



Atelier in situ

Quels leviers pour l'adaptation des logements dans les Petites villes de demain ?

Cette table ronde aborde la question du logement dans les petites villes et sa nécessaire adaptation aux enjeux actuels, qu'ils soient environnementaux ou en lien avec l'évolution des modes de vie.

Avec les changements climatiques qui amènent de nouvelles contraintes et les évolutions sociodémographiques, le secteur du logement doit connaître de fortes transformations dans un contexte de tension des marchés immobiliers locaux qui complexifie l'accès au logement pour les Français.

Dans les Petites villes de demain, ces questions se posent avec une acuité particulière et des enjeux propres. En effet, le gisement de logements existants en cœur de ville présente souvent des défauts structurels, pouvant entraîner leur vacance : manque de luminosité, absence d'espace extérieur, petitesse des appartements, importante mitoyenneté... Ces constats favorisent la création de lotissements périphériques et le mitage des espaces non urbanisés, rendus incompatibles avec la prochaine réglementation en matière de sobriété foncière. Dès lors, les injonctions environnementales nous poussent à recycler et à transformer cet existant plutôt que de produire du logement neuf.

Comment réinventer cette chaîne de production de logements ? À travers quels nouveaux usages et outils pouvons-nous adapter les logements dans les petites villes ?

LA PAROLE AUX ACTEURS



Jean-Michel Guyot
Maire de Ligny-en-Barrois (55)

« Les projets de reconquête du logement fonctionnent au cas par cas, mais permettent un effet d'entraînement important. Des programmes comme Petites villes de demain contribuent à la transformation des logements par un apport en ingénierie et en conseil qui manque généralement dans les petites communes. »



LE MÉMO TABLE RONDE

Programme

- Jean-Pierre Choël, directeur général de l'ESH Promocil, bailleur des Hauts-de-France
- Jean-Michel Guyot, Maire de Ligny-en-Barrois (Meuse)
- Mathilde Luguët et Florian Camani, Architectes urbanistes – fondateurs de FCLM Architectes (PJU2020)
- Odran Maury, Chargé de mission « Parc locatif privé et Lutte contre l'habitat indigne », SOLIHA
- Oriane Raulet, adjointe à la directrice, Direction de l'expertise et des politiques publiques – ANAH

Table ronde animée par Emmanuelle Le Bris, directrice adjointe du programme Petites villes de demain, ANCT et Hélène Milet, directrice du programme POPSU Territoires, GIP EPAU

Retrouvez la vidéo de
l'atelier in-situ sur la page
Youtube de Petites villes de
demain



Les Ateliers in situ, à destination des élus, constituent l'une des briques du Club des Petites villes de demain (PVD). Ils permettent aux élus des collectivités PVD de dialoguer entre pairs, et d'être sensibilisés à des thématiques émergentes de l'action publique, essentielles à la revitalisation des petites centralités. Ils se donnent un triple objectif : (1) faire se rencontrer des élus intéressés par des thématiques similaires ; (2) construire un discours de fond sur les sujets clés dans les Petites villes de demain ; (3) apporter des retours d'expériences et des éléments opérationnels et techniques sur le montage d'opérations et de stratégies de territoires.

La politique du logement à Ligny-en-Barrois

Ligny-en-Barrois, Meuse, Grand Est

La commune de Ligny-en-Barrois située en Lorraine en région Grand Est, compte environ 3 900 habitants. Face à un faible dynamisme démographique et un fort enjeu lié aux logements vacants, la commune mène une politique du logement active, en collaboration avec la communauté de communes Bar-le-Duc Sud Meuse dans le cadre d'une Opération de revitalisation du territoires (ORT).

Un travail de diagnostic et de recensement de la vacance a montré que celle-ci se révélait très ancienne, y compris au niveau des cellules commerciales, au-dessus desquelles les appartements sont souvent abandonnés ou transformés en lieux de stockage. Ces deux dynamiques, du logement et des commerces, sont étroitement liées et doivent se penser ensemble. Notamment dans un double contexte de proximité avec des grandes villes qui présentent une offre commerciale supérieure, et d'une extension pavillonnaire qui incite à l'utilisation de la voiture et entraîne de fait un report de fréquentation sur les zones périphériques et non en centre-bourg.

Pour contrer ces phénomènes, la commune de Ligny-en-Barrois mène depuis 2019 une campagne de ravalement de façades en aidant les propriétaires à réaliser les travaux grâce à une assistance administrative, des conseils techniques et financiers et des subventions octroyées par la ville. Cette aide est destinée à tous les propriétaires ou copropriétaires d'immeubles, de toutes les rues de la commune.

Que ce soit pour la réhabilitation de logements ou des commerces, les projets sont sélectionnés individuellement selon une vision à long terme. Des prix bas sont proposés pour attirer les primo-accédants. De plus, Ligny-en-Barrois s'appuie fortement sur l'écosystème local pour sa stratégie de revitalisation des cellules commerciales, notamment auprès des lycées et des formations professionnelles qui viennent alimenter voire créer le renouvellement des commerces en centre-ville.

CONSTATS, ENJEUX ET SOLUTIONS



Jean-Pierre Choël, directeur général de l'ESH Promocil, bailleur des Hauts-de-France

- Les bailleurs HLM sont des partenaires pour les communes Petites villes de demain, à travers tout d'abord leur expertise de maîtrise d'ouvrage et de gestion immobilière, mais aussi grâce à leur inscription dans le temps long à travers l'accès aux fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts, cette dernière pouvant attribuer des prêts de longue, voire très longue durée, à des taux subventionnés en transformant les dépôts collectés sur les produits d'épargne réglementés comme le livret A.
- Les organismes HLM sont implantés sur tout le territoire français avec plus de 200 offices publics couvrant le territoire métropolitain. Cette caractéristique leur permet une certaine proximité avec les acteurs locaux et une connaissance fine des territoires pour répondre au mieux aux besoins locaux.

Mathilde Luguet et Florian Camani, Architectes urbanistes – fondateurs de FCLM Architectes (PJU2020)

- En agissant à l'échelle de l'îlot, par la déconstruction sélective et la valorisation du patrimoine remarquable, il s'agit de créer de nouvelles aménités dans les centres anciens, d'agir sur les îlots de chaleur par la désimperméabilisation et proposer des espaces publics de qualité à proximité des logements.
- À la croisée entre architecture, espace public et urbanisme, l'agence FCML a développé un concept de « logement capable » en faisant avec le « déjà-là ». Cette solution permet de faire face à la fois à la contrainte financière et structurelle des bâtiments existants en centre-bourg, en proposant, après une étude avec le bailleur social, de séquencer les interventions immobilières. Il s'agit par-là d'une première étape d'intervention sur l'enveloppe du bâtiment, pouvant mener à la création ou à l'amélioration d'espaces annexes des autres immeubles, espaces pouvant devenir communs après travaux, avant une possible remise en vente pour la réalisation du second œuvre.

Odran Maury, Chargé de mission « Parc locatif privé et Lutte contre l'habitat indigne », SOLIHA

- Pour agir sur le logement, il est essentiel de connaître les caractéristiques du bâti existant, mais aussi les caractéristiques socio-économiques de son territoire, et en particulier dans les Petites villes de demain, où la variété des dynamiques implique la mise en œuvre de différentes solutions parfois sur mesure.
- Les grands projets de rénovation dans le cadre de la lutte contre le mal-logement et l'habitat indigne que sont les interventions les plus complexes et impliquant les ménages les plus défavorisés (sortie de situation d'insalubrité, de non-décence, de péril, etc.) nécessitent des financements divers, à la fois privés et publics, pour pouvoir atteindre un reste à charge inférieure à 60% des coûts.

Oriane Raulet, adjointe à la directrice, Direction de l'expertise et des politiques publiques – Agence Nationale de l'Habitat

- La stratégie à adopter est le regroupement des rénovations (énergétiques et d'adaptabilité) dans l'attribution des aides. De la même manière, un regroupement des aides à l'adaptation du logement, y compris celle du crédit d'impôt, sera lancé en janvier 2024 à travers l'aide unique « MaPrimeAdapt' », avec un accompagnement obligatoire.
- Afin d'agir sur le volet de la rénovation énergétique, il est possible de s'appuyer sur le dispositif France Rénov présent dans 95% des EPCI. Ce dernier permet de réaliser un diagnostic afin de connaître les possibilités de rénovation globale du logement et donc de mutualiser les travaux. Il s'agit aussi de diminuer les contraintes, et notamment réformer le système DPE pour réduire le biais de la méthode de calcul actuel de consommation d'énergie, en particulier pour les petites surfaces.

Pour aller + loin : Retrouver l'ensemble des éléments de l'Atelier in situ de Joinville, organisée lors de la saison thématique « répondre aux enjeux du logement dans les Petites villes de demain » au dernier semestre 2023 sur :

<https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/en-haute-marne-le-club-petites-villes-de-demain-se-reunit-autour-des-enjeux-dusages-et-dadaptation>