

**Le G10 à l'horizon 2025,  
Quelles principales mutations  
et facteurs de changement en termes  
de logement et notamment de logement social ?**

Synthèse finale de l'Enquête  
Méthode de l'Abaque de Régnier

**Etude Prospective**

**Décembre 2011**



## SOMMAIRE :

Remerciements .....	4
Introduction .....	6
I. Une enquête exploratoire et participative.....	9
1. Une analyse documentaire : rétrospectives, dynamiques et prospectives.....	9
2. Entretiens des principaux acteurs.....	10
3. Le questionnaire Abaque de Régnier : l'expression des tendances .....	10
II. Messages de synthèses transversaux .....	12
1. La vision commune : hypothèses et messages à fort consensus .....	12
2. Les principaux domaines de controverses.....	16
3. Réponses mitigées sans réelle prise de position.....	19
III. Les résultats détaillés par affirmation pour les cinq thématiques étudiées.....	22
1. Dynamiques économiques, sociales et territoriales .....	22
2. Politiques publiques de l'habitat et du logement .....	27
3. Les autres politiques publiques .....	33
4. Demandes de logement et attentes des habitants .....	38
5. Offres de logement et services .....	43
Conclusion.....	50

## Remerciements

Les rédacteurs, Pauline ACCARIES chargée d'études Habitat-Foncier à l'Agence d'Urbanisme de Reims et Laurence MALASSAGNE directrice de l'ARCA, l'Union Sociale pour l'Habitat de Champagne-Ardenne remercient :

Jean-Pierre BALLIGAND, Député Maire de Vervins

Patrick BAUDET, Directeur Général de Reims habitat et Président de l'ARCA

Dominique BELARGENT, Responsable du département des politiques territoriales de l'habitat, USH

Jean-Pascal BERSON, Président de la Communauté de Communes du Pays de la Vallée de l'Aisne

Roxane BLONDY, Responsable du Service habitat Cités-en-Champagne

Patrick BOYER, Directeur Général de la Renaissance Immobilière Châlonnais

Jacques BRENOT, Directeur Général de Logivam

Pierre CHAPUY, Directeur d'études, Associé au GERPA

Brigitte CHONE-GAMET, Responsable habitat Communauté de Communes de Vitry-le-François

Eric CLEROY, Directeur Délégué du GIE Foncière développement

Philippe COUDROT, Directeur Général de Troyes Habitat

Charles de COURSON, Député et Président de la communauté de Communes des Côtes de Champagne

François CORNUT-GENTILLE, Député-Maire de Saint-Dizier

Vincent DENIMAL, Chef de Service Logement du Conseil Général de l'Aisne

Daniel DURIEZ, Directeur régional de la SAFER

Michèle FUSELIER, Présidente de la Communauté de Communes de la région de Château-Thierry

Sandrine GOURNAY, Chargée de mission environnement FFB Champagne-Ardenne

Didier HAMEL, Directeur général d'Habitat 08

Yannick KERHARO, Président de la Communauté de Communes, Maire de Bazancourt

Gérard LEBAS, Vice-président de Cités-en-Champagne, Président de Châlons habitat

Jérémy LEPOLARD, Directeur territorial de la Caisse des Dépôts

Fabrice LONCOL, Directeur Général de Châlons habitat

Bruno MOUTON, Directeur Général d'Espace habitat

Julien NEBOIS, Directeur d'agence, ICF Nord est

Alain NICOLE, Directeur Général du Groupe Plurial

Josette PECHART, Directeur Général, Le Toit Champenois

Eric PROTE, Directeur Général d'Aube Immobilier

Lara PRUNENEC, Chargée de développement territorial, Caisse des Dépôts

Eric QUENARD, 1<sup>er</sup> adjoint au Maire de Reims et Président de Reims habitat

Bernard RECARTE, Maire de Tours-sur-Marne

Robert RENARD, Directeur Général d'Habitat Saint-Quentinois

Catherine ROMAND-VIEUXMAIRE Vice-présidente en charge de l'habitat, Cœur d'Ardennes

Frédérique ROPERT Directrice de l'habitat, développement socio-économique de la Communauté de Communes Epernay Pays de Champagne

Pierre TRIDON, Directeur de l'Agence d'Urbanisme de Reims

Christophe VILLERS, Président du Directoire Foyer Rémois

David WITT, Directeur du Service des Territorialité et du portage des politiques, DDT 51

Daniel YON, Vice-président de la communauté de Communes de Vitry-le-François

## Introduction

L'Union Sociale pour l'Habitat (USH) conduit une démarche visant à doter le mouvement HLM d'une réflexion prospective, afin de mieux ancrer l'habitat social dans les dynamiques territoriales.

La prospective territoriale se développe en effet depuis une dizaine d'années à l'initiative de collectivités locales et de services de l'Etat, sous l'impulsion d'organismes spécialisés comme Futuribles. Cette démarche a pour objet d'impulser une dynamique de réflexion appliquée à l'avenir (10, 20, 30 ans) sur un territoire donné. L'Union Sociale pour l'Habitat a engagé des travaux de prospective à l'échelon national en 2010. Elle propose aux organismes logeurs membres, dans trois régions françaises, de mener des travaux de prospective inscrits concrètement dans le cadre des dynamiques territoriales.

La région Champagne Ardenne est un des sites pilotes, avec les Régions Aquitaine et Rhône-Alpes.

La Champagne Ardenne a été retenue à plusieurs titres. C'est tout d'abord, de par son histoire (industrie et guerres) une région fortement dotée en logement social, 24% contre 14.7% au niveau de la France métropolitaine, Reims en compte plus de 40%.

Premièrement, un Réseau des Acteurs Champardennais de l'Habitat Et du Logement (RACHEL) et un Club des Professionnels l'Immobilier à Reims sont des lieux de rencontres d'experts susceptibles de nourrir cette réflexion (observatoire partenarial régional de l'habitat dégagé des limites administratives et s'intéressant plus particulièrement aux zones d'emploi). Enfin, des démarches prospectives ont été et sont menées sur ce territoire qui ouvre des champs de réflexion parallèle et rendent ainsi pertinente la démarche proposée par l'USH.

Deuxièmement, L'Agence d'Urbanisme de la Région de Reims a été en particulier identifiée comme lieu de rencontre, d'échanges d'idées compte tenu de son rôle dans l'émergence du G10 et de son orientation récente en prospective.

Enfin, la dynamique initiée par Reims Métropole avec le Projet Urbain Reims 2020 constitue un socle de réflexion non négligeable, par la richesse et la qualité des investigations conduites.

Deux objectifs généraux ont été définis par l'USH en terme de prospective sur le territoire de la Champagne Ardenne :

- Mettre en évidence le rôle économique, social et environnemental du logement social dans l'aménagement et le développement des territoires en favorisant le positionnement de l'habitat social et de ses acteurs dans les démarches prospectives.
- Produire un cadre de réflexion pour l'ensemble de la profession sur l'évolution des territoires et leurs enjeux.

Ainsi que trois questions clés :

- Quelles sont les missions et spécificités du logement social et qui sont les publics destinataires ?

- Comment répondre à la demande et aux diverses attentes exprimées à l'égard du logement social ?
- Quelles sont les modalités d'une mise en œuvre technique et financière efficace et durable dans le temps, compte-tenu des tendances qui s'expriment ces dernières années, des contraintes nouvelles émergeant de la crise économique et des moyens financiers dont disposent globalement les organismes HLM ?

Plusieurs réunions de travail ont eu lieu fin 2010, entre l'ARCA, l'Union sociale pour l'habitat de Champagne-Ardenne, l'Agence d'Urbanisme Développement et Prospective de la Région de Reims (AUDRR) et le Groupe d'Etudes Ressources Prospective Aménagement (GERPA), afin de définir une problématique prospective sur le thème du logement social.

Au sein de la Région Champagne Ardenne, deux territoires distincts se sont dessinés. Un premier territoire, plus « en déclin », le département de la Haute Marne, avec des enjeux territoriaux différents de ceux de l'agglomération rémoise, qui fait l'objet d'une démarche prospective particulière.

Un second territoire, constitué du bassin de vie de la région rémoise est considéré comme plus pertinent. Les limites territoriales de ce périmètre dépassent les frontières administratives de la Région Champagne-Ardenne puisqu'elles concernent une partie du Sud de l'Aisne de la Région Picarde. Ce grand territoire dynamique et attractif, en voie de constitution en Pôle Métropolitain correspond à la communauté du G10, représente un compromis intéressant pour l'étude territoriale envisagée car il considère le partenariat possible entre plusieurs collectivités dont l'impact peut s'avérer réel en terme d'habitat sur le long terme (bien que l'habitat ne figure pas encore comme tel, cadre de réflexion commun).

En effet, l'Association pour le développement métropolitain G10, qui regroupe dix agglomérations de l'Aisne, des Ardennes et de la Marne (Charleville-Mézières, Sedan, Rethel, Reims, Châlons-en-Champagne, Epernay, Vitry-le-François, Laon, Soissons, Château-Thierry), a été créée le 22 janvier 2010. Cinq commissions thématiques permettent aux élus de réfléchir ensemble sur des sujets tels que la culture, le transport, l'environnement, l'économie et l'enseignement supérieur.

L'habitat et le logement ne font pas partie des thématiques mutualisées retenues, la démarche prospective en cours devrait sensibiliser les décideurs aux attentes des habitants aujourd'hui et demain dans le domaine du logement notamment au regard de la problématique travail/transport/rapport qualité prix afin de dégager ensemble une lecture plus globale des réponses à apporter.

Il a été choisi de réfléchir à l'horizon 2025, horizon suffisamment lointain et partiellement incertain pour légitimer une approche prospective, situé résolument au-delà de l'horizon du plan de court moyen terme des organismes de logement social, sans être trop lointain, ce qui entacherait l'utilité opérationnelle à moyen terme des résultats et les enseignements possibles.

Il a été également choisi d'aborder la réflexion sur le logement social dans son contexte élargi aux dimensions socio-économiques ou réglementaires globales, tant nationales que territoriales.

**« Le G10 à l'horizon 2025, quelles principales mutations et facteurs de changement en termes de logements et notamment de logement social ? »**





# I. Une enquête exploratoire et participative

« Explorer les futurs possibles pour identifier les enjeux de demain et éclairer les décisions d'aujourd'hui »

Une fois le sujet prospectif défini, trois éléments clés ont constitué le travail prospectif.

## 1. Une analyse documentaire : rétrospectives, dynamiques et prospectives

La première étape est celle de l'analyse rétrospective. Il s'agit dans une première phase d'identifier l'ensemble des facteurs qui, directement ou indirectement peuvent impacter le sujet considéré, ou être impacté par lui à l'horizon de temps considéré. C'est ce qu'on appelle le « système prospectif » qui va porter l'analyse à la fois facteur par facteur, mais qui servira également à mieux comprendre les interactions entre facteurs (influences, dépendances, rétroactions...).

Ces facteurs ont fait l'objet de fiches renseignées selon trois périodes :

- Une rétrospective sur 10 ans (2000-2010)
- La description des dynamiques en cours qui sont porteuses d'évolutions contrastées potentielles demain
- La prospective à l'horizon 2025 : les facteurs de changements majeurs, qui seront demain porteurs des évolutions possibles, d'un côté les tendances lourdes et les germes de changement, de l'autre les incertitudes majeures et les ruptures possibles.

### Demande de logements :

- Démographie : classe d'âge, ménages,...
- Revenus
- Attentes logements : localisation, typologie et taille, montant coût global, collectif individuel intermédiaire
- Statuts d'occupation et parcours
- Préférence, Occupation
- Multi résidences
- ...

### Politiques publiques logement :

- Grenelle
- Financements : public, privé
- Volontés
- Financements, Organisation, Fiscalité
- ...

### Politiques publiques autres :

- Transport
- Aide sociale
- Organisation et compétences : gouvernance
- Développement économique
- Énergie et secteurs
- Normes (accessibilité,...)
- ...

Sujet

### Dynamiques territoriales :

- Tissu économique
- Offre d'enseignement
- Culture Loisirs
- Équipements métropolitains
- Positionnement des réseaux de transport à différentes échelles : national, régional, local
- Tourisme
- Croissance, Décroissance
- ...

### Offre de logements :

- Locatif accession
- Logements adaptés : jeunes, vieux, PMR
- Stocks et flux : quantité, qualité
- Localisation
- Image
- Occupation
- ...

### Valeurs et attentes (approche politique et sociologique):

- La dimension logement à proprement parler (confort, sécurité,...)
- La dimension vie sociale (autonomie...)
- La dimension environnementale du logement
- ...

### Mobilités :

- Migrations résidentielles
- Migrations alternantes
- Chalandise
- Mobilité virtuelle (santé, commerce, information...)
- ...

Ces fiches facteurs constituent une base documentaire nécessaire aux deux étapes suivantes. Elle est annexée au dossier.

## 2. Entretiens des principaux acteurs

Une série d'entretiens prospectifs auprès des principaux acteurs, notamment les dirigeants des organismes logeurs du territoire du G10, les élus et techniciens spécialistes de l'habitat et du logement social ont été menés.

La liste des personnes interviewées, ainsi que la trame d'entretien figurent en annexes.

Ces entretiens permettent d'extraire des positionnements et paroles d'acteurs, verbatim, venant alimenter les réponses aux thématiques abordées dans l'enquête Abaque de Régnier.

## 3. Le questionnaire Abaque de Régnier : l'expression des tendances

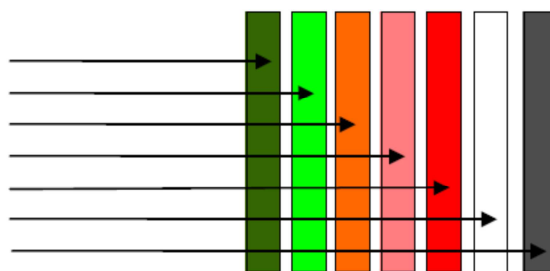
L'enquête prospective réalisée entre avril et septembre 2011 vise à connaître les représentations et anticipations des acteurs concernant les évolutions possibles du logement social à l'horizon 2025, sur le territoire du G10. Les experts et acteurs concernés ont répondu à une enquête qualitative semi-ouverte reposant sur des hypothèses d'évolution qui étaient proposées, selon la méthode de l'Abaque de Régnier.

Dans cette méthode, les personnes interrogées sont amenées à donner leur opinion en deux composantes :

- Un vote coloré en fonction du degré d'accord ou de désaccord sur chacune des hypothèses proposées,
- Leur argumentaire en quelques mots ou lignes, afin d'expliquer ou de justifier leur point de vue, leur vote coloré.

L'ensemble de ces commentaires constitue également des verbatim dans la synthèse finale. Les sondés répondent de la façon suivante :

**Vert :** " Je suis tout à fait d'accord "  
**Vert clair :** " Je suis plutôt d'accord "  
**Orange :** " J'ai un avis partagé "  
**Rouge clair :** " Je ne suis plutôt pas d'accord "  
**Rouge :** " Je ne suis pas du tout d'accord "  
**Blanc :** " Je ne sais pas répondre "  
**Noir :** " Je ne veux pas répondre "



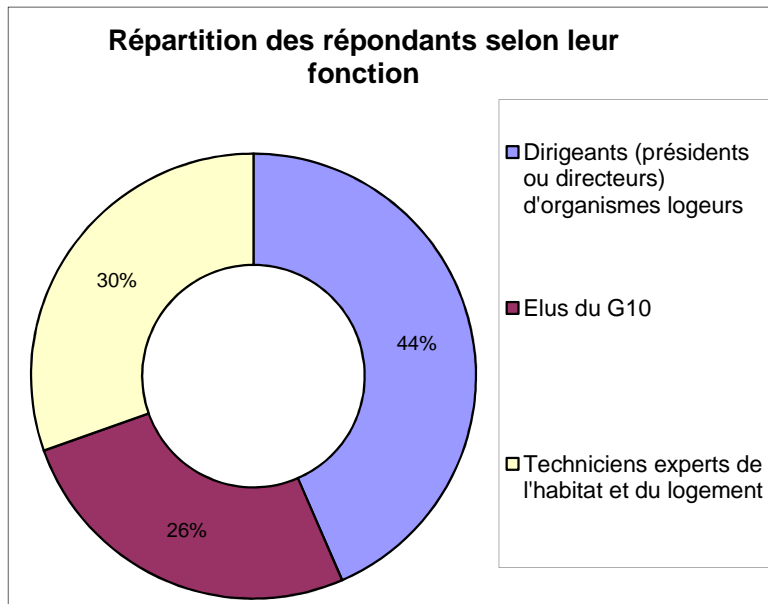
Rappelons qu'en matière de prospective, il n'y a pas de données observables, de « données statistiques » du futur, uniquement des représentations plus ou moins étayées par des analyses, et plus ou moins partagées par les différents experts. Les résultats obtenus portent donc sur les représentations de l'avenir et des explications qui y participent.

A partir de 20 à 25 réponses, on considère qu'on dispose d'un ensemble de répondants suffisamment nombreux pour être représentatifs de la variété des visions du futur, qu'il est alors possible d'analyser et de confronter afin de mettre en évidence interrogations, inquiétudes et aspirations des interviewés.

L'enquête comprend 27 hypothèses d'évolutions des facteurs clés impactant les transformations possibles du logement social à l'horizon 2025. Elle est découpée en 5 domaines :

- Dynamiques économiques, sociales et territoriales
- Politiques publiques de l'habitat et du logement
- Les autres politiques publiques
- Demandes de logement et attentes des habitants
- Offres de logement et services

23 experts et acteurs ont répondu, soit 29% de retours (80 questionnaires ont été envoyés) se répartissant de la manière suivante :



L'exploitation de l'enquête prospective permet de mettre en évidence :

- La convergence des experts et des acteurs sur les hypothèses et sujets majeurs, leur validation (consensus favorable) ou invalidation (consensus défavorable) des hypothèses prospectives proposées
- L'identification des domaines les plus incertains ou mal connus (position mitigée, expertise faible), permettant de repérer les sujets nécessitant un approfondissement
- Les représentations divergentes de l'avenir, les sujets de controverses

L'exploitation de l'enquête se fera dans un deuxième temps par grande thématique, pour chacune d'entre elles.

Enfin 2 scénarios antagonistes seront étudiés

1. Scénario catastrophe : les organismes dont l'action est circonscrite sur le segment résiduel sont très réduits (l'enjeu étant de déterminer les actions à mettre en place pour lutter contre cette orientation)
2. Scénario favorable avec des organismes partenaires des collectivités pour répondre à une demande dite généraliste (la conséquence étant de trouver les moyens pour optimiser cette évolution).

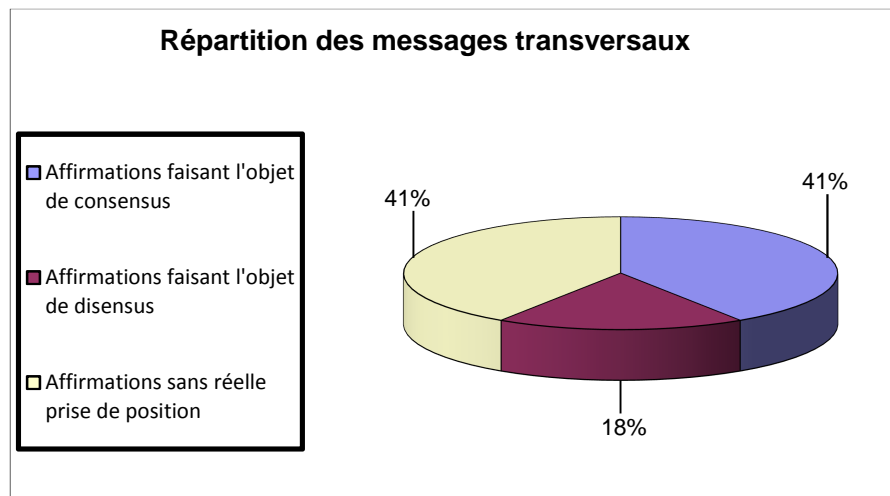
## II. Messages de synthèses transversaux

Les messages transversaux de synthèse regroupent les affirmations en trois ensembles, selon les degrés de convergence et de divergences des opinions exprimées au travers des votes colorés.

La première catégorie regroupe les affirmations sur lesquelles les acteurs ont une vision commune, qu'ils approuvent ou pas l'hypothèse proposée.

La deuxième catégorie, à l'inverse, fait émerger les propositions sur lesquelles les interviewées ont des avis très divergents.

Enfin, la dernière catégorie, regroupe les autres affirmations, celles qui ne remportent ni un consensus ni un disensus des acteurs interrogés, elles seront appelées réponses mitigées sans réelle prise de position.



### 1. La vision commune : hypothèses et messages à fort consensus

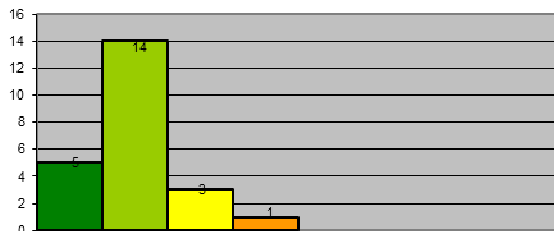
Pour un grand nombre de sujets, la vision des transformations apparaît commune pour les acteurs, élus et experts interrogés sans différence notable d'appréciation. Un consensus, la plupart du temps favorable, (excepté pour l'affirmation 2), se dégage sur 11 des 27 affirmations ou hypothèses (soit 40%) de changement à l'horizon 2025.

Cette vision commune des transformations concerne :

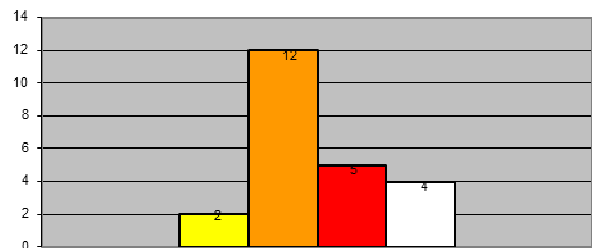
- **L'économie et la croissance au niveau national.** D'une part la construction de logements sera impactée par la situation de ralentissement de la croissance, d'autre part les inégalités économiques et la précarité ne devraient pas se réduire à l'horizon 2025, ce qui va de paire avec une demande de logements à loyers modérés toujours croissante. (cf. affirmations 1, 2 et 17)
- **Les changements inhérents aux politiques publiques de l'habitat et du logement.** Plus de la moitié des affirmations de ce thème font l'objet d'un consensus. A l'horizon 2025, les organismes logeurs seront un acteur central de l'aménagement des villes dites durables, mais ils ne bénéficieront pour ce faire plus d'aides publiques de l'Etat et leur nombre aura été considérablement réduit. Pour ces organismes le développement durable sera un véritable levier d'innovation qui engendrera la mutualisation des moyens techniques et financiers. (cf. affirmations 8, 9, 10 et 12).

- **La maîtrise énergétique.** Elle structurera très fortement les politiques publiques de l'Etat et des collectivités locales, mais elle sera également un critère de choix pour les habitants dans la recherche d'un logement. (cf. affirmations 14 et 19).
- **Les critères de choix d'un logement.** La recherche de logements à faible consommation énergétique d'une part et un cadre de vie de qualité d'autre part prendront une place croissante dans les choix résidentiels (cf. affirmations 19 et 20).
- **L'offre de logements répondra aux besoins spécifiques** des personnes âgées, handicapées, des étudiants... (cf. affirmation 23).

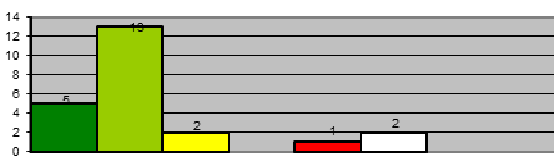
**Affirmation 1 : Le ralentissement de la croissance en France aura un impact sur la construction de logements (typologie, localisation, mode de construction...)**



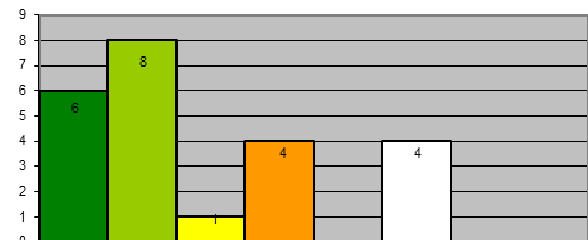
**Affirmation 2 : A l'horizon 2025, la France aura réduit les inégalités économiques et la précarité**



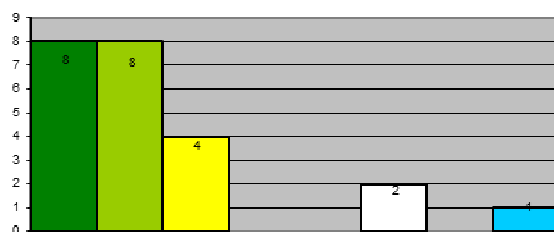
**Affirmation 8 : En 2025, les organismes HLM seront un acteur central dans l'aménagement des villes durables, densifiées, équipées en services publics, desservies en transports collectifs accessibles, socialement diversifiées**



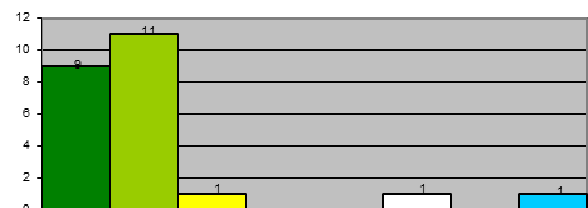
**Affirmation 9 : En 2025, le financement du logement social ne bénéficiera plus d'aides publiques de l'Etat**



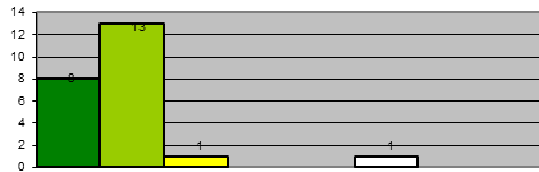
**Affirmation 10 : En 2025, le nombre d'organismes de logement social dans la région aura été fortement réduit**



**Affirmation 12 : Le développement durable est un levier d'innovation et engendre la mutualisation des moyens techniques et financiers**



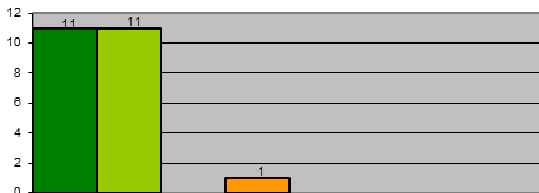
**Affirmation 14 : A l'horizon 2025, la maîtrise de l'énergie (contraintes de prix, enjeux carbone,...) structurera très fortement les politiques publiques de l'Etat et des collectivités locales**



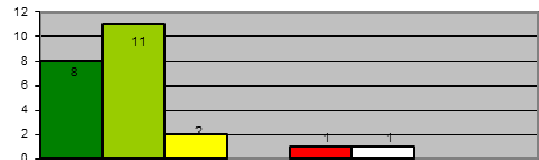
**Affirmation 17 : A l'horizon 2025, la demande de logement à loyer modéré ou bas sera toujours aussi forte qu'aujourd'hui**



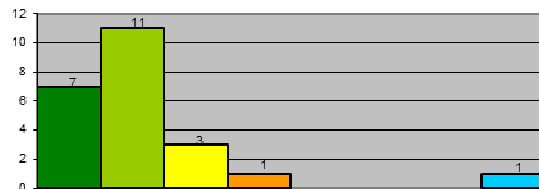
**Affirmation 19 : A l'horizon 2025 une part significative des habitants choisira délibérément un logement à faible consommation énergétique**



**Affirmation 20 : La recherche d'un cadre de vie de qualité (faibles pollutions, absence de nuisances, espaces verts,...) prendra une place croissante dans les choix résidentiels**



**Affirmation 23 : En 2025, l'offre de logement répondra aux besoins spécifiques des personnes âgées, des personnes handicapées, des étudiants...**



## **Synthèse des argumentaires et des commentaires sur les 11 affirmations consensuelles : Une conjoncture toujours difficile...**

Les experts interrogés s'accordent à dire que la conjoncture française n'aura pas tendance à s'améliorer à l'horizon 2025. Dans ce sens, la réductions des inégalités et de la précarité ne leur paraît pas être à l'ordre du jour, car elle passe par la diminution du chômage et la création d'un emploi salarié important.

Dans ce contexte, la construction de logements sera fortement impactée, certes d'un point de vue quantitatif mais également et surtout en terme qualitatif. Les logements construits seront a priori plus petits pour répondre aux besoins et au desserrement des ménages (taille en diminution et vieillissement de la population), localisés en milieu urbain, et plus respectueux de l'environnement.

La précarisation grandissante aura pour conséquence une demande en logements locatifs sociaux toujours plus importante, celle-ci n'ayant d'ailleurs jamais diminué et le poste logement dans le budget des familles étant en constante augmentation.

Concernant les statuts et compétences des organismes HLM, il apparaît clairement que les tendances actuelles se poursuivront et s'accroîtront d'ici à 2025.

Les bailleurs sociaux sont déjà considérés comme des acteurs centraux de l'aménagement des villes durables, de par leur maîtrise des nouvelles technologies, leur souci de construire durable au sens large du terme, et de satisfaire les besoins évolutifs de leur clientèle.

L'offre des organismes ciblera par conséquent les populations spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, personnes en grandes difficultés, étudiants et jeunes travailleurs). De ce fait, le développement durable abordé comme un levier d'innovation qui engendrerait la mutualisation des moyens techniques et financiers est une réalité. Cette nouvelle efficacité passe ainsi par la réduction du nombre d'organismes logeurs du territoire, pour atteindre une taille critique et réaliser des économies d'échelle dans une perspective de meilleure efficacité de leurs actions.

Cette mutualisation des moyens des organismes sera aussi la résultante d'une très forte diminution des aides publiques de l'Etat, déjà amorcée aujourd'hui.

Dans la veine du développement durable, la question de la maîtrise de l'énergie suscite également un très large consensus. Elle structurera fortement les politiques publiques, qui seront notamment influencées par l'impact du coût de l'énergie sur le pouvoir d'achat des ménages.

Ces derniers d'ailleurs, seront aussi sensibles à rechercher, quand ils en auront les moyens et à condition qu'une offre suffisante soit disponible sur le marché, un logement à faible consommation énergétique, qui deviendra un critère de choix prioritaire.

Tout aussi prioritaire la recherche d'un cadre de vie de qualité qui ne pourra elle, s'appliquer qu'aux personnes dont les revenus pourront garantir cette prétention.

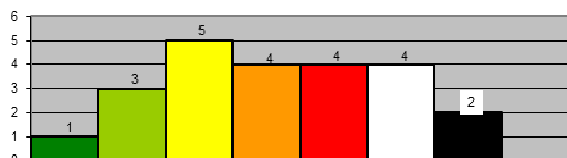
## 2. Les principaux domaines de controverses

Pour un certain nombre de sujets, au contraire, les positions sont plus controversées avec au moins 6 des 8 items possibles ayant recueilli des votes dans des proportions plus ou moins égales, sans toutefois une majorité claire. C'est le cas pour 5 des 27 affirmations soit 18% des hypothèses. Pour ces affirmations, le choix « j'ai un avis partagé » comptabilise souvent un nombre de voix important.

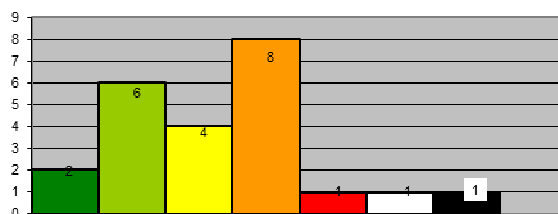
Ces principaux disensus concernent :

- **Le comportement sociétal des citoyens français.** Il existe une controverse quasi-totale sur la possibilité que les tendances individualistes actuelles des français diminuent au profit d'un développement des solidarités dans divers domaines, et notamment celui de l'habitat. Disensus également sur le fait qu'une large prise de conscience environnementale influencerait les choix politiques de nos concitoyens notamment au niveau local. (cf. affirmations 5 et 15).
- **L'échelle pertinente pour la politique locale de l'habitat.** Il était proposé aux interviewés de se prononcer sur le fait que l'échelle pertinente pour la politique locale de l'habitat puisse être le G10, territoire de référence de cette étude. Les réponses sont très conversées avec une légère majorité de répondants qui ne sont plutôt pas d'accord avec cette hypothèse, ce qui peut poser la question de la pertinence de notre territoire de réflexion. (cf. affirmation 7). Mais quelles sont alors les autres échelles proposées ?
- **Le logement des classes moyennes.** Il y a une véritable interrogation actuellement sur la place des classes moyennes au sein du logement social. Les réponses ne sont pas similaires pour la plupart des répondants sur deux hypothèses clés : l'accession serait exceptionnelle pour les classes moyennes et elles seraient contraintes de quitter le parc social. (cf. affirmations 24 et 25). Ces deux hypothèses sont paradoxales. Il sera intéressant de comparer les argumentaires, car si certains sont plutôt d'accord à la fois sur l'affirmation 24 et l'affirmation 25, il conviendra de se demander où les classes moyennes pourront-elles loger à l'horizon 2025 ?

**Affirmation 5 : A l'horizon 2025, les tendances individualistes (favorisées par les NTIC) auront été fortement contrebalancées par le développement de solidarités multiples (espaces communs, associations, mixité générationnelle...)**

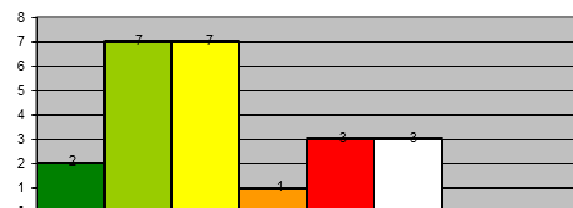


**Affirmation 7 : A l'horizon 2025, le territoire du G10 sera progressivement devenu l'échelle pertinente pour la politique locale de l'habitat**

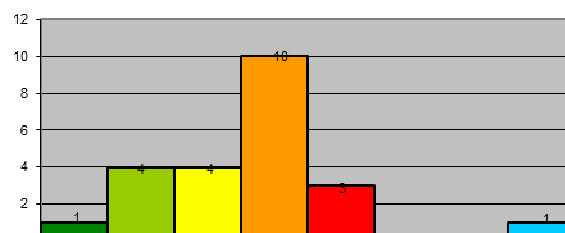




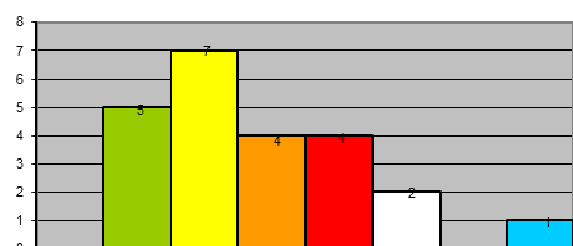
**Affirmation 15 : En 2025, la prise de conscience environnementale des français déterminera largement leurs votes notamment au niveau local**



**Affirmation 24 : En 2025, l'accèsion à la propriété deviendra l'exception pour les classes moyennes**



**Affirmation 25 : En 2025, les classes moyennes auront été contraintes de quitter le logement HLM (baux à durée limitée et surloyers)**



### **Synthèse des argumentaires et des commentaires sur les 5 affirmations faisant l'objet de divergences :**

Concernant les tendances individualistes, il est intéressant de noter qu'à l'analyse des commentaires, il n'y a pas de réel disensus, une large part des répondants convergent argumentairement, sans avoir toutefois coché la même couleur.

Il apparaît pour une majorité, dans les commentaires, que la société actuelle, et non pas seulement les NTIC, favorisent ces tendances et continuera de les favoriser d'ici à 15 ans. Mais ces tendances ne seraient pas, pour certains, une raison pour ne pas tenter de développer des solidarités qui restent nécessaires à une cohésion collective.

Pour d'autres, en revanche, l'utilisation des NTIC devrait se normaliser et donner plein droit au retour à la vie associative.

Chacun s'accorde à dire qu'une réelle prise de conscience environnementale va s'opérer chez les français. En outre, le fait que cette prise de conscience détermine leurs votes au niveau local est plus controversé.

Pour une partie des répondants les problématiques d'économie d'énergie et de développement durable seront des questions centrales, et devant la rareté des ressources naturelles, les prix ne vont cesser de croître, élément favorisant la prise de conscience et influant grandement sur les votes.

Pour d'autres la prise de conscience s'opère déjà mais concernant les votes d'autres éléments entrent en ligne de compte, et certaines préoccupations des français comme le chômage et la sécurité, peuvent être en contradiction avec la conscience environnementale.

Enfin, certains pensent que la problématique environnementale sera un élément de plus en plus important mais en rien déterminant dans les choix politiques des français, encore moins localement.

Pour des raisons principalement économiques également, l'accession à la propriété deviendra l'exception pour les classes moyennes du fait de l'érosion du pouvoir d'achat, de la situation de l'emploi et de la nécessaire permanence des revenus pour investir. Même si faire de la France une France de propriétaires répond au désir de la majorité des français, l'accession est difficile et le restera, pour 20% des réponses.

D'autres pensent que les classes moyennes pourront continuer d'accéder à la propriété, notamment grâce aux différentes politiques publiques et dispositifs financiers incitatifs.

Concernant les classes moyennes toujours, une autre affirmation est controversée, celle consistant à dire qu'à l'horizon 2025 elles auront été contraintes de quitter le parc social, du fait notamment de l'application du DALO et des surloyers qui en découlent.

Pour certains la ligne de conduite actuelle de l'Etat va se poursuivre, et le parc social va se spécialiser de plus en plus, excluant de fait les classes moyennes. Pour d'autres l'application des SLS ne sera pas dissuasive pour les classes moyennes de se loger dans le parc HLM et pourrait supprimer toute forme de mixité sociale.

Près de 40% des interviewés considèrent le G10 comme l'échelle de la politique de l'habitat voire plus, car c'est un territoire vaste à la fois bassin d'emploi, de vie et pôle économique majeur.

La question se pose tout de même de savoir si les populations seront en mesure de s'approprier ce territoire. Les autres trouvent que le territoire du G10 n'est pas la bonne échelle pour la politique de l'habitat, l'EPCI resterait à leurs sens le territoire de prédilection de cette thématique.

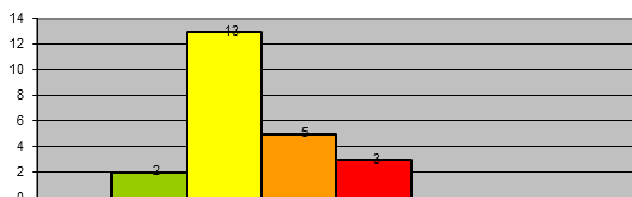
### 3. Réponses mitigées sans réelle prise de position

Pour un grand nombre de sujets, 11 des 27 affirmations, la vision des transformations apparaît mitigée pour les acteurs, élus et experts. Les réponses de couleurs vert clair, jaune et orange sont majoritaires. Il est à noter que pour certaines hypothèses, le nombre d'acteurs ayant répondu « je ne sais pas répondre » est très important ce qui peut signifier une mauvaise compréhension de l'affirmation posée ou dénoter une certaine appréhension dans le fait de s'exprimer sur tel ou tel sujet. En tout état de cause les réponses suivantes ne reflètent pas de majorité claire.

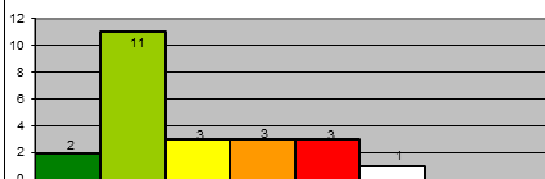
Cette vision « molle » des transformations concerne :

- **Les choix de vie des habitants**, entre urbain, rural et critères résidentiels affirmés. A priori la vitalité des zones rurales ne sera pas améliorée par la possibilité de travailler chez soi. 60% des répondants ont un avis partagé, ensuite c'est une majorité de non d'accord qui se dégage. A l'inverse une part significative de la population choisira délibérément la vie en ville, et la mixité fonctionnelle qu'elle propose, au détriment du pavillon périurbain ou rural. A l'instar du milieu urbain, la population fera de la sécurité un critère de choix résidentiel prioritaire. (cf. affirmations 3, 4 et 21)
- **Les prérogatives des collectivités locales en matière d'habitat** à l'horizon 2025. Les réponses sont plutôt mitigées sur une hypothèse générale qui pourrait être la suivante : la politique du logement aura été transférée aux collectivités locales par l'Etat, elles pourront mieux répondre de ce fait aux besoins en logement mais aussi grâce à la réforme qui devrait les impacter, elles auront également la possibilité de mener des politiques volontaristes dans des domaines transversaux que sont le foncier, l'aménagement et l'urbanisme. (cf. affirmations 6, 13 et 16).
- **Les champs d'activités des organismes logeurs**. Les réponses sont controversées sur deux affirmations antinomiques. A l'horizon 2025 les organismes HLM auraient à la fois étendu leurs champs d'activité à d'autres services, mais aussi externalisé la quasi-totalité de ces prestations. (cf. affirmations 11, 22 et 27).
- **Les parcours résidentiels des personnes les plus en difficultés**. Avec une conjoncture qui semble devenir de plus en plus difficile au vu d'autres réponses, qu'advient-il des plus démunis ? Leurs parcours résidentiels seraient voués à devenir complexes voire chaotiques, et la finalité serait pour eux un accueil au sein du parc privé dégradé ou parc social de fait. (cf. affirmations 18 et 26), les organismes HLM concentrés sur certains secteurs ne pouvant accueillir uniquement la frange la plus démunie de la population au risque d'accroître la paupérisation des quartiers.

Affirmation 3 : A l'horizon 2025, la vitalité des zones rurales sera améliorée grâce à la possibilité offerte par les NTIC de travailler chez soi



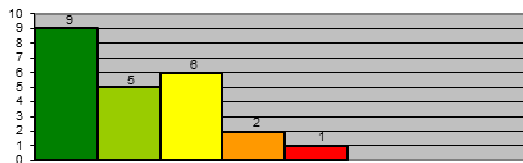
Affirmation 4 : A l'horizon 2025, une très large part de la population préférera la vie en ville, avec une large offre d'équipements, de services, de commerces et d'espaces verts, plutôt que l'habitat individuel périurbain ou rural



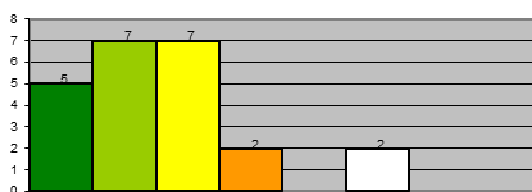
**Affirmation 6 : En 2025 l'Etat aura entièrement transféré la politique du logement aux collectivités territoriales**



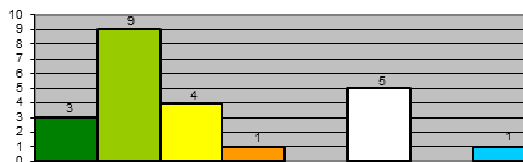
**Affirmation 11 : Le renforcement permanent des normes de la construction (accessibilité, sécurité, énergie, environnement, ...) d'ici 2025 engendrera des coûts croissants**



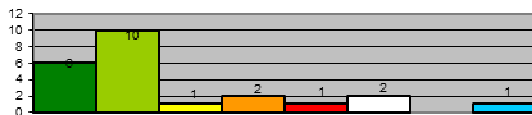
**Affirmation 13 : En 2025, les collectivités territoriales auront la capacité de mener des politiques volontaristes en matière foncière, d'aménagement et d'urbanisme**



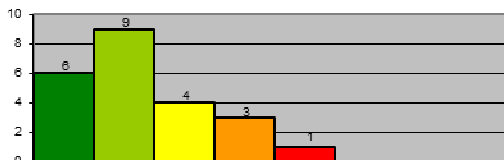
**Affirmation 16 : En 2025, la réorganisation prévue des collectivités locales permettra une meilleure réponse (cohérence, efficacité) aux besoins dans le domaine du logement**



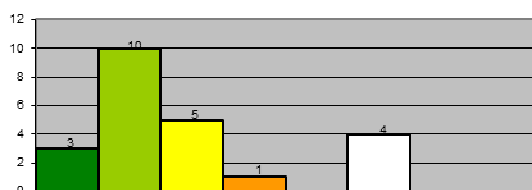
**Affirmation 18 : Sur les dix à quinze prochaines années, les parcours résidentiels tout au long de la vie seront de plus en plus complexes, et pour certains chaotiques**



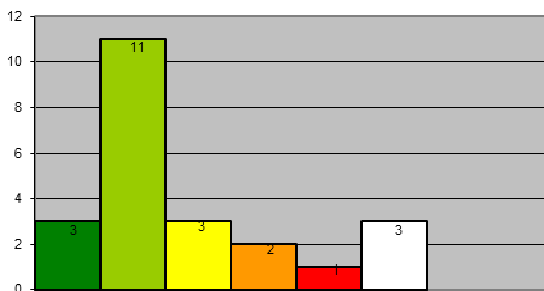
**Affirmation 21 : En 2025, la sécurité demeurera un critère de choix prioritaire en matière d'habitat et de localisation résidentielle**



**Affirmation 22 : En 2025, les organismes HLM auront largement étendu leur champ d'activité à d'autres services, en lien avec le tissu social et éducatif local**



**Affirmation 26 : En 2025, le parc social de fait (parc privé) logera toujours les plus démunis**



## **Synthèse des argumentaires et des commentaires sur les 11 affirmations faisant l'objet de réponses mitigées sans réelle prise de position**

Même si les NTIC et par conséquent le télétravail se développent, ce n'est en aucun cas un facteur de revitalisation des zones rurales, car les habitants ont davantage besoin de services et d'équipements de proximité.

Pour cette raison, certains préféreront la vie en ville. Cette tendance devrait se vérifier surtout pour les tranches de population jeunes et seniors. Les familles opteront toujours de préférence pour un habitat individuel, pavillon avec jardin, en milieu rural. Ce choix de vie permettrait aux familles d'assurer la sécurité du lieu de résidence, mais certains pensent que ce critère n'est que sous-jacent et non prioritaire, et applicable seulement à ceux qui peuvent se le permettre.

Une partie des répondants affirme que l'Etat va transférer la politique du logement aux collectivités, mouvement actuellement en marche, et qui apparaît pertinent compte tenu du fait que c'est l'échelle adéquate de réponse aux besoins en logement, à condition toutefois qu'il y ait une réelle volonté politique en ce sens.

D'autres pensent que l'Etat ne pourra se désengager totalement de cette prérogative, la politique restera définie nationalement, notamment pour les populations les plus fragiles, même si elle se décline localement. Ces mêmes collectivités, auront la capacité juridique de mener d'autres politiques volontaristes sur les domaines transversaux de l'urbanisme, du foncier et de l'aménagement, mais la quasi-totalité des interviewés admettent que les moyens financiers ne seront pas au rendez-vous.

Pour partie majoritaire des commentaires, il apparaît que d'ici 2025 les bailleurs sociaux auront étendu leurs champs d'activités à des domaines plus sociaux. La demande sera en effet de plus en plus importante concernant les services à la personne en harmonie avec les politiques sociales des collectivités.

Déjà évoqué précédemment, le contexte de crise sociale et financière, renforcera les parcours résidentiels complexes et difficiles. Les accidents de la vie plus nombreux et les évolutions sociologiques des ménages auront pour conséquences des situations multiples auxquelles il sera nécessaire de répondre.

Il est à craindre que les populations en grandes difficultés, qu'elles découlent de la conjoncture, ou des situations de décohabitations, continuent à être logées dans le « parc social de fait ». L'aggravation de cette tendance dépendra à la fois de la capacité des organismes logeurs à accueillir ces populations et aussi des mesures politiques effectives prises afin d'assurer un droit au logement dans des conditions acceptables de salubrité et de niveaux de loyers.

### III. Les résultats détaillés par affirmation pour les cinq thématiques étudiées

La présentation des résultats pour chacune des 27 affirmations est identique. Elle comprend :

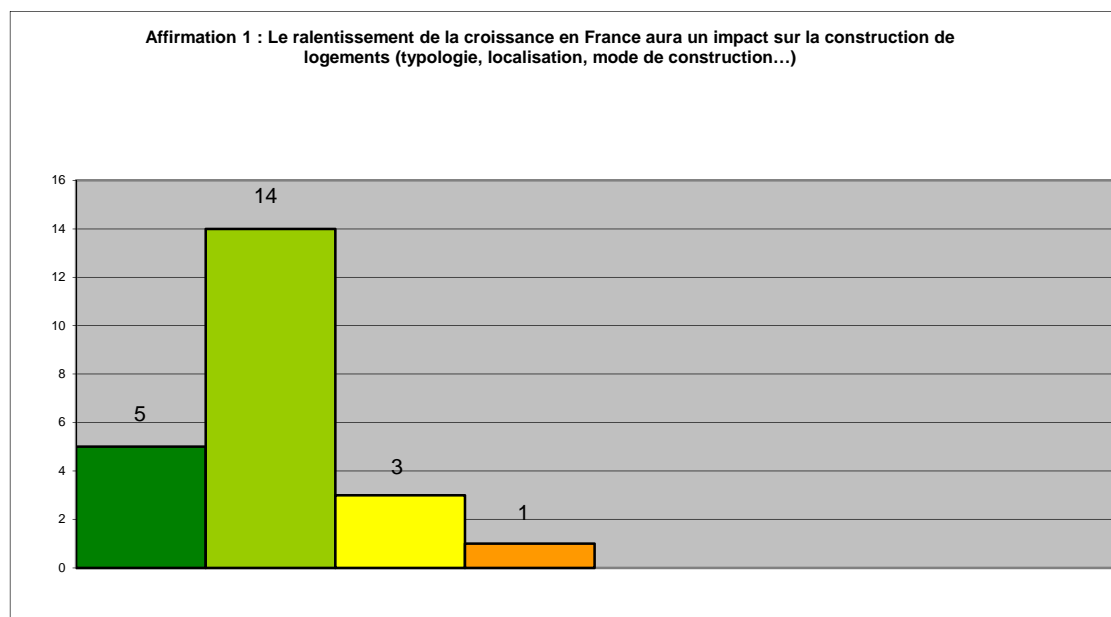
- Un titre qui résume la synthèse des opinions sur le sujet de l'affirmation
- L'image histogramme des votes colorés
- Un texte qui analyse les votes, et synthétise l'ensemble des argumentaires selon les points de vue
- Une ou deux citations emblématiques des principaux commentaires faits en support des votes
- Des citations tirées des entretiens, qui viennent compléter l'analyse et nourrir la réflexion

A la constitution du questionnaire, cinq thématiques d'interrogations liées au sujet de départ ont été dégagées, en lien avec le système de facteurs identifié. Il s'agit :

- Des dynamiques sociales économiques et territoriales
- Des politiques publiques de l'habitat et du logement
- Des autres politiques publiques
- Des demandes de logement et attentes des habitants
- De l'offre de logements et de services

#### 1. Dynamiques économiques, sociales et territoriales

**Une conjoncture économique et sociale difficile qui devrait impacter les dynamiques territoriales**



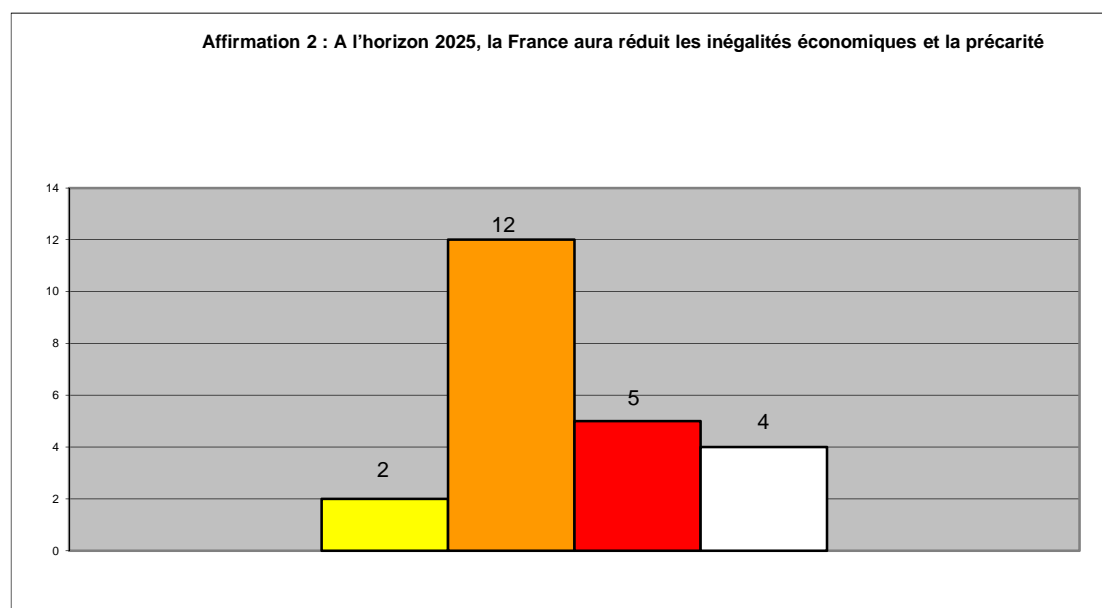
82% sont d'accord avec cette affirmation. Le lien de causalité entre croissance et construction apparaît évident.

Le ralentissement de la croissance est une tendance déjà observée depuis plusieurs années et devrait se poursuivre sans toutefois s'accroître, mais elle sera davantage subie du fait de la continuité du développement des pays émergents, et aura indéniablement des conséquences sur la construction.

Si ces conséquences peuvent être quantitatives, elles seront aussi et surtout qualitatives. La production de logements toujours importante, même si non suffisante, sera différente.

L'impact quantitatif pourra vraisemblablement être contrebalancé par les besoins engendrés par le desserrement familial, les nouveaux modes de composition des ménages ainsi que le remplacement nécessaire de certains habitats obsolètes. Les nouveaux logements seront sans doute plus petits, adaptés aux besoins des ménages, situés en milieu urbain et plus respectueux de l'environnement.

*« Les productions de logements seront ciblées par souci de rentabilité économique sur les besoins des clientèles avec des typologies adaptées à la taille des ménages et des modes de construction tournés vers la maîtrise énergétique des logements »*



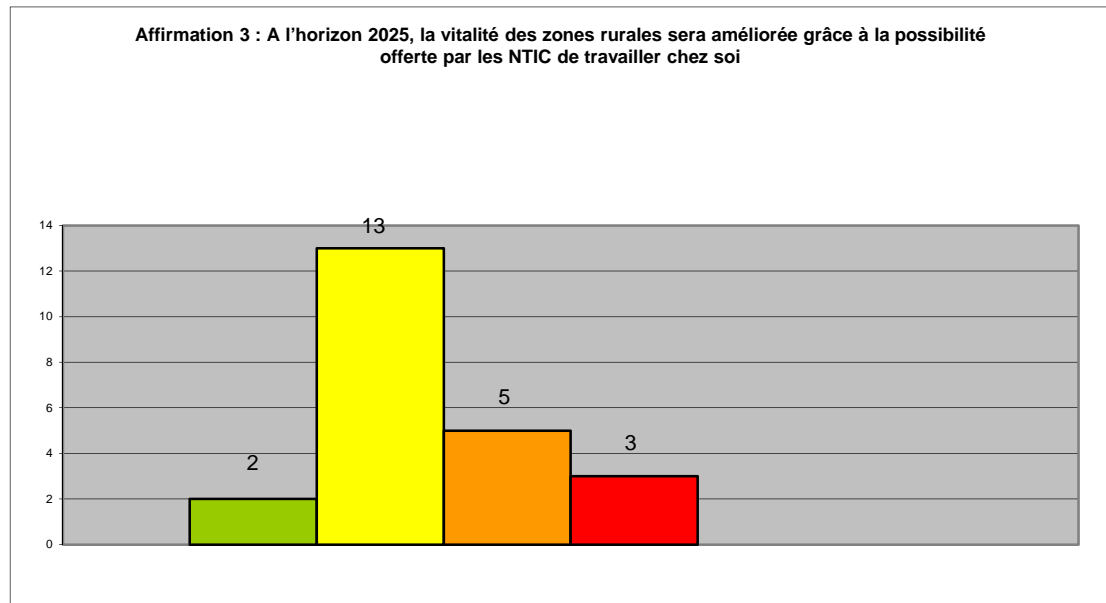
73% ne sont pas d'accord avec cette affirmation, les autres sont mitigés ou sans avis, mais aucun ne pense que les inégalités et la précarité auront été réduites. Au contraire, elles apparaissent en constante augmentation et elles devraient s'accroître davantage dans la prochaine décennie.

Premièrement la situation de l'Etat, de par une dette chronique sans indicateur d'amélioration, et les faibles leviers politiques en la matière invitent à penser que d'ici 15 ans une telle réduction, même minime, n'aura pas lieu.

D'autre part, le plein emploi est relevé comme étant le levier essentiel qui pourrait considérablement diminuer les situations de précarité. Mais, la difficulté continue, à fournir un emploi salarié à un nombre suffisant, (les nouvelles technologies qui suppriment des emplois réservés aux personnes peu qualifiées et le poids croissant des retraites) sont des éléments indiquant le sens contraire.

« La précarité risque d'augmenter pour faire face aux dépenses contraintes qui augmenteront inexorablement dans un cadre de stagnation des revenus »

« Je ne suis pas inquiet sur la tendance de fond du chômage, mais davantage sur la stagnation de la croissance, car une grosse partie des chiffres d'affaires se font à l'étranger par le biais de délocalisations » interview Alain Nicole, Directeur Général Groupe Plurial



Plus de la moitié ont un avis partagé sur cette question, les autres tendent plutôt à ne pas être d'accord.

Les NTIC vont continuer de se développer d'ici à 2025 c'est une certitude, elles pourront de ce fait favoriser le télétravail, mais il n'y aura pas d'effet de masse. Certains n'ont d'ailleurs pas la possibilité, financièrement et culturellement, d'accéder aux nouvelles technologies. Ce qui ressort clairement des commentaires c'est que même si le développement des NTIC est avéré, il n'est en rien un facteur déterminant de la vitalité des zones rurales.

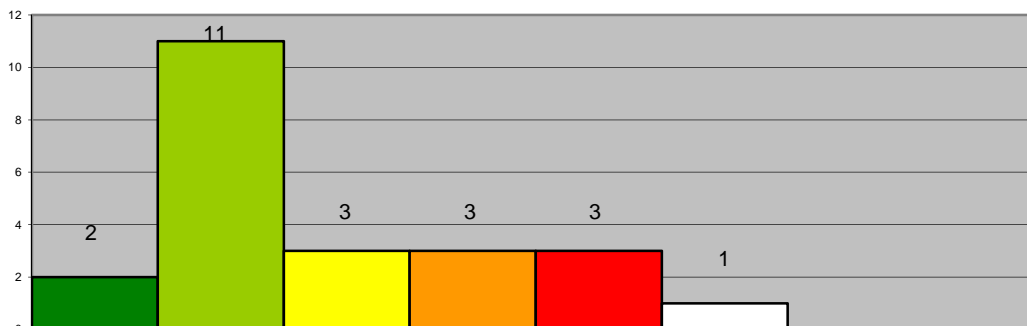
En effet, cette vitalité dépend de la faculté des collectivités concernées d'offrir des services à la population et des équipements. Les habitants rechercheront de plus en plus des territoires à forte urbanité, et le choix d'investir éventuellement dans le rural sera guidé par la seule volonté d'accéder à la propriété, dans une maison avec jardin. De plus pour les futurs télétravailleurs, leur condition n'impliquera pas forcément de faire vivre les services et commerces locaux. La consommation continuera de s'opérer dans les zones dédiées en périphérie des villes, elle se développera également par le biais d'Internet.

« Le télétravail n'est pas le seul facteur à prendre en compte, il faut tenir compte du scolaire, des services publics, des services à la consommation. Encore faut-il que les collectivités investissent massivement »

« Il y aura certainement des possibilités nouvelles permettant de travailler à domicile, mais je ne crois pas un phénomène de masse. Quel impact sur la vitalité des zones rurales ? »



**Affirmation 4 : A l'horizon 2025, une très large part de la population préférera la vie en ville, avec une large offre d'équipements, de services, de commerces et d'espaces verts, plutôt que l'habitat individuel périurbain ou rural**



Plus de la moitié sont d'accord avec cette affirmation, mais il y a tout de même 30% de non. Il y a deux courants qui s'opposent nettement sur cette problématique. Les uns sont persuadés que l'exode vers la ville va s'accroître même s'ils restent nuancés sur les termes utilisés dans la formulation. Une part significative de la population aura été contrainte de préférer la vie en ville semble une tournure de phrase plus pertinente.

Le modèle actuel du pavillon avec jardin est en train d'évoluer, aidé en cela par une volonté politique forte de recentrer l'habitat en ville. La population qui préférera la vie en ville sera spécifique, les jeunes et les seniors devraient être plus concernés.

Les familles quant à elle, et c'est le second courant, opteront pour le rural dans un souci de sécurité et de cadre de vie. Le souhait du pavillon avec jardin est encore fortement présent, et il ne saurait décliner brutalement d'ici 15 ans.

**Affirmation 5 : A l'horizon 2025, les tendances individualistes (favorisées par les NTIC) auront été fortement contrebalancées par le développement de solidarités multiples (espaces communs, associations, mixité générationnelle...)**



Dans cette affirmation tous les choix de réponses sont représentés quasiment à parts égales. Malgré cela, les commentaires sont plutôt convergents. Les tendances individualistes intrinsèques à nos sociétés modernes ne devraient pas faiblir, encouragées par le développement des NTIC. La conscience collective impose de penser que le développement des solidarités reste nécessaire à une cohésion collective, mais ce n'est pas la tendance.

**« Je crois au développement des NTIC mais aussi à l'enfermement qu'elles provoquent. « chacun chez soi » devrait rester la tendance, contrebalancée par le développement de réseaux associatifs et caritatifs »**

### **Scénario prospectif: Dynamiques économiques, sociales et territoriales, le pessimisme**

Le ralentissement de la croissance est donc envisagé pour les 15 prochaines années, ce qui limitera l'effort de construction réalisé les 10 dernières années. (question 1)

En conséquence, le phénomène de précarisation devrait s'accroître et rendre plus prégnante les inégalités nées ces quinze dernières années avec le chômage de masse et les contrats précaires (30% des contrats d'embauche sont des CDI). (question 2)

Cette paralysie du système n'engendre pourtant pas plus de solidarités et le chacun pour soi reste la règle avec cependant le recours aux communautés (culturelle, ethnique, culturelle ou familiale) pour certains. D'ailleurs majoritairement, les familles se retranchent sur le rural et les seniors et les plus jeunes sur la ville (question 3 et 4) malgré les efforts faits pour recentrer les populations vers l'urbain.

Cette vision pessimiste nous dépeint une société qui va mal.

### ***Et pour aller plus loin***

*C'est le scénario intitulé Société duale dans l'étude de Futuribles de mai 2011 France horizon 2030. Les délocalisations s'accroissent vers les pays à bas coût de main d'œuvre et pays de l'est. Le coût élevé du travail et la rigidité du marché du travail incitent les entreprises à automatiser toujours plus production et services Le travail n'occupe plus que les tâches à forte valeur ajoutée et donc les salariés très formés...*

*Face à ces évolutions l'Etat baisse la fiscalité sur les entreprises pour dynamiser la compétitivité de la France dans les domaines d'excellence surtout (ingénierie industrielle, réseau, tourisme, services santé...) Les investissements se concentrent sur les pôles de compétitivité mondiaux.*

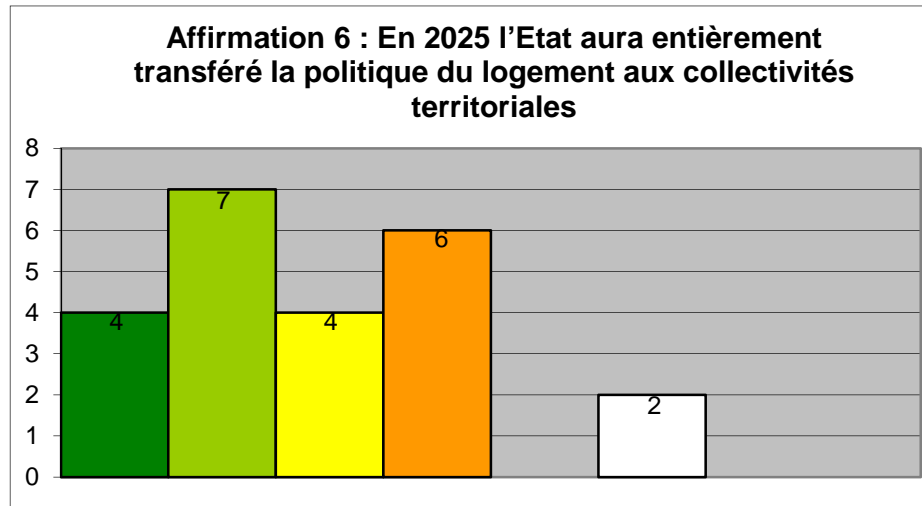
*La fin du travail Jérémy Rifkin et Le second souffle de la robotique futuribles n°368 nov 2010 Productivité et reengineering conduit à chômage grandissant. La robotique instaure les secteurs sans humain (la télémédecine explose...). Les services suivent les emplois industriels, et disparaissent. Dans les quartiers d'habitat social, la réalité est déjà celle-ci.*

*Les inégalités de niveau de vie s'accroissent avec une classe moyenne qui craint le déclassement. Les identités collectives sont de plus en plus marquées par l'origine (familiale, ethnique, territoriale), les ségrégations territoriales s'accroissent. La société devient un agrégat de microcosmes, les banlieues s'enflamment régulièrement.*

## 2. Politiques publiques de l'habitat et du logement

### Quels échelle et acteurs pertinents de la politique locale de l'habitat en 2025 ?

Sur cette thématique il est à noter qu'il ressort des commentaires mais également des entretiens, que les projets ANRU ne sont pas traités.



Une petite majorité des répondants (48%) sont plutôt d'accord avec cette affirmation, 26% ne sont pas d'accord, les autres sont mitigés ou n'ont pas souhaité répondre.

En réalité, il en ressort que l'Etat se désengage progressivement, et ce depuis plusieurs années de la politique du logement, cette tendance va aller en s'accroissant. La question de la politique du logement ne peut être valablement traitée selon les acteurs, qu'au niveau des territoires. Pour autant, l'Etat n'apparaît pas prêt à se passer de certaines prérogatives, il devrait rester le garant du droit au logement des solidarités. Les aides à la pierre, par contre sont déléguées aux collectivités mais s'évanouissent.... Le plus gros du financement restant les aides accordées aux locataires.

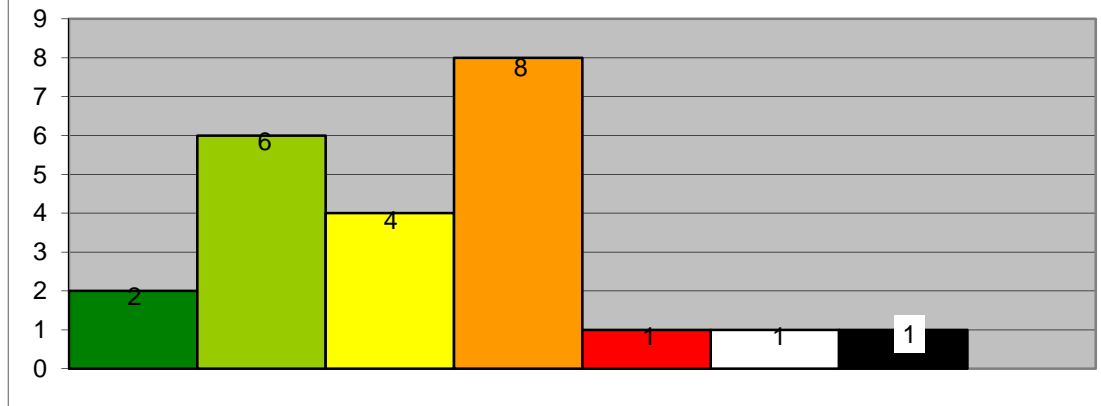
*« C'est une tendance générale engagée par l'Etat depuis plusieurs années et déjà presque aboutie compte tenu de la diminution drastique des aides à la pierre »*

*« La politique du logement restera définie au niveau de l'Etat. En revanche, le financement de cette politique sera sans doute transféré aux collectivités pour compenser en partie le désengagement de l'Etat »*

*« Le paradoxe étant qu'aujourd'hui, au moment où les collectivités ont tous les avantages qualitatifs pour pouvoir gérer la politique locale de l'habitat, l'Etat reprend la main en coupant les agréments. Les collectivités se sont retrouvées démunies et dans une relation centralisée vis-à-vis de l'Etat »* Christophe Villers, Président du Directoire – Foyer Rémois

*« Les collectivités locales développent les politiques de logement mais le financement est quand même national. Il y a une contradiction à vouloir mener des politiques et ne pas avoir les moyens à mettre en face. Il y a bien une double entrée, une entrée pragmatique de développement territorial plutôt au niveau des agglomérations qu'à l'échelle régionale mais avec une garantie apportée nationalement par l'Etat pour faire en sorte que les politiques ne soient pas inégalitaires. L'Etat doit rester le garant d'une politique du logement nationale cohérente »* Eric Quénard, Premier adjoint à la Maire de Reims en charge du logement et Président de Reims Habitat

**Affirmation 7 : A l'horizon 2025, le territoire du G10 sera progressivement devenu l'échelle pertinente pour la politique locale de l'habitat**



Les réponses divergent sur le sujet, 35% de oui et 39% de non.

Pour certains le G10 est bel et bien le territoire pertinent de la définition de la politique de l'habitat. En effet, la problématique du logement devrait être considérée sur des territoires plus vastes que ceux en vigueur actuellement, en lien avec les transports et l'économie. Le G10 réunit ces caractéristiques car il peut à la fois être défini comme bassin de vie et d'emploi. Cependant une inquiétude demeure, si cette échelle est reconnue pertinente par certains acteurs, les décideurs et les habitants se l'approprieront-ils ?

Pour d'autres ce territoire est au contraire trop étendu pour agir de manière pertinente, et pour que l'intérêt des différents acteurs en matière d'habitat convergent. Pour beaucoup l'échelle de la politique logement est et restera l'intercommunalité.

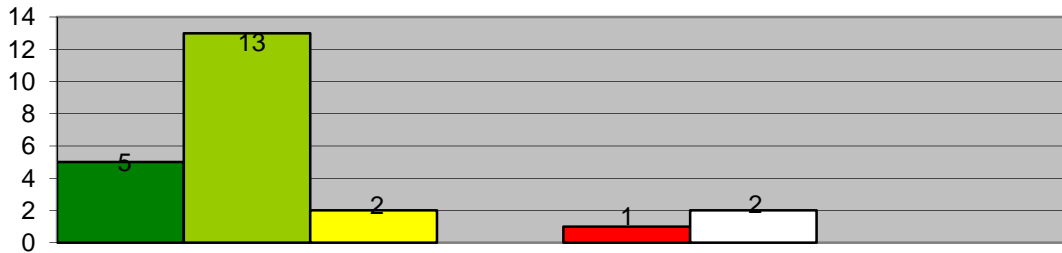
*« Il manque des agglomérations au G10 pour en faire un territoire pertinent sur le plan de la politique locale de l'habitat et si c'était le cas il faudrait une administration pour la faire appliquer »*

*« Il faudra que ce soit les intercommunalités qui prennent la main en matière de logement, autrement dit les bassins de vie.....c'est drôle qu'il n'y ait pas de commission habitat au sein du G10 alors qu'il y a économie et transport » Jean Pierre Balligand, Député-maire de Vervins*

*« Le G10 me paraît compliqué dans la mesure où il est déjà difficile de s'entendre à quatre, il me semble que ça restera un organisme de réflexion sur de grandes thématiques comme le transport. Je pense que les régions administratives auront changé d'ici 2025 et c'est en ce sens que le G10 a du sens puisqu'il arrive à dépasser les limites administratives actuelles sur certains aspects » Alain Nicole – Directeur de PluriHabitat L'Effort Rémois*

*« il y a vraiment un regard y compris sur le logement à apporter dans le cadre du G10... et réfléchir à la production de logements sur les zones interstitielles » Eric Quénard*

**Affirmation 8 : En 2025, les organismes HLM seront un acteur central dans l'aménagement des villes durables, densifiées, équipées en services publics, desservies en transports collectifs accessibles, socialement diversifiées**



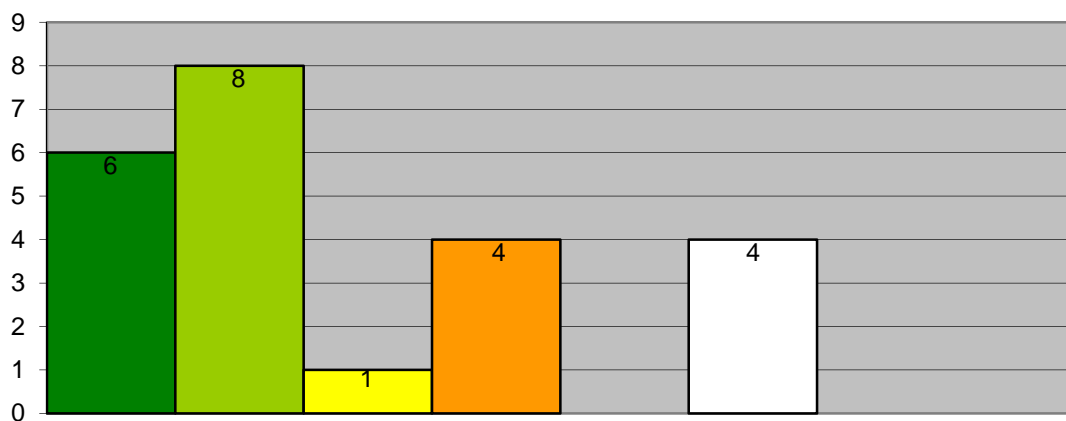
Près de 80% des répondants sont d'accord. Cette affirmation se vérifie déjà en 2011, notamment sur la ville de Reims, les expériences de projets de renouvellement urbain en sont la confirmation. Les bailleurs sociaux seront bien un acteur important de l'aménagement des villes durables car ils auront su se mobiliser en amont et devraient être soutenus par les pouvoirs publics dans cette démarche.

Différents indicateurs approuvent cette tendance :

- Ils maîtrisent les nouvelles technologies
- Ils ont le souci de construire durable
- Ils souhaitent développer la notion d'éco quartier
- Ils sont tournés vers la satisfaction des besoins évolutifs (notamment sociologiques) de leurs clientèles
- 

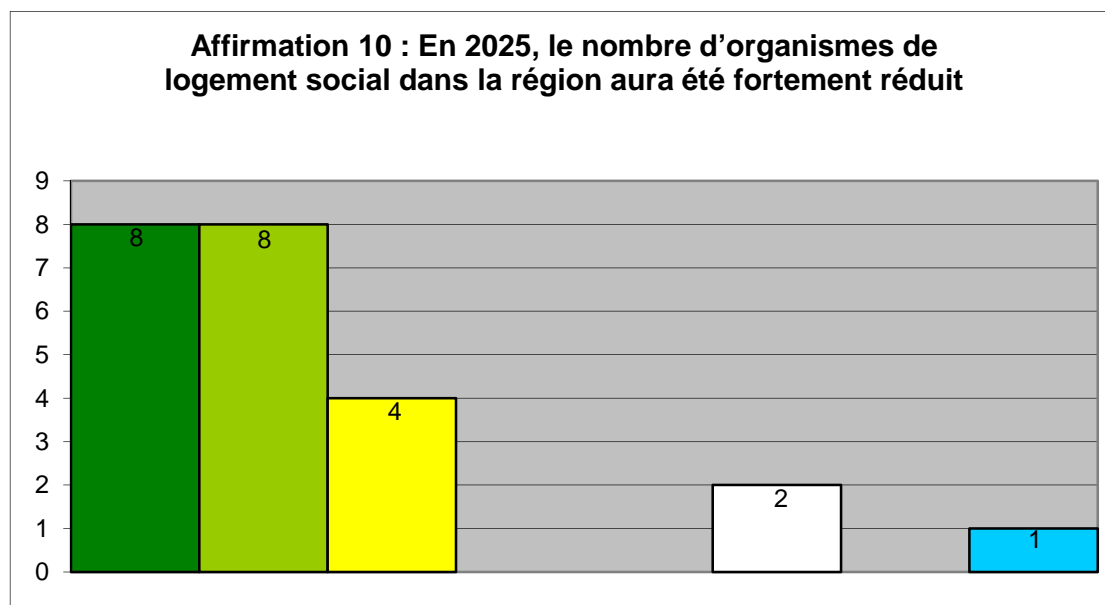
Seul bémol, ceci se réalisera si d'ici 2025 le statut des organismes HLM ainsi que leurs financements se maintiennent.

**Affirmation 9 : En 2025, le financement du logement social ne bénéficiera plus d'aides publiques de l'Etat**



60% des répondants vont dans ce sens, même si au vu de l'actualité on aurait pu s'attendre à un pourcentage plus prononcé. C'est une dynamique en cours indéniable qui devrait s'intensifier car c'est la logique du désengagement de l'Etat dans les politiques locales. De là à dire que le logement social ne bénéficiera plus du tout d'aides de l'Etat, il y a une certaine marge. Il semblerait que d'ici 2025 on puisse se diriger vers un désengagement financier de l'Etat en matière de logement social. Toutefois, des aides devraient subsister dans des domaines spécifiques dont il est le garant à savoir notamment la solidarité envers les plus démunis.

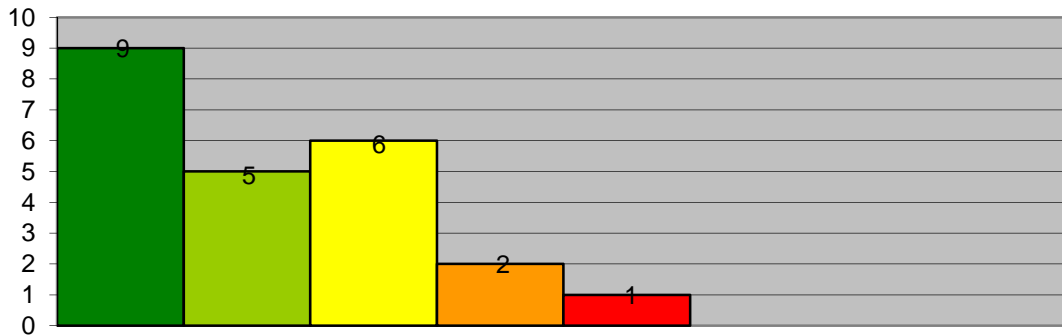
*« Si l'on se réfère aux évolutions en la matière constatées ces dernières années, on pourrait le craindre. Je ne pense néanmoins pas que l'Etat puisse complètement fermer les vannes »*



Une large majorité des interviewés (70%) abondent dans ce sens. Cette tendance amorcée apparaît à terme inéluctable. Il convient pour les organismes HLM d'atteindre des tailles suffisantes dans une perspective d'une meilleure efficacité de leurs actions. Au vu également de la réforme des financements des bailleurs sociaux, évoquée dans l'affirmation précédente, on peut penser que certains fusionneront pour renforcer leurs assises financières.

*« La démarche vise à permettre des économies d'échelle et de mutualiser les moyens des organismes logeurs sociaux »*

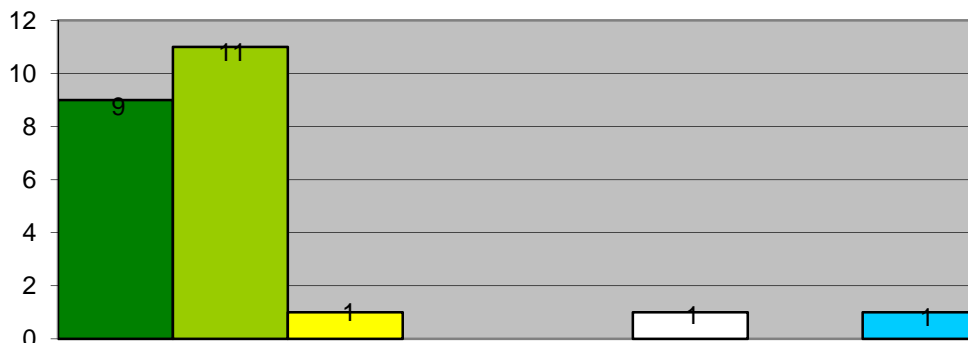
**Affirmation 11 : Le renforcement permanent des normes de la construction (accessibilité, sécurité, énergie, environnement, ...) d'ici 2025 engendrera des coûts croissants**



60% sont d'accord avec cette affirmation. La multiplication des normes devraient effectivement impacter encore les coûts de la construction. Cet empilement des normes subsistera même si des réformes doivent avoir lieu pour la simplification des choses. Il apparaît également que si les coût de construction devraient pâtir de cette « maladie » française, les charges de gestion et d'entretien devraient elles diminuer.

*« Le coût des matières premières et les normes de construction toujours plus sévères renchérisent le prix du neuf. Malgré une diminution des marges, il est difficile d'imaginer une baisse des prix »*

**Affirmation 12 : Le développement durable est un levier d'innovation et engendre la mutualisation des moyens techniques et financiers**



Près de 90% des répondants sont d'accord avec cette hypothèse, c'est par conséquent un consensus majeur. Néanmoins les commentaires se sont essentiellement focalisés sur la partie de l'affirmation à savoir que le développement durable est un levier d'innovation, masquant ainsi la seconde partie sur la mutualisation des moyens techniques et financiers.

*« La perception du développement durable ne doit pas être considérée comme une contrainte mais comme un vaste champ d'innovation et un levier de croissance. L'ensemble des entreprises doit enrichir leur stratégie dans cette perspective et être capable de concevoir de nouveaux process »*

**Scénario prospectif: Politiques publiques de l’habitat et du logement : l’Etat et la cohésion sociale, les collectivités et l’habitat....**

L’Etat se concentre sur ses missions régaliennes et assure sécurité et justice et cohésion sociale. Il délègue donc la politique de l’habitat (hors le droit au logement) aux collectivités territoriales. (question 6 et 9 )

Le G10 est considéré comme bassin de vie et d’emploi (phénomène de métropolisation accentué) et développe une stratégie liant logement, transport et emploi. (question 7)

Moins nombreux cependant sur un territoire plus large, les organismes HLM aguerris aux modes de pensée et de mise en œuvre du développement durable sont les partenaires privilégiés de collectivités qui cherchent à répondre à la demande forte de logements abordables en location et accession sécurisée. (question 8,10, 11 et12).

***Et pour aller plus loin***

*Chaque année en France, 215.000 hectare de terrain sont consommés pour les activités tertiaires et 70.000 pour le logement (source SITADEL)....*

*Depuis plus d’une quinzaine d’années en France, le parc des surfaces de vente du commerce de détail croit à un rythme plus rapide que celui de la consommation*  
*Le commerce est entré dans sa bulle Pascal Madry Etudes foncières n°151 mai-juin 2011.*

*En 2006, l’analyse prospective de la SAFER Champagne-Ardenne relevait :*

- *La nécessité d’une cohérence des politiques publiques*
- *Le besoin d’anticipation à moyen et long terme*

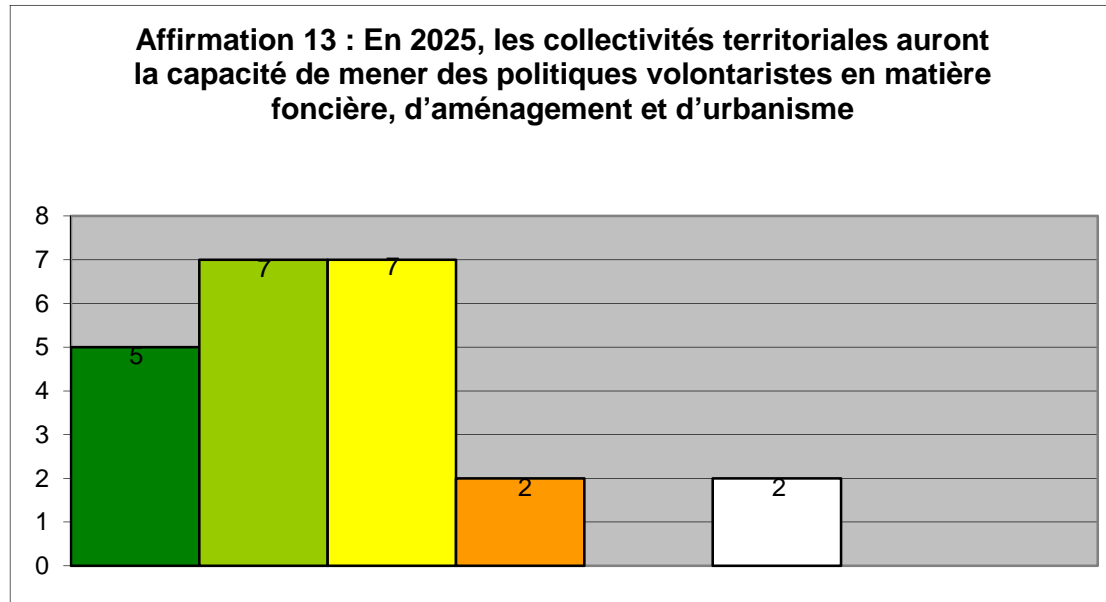
*Cette cohérence et « planification » peuvent elle s’imaginer sur le territoire du G10 ?*



### 3. Les autres politiques publiques

#### **Environnement et urbanisme des politiques publiques en plein essor**

Sur cette thématique il est à noter qu'il ressort des commentaires mais également des entretiens que les politiques publiques concernant les transports très en lien avec l'habitat ne sont pas traitées.



52% sont plutôt d'accord avec cette affirmation, et tout de même 30% ont un avis partagé. Cet avis partagé se retrouve dans les commentaires, qui vont tous dans le même sens. Il semble que juridiquement les collectivités possèdent d'ores et déjà les outils leur permettant d'intervenir dans les domaines du foncier, de l'aménagement et de l'urbanisme.

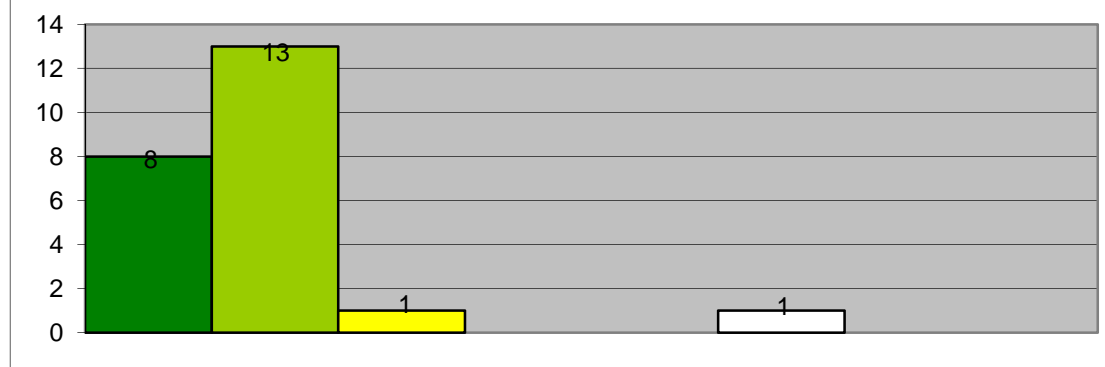
En revanche le doute subsiste quant aux moyens techniques d'une part, et surtout financiers d'autre part que les collectivités territoriales seront en mesure d'injecter à l'horizon 2025 dans ces politiques volontaristes.

*« Il faut pour cela qu'elles s'en donnent les moyens, cela consomme pas mal de fonds propres, alors que ces problématiques n'ont pas de « rentabilité électorale » à court terme »*

**« Oui du point de vue juridique et des compétences, mais quelle sera leur marge de manœuvre financière pour ce faire ? »**

*« Je pense que la commune n'est plus un échelon suffisant pour les politiques publiques... le G10 doit se projeter sur la vision de l'avenir du territoire et ensuite mettre en place les moyens de conduire ces politiques... Vatry serait l'axe de transport international du G10... le relier par la voie ferrée » Daniel Duriez, Directeur régional de la SAFER*

**Affirmation 14 : A l'horizon 2025, la maîtrise de l'énergie (contraintes de prix, enjeux carbone,...) structurera très fortement les politiques publiques de l'Etat et des collectivités locales**



92% des répondants sont d'accord avec cette hypothèse.

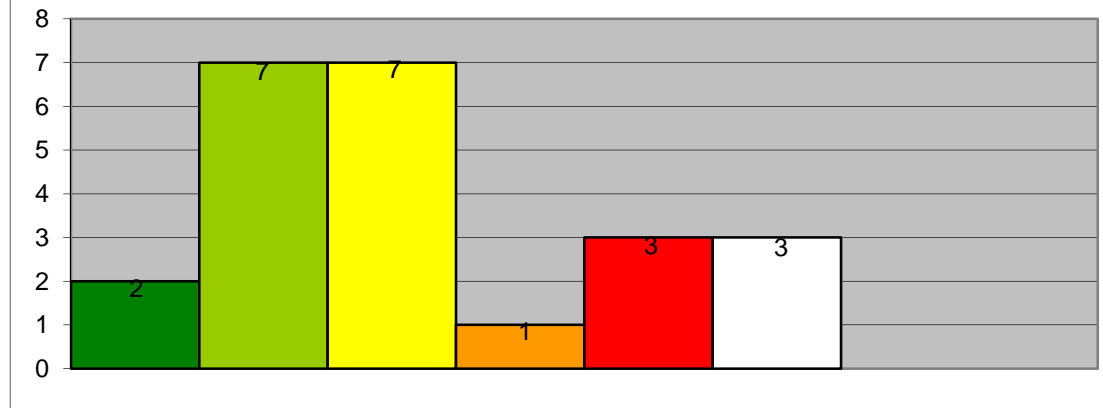
Certains estiment que c'est déjà le cas actuellement notamment avec l'engagement des lois Grenelle, « Facteur 4 » et les Plans Climats.

Si cette question, la maîtrise de l'énergie, continuera d'être cruciale en 2025, elle devrait en partie être traitée avant cette échéance. Cette question semble primordiale aux autres au regard de la capacité des ménages à consacrer des moyens toujours grandissants aux dépenses énergétiques.

Cela semble un enjeu politique de premier plan car il conditionnera également la rentabilité des entreprises. Toutefois, les mesures prises ne pourront pas être trop contraignantes pour les particuliers pour des raisons électorales.

*« L'augmentation des prix de l'énergie crée des inégalités croissantes dans son accès, la diminution de nos émissions de gaz à effet de serre, doivent être les priorités des politiques publiques de l'Etat »*

**Affirmation 15 : En 2025, la prise de conscience  
environnementale des français déterminera largement leurs  
votes notamment au niveau local**



Comme il est possible de le constater sur le graphique ci-dessus les choix des répondants sont divergents, 39% sont d'accord, 30% partagés, 18% ne sont pas d'accord et 13% ne se sont pas prononcés.

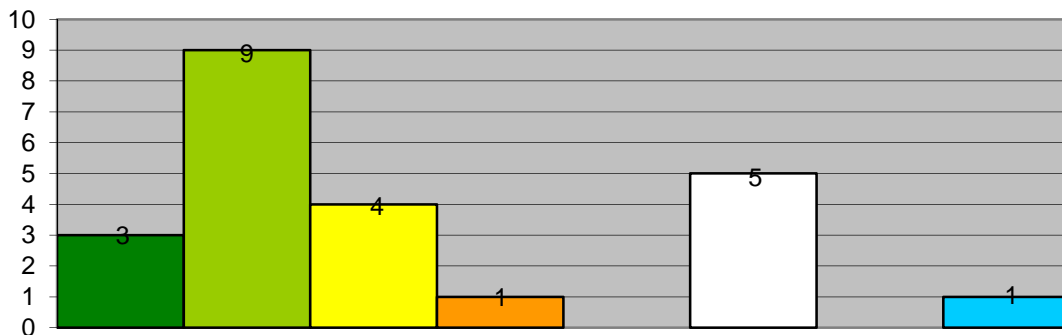
Il en ressort que la prise de conscience environnementale des français si elle commence à s'opérer et être visible dans les comportements quotidiens, sera un élément de plus en plus important à l'horizon 2025.

L'environnement, les économies d'énergie et le développement durable devraient être des questions centrales à cette échéance, favorisées par le constat de la rareté des ressources naturelles et les prix croissants qui en découleront.

Cette prise de conscience environnementale forte pourra être contrebalancée par d'autres préoccupations majeures des français comme le chômage. En tout état de cause, même si la conscience environnementale devient effective, les répondants doutent fortement qu'elle influe les votes, notamment au niveau local.

*« Il y a un an ou deux les gens ne s'y intéressaient pas mais aujourd'hui l'augmentation des prix de l'énergie entraîne une prise de conscience » Yannick KERHARO, Maire de Bazancourt*

**Affirmation 16 : En 2025, la réorganisation prévue des collectivités locales permettra une meilleure réponse (cohérence, efficacité) aux besoins dans le domaine du logement**



Il est à noter que presque 30% ont déclaré ne pas savoir ou ne pas vouloir faire un choix concernant cette affirmation. Pour les autres c'est le oui qui l'emporte majoritairement. La réforme en cours des collectivités, et par là la couverture totale du territoire nationale par des intercommunalités devrait permettre une meilleure réponse aux besoins en logements. Cet échelon administratif devrait permettre une vision plus globale du territoire en matière de logements, des seuils de populations plus conséquents permettant la compétence de délégation des aides à la pierre, en réalité le niveau territorial le plus approprié à l'exercice des politiques locales de l'habitat.

Toutefois pour que ce schéma fonctionne il semblerait que trois autres éléments doivent être réunis :

- Politique avérée en la matière et volonté forte des élus
- Moyens humains, techniques et financiers adaptés
- Définition des politiques de solidarités restent de compétence étatique

*« La transformation de communautés de communes en communauté d'agglomération, et l'exercice de ce fait, à part entière, de la compétence logement, sera de nature à structurer les politiques locales de l'habitat »*

*« je pense que c'est la région qui doit créer la norme en termes de logement en se basant sur un diagnostic territorial avec des enquêtes publiques qui permettraient d'adapter l'offre à la demande et à ses évolutions sur le long terme...ce qui ne veut pas dire que c'est elle qui construit... l'Etat devrait mener une évaluation avant et après les mandats quitte à trouver des modalités de sanction.. » Jean-Pierre Balligand*

### **Scénario prospectif : Autres politiques publiques, la nécessaire réorganisation...**

Le Grenelle de l'environnement a modifié les pratiques des professionnels (production, mise en œuvre, management..). La prise de conscience des habitants écono-écologiques incite les décideurs à favoriser les constructions et aménagements dits durables. Les écoquartiers fleurissent... (question 14 et 15)

La réorganisation des structures territoriales rendues nécessaires par la baisse des financements disponibles a délimité les champs d'intervention et l'habitat se pense désormais au niveau des métropoles ou communautés de communes. (question 13 et 16).

#### **Et pour aller plus loin**

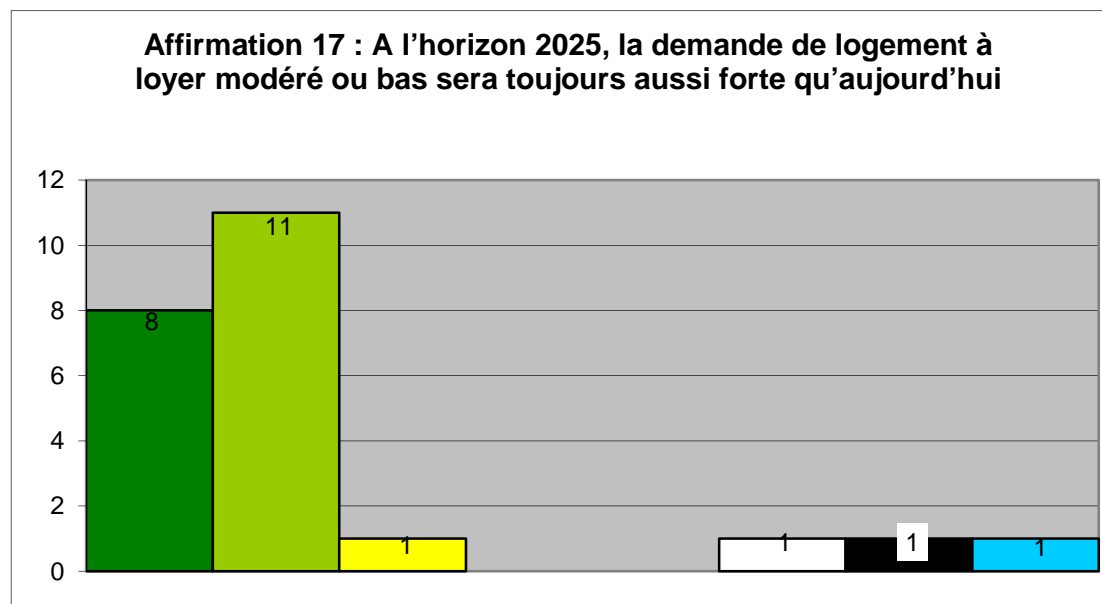
*Les experts ont à peu près tous le même avis : cette maîtrise viendra directement des citoyens. Et indirectement, c'est aux citoyens de faire pression sur leurs élus pour que l'on change de paradigme . C'est pourquoi la question des équipements de qualité urbaine et de cadre de vie est cruciale.*

*« Politique énergétiques futuribles n°376 juillet 2011 quelle énergie pour demain ? »*

#### 4. Demandes de logement et attentes des habitants

##### **Les choix résidentiels des habitants guidés par de nouveaux critères qualitatifs ?**

Il y a un vrai consensus sur cette thématique en général, chaque affirmation ayant remporté une majorité de répondants d'accord ou tout à fait d'accord.

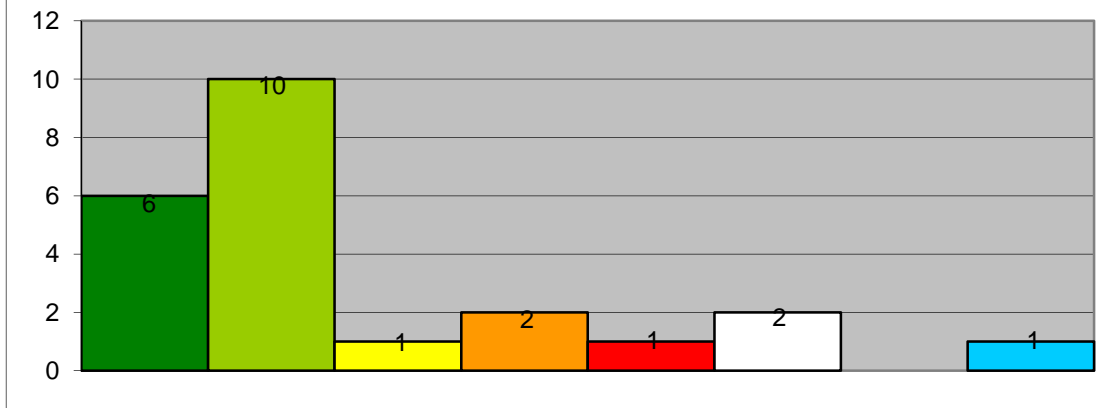


83% des répondants sont d'accord avec cette hypothèse.

Pour eux au vu de la situation économique de la France, du creusement des inégalités et de la précarisation grandissante des ménages, et compte tenu du fait que la demande de logement modéré ou bas n'a jamais diminué, elle devrait rester au moins aussi importante à l'horizon 2025.

*« Il y a peu de chances pour que cela change car le « poste » logement occupe une grande part du budget familial »*

**Affirmation 18 : Sur les dix à quinze prochaines années, les parcours résidentiels tout au long de la vie seront de plus en plus complexes, et pour certains chaotiques**



70% des répondants sont d'accord avec cette hypothèse.

Les parcours résidentiels pâtiront à l'avenir des accidents de la vie qui devraient être de plus en plus nombreux : divorces, décohabitations mais aussi pertes d'emploi.

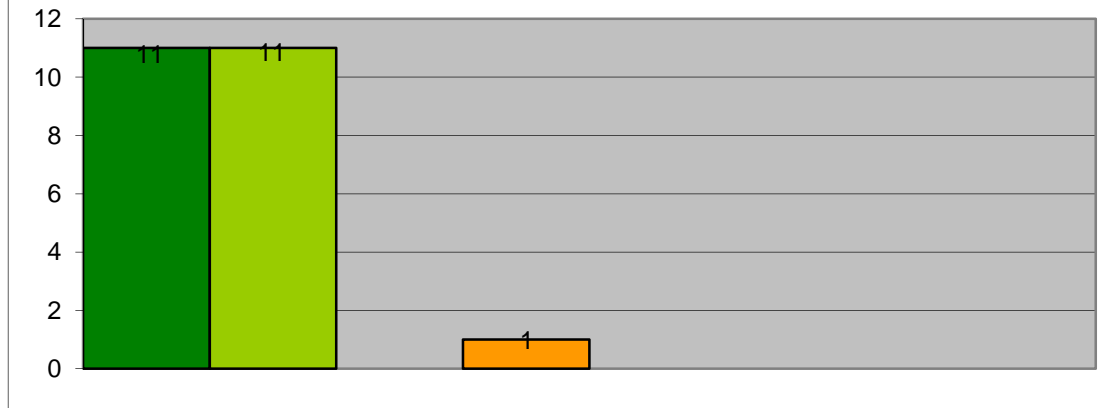
Les nouveaux modes de compositions des ménages ne favoriseront pas non plus les parcours résidentiels sereins, notamment pour les familles monoparentales dont la part augmente.

Cette affirmation est également à mettre en relation avec la situation économique instable et préoccupante de la France et avec les difficultés d'emploi et de revenus permanents que connaît la population.

Le parcours résidentiel des seniors devra également être très accompagné. Face au vieillissement de la population, il est possible d'envisager des parcours résidentiels qui seront plus longs, il faudra par conséquent offrir une gamme de produits adaptés et diversifiés aux différentes étapes de la vie.

*« Il faut permettre un parcours résidentiel sans rupture. Il faut pour cela une chaîne d'outils efficaces et une vraie délégation avec des objectifs de résultats. Il faut offrir un parcours résidentiel aux gens en mixant les populations. Il faut que dans le processus d'exclusion et de fragilisation des populations il existe des capacités de traitement » Jean Pierre Balligand, Député-maire de Vervins*

**Affirmation 19 : A l'horizon 2025 une part significative des habitants choisira délibérément un logement à faible consommation énergétique**



Cette affirmation apparaît comme une évidence pour plus de 95% des répondants.

Toutefois, beaucoup mentionnent qu'il faut encore avoir l'offre qui corresponde à cette attente en 2025.

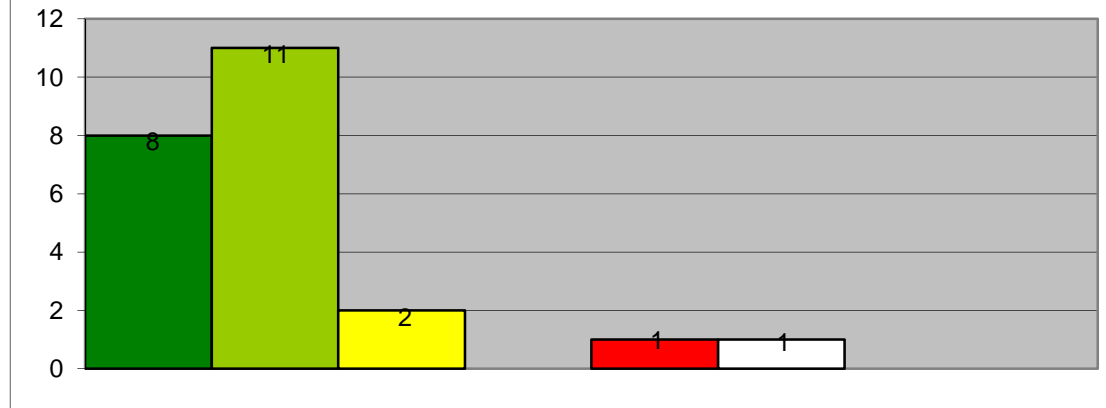
De plus, s'il est clair que les habitants choisiront délibérément un logement à faible consommation énergétique, il apparaît aussi que ce choix sera d'abord dicté par l'économie avant d'être une réelle démarche environnementale.

*« Pour un logement une faible consommation énergétique sera un vecteur fort d'attractivité principalement sur l'économie financière faite par rapport à un logement ancien du patrimoine »*

*« A condition que l'offre soit réelle. Si c'est le cas des constructions neuves, malheureusement le parc ancien est lourd et coûteux à réhabiliter »*



**Affirmation 20 : La recherche d'un cadre de vie de qualité (faibles pollutions, absence de nuisances, espaces verts,...) prendra une place croissante dans les choix résidentiels**



83% sont d'accord pour dire que la recherche d'un cadre de vie de qualité prendra une place croissante dans les choix résidentiels.

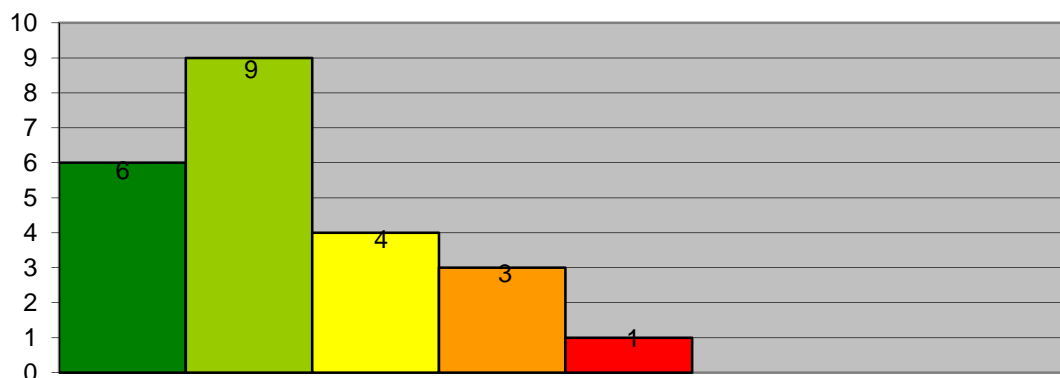
Cette place s'est déjà accrue depuis plusieurs années, les français recherchent des endroits calmes, le bruit étant la nuisance la plus combattue, et c'est la raison des retours massifs à la campagne.

Malgré tout, le cadre de vie de qualité comme critère important de la recherche d'un logement ne saurait s'appliquer qu'aux ménages qui en auront les moyens financiers. Certains pensent que les prix au m<sup>2</sup> et les temps de transports supplanteront le cadre de vie.

*« Cette description de qualité de vie ne peut s'appliquer qu'aux ménages qui ont des moyens »*

, « Trois autres points seront également présents et joueront sur les choix des locataires, il s'agit du vieillissement de la population et du développement durable, ainsi que le développement des solidarités entre les gens » Alain Nicole – Directeur de PLuriHabitat L'Effort Rémois

**Affirmation 21 : En 2025, la sécurité demeurera un critère de choix prioritaire en matière d'habitat et de localisation résidentielle**



65% des répondants sont d'accord avec cette affirmation, les autres n'ont pas justifié par des commentaires leur choix.

La sécurité restera une préoccupation importante dans la recherche d'un logement, elle va d'ailleurs de paire avec le critère de cadre de vie de qualité cité précédemment.

La recherche d'un environnement sécuritaire s'appliquera surtout à certaines populations : les familles avec enfants et les seniors. Néanmoins, ces populations devront avoir, encore une fois, les moyens de cette prétention.

*« La sécurisation du lieu de vie est une demande récurrente des habitants pour la sécurisation de ses biens. La rupture entre le lieu public et le lieu privé ne doit plus se situer à la porte du logement, mais au portail de la résidentialisation »*

**Scénario Prospectif :**

**Demandes de logements et attentes des habitants, l'anticipation des modes de vie...**

Les critères de recherche d'un logement sont sensiblement identiques dans 15 ans (Questions 19, 20 et 21). Les demandeurs privilégient le prix, l'emplacement et la qualité du bâti (critère des charges). Si la question environnementale est présente, elle souvent liée aux économies d'énergie réalisables...

La précarisation des parcours (scénario récession) implique des attentes garantissant une certaine sécurité. Les habitants chercheront donc à se loger de telle sorte que la mobilité soit possible (Questions 17 et 18 ).

### **Et pour aller plus loin**

*Les notions d'accès et de réseau prennent de plus en plus d'importance et sont en train de transformer la dynamique de nos sociétés, comme l'avaient fait les notions de propriété et de marché à l'aube de la modernité. Les produits se périment de plus en plus rapidement. Alors, à quoi bon s'endetter pour les acquérir alors qu'ils seront périmés lorsqu'on aura fini de les payer. Être abonné, adhérent, client devient aussi important qu'être propriétaire. « C'est de l'accès plus que de la propriété que dépendra désormais notre statut social. »*

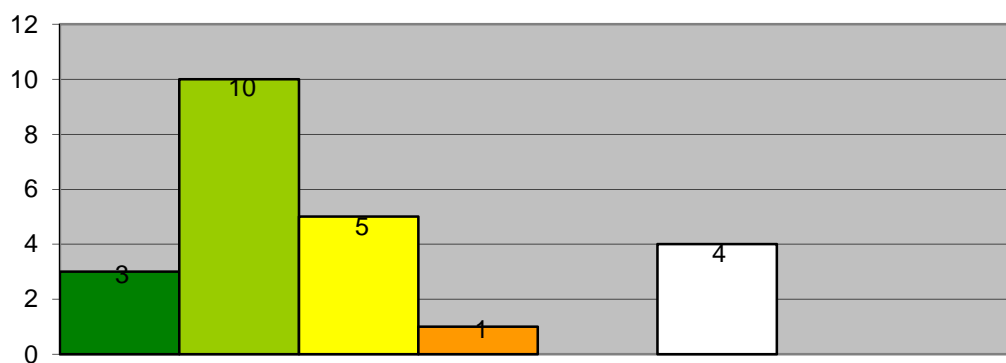
*Alors que l'économie industrielle se caractérisait par l'accumulation de capital matériel, la nouvelle économie se fonde davantage sur des formes de pouvoir immatériel, des faisceaux d'informations et de connaissances. En témoignent la réduction des espaces de bureau, la disparition des stocks, le déclin de l'épargne et l'essor de l'endettement personnel.*

*Etre propriétaire c'est obtenir un statut, prévoir de constituer un capital que l'on pourra laisser à ses enfants. Dans une économie de la fonctionnalité et une société dans laquelle les mobilités sont rendues plus faciles, la question du logement se pose autrement*  
*(Futurible n°377)*

## **5. Offres de logement et services**

## **L'offre de logements, notamment sociale, en adéquation avec les besoins des habitants ?**

**Affirmation 22 : En 2025, les organismes HLM auront largement étendu leur champ d'activité à d'autres services, en lien avec le tissu social et éducatif local**



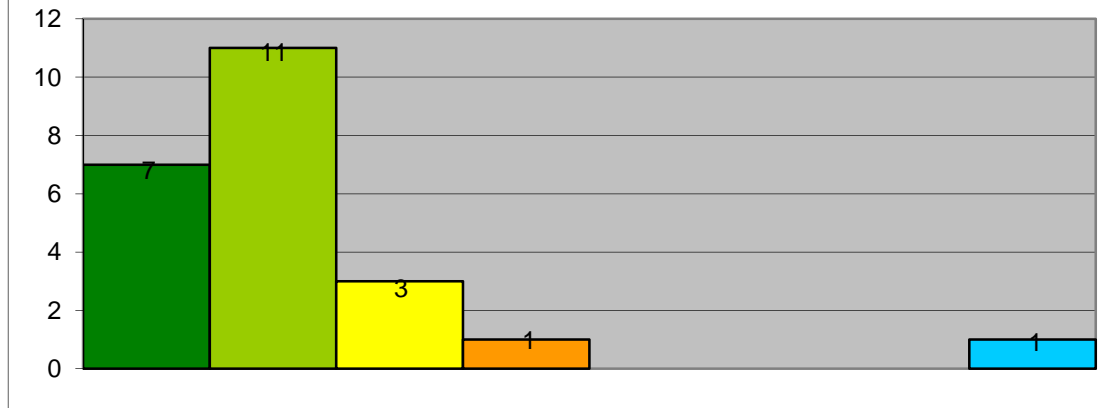
55% sont d'accord avec cette affirmation, mais la part des répondants ayant un avis partagé voire pas d'avis est non négligeable.

Il semble au regard des commentaires que les organismes bailleurs auront développé d'autres services, il est moins évident qu'ils seront en lien avec les tissus sociaux et éducatifs locaux.

Ces services devraient aller dans le même sens que ceux instaurés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, où les bailleurs sociaux interviennent sur le bâti mais aussi sur les modes de gestion des quartiers concernés. C'est à terme la vocation de ces organismes que de s'adapter davantage et proposer sur certains territoires et à certaines clientèles de nouveaux services. Cela dépendra tout de même de la volonté de ses structures de développer ces services.

*« Le métier de bailleur social ne peut plus seulement s'arrêter à la gestion de l'habitat. La demande est et sera de plus en plus importante dans les services à la personne en harmonie avec les politiques sociales des collectivités »*

**Affirmation 23 : En 2025, l'offre de logement répondra aux besoins spécifiques des personnes âgées, des personnes handicapées, des étudiants...**



78% des réponses sont positives. Produire une offre adaptée pour répondre aux besoins des populations spécifiques, cette tendance est déjà en marche, et elle devrait s'accroître, la preuve en est avec des réalisations de résidences seniors, immeubles intergénérationnels

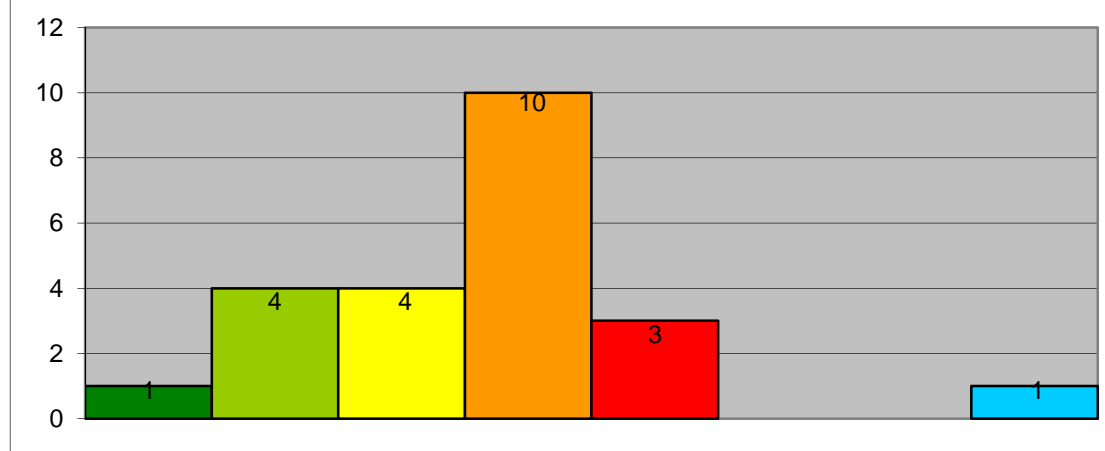
Les nouvelles normes et lois sur l'accessibilité, la perte d'autonomie, les logements adaptés et adaptables vont dans ce sens. En réalité, dans les commentaires, il est à noter qu'il n'est peu ou pas question de la problématique étudiante.

De plus, plusieurs acteurs expriment que cette démarche forte d'adaptation des logements aux besoins des populations spécifiques, est engagée par les bailleurs sociaux. Quid de l'adaptation du parc existant et des programmes immobiliers des promoteurs privés ?

*« Pour répondre au vieillissement de la population, à la prise en compte de l'accessibilité des logements, la politique forte menée par les bailleurs sociaux depuis de nombreuses années, s'accroîtra dans la prochaine décennie »*

*« Avant, l'offre de logements correspondait, désormais elle n'est plus adaptée à cause du vieillissement de la population, du besoin en logements adaptés, des nouvelles normes environnementales. Il y a des prises de conscience qui n'existaient pas ces dernières années et de ce fait des évolutions à appréhender » Eric Quénard, Premier adjoint à la Maire de Reims en charge du logement et Président de Reims Habitat*

**Affirmation 24 : En 2025, l'accèsion à la propriété deviendra l'exception pour les classes moyennes**

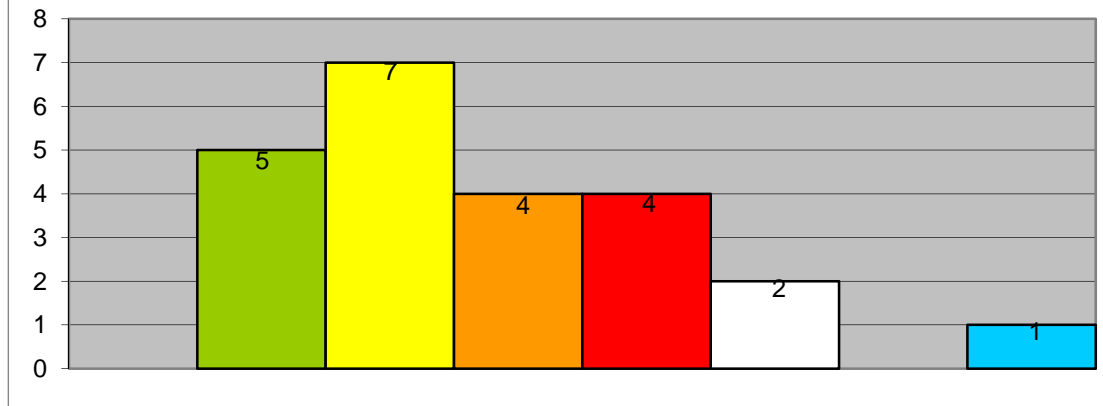


57% sont en contradiction avec cette affirmation. Le terme « exception » est sûrement trop fort et le terme classe moyenne aurait mérité une explication.

L'accèsion à la propriété restera le désir de la majorité des français. L'accèsion devrait continuer de se développer, aidée en cela par les politiques publiques pour une France de propriétaires et des dispositifs bancaires tel que le PTZ+. L'accèsion, en tout état de cause, est et demeurera difficile au regard de l'érosion du pouvoir d'achat, de l'instabilité économique et situation de l'emploi.

*« L'accèsion à la propriété devrait rester un facteur de sécurisation important. Les classes moyennes devraient continuer à pouvoir accéder à la propriété. En revanche pour les ménages avec des revenus type PLUS cela risque de se compliquer davantage »*

**Affirmation 25 : En 2025, les classes moyennes auront été contraintes de quitter le logement HLM (baux à durée limitée et surloyers)**



Les réponses sont très divergentes sur cette thématique, 36% ne sont pas d'accord, 30% sont d'accord et 22% ont un avis partagé.

Il apparaît que les politiques étatiques, notamment la loi Molle et les surloyers, vont dans le sens d'une spécialisation du logement social envers les plus démunis. Pourtant, certains pensent que ces dispositifs ne seront pas suffisamment dissuasifs pour détourner les stratégies résidentielles des ménages.

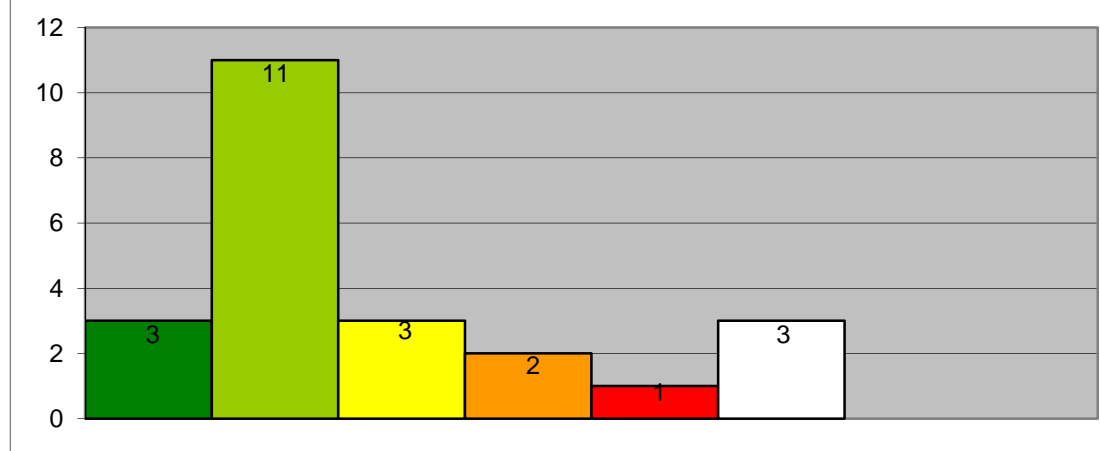
Les classes moyennes ne quitteront le parc social pour le privé qu'à loyer et qualité équivalents. Si l'exclusion des classes moyennes devait quand même se vérifier, elle poserait la question de la mixité sociale dans les quartiers et de la réussite des programmes ANRU. Si les classes moyennes ne peuvent plus accéder à la propriété (hypothèse précédente) et si on les exclut du logement social où iront-elles ?

**« Oui c'est la seule manière de répondre de manière satisfaisante à la demande sociale non satisfaite avec un rythme insuffisant de construction de logements sociaux »**

*« Sur les secteurs très tendus, cette volonté permettra sans doute de loger les plus modestes en attente de logement, mais de ce fait limitera la mixité sociale avec le risque de renforcer le phénomène de ghettoïsation. Dans les secteurs détendus, le risque direct de cette mesure est d'augmenter sensiblement la vacance de logement, avec comme conséquence une baisse de l'autofinancement »*

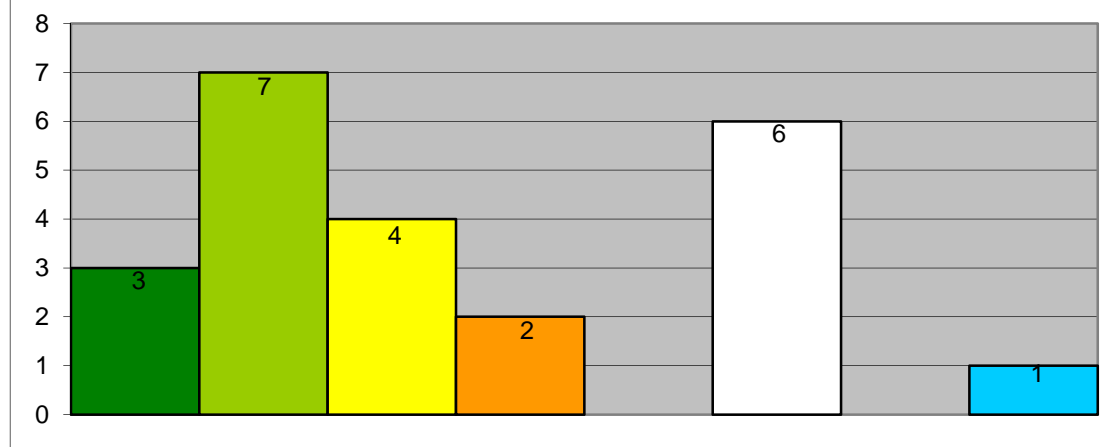
*« Il y a une rencontre entre des tendances économiques et des tendances sociales qui ont impacté le logement social ; on a cherché à sortir les classes moyennes des logements HLM. On assiste à une précarisation des travailleurs pauvres et des personnes en dehors du circuit du travail. Parallèlement le fait de chasser la petite classe moyenne salariée a produit un mouvement qui a créé une ghettoïsation là où autrefois il y avait de la mixité sociale »  
Jean Pierre Balligand, Député-maire de Vervins*

**Affirmation 26 : En 2025, le parc social de fait (parc privé) logera toujours les plus démunis**



61% confirment cette affirmation. Le parc social de fait continuera à loger une partie des plus démunis. . Certains affirment que cet état de fait est dû aux délais d'attente trop longs pour entrer dans le parc social. Les réglementations existantes orientent les plus fragiles vers le parc social public (plan logement d'abord de 2010) mais la crainte des bailleurs sociaux de voir les quartiers se paupériser ne favorise pas l'accueil de ces populations. Quid de la mixité sociale ?

**Affirmation 27 : En 2025, les organismes logeurs auront externalisé la quasi-totalité de leurs prestations de services**



Dans 31% des cas les acteurs n'ont pas répondu à la question, on peut en déduire que la formulation n'est peut être pas assez explicite. Pour les autres le oui semble se dégager.

Cette tendance à l'externalisation devrait se poursuivre pour les prestations de services ne touchant pas directement au cœur de métier des organismes logeurs.



### **Scénario prospectif : Offres de logement et services, l'adéquation avec la demande...**

La majorité des observateurs annoncent l'ancrage du rôle social des organismes HLM dans les années à venir avec l'évolution des métiers en lien avec les politiques sociales des collectivités. (Question 22). La connaissance des organismes des populations qu'ils logent confortent, en outre, les organismes dans une offre de qualité de service qu'ils défendent aujourd'hui avec force.

Cela va de pair avec des réponses spécifiques selon les populations à loger comme les personnes âgées avec le logement senior qui permet de garder les habitants plus longtemps à domicile grâce à la domotique. (question 23).

Malgré des réglementations qui spécialisent le logement social vers les plus fragiles (plan logement d'abord..), les observateurs considèrent que le parc social de fait continuera à en accueillir une partie(question 26) ce qui suppose que dans 15 ans les logements privés dégradés ne seront pas tous rénovés...

Ils ne croient pas, en outre, à la disparition des classes moyennes du parc HLM. (question 25) d'une part parce que l'accession sera rendu plus difficile pour les classes moyennes (même si cela reste le vœux de la majorité des français) (question 24).

Et d'autre part parce que la précarisation du travail augmente (80% des nouvelles embauches sont des CDD) et enfin parce que les revenus des français (50% des ménages français vit avec moins de 2400 euros par mois) sont déconnectés des prix de l'immobilier (entre 2000 et 2009 les revenus ont augmenté de 25% quand l'immobilier de 125%).

Le rapprochement offre demande (logement et services) semble plus crédible pour les uns comme les autres avec une organisation interne des organismes HLM qui leur permet d'être réactif (question 27)

### **Et pour aller plus loin**

*Le «mieux habiter » Figaro 29 11 11 Anne Lacatan et Jean Philippe Vassal architectes et réhabilitation de la tour Bois-le-Prêtre Clichy*

*Projet « via verde » à New York : logements subventionnés dans le Bronx pour favoriser la santé de ses résidents (aération, salle de sport, jardin)*

*Un autre projet collectif face à la démesure de l'hyperconsommation les « shrinking cities » ? notion apparue en 2009 aux Etats Unis. Parler de ville décroissante signifie sortir du déni d'une croissance finie, sortir d'une certitude: celle de la ville triomphante et de l'expansion continue.*

*Jusqu'ici, seule l'Allemagne a réellement intégré le changement de paradigme dans sa politique urbaine. Le programme fédéral de renouvellement urbain "Stadtumbau Ost" vise surtout la démolition ou reconversion de logements et d'immeubles vacants. Il s'accompagne de réflexions conceptuelles nouvelles sur le développement urbain.*

*Le projet Shrinking Cities basé à Berlin, rassemble des architectes, des chercheurs et des artistes, pour analyser les derniers développements dans des villes sélectionnées.*

## Conclusion

A la lecture de l'ensemble de ses réponses, 2 scénarios antagonistes peuvent être examinés, volontairement poussés à l'extrême.

### Scénario catastrophe

Nous sommes en 2025, les organismes HLM de la région ne sont plus que 3 offices HLM et 2 coopératives d'accession. Les ESH et les SACICAP sont désormais des opérateurs entièrement privés constitués en groupes nationaux.

Les offices rattachés à 3 grosses collectivités que sont Champagne Métropole (ancien G10 moins Charleville et Sedan regroupés et en coopération avec la Belgique), le Grand Troyes, et le Grand Saint-Dizier..

Les coopératives ont accompagné les offices et S.A à vendre une partie des logements (anciens PLS et PLI) occupés par les ménages les plus aisés ce qui leur a permis de construire de nouveaux logements sur la ville centre (densification des quartiers).

Les inégalités ont été accentuées car la priorité a été donnée aux hautes technologies ou industrie à haute valeur ajoutée qui fait l'image de la France mais ne permet pas à l'ensemble de la population de vivre des revenus de son travail.

La précarisation a conduit les offices à se doter de compétences très sociales. Les départements ayant disparu les travailleurs sociaux sont désormais rattachés à la métropole et à l'office (gestion commune comme les anciens médiateurs de quartiers).

Les quartiers désormais très stigmatisés sont tous placés sous caméra (toutes les entrées des immeubles en sont dotées) et le GIE tranquillité sécurité mis en place par les organismes et la collectivité a multiplié ses effectifs par 4 depuis sa création en 2010.

La ville est devenue insécure, elle est partagée entre plusieurs territoires qui s'opposent et malgré les moyens qui sont mis en œuvre pour empêcher la violence, elle s'embrase régulièrement. Les plus riches et notamment les familles sont d'ailleurs partis dans les gros bourgs qu'ils ont recomposés car ils disposent de moyens suffisants pour investir dans des équipements privés.

L'Etat n'intervient plus pour la construction nouvelle (environ 30 milliards d'économie par an ont ainsi été réalisées) 15 milliards sont cependant toujours distribués aux plus modestes pour payer leur loyers.

Ce sont ces financements qui permettent aux organismes de tenir en état leur logement et tenter d'assurer la tranquillité dans leurs immeubles.

Les fondations privées ont pris le relais pour financer les actions collectives dans les quartiers (anciennes politiques de la ville).

Les politiques familiales ont été grandement restreintes, la natalité est tombée et l'immigration franchement contrôlée. L'Etat fait le pari que la demande en logement va se stabiliser....

Scénario correspondant aux affirmations 1/2/9/10/17/18//24/25/26

A l'opposé

### **Le scénario favorable**

En 15 ans, l'Europe est désormais devenue une vraie puissance politique. Grâce à des politiques économiques et d'éducation ambitieuses, elle a réussi à recréer de la croissance en faisant le pari de l'industrie locale et la demande forte de services.

Le chômage est à son plus bas niveau notamment en France et les français jouissent en grand nombre d'un excellent pouvoir d'achat.

La demande de logement est devenue plus exigeante. Les français sont loin de la philosophie fonctionnaliste des années 70 avec les constructions de Le Corbusier.

Le citoyen de 2025 cherche à se distinguer. Les architectes font donc preuve d'ingéniosité pour imaginer des habitations différenciés sur des fonciers restreints.

Les quartiers HLM n'ont plus la même configuration. Les opérateurs ont fortement fait évoluer leur patrimoine et coopérer avec d'autres opérateurs pour recréer la ville dans la ville. De nouveaux centres sont apparus améliorant fondamentalement la vie des habitants.

Les collectivités en mutualisant leurs moyens sont devenues de vrais pôles métropolitains (notamment Champagne Métropole ancien G10 qui se situent entre le Grand Paris et le Sillon Lorrain) se sont dotés de politiques volontaristes en matière d'aménagement, foncier et urbanisme. Les projets structurants (transport, activités économiques, grands équipements) ont conduit les décideurs (élus et représentants du monde économique) à penser son développement dans sa globalité chaque territoire restant spécialisé plus précisément sur une activité (Châlons-en-Champagne son aéroport international et l'administration du pôle, Epernay et le Champagne, Reims cité universitaire, pôle de compétitivité etc ...mais l'offre culturelle et touristique est enfin unique.

Les organismes HLM se sont regroupés sur la région mais restent des opérateurs importants du développement urbain car ils sont reconnus pour la qualité de la construction de leurs immeubles et l'accompagnement des locataires les plus fragiles. D'ailleurs, leurs missions se sont réellement diversifiées pour réponse à la forte demande de services des habitants. En outre, ils ont rapidement adapté leur savoir-faire et offrent logements et services adaptés aux seniors et jeunes ménages qui rencontraient autrefois de vraies difficultés pour se loger.

La majorité de leur patrimoine aura été réhabilité, l'enjeu énergétique étant resté une priorité.

Champagne Métropole peut donc désormais se targuer de posséder un parc immobilier très diversifié correspondant à une demande de plus en plus exigeante. Les entreprises sont ravies de trouver ici la qualité de vie que recherchent leurs salariés, paramètres essentiels pour venir s'implanter....

Scénario correspondant aux affirmations 6/11/13/16/19/20/22

**Et pour aller plus loin.....Il s'agit de s'interroger sur les actions collectives et individuelles à mettre en œuvre pour lutter contre le scénario catastrophe et celles qui pourraient accompagner le scénario favorable.**