

AMI 2 TERRITOIRES DÉTENDUS

Neuf projets pour l'édition 2019

Après le succès du premier appel à manifestation d'intérêt, initié en 2016 par l'USH et les Fédérations avec l'appui de la Caisse des dépôts, dans dix territoires détendus, un deuxième appel à manifestation a été lancé en 2019. Regard sur les projets retenus.

Les travaux conduits ces dernières années par le Mouvement Hlm ont mis en évidence la nécessité d'une action publique forte et concertée entre les collectivités, les organismes Hlm et l'ensemble de leurs partenaires (État, Caisse des dépôts, Action Logement...) pour améliorer la prise en compte des spécificités des territoires peu tendus. Animé par la FNAR et l'USH, un plan d'action confédéral réunit, au niveau national, l'ensemble des fédérations composant le Mouvement Hlm, pour mieux faire reconnaître l'action des organismes Hlm dans ces territoires, les appuyer dans la mise en œuvre de politiques de l'habitat innovantes et leur permettre d'échanger des bonnes pratiques.

Fort du succès et des leçons du premier appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Territoires détendus » tirées dans le cadre de la Conférence du consensus lors de la préparation de la Loi ÉLAN, un second AMI a été lancé en 2019 auprès des organismes, inter-organismes et Associations régionales d'organismes Hlm, avec pour objectif d'amplifier les travaux entrepris dans le cadre du plan d'action confédéral. Les projets retenus visent à

apporter des réponses concrètes aux habitants et aux territoires. Les résultats des études doivent continuer à contribuer à formuler des propositions d'évolution et d'adaptation du cadre législatif, réglementaire et financier applicables à ces situations, à pérenniser l'activité des organismes et à réfléchir sur l'évolution des métiers de bailleur social.

Quels projets ont été sélectionnés ?

- L'OPAL 02 a choisi de proposer une démarche pluridisciplinaire pour recomposer au mieux son patrimoine à l'échelle du département de l'Aisne. Du fait d'enjeux territoriaux variés, l'attractivité du patrimoine du bailleur est en effet loin d'être uniforme. Ainsi, pour répondre aux différents besoins de la population du département et adapter en conséquence son parc immobilier, l'OPAL 02 s'est engagé dans un partenariat avec des chercheurs en urbanisme et sociologie.

- Le dossier présenté par l'USH Centre-Val de Loire concerne l'ensemble du territoire régional et vise à construire une offre de services pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. En région Centre-Val de Loire, la population de plus de 60 ans représente 27 % de la population globale. Plus de 95 % vivent en autonomie dans leur logement et 30 % d'entre eux sont isolés. Dans le cadre de sa mission d'animation professionnelle, l'AROHLM a, depuis 2017, développé un cycle sur le vieillissement et c'est dans le cadre de cette dynamique qu'est née la volonté commune de développer un projet régional au bénéfice de ces publics. Un sociologue et une étude quantitative fouillée permettront de cerner au mieux les besoins et leurs réponses.

- L'OPHIS du Puy-de-Dôme a choisi de travailler sur le développement de solutions alternatives à la recomposition du patrimoine en secteur détendu. Si l'intervention des bailleurs sociaux, pour répondre à la demande des collectivités, concerne en grande partie la création de logements en acquisition-amélioration dans du bâti ancien ou la création de logements neufs, une autre réponse consiste en la requalification du patrimoine existant, souvent vacant, car inadapté et ne répondant plus aux besoins exprimés sur ces territoires détendus (population vieillissante, accueil de jeunes actifs, de migrants, etc...). Des changements d'usage méritent donc d'être explorés : dans le cadre de cet AMI, l'organisme a souhaité approfondir la réflexion sur trois sites sur deux questions qui peuvent poser problème : la question juridique du déconventionnement et la question sociologique de l'intégration de nouvelles populations par l'ensemble des parties prenantes.

- C'est pour construire un cadre d'intervention régional des organismes Hlm sur les territoires détendus que l'URH Nouvelle-Aquitaine a été retenue par l'AMI 2. L'objectif de l'Union régionale, à travers la mise en place du réseau Territoires et Habitat, est de prolonger et concrétiser une démarche engagée depuis 2017 sur l'intervention des organismes Hlm en secteur détendu, illustrée par une étude sur les conditions de réalisation des opérations en centre-bourg, des échanges avec la Région Nouvelle-Aquitaine pour un soutien financier aux organismes Hlm intervenant en Zone C, et l'identification des besoins en démolition pour une mise à niveau du parc, par exemple.
- Pour les organismes Hlm de l'Allier, la mise en œuvre de partenariats entre les différentes parties prenantes d'un projet, aussi bien au niveau local que national, ainsi

Ces projets ont pour but de pérenniser, régénérer l'activité des organismes et de réfléchir à l'évolution de leurs métiers, de leurs partenariats.



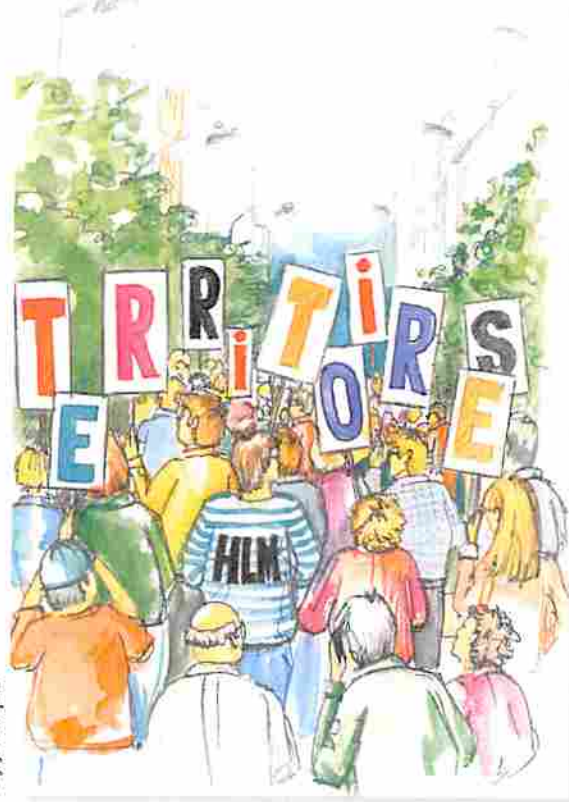
que dans l'optimisation de certains outils financiers existants est la clef d'une réponse adaptée à la revitalisation des centres-villes. À partir de trois études de cas, les organismes de l'Allier étudieront les possibilités de développer des activités nouvelles et des montages innovants au service des territoires : ingénierie, management de projet pour le bénéfice d'un tiers, mission complète d'aménageur, interventions sur le parc privé...

- **Drôme Aménagement Habitat** avait déjà participé à l'AMI 1. Cette fois, l'organisme a candidaté en vue d'étudier l'opportunité et la manière de s'engager dans une concession publique d'aménagement d'ilots en recyclage. Il s'agit d'aider l'organisme à se positionner comme ensemblier, aménageur d'ilots de centre ancien, une problématique très prégnante dans le cadre du déploiement du programme Action cœur de ville. L'accompagnement de Drôme Aménagement Habitat permettra d'apporter un éclairage sur la capacité d'un organisme Hlm à assumer les compétences multiples (juridiques, techniques, financières, sociales) requises dans ce genre d'intervention et de servir de laboratoire sur des sorties immobilières adaptées à ce type de marché.

- C'est pour étudier l'opportunité de recourir à un Organisme de foncier solidaire dans les territoires détendus pour proposer une offre d'accession sociale à la propriété que le COL contribue à ce deuxième appel à manifestation d'intérêt. Dans un contexte où les collectivités des territoires détendus souhaitent de plus en plus développer l'accession sociale, le COL a souhaité appréhender le positionnement du produit logement à travers une étude de marché fine, la méthodologie produite devant *in fine* permettre de répondre aux sollicitations des collectivités par la démonstration empirique de l'intérêt ou des difficultés du portage d'une telle opération. Deux communes en particulier ont été retenues dans cette étude, Espelette et Haux-en-Gironde.

- Pour **Polygone et Logivelay**, l'enjeu de contribuer est de déterminer les conditions favorables à l'émergence d'une offre adaptée d'accession à la propriété en tissu ancien. Dans une volonté de revitalisation des centres-bourgs anciens, les travaux menés par ces deux coopératives Hlm du Massif Central devront répondre aux problématiques de montage juridico-financier, tant du point de vue des porteurs de projet que des futurs acquéreurs, pour proposer des solutions adaptées aux deux projets expérimentaux présentés.

- Enfin, **Logeo Seine Estuaire** étudie l'opportunité de la vente Hlm en bail réel solidaire (BRS) en secteur détendu. L'étude proposera une transposition du modèle de ce dispositif à la vente sociale en étudiant les conditions juridiques et réglementaires avec les modèles d'actes notariés, les modèles économiques et les financements, par la modélisation des comptes de résultats séparés. Les



© J.J. François

modalités opérationnelles et les approches marketing et vente feront également l'objet d'une analyse. Cette démarche permettra de développer un modèle de vente sociale pleinement sécurisé, attractif et sécurisant. Elle impulsera, d'autre part, la création d'une nouvelle ligne métier venant conforter les activités d'accession sociale à la propriété.

La capitalisation des résultats de ces neuf études-actions permettra d'inspirer d'autres initiatives locales, sur d'autres régions françaises. Ces projets ont pour but de pérenniser, régénérer et diversifier l'activité des organismes et de réfléchir à l'évolution de leurs métiers, de leurs partenariats. Les membres du plan d'action fédéral se tiennent à la disposition de l'ensemble des organismes pour plus de renseignements. ●

(1) Les principaux enseignements de l'AMI 1 ont été présentés dans *Actualités Habitat* n° 1074 du 15 mars 2018.

En savoir plus :
FNAR, chloé.champenois@fnar-habitat.fr