

# Les facteurs clefs de la situation de l'habitat en Haute-Marne à l'horizon 2025

... impactant notamment les choix de logement des habitants  
et le logement social

## Démarche de prospective territoriale

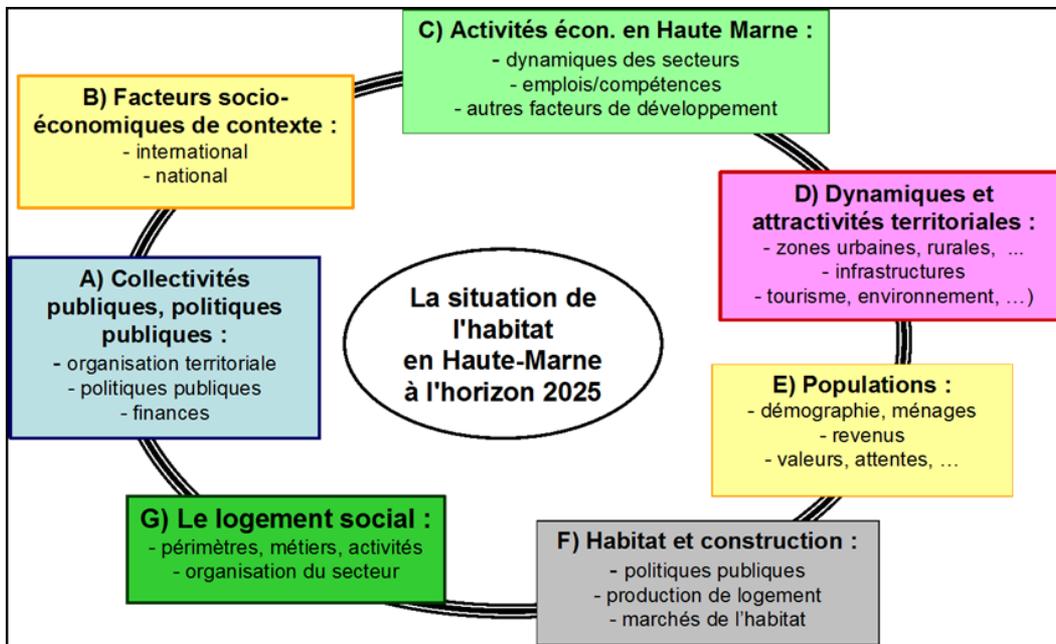
USH - ARCA , décembre 2011

# Dans le cadre du programme national de l'USH pour le développement de la prospective territoriale au sein des organismes et des régions

## Deux objectifs pour la démarche prospective en Haute Marne :

- Explorer les facteurs clefs de la situation de l'habitat en Haute Marne à l'horizon 2025, impactant notamment les choix de logement des habitants et le logement social
- Identifier les enjeux majeurs qui conditionneront demain la réussite des organismes de logement social et permettront d'éclairer et de préparer leurs décisions stratégiques

### Sept domaines de facteurs clés pour comprendre les dynamiques passées ... et futures



### La méthode prospective

- Quatre journées de **travail collectif** d'un groupe associant les trois directeurs d'OPH, l'ARCA, l'USH et un consultant
- Documentation de **sept facteurs clés** socio-économico-politiques et environnementaux
- Exploration des **évolutions attendues**, analyse des **enjeux** pour les OPH
- Identification de **deux familles d'actions possibles**
- **Deux questions clés pour le futur**

## Les tendances lourdes de l'avenir (extraits)

### *En France :*

- **La crise** qui pèse sur des **finances publiques** de plus en plus contraintes
- La prise de **conscience environnementale** croissante
- Les **inégalités** économiques et la **précarité**
- Un prix croissant, et volatil, des énergies
- La forte **inertie du parc** existant
- La sensibilité des ménages aux **prix de l'énergie**
- Des **politiques publiques** de l'habitat orientées vers la propriété privée du logement
- ...

### *En Haute-Marne :*

- Baisse de la population, **vieillesse, départ des jeunes**, des **parcours de vie** plus contrastés
- Des dynamiques de développement variées selon les territoires (urbain, rural, ...)
- Des **emplois** qui resteraient peu qualifiés
- Des **ressources à la baisse** pour une large part de la population
- Un **logement social qui évolue** (réduction des vacances avec les démolitions, renouvellement du parc, nouveaux locataires, ...)
- Des perspectives de dégradation d'une partie du **parc privé** de logements
- ...

## Les germes de changements demain (extraits)

### Collectivités et politiques publiques

- **Plans locaux** d'aménagement et d'urbanisme
- Création du **conseiller territorial**
- Développement des intercommunalités
- ...

### Facteurs économiques et énergie

- Développement des **sources locales d'énergie**
- Nouveaux **partenariats** en matière d'énergie
- Demande accrue de **services à la personne**
- Laboratoire de **Bure**
- Valorisation des **ressources forestières**
- ...

### Population et modes de vie

- Nouvelles formes de **migration**
- Évolution à la baisse de la **taille de ménages**
- ...

### Habitat et constructions

- Nouvelles normes environnementales dans les quartiers
- Nouveaux besoins en logement : taille, accessibilités, proximité des services, ...
- Prix des énergies et demande de proximité entre logements et emplois
- ...

# Quelles missions demain pour les OPHlm en Haute Marne ?

Hier en 1995	Aujourd'hui en 2010	Demain en 2025 ?
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Loger les populations à revenu défini</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Loger les populations à revenu défini</li> </ul> <p>Des missions d'intérêt général :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Répondre aux besoins de logement (diversité d'offres)</li> <li>- Accession</li> <li>- Populations exclues du marché du logement</li> </ul> <p>Etre un « acteur de la ville »</p> <p>Participer à l'attractivité du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Loger les populations à revenu défini</li> <li>- Offrir un habitat adapté aux populations spécifiques (étudiants, personnes âgées, ...)</li> <li>- Contribuer fortement l'accession sociale</li> </ul> <p><b><i>Une complexification du rôle :</i></b></p> <p><u>Un rôle social plus affirmé</u> et plus général à l'échelle du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un rôle plus proactif vers les associations</li> <li>- loger des populations mal prises en charge par ailleurs (problèmes comportementaux)</li> </ul> <p><u>Un acteur fort du développement territorial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En « avance » par rapport au privé, dans ce territoire en déprise qu'est en partie la Haute Marne (carences du privé pour l'entretien du patrimoine, ...)</li> <li>- Acteur fort de la requalification de l'habitat dans le parc privé</li> </ul>

# Quelles actions possibles et quelles questions clés ?

## Des enjeux du futurs ... aux actions possibles

*(Attention : réfléchir dans chaque contexte territorial !)*

### Option « interne » à chaque organisme

Des améliorations fonctionnelles :

- Mieux positionné vis-à-vis des dynamiques territoriales
- Travailler la proximité
- Accompagner les parcours résidentiels
- Resserrer les relations avec les employeurs
- Intervenir plus sur le parc privé en mauvais état
- Développer des compétences pour l'accueil des personnes en difficulté
- Mieux contractualiser avec les collectivités

### Option « externe » entre organismes

Des coopérations, du partenariat, des mutualisations, des regroupements de gestion, des outils spécifiques de gestion, ... :

- Économie d'échelle
- Des gains nets
- Une meilleure taille critique pour des compétences améliorées ou nouvelles

Mais : des freins politiques ?

**DEMAIN**

- Comment assurer la cohérence entre les deux grandes missions attendues : opérateur social généraliste et acteur fort du développement territorial ?

- Comment assumer l'écart constaté entre les missions attendues et les moyens disponibles : Quel équilibre économique des OPHIm ? Quelle gouvernance ? Quels partenaires ? Quel financement ?