les organismes adhérents.

La Fédération réaffirme son appartenance aux grandes organisations économiques et sociales du monde rural et sa volonté de partenariat avec les collectivités territoriales.

2. Composition

L'association se compose :

- Les "membres actifs " sont les membres liés à la Fédération par les présents statuts et par le contrat d'adhésion établi et approuvé par l'assemblée générale de la Fédération.
- Les " membres associés" sont les associations, organismes, services, sociétés, groupements, unions, fédérations, qui, tout en poursuivant des buts similaires, ne sont pas des organismes spécialisés au sens défini au 1° ci-dessus.
- Les " membres de droit " sont les personnes morales qui, désireuses de lier leur action à celle de la Fédération, ont sollicité leur adhésion mais ne peuvent adhérer au titre des 1° et 2° ci-dessus.

3. Ressources

L'exercice court du 1er Janvier au 31 Décembre de chaque année. La Fédération Nationale Habitat & Développement dispose des ressources suivantes :

- Des cotisations versées annuellement par ses membres,
- Des subventions, qui pourraient lui être accordées par l'État ou les collectivités publiques,
- Des sommes perçues en contrepartie des prestations fournies par l'Association.

4. Conseil d'administration

La Fédération Nationale Habitat & Développement est administrée par un conseil d'administration désigné pour trois ans et renouvelable par tiers tous les ans.

Le conseil d'administration est composé de représentants de membres actifs et associés désignés conformément au point 2 du présent article.

Le conseil d'administration fédéral est composé de 30 -trente- membres, au plus, ainsi répartis :

- 14 administrateurs d'organismes locaux d'Habitat & Développement, élus au scrutin secret, par les membres actifs au cours de l'assemblée générale, sur proposition des organismes locaux et sur candidatures individuelles.
- 5 directeurs d'organismes d'Habitat & Développement, élus au scrutin secret, par les directeurs, réunis en collège, sur proposition de l'Association Nationale des Personnels de Direction et sur candidatures individuelles.
- 9 représentants d'organisations nationales, membres associés et de droit, participant aux buts de la Fédération, désignés par ces organisations, sur appel du Conseil d'Administration.
- 2 personnes qualifiées, cooptées sur décision du conseil d'administration, pour les services qu'elles sont susceptibles d'apporter à la Fédération.

B) Activités de la Fédération

Dans le cadre défini par les séminaires et assemblées générales, sous la houlette du conseil d'administration fédéral, la fédération met en œuvre le projet HABITAT & DÉVELOPPEMENT.

➤ Mission " expansion du réseau HABITAT & DÉVELOPPEMENT "

L'équipe fédérale, avec l'appui d'experts ad hoc, monte les nouvelles structures HABITAT & DÉVELOPPEMENT, conduit des audits financiers ou globaux pour renforcer les structures HABITAT & DÉVELOPPEMENT existantes.

➤ Mission " synergie "

L'équipe fédérale est la cheville ouvrière des commissions ou groupes de travail, organisés par métiers : l'habitat, le développement, la gestion locative ou encore l'architecture. Elle a également la charge d'animer des réunions transversales qui font le réseau, créent sa texture : les réunions de directeurs ou encore la commission management. Elle est ainsi le lieu par excellence de synergie du réseau.

➤ Mission " formation "

Parce que la qualité des services aux particuliers et aux collectivités locales est au cœur des préoccupations de la Fédération, la formation des équipes est une priorité. Chaque année, 1 salarié sur 2 bénéficie d'une formation HABITAT & DÉVELOPPEMENT.

➤ Mission " information & communication "

Proposer au réseau les informations dans les meilleurs délais, en produire une analyse rapide, mieux faire connaître les services de la Fédération et aller vers une communication plus ciblée, tels sont les objectifs assignés aux différents outils de communication de la Fédération :

- Le site Internet : www.habitatdeveloppement.fr,
- Le mensuel interne " L'essentiel de l'info. ", ,
- La Lettre H&D, destinée aux décideurs habitat & développement,
- Le Guide de l'habitat & du développement, pour les acteurs de l'immobilier et du développement local,
- Les tracts SIRES à destination des particuliers.

➤ Mission " outils experts et démarches "

Les collectivités locales, les particuliers, les services de l'état, attendent des services experts, de qualité toujours supérieure. Ils exigent des résultats à forte valeur ajoutée.

Concevoir des logiciels, véritable concentré de savoir-faire, mettre au point des démarches validées par des années d'expériences, sont devenues des missions incontournables de la fédération. Ce sont les exemples de MOPI développé en partenariat avec l'ANAH ou encore d'OPUS. C'est encore la démarche PTH (Politique Territoriale de l'Habitat) initiée avec la DATAR et la CDC, afin que chaque pays puisse valoriser son territoire en s'appuyant sur son patrimoine bâti.

➤ Mission " Politique "

Le réseau Habitat & Développement, avec ses 1 350 administrateurs, ses 650 salariés quotidiennement sur le terrain, est à l'écoute des besoins des populations et des collectivités locales. Il a pour mission de veiller à l'adéquation entre ces besoins et les politiques gouvernementales. Ainsi, pendant des années, la Fédération a milité pour une ANAH renforcée, pour un outil habitat global, capable de développer une offre adaptée de logements locatifs de qualité, capable d'améliorer significativement les conditions de vie des ménages propriétaires occupants de ressources modestes.

➤ Mission " Partenaires "

Plus que jamais le temps est compté, priorité est donc donnée aux partenariats utiles, aux partenariats de projets. Avec le Club d'Amélioration de l'Habitat, la Fédération va vers une meilleure connaissance du marché de la réhabilitation pour le stimuler plus efficacement.

➤ Mission Études et Recherche

Analyser des phénomènes insuffisamment traités, battre en brèche des idées reçues, le tout pour favoriser le développement des territoires ruraux, voilà le sens de cette mission. Avec les travaux relatifs aux " Nouvelles mobilités vers les campagnes " la Fédération a démontré que les territoires à dominante rurale ont renoué avec l'attractivité, et que les nouvelles populations qu'ils accueillent sont d'abord constituées de jeunes ménages et qu'enfin, il était possible de développer ces flux en mettant en place des politiques d'accueil adaptées.

C) Réseau Habitat & Développement

1. L'habitat et l'urbanisme

H&D accompagne les collectivités locales dans leur projet, en apportant des compétences expertes, la connaissance du terrain et des partenaires. H&D participe à l'amélioration des conditions de vie des populations, avec :

- Le développement de l'offre locative privée, notamment sociale,
- Le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées,
- La lutte contre l'habitat indigne,
- La mise en place de politiques d'accueil,
- La planification urbaine.



2. La gestion locative

SIRES apporte aux propriétaires un service de proximité et une assistance globale pour la gestion de leur patrimoine locatif :

- Aide à la recherche et à la sélection du locataire
- Rédaction du bail, établissement de l'état des lieux
- Mise en place des aides au logement
- Encaissement des loyers et charges, suivi du paiement
- Répartition et régularisation des charges
- Révision annuelle des loyers
- Gestion des réparations
- Prévention des impayés
- Relations avec le locataire



3. L'architecture et la maîtrise d'œuvre

À l'écoute des besoins de ses clients, l'équipe SICA, qui comprend au moins un architecte, conçoit leur projet et assure le suivi des travaux jusqu'à la réception.



L'équipe SICA développe ses talents

- Pour tous : particuliers, collectivités locales, agriculteurs, industriels, organismes HLM,
- Dans tous les domaines : bâtiments agricoles et professionnels, logements et équipements publics, aménagements urbains.

4. Ingénierie thématique

Les équipes expertes ALKHOS interviennent à l'échelle nationale, dans une logique de développement durable.



La filière ALKHOS apporte une expertise dans des domaines ciblés :

- Valorisation des territoires,
- Déplacements doux,
- Qualité environnementale,
- Maîtrise de l'énergie,
- Développement économique,
- Programmation immobilière,
- Qualité de l'air intérieur, etc.

D) Composition de l'équipe fédérale

L'équipe fédérale est composée de cinq personnes à temps plein, un assistant média à temps partiel et plusieurs personnes ressources extérieurs.

- Directeur : Michel PELENC

Mission : Organiser la vie statutaire (CA, AG), Gérer les relations publiques avec le Président, Manager le réseau et ses filières (Réunions directeurs, organisation), Développement du réseau (examen des candidatures, audits), Manager l'équipe, Diriger les études-actions.

- Assistante de direction : Martine CIESIELCZYK

Mission : Accueillir, Administrer, Gérer les dossiers formation, cotisations, etc

- Chargée d'études habitat social et gestion locative : Laure GENAUDEAU

Mission : Filières SIRES et H&D, Gestion locative, Politique de la ville, Opérations habitat à caractère social, RHI, Publics spécifiques (jeunes, personnes âgées, handicapés)

- Chargé d'études habitat, architecture et urbanisme : Nicolas Rousseau

Mission : Filières SICA et H&D, ANAH, Architecture et Urbanisme, OPUS, MOPI

- Chargée d'études développement durable : Audrey LE MAREC-FOURY

Mission : Filières ALKHOS et H&D, Energie, Patrimoine, Eau, Développement territorial

- *Habitat Privé : Les interventions des collectivités territoriales*-

- **Assistant médias : François PHAN**

Mission : Internet et Intranet, Essentiel de l'info, Lettre H&D, Guide H&D, documentation HABITAT & DEVELOPPEMENT, Liaison presse

- **Bernard JOULIE, Expert-comptable**

II. DEROULEMENT DU STAGE

A) Contexte et cadre du stage

1. Contexte

La Fédération Nationale HABITAT & DÉVELOPPEMENT (FNH&D) m'a engagé comme stagiaire pour une période de 5 mois et 3 semaines, allant du 11 avril 2005 au 30 septembre 2005. Ce stage s'est déroulé au siège de la FNH&D, 27 rue de la Rochefoucauld 75009 PARIS.

Je suis venue pour renforcer l'équipe fédérale sur deux missions concernant :

- Le groupe de travail « HABITAT & TERRITOIRES » du Conseil National de l'Habitat (CNH) pour lequel Michel PELENC, directeur de la FNH&D, est rapporteur.¹
- La base de données des aides à l'habitat privé allouées par les collectivités territoriales (Conseils Régionaux et Généraux, Communes, Intercommunalités). L'étude que j'ai réalisée, porte sur cette deuxième mission².

2. Organisation du stage

D'avril à juillet, j'ai eu en charge l'organisation de trois réunions du groupe de travail CNH (18 avril, 13 juin et 4 juillet). Ce travail consistait, en amont des réunions, à récolter les informations, à préparer et à analyser les différents documents, et en aval à rédiger les différents comptes-rendus. Dans le cadre de ces réunions, j'ai eu à rédiger puis à exposer trois dossiers :

- Les définitions urbain / rural en France et les différentes typologies utilisées pour « zoner » le territoire.(Réunion du 18 avril).

¹ Voir note de cadrage du groupe de travail HABITAT & TERRITOIRES CNH en annexe n°1

² Voir notice explicative de la base de données en annexe n°2

- Exemples de typologies de pays étrangers (Belgique, Danemark...) et zonage à l'échelle européenne (Réunion du 13 juin).
- Les interventions des collectivités territoriales en faveur de l'habitat privé. (Réunion du 4 juillet)

Parallèlement à ces réunions, j'ai commencé à analyser la base de données des aides à l'habitat privé et j'ai mis en place l'enquête d'actualisation. Je détaillerai cette étape dans la partie méthodologie.

Les trois derniers mois, je me suis consacrée à la réalisation de l'étude et à l'actualisation de la base de données.

B) Commande

Conjointement avec l'équipe fédérale et avec mon tuteur de stage, nous avons décidé que mon étude de stage porterait plus particulièrement sur la base de données plutôt que sur le groupe de travail CNH bien que ces deux missions se rejoignent partiellement.

Les aides pour acquérir, construire ou améliorer un logement se sont multipliées. Aux aides nationales, sont venues s'ajouter celles des Conseils Généraux, des Conseils Régionaux, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale. Paradoxalement, cette multiplication des aides, favorable aux projets immobiliers des particuliers, rend l'accès à l'information plus complexe.

C'est pour remédier à cela que la Fédération Nationale Habitat & Développement (FNH&D) a entrepris en 2003 de collecter, traiter et mettre en ligne l'essentiel des aides existantes envers l'habitat privé. Ce travail a été soutenu par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et le Ministère du Logement.

Aujourd'hui, il apparaît que nous sommes à une période charnière en matière d'habitat notamment en ce qui concerne l'intervention des collectivités territoriales. Le deuxième volet de la décentralisation offre la possibilité aux communautés de communes et aux conseils généraux de signer une convention avec l'Etat afin de leur déléguer les aides à la pierre. De plus, le plan de cohésion sociale, dans son programme 13, fixe des objectifs de production et de réhabilitation de logements privés qui sont en train de modifier le comportement et l'implication des collectivités en matière de politiques de l'habitat.

Dans ce cadre, il m'a été demandé d'analyser la base actuelle pour mettre en évidence les caractéristiques des politiques de l'habitat : domaines d'interventions, bénéficiaires...mais également de trouver les indices qui signaleraient un changement ou l'apparition de nouvelles tendances.

Il m'a été demandé de choisir le mode de représentation le plus parlant pour retranscrire cette analyse de façon pertinente et de souligner les points les plus importants.

Nous avons par ailleurs décidé de croiser cette analyse avec celle de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL). Missionnée par l'Association des Départements de France, l'ANIL a réalisé une enquête sur « La politique du logement des départements : état des lieux et perspectives ». Un rapport d'étape est paru en avril 2005 mais l'étude arrivera à son terme en décembre prochain.

C) Méthodologie

La base de données accessible depuis Internet se présente sous forme de fiches, chaque fiche correspondant à une aide. À mon arrivée à la Fédération, la base contenait environ 800 fiches.

Mon travail s'est organisé autour de quatre grandes étapes : première analyse et envoi de l'actualisation, actualisation partielle par Internet, spatialisation des résultats, croisement des résultats avec l'étude ANIL.

1. Première analyse et envoi des enquêtes d'actualisation- avril 2005

Cette étape m'a permis de prendre en main le logiciel de base de données (FILE MAKER PRO) et de commencer à découvrir les informations contenues dans les fichiers. J'ai réalisé une première analyse en collaboration avec une chargée de mission qui m'a aidé à déceler les grandes tendances et les actions émergentes et originales de certaines collectivités.

Ce document a ensuite servi de base à la réalisation d'un dossier de synthèse à l'attention des collectivités. Ce dossier contenait, pour chaque échelon territorial, les caractéristiques des interventions (domaines, cibles, publics spécifiques, actions émergentes). Il avait pour objectifs de présenter de manière claire et synthétique la base de données FNH&D. Sans pour autant tomber dans la nomination des « bonnes » ou des « mauvaises » collectivités, il permettait à chacun de se situer par rapport à une moyenne nationale et de découvrir des actions innovantes et efficaces présentes sur d'autres territoires.

Cette analyse a été jointe au dossier d'actualisation qui contenait également une note de présentation et l'ensemble des fiches correspondant au territoire destinataire du courrier. Les vingt-cinq régions françaises et la centaine de conseils généraux ont reçu ce dossier ainsi que les quarante-cinq structures membres du réseau H&D qui étaient, elles, chargées de nous remonter les aides des communes et des intercommunalités.

2. Actualisation d'une partie de la base grâce aux sites Internet des différentes collectivités

L'envoi des enquêtes étant intervenue fin juin 2005 et le rendu de l'étude devant se faire début septembre, il convenait de mettre en place un autre moyen d'actualisation de la base si nous voulions réaliser une étude plus poussée. Après un premier passage sur différents sites Internet, nous nous sommes aperçus que, dans la majorité des cas, ceux-ci étaient bien au fait des aides des collectivités territoriales. De nombreux sites présentent même des « guides des aides » régulièrement actualisés qui contiennent toutes les informations nécessaires à mon étude. Les sites ne présentant peu ou pas d'aides sont en fait les sites de collectivités qui n'allouent pas ou peu d'aides.

De plus, concernant les aides en faveur du développement durable, leur communication est également relayée par différentes revues de presse qui sont très au fait des nouvelles actions.

Aussi, une part importante de mon temps a été consacrée à la visite de chaque site Internet (25 sites de conseils régionaux, 100 sites de conseils généraux), à l'analyse des différents guides et au traitement de ces données. J'ai ensuite répercuté ces informations sur la base de données FNH&D.

Il est évident que ce type d'actualisation n'est pas exhaustif mais il a permis de mettre en évidence les nouvelles tendances en matière de politique du logement. Il n'est pas représentatif de l'ensemble des aides mais indicatif des actions émergentes. D'autant plus que les collectivités mettant en œuvre ces nouvelles aides communiquent de manière importante notamment par leur site Internet.

3. Spatialisation des résultats

Pour une utilisation pertinente de l'analyse, il convenait de trouver un mode de représentation compréhensif par le plus grand nombre tout en apportant un maximum d'informations.

Pour cela, il est apparu indispensable de spatialiser les résultats à l'échelle du territoire métropolitain. L'analyse de la base a en effet montré des points communs et des inégalités entre les territoires (régionaux, départementaux) mais aussi au sein de ces territoires.

Nous avons donc décidé de cartographier les résultats de l'analyse selon deux échelles : région et département.

Je n'ai pas réalisé de cartes à l'échelle communales ou intercommunales pour plusieurs raisons. Tout d'abord, concernant ces collectivités, la base de données possède peu d'informations et la fiabilité des informations est difficilement vérifiable notamment pour les petites structures qui ne possèdent pas ou peu de moyens pour communiquer sur leurs aides (absence de sites Internet ou de parutions). Enfin, l'objectif de l'étude n'étant pas la création d'un système d'information géographique, il paraissait inutile de privilégier une cartographie très détaillée par rapport à une analyse en profondeur.

4. Classement typologique des départements et Croisement avec l'étude ANIL

Afin de replacer l'analyse dans un contexte plus global, il nous a paru nécessaire de comparer nos résultats avec les conclusions de l'étude de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) « La politique du logement des départements : état des lieux et perspectives ».

Durant le deuxième semestre 2004, l'ANIL a mené pour l'Association des Départements de France (ADF) une enquête sur la politique du logement départementale à laquelle 3/4 des Conseils Généraux ont répondu. Cette étude dresse un bilan des projets et des politiques entrepris en matière de politique de l'habitat départementale tant rétrospectif que prospectifs.

Le travail de l'ANIL ne porte que sur l'intervention des conseils généraux, néanmoins cette approche n'est pas réductrice car les départements sont pour l'instant les principaux pourvoyeurs d'aides à l'habitat. Bien que la compétence « habitat » n'apparaisse ni dans les conseils régionaux ni dans les conseils généraux, ces derniers aux vues de leurs politiques d'actions sociales sont plus investis dans le logement, notamment le logement privé.

L'ANIL a analysé le résultat de son enquête en fonction d'une typologie INSEE des départements qu'il nous a paru intéressant à croiser avec notre étude. Ce classement en cinq grande catégories (Île-de-France, Métropoles, Industriels, Ruraux

et Touristiques) permet de comparer des départements ayant des caractéristiques économiques, urbaines ou sociales similaires. On ne peut en effet pas analyser de la même manière le département du Rhône et le département de la Haute-Vienne.

D'autre part, faire le choix de prendre la même typologie, c'est se donner la possibilité de confronter facilement les résultats et ainsi de favoriser l'utilisation de notre étude.

LISTES DES ANNEXES

- N°1 : Note de cadrage du groupe de travail « Habitat et territoires » du Conseil National de l'Habitat, 22 mars 2005.

- N°2 : Note sur le projet « Toutes les aides habitat sur les sites Internet de l'ANIL, de l'ANAH et d'HABITAT & DÉVELOPPEMENT », mars 2002.

**N°1 : NOTE DE CADRAGE DU GROUPE DE TRAVAIL « HABITAT ET
TERRITOIRES » DU CONSEIL NATIONAL DE L'HABITAT, 22 MARS 2005.**

DOCUMENT DE TRAVAIL

CONSEIL NATIONAL DE L'HABITAT

GROUPE DE TRAVAIL HABITAT & TERRITOIRE

« Contrairement à une idée répandue, les ménages pauvres ne vivent pas tous en HLM et en banlieue. La pauvreté existe dans tous les territoires, en milieu rural et en milieu urbain, en centre-ville et en banlieue, dans les cités comme dans les quartiers pavillonnaires » (Rapport de l'observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale, 2004).

I GENÈSE DU GROUPE : LES TERRITOIRES RURAUX

La CCMSA, les Familles rurales et Habitat & Développement ont sollicité le Président du CNH, Marc-Philippe DAUBRESSE en juin 2003 pour que soit mis en place un groupe de travail « Territoires ruraux et habitat » observant que ceux-ci avaient de plus en plus de difficultés à apporter des réponses aux problèmes habitat auxquels, ils sont confrontés :

- Insuffisance de l'offre locative sociale publique et privée pour les populations locales et nouvelles,
- État passable du parc de logements en général, notamment de celui occupé par des propriétaires-occupants très modestes,
- Nécessité d'adapter les logements des personnes âgées et/ou à mobilité réduite,
- Persistance d'un parc de logement indigne significatif.

Territoires ruraux et habitat : chiffres clefs

- 1 800 000 résidences principales inconfortables (soit 40 % du total national)
- 770 000 personnes mal logées (a minima)
- 7 % de logements HLM (contre 20 % en milieu urbain)
- 70 % des 550 000 logements vacants ont été construits avant 1949.

Les signataires du courrier ont par ailleurs tenu à souligner plusieurs points mettant en évidence l'intérêt de constituer un groupe de travail autour de ce thème :

- La problématique rurale a largement été sous-évaluée ces dernières années comme l'ont souligné le CIADT de septembre 2003 ou encore le projet de loi en faveur des territoires ruraux.
- La crise de l'ANAH, qui avec des moyens diminués doit faire plus avec la loi SRU, a d'abord affecté les territoires ruraux où ses interventions se sont effondrées. Or, l'ANAH, du fait de la rareté du parc locatif social et de l'importance des ménages très modestes propriétaires-occupants, y a des responsabilités particulières.

- Enfin, avec la loi Libertés et Responsabilités locales » il apparaît :
 - d'une part, qu'il y a mise en œuvre du principe de subsidiarité, autrement dit, pour plus d'efficacité, la question du logement doit être traitée à une échelle territoriale,
 - d'autre part, que si les communautés d'agglomérations, les communautés de communes de taille suffisante auront les moyens de solliciter la délégation de compétences, beaucoup d'EPCI, de taille modeste, devront œuvrer avec leur Conseil Général, sinon, avec l'État. Il ne faudrait pas qu'il y ait là origine de déséquilibres géographiques aggravés.

II ÉLARGISSEMENT A L'ENSEMBLE DES TERRITOIRES

Le Président du CNH, Marc-Philippe DAUBRESSE, a exprimé la volonté, dans un courrier du 2 mars 2004, de confier au groupe de travail une réflexion globale sur le thème « territoires et habitat ».

Plaidaient pour cet élargissement :

- L'intérêt des travaux du groupe pour les membres du CNH,
- Le souhait de poser les questions logements globalement :
 - . Les segments de marché sont en correspondance, les acteurs forment une chaîne immobilière,
 - . L'entrée terrain permet de dépasser les visions sectorielles, de décroiser les réflexions.
- La mise en œuvre de la loi « Libertés et responsabilités locales » et, à terme, l'émergence de « politiques de l'habitat territorialisées », plus respectueuses des spécificités territoriales.

III OBJECTIFS

1. *Promouvoir une approche transversale : besoins de logements locaux, marché immobilier, chaîne des acteurs,*
2. *Accompagner l'émergence des politiques de l'habitat territorialisées,*
3. *Faire des préconisations pour mieux répondre aux besoins logement sur l'ensemble des territoires,*
4. *Aller vers une équité territoriale du droit au logement.*

IV MÉTHODE

1) Programme de travail

Phase 1 : Définir une culture commune dans le groupe de travail :

Afin de poser le problème « HABITAT & TERRITOIRE » de la façon la plus pertinente possible, un état des lieux approfondi est proposé, avec :

- Point sémantique (rural, urbain, territoire, etc), en collaboration avec la DGUHC (sous-direction de l'Observation et des études) :
- présentation de l'Atlas de l'habitat privé de l'ANAH (fonctions, enjeux et évolutions),

- typologie Habitat & Développement/SEGESA relative aux territoires ruraux (définition large). Cette typologie résulte du croisement de 24 données socio-démographiques, économiques et relatives à l'habitat,
- Éléments sur le parc public social (USH),
- Approches territoriales de la DATAR.

Phase 2 : Étudier des territoires « références »

Sélection et observation de territoires significatifs

Sélectionner et observer quelques territoires significatifs des difficultés existantes ou ayant trouvé des solutions intéressantes :

- La Haute-Vienne, comme zone rurale fragile (problème des propriétaires occupants très sociaux mais aussi de l'arrivée de populations nouvelles en provenance du Nord, de la Région parisienne mais aussi d'Angleterre),
- L'Alsace, comme zone frontalière,
- L'Isère, étant entendu son expérience dans le domaine des observatoires de l'habitat, sa capacité à résoudre les problèmes logements,
- Les Pyrénées-Orientales, comme département représentatif de la situation du Sud avec un parc HLM limité à 8 % du parc des résidences principales et un habitat privé indécemment important,
- La Sarthe, en raison de la prise de la délégation de compétence habitat, par la communauté d'agglomération du Mans et par le Département,
- Le Gers, comme département rural situé dans la zone d'influence d'une agglomération en plein développement : Toulouse.

Échanges avec les territoires

- Entretien avec les représentants de territoires représentatifs,
- Entretien avec les représentants des collectivités territoriales (ADF, ADCF, AMF),
- Rencontre (et travail commun si nécessaire) avec le groupe de travail décentralisation.

Phase 3 : « Des bonnes pratiques territoriales et des freins à lever »

Mise en exergue des bonnes pratiques et des freins à lever (examen des politiques locales de l'habitat.)

- Utilisation de la boîte à outils disponible (en lien avec le GT décentralisation)
- Fonctionnement de la chaîne immobilière (fonction des différents acteurs, acteurs privés/publics)
- Articulation entre les différents maîtres d'ouvrage (EPCI, Communes, Départements, Pays, etc),
- Articulation entre territoires institutionnels (EPCI,département...) et territoires socio-économiques (bassin de vie et d'habitat).
- Etc.

Phase 4 : Elaborer des propositions du groupe de travail

2) Projet de calendrier

- La remise du rapport final pourrait avoir lieu en mars 2006.
- Premières dates de réunions :
 - Le mardi 19 avril de 9h 30 à 12h 30.
 - Le mercredi 8 juin de 9h30 à 12h30.

**N°2 : NOTE SUR LE PROJET « TOUTES LES AIDES HABITAT SUR LES SITES
INTERNET DE L'ANIL, DE L'ANAH ET D'HABITAT &
DÉVELOPPEMENT », MARS 2002.**

Toutes les aides Habitat sur les sites Internet de l'ANIL, de l'ANAH et d' HABITAT & DEVELOPPEMENT

1 Contexte

**Les aides à l'amélioration de l'habitat,
une « compétence de plus en plus partagée »**

L'Etat, dans le cadre de sa politique en faveur du logement et du développement durable, a mis en place une politique ambitieuse. Les outils et les financements mis à disposition des différents bénéficiaires (collectivités locales et particuliers) sont nombreux.

En complément de ces outils et financements, les collectivités territoriales, les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale et d'autres partenaires, participent de plus en plus activement à l'élaboration de la politique de l'habitat dans le cadre de projets de territoire concertés et partagés (contrat de plan Etat-Région, contrat de pays, contrat de ville, d'agglomération, etc.).

Dans cette optique, ils s'engagent, de façon volontariste, en complément des aides de l'Etat à la mise en place de mesures et de financements afin de répondre aux enjeux territoriaux et sociaux des politiques de l'habitat.

Cette multiplication des aides, en même temps qu'elle est favorable aux projets immobiliers, rend l'accès à l'information et le montage de projet plus complexes. Ces mesures et financements sont donc très variés et aucun guide (ou site internet) ne présente ces dispositifs complémentaires de façon exhaustive.

Pourtant, les sites Internet traitant de l'amélioration de l'habitat se multiplient. Une étude récente : « Panorama des sites Internet grand public traitant de la rénovation en 2001 », conduite par Bérénice LE FUR, pour le compte du Club d'Amélioration de l'Habitat, en propose une bonne analyse.

Si la plupart des sites offrent d'abord aux internautes des informations juridiques et financières, peu s'avèrent complets.

La plupart des sites développent l'information les concernant directement. L'ANAH présente ses différents produits, la CNAV les siens, etc.

Afin de remédier à cette carence, l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat et la Fédération Nationale Habitat & Développement Rural ont décidé de recenser les mesures et financements « territorialisés » concernant les « aides habitat ».

L'implantation des trois réseaux au cœur des territoires permettra au niveau national de recueillir les différentes informations et de les capitaliser au sein d'une base de donnée nationale qui sera mise à disposition du grand public et actualisée dans le cadre d'une convention triennale (2002-2004).

2 Objectif Général

- Offrir à l'internaute les meilleurs sites relatifs aux aides à l'amélioration de l'habitat.

Contacts ANIL :

Contacts FNHDR :

M. Bernard Vorms, directeur ANIL M. Michel PELENC, directeur FNHDR
M. Bosvieux, directeur des études M. Nicolas ROUSSEAU, chargé d'études

Contacts ANAH :

M. POLGE, Directeur Technique ANAH
Mme Pascale RIEU, Adjointe au directeur Technique ANAH

3 Objet de la commande

Répertorier les aides et proposer un service Internet de consultation aux particuliers :

- Une première réunion de travail a permis aux deux réseaux (ANIL et H & D) de préciser les objectifs de ce projet, de définir les types d'information recherchée avec précision (cf infra)
- La réunion de travail avec la Direction technique de l'ANAH le 23 avril 2002 a permis à la Fédération Habitat & Développement de présenter ce projet d'enquête. La Direction technique de l'ANAH souhaite participer à cette démarche et financera le projet dans le cadre d'une convention triennale.

→ Le rapprochement avec la Direction Technique de l'ANAH

- Certains types d'aides pourront être ajoutés afin de compléter la base de données (ADEME, EDF/GDF, aides européennes, CNAF, caisses de retraite).
- La collecte de l'information sera réalisée par les deux réseaux qui pourront « mettre en ligne les résultats du recensement ». La conduite du projet sera assurée par la Fédération Nationale Habitat & Développement Rural.

- La direction technique de l'ANAH aura accès à la banque de données et un service clé en main lui sera proposé pour mettre en ligne la banque de données. Ce service sera précisé ultérieurement en fonction des besoins de l'ANAH.
- La banque de données sera actualisée en 2003 et 2004.

4 Processus

→ Les données de cadrage?

➤ Quelles aides à l'Habitat?

- Répertorier les aides à l'amélioration, à l'accession et à la construction proposées aux propriétaires privés (y compris aides à l'investissement locatif privé).
- Aides des collectivités locales (Région, Département et communes principales), des principaux EPCI et pays,
- Aides classiques qui concernent tout le territoire,
- Aides dans le cadre de dispositifs contractuels partenariaux (OPAH, etc). Ces types d'aides seront recensés par l'ANAH dans le cadre de son site « OPAH »

➤ Quelles sont les structures concernées ?

- Les régions
- Les départements
- Les communes
- Les EPCI (communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes)
- Les pays

Pour les communes, les EPCI et les pays, seules les interventions significatives seront retenues.

→ Les types d'information ?

Une distinction dans la collecte et le traitement de l'information sera réalisée entre :

Les aides « générales » en rapport avec la typologie des propriétaires (propriétaire occupant/propriétaire bailleur).

Les aides en faveur des propriétaires occupants ?

Les aides en faveur des propriétaires bailleurs ?

Les autres aides thématiques avec une entrée thématique spécifique liée aux bénéficiaires : accessibilité et adaptation (handicapés, retraités, jeunes, agriculteurs, locataires, accédants à la propriété) ou/et une entrée thématique liée à des travaux très spécifiques (saturnisme, etc)

Les aides spécifiques « amélioration de l'habitat et économies d'énergie » (thématique : énergie renouvelable, matériaux et construction durable...)