

Projet de Fin d'Etudes (PFE) 2021-2022

Innovations et politiques innovantes pour produire du logement sur des marchés du logement d'agglomérations ou de parties d'agglomérations particulièrement détendus

Etude de cas de Cahors, Montbéliard et Saint-Etienne



Figure 1 : Le pont du diable de Cahors
Source : photononstop - Danièle Schneider

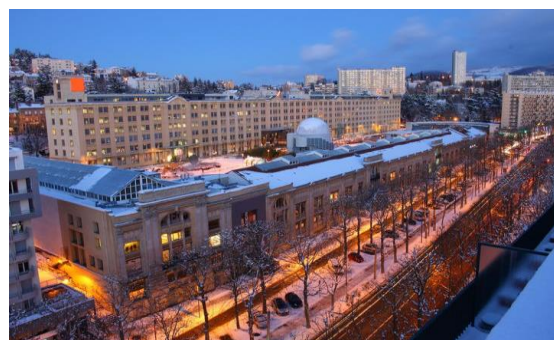


Figure 2 : Saint-Etienne
Source : CampusFrance.org



Figure 3 : Sochaux, site de PSA
Source : estrepublikain.fr



Figure 4 : Centre-ville de Montbéliard
Source : France-voyage.com

Directeur de recherche :
Éric THOMAS

Auteur : Mathilde ALLERY

**Innovations et politiques innovantes pour produire
du logement sur des marchés du logement
d'agglomérations ou de parties d'agglomérations
particulièrement détendus**

Etude de cas de Cahors, Montbéliard et Saint-Etienne

**Directeur de recherche :
Éric THOMAS**

Auteur : Mathilde ALLERY

2022

AVERTISSEMENT

Cette recherche a fait appel à des lectures, enquêtes et interviews. Tout emprunt à des contenus d'interviews, des écrits autres que strictement personnel, toute reproduction et citation, font systématiquement l'objet d'un référencement.

L'auteur (les auteurs) de cette recherche a (ont) signé une attestation sur l'honneur de non-plagiat.

A handwritten signature in dark ink, consisting of a series of loops and strokes, positioned to the right of the text.

Formation par la recherche, Projet de Fin d'Etudes en génie de l'aménagement et de l'environnement

La formation au génie de l'aménagement et de l'environnement, assurée par le département aménagement et environnement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, associe dans le champ de l'urbanisme, de l'aménagement des espaces fortement à faiblement anthropisés, l'acquisition de connaissances fondamentales, l'acquisition de techniques et de savoir faire, la formation à la pratique professionnelle et la formation par la recherche. Cette dernière ne vise pas à former les seuls futurs élèves désireux de prolonger leur formation par les études doctorales, mais tout en ouvrant à cette voie, elle vise tout d'abord à favoriser la capacité des futurs ingénieurs à :

- Accroître leurs compétences en matière de pratique professionnelle par la mobilisation de connaissances et de techniques, dont les fondements et contenus ont été explorés le plus finement possible afin d'en assurer une bonne maîtrise intellectuelle et pratique,
- Accroître la capacité des ingénieurs en génie de l'aménagement et de l'environnement à innover tant en matière de méthodes que d'outils, mobilisables pour affronter et résoudre les problèmes complexes posés par l'organisation et la gestion des espaces.

La formation par la recherche inclut un exercice individuel de recherche, le projet de fin d'études (P.F.E.), situé en dernière année de formation des élèves ingénieurs. Cet exercice correspond à un stage d'une durée minimum de trois mois, en laboratoire de recherche, principalement au sein de l'équipe Dynamiques et Actions Territoriales et Environnementales de l'UMR 7324 CITERES à laquelle appartiennent les enseignants-chercheurs du département aménagement.

Le travail de recherche, dont l'objectif de base est d'acquérir une compétence méthodologique en matière de recherche, doit répondre à l'un des deux grands objectifs :

- Développer toute ou partie d'une méthode ou d'un outil nouveau permettant le traitement innovant d'un problème d'aménagement
- Approfondir les connaissances de base pour mieux affronter une question complexe en matière d'aménagement.

Afin de valoriser ce travail de recherche nous avons décidé de mettre en ligne sur la base du Système Universitaire de Documentation (SUDOC), les mémoires à partir de la mention bien.

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier Monsieur Éric THOMAS, enseignant-chercheur au Département Aménagement et Environnement de l'Ecole d'ingénieurs Polytech Tours, pour son soutien tout au long de ce travail de recherche. Je tiens à le remercier pour le temps qu'il m'a consacré ainsi que pour les explications dont il m'a fait part et qui m'ont permis de découvrir de nombreux aspects du marché de l'habitat. Son aide m'a été précieuse durant ce travail de recherche, d'un point de vue tant documentaire que relationnel. Il a notamment favorisé ma prise de contact avec des interlocuteurs dont la rencontre a été très enrichissante.

Je tiens à remercier Madame Constance FAVEREAU, cheffe d'entreprise à la tête d'une société de marchand de biens située dans la région de Cahors, qui m'a fait part de son expérience au sein du marché immobilier cadurcien.

Je tiens à remercier Monsieur Romuald GADET, Directeur Adjoint du patrimoine Locatif de Néolia et Directeur Achat Innovation RSE de Néolia, dans l'Est de la France, à Montbéliard, pour le temps qu'il m'a consacré et les informations qu'il m'a transmises au sujet des actions territoriales entreprises par Néolia.

Je tiens à remercier Monsieur Michel SIMON, adjoint au maire de Cahors en charge du développement urbain, puis premier adjoint au maire de Cahors et Vice-Président du Grand Cahors en charge de l'aménagement du territoire, pour son retour d'expérience sur les démarches politiques innovantes développées par la ville de Cahors.

Je tiens à remercier tous les interlocuteurs qui m'ont fait part de témoignages essentiels à la réalisation de ce travail de recherche.

Je tiens également à remercier l'ensemble des personnes qui m'ont aidée et conseillée tout au long de ce projet de fin d'études.

Table des matières

1. Introduction.....	13
1. Méthodologie	13
2. Etat de l’art.....	13
2.1. Politique de la ville : une politique destinée principalement aux grandes villes	14
2.1.1. Démolition et réhabilitation des zones prioritaires	14
2.1.2. Innovation architecturale en zone industrielle	14
2.2. Domination des métropoles	15
3.3 Apparition récente de la thématique des marchés détendus sur le plan national	15
3.4. Spécificité des territoires	16
3.5. Acteurs.....	16
3.5.1. Montée en puissance de la problématique des marchés détendus.....	16
3.5.2. Importance de la négociation et de la collaboration.....	17
3.6. Discours des politiques	17
3.7. Espoir de regain de croissance.....	18
3.7.1. Tradition de la croissance.....	18
3.7.2. Conséquences de cette volonté de croissance sur les territoires détendus	18
3.7.3. Evolution de la vision des élus	19
3.8. Causes des marchés détendus	19
3.9. Distinction entre zones tendues et détendues	19
3.9.1. Zones détendues	20
3.9.2. Cartographie	20
3.9.3. Indicateurs	21
3.10. Phénomène de périurbanisation	22
3.11. Démolition & réhabilitation	22
3.11.1. Histoire de la réhabilitation	22
3.11.2. Quelques chiffres sur la démolition et la réhabilitation	23
3.11.3. Coût de la vacance foncière liée à la démolition.....	23
3.11.4. Financements.....	23
3.12. Outils de planification.....	23
3.13. Collectivités territoriales	24
3.13.1. Place de la collectivité.....	24
3.13.2. Soutien financier	24
3.14. Innovation	24

4. Problématique et hypothèse	25
5. Précision des postulats	26
6. Cahors : entre évolution démographique et régulation du marché du logement.....	28
6.1. La ville de Cahors	28
6.1.1. Une situation géographique attractive.....	29
6.1.2. Une population constante et avec des évolutions internes	30
6.1.3. Des variations de ressources financières en fonction de la localisation.....	32
6.2. Un discours volontariste.....	32
6.3. Une planification réactive à l'évolution des besoins.....	35
6.3.1. Des documents d'urbanisme reliés entre eux	36
6.3.2. Une dynamique de périurbanisation marquée	37
6.3.3. Un parc existant frappé par la vacance et qui nécessite une requalification	38
6.3.4. Une production neuve en voie de régulation.....	50
6.3.5. Un accompagnement effectif pour l'accès au logement	54
6.4. Des acteurs qui travaillent de concert	56
6.5. De nombreuses initiatives innovantes	59
7. Montbéliard : entre évolution démographique et régulation du marché du logement	63
7.1. La ville de Montbéliard	63
7.1.1. Un territoire moins attractif que ses voisins.....	64
7.1.2. Une population qui diminue et qui vieillit	65
7.1.3. Des variations de ressources financières en fonction de la localisation.....	68
7.2. Un discours traditionnel	69
7.3. Une planification traditionnelle qui cherche à s'adapter à l'évolution des besoins	70
7.3.1. Des documents d'urbanisme reliés entre eux	70
7.3.2. Une concurrence importante avec le territoire de Belfort	71
7.3.3. Un parc existant frappé par la vacance et qui nécessite des opérations de démolition	71
7.3.4. Une production neuve en voie de régulation.....	80
7.3.5. Un accompagnement pour l'accès au logement	84
7.4. Des acteurs qui travaillent sur des segments de marché spécifiques	86
7.5. Quelques initiatives réfléchies	87
8. Saint-Etienne : entre équilibre démographique et gestion du parc existant	88
8.1. La ville de Saint-Etienne	88
8.1.1. Un territoire à la reconquête de son attractivité	88
8.1.2. Une population qui se stabilise tout en subissant des mutations internes	90
8.1.3. Des variations de ressources financières en fonction de la localisation.....	93
8.2. Un discours cadré avec quelques objectifs chiffrés	94
8.3. Une planification stratégique qui cherche à inclure toutes les communes de la métropole stéphanoise	95
8.3.1. Des documents d'urbanisme reliés entre eux	95

8.3.2. Un parc existant frappé par la vacance et qui nécessite des opérations de démolition	95
8.3.3. Une production neuve trop faible	101
8.3.4. Un accompagnement pour l'accès au logement	103
8.4. Des acteurs qui travaillent sur des segments de marché spécifiques	105
8.5. Des initiatives de grande ampleur	110
9. Bilan	111
10. Conclusion.....	112
Bibliographie de l'Etat de l'art.....	113
Bibliographie de Cahors.....	114
Bibliographie de Montbéliard	117
Bibliographie de Saint-Etienne	119

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Le pont du diable de Cahors	1
Figure 2 : Saint-Etienne.....	1
Figure 3 : Sochaux, site de PSA.....	1
Figure 4 : Centre-ville de Montbéliard.....	1
Figure 5 : Carte du zonage A, B, C	20
Figure 6 : Hiérarchisation de la tension du marché actualisée en 2009	21
Figure 7 : Localisation de Cahors en France.....	29
Figure 8 : La boucle du Lot, entourant le centre-ville de Cahors.....	29
Figure 9 : CA du Grand Cahors	30
Figure 10 : Situation du pôle urbain dans le Grand Cahors	30
Figure 11 : Graphique de l'évolution de la population de Cahors entre 2008 et 2018, pour deux catégories d'âges (inf. à 60 ans et sup. à 60 ans)	31
Figure 12 : Magazines de Cahors (le Grand Mag, Cahors Mag)	34
Figure 13 : Le guide de l'investisseur de Cahors.....	34
Figure 14 : Reportage du mardi 7 décembre 2021, pour le journal de 13h de la chaîne France 2.....	35
Figure 15 : SCOT Cahors et Sud du Lot	36
Figure 16 : Documents d'urbanisme qui définissent les orientations de la programmation du logement sur le territoire cadurcien.....	37
Figure 17 : Localisation de la vacance sur la boucle de Cahors.	39
Figure 18 : Bâtiment du centre-ville de Cahors en mauvais état, destiné à être rénové	40
Figure 19 : Logement indigne dans le parc privé cadurcien	40
Figure 20 : Inadéquation entre les caractéristiques du parc ancien et les besoins des habitants.....	40
Figure 21 : Parking relias en périphérie du centre-ville de Cahors.....	41
Figure 22 : Répartition des subventions sur la boucle de Cahors, entre le centre historique (2) et la partie un peu plus récente (1).	42
Figure 23 : Zonage de la CPA au niveau du centre-ville cadurcien.....	44
Figure 24 : Nouveau complexe cinématographique de Cahors, appelé 'le Grand Palais'	45
Figure 25 : Rénovation des ruelles du centre ancien de Cahors (2019).....	46
Figure 26 : Centre-ville de Cahors rénové (façades et rues refaites) (2021).....	47
Figure 27 : Acteurs locaux et nationaux qui soutiennent le programme Action Cœur de ville à Cahors pour le logement.....	48
Figure 28 : Démolition de logements sociaux du quartier de la Croix de Fer à Cahors	48
Figure 29 : Rénovation thermique des logements de Lot Habitat dans le quartier de Sainte-Valérie, à Cahors (2020).....	48
Figure 30 : Programmation temporelle des opérations engagées dans le domaine du logement.....	49
Figure 31 : Dynamiques principales en matière d'habitat pour chaque commune du Lot, entre 1999 et 2009	50
Figure 32 : Evolution de la production de logements neufs sur le territoire du Grand Cahors.....	51
Figure 33 : Répartition de la production de logements sociaux entre les différents organismes, sur le Grand Cahors, sur la période 2008-2016.	53
Figure 34 : Fluctuations des livraisons HLM sur le Grand Cahors, rachats et livraisons par à-coups en 2009 et 2016.....	53
Figure 35 : Campagne de promotion du label "logement jeune", à destination des propriétaires bailleurs	54
Figure 36 : Nouvelle résidence Gustave Saindou, à Cahors	55
Figure 37 : Le Palais de Via, maison d'arrêt jusqu'en 2012.	58
Figure 38 : Visite de la ministre Sylvia PINEL dans le Vieux Cahors (2015)	59
Figure 39 : Pont Valentré de Cahors sur la page de couverture du tome 2, Guide Vert Michelin "Sites et Cités remarquables de France" (édition 2021)	59

Figure 40 : programme européen Enerpat entre la France, le Portugal et l'Espagne.	61
Figure 41 : Localisation de Montbéliard et de Sochaux, en France	64
Figure 42 : Situation géographique de la ville de Montbéliard.....	64
Figure 43 : Situation du pôle urbain dans l'agglomération.....	64
Figure 44 : Site industriel automobile de Sochaux	65
Figure 45 : Diminution progressive de la population sur le territoire de Montbéliard, depuis les années 1970.....	65
Figure 46 : Evolution de la démographie dans les communes de PMA 72	67
Figure 47 : Documents d'urbanisme qui définissent les orientations de la programmation du logement sur le territoire de Montbéliard.....	70
Figure 48 : Répartition des logements sociaux au sein du pôle urbain	73
Figure 49 : Evolution de la vacance dans les communes du pôle urbain du PMA	75
Figure 50 : Démolition à la Petite Hollande, à Montbéliard	78
Figure 51 : Campagne de ravalement de façade dans le secteur à valeur patrimoniale	78
Figure 52 : Programmation temporelle des opérations engagées dans le domaine du logement.....	79
Figure 53 : Classement énergétique des logements du parc social	80
Figure 54 : Destination des logements neufs produits entre 2008 et 2013	80
Figure 55 : Habitat collectif (parc ancien) sans espaces extérieurs, sans place de stationnement, avec un DPE de mauvaise qualité.....	82
Figure 56 : Maison individuelle (construction neuve) avec espaces extérieurs et place de stationnement réservée.	82
Figure 57 : Grandes maisons abritant deux logements mitoyens.....	82
Figure 58 : Localisation de Saint-Etienne, en France	88
Figure 59 : Proximité entre les deux aires urbaines de Saint-Etienne et de Lyon.....	88
Figure 60 : Localisation de la commune de Saint-Etienne au sein de Saint-Etienne Métropole	89
Figure 61 : Musée de la Mine, à Saint-Etienne	90
Figure 62 : Ruban de manufacture stéphanoise	90
Figure 63 : Fusil d'assaut "le Famas", utilisé par l'armée française et fabriqué à Saint-Etienne.....	90
Figure 64 : Saint-Etienne, ville de design	90
Figure 65 : La Cité du Design, à Saint-Etienne.....	90
Figure 66 : Niveau d'attractivité en fonction du statut des communes dans la métropole stéphanoise	91
Figure 67 : Evolution du nombre d'étudiants sur la métropole stéphanoise entre 2001 et 2016.....	92
Figure 68 : Flux d'entrée et de sortie de la Métropole stéphanoise.....	92
Figure 69 : Documents d'urbanisme qui définissent les orientations de la programmation du logement sur le territoire de Saint-Etienne.....	95
Figure 70 : Répartition des logements sociaux en fonction des communes de Saint-Etienne Métropole	97
Figure 71 : Quartier prioritaire de La Cotonne à Saint-Etienne	99
Figure 72 : Répartition des démolitions à faire en fonction des communes de SEM, sur la période 2016-2026.....	99
Figure 73 : Réhabilitation de l'immeuble de la Condition des Soies en logements à Saint-Etienne (2012)	100
Figure 74 : Comparaison entre le nombre de logements prévus, le nombre de logements accordés et le nombre de logements commencés, sur le territoire de Saint-Etienne Métropole.....	101
Figure 75 : Effondrement de terrain en mars 2021 à Saint-Etienne	102
Figure 76 : Friche industrielle à Saint-Etienne.....	102
Figure 77 : Résidence étudiante Monet à Saint-Etienne (conventionnée pour les allocations au logement social)	103
Tableau 78 : Tarifs attractifs du parc privé en location dans le centre-ville de Saint-Etienne.....	104
Figure 79 : EHPAD à Saint-Etienne	104

Figure 80 : Figure 23 : Résidence Sénior située dans le quartier de Châteaureux et exploitée par Ovelia Source : lyonpoleimmo.....	106
Figure 81 : La tour Tésé, bâtiment à énergie positive Source : actu.Saint-Etienne	106
Figure 82 : Ancien bâtiment d'EDF qui va être réhabilité pour en faire une résidence étudiante....	107
Figure 83 : Réhabilitation de la Condition des soies par Créquy	107
Figure 84 : périmètre d'intervention de l'EPASE	108
Figure 85 : Nouvelle résidence étudiante à proximité de la Cité du Design	109

LISTE DES ABREVIATIONS

ABF : Architecte des Bâtiments de France
ADU : Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
APL : Aides Personnelles au Logement
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
CAF : la Caisse d'Allocations Familiales
CDC : Caisse des Dépôts et Consignations
CPA : Concession Publique d'Aménagement
DDT : Direction Départementale des Territoires
DPE : Diagnostic de Performance Energétique
EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EPASE : Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne
EPFO : Etablissement Public Foncier d'Occitanie
EPORA : Etablissement Public Foncier Ouest-Rhône-Alpes
ESH : Entreprise Sociale pour l'Habitat
FNAP : Fonds National d'Aide à la Pierre
HLM : Habitation à Loyer Modéré
INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
NPRU : Nouveau Programme de Rénovation Urbaine
OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain
OPH : Office Public de l'Habitat
PDH : Plan Départemental de l'Habitat
PIG : Programme d'Intérêt Général
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLS : Prêt Locatif Social
PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PMA : Pays de Montbéliard Agglomération
PNRU : Programme National pour la Rénovation Urbaine
POPAC : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés
PSLA : Prêt Social Location Accession
PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
PSP : Plan Stratégique de Patrimoine
QPV : Quartiers Politiques de la Ville
RLS : Réduction de Loyer de Solidarité
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SEM : Saint-Etienne Métropole
SPR : Site Patrimonial Remarquable
SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain
VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

1. Introduction

Les marchés détendus de l'habitat traduisent, en première approche, une situation dans laquelle l'offre de logements sur un territoire est supérieure à la demande en logements de ce même territoire. Cette situation, caractérisée par un fort taux de vacance entraîne de nombreux problèmes pour les différents acteurs qui interagissent sur ces territoires : les collectivités se trouvent confrontées à une dévalorisation de l'image du territoire qui est considéré comme n'ayant pas d'attractivité ; les bailleurs sociaux, qui sont souvent les derniers professionnels du secteur immobilier à rester sur place, doivent faire face à un fort taux de vacance qui menace leur santé financière ; les habitants ont le sentiment que leur territoire est laissé à l'abandon.

Si ces territoires ont toujours existé, ce n'est que très récemment que les différents problèmes évoqués précédemment ont fait surface dans le débat politique national. Ainsi, ce n'est que vers le milieu des années 2010 que la question des marchés détendus au niveau de l'habitat a commencé à poindre à l'échelle nationale.

Aujourd'hui, ces marchés détendus ont besoin de politiques de démolition et de réhabilitation. Si ces politiques existent déjà depuis les années 1980, notamment pour la rénovation des grands ensembles, elles n'ont pas été jusqu'à présent, destinées explicitement aux villes petites et moyennes qui constituent la grande partie des zones détendues.

Tout d'abord, nous nous intéresserons à la méthodologie de recherche, puis nous aborderons l'état de l'art qui vise à la fois à définir les termes du sujet ainsi qu'à présenter les différents éléments permettant d'aboutir à la problématique choisie et à l'hypothèse de travail retenue. Dans un deuxième temps, nous nous pencherons sur les interactions présentes entre les municipalités et différents acteurs en vue de soutenir l'innovation sur les marchés détendus du logement, à travers trois cas d'études : Cahors, Saint-Etienne et Sochaux-Montbéliard.

1. Méthodologie

Au cours de ce travail de recherche, nous allons étudier trois villes situées en territoire détendu : Cahors, Saint-Etienne et Sochaux-Montbéliard. Ce travail n'est donc pas une monographie. Nous analyserons et comparerons les différentes stratégies d'intervention de ces territoires au travers du discours porté par les politiques, des outils de planifications comme le PLH et des relations qu'entretiennent les différents acteurs entre eux. Pour cela, nous fonderons notre recherche sur des documents de natures diverses : outils de planifications, articles scientifiques, articles de journaux locaux, témoignages d'acteurs et discours politiques.

2. Etat de l'art

Au fil de cet état de l'art, nous aborderons le contexte de ces territoires détendus. Nous nous intéresserons à la manière d'identifier un territoire détendu en nous penchant sur les causes et les conséquences de cette décroissance. Les acteurs et leurs lignes de conduite seront également évoqués.

2.1. Politique de la ville : une politique destinée principalement aux grandes villes

2.1.1. Démolition et réhabilitation des zones prioritaires

Les problématiques de démolition et de réhabilitation auxquelles sont confrontées les petites et moyennes villes d'aujourd'hui, étaient déjà présentes dans l'univers de l'urbanisme des grandes villes dès la fin des années 1970 avec l'apparition de la politique de la ville.

Les OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat) créées en 1977 traitent principalement les logements anciens tandis que les HVS (opérations Habitat et Vie Sociale), également créées en 1977 sont destinées aux quartiers plus récents identifiés comme prioritaires et souvent constitués de grands ensembles. Les DSQ (Développement Social des Quartiers) ont pris la suite des HVS en 1984 afin de poursuivre cette politique de la ville destinée aux espaces prioritaires. Un des buts principaux de ces opérations est de réduire la vacance du parc de logements. En effet, si l'on s'intéresse par exemple aux logements sociaux présents dans la ville de Saint-Etienne dans les années 1980, l'élément déclencheur de la réhabilitation a été le taux de vacance qui, pour certains quartiers dépassait les 30%. En ajoutant « la crise économique, la montée du chômage et la part de plus en plus importante des loyers impayés, les sociétés d'HLM ont été effrayées par le spectre de la faillite » (Tomas, 1989).

Ainsi, dès les années 1970 et jusqu'à aujourd'hui, l'Etat a mis en place des outils permettant de répondre aux problèmes de vacance des villes de taille conséquente. Bien que certaines de ces stratégies d'intervention (telles que les OPAH) aient été ensuite dirigées vers des villes de taille plus restreinte, la volonté d'adapter les stratégies aux spécificités locales n'a pas été réellement développée.

2.1.2. Innovation architecturale en zone industrielle

Prenant appui sur les opérations de démolition et de réhabilitation, l'innovation architecturale dans les grandes friches industrielles a vu le jour à partir de la fin des années 1980. Si nous évoquons ici l'innovation architecturale, c'est à cause de la dynamique que ce type de procédé peut insuffler sur un territoire. Ces innovations architecturales ont surtout eu lieu dans les grandes zones industrielles en reconversion et ont permis de véhiculer une meilleure image du territoire concerné. Intéressons-nous donc à ce processus.

Si on utilise le terme « réhabilitation » pour parler de logements, on emploiera plutôt le terme « requalification » pour parler des friches industrielles. Est désigné comme friche industrielle « un terrain et un établissement qui se dégradent après avoir été abandonnés » (Tomas, 1995). Une apparition massive de friches industrielles ayant lieu à la fin de années 1970 et dans les années 1980, les municipalités ont tenté différentes pistes pour relever ce nouveau défi. Dans un premier temps, la démarche des élus a été de chercher des repreneurs pour l'activité industrielle, allant parfois jusqu'à « acheter les terrains et bâtiments concernés pour les louer ou les céder par compartiments » (Tomas, 1995). Cependant, pour de nombreux sites, la reconversion a été lente, voire n'a pas abouti. Des interrogations ont alors émergé sur la qualité des sites proposés. C'est à partir de ce moment que des « opérations de remodelage ou d'amélioration » (Tomas, 1995) du site ont vu le jour. Certaines de ces opérations ont même abouti à la destruction totale des bâtiments présents sur le site et à un remplacement des ces bâtiments par de la pelouse. Ce type d'opération, nommée « préverdissement », a permis de transformer un problème (l'impossibilité de reconversion des sites) en avantage (la constitution d'une réserve foncière pour la commune).

Par ailleurs, certains sites industriels, partiellement ou entièrement conservés, donnent lieu à un élargissement de la notion de patrimoine grâce à leur unicité. De grandes régions industrielles comme la Lorraine, le Nord ou l'agglomération stéphanoise voient alors certains de leurs sites industriels disposant d'une architecture originale, être considérés comme des éléments de patrimoine. Ils donnent

parfois lieu à des aménagements architecturaux qui viennent compléter l'ancienne structure (Tomas, 1995). Cette évolution de la notion de patrimoine est corrélée avec l'apparition de la question de l'identification du citoyen au lieu qu'il habite. Suite à la valorisation patrimoniale de ces sites, les habitants de ces anciennes zones industrielles ont alors éprouvé un sentiment d'appartenance à ce territoire dont l'image avait été valorisée grâce à l'innovation architecturale.

Aujourd'hui, l'innovation architecturale peut apparaître sous d'autres formes, en prenant par exemple comme thématique l'inscription du bâtiment dans la problématique du développement durable. C'est notamment le cas du concours d'architecture « Les immeubles à Vivre Bois » qui a sélectionné des projets de tours en bois. La construction de ces tours a débuté dès 2018 dans les métropoles concernées : Paris, Angers, Le Havre, Dijon, Saint-Etienne, Toulouse, ...

Si les politiques innovantes de réhabilitation, de démolition, de valorisation de l'existant ou de création ont pu voir le jour, elles concernent principalement les métropoles et très peu les villes petites et moyennes.

2.2. Domination des métropoles

Une des raisons pour lesquelles un intérêt particulier n'a pas été porté à ces villes petites et moyennes, est que l'agenda national des politiques d'aménagement est dominé depuis plus d'une quinzaine d'années par les métropoles. Il est question de renforcer le rayonnement et l'attractivité de ces dernières au niveau régional. Les villes moins importantes profiteraient alors de la croissance des métropoles grâce à la « théorie du ruissellement » (Dormois & Fol, 2017).

Le déclin persistant de certains territoires vient à poser des problèmes d'un point de vue politique. En effet, ce déclin suscite chez les habitants concernés un sentiment d'abandon de la part des pouvoirs publics. C'est ainsi que les villes moyennes, qui nécessiteraient des politiques ciblées, se sentent largement délaissées par l'Etat qui se préoccupe principalement des métropoles (Dormois & Fol, 2017).

3.3 Apparition récente de la thématique des marchés détendus sur le plan national

Si la décroissance touche une part importante des villes françaises, cette question n'a pas fait l'objet d'un débat ni d'une politique spécifique au niveau national pendant longtemps. Cependant, depuis le milieu des années 2010, plusieurs signes témoignent du fait que les territoires à marché détendu, ou, la dévitalisation des centres-villes, font de plus en plus partie des sujets montants dans le domaine de l'aménagement du territoire. Ce sont particulièrement les chercheurs, les médias et les professionnels de l'urbanisme qui se sont emparés de la problématique (Dormois & Fol, 2017).

Les processus qui ont permis de faire connaître la décroissance des villes moyennes et petites, ont suivi un certain nombre d'étapes. Ces villes ont tout d'abord vécu ce phénomène de zone détendue et se sont senties délaissées par les pouvoirs nationaux face aux nombreux problèmes qu'elles pouvaient rencontrer. Suite à ce constat, des acteurs locaux issus de ces marchés détendus ont décidé de se réunir pour entamer des discussions et échanger sur le sujet. La médiatisation de la problématique au niveau local a ensuite permis d'alerter les acteurs nationaux qui, aujourd'hui commencent à se pencher sur la question.

La décroissance urbaine est en particulier caractérisée par un déclin démographique lié à une situation de crise économique provoquée par la désindustrialisation ou la concentration de l'activité économique dans les espaces métropolitains (Dormois & Fol, 2017). Si cette décroissance de certains territoires n'est pas apparue plus tôt à l'agenda des affaires de l'Etat, c'est en partie à cause du caractère circonscrit qui lui était attribué. Il était convenu que ce phénomène, n'atteignant que des zones limitées du territoire français, était peu susceptible de se développer à travers tout le pays. C'est pourtant ce qui s'est passé. La décroissance démographique a gagné de plus en plus de villes en France (Rey-lefebvre I., 2015). Plus d'un tiers des aires urbaines sont touchées, soit 298 villes sur les

771 aires urbaines de France (Cauchi-Duval et al., 2017). Ce sont principalement des villes de petite ou moyenne taille qui ont perdu des habitants entre 2006 et 2011, notamment de jeunes ménages, au profit des métropoles.

La localisation de ces marchés détendus correspond souvent à celle des petites villes et des villes moyennes en décroissance, comme évoqué précédemment. Cependant, il existe également certains quartiers prioritaires des métropoles, qui, malgré les différents types d'interventions sur l'habitat, sont restés stigmatisés et sont aujourd'hui désertés (USH, 2015). Nous comprenons donc, par là-même, que les « zones détendues » constituent un terme relativement générique qui cache une disparité d'échelle (échelle du territoire pour les villes en décroissance, échelle de la ville pour les quartiers marginalisés) et une spécificité de chacune des zones étudiées (Tomas, 1995).

3.4. Spécificité des territoires

Ces zones détendues ont chacune des particularités et une histoire qui leur est propre. Si les techniques d'innovations et des stratégies de développement ont été particulièrement éprouvées en zone détendues, ces mesures ne peuvent s'appliquer de la même manière à des territoires souvent marqués par une perte d'emplois, un déclin de la population et le caractère aggravant de la périurbanisation. Une adaptation de l'urbanisme à ces territoires est nécessaire (Tomas, 1995).

Ces territoires demandent ainsi à ce que leurs spécificités soient prises en compte dans les dispositifs et modes de financement, ainsi que dans les besoins d'appui et d'accompagnement qui sont différents de ceux des territoires tendus (USH, 2015).

Cette reconnaissance de la spécificité de chaque territoire a évolué progressivement. Nous pouvons citer l'exemple de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) qui a adapté certaines de ses mesures aux territoires détendus. Ainsi, alors que la reconstruction des logements HLM démolis était une obligation dans le PNRU (Programme National de Rénovation Urbaine) de 2003, l'ANRU a clairement indiqué dans son NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) de 2014, que, dans les villes qui possèdent un marché détendu, le nombre de logements locatifs sociaux construits pouvait être inférieur au nombre de logements démolis (Dormois & Fol, 2017).

Nous pouvons donc dire que s'il n'existe pas de politique nationale consacrée à part entière aux villes et territoires détendus, certaines adaptations des politiques déjà en place ont eu lieu afin de tenir compte des particularités de chaque zone (Dormois & Fol, 2017). Cette adaptation est portée par l'inclusion et la collaboration de nombreux acteurs autour d'un même projet.

3.5. Acteurs

Les acteurs qui interviennent sur ces territoires ont souvent des perceptions différentes. D'un côté, les professionnels tels que les promoteurs sociaux ont une vue directe des effets des marchés détendus sur leur patrimoine. D'un autre côté, les élus (maires, présidents d'intercommunalités) sont réticents à qualifier trop négativement les situations locales. Un des enjeux majeurs est donc de construire une vision qui soit partagée entre les différents acteurs du territoire (USH, 2015).

3.5.1. Montée en puissance de la problématique des marchés détendus

Les premiers acteurs à se mobiliser ont été principalement les bailleurs sociaux dont le parc de logements se trouvait dans ces zones de marchés détendus, sujettes à de nombreux problèmes posés par la perte d'habitants. Confrontés à une montée de la vacance dans leur parc, les professionnels du secteur se sont regroupés en réseaux. Leur but est de partager leurs expériences sur différents terrains afin de trouver des adaptations possibles des outils juridiques et financiers existants, aux difficultés spécifiques de ces territoires. Ces acteurs locaux ont ensuite alerté les fédérations nationales de bailleurs sociaux (Dormois & Fol, 2017).

Prévenues par leurs adhérents qui faisaient face à de nombreuses difficultés dans ces zones détendues (augmentation de la vacance, augmentation des coûts de gestion, santé financière d'organisme en péril), elles ont organisé des études sur ces territoires, permettant ainsi de donner une visibilité sur la scène publique à ces territoires spécifiques (Dormois & Fol, 2017). Véritable manne d'informations, ces diagnostics permettent de dévoiler l'état réel de ces territoires et les propositions et stratégies envisagées pour redresser la situation et retendre le marché du logement en zone détendue. C'est notamment le cas de l'USH (Union Sociale pour l'Habitat), qui a été à l'initiative d'ateliers d'échanges et de coproduction de documents (diagnostics, enjeux, propositions) avec des acteurs locaux, dès le milieu des années 2010 (USH, 2015).

L'acquisition d'une meilleure visibilité pour ces territoires est cruciale, notamment dans le but d'obtenir la mise en place d'actions et surtout la mise en place de financements qui manquent cruellement (notamment pour la démolition), l'Etat ayant en effet tendance à orienter les financements vers les zones tendues (Rey-Lefebvre I., 2015).

D'autres actions menées par l'association Villes de France ou encore la Caisse des Dépôts ont permis de regrouper divers acteurs (élus, techniciens, experts) autour des problématiques auxquelles les villes en décroissance font face, telles que la revitalisation des centres-villes qui a été traitée lors d'un séminaire en 2016.

3.5.2. Importance de la négociation et de la collaboration

Pour que le projet soit réellement adapté au territoire qu'il couvre, le projet doit résulter de « l'expression d'une volonté politique » (Tomas, 1995) et d'une élaboration et mise en œuvre issues de concertations. « L'ensemble des acteurs urbains intéressés (responsables politiques, professionnels ou associations d'habitants) » (Tomas, 1995) doit ainsi entrer dans une démarche de participation au projet. Cette participation, parfois laborieuse, permet à terme, en cas de succès, d'aboutir à un compromis ou à une convergence des différentes parties prenantes.

Pour démolir, réhabiliter, ou construire de nouveaux logements (lorsque le marché le permet), les interactions entre acteurs et surtout leur interdépendance sont importantes. Bailleurs sociaux et collectivités territoriales sont amenés à négocier ensemble constamment. Ces jeux de négociations concourent à l'apparition d'une variété de situations et d'arrangements locaux. Les négociations entre les acteurs appartenant à différentes sphères (politique, organisation, marché), sont essentielles pour l'ancrage local des interventions envisagées (Bonneval & Pollard, 2017). Il y a là une stratégie de l'action qui varie en fonction de la représentation des objectifs et des politiques du logement que les élus se font au niveau de leur territoire, des intérêts qu'ils poursuivent, et des ressources dont ils disposent.

L'intensité des négociations locales va de pair avec l'importance de la coopération et la construction d'intérêts communs. La relation de confiance qui peut alors s'installer entre les acteurs permet de modifier l'horizon temporel des acteurs professionnels de l'habitat et de miser sur des relations à moyen voire long terme avec les élus locaux (Bonneval & Pollard, 2017).

3.6. Discours des politiques

Les actions et débuts de médiatisation évoqués précédemment montrent l'émergence de la décroissance des villes dans le débat public, sans pour autant mener de manière ferme à la création d'une nouvelle politique. Par ailleurs, lorsqu'il est traité, ce sujet est souvent évoqué à l'aide d'un vocabulaire relativement épuré de toute connotation négative, aspect auquel les élus portent une attention toute particulière. Ils cherchent en effet à ce qu'il y ait une reconnaissance de la spécificité de chacune des villes en situation de marché détendu, sans pour autant que celles-ci soient soumises à une stigmatisation (Dormois & Fol, 2017).

Dans les discours politiques, les termes de « marché détendu », de « déprise » peuvent apparaître ponctuellement, alors que les termes de « décroissance » et de « déclin » sont majoritairement exclus.

Le choix des mots utilisés pour caractériser ces zones semble être une question sensible pour les élus qui ne souhaitent pas marginaliser encore plus des territoires, dont les habitants ont le sentiment d'être déjà abandonnés par l'Etat (USH, 2015).

Si ces éléments de vocabulaire peuvent sembler anodins au premier abord, Michel Lussault et Jacques Lévy, considèrent qu'il est essentiel de prêter attention au discours des politiques car le discours révèle et exprime la volonté des acteurs.

3.7. Espoir de regain de croissance

Nous avons abordé l'aspect du discours qui est un point à prendre au sérieux. La volonté et l'état d'esprit des acteurs politiques sont traduits dans leurs paroles. C'est ainsi que nombre d'entre eux parlent de regain de croissance et espèrent voir leur ville où le territoire sur lequel ils exercent leur mandat, se relever rapidement et gagner en attractivité.

3.7.1. Tradition de la croissance

En évoquant la croissance comme le remède miracle à la problématique des zones détendues, ces élus s'insèrent dans la tradition française qui vise la croissance depuis les années 1980. En effet, à la fin des années 1980, dans un contexte d'émergence de la concurrence et de la compétition entre les villes, les élus s'emparent de la question de l'identité urbaine et fondent leur stratégie de promotion territoriale dessus. Ils élaborent des discours politiques porteurs d'une image concurrentielle basée sur l'attractivité du territoire (Tomas, 1995).

Ainsi, la possibilité d'un regain économique pour ces territoires en difficulté est toujours présente à l'esprit des élus et dirige souvent leur raisonnement, ce qui occulte parfois d'autres voies envisageables pour stabiliser et retendre le marché du logement sur ces zones (USH, 2015). Pour ces élus, la difficulté est d'envisager que leur ville puisse ne pas rentrer dans cette logique de croissance avec le développement de logements attractifs pour les catégories socio-professionnelles supérieures et pour les étudiants, l'aménagement de zones d'activité pour inciter les entreprises à s'installer, ... (Dormois & Fol, 2017).

Les élus ne tissent pas toujours un lien direct entre les questions du marché immobilier, de la démographie, de l'étalement urbain ou encore de la multiplication des projets de construction. Ainsi, s'il est possible d'évoquer la vacance structurelle et le besoin de démolir massivement des parcs de logements inadaptés et dégradés (car ce sont des constats bien visibles), il est plus délicat d'aborder la question du resserrement urbain (démolition sur des quartiers périphériques moins équipés et concentration de l'action de valorisation sur des secteurs péricentraux équipés) (USH, 2015).

3.7.2. Conséquences de cette volonté de croissance sur les territoires détendus

Il est à préciser que si les politiques nationales ne souhaitent pas pour l'instant s'emparer du sujet des villes en décroissance et des marchés détendus, elles ont tout de même une influence sur la situation actuelle. En effet, de nombreux bailleurs sociaux ont souligné les conséquences néfastes dans les territoires détendus des politiques axées sur l'augmentation de l'offre de logements (en utilisant la construction neuve). Si certains élus locaux avaient l'espoir que la création de nouveaux logements permettrait d'attirer de nouveaux ménages, ils ont pu faire rapidement le constat que les effets réels de cette politique étaient contraires à ceux attendus. Ainsi, l'offre supplémentaire de logements vient souvent submerger un marché local déjà gagné par la vacance et incapable d'absorber cette nouvelle vague de logements. Ce type de politique contribue alors à l'aggravation de la vacance et à la dévalorisation du parc de logements existants (Dormois & Fol, 2017).

3.7.3. Evolution de la vision des élus

L'absence de prise en compte des spécificités des territoires détendus a des conséquences catastrophiques sur le marché du logement. Cette absence de prise en compte se traduit par une occultation évidente du déclin urbain et, par conséquent, par une occultation de l'adaptation nécessaire des stratégies d'intervention (Dormois & Fol, 2017).

Or, la décroissance de ces villes est, dans la majorité des cas, amenée à durer car elle résulte de processus structurels lourds qui sont en œuvre (effet de la métropolisation sur les petites villes, vieillissement de la population, ...) (Dormois & Fol, 2017). Certains élus, suite aux tentatives avortées de relance de l'attractivité par la construction neuve, ont commencé à accepter la possibilité de passer par des stratégies adaptées, comprenant l'aération urbaine, avec la démolition des logements sociaux situés dans les quartiers les plus stigmatisés, avec l'intervention dans les quartiers anciens pour diminuer la densité de l'habitat tout en réduisant la vétusté, et avec la constitution de réserves foncières issues des terrains dont les bâtiments ont été démolis et qui n'ont pas vocation à être utilisés immédiatement. Toutes ces mesures sont à prendre dans un but premier : celui d'améliorer les conditions de vie des habitants des territoires concernés.

Ainsi, nous avons vu que si la réflexion des élus était d'abord fondée sur l'idée « d'un regain de croissance » avec la construction de bâtiments neufs, elle est maintenant en cours d'évolution vers « la stabilisation du marché » avec la démolition et la réhabilitation de l'existant. Les élus tendent donc à passer d'un premier objectif qui consistait à vouloir attirer de nouvelles populations, à un nouvel objectif qui vise à améliorer la qualité de vie de la population résidant déjà dans ces espaces (Dormois & Fol, 2017).

3.8. Causes des marchés détendus

L'évolution des zones détendues est fortement liée à leur histoire, marquée par la désindustrialisation, l'exode vers les métropoles ainsi que les départs de services, de bases de l'armée et de certaines administrations centrales suite au volontarisme rationalisateur de l'Etat (USH, 2015).

En effet, la politique de rationalisation de l'Etat accentua le phénomène de décroissance dans les petites et moyennes villes. Celles-ci, souvent dotées d'une sous-préfecture, d'un hôpital, d'une caserne militaire, de bureaux de postes, d'un tribunal ou de services administratifs se trouvèrent fort dépourvues quand la réforme de l'Etat fut venue. Dans les années 2000-2010, la restructuration des industries de défense, la réforme générale des services publics extérieurs de l'Etat, la réforme générale des politiques publiques, la réforme de la justice, la réforme de la carte hospitalière et la réforme de La Poste entraînèrent la suppression d'un grand nombre de structures au sein des agglomérations. Ce retrait de l'Etat a déclenché le départ de nombreux ménages qui contribuaient aux dynamiques locales des villes petites et moyennes et a renforcé les inégalités au sein des territoires dans l'espace national (Dormois & Fol, 2017).

3.9. Distinction entre zones tendues et détendues

Les zones dynamiques et tendues peuvent être caractérisées par une forte augmentation du nombre de ménages, de l'emploi et une part importante de construction neuve (Hoorens & Chodorge, 2012). Dans ces zones tendues, au niveau du marché du logement, la demande y est bien supérieure à l'offre. Ce type de territoire est représenté de manière emblématique par un certain nombre de grandes métropoles françaises (Lyon, Nantes, ...) (PACAUD & JEGOU, 2019). D'autres zones sont qualifiées de détendues au niveau du marché du logement.

3.9.1. Zones détendues

Selon le Ministère de la Transition écologique, une zone est détendue si l'offre de logements est suffisante pour couvrir les besoins en demande de logements.

L'Union Sociale pour l'Habitat souligne, quant à elle, qu'une des principales caractéristiques des zones détendues pour le marché du logement est le taux de vacance élevé. Cette vacance structurelle est notamment liée au fait que les logements disponibles sont pour la plupart vétustes ou ne répondent pas aux besoins des demandeurs.

Pour identifier un marché détendu, d'autres indicateurs comme « la perte des emplois sur l'agglomération et la démographie déclinante » sont également mis en exergue par l'USH.

Ainsi, ces zones de marché détendus paraissent peu attractives. Ce manque ou cette perte d'attractivité est souvent causé par une désindustrialisation couplée à un exode vers les métropoles et renforcé récemment par le départ de services, de bases de l'armée et de certaines administrations centrales (USH, 2015).

3.9.2. Cartographie

Deux zonages peuvent être utilisés pour localiser les marchés détendus :

- **Le zonage A/B1/B2/C qui s'intéresse principalement aux prix de l'immobilier.**

Dans ce type de zonage, les zones A et B1 sont considérées comme tendues et les zones B2 et C sont considérées comme détendues. Cependant, selon l'USH, un des écueils de ce type de classification, est la mise sous silence de la dynamique des territoires au profit de la tension actuelle des marchés.

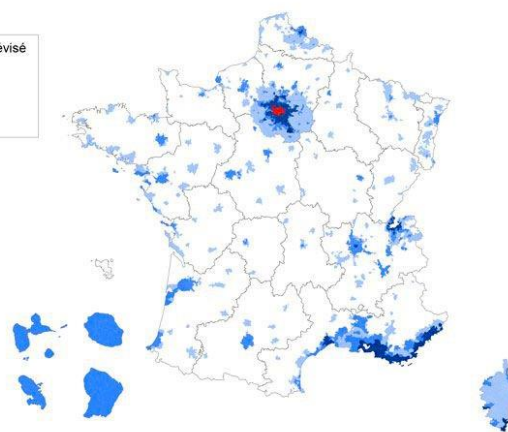
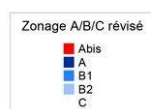


Figure 5 : Carte du zonage A, B, C
Source : ecologie.gouv.fr

Un autre indicateur peut être proposé pour tenir compte à la fois du niveau actuel de tension des marchés ainsi que de l'évolution de cette tension au cours du temps.

- **Le zonage créé par l'ANAH et Guy Taieb Conseil.**

Une échelle de 1 à 6 a été créée, les niveaux 1 et 2 (en gris et en bleu sur la carte) correspondant aux marchés détendus (Hoorens & Chodorge, 2012).

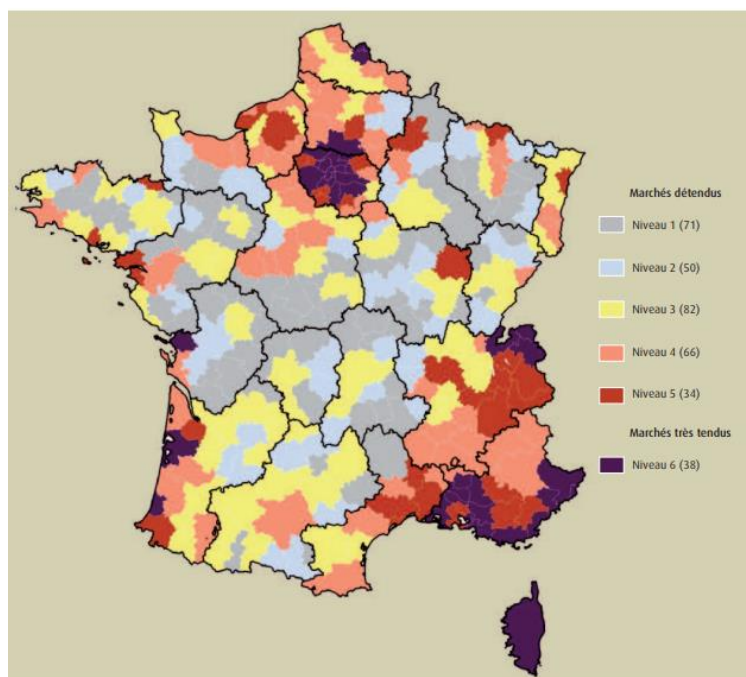


Figure 6 : Hiérarchisation de la tension du marché actualisée en 2009
 Source: EPLS 2008, PERVAL et CD Bien 2008, CNAF 2007, Filocom 2007
 MEEDDM DGI - Conception et réalisation GTC, janvier 2010

3.9.3. Indicateurs

3.9.3.1. Démographie & emploi

La démographie et l'emploi sont des indicateurs pertinents pour déceler et identifier les zones détendues : démographie déclinante et perte d'emplois. La démographie se traduit par des baisses de population plus accentuées dans les villes-centres et en péri-centre qu'en grande périphérie. Elle se traduit également par des tailles de ménages en baisse ainsi qu'un phénomène de vieillissement accentué (USH, 2015).

Par ailleurs, la baisse démographique de ces aires est liée aux dynamiques migratoires négatives (départ de la population) et non aux dynamiques naturelles qui restent positives (natalité positive). C'est la raison évoquée par les services nationaux pour justifier que la question semble moins préoccupante et ne susciterait pas d'intérêt au niveau national. Pour les acteurs nationaux, la réponse à la décroissance démographique doit être trouvée auprès des acteurs locaux par la mise en place de politiques volontaristes visant à renforcer l'attractivité des villes concernées (Dormois & Fol, 2017).

3.9.3.2. Vacance et conséquences

Dans les marchés détendus, la vacance structurelle au niveau de l'habitat s'installe dans le parc public comme dans le parc privé. Les habitats les plus touchés sont les logements collectifs, et l'habitat ancien du centre-ville. En matière de logements collectifs, les grands ensembles des années 1960-1970 dont l'architecture est très caractéristique (hauteurs élevées des bâtiments, répétition des formes, mauvaise qualité des espaces extérieurs) cristallisent particulièrement la vacance. Certaines typologies de bâtiments telles que les immeubles de 4 étages sans ascenseur subissent également une vacance élevée (USH, 2015). Suite à l'identification des produits rejetés par la population locale, des propositions d'éradication des produits les plus obsolètes sont faites.

Par le jeu des départs spontanés de populations, de rejet des quartiers les moins attractifs et les plus pauvres, on assiste à une catégorisation accrue des territoires, loin de la perspective de mixité. La

vitesse de propagation de la vacance doit être surveillée, car en quelques années elle peut atteindre des taux très élevés si aucune mesure visant à la contenir n'a été mise en place (USH, 2015).

Pour les organismes HLM, l'importance de la vacance limite les capacités d'investissement de ces organismes qui doivent faire face d'un côté à un manque de recettes des loyers, et d'un autre côté à des dépenses d'entretien ou de mise à niveau des locaux. Ainsi, lorsque la vacance dépasse 10%, le modèle économique du logement social est mis à mal (Rey-lefebvre I., 2015). La diminution des fonds propres des organismes accule également ces derniers dans le cas de situations requérant la démolition. Le coût de la démolition peut atteindre en effet des niveaux excessifs, que les organismes ne peuvent pas supporter. En dernier recours, certains pensent même que la seule solution, pour ne pas mettre en péril leur santé financière, est de murer les immeubles vides et de les conserver sur site. L'impact en matière d'image pour le quartier est alors dévastateur (Rey-lefebvre I., 2015).

3.10. Phénomène de périurbanisation

La périurbanisation aggrave le phénomène de vacance dans les centres-villes. Les villes de taille moyenne ont développé, comme les métropoles, une urbanisation extensive qui a pour effet de créer des contrastes entre les communes centres et les zones périphériques (USH, 2015). Tandis que les communes centres cherchent à réduire les impacts de la détente du marché, les communes périurbaines continuent d'autoriser des opérations de lotissements. La situation se dégrade avec des centres-villes qui se vident (population décroissante, fermeture de commerces) et qui croulent sous le poids économique des équipements publics urbains (en matière d'investissement et de gestion), tandis que les périphéries continuent d'accueillir de nouveaux arrivants souvent dirigés vers l'habitat individuel en accession. Ainsi, les territoires détendus sont confrontés au phénomène de périurbanisation : départ des ménages vers les communes périphériques pour l'accession à la maison individuelle, au détriment des centres-villes (USH, 2015).

3.11. Démolition & réhabilitation

La démolition et la réhabilitation sont deux stratégies qui peuvent être mises en place sur les marchés détendus pour améliorer la situation.

Selon F. Tomas, la réhabilitation est la « préservation d'un paysage urbain hérité, élevé au rang de patrimoine, avec lequel une part plus ou moins importante de la population s'identifie, et son renouvellement pour le rendre compatible avec l'évolution de la société sans être pour autant soumis au contrôle des architectes de bâtiments de France (ABF) » (Tomas, 1995). La réhabilitation a connu un essor à partir de la fin des années 1970.

3.11.1. Histoire de la réhabilitation

Suite au déroulement des OPAH qui se sont souvent révélées riches d'expérience, de nombreuses villes ont pris conscience « de l'originalité et de la valeur de l'habitat local dont la qualité patrimoniale n'était parfois reconnue que par les habitants » (Tomas, 1995). C'est dans ce contexte qu'émergent la revalorisation de l'habitat vernaculaire, le concept de quartier (Tomas, 1989) et la notion de réhabilitation qui vise à préserver le patrimoine urbain tout en œuvrant à le rendre compatible avec l'évolution de la société. Pour répondre à cette évolution de la société, la réhabilitation cherche à réintroduire de la mixité (sociale et fonctionnelle) au sein de ces quartiers, mixité qui a été malmenée par l'urbanisme fonctionnaliste qui juxtaposait les zones de même fonction. De nombreux acteurs se sont accordés pour reconnaître les « atouts de cette mixité : pour l'équilibre économique de la ville, certes, mais aussi pour celui de la société urbaine dans son ensemble » (Tomas, 1995). Dans le cas de la ville de Saint-Etienne, les organismes HLM qui ont cherché à remplir les immeubles vacants, se sont tournés vers la possibilité d'une mixité sociale des occupants (étrangers, femmes seules avec enfants, personnes âgées, étudiants). (Tomas, 1989)

3.11.2. Quelques chiffres sur la démolition et la réhabilitation

En 2015, le Directeur de la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat situe le taux de démolition du parc de logements sociaux existants entre 10% et 20%. Ce parc destiné à la démolition est souvent mal situé, obsolète, inadapté au vieillissement des locataires et coûte trop cher en charges car il possède une mauvaise isolation. Cela représente environ entre 8000 et 16 000 logements par an à démolir pendant 10 ans. La réhabilitation concernerait, quant à elle, 40% des logements sociaux déjà existants. (Rey-lefebvre I., 2015). Ces logements voués à la démolition ou à la réhabilitation sont, pour la plupart, situés dans des marchés détendus : un changement important de paysage sur ces espaces devrait ainsi avoir lieu d'ici une dizaine d'années (USH, 2015).

3.11.3. Coût de la vacance foncière liée à la démolition

Par ailleurs, si la démolition a non seulement un coût relativement élevé en elle-même, elle entraîne également des coûts supplémentaires par rapport aux terrains quelle libère. En effet, les fonciers libérés par les démolitions, génèrent une vacance foncière dont les coûts doivent être supportés en frais de portage par la collectivité ou l'organisme qui en est propriétaire. (USH, 2015). Cette vacance foncière qui fait suite à la démolition est une source d'inquiétude, et, par divers aspects (coût de portage, image de terrains vides qui ne serviront pas toujours à reconstruire les logements détruits) peut être un frein au démarrage d'une stratégie de démolition (USH, 2015).

3.11.4. Financements

La méconnaissance des marchés détendus au niveau national, pose des problèmes concernant les apports de financements (qui souvent sont nationaux : ex : ANAH, ANRU). Certains territoires peuvent bénéficier de ces subventions issues de l'ANAH et de l'ANRU, mais dans le cadre d'autres programmes (résorption de l'habitat insalubre, restaurations immobilières sur les logements très dégradés, revitalisation des centres-bourgs, ...) (Dormois & Fol, 2017). Ces dispositifs n'ont pas pour vocation première le soutien aux territoires détendus, mais les élus ont cherché tous les moyens mobilisables pour pouvoir intervenir sur leur territoire. Ainsi, si certains territoires détendus, peuvent accéder à des subventions en utilisant d'autres justifications que la décroissance, d'autres territoires n'y ont pas accès et s'enlisent dans des difficultés financières.

Le financement est une problématique importante pour ces territoires détendus, notamment pour financer la démolition des logements obsolètes. En effet, ces territoires détendus disposent d'un autofinancement très faible à cause de leur situation économique. Par ailleurs, le parc de logements ayant été peu renouvelé, on retrouve là-bas plus qu'ailleurs, de nombreux bâtiments des années 60-70 qui possèdent de l'amiante dans leur structure interne. Or, la déconstruction de bâtiments amiantés représente un surcoût non négligeable par rapport à des bâtiments sans amiante. Le besoin de fonds conséquents pour la démolition est donc encore plus prégnant.

3.12. Outils de planification

Face à ces évolutions (besoins en démolitions, réhabilitation, contrôle de la périurbanisation), les documents d'urbanisme ne fournissent pas toujours un cadre très adapté. Les PLH (Programmes Locaux de l'Habitat) sont parfois en décalage, prônant la construction de logements neufs alors que de nombreux logements déjà construits restent inoccupés ou échelonnant la programmation sur des temporalités relativement longues, qui se trouvent rapidement dépassées (USH, 2015).

Par ailleurs, les documents de planifications tels que le SCoT ou le PLU ne fournissent pas de limites claires permettant d'endiguer la périurbanisation et l'étalement urbain, phénomènes qui sont pourtant directement corrélés au dépérissement des centres (USH, 2015).

3.13. Collectivités territoriales

Dans ce contexte évolutif, les collectivités territoriales voient leur rôle changer et se positionnent sur de nouveaux créneaux en termes d'aménagement. Les acteurs partenaires des collectivités s'adaptent également aux besoins des territoires détendus.

3.13.1. Place de la collectivité

La place du politique dans l'univers du marché du logement a quelque peu évolué. Si les acteurs politiques locaux, tels que les collectivités territoriales restent des acteurs centraux, leurs objectifs et leurs moyens d'action changent. Les collectivités procédaient auparavant à des interventions directes en matière d'aménagement avec une initiative et une prise de risque situées du côté de la collectivité. Elles s'orientent désormais vers des interventions plus indirectes fondées sur l'instauration de coopérations et de partenariats avec les acteurs professionnels du secteur de l'habitat (Bonneval & Pollard, 2017). Ce sont des actions d'accompagnement et de régulation qui sont privilégiées. Ainsi, les acteurs publics tendent à passer d'un interventionnisme foncier à un encadrement réglementaire et à un suivi de l'approche opérationnelle des projets. Ces deux derniers modes d'interventions supposent que les collectivités soutiennent les acteurs de marché dans leurs activités tout en contrôlant leurs opérations (Bonneval & Pollard, 2017).

3.13.2. Soutien financier

Nous avons précédemment vu que la problématique du financement des opérations est un point clé dans la mise en œuvre des stratégies sur les territoires détendus.

Dans un contexte de réductions des budgets des collectivités territoriales, certaines villes connaissent des difficultés importantes concernant leurs ressources financières. Bien que peu de promoteurs et d'organismes bancaires se risquent aujourd'hui à rester ou à devenir des partenaires d'une ville en déclin, la Caisse des Dépôts (CDC), via sa filiale « la Banque des Territoires », a, quant à elle, saisi le créneau. Elle apporte un soutien et un accompagnement financier des villes qui s'engagent dans une démarche globale de revitalisation de leur centre. La CDC veille aussi à adapter aux besoins locaux, les offres qu'elle propose aux collectivités (Dormois & Fol, 2017). Les besoins ont évolué et sont désormais plus dirigés vers la valorisation de l'existant que vers l'investissement lourd dans du neuf. Dans ce nouveau cadre, a lieu un développement de services ayant pour but un soutien en ingénierie destiné aux collectivités locales (Dormois & Fol, 2017).

3.14. Innovation

Pour faire le lien avec la problématique et l'hypothèse qui vont être formulées, il est important de s'attacher à la définition du sujet au niveau du principe d'innovation.

Dans sa définition générale, l'innovation recouvre toute nouveauté qui a une valeur économique ou sociale. Elle résulte d'un phénomène complexe, large et diversifié et permet de répondre à des besoins en produisant une valeur ajoutée et en réduisant l'utilisation des ressources. Si la notion d'innovation est souvent abordée par l'approche de la technologie, elle recouvre cependant un champ beaucoup plus large relatif à la créativité. L'innovation a également un caractère collectif en termes de retombées (Hamdouch, no date).

Concernant la thématique des marchés du logement, l'innovation peut se trouver à la fois dans les politiques de l'habitat, dans les stratégies de promotion territoriale ou encore au sein de la conception même des logements avec une innovation architecturale.

4. Problématique et hypothèse

Afin d'apporter une attractivité aux territoires dont le marché du logement est détendu, des démarches adaptées à l'identité et à l'histoire du territoire sont nécessaires. Dans ce contexte d'adaptation des mesures d'intervention au territoire, la notion d'innovation semble être au cœur des solutions possibles. On s'intéresse donc à la manière dont cette innovation pourrait émerger et pourrait être soutenue au cours du temps.

Problématique : « Quels sont les processus permettant de soutenir l'innovation des marchés détendus du logement, afin de retendre ces marchés ? »

Cette problématique semble pertinente. En effet, qu'elle soit politique ou architecturale, l'innovation est essentielle pour les territoires détendus qui requièrent une adaptation des stratégies d'intervention pour prendre en compte leurs particularités. Pour que cette innovation émerge et perdure, il lui faut un support. Or, nous avons constaté que l'interaction entre la volonté municipale et les différents acteurs dans une démarche de participation semble être un des atouts essentiels de la dynamique de territoire. Nous émettons donc l'hypothèse suivante.

Hypothèse : L'innovation sur ces marchés du logements détendus est portée par une interaction entre la volonté municipale et la dynamique des différents acteurs.

Pour évaluer cette hypothèse, les trois cas d'études (Cahors, Saint-Etienne et Sochaux-Montbéliard) sont abordés selon différents angles.

Nous choisirons de nous appuyer tout d'abord sur le discours politique. En effet, le discours est un élément structurant des marchés du logement car il révèle le fondement idéologique et les intentions de la municipalité.

Ensuite, nous nous intéresserons à la planification de la politique de logements sur le territoire à travers l'analyse et la mise en œuvre plus ou moins réussie et entreprise des PLH.

Enfin, nous aborderons la question des acteurs qui sont des éléments déterminants pour la bonne mise en œuvre du PLH et le suivi du marché du logement sur le long terme.

5. Précision des postulats

Avant de nous intéresser aux trois cas d'étude que sont les villes de Cahors, Montbéliard-Sochaux et Saint-Etienne, il nous paraît souhaitable de préciser quelques points :

1) Trois villes et un marché du logement détendu

Dans l'introduction, un lien assez étroit a été tracé entre territoires en décroissance et zones détendues pour le marché du logement. Ainsi, lorsqu'un territoire est en décroissance, le marché du logement associé à ce territoire est souvent en peu actif : c'est par exemple le cas des villes de Sochaux-Montbéliard et de Saint-Etienne. Nonobstant, l'inverse n'est pas forcément vrai. Il est possible de constater un marché du logement détendu dans des territoires qui ne sont pas en déshérence : c'est notamment le cas de la ville de Cahors.

- ⇒ Les villes de Sochaux-Montbéliard et de Saint-Etienne possèdent un passé industriel très marqué. Avec les vagues successives de délocalisation et la politique de désindustrialisation de la France, ces zones sont devenues d'anciens bassins industriels, souffrant d'un certain délaissement par la population et en manque d'attractivité.
- ⇒ La ville de Cahors, quant à elle, est une ville de taille moyenne et relativement touristique. Le bassin de vie de Cahors attire toujours de nouveaux habitants, par effet d'héliotropisme ou du fait de la recherche d'une certaine qualité de vie (ville à taille humaine et site historique remarquable).

Le choix de ces trois villes a été motivé par leurs caractéristiques :

- En prenant uniquement les villes de Sochaux-Montbéliard et de Saint-Etienne, le lecteur aurait pu être amené à regrouper de manière indissociable le phénomène de zone détendue et les anciens bassins industriels. Le choix de Cahors permet ainsi de montrer que le marché détendu du logement ne touche pas seulement les anciens bassins industriels mais également des zones considérées comme attractives.
- Les villes de Sochaux-Montbéliard et de Saint-Etienne ont certes un passé industriel, mais elles ne sont pas de la même taille : Sochaux-Montbéliard est une ville de taille moyenne tandis que Saint-Etienne est une métropole. Le fait d'utiliser deux villes de taille différente pourrait permettre de savoir si les types d'actions mises en place pour répondre à la problématique de la zone détendue, peuvent être similaires ou peuvent différer en fonction de la taille de la ville. Les types d'actions sont-ils les mêmes ou existe-t-il des spécificités propres à chaque ville ?
- Enfin, les communes de Sochaux-Montbéliard et de Cahors ont des populations relativement proches, avoisinant les 20 000 habitants. Cela permettra de faciliter les comparaisons entre ces deux villes.

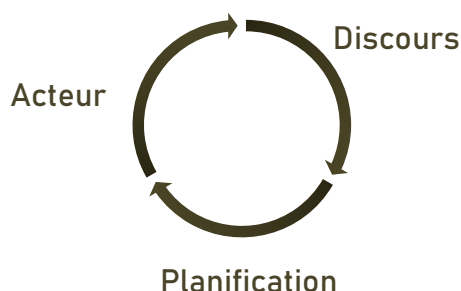
Villes	Cahors	Montbéliard	Saint-Etienne
Population	environ 20 000 habitants pour la simple commune et 40 000 habitants pour le Grand Cahors	environ 25 000 habitants pour la simple commune et 140 000 habitants pour l'agglomération du Pays de Montbéliard	environ 170 000 habitants pour la simple commune et 400 000 habitants pour la métropole stéphanoise
Zonage A/B/C	zone C	zone B2	zone B2
Prix moyen au m ²	1500€/m ²	1500€/m ²	1700€/m ²

Tableau 1 : Aperçu général des trois villes d'étude
Réalisation : Mathilde ALLERY
Source : INSEE et PLH

2) Discours, planification, acteurs : trois entités reliées par une même dynamique

Tout au long de ce travail d'étude, nous partons du postulat selon lequel le discours politique est un élément sur lequel il est possible de s'appuyer pour l'analyse du marché du logement. Pourquoi utilisons-nous le discours politique ? Selon le géographe Michel Lussault, professeur d'études urbaines à l'ENS de Lyon et directeur de l'Ecole urbaine de Lyon, « le discours doit être pris au sérieux ». Le discours des élus territoriaux est ainsi essentiel, car il annonce une politique qui sera par la suite évaluée. Ainsi, à la fin de leur mandat, les élus seront jugés sur le bilan qui découle de cette politique. La prise de parole, tant sur la forme (vocabulaire utilisé, tournures de phrases employées, ...) que sur le fond (objectifs fixés, actions et moyens proposés, ...) est une étape clé dans l'appropriation de la thématique du marché du logement. Elle sert au politique à « habiller le pragmatisme presque absolu de ses choix ».

Nous émettons également le postulat selon lequel ce discours est un acte politique qui sera suivi d'une planification portée par des documents d'urbanisme. Les plans (PLUI, PLH, SCOT, ...) sont en effet de plus en plus utilisés. Cela est notamment lié à l'augmentation de l'échelle à laquelle la planification est envisagée (intercommunalités, régions, métropoles, ...), à la multiplication des normes (transition énergétique, ...) et la production législative intense de ces dernières années (loi ALUR, loi ELAN, ...). Enfin, dans un dernier temps, nous considérons que les différents acteurs du territoire, en lien avec le marché du logement, établiront leurs agissements en fonction de ces documents de planification et tiendront des discours justifiant ces agissements.



Nous considérons également que chaque étape (discours, planification, acteurs) peut être le support d'une innovation sur le marché du logement.

6. Cahors : entre évolution démographique et régulation du marché du logement

6.1. La ville de Cahors

Pour effectuer ce travail sur la ville de Cahors, j'ai consulté des documents d'urbanisme (PDH, SCOT, PLH, PLUI, ...), des articles de presse et d'autres sources documentaires. J'ai également réalisé deux entretiens auprès de personnes connaissant bien la ville de Cahors.

- **Madame Constance FAVEREAU** (entretien du 15 décembre 2021) : aujourd'hui cheffe d'entreprise à la tête d'une société de marchand de biens située dans la région de Cahors, elle évolue dans les métiers de l'urbanisme depuis plus d'une vingtaine d'années. Après avoir été diplômée au CESA (Centre d'Etudes Supérieures en Aménagement [aujourd'hui, Polytech'Tours, DAE]), elle a d'abord travaillé à l'ADUC (Agence d'Urbanisme de Chinon), puis a évolué au sein de plusieurs emplois dans des collectivités du Sud de la France pour faire de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO). Son travail dans les collectivités et son engagement au sein de l'Association des professionnels de l'urbanisme de Midi-Pyrénées pendant plus de cinq ans, l'ont amenée à travailler en étroite collaboration avec les élus. Depuis plusieurs années, elle met ses connaissances du monde de l'urbanisme au service de la maîtrise d'œuvre. Elle dirige une société de marchand de biens qui œuvre pour la requalification d'anciens immeubles du centre-ville de Cahors.
- **Monsieur Michel SIMON** (entretien du 7 janvier 2022) : après avoir travaillé dans la région Cadurcienne dans le secteur public (organisme HLM), il a embrassé une carrière politique à Cahors. Entre 2008 et 2014, il a été adjoint au maire de Cahors en charge du développement urbain, puis premier adjoint au maire de Cahors et Vice-Président du Grand Cahors en charge de l'aménagement du territoire. Fort d'une expérience de plus de quarante ans dans le domaine du logement, en particulier dans le secteur public, il s'est engagé pour défendre une meilleure qualité de l'habitat. Il a cherché, tout au long de ces deux mandats, à favoriser l'accès à des logements dignes et salubres. Il a également porté de nombreuses initiatives en matière de rénovation thermique des bâtiments anciens et a participé à une étude européenne sur le sujet. Il a fait part de ses ambitions pour la ville de Cahors au cours de conférences nationales et internationales, de colloques dans le domaine de l'urbanisme et n'a pas hésité à contacter d'autres décideurs politiques pour faire fructifier les projets conçus pour Cahors.

Je tiens à remercier ces deux interlocuteurs qui m'ont accordé des entretiens riches d'informations et d'explications sur la ville de Cahors.

6.1.1. Une situation géographique attractive

Attractivité

La ville de Cahors se trouve dans le Sud de la France, au Sud du département du Lot, dont elle est la préfecture, et au Nord de la Région Occitanie. La ville cadurcienne est une ville à caractère patrimonial avec des bâtiments historiques protégés et un secteur sauvegardé. Elle bénéficie d'une certaine attractivité liée à l'héliotropisme et à son charme historique. Elle est traversée par le Lot qui forme une boucle reconnaissable, entourant le centre-ville de Cahors. La métropole la plus proche de Cahors est la métropole toulousaine, située à une centaine de kilomètres de Cahors (GRAND CAHORS, 2020).



Figure 7 : Localisation de Cahors en France

Réalisation : Mathilde ALLERY
Fond de carte : cartesFrance.fr



Quartier ancien :

- bâtiments imbriqués
- forte densité d'habitation
- ruelles étroites
- parc privé majoritaire

Figure 8 : La boucle du Lot, entourant le centre-ville de Cahors
Source : Cahors Mag

Organisation administrative



Figure 9 : CA du Grand Cahors

Source : région Occitanie

La commune de Cahors fait partie d'une Communauté d'agglomération, appelée le Grand Cahors et datant de 2017. Elle est composée de 36 communes, s'étend sur près de 600 km² et compte plus de 40 000 habitants. Cette agglomération comporte un pôle urbain regroupé autour de Cahors et de Pradines, des communes périphériques et des communes plus rurales (GRAND CAHORS, 2020 & DREAL OCCITANIE, 2020).

6.1.2. Une population constante et avec des évolutions internes

Un Grand Cahors attractif et une ville-centre qui stagne

Concernant la démographie, le Grand Cahors est un territoire qui démontre son attractivité par une croissance démographique. Le cadre de vie (cité historique, région ensoleillée, ...) attire de plus en plus de retraités ou d'actifs proches de la retraite. En moyenne, ce sont environ 350 nouveaux habitants/an qui s'installent sur ce territoire. Cependant, malgré cette attractivité du Grand Cahors, la ville de Cahors voit sa population stagner à 20 000 habitants depuis plus de dix ans.

Un phénomène de périurbanisation qui modifie le poids démographique de la ville-centre ...

Le pôle urbain (Cahors-Pradines) concentre, à lui seul, 56% de la population du Grand Cahors. Cependant, le poids du pôle urbain tend à baisser année après année. Depuis dix ans, un phénomène de périurbanisation sévit très fortement dans la région de Cahors, notamment au Sud de Cahors. Tandis que le poids démographique du pôle urbain est passé de 61% à 56%, celui de la couronne périurbaine n'a cessé d'augmenter, en passant de 31% à 34% (GRAND CAHORS, 2018).

... et qui modifie la répartition de la taille des ménages sur le Grand Cahors

Nous pouvons dire que sur le territoire du Grand Cahors, les spécialisations résidentielles s'accroissent. Le fort développement de la couronne périurbaine a été porté par des familles qui souhaitent s'installer dans cette zone. Cela a conduit à un desserrement résidentiel, en dehors de l'armature des services. Les personnes âgées et les personnes vulnérables se sont, quant à elles, repliées sur le pôle urbain de Cahors. Par exemple, 62% des personnes vivant seules sur l'agglomération habitent à Cahors (GRAND CAHORS, 2018). Ainsi, nous pouvons observer que la composition des ménages varie en fonction de la localisation. C'est dans la périphérie Sud de Cahors que la taille des ménages est la plus grande avec 2,5 personnes par ménage. A l'opposé, les ménages de la ville-centre comptent en moyenne 1,9 personne par ménage et 47% d'entre eux sont composés d'une seule personne. En vingt ans (1982-2014) sur la ville-centre, le nombre de personnes par ménage est passé de 2,6 à 1,9 (INSEE). Cette évolution de la typologie des ménages présents en centre-ville souligne la spécialisation de Cahors dans l'accueil des ménages de petite taille.

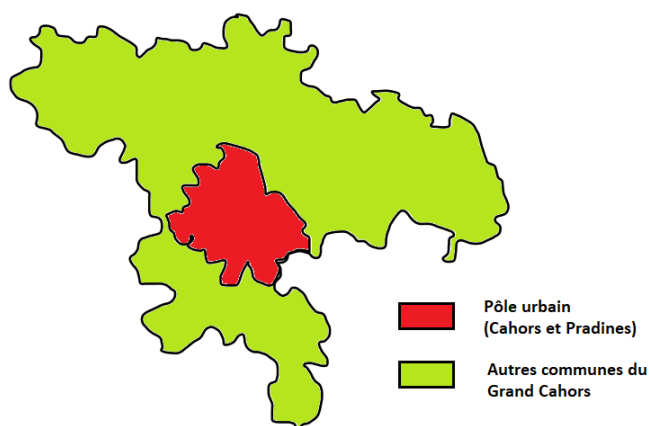


Figure 10 : Situation du pôle urbain dans le Grand Cahors

Réalisation : Mathilde ALLERY

Vieillesse de la population

La démographie cadurcienne est caractérisée par un vieillissement de la population et une diminution des classes d'âges les plus jeunes. Ainsi, bien qu'entre 2008 et 2018, la ville de Cahors ait maintenu une population globale d'environ 20 000 habitants, la répartition interne de cette population entre différentes classes d'âges a évolué. Depuis 2008, les catégories d'âges inférieures à 60 ans ne cessent de diminuer, tandis que les catégories d'âges supérieures à 60 ans continuent d'augmenter. Ainsi, bien que certains jeunes restent attirés par Cahors, la ville fait face à un vieillissement de sa population.

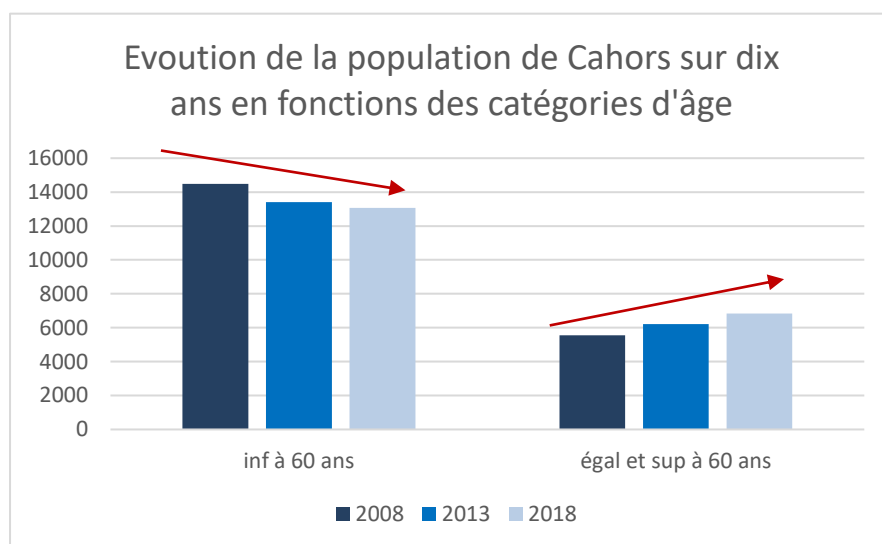


Figure 11 : Graphique de l'évolution de la population de Cahors entre 2008 et 2018, pour deux catégories d'âges (inf. à 60 ans et sup. à 60 ans)

Réalisation : Mathilde ALLERY

Source : INSEE

Nous pouvons même souligner que cette dynamique de vieillissement est départementale car, en France, le Lot se situe en deuxième position après la Creuse, dans le classement des départements dont le taux de seniors est le plus élevé.

Cahors fait face à des modifications internes de sa démographique :

- **vieillesse de la population** (diminution de la part des jeunes et augmentation de la part des personnes âgées)
- **diminution de la taille des ménages** (personnes âgées veuves, montée des séparations et des divorces, ...)
- flux internes de population : **départs du centre de Cahors** vers les communes périphériques
- **spécialisations résidentielles** : la ville-centre accueille plutôt des ménages de faible taille (personnes seules : étudiants, personnes âgées, célibataires, ...) tandis que la périphérie regroupe les ménages de taille plus importante.

6.1.3. Des variations de ressources financières en fonction de la localisation

A Cahors, la part des ménages fiscaux imposables est de 46%. Cela signifie que plus de la moitié des ménages fiscaux ont un revenu annuel inférieur à 10 064€. Près d'un quart des ménages cadurciens vit sous le seuil de pauvreté. Cette pauvreté se concentre notamment dans le centre historique de Cahors ainsi que dans les quartiers anciens d'habitat social de Cahors. Les zones périphériques sont moins concernées.

6.2. Un discours volontariste

Un discours qui s'appuie sur les documents d'urbanisme

La ville de Cahors montre depuis près de dix ans une forte volonté politique de rénovation qui a débuté au niveau du centre-ville cadurcien. Aujourd'hui, cette volonté d'amélioration du parc de logements s'étend à toute la commune de Cahors ainsi qu'aux communes du Grand Cahors.

Une telle volonté politique, sur un temps aussi long, est plutôt rare pour une commune de la taille de Cahors. Il faut rendre justice aux efforts et à la persévérance des élus qui se sont engagés dans cette voie. Pour mener à bien leur mission dans le domaine de l'habitat, les élus de ce territoire n'hésitent pas à s'appuyer sur des documents d'urbanisme.

Madame Geneviève LASFARGUES, Vice-Présidente du Grand Cahors en charge de l'habitat et de la politique de la ville, a fait le constat que « l'offre des logements n'est pas bien adaptée aux besoins des personnes seules, des personnes âgées et des personnes à faibles revenus. » Selon elle, le PLH en cours d'élaboration « permettra de fixer les objectifs à atteindre en matière d'habitat : nouveaux logements à produire, réhabilitation du parc existant, offre de logements locatifs et sociaux, place d'hébergement pour les personnes âgées ou les jeunes, ... ». Elle insiste sur le fait que « le PLH et le PLUI sont deux démarches complémentaires » (GRAND CAHORS, 2018).

Ainsi, nous pouvons constater que les documents d'urbanisme sont évoqués comme outils de planification et de gestion de l'habitat sur le territoire de Cahors et de son agglomération. Les responsables locaux n'hésitent pas à citer dans leur discours ces documents (PLUI, PLH, ...). Ces derniers représentent donc un élément sur lequel les politiques peuvent s'appuyer pour renforcer et étayer leur discours.

Par ailleurs, les discours des politiques s'adaptent véritablement aux caractéristiques du territoire. Les politiques ont conscience de l'attractivité de leur territoire, et mettent cet avantage en avant. Cependant, ils n'entretiennent pas pour autant le mythe de la croissance indéfinie. Les orientations du PLH montrent par exemple que la politique de l'habitat cherche à réguler la construction neuve et n'hésite pas à imposer certaines démolitions dans le cas de logements insalubres. Nous pouvons souligner que si cette ligne de conduite peut se permettre d'être relativement ferme, c'est parce qu'en parallèle de celle-ci, une politique très volontariste de rénovation avec de nombreuses aides, a été mise en place par la municipalité.

« Pour qu'une politique de rénovation fonctionne, il faut à la fois des incitations (les subventions) et aussi des sanctions (l'expropriation). En effet, les subventions ne suffisant pas à faire bouger certains propriétaires, il a fallu prendre des mesures de dissuasion pour que les immeubles insalubres soient remis en état.

- Tout d'abord, nous avons ciblés les **marchands de sommeil**, qui représentent un problème relativement bien ancré à Cahors. Nous avons fait un exemple en réussissant à exproprier un marchand de sommeil bien connu de la municipalité. Le bien a été revendu à un investisseur local qui a restauré l'immeuble et a permis l'installation de familles. Après avoir réussi cette expropriation, j'ai fait en sorte de communiquer sur cette affaire et j'ai pris cet exemple comme modèle jusqu'à la fin de mes fonctions politiques. Le but était de faire connaître aux propriétaires les conséquences qu'ils encouraient en cas de refus d'amélioration de leur bien : les propriétaires seraient expulsés de chez eux et perdraient leur bien.

- Ensuite, nous avons mis en place une **Concession Publique d'Aménagement (CPA)**. Cette CPA a permis d'étudier le centre-ville et de préparer les potentielles expropriations. Cette mesure de dissuasion a fait indirectement pression sur les propriétaires récalcitrants qui se sont empressés de faire des travaux, de peur de perdre leur bien.

La combinaison de ces deux techniques de dissuasion a fonctionné, et de nombreux propriétaires se sont décidés à effectuer des travaux sur leurs biens. »

Monsieur Michel SIMON

Une visibilité du discours et de ses résultats

Il est important que la politique de rénovation et les résultats de celle-ci puissent être visibles du grand public. Pour cela, des opérations de communication doivent être menées.

Pour une ville qui veut retendre son marché du logement, une bonne visibilité sur Internet est un atout majeur. Une présentation avantageuse de la ville avec la description claire du projet d'aménagement de la ville est un **facteur d'attractivité**.

« Le but dans une politique d'aménagement doit être clair, visible et défini en amont. »

*Madame Constance
FAVEREAU*

Le site internet du Grand Cahors est une plateforme de communication pour la municipalité. Contrairement à certains sites municipaux qui se contentent de publications minimalistes, le Grand Cahors use de ce moyen de communication pour diffuser toutes ses campagnes de promotions (rénovation énergétique, label logement jeunes, ...), l'avancée des travaux de certains sites et les opérations terminées (dans des onglets réservés ou dans des magazines publiés en ligne : Cahors Mag, Grand Mag, ...).

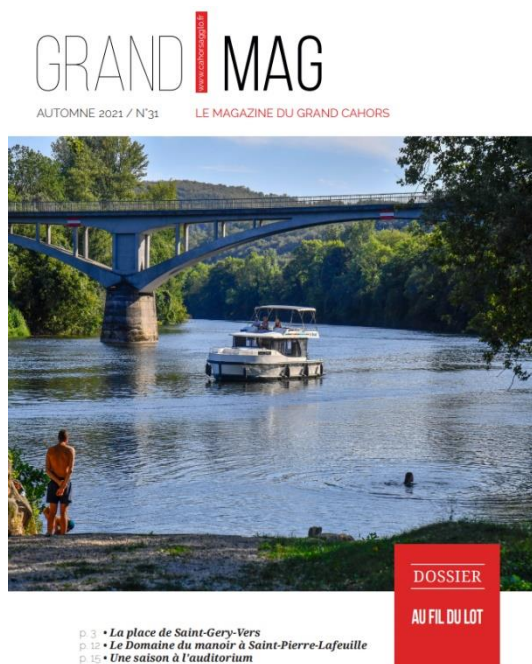


Figure 12 : Magazines de Cahors (le Grand Mag, Cahors Mag)
Source : cahorsagglo.fr

« Lorsque j'ai cherché à investir, j'ai cherché des informations sur différentes villes, en allant sur internet. Le site internet de la ville de Cahors était très bien fait et présentait de manière claire le projet de ville. Des documents étaient consultables directement sur le site : guide de l'habitat, guide de l'investisseur, ... Parmi toutes les villes que j'ai regardées, la ville de Cahors était la seule ville de la région à proposer un **guide de l'investisseur**. »

Madame Constance FAVEREAU



Figure 13 : Le guide de l'investisseur de Cahors
Source : cahorsagglo.fr

La ville de Cahors bénéficie également d'une visibilité grâce aux actions nationales engagées sur son sol. Ainsi, en décembre 2021, la chaîne de télévision France 2 a pris comme sujet de reportage, la rénovation du centre-ville de Cahors dans le cadre du programme Action cœur de ville.



Figure 14 : Reportage du mardi 7 décembre 2021, pour le journal de 13h de la chaîne France 2.
Immeuble rénové, place Chapou.
Source : france.tv

Cette émission a permis à la ville de Cahors de gagner en visibilité et de donner l'opportunité au discours politique des élus locaux d'être diffusé à plus large échelle.

« Les **collectivités territoriales** font la promotion du marché du logement auprès des entreprises (cadre de vie, qualité de vie, ...). Ensuite, les **entreprises locales** qui se sont implantées sur le territoire cadurcien, n'hésitent pas à s'impliquer directement dans le logement pour attirer des **salariés**. »

Madame Constance FAVEREAU

La promotion du territoire et du marché du logement se fait par l'implication conjointe de différents acteurs. C'est une chaîne d'acteurs qui se met en place.

6.3. Une planification réactive à l'évolution des besoins

« Dans les **villes de taille moyenne**, comme la ville de Cahors, l'action publique peut encore programmer l'aménagement du territoire, ce qui est très difficile dans les villes de la taille d'une métropole. Dans les grandes villes, il y a trop de nouvelles personnes qui arrivent par an : il est difficile de gérer toute cette population. Ainsi, lorsque les plans d'urbanisme sont finis, ils sont déjà caducs : tout est déjà en retard (réseaux, équipements publics, ...) car la population a fortement augmenté entre l'ébauche des plans et la validation de ces plans. A Cahors, ce n'est pas le cas. De plus, à Cahors, tous les services municipaux échangent entre eux, les gens se connaissent. La taille de la ville moyenne favorise ce lien entre les services. »

Madame Constance FAVEREAU

Les villes de taille moyenne auraient donc certains avantages par rapport aux grandes agglomérations : l'avantage de pouvoir programmer à long terme une politique de l'habitat et l'avantage de pouvoir disposer d'une meilleure communication interne entre les différents services.

6.3.1. Des documents d'urbanisme reliés entre eux

Département du Lot

A l'échelle du département, nous pouvons citer le PDH (Plan Départemental de l'Habitat) qui fixe les grandes orientations de l'habitat (DEPARTEMENT DU LOT, 2016).

Regroupement d'intercommunalités : Sud du Lot

A l'échelle du Sud du Lot, s'applique le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), qui regroupe 112 communes et quatre intercommunalités. Il a été validé en 2017.

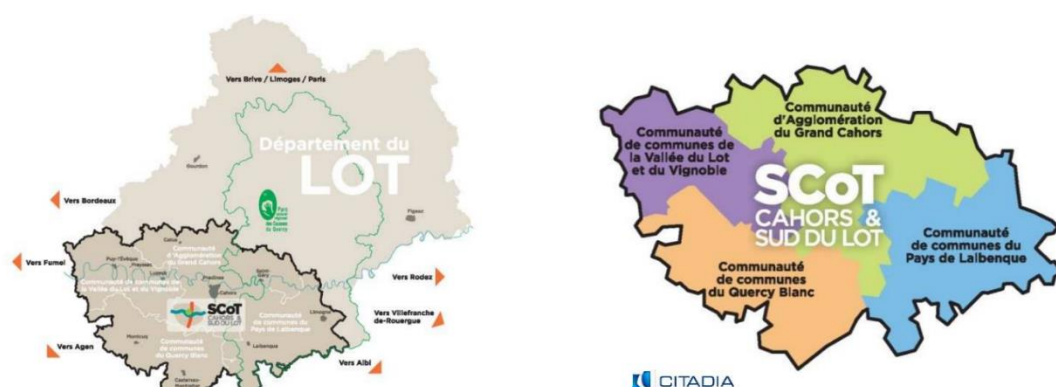


Figure 15 : SCOT Cahors et Sud du Lot
Source : PLH du Grand Cahors

Communauté d'agglomération : Grand Cahors

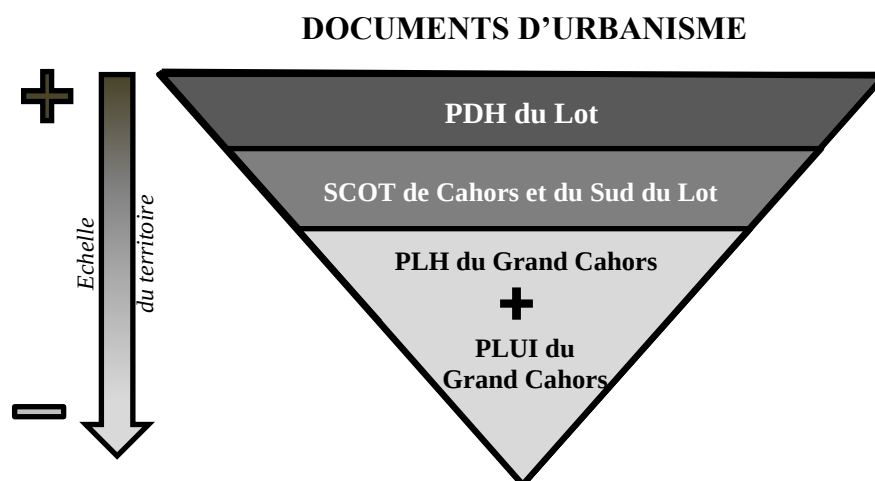
Sur le territoire du Grand Cahors sont définis le PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) et le PLH (Programme Local de l'Habitat).

Afin d'homogénéiser la production de logements et la répartition de l'offre sur le territoire du Grand Cahors, il a été envisagé de créer un PLUI. Le PLUI, comme le PLH, sont des documents d'urbanisme qui dépassent les limites communales, et qui permettent de construire une vision collective. Ces documents sont des outils pour réguler le marché du logement à une plus grande échelle. L'élaboration du PLUI a débuté en 2016. Le périmètre du PLUI couvrira l'ensemble des communes du Grand Cahors. En novembre 2021, les élus du Grand Cahors ont voté le bilan de la concertation et l'arrêt du PLUI. Plusieurs étapes doivent encore avoir lieu (consultation des communes, enquête publique, ...) avant que le PLUI ne soit totalement approuvé.

Les objectifs du PLUI en termes de logement visent à tenir compte de l'évolution démographique et des orientations du PLH :

- prendre en compte le vieillissement de la population
- favoriser la mixité sociale
- maîtriser la consommation de foncier en zone périurbaine
- poursuivre la reconquête du patrimoine bâti vacant, en particulier dans le centre-ville de Cahors.

Le PLH, quant à lui, fixe des objectifs sur six ans, sur la période 2018-2023.
Tous ces documents d'urbanisme sont articulés entre eux.



*Figure 16 : Documents d'urbanisme qui définissent les orientations de la programmation
du logement sur le territoire cadurcien
Réalisation : Mathilde ALLERY
Source : PLH du Grand Cahors*

6.3.2. Une dynamique de périurbanisation marquée

Le desserrement résidentiel et l'extension des mobilités domicile/travail

Depuis une dizaine d'années, le territoire du Grand Cahors fait face à une augmentation importante de la périurbanisation. Les emplois étant concentrés sur la ville-centre (Cahors et Pradines) et les personnes occupant ces emplois habitant majoritairement dans les communes périphériques, la distance parcourue lors des mobilités domicile/travail tend à croître significativement. Ce choix des actifs d'habiter hors du pôle urbain, entraîne une extension des migrations pendulaires et pose la question de l'attractivité résidentielle de Cahors (GRAND CAHORS, 2018). Le processus est le suivant : les jeunes qui s'installent dans la ville-centre quittent Cahors dès que leurs moyens leur permettent d'accéder à la propriété en périphérie.

58% des actifs
qui travaillent dans
l'unité urbaine de
Cahors n'y habitent
pas.

*Source : PLH du Grand
Cahors 2018-2023*

- 1) Ils sont jeunes actifs ou en formation et ne vivent pas encore en couple. Leur choix de lieu de résidence s'oriente souvent vers le centre-ville de Cahors, ce qui confirme la spécialisation de la ville de Cahors dans l'accueil des personnes seules.
- 2) Lorsque ces jeunes disposent d'une situation familiale et professionnelle stable, beaucoup d'entre eux migrent au sein du Grand Cahors, ou même encore plus loin. Le marché du foncier étant relativement ouvert en périphérie (disponibilité des terrains, prix accessibles), ils quittent le centre et vont s'installer en périphérie. Ce changement de lieu d'habitation est aussi l'occasion pour ces ménages de devenir propriétaires. En effet, l'avancée dans leur carrière professionnelle leur permet désormais de franchir le cap de l'accession à la propriété. Cette périurbanisation entraîne un desserrement résidentiel, parfois même au-delà de l'armature des services de l'agglomération.

Une périurbanisation qui entraîne une concurrence entre les communes et entre les types d'habitat

La diffusion de la périurbanisation dans les communes périphériques du pôle urbain est favorisée par l'offre abondante et relativement abordable de terrains à bâtir en périphérie.

En effet, pour maintenir leur croissance démographique, les communes périphériques mobilisent une offre importante de foncier à bâtir, espérant ainsi attirer de nouveaux ménages. Beaucoup d'entre elles vont même jusqu'à anticiper la demande, en proposant de nombreux programmes d'aménagement de lotissements. Bien que cette initiative soit raisonnée et fondée sur la perspective d'un développement du territoire communal, le cumul des projets sur toutes les communes révèle des risques de surabondance de logements. Cette stratégie vient même à créer un climat de concurrence entre Cahors et les communes qui l'entourent, dans le but d'attirer de nouveaux habitants. Par ailleurs, cette stratégie amène également un autre type de concurrence : la concurrence entre la production nouvelle et le parc ancien. Cette concurrence se fait au détriment des logements du parc ancien qui sont souvent déclassés par rapport aux nouvelles exigences des habitants, puis délaissés (GRAND CAHORS, 2018).

Dynamiques :

- **Concurrence entre le parc ancien et la production nouvelle**
- **Concurrence entre Cahors et les communes périphériques pour l'attrait de nouveaux habitants**

6.3.3. Un parc existant frappé par la vacance et qui nécessite une requalification

6.3.3.1. Le parc existant

Le parc de Cahors est constitué d'environ 12 800 logements (INSEE, 2018).

Au sein du Grand Cahors, la répartition entre les habitants ayant un statut de propriétaires et ceux ayant un statut de locataire, est inégale. Nous pouvons distinguer une grande différence entre le pôle urbain de Cahors-Pradines et la périphérie. Dans le pôle urbain, le taux de locataires est de 50%, tandis qu'en périphérie, il est de l'ordre de 20%. Les ménages les plus pauvres ayant souvent un statut de locataire, cela confirme le fait que Cahors concentre un certain nombre de ménages en difficultés. Le parc de logements de petite taille est très important à Cahors. Entre 2008 et 2013, le nombre de logements de petite taille a augmenté de 5%. En effet, la baisse des prix de l'immobilier a incité les investisseurs à acheter à bas prix de grands logements et à les diviser en petits logements. Par ailleurs, la production défiscalisée des petites surfaces a contribué à faire croître le nombre de logements de petite taille. Cette orientation de l'offre a un impact sur la structure de la population de la ville-centre. Il est plus difficile pour les familles de s'y loger (GRAND CAHORS, 2018).

Parc privé

Les niveaux de loyers sont souvent restés stables, voire revus à la baisse. Cette évolution débouche sur un rendement financier locatif faible, qui permet de moins en moins aux propriétaires de dégager les investissements nécessaires à l'entretien de leurs biens et au maintien d'une certaine attractivité du centre-ville ancien. Les logements se dégradent, ce qui entraîne une rotation rapide des locataires dans les logements de Cahors. La population de locataires a tendance à changer régulièrement de lieu d'habitation : les locataires ne restent pas de manière pérenne et ont un parcours chaotique, notamment pour les plus défavorisés d'entre eux. Chaque année, c'est près d'un quart des locataires du parc privé de Cahors qui changent de logement, contre un dixième pour les locataires du parc locatif public.

Parc public

89% des logements sociaux du Grand Cahors se trouvent dans le pôle urbain (Cahors-Pradines), ce qui représente environ 2500 logements sociaux. Nous observons donc une certaine concentration de logements sociaux au sein même de la commune de Cahors. Ce parc HLM propose de bas niveaux de loyers et les logements sont de plus en plus fréquemment attribués à des personnes qui constituent la frange la plus fragile économiquement de la clientèle HLM. Cette dynamique pose des enjeux de mixité au sein de l'habitat public. Afin d'enrayer cette évolution, la ville souhaite que le parc HLM puisse être de meilleure qualité. Le contrat de ville, en faveur des quartiers prioritaires et signé en 2015, a pour but d'axer son action sur la requalification des cités d'habitat social anciennes. Lot Habitat, un organisme HLM très présent à Cahors, a comme objectif la réhabilitation de certaines de ses résidences et la reconstruction de certains logements dans les quartiers prioritaires.

6.3.3.2. Le phénomène de vacance

Sur la commune de Cahors, le phénomène de vacance est un des éléments essentiels à prendre en compte dans la politique de l'habitat. En effet, la vacance structurelle (plus de 5 ans), touche près d'un tiers des logements vacants sur la commune.

Evolution de la vacance globale

Le taux de vacance, après avoir augmenté jusqu'en 2013, où il a atteint 14,7%, semble progressivement baisser. En 2018, il était de 13,6%. Nous pouvons considérer que cette baisse est une baisse effective, car, si le parc total de logements a augmenté sur Cahors, le nombre de logements vacants en valeur exacte, a lui, bien diminué. En 2013, il y avait 1823 logements vacants, contre 1748 logements vacants en 2018. Il est probable que la politique de requalification du centre-ville de Cahors, portée par l'OPAH-RU qui a débuté en 2015, a eu des effets bénéfiques sur la résorption de la vacance (INSEE, 2018).

Localisation de la vacance

La vacance est notamment présente en plein cœur de ville, dans le quartier ancien.

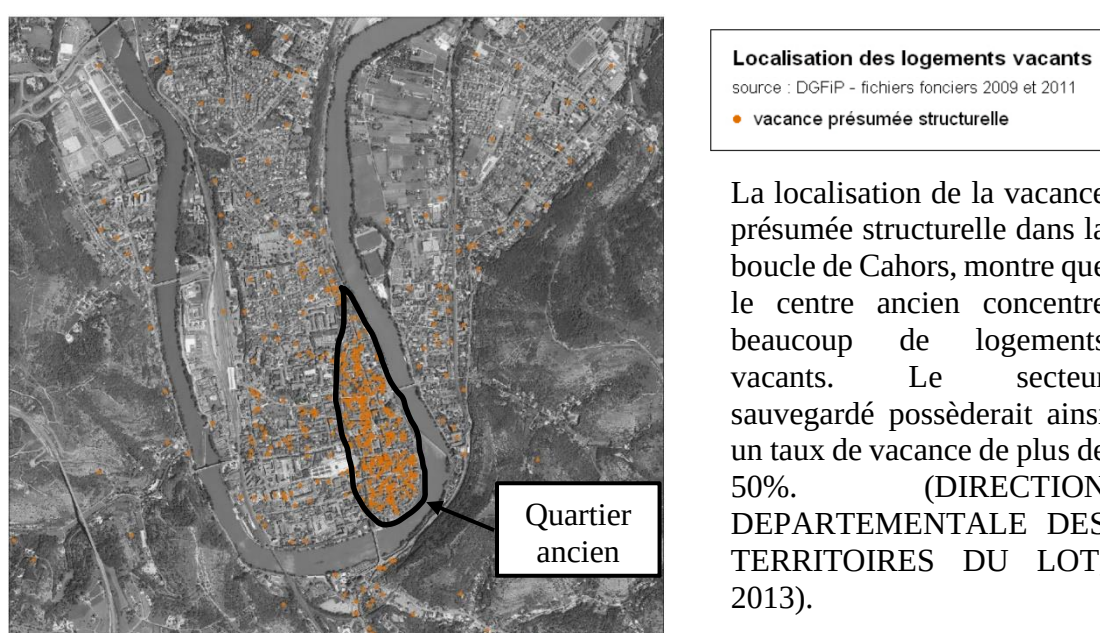


Figure 17 : Localisation de la vacance sur la boucle de Cahors.
Source : DDT du Lot

Caractéristiques de la vacance

- Une vacance qui touche en premier le parc privé situé dans le centre-ville ancien.
- Une vacance contenue dans le parc HLM.



Figure 18 : Bâtiment du centre-ville de Cahors en mauvais état, destiné à être rénové
Source : ladepeche.fr



Figure 19 : Logement indigne dans le parc privé cadurcien
Source : ladepeche.fr

Conséquences de la vacance

La vacance, lorsqu'elle dure trop longtemps (vacance structurelle à partir de 5 ans), a des conséquences importantes sur le territoire :

- dégradation de l'image du quartier ancien où le taux de vacance est élevé
- dévitalisation du centre-bourg de Cahors, fermeture de commerces

Explication du taux de vacance

- surproduction de logements notamment dans les zones périphériques
- délaissement de l'ancien au profit du neuf
- logements non adaptés aux besoins.

Caractéristiques du parc ancien

- Surreprésentation des logements indignes
- Prix trop élevés
- DPE souvent mauvais
- Pas d'ascenseur
- Pas de places de parking
- Logements encastés les uns dans les autres, bâtiments imbriqués

Figure 20 : Inadéquation entre les caractéristiques du parc ancien et les besoins des habitants

Source : PLH, entretien avec Madame FAVEREAU

Besoins enregistrés

- Logements salubres pour un prix abordable
- Bonne performance énergétique
- Ascenseur (surtout pour les personnes âgées qui recherchent un appartement dans le centre pour être proches des services)
- Places de parking réservées (demandés principalement par les actifs, ...)
- Petits logements (demandés par les jeunes, les personnes âgées seules, ...) et grands logements (demandés par les familles)
- Logements à très faible loyer (demandés par les personnes ne disposant pas de revenus élevés : étudiants, personnes âgées seules, ...)
- Présence d'un espace extérieur (balcon, terrasse, jardin, ...)

Petit aparté sur le stationnement : un problème typique du quartier ancien

Dans le quartier ancien, il existe un problème de stationnement. En effet, les maisons anciennes ne possèdent pas de garage. Par ailleurs, le quartier ancien est caractérisé par une forte densité de bâti, avec des rues étroites. Ces éléments ne facilitent pas le stationnement. Ce problème de stationnement participe à l'alimentation du phénomène de vacance dans le centre ancien. La ville de Cahors a donc décidé d'agir en proposant des parkings gratuits en périphérie de la ville de Cahors. Les riverains peuvent y garer leur véhicule et rejoindre le centre-ville à pied ou en empruntant les transports en communs. Parallèlement à cette initiative, les rues du centre-ville sont progressivement piétonnisées.



Figure 21 : Parking relais en périphérie du centre-ville de Cahors

Source : cahorsagglo.fr

Gestion de la vacance

Le PLH indique que la requalification des logements vacants sera privilégiée pour répondre à la demande de logements. En effet, d'un côté, il existe une demande de logements non négligeable et d'un autre côté, il existe déjà des logements disponibles et vacants sur le territoire. Ainsi, au lieu de percevoir la vacance comme une tare, les politiques locaux analysent cette situation comme un levier d'action pour requalifier et diversifier l'habitat dans les secteurs déjà équipés et proches des services, tout en satisfaisant les attentes des habitants. Par ailleurs, la requalification d'anciens logements permet de limiter la consommation d'espaces et l'empreinte écologique liées à la construction neuve, ainsi que la surabondance de logements individuels en périphérie qui entraîne une détente du marché du logement. La reconquête du parc de logements vacants sur la ville de Cahors est estimée à 15-20%, ce qui représente au total 100 à 125 sorties de vacance entre 2018 et 2023. Cet objectif élevé tient compte du gisement important de logements vacants de la ville-centre et de la dynamique de rénovation engagée par l'OPAH-RU dès 2015 (GRAND CAHORS, 2018).

6.3.3.3. Une requalification encadrée des logements

Parmi les 5 orientations stratégiques du PLH 2018-2023 du Grand Cahors, les orientations B et C montrent à quel point la prise en compte de l'habitat déjà présent est essentielle, au sein des parcs tant publics que privés.

→ Orientation stratégique B : « Requalifier et rééquilibrer l'habitat social [...] »

→ Orientation stratégique C : « Promouvoir des centres anciens durables et renforcer l'attractivité du parc existant ».

Ainsi, si la construction neuve est toujours d'actualité, une attention toute particulière est portée sur le parc existant, par exemple à travers la requalification et la rénovation des logements anciens.

« J'ai fait en sorte de mobiliser les organismes HLM, les investisseurs privés, les aides de la ville, du Grand Cahors et les aides de l'Etat pour arriver à financer cette politique de rénovation. »

Monsieur Michel SIMON

Quartiers prioritaires

Pour les quartiers prioritaires de Cahors, un Contrat de ville a été mis en place entre 2015 et 2020 afin favoriser par exemple, la mixité sociale de l'habitat, les opérations de renouvellement urbain et la réhabilitation des logements.

Quartier ancien

Concernant le centre ancien, la question de la qualité énergétique des logements est très importante. C'est la raison pour laquelle un PIG (Programme d'Intérêt Général) a été engagé afin de rénover thermiquement les logements du parc privé ancien. Par ailleurs, une OPAH-RU (Renouvellement Urbain) a été programmée au centre de l'agglomération, afin de requalifier et de renouveler le bâti. A cela s'ajoute le programme Action Cœur de ville qui accompagne la ville de Cahors dans la revitalisation progressive de son centre-ville.



« Cahors a été la 5ème ville à bénéficier d'une ORT (Opération de revitalisation de Territoire). L'ORT permet d'être éligible au dispositif Denormandie dans l'ancien, un outil puissant de réhabilitation de l'habitat via l'investissement locatif. »

Monsieur Michel SIMON

▪ L'OPAH-RU

La première phase de l'OPAH-RU qui a eu lieu entre 2015 et 2020 a été un véritable succès. Elle a permis la réhabilitation de plus de 700 logements (85% au sein du parc privé et 15% au sein du parc public) (CAHORSAGGLO, 2015). Cette réhabilitation a pu avoir lieu grâce à des aides financières :

- aides de l'ANAH (pour les propriétaires bailleurs comme pour les propriétaires occupants)
- aides complémentaires des collectivités :
 - prime « fusion de petits logement pour faire des logements familiaux »
 - prime « sortie de vacance »
 - prime « accession à la propriété » ou prêt à taux zéro bonifié
 - prime « Enerpat – Ecorénovation »
 - ...

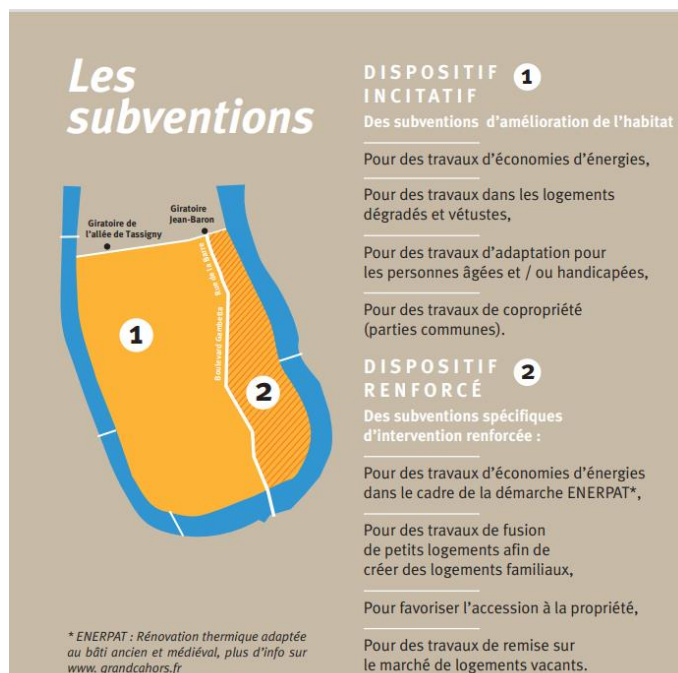


Figure 22 : Répartition des subventions sur la boucle de Cahors, entre le centre historique (2) et la partie un peu plus récente (1).

Source : Cahors Cœur d'agglo

La répartition des subventions se fait en fonction des opérations de rénovation prévues (énergie, assainissement, ...), du devenir du logement (accession à la propriété, location, sortie de vacance, ...) et en fonction de la localisation du logement. Ainsi, dans la boucle de Cahors, deux secteurs ont été distingués. Le secteur historique (2), dispose des mêmes subventions que celles du secteurs (1), auxquelles s'ajoutent des subventions spécifiques. La municipalité a en effet fait le choix de renforcer les dispositifs d'aides sur le secteur sauvegardé, afin d'inciter fortement les propriétaires à améliorer leur bien (GRAND CAHORS, 2020 & CAHORS, 2017).

Un accompagnement technique gratuit a également été proposé aux propriétaires par le Grand Cahors. C'est le bureau d'études toulousain URBANIS, engagé comme prestataire, qui a pour vocation d'accompagner les habitants, de la conception jusqu'à l'achèvement des travaux. Ce bureau d'études a l'habitude de travailler pour le compte de collectivités, sur des opérations de programmation de rénovation de l'habitat, en particulier dans les quartiers anciens.

« Les aides de Cahors ne concernent pas uniquement l'attribution de financements. Pour aboutir à un changement du centre-ville cadurcien, c'est toute une organisation qui a été pensée : **simplification des démarches administratives, accompagnement des propriétaires, mesures réglementaires incitatives**, ... Par exemple :

- Au lieu de devoir déposer un dossier adressé à chaque organisme délivrant des subventions (Etat, Région, Département, ...), le propriétaire qui souhaite obtenir des subventions pour la remise en état de ses façades n'a qu'un seul dossier à déposer. C'est la ville de Cahors qui gère les interfaces avec les différents organismes. Par ailleurs, le taux élevé de subvention est obtenu en contrepartie d'un objectif de qualité (travail avec ABF).
- Pour l'aide à la fusion de logements pour des logements familiaux : un propriétaire qui décide de fusionner deux studios en un T1 bis ou en un T2 au centre-ville peut obtenir 5000€. De plus, il est maintenant interdit de diviser les logements en petits logements comme cela était le cas auparavant.
- Nous avons également instauré une taxe sur les logements vacants. »

Monsieur Michel SIMON

« Depuis les années 1970, les opérations programmées permettent de rénover les bâtiments mais elles ne se préoccupent pas véritablement de l'environnement de l'habitat. Pourtant, l'environnement global participe à la « qualité d'habiter », un des facteurs essentiels pour faire revenir les habitants dans la ville. C'est la raison pour laquelle nous avons tenu à ce que la politique de rénovation du centre-ville cadurcien prenne en compte à la fois **l'amélioration intérieure du bâtiment** (programmes de rénovation thermique,...), **l'amélioration extérieure du bâtiment** (fonds façade, ...) ainsi que de **l'environnement global** (amélioration des espaces publics : éclairage, déchets,... ; développement des commerces ; implantation de nouveaux équipements : piscine d'hiver, cinéma, ... ; piétonnisation du centre-ville,...). »

Monsieur Michel SIMON

Il est intéressant de noter que grâce à cette OPAH-RU, un certain nombre de logements ont été rénovés par effet d'entraînement. Cela montre que la dynamique de rénovation a bien fonctionné et a incité certains propriétaires à améliorer leur bien.

« Au total, plus de 700 logements vacants, vétustes ou indignes ont été rénovés depuis 2015, dont 250 par effet d'entraînement. C'est un succès très bénéfique pour la ville, tant pour le cadre de vie que pour l'attrait touristique. Nous observons même un retour progressif des familles en centre-ville. »

Monsieur Michel SIMON

▪ La Concession Publique d'Aménagement (CPA)

La Concession Publique d'Aménagement (2017-2021) a pour objectif principal de restructurer ou de réhabiliter des immeubles ou groupes d'immeubles particulièrement dégradés sur le centre-ville de Cahors. Un partenariat financier et technique est conclu entre la Ville de Cahors, le Département du Lot, la Région Occitanie, l'Etat et l'Agence Nationale d'Amélioration de l'habitat. L'EPF d'Occitanie est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement. Le but est de recréer des conditions d'attractivité pour les biens identifiés,

et de les remettre sur le marché de la location ou de la vente. Cependant, cette démarche engendre un certain nombre de coûts. Afin d'assurer la faisabilité de telles opérations, le partenariat établi permet notamment de prendre en charge les déficits générés par la différence structurelle entre les prix de sortie et ceux pratiqués sur le marché cadurcien (GRAND CAHORS, 2018).

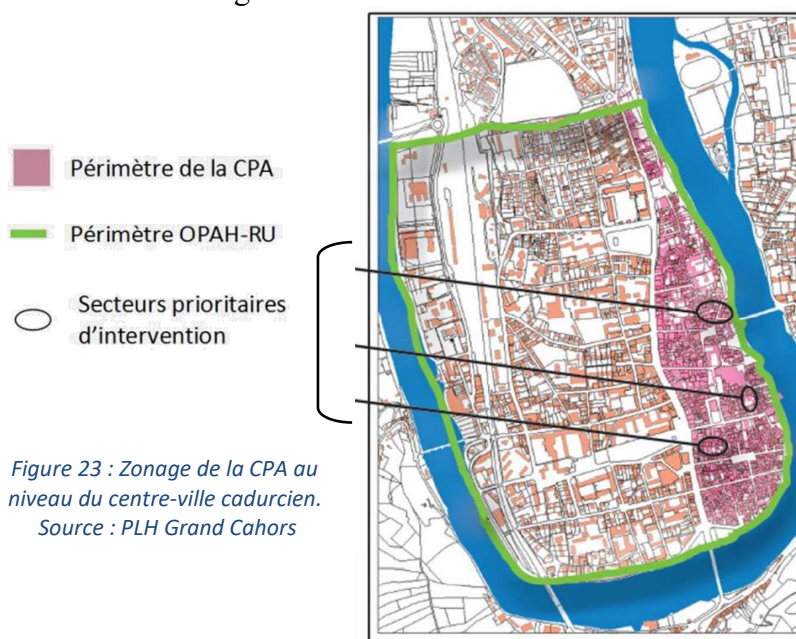


Figure 23 : Zonage de la CPA au niveau du centre-ville cadurcien.
Source : PLH Grand Cahors

▪ Le Programme Action Cœur de ville

Le programme Action Cœur de ville a pour but la revitalisation des bourgs grâce à des actions dans différents domaines. A Cahors, le programme Action Cœur de ville porte sur l'habitat, l'économie et l'espace public en général (ACTION CŒUR DE VILLE, 2018).

« Le marché du logement dépend de plusieurs choses : la qualité des logements, le dynamisme économique, l'image de la ville, la présence de services en centre-ville, ... Le logement est certes un élément-clé, mais il est en lien avec tout le reste. Le marché du logement n'est pas le seul élément pour expliquer le caractère tendu ou détendu d'un territoire. »

Madame Constance FAVEREAU

Concernant l'environnement immédiat de l'habitat, plusieurs questions sont traitées :

- les activités commerciales (rénovation, modernisation et développement des espaces commerciaux) et les services (implantation d'un complexe cinématographique, création d'une maison de services, accès à internet par le Wifi et la fibre optique, création d'un tiers-lieu pour les télétravailleurs).
- ⇒ La présence de commerces et de services de qualité incite les habitants à résider dans le pôle urbain.



Figure 24 : Nouveau complexe cinématographique de Cahors, appelé 'le Grand Palais'
Source : lafabriquedelacite.com

- l'accessibilité (systèmes d'information dynamiques pour le stationnement)

- ⇒ Une meilleure gestion du stationnement incite les habitants venir et à résider dans le pôle urbain.
- les espaces publics (aménagement du site patrimonial remarquable : aménagement des rues et ruelles, revêtement de sol, signalétique à la fois touristique et locale, mobilier urbain, éclairage public, ...)
- ⇒ Une valorisation des espaces publics améliore la qualité de vie des personnes résidant dans le pôle urbain.



*Figure 25 : Rénovation des ruelles du centre ancien de Cahors (2019)
Source : medialot.fr*

Concernant l'habitat, le programme Action Cœur de ville (2018-2022) reprend un certain nombre d'initiatives que la ville de Cahors avait déjà mises en œuvre par ses propres moyens dès 2014-2015. Les financements apportés par Action cœur de ville permettent ainsi de poursuivre les initiatives précédemment engagées, notamment celles de l'OPAH-RU « Cœur d'agglo » (ACTION CŒUR DE VILLE, 2018).

1) Continuer de réhabiliter et de restructurer l'habitat en centre-ville

- Maintien du renouvellement des logements du centre ancien en opérant des fusions de petits logements, et en apportant des aménagements supplémentaires (ascenseur, loggia, ...) pour favoriser le retour des familles.
- Gestion des surcoûts qui existent entre la valeur du foncier et des travaux, et les valeurs du marché.

3) Poursuivre « l'opération façades »

Cette « opération façades » a été lancée en 2012 par la municipalité cadurcienne. Cette initiative est devenue un outil phare de la stratégie « Cahors Cœur d'agglo ». Grâce à des subventions qui leur sont attribuées, les particuliers peuvent remettre à neuf leurs façades. De nombreuses façades du site patrimonial remarquable ont pu ainsi être rénovées, pour un total de plus de 2 millions d'euros. De plus, les travaux et la maîtrise d'œuvre sont assurés par des entreprises locales, ce qui apporte un soutien conséquent à l'économie et à l'emploi à l'échelle du Grand Cahors. Les politiques qui ont lancé cette action considéraient que l'aspect des façades étaient un élément essentiel de l'image de la ville. Cela est notamment vrai dans le quartier ancien, où les rues sont très étroites : la surface de façade est alors bien plus importante que la surface de rue.



*Figure 26 : Centre-ville de Cahors rénové (façades et rues refaites) (2021)
Source : lafabriquedelacite.com*

PARTENAIRES PUBLICS du programme Action Cœur de ville à Cahors (domaine de l'habitat)

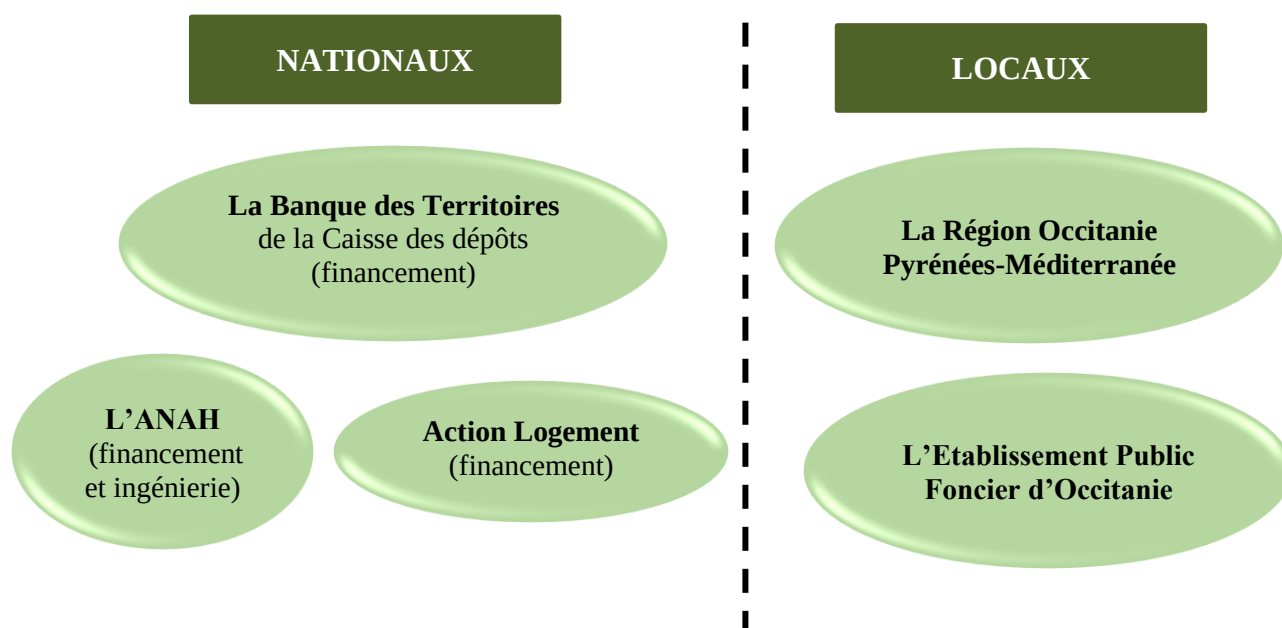


Figure 27 : Acteurs locaux et nationaux qui soutiennent le programme Action Cœur de ville à Cahors pour le logement

Réalisation : Mathilde ALLERY

Source : Fiche Action Cœur de ville de Cahors, 2018

Logements sociaux

Pour la requalification de logements sociaux, des opérations d'acquisition-amélioration sont prévues. Des opérations de démolition et de reconstruction sont également prévues, notamment dans les quartiers considérés comme prioritaires. Ces opérations de reconstruction pourraient s'appuyer sur des financements issus de PLAI, PLUS et PLS. Par ailleurs, un accompagnement plus poussé des demandeurs de logement social est envisagé.



Figure 28 : Démolition de logements sociaux du quartier de la Croix de Fer à Cahors

Source : actu.fr/occitanie



Figure 29 : Rénovation thermique des logements de Lot Habitat dans le quartier de Sainte-Valérie, à Cahors (2020)

Source : Cahors Mag n°92

OPERATIONS LANCEES SUR LA VILLE DE CAHORS

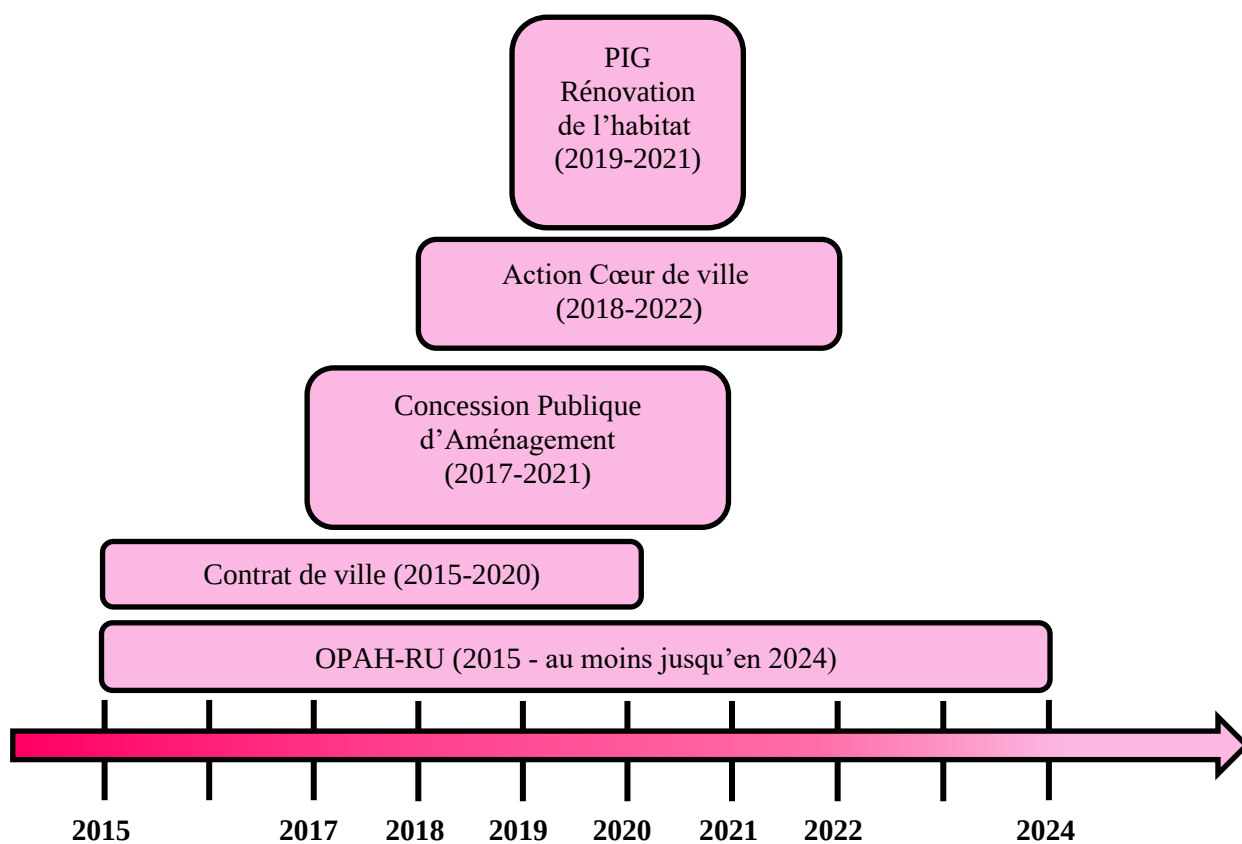


Figure 30 : Programmation temporelle des opérations engagées dans le domaine du logement
Réalisation : Mathilde ALLERY
Source : PLH du Grand Cahors

6.3.4. Une production neuve en voie de régulation

Une production importante de logements neufs

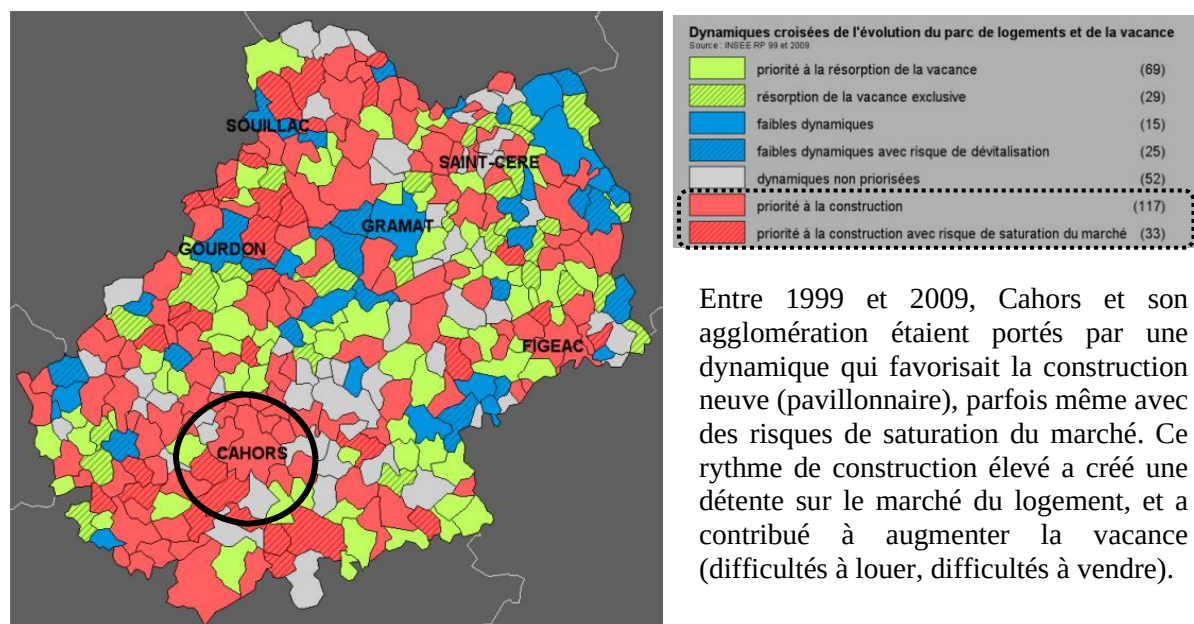


Figure 31 : Dynamiques principales en matière d'habitat pour chaque commune du Lot, entre 1999 et 2009
Source : DDT du Lot

En termes de construction neuve, la production a surpassé la demande. Ainsi, pendant de nombreuses années, le parc de logements neufs, a augmenté plus vite que la population. Par ailleurs, les logements construits sont très consommateurs d'espaces. 40 hectares sont consommés chaque année pour l'habitat.

Une modération globale de la construction

Une réduction de la production globale de logements est programmée pour le PLH 2018-2023. Cette résolution permettrait de passer de 240 constructions neuves par an à 210-230 nouveaux logements par an sur l'ensemble du Grand Cahors. En combinant à la fois la réduction de la production de logements neufs et la croissance démographique, le ratio « 0,3 habitant supplémentaire/logement construit » (sur la période 2009-2014) pourrait passer à « 1 habitant supplémentaire/logement construit » (sur la période 2018-2023). Cela permettrait de maîtriser la production immobilière en lien avec la croissance démographique.

De plus, un autre choix a été effectué concernant la production de logements. En effet, s'il est nécessaire d'agir sur le nombre de logements produits, il est également nécessaire d'agir sur leur répartition géographique, sur leur localisation. Afin de rééquilibrer la production de logements entre les territoires périphériques et le centre-ville cadurcien, le PLH de 2018 a augmenté la part de logements à produire dans le centre urbain, portant cette part à 66%.

Ainsi, nous avons une production globale de logements neufs qui diminue sur tout le territoire du Grand Cahors, avec :

- ⇒ une baisse importante de production en périphérie
- ⇒ une augmentation de production au sein du pôle urbain (plusieurs dizaines de logements en plus)

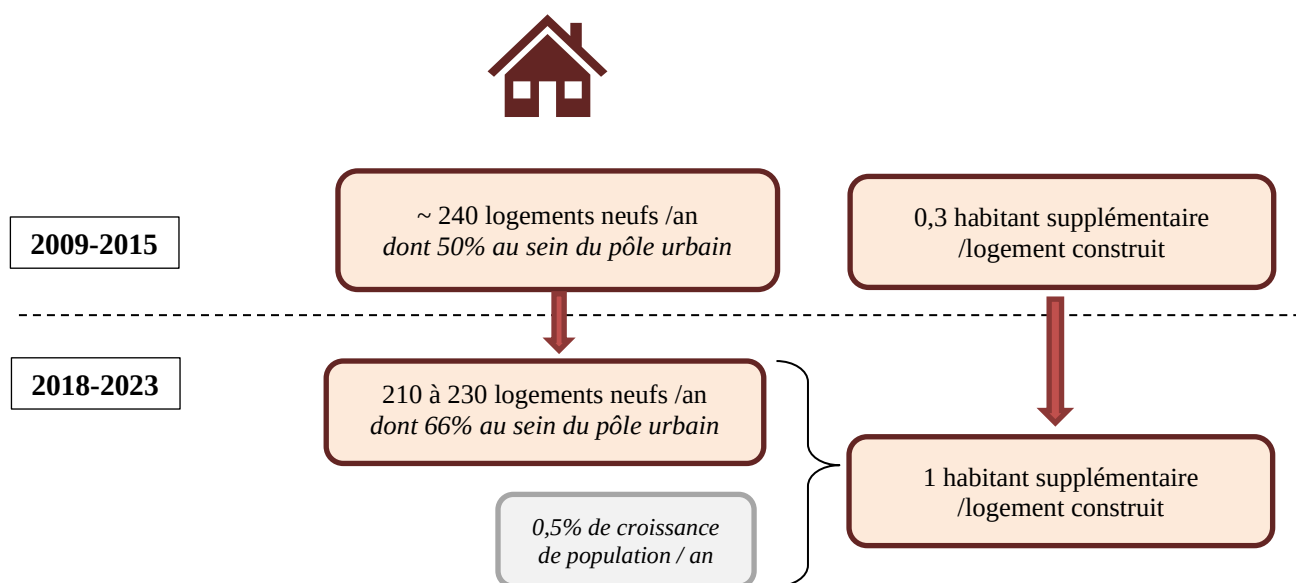


Figure 32 : Evolution de la production de logements neufs sur le territoire du Grand Cahors

Réalisation : Mathilde ALLERY

Source : PLH de Cahors 2018-2023

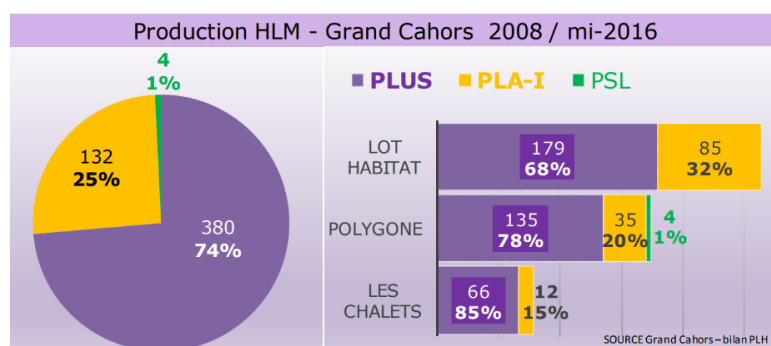
Il est important de distinguer la construction neuve sur la ville de Cahors et sur sa périphérie. Dans la ville de Cahors la construction neuve concerne presque exclusivement la production de logements sociaux. En effet, la promotion privée n'est plus intervenue en centre-ville depuis plus de dix ans et les opérations de construction neuves consistent maintenant en la réalisation de logements collectifs sociaux.

La production de logement sociaux

Afin de répondre aux besoins des populations les plus fragiles, un maintien du rythme de production de logements sociaux est prévu à l'échelle du Grand Cahors. Nous avons précédemment évoqué que la production globale de nouveaux logements subirait une baisse. Cette baisse globale (parc privé et parc public) sur le Grand Cahors, est uniquement liée à la baisse de la production de logements relevant de programmes immobiliers privés. Les trois quarts de la production de logement sociaux se fera sur le pôle urbain de Cahors-Pradines, ce qui représente 10 logements sociaux/an dans le centre ancien de Cahors et 35 logements sociaux/an dans des nouveaux sites de production. Il a été décidé de veiller à ce que ces nouveaux sites ne soient pas en dehors de l'armature des services ; ainsi, l'implantation de nouveaux logements sociaux dans certains sites stratégiques de la commune de Cahors, prend appui sur les services déjà présents et vise à soutenir ces services afin de lutter contre le desserrement résidentiel (GRAND CAHORS, 2018).

Certaines de ces opérations ont été faites à destination directe des jeunes ou des seniors. De nombreux programmes ont été financés par des prêts à vocation très sociale : les PLA-I. D'autres logements ont

été financés par des prêts PLUS. D'après la volonté de la municipalité qui souhaite maintenir le même rythme de production, les chiffres de la production de logements sociaux sur la période 2008-2016, précédant le nouveau PLH, ne devraient pas beaucoup évoluer. En revanche, la part de PLA-I devrait légèrement augmenter.



Les PLA-I, PLUS, PLS sont des prêts contractés par les bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts et consignations (CDC). Ces prêts permettent aux bailleurs sociaux de faire de l'acquisition-amélioration, de la construction, ...

- Les logements PLA-I, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Les logements PLS sont financés par le Prêt Locatif Social. Ces logements sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

Les trois organismes HLM principaux sur le territoire de Cahors sont : Lot habitat, Polygone et Les Chalets.

Historiquement, le parc HLM est à vocation familiale, tourné vers l'offre de moyens et grands logements. Cependant, près de la moitié des ménages qui sollicitent les organismes HLM sont à la recherche de T1 ou T2, ce qui représente une demande plus importante que l'offre de petits logements disponibles sur le parc social. Afin de répondre à cette demande, la part des petits logements dans la construction neuve HLM est en augmentation.

Contrairement au parc public qui dispose historiquement de logements avec une grande superficie, le parc privé conventionné a vu son nombre de logements de petite taille très fortement augmenter dans les années 2010. Cette évolution a notamment eu lieu en plein centre-ville, ce qui a forcé les familles à quitter le cœur historique car elles ne trouvaient pas de logements assez grands. Des mesures politiques ont alors été prises pour permettre aux familles de revenir dans le centre-ville, telles que le dispositif « fusion ».

	Parc public	Parc privé
1) Situation précédente	Logements avec une grande superficie	Logements avec une petite superficie
2) Dynamique actuelle	Demandeurs qui souhaitent des petits logements	Demandeurs qui souhaitent de grands logements (familles)
3) Mesures prises	Augmentation de la part de petits logements dans la construction neuve HLM	Dispositif de « prime fusion » dans le centre-ville historique

Au sein du parc privé, le centre-ville dispose d'un nombre assez important de petits logements pour répondre à la demande spécifique des personnes seules (jeunes, personnes âgées ...) et des mesures politiques spécifiques ont été mises en place (label jeunes, aides pour l'adaptation des logements au handicap, ...).

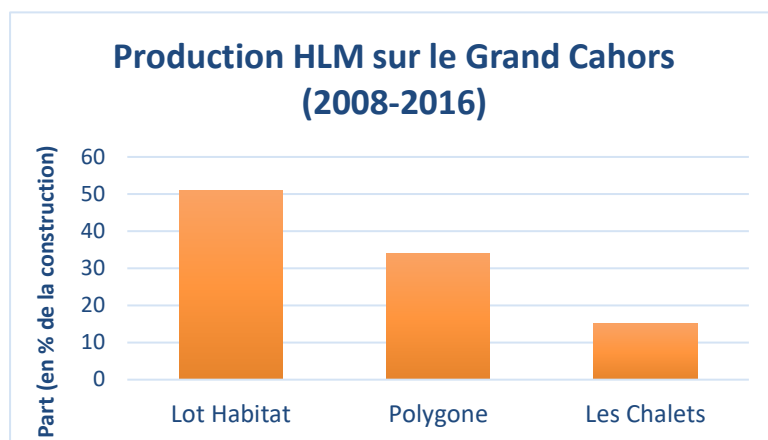


Figure 33 : Répartition de la production de logements sociaux entre les différents organismes, sur le Grand Cahors, sur la période 2008-2016.

Réalisation : Mathilde ALLERY

Source : PLH du Grand Cahors

Une mise sur le marché des logements qui se fait par à-coups

Par exemple, pour la production HLM, à cause de délais de réalisations ou de retards, plusieurs opérations ont été terminées en même temps, alors que leur achèvement devait s'étaler sur plusieurs années. Cela a conduit à une arrivée massive de locations sur le marché. Ces à-coups, donnant lieu à une surabondance brusque de locations, sont susceptibles de fragiliser le marché. Une solution possible pourrait consister à étaler l'arrivée sur le marché des nouveaux produits, en cherchant à optimiser le planning d'achèvement et en recherchant une meilleure coordination entre organismes (GRAND CAHORS, 2018).

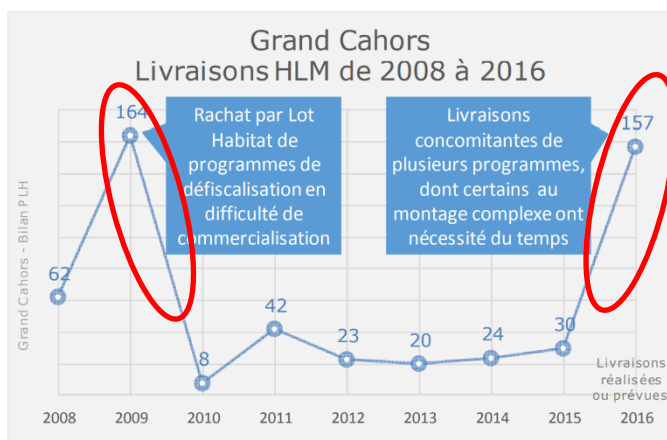


Figure 34 : Fluctuations des livraison HLM sur le Grand Cahors, rachats et livraisons par à-coups en 2009 et 2016

Source : PLH du Grand Cahors

6.3.5. Un accompagnement effectif pour l'accès au logement

L'enjeu est à la fois de continuer à attirer de nouveaux habitants et de les inciter à rester sur place. Pour cela, un travail conjoint sur le secteur de l'habitat et des services est nécessaire.

6.3.5.1. Des logements réservés aux jeunes

Certaines actions pour le logement des jeunes ont vu le jour :

- Création de 50 chambres à l'internat de la Chambre des métiers (2014)
- Résidence Habitat Jeunes de 29 chambres (2016)
- ...

Par ailleurs, pour que les jeunes s'installent à Cahors et y restent, le PLH a pour objectif de relancer le label « logement jeune » pour que les jeunes puissent bénéficier d'offres de logements abordables et de qualité. Pour cela, l'agglomération a lancé une campagne de promotion du label jeune, qui s'adresse aux propriétaires disposant d'un logement de qualité. Pour le propriétaire qui souhaite louer son logement à des jeunes, le label est un gage de sécurité et de visibilité. En effet, la promotion des logements labellisés est prise en charge par le Grand Cahors et diffusée à travers un réseau de partenaires directement en contact avec le public jeune, tels que le CROUS.

Ainsi, pour un jeune étudiant, plusieurs solutions sont possibles :

- Logements réservés aux jeunes par les bailleurs sociaux
- Logements du parc privé possédant le « label jeunes »
- Résidence Habitat Jeunes Jean Jaurès
- Auberge de jeunesse

Vous êtes propriétaire d'un logement de qualité que vous souhaitez louer à des jeunes ?
Vous avez bénéficié d'aides à la rénovation de votre logement ?

FAITES APPEL AU LABEL LOGEMENT JEUNES !

Accompagnement
Le Grand Cahors vérifie que votre logement répond aux critères de labellisation (Diagnostic de Performance Énergétique, critères de décence).

Mise en réseau
Le Grand Cahors assure la promotion de votre logement via son réseau de partenaires.

Soutien
Le Grand Cahors informe sur les droits du locataire et du propriétaire.
Contact : 05 65 20 89 18

Logo Grand Cahors

Figure 35 : Campagne de promotion du label "logement jeune", à destination des propriétaires bailleurs
Source : Cahors Agglomération

« Pour les jeunes (environ 2000 étudiants à Cahors), le grand Cahors a créé le **label jeunes**.

Pour les personnes âgées, les systèmes mis en place sont plus traditionnels : aides pour adapter le logement au handicap, ... »

Monsieur Michel SIMON

6.3.5.2. Des dispositifs spécifiques pour les personnes âgées

Pour que les personnes âgées puissent rester vivre dans leur logement, des stratégies d'adaptation des logements au handicap sont mises en place par le Grand Cahors. Le vieillissement expose les seniors à des vulnérabilités face au logement :

- la survenue du handicap est une épreuve. L'apparition de difficultés motrices et cognitives peut perturber le quotidien des anciens résidents. Les logements doivent pouvoir être adaptés pour permettre aux personnes âgées de bien vieillir tout en restant chez elles.

- la réduction du niveau de vie représente une menace. Les ressources financières chutent brusquement au-delà de 75 ans : le revenu médian baisse alors de près de 600€/mois, par rapport à la classe d'âge précédente. Cette diminution des ressources intervient généralement après le décès du conjoint et se révèle relativement brutale pour des générations de femmes qui ne travaillaient pas ou occupaient des emplois peu qualifiés et faiblement rémunérés. Face à la précarité financière de nos aînés, il est important de prévoir des logements décents avec des loyers abordables (GRAND CAHORS, 2018).



Figure 36 : Nouvelle résidence Gustave Saindou, à Cahors
Source : actu.fr

Plusieurs résidences ont déjà vu le jour et disposent du « label Habitat Senior Services » comme la résidence de la Plaine du Pal (2015) et la résidence Gustave Saindou (2021), toutes deux situées à l'ouest de Cahors. Le label Habitat Senior Services, lié aux organismes de logements sociaux, désigne les logements qui ont pour but de préserver le plus longtemps possible l'autonomie des personnes âgées à leur domicile grâce à des adaptations techniques (présence d'un ascenseur, barres de maintien, volets roulants électriques, ...) (SOUPERBIE T., 2015 & PLAGES M-F., 2021).

6.3.5.3. Une attention portée sur les personnes disposant de faibles ressources financières

Le PLH prévoit une légère augmentation de la construction de logements à vocation très sociale, financés par des prêts PLAI, et destinés aux personnes en grande difficultés financières.

De plus, les offres de logements de mauvaise qualité étant relativement nombreuses au niveau du centre ancien de Cahors, cela conduit les habitants vulnérables à un certain nomadisme dans le mal-logement avec des parcours résidentiels instables et chaotiques. Le PLH insiste sur une meilleure coordination des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne et un accompagnement plus rapproché des demandeurs de logements en situation de précarité (SALVET M., 2009).

6.4. Des acteurs qui travaillent de concert

Cette liste d'acteurs n'est pas exhaustive ; elle a pour vocation de mettre en lumière les types d'acteurs qui peuvent interagir avec le territoire cadurcien.

Acteurs nationaux

La Banque des territoires

Elle intervient notamment dans le programme Action Cœur de Ville en proposant des financements. Elle permet également aux organismes HLM de financer la construction de nouveaux logements grâce aux prêts (PLAI, PLS, PLUS, ...) qu'elle leur accorde.

L'ANAH

Elle intervient dans le programme Action Cœur de Ville en proposant des financements et un suivi d'ingénierie. Elle est également incluse dans le partenariat de Concession Publique d'Aménagement. Elle finance aussi le PIG de rénovation thermique, et d'OPAH-RU. Ces financements sont à destination du parc privé.

Action logement

Action logement intervient dans le programme Action Cœur de Ville en proposant des financements et également dans le financement des logements sociaux. Un budget de 6 millions d'euros est mobilisé par Action Logement pour subventionner les rénovations de logements anciens et les constructions dans le centre-ville de Cahors (ITIER M-C., 2020).

Les Architectes des Bâtiments de France

« Pour entreprendre la revitalisation du centre ancien de Cahors, la première étape est d'aller voir l'ABF. Il est essentiel de **solliciter l'ABF**, en particulier lorsque la ville possède des quartiers historiques qui font l'objet d'un PSMV. »

Monsieur Michel SIMON

Certains politiques

« Porter ce projet et ces idées n'a pas été simple. J'ai parfois été confronté à une sorte de renoncement et de résignation de la part des personnes à qui je m'adressais : elles évoquaient le manque de moyens financiers, techniques et humains, l'énergie qu'il faudrait déployer pour faire aboutir un tel travail de rénovation, Cependant, un acteur clé m'a soutenu : **Monsieur Yves DAUGE**, ancien sénateur et maire de Chinon. Il était déterminé et à cru dans ce projet. Grâce à M. DAUGE, les idées de rénovation des quartiers anciens ont pu être entendues auprès de **M. Manuel VALLS**, puis auprès de **M. Bernard CAZENEUVE** et enfin auprès de **M. Edouard PHILIPPE**. Cela a notamment abouti à la création du programme Action cœur de ville. Il est possible de dire que ce programme a repris un certain nombre d'actions que la ville de Cahors avait mises en place. C'est un succès que les idées cadurciennes aient été reprises dans toute la France ! »

Monsieur Michel SIMON

Acteurs locaux

La région Occitanie Pyrénées-Méditerranée

La région soutient le programme Action Cœur de ville, ainsi que l'OPAH-RU Cœur d'agglomération. Elle prend également part dans la CPA. Elle est aussi impliquée dans la démarche de production des logements sociaux.

L'Etablissement Public Foncier d'Occitanie

Il tient une place essentielle dans la CPA en effectuant notamment une veille foncière.

Le département du Lot

Il est impliqué dans la diffusion des directives départementales dans le domaine de l'habitat. Il participe à Action Cœur de ville, à l'OPAH-RU ainsi qu'à la CPA. Il est impliqué dans la démarche de production des logements sociaux.

La Communauté d'Agglomération du Grand Cahors

Elle est au cœur des nombreuses initiatives qui se succèdent sur le territoire cadurcien : le travail d'analyse du territoire, de sollicitation des fonds pour des actions sur l'habitat, ...



La ville de Cahors

Elle bénéficie des opérations qui se succèdent en vue d'améliorer l'habitat. Elle est force de propositions et collabore avec tous les services départementaux, régionaux et nationaux en lien avec l'habitat. Elle prend une part active dans la démarche de production des logements sociaux. C'est elle qui a pris en charge le lancement de la CPA.



« Il y a eu une **répartition des compétences** et une recherche de complémentarité entre les différentes entités que sont la **ville de Cahors** et l'**agglomération du Grand Cahors**. Il n'était pas possible que seule l'agglomération ou seule la ville assume toutes les mesures politiques concernant la rénovation du centre-ville de Cahors. »

Monsieur Michel SIMON

URBANIS

Ce bureau d'études toulousain, spécialisé dans la restauration de centres anciens, est un prestataire choisi par le Grand Cahors pour assurer un suivi et un accompagnement des propriétaires souhaitant rénover leur bien.

Au sein du Grand Cahors, il existe trois opérateurs publics majeurs de la construction-réhabilitation de HLM :

- Polygone

POLYgone est une ESH (Entreprise Sociale de l'Habitat). Elle est présente sur six départements (Aveyron, Cantal, Corrèze, Lot, Lozère et Puy-de-Dôme).

- Lot habitat

Lot Habitat, office Public de l'Habitat (OPH) est un organisme public qui construit et gère les habitations à loyer modéré dans le département du Lot.

- Les Chalets

Les Chalets est un organisme HLM regroupant différentes structures à vocation sociale. Il est présent sur la région Occitanie.

Les investisseurs privés

Ce sont les particuliers qui investissent leurs fonds privés dans la rénovation du centre-ville. Les promoteurs privés, eux, n'ont pas investi dans Cahors depuis le début des années 2010.

« La politique du logement n'est pas seulement liée aux fonds publics. Il n'est pas intéressant de cloisonner public et privé : **un marché du logement a besoin des deux types d'acteurs pour avoir un équilibre.** »

Madame Constance FAVEREAU

« A l'heure actuelle, ce sont surtout des particuliers locaux qui investissent. Il faut amener des investisseurs privés à investir sur Cahors. Pour cela les opérations de communication sont intéressantes : conférences nationales et internationales, colloques, »

Monsieur Michel SIMON

Très récemment (fin 2021), le **groupe ICADE** s'est manifesté sur le territoire cadurcien, intéressé par l'ancienne maison d'arrêt (nommée le Palais de Via). Elément phare de la cité médiévale, le Palais a d'abord été rachetée par l'EPFO. Puis, suite aux résultats de l'appel à projets « Réinventons nos cœurs de ville » (action engagée par la ville de Cahors et l'Etat), le groupe ICADE a été sélectionné et a signé une promesse de vente avec l'EPFO. Le projet de réhabilitation vise à faire cohabiter les fonctions économiques et résidentielles dans le bâtiment, tout en introduisant une mixité générationnelle. Cette opération bénéficie du « Fonds friche » instauré par l'Etat dans le cadre du programme « France relance » (LA DEPECHE, 2021).



Figure 37 : Le Palais de Via, maison d'arrêt jusqu'en 2012.

Source : cahorsaglo.fr

Les élus locaux

« Le travail de l'élus est de construire des partenariats et de les entretenir. »

Monsieur Michel SIMON

6.5. De nombreuses initiatives innovantes

L'urbanisme doit répondre à de nombreuses exigences : réglementation, programmation, ...

Cependant, cela n'a pas empêché la ville de Cahors de développer des initiatives pour dynamiser l'urbanisme cadurcien.

« Souvent, en première approche, l'urbanisme et l'aménagement sont perçus par les politiques comme une contrainte »

Madame Constance FAVEREAU

Les innovations dans les opérations de communications et de discours

Cahors utilise toutes les possibilités pour faire connaître ses actions en matière de logement et d'urbanisme. La visibilité des actions sur internet est très importante. C'est la seule ville de la région à avoir spécialement conçu un « guide de l'investisseur » (CAHORS, 2019).

Les opérations de communication sont essentielles pour faire connaître la ville de Cahors et pour collecter des fonds destinés aux programmes de rénovation.

- La ville de Cahors a participé à un programme européen de recherche (Enerpat) sur la rénovation thermique des bâtiments anciens. Elle a pu bénéficier de fonds, en lien avec ce programme.
- La ville de Cahors a été le lieu de plusieurs visites ministérielles récentes : une visite de la ministre du logement, Sylvia PINEL (en janvier 2015) et une visite du premier ministre Edouard PHILIPPE (en décembre 2017) pour le lancement du programme Action cœur de ville. Ces deux visites permettent à la ville d'obtenir une visibilité auprès de l'Etat et des instances décisionnelles.



Figure 38 : Visite de la ministre Sylvia PINEL dans le Vieux Cahors (2015)
Source : ladepeche.fr

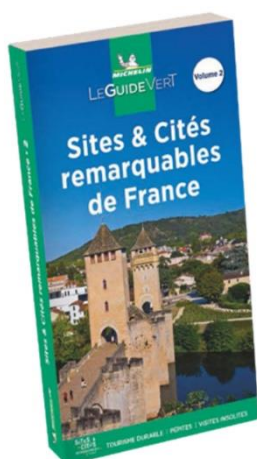


Figure 39 : Pont Valentré de Cahors sur la page de couverture du tome 2, Guide Vert Michelin "Sites et Cités remarquables de France" (édition 2021)
Source : herault-direct.fr

- La ville de Cahors fait partie de l'association « Sites et cités remarquables de France » : le réseau National des Villes et Pays d'Art et d'Histoire et des Sites Patrimoniaux Remarquables. En 2021, la photographie du pont Valentré de la ville de Cahors apparaît sur la première page de couverture du volume 2 du Guide Vert Michelin « Sites et cités remarquables de France » édition 2021. Cela crée une certaine publicité pour la ville cadurcienne.

Les innovations dans les documents d'urbanisme et dans les opérations d'urbanisme

Le PLH du Grand Cahors indique clairement une volonté de réduire la construction neuve, afin de limiter la détente du marché et de reporter les efforts vers la requalification du parc ancien. Il est rare de rencontrer une telle volonté politique qui analyse en profondeur son marché du logement et la vacance qui en découle. Cela est d'autant plus remarquable que ce territoire possède une certaine attractivité : il aurait pu céder à la pression exercée par la construction neuve et laisser la périurbanisation s'étendre. Au lieu de cela, il multiplie les actions de reconquête du patrimoine dégradé et n'hésite pas à proposer des idées innovantes.

Dans l'OPAH-RU Cœur d'agglomération, nous pouvons identifier plusieurs dispositifs innovants :

- **le label jeune** : c'est un dispositif qui favorise l'accès au logement pour les jeunes (étudiants, stagiaires, ...) et qui a été largement développé à l'initiative de la municipalité.
- **le fonds façade** : ce dispositif prend en compte une notion peu mise en avant dans les politiques de rénovation de l'habitat, celle de l'esthétique extérieure des bâtiments. La municipalité a soutenu cette idée, qui a connu un vrai succès depuis sa mise en place.

« **Pour que la ville soit attractive, il faut refaire les façades.** Le financement des travaux des façades par des fonds publics permet de donner une bonne image de la ville. L'espace public ne s'arrête pas au pied de la façade : il n'y a pas que la rue, il y a aussi les façades. C'est notamment le cas dans le centre historique où les rues sont étroites : la part des façades dans l'espace public est alors beaucoup plus importante que celle des rues au sol. Par ailleurs, cette initiative ne concerne pas uniquement les façades visibles depuis la rue mais toutes les façades. Ainsi, en secteur sauvegardé, 50% du prix des travaux sur les façades est pris en charge, même pour les façades non visibles de la rue. »

Madame Constance FAVEREAU

« Le **fonds façade** est en grande partie financé par la région. C'est une initiative qui est positive pour tout le monde :

- Le propriétaire est gagnant : valorisation de son appartement
- Les habitants du quartier sont gagnants : valorisation de l'immeuble
- La ville est gagnante : valorisation de l'espace public et de l'image de la ville »

Monsieur Michel SIMON

« A Cahors, il y a une dizaine d'années, les **incivilités** étaient très fréquentes. Nous avons décidé de créer une brigade de proximité qui intervient pour lutter contre ces incivilités : tags, dégradation de l'éclairage public, dégradation du mobilier urbain, ... Cette brigade intervient en 15 minutes après le signalement de la dégradation afin de réparer les dommages (suppression d'inscriptions sur les murs, remplacement d'abribus, ...). Cette brigade est toujours en place à l'heure actuelle et effectue un travail remarquable. C'est un véritable succès depuis plus de dix ans. »

Monsieur Michel SIMON

La réflexion sur la politique du logement et de l'habitat sur Cahors a débuté en 2008. Monsieur SIMON, adjoint en charge de l'urbanisme, a directement fait appel à des personnes qualifiées (solicitation d'ABF, de l'architecte reconnu Alexandre Mélissinos, spécialiste des centres anciens du Sud de la France, ...) (JOERGER Q., COURGET L. & SIMON M., 2014).

Le fait de travailler avec des figures nationales comme Alexandre Mélissinos permet à la fois de bénéficier d'un niveau d'expertise important ainsi que d'une bonne image de communication auprès des administrés sur le territoire. Cet architecte a notamment contribué à la révision du PSMV de Cahors.

« Avec l'ABF Alexandre Mélissinos, ce sont des « **permis de faire** » qui ont vu le jour. Cela va au-delà des permis de construire. Grâce à lui, il a été possible d'apporter des **changements innovants tout en respectant le cadre historique** :

- Possibilité de créer des puits de lumière dans l'habitat ancien concentré. Cela permet de remédier au problème posé par les îlots anciens, qui étaient encastés, imbriqués les uns dans les autres et où la lumière ne pénétrait pas.

- Prolongement de certains bâtiments anciens en loggia pour avoir une vue sur la cathédrale.

Avant, tout cela était interdit à cause du PSMV. Le fait d'autoriser des transformations des constructions tout en respectant l'esprit des lieux, permet d'avoir une qualité de vie du 21ème siècle dans des bâtiments anciens datant pour certains du 15ème siècle. »

Monsieur Michel SIMON

Le fait de participer à des programmes expérimentaux a également permis à la ville d'acquérir des connaissances scientifiques. Par exemple, le programme Enerpat (la contraction d'« Energie » et de « patrimoine »), a apporté un éclairage sur la manière d'isoler thermiquement des bâtiments anciens.



Figure 40 : programme européen Enerpat entre la France, le Portugal et l'Espagne.

Source : europe-en-france.gouv.fr

« Le bâti médiéval ne se comporte pas comme le bâti neuf. **Les techniques de rénovation actuelles ne peuvent pas s'appliquer aux anciennes constructions.** Pour la rénovation des bâtiments anciens, il faut plutôt utiliser des matériaux biosourcés (chaux, chanvre, laine de bois) car ils permettent aux murs de respirer. En utilisant ces matériaux, il y a une suppression du salpêtre et des traces d'humidité. Les résultats sont probants : amélioration du DPE, de la salubrité et de la durabilité du bâtiment. »

Monsieur Michel SIMON

Les acteurs : les investisseurs particuliers

La ville accueille à bras ouverts les nouveaux investisseurs et les accompagne dans leurs démarches.

« J'ai été **accompagnée** dans mes démarches d'investissement par les services de la ville de Cahors. La collectivité a été active, a effectué un accompagnement important et les interlocuteurs étaient réactifs. »

Madame Constance FAVEREAU

Cette politique d'accueil des investisseurs particuliers permet à la ville de voir apparaître des projets innovants tels que la rénovation d'un immeuble du 19^{ème} siècle juste à côté de la cathédrale (ACTION LOGEMENT, 2020).

« Nous avons réalisé une opération exemplaire sur l'immeuble de la place Chapou (centre-ville de Cahors), situé à côté de la cathédrale. Les fonds nécessaires à l'investissement étaient des fonds personnels. Nous avons fait appel à un Architecte des Bâtiments de France (ABF). La rénovation du bâtiment a permis de remettre sur le marché sept logements de taille différente et destinés à différentes populations (jeunes, familles). Cette opération est une sorte de modèle car elle a permis de conserver un bâtiment à valeur patrimoniale (bâtiment du 19^{ème} siècle donnant sur le cloître de la cathédrale), tout en créant une **diversité au niveau de la typologie des logements (T1, T2, T3, T4, T5) et une diversité au niveau de l'attribution locative des logements (logements conventionnés et non conventionnés).** »

Madame Constance FAVEREAU

Par ailleurs, la mairie ne se contente pas d'accueillir les investisseurs lorsque ceux-ci se présentent : elle sollicite directement les personnes susceptibles d'investir. Elle a un rôle actif.

« La rénovation de l'immeuble place Chapou n'a pas été simple mais elle a été couronnée de succès : tous les logements ont été loués en 15 jours pendant le premier confinement. Après cette opération, **la mairie nous a de nouveau sollicité pour un deuxième bâtiment.** »

Madame Constance FAVEREAU

7. Montbéliard : entre évolution démographique et régulation du marché du logement

7.1. La ville de Montbéliard

Pour effectuer ce travail sur la ville de Montbéliard, j'ai consulté des documents d'urbanisme (PDH, SCOT, PLH, PLU, ...), des articles de presse et d'autres sources documentaires. J'ai également réalisé un entretien auprès d'une personne connaissant bien la ville de Montbéliard.

- **Monsieur Romuald GADET** (entretien du 7 décembre 2021) : issu de la formation du CESA (Centre d'Etudes Supérieures en Aménagement [aujourd'hui, Polytech'Tours, DAE]), il est aujourd'hui Directeur Adjoint du patrimoine Locatif de Néolia et Directeur Achat Innovation RSE de Néolia, dans l'Est de la France, à Montbéliard. Néolia est une ESH (Entreprise Sociale de l'Habitat), qui est rattachée au groupe Action Logement en tant que filiale immobilière. Pour assurer la gestion du patrimoine locatif (Gestion des logements : impayés, ... ; investissement dans le patrimoine existant : maintenance, rénovation, ...), Monsieur GADET est amené à interagir avec de nombreux acteurs du Pays de Montbéliard. Il travaille également au pôle « Achat – Innovation – RSE », où il est chargé d'étudier les différents leviers de financement possibles, de tester de nouveaux équipements, tout en veillant à l'approche écologique de chaque démarche. Il participe activement au maintien d'un parc locatif social de qualité et s'assure que la construction du nouveau parc social correspond aux demandes exprimées sur le marché du logement dans le Pays de Montbéliard.

Je tiens à remercier cet interlocuteur qui m'a accordé un entretien sur le marché du logement social dans le Pays de Montbéliard.

7.1.1. Un territoire moins attractif que ses voisins

Attractivité

La ville de Montbéliard se trouve dans l'Est de la France, au Nord du département du Doubs, et au Nord de la Région Bourgogne-Franche-Comté. La ville de Montbéliard est une ville qui se trouve dans une zone frontalière entre la France, la Suisse et l'Allemagne. La ville est entourée de montagnes : les Vosges au Nord, le Jura au Sud, et la forêt Noire à l'Est. C'est une commune essentiellement urbaine dont le centre-ville possède une Zone classée Site Patrimonial Remarquable (SPR) (DEPARTEMENT DU DOUBS, 2014).

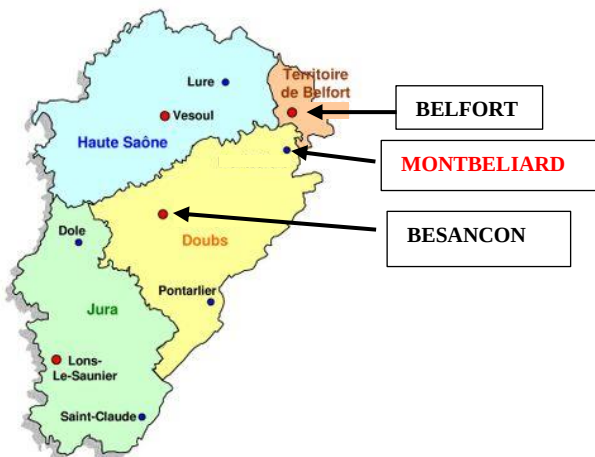


Figure 42 : Situation géographique de la ville de Montbéliard

Source fond de carte : actualitix.com



Figure 41 : Localisation de Montbéliard et de Sochaux, en France

Réalisation : Mathilde ALLERY
Fond de carte : cartesFrance.fr

Elle se situe entre deux pôles d'attractivité : le territoire de Belfort au Nord et la ville de Besançon, préfecture du Doubs, au Sud-Ouest. Cette situation géographique entraîne une concurrence entre ces territoires, au profit notamment du territoire de Belfort qui jouxte l'agglomération du Pays de Montbéliard (PMA, 2019).

Sochaux-Montbéliard se situe en zone B2, selon les services gouvernementaux.

Organisation administrative

La commune de Montbéliard fait partie d'une Communauté d'agglomération, appelée « Pays de Montbéliard Agglomération » (PMA 72) et datant de 2017. En janvier 2017, la communauté d'agglomération initiale, regroupant 29 communes autour de la ville de Montbéliard (PMA 29), s'est agrandie en incluant 43 nouvelles communes, pour devenir l'actuelle Pays de Montbéliard Agglomération (PMA 72). L'agglomération est composée de 72 communes, s'étend sur près de 450 km² et compte 140 000 habitants. Cette agglomération comporte un pôle urbain regroupé autour de Montbéliard, Sochaux et Audincourt, des communes périphériques et des communes plus rurales. L'urbanisation du territoire est partie du pôle urbain et s'est étendue en suivant les cours d'eau (PMA, 2020).

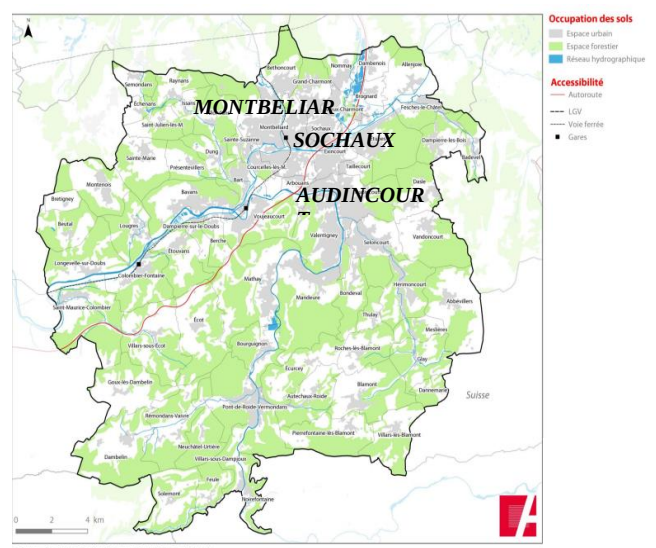


Figure 43 : Situation du pôle urbain dans l'agglomération
Source : ADU

Un passé industriel

Le territoire de Sochaux-Montbéliard est fortement marqué par l'activité industrielle automobile. En effet, dès le début du XX^{ème} siècle, la marque Peugeot y a implanté un très grand site de production automobile, de fonderie et de forge. Au plus fort de son activité industrielle, dans les années 1970, Peugeot employait près de 40 000 personnes. Aujourd'hui, en 2021, le site industriel compte environ 7 000 emplois¹. Cette réduction des effectifs de l'entreprise automobile, notamment depuis les années 2000, a eu des impacts sur la ville de Sochaux et sur l'agglomération du Pays de Montbéliard. Depuis les années 2000, cette dernière doit faire face à une situation de plus en plus détendue en matière de logements (PMA, 2020).



Figure 44 : Site industriel automobile de Sochaux
Source : Pays de Montbéliard Agglomération

Ainsi, un des facteurs qui participent au manque d'attractivité de l'agglomération est la **perte massive d'emplois**. Par exemple, en seulement cinq ans, entre 2008 et 2013, l'agglomération a perdu plus de 5700 emplois dont 70% appartenaient au secteur industriel.

7.1.2. Une population qui diminue et qui vieillit

Une agglomération qui peine à endiguer sa perte d'attractivité

Concernant la démographie, l'aire urbaine de Montbéliard est le seul territoire du Doubs à enregistrer une baisse de population au cours de ces dernières décennies. Ceci s'explique notamment par le manque d'attractivité résidentielle de la Communauté d'agglomération du Pays de Montbéliard. Les autres Communautés de communes avoisinantes connaissent une croissance résidentielle. Depuis la fin des années 1970, le territoire de Montbéliard ne cesse de perdre progressivement des habitants, passant de 160 000 habitants en 1975 à 140 000 habitants en 2015 (PMA, 2020).

En 2018, la commune de Montbéliard comptait environ 25 000 habitants, celle d'Audincourt comptait environ 13 000 habitants et celle de Sochaux comptait environ 4000 habitants. Chacune de ces trois communes constituant le pôle urbain, a vu sa population baisser d'environ 600 habitants en moyenne, entre 2008 et 2018. Au total, sur dix ans, le pôle urbain a perdu près de 2 000 habitants (INSEE, 2018).

Globalement, depuis 2008, le solde migratoire est en diminution sur tous les territoires de l'agglomération. Cependant, certaines communes sont beaucoup plus touchées que d'autres. Les communes qui voient leur population baisser de manière inquiétante sont principalement les **communes situées dans le cœur de l'agglomération**. C'est notamment le cas de la commune de Sochaux, qui, en dépit des actions menées sur son quartier prioritaire, n'a pas retrouvé l'attractivité

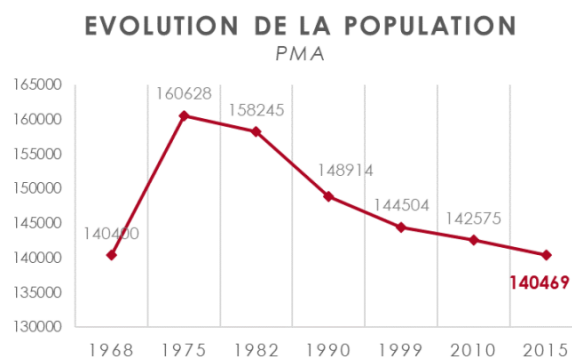


Figure 45 : Diminution progressive de la population sur le territoire de Montbéliard, depuis les années 1970
Source : ADU

¹ <https://psasochaux.reference-syndicale.fr/category/accords/emploi/effectifs/>

escomptée. Les démolitions en QVP ont d'ailleurs pu participer à une forme de dévalorisation urbaine, en l'absence de reconstructions plus attractives en nombre suffisant (PMA, 2020).

Un phénomène de périurbanisation qui s'atténue fortement

En quarante ans, l'agglomération de Montbéliard a perdu plus de 20 000 habitants.

Il est important de s'intéresser à la manière dont l'agglomération a perdu toute cette population et de se pencher, pour cela, sur l'évolution démographique des différents secteurs géographiques de l'agglomération actuelle (PMA 72).

- Entre 1975 et 2013, le **pôle urbain** voit sa population diminuer de près de 12 000 habitants. Cependant, le nombre de départs d'habitants n'a pas été constant tout au long de ces années. La période entre 1975 et 1990 a été la période la plus marquante, avec plus de 6 000 départs en cinq ans. Puis, le nombre de départs a progressivement diminué jusqu'en 2013. Aujourd'hui, le pôle urbain continue de voir sa population diminuer, mais de manière plus lente (PMA, 2020).
- Entre 1975 et 2013, les **communes situées en périphérie proche** du pôle urbain ont également perdu environ 12 000 habitants. La dynamique générale est la même que pour le pôle urbain : au fil des années, le nombre de départs a progressivement diminué. Aujourd'hui, les communes en périphérie proche continuent de perdre des habitants, mais de manière moins rapide qu'auparavant (PMA, 2020).
- Concernant la **zone périphérique éloignée**, nous pouvons observer un phénomène différent. Si cette zone périphérique a attiré un certain nombre de nouveaux habitants jusqu'en 2008, elle n'est plus, aujourd'hui, en phase de croissance démographique. Ainsi, entre 1975 et 2013, la population attirée par une installation en zone périurbaine a progressivement diminué. La périurbanisation a très sensiblement diminué et les communes situées en périphérie éloignée accusent désormais une stagnation démographique (PMA, 2020).

Entre 1978 et 2013, les différences de tendances entre les territoires de l'agglomération de Montbéliard se sont aujourd'hui atténuées. Avant 2008, les départs des territoires centraux étaient d'autant plus importants que la périphérie était attractive. **Aujourd'hui, c'est l'ensemble du territoire qui semble en difficulté (avec une situation plus préoccupante sur le centre-ville).**

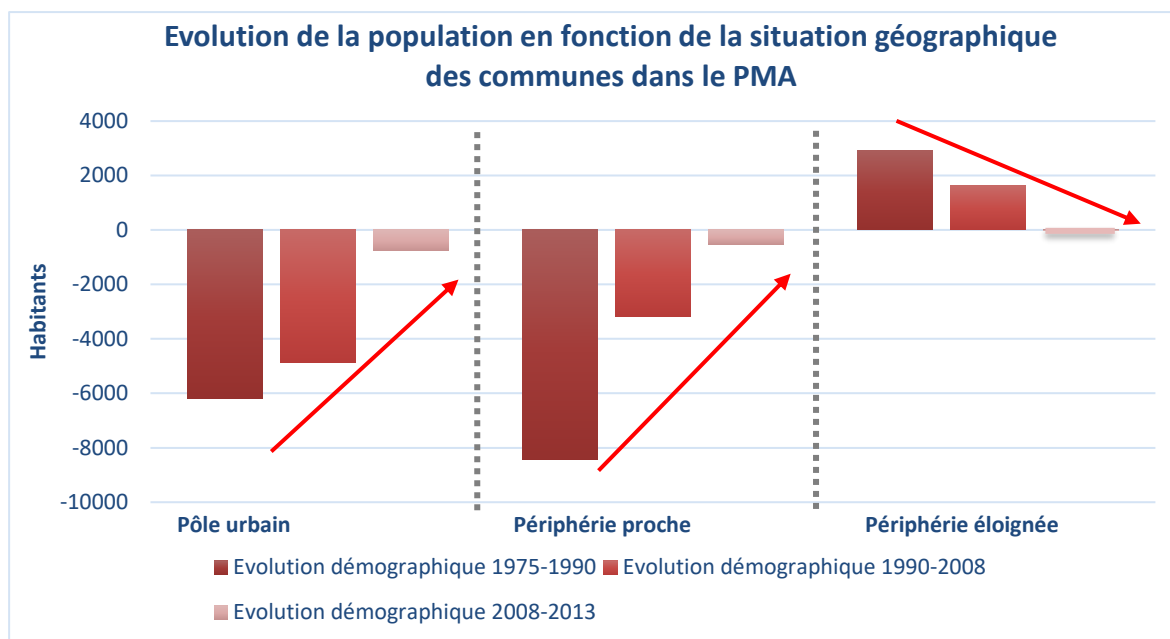


Figure 46 : Evolution de la démographie dans les communes de PMA 72
 Réalisation : Mathilde ALLERY
 Source : PLH de PMA 72 (2021-2026)

Taille des ménages

Sur tous les secteurs périphériques du territoire de Montbéliard, **la taille des ménages a baissé** de manière progressive pour atteindre environ 2,3 personnes par ménage en 2018. Le pôle urbain a également vu la taille moyenne des ménages baisser, et atteindre environ **2 personnes par ménage**. Cette évolution est due au desserrement des ménages (séparations, divorces, départ plus précoce des jeunes, ...) ainsi qu'au **phénomène de vieillissement** de la population. Si la dynamique est la même dans tous les territoires du PMA, le pôle urbain reste la zone dans laquelle la taille des ménages reste la plus faible (INSEE, 2018).

Vieillesse

Ce sont principalement les jeunes actifs qui quittent le territoire. En 2013, la part des personnes âgées de plus de 60 ans dépassait un quart de la population de l'agglomération. Cette évolution du profil des ménages génère des besoins différents à prendre en compte dans la politique de l'habitat (PMA, 2020).

Les évolutions de la structure des ménages sont relativement similaires sur l'ensemble du territoire de Montbéliard :

- le **nombre de ménages composés d'une personne seule augmente** (en 2013, un tiers des ménages du PMA 72 sont composés d'une seule personne) tandis que le nombre de ménages avec enfants diminue.
- la **population est vieillissante** : entre 2008 et 2015, l'agglomération compte environ 5 000 personnes supplémentaires ayant plus de 60 ans.

7.1.3. Des variations de ressources financières en fonction de la localisation

La situation économique des ménages est relativement dégradée au sein du pôle urbain de Montbéliard. Pour les communes du pôle urbain, la médiane du niveau de vie est d'environ 18 000€/an avec une part des ménages fiscaux imposables de 45%. Dans le reste du Pays de Montbéliard, la médiane du niveau de vie est d'environ 22 000€/an, avec une part des ménages fiscaux imposables de 65%. Il y a ici, **une grande disparité de revenus en fonction de la situation géographique** : les ménages les plus solvables habitent en périphérie, tandis que les plus pauvres restent dans le pôle urbain (INSEE, 2018).

	Pôle urbain	Communes périphériques
Médiane du niveau de vie	18 000€/an	22 000€/an
Part des ménages imposables	45%	65%

Tableau 2 : Différences de ressources financières entre le pôle urbain du Pays de Montbéliard et les communes périphériques

Source : PLH du PMA

7.2. Un discours traditionnel

Une situation de perte d'attractivité connue

Le discours des politiques locaux s'appuie sur la réalité du territoire et sur les documents d'urbanisme. Les politiques ont connaissance de l'état du territoire grâce à l'ADU (Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard) qui a établi un diagnostic très détaillé sur le territoire. Cependant, il est possible de percevoir une certaine difficulté à reconnaître, de manière claire, la déprise économique et le manque d'attractivité du territoire.

Un choix de processus éprouvés

Les opérations engagées par la ville de Montbéliard (Action cœur de ville, NPRU, ...) sont majoritairement des actions qui émanent de l'Etat et qui sont appliquées localement. Les initiatives en matière d'habitat de la part des politiques restent assez traditionnelles. Les politiques ont fait le choix de s'appuyer sur des procédés qui ont déjà faits leurs preuves et dont la mise en place a déjà eu lieu dans d'autres territoires de France (OPAH, ...). Ce choix permet d'assurer une mise en place relativement rapide des actions et une certaine stabilité au cours du processus d'amélioration du parc de logements.

Un cloisonnement perceptible entre acteurs

Si un accord de principe a eu lieu entre les acteurs politiques pour réduire la production neuve qui était largement supérieure à la demande, une impression de cloisonnement entre acteurs persiste tout de même.

Les promoteurs privés qui font des logements individuels cherchent une bonne rentabilité au niveau des opérations. Les opérations sont souvent classiques et les prix proposés sont majoritairement au-dessus des moyens des ménages de la zone, en particulier pour les ménages du pôle urbain.

Les organismes sociaux, comme Néolia, cherchent, quant à eux, à innover et ont un rôle actif sur le marché. Néolia n'a pas hésité à engager un architecte, en payant avec ses propres fonds, pour trouver des solutions pérennes d'amélioration du territoire.

Par ailleurs, à l'heure actuelle, chaque commune du territoire de Montbéliard est dotée d'un PLU. Cette situation pourrait peut-être évoluer. La création d'un PLUI à l'échelle du pôle urbain de Montbéliard pourrait aider à la construction d'une politique commune de l'habitat, en complément du PLH.

Une communication discrète sur l'habitat

Lorsque des contrats de rénovation sont signés (Action cœur de ville, NPRU, ...), la presse communique sur ces éléments nouveaux. La ville de Montbéliard, quant à elle, reste plutôt en retrait par rapport à ces problématiques. Le site de la ville de Montbéliard met plutôt en avant les services, les offres culturelles, le tourisme, la vie associative et sportive, ... Quelques pages sont consacrées aux démarches d'urbanisme et aux projets en cours comme l'Eco-quartier des Blancheries (situé près du château) ou le quartier du Mont-Chevis (situé sur les hauteurs de Montbéliard).

7.3. Une planification traditionnelle qui cherche à s'adapter à l'évolution des besoins

« Le PLH est très objectif sur le sujet du marché du logement. **Il prône un équilibre du marché.** Le bureau d'études qui a créé le PLH s'est adressé à tous les acteurs avant de faire le PLH et la majorité des acteurs est d'accord pour se diriger vers l'optique d'un équilibre du marché. La lignée de Néolia s'inscrit dans la lignée du PLH. Il n'y a pas d'enjeu concernant le développement massif du logement locatif. Le ratio offre-demande est en effet, déjà supérieur à 1 ! »

Monsieur Romuald GADET

7.3.1. Des documents d'urbanisme reliés entre eux

Concernant les documents d'urbanisme, nous retrouvons la même structure et la même hiérarchie qu'à Cahors. Tous ces documents indiquent les directives et les objectifs à atteindre en termes d'habitat. Notons que la ville de Montbéliard possède un PLU et non pas un PLUI : le niveau d'intégration des politiques de l'habitat et de collaboration entre communes semble moins important qu'à Cahors.

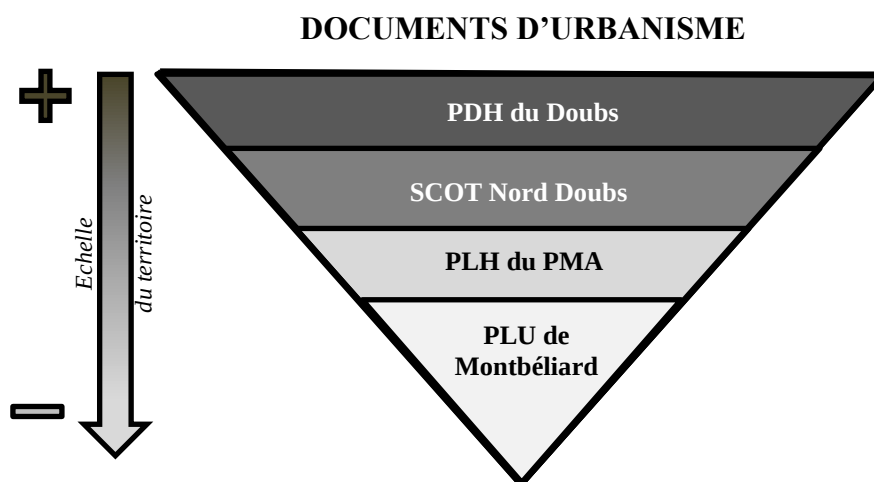


Figure 47 : Documents d'urbanisme qui définissent les orientations de la programmation du logement sur le territoire de Montbéliard

Réalisation : Mathilde ALLERY

Source : PLH du PMA

Pour le parc social, les PSP (Plan Stratégique de Patrimoine) ont une grande importance.

« Le PSP est un outil de planification. Chez Néolia, notre PSP classe les bâtiments en 8 catégories, en fonction de plusieurs types de données :

- le marché : INSEE, démographie, ...
- la localisation : proximité avec une centralité, avec une agglomération, ...
- la typologie : barre, tour, pavillons, ...
- l'état intrinsèque des bâtiments : neuf, nécessitant un investissement d'entretien, en mauvais état, bon à démolir, ...

Nous avons besoin de ce classement car l'état de notre parc est hétérogène. Cette classification nous permet de savoir quels sont les bâtiments qu'il faut rénover en priorité (notamment par rapport à l'amélioration des performances thermiques). Par ailleurs, avec cette cartographie nous pouvons identifier les parties du parc qui n'ont plus d'avenir : dans ce cas, les logements sont démolis. Nous savons également quels types de biens qui sont plus attractifs : par exemple, lorsque le bien est situé dans une zone avec une densité d'habitat réduite, son attractivité augmente. »

Monsieur Romuald GADET

7.3.2. Une concurrence importante avec le territoire de Belfort

La proximité entre Montbéliard et Belfort entraîne une certaine concurrence entre ces deux villes. Ainsi, près de 13% des ouvriers qui travaillent dans le Pays de Montbéliard, habitent à Belfort. Pour les cadres, ce chiffre monte à 19%. Cela entraîne un certain nombre de migrations pendulaires entre le territoire de Belfort (lieu de résidence) et le Pays de Montbéliard (lieu d'emploi). Ces migrations confirment la perception qu'ont les acteurs de l'habitat au sujet du territoire de Montbéliard : selon eux, le territoire souffrirait d'un réel manque d'attractivité résidentielle, notamment auprès des populations de cadres (BECK C., 2018 & PMA, 2020).

7.3.3. Un parc existant frappé par la vacance et qui nécessite des opérations de démolition

7.3.3.1. Le parc existant

Un taux de locataire très élevé dans le cœur de l'agglomération

Le pôle urbain est marqué par une **forte proportion de locataires**, notamment pour les villes de Montbéliard (60%) et de Sochaux (68%). Cette valeur, très importante, est à mettre en relation avec le taux de locataires présent dans les communes périphériques qui est beaucoup plus bas. Par exemple, la commune périphérique d'Etouvans compte 7% de locataires en 2018. Il existe donc des disparités territoriales entre le centre et la périphérie en ce qui concerne le statut d'occupation des logements (INSEE, 2018).

Caractéristiques des logements

Le taux de logements individuels est très faible pour les communes centrales de Montbéliard (21%) et de Sochaux (17%). Le pôle urbain est constitué principalement de logements collectifs. Quant à la date de construction de ces logements du pôle urbain, plus de la moitié des logements ont plus de 50

ans. Nous pouvons souligner le cas de Sochaux dont 80% du parc de logements a été construit entre la fin de la seconde guerre mondiale et la fin des années 1980 (INSEE, 2018).

Sur le parc global de logements, la qualité énergétique est plutôt mauvaise. Près de 50% du parc possède un DPE de classe E, F ou G. L'amélioration thermique du parc semble donc être un véritable enjeu (PMA, 2020).

Parc privé

▪ **Locatif privé**

La part du locatif privé est relativement basse au sein de l'agglomération : elle est de 17%. Pour comparaison, la part de locatif privé est de 25% dans le département du Doubs, et de 27% dans l'agglomération de Belfort.

Près de la moitié de cette offre locative privée se trouve dans le cœur d'agglomération. Cette offre locative privée, déjà faible, tend à diminuer. Cette baisse du nombre de logements locatifs privés peut s'expliquer par les difficultés de mise en location que rencontrent les propriétaires. De nombreux logements ne semblent pas attractifs aux yeux des demandeurs (vétusté du parc, manque de services, problèmes de DPE, ...) et les propriétaires sont souvent peu enclins à réaliser des travaux de réhabilitation. Par conséquent, faute de locataires, de nombreux logements deviennent vacants. Parallèlement, la faible production de logements neufs et d'investisseurs sur le territoire ne permet pas d'alimenter le parc de logements locatifs.

▪ **Parc privé ancien**

Face aux produits immobiliers neufs relativement chers, le parc ancien constitue une alternative en termes de budget.

Le prix moyen d'une maison ancienne est d'environ 144000€ à Montbéliard et d'environ 115000€ à Audincourt.

Quant à l'acquisition d'un appartement, c'est une option qui est aussi abordable. Les prix moyens au m² sont de l'ordre de 1000€/m² pour Sochaux et 1200€/m² pour Montbéliard. Cependant, il est important de noter que les appartements anciens de bonne qualité sont peu fréquents sur le marché (PMA, 2020).

Parc public

Selon un indicateur récent (2019), dans le parc locatif social, la pression locative est très faible : le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels (hors mutations internes) est de 1. Autrement dit : il y a autant de demandes que d'attributions. Cette situation place la **ville de Montbéliard au 6^{ème} rang des agglomérations les plus détendues de France** (LEGIFRANCE, 2019).

▪ **Locatif social**

L'agglomération possède environ 23% de logements sociaux, ce qui correspond au seuil préconisé par la loi SRU. Le pôle urbain regroupe plus de 56% des logements sociaux de l'agglomération. Par ailleurs, au sein de l'agglomération, Montbéliard concentre 1 demande de logement social sur 3.

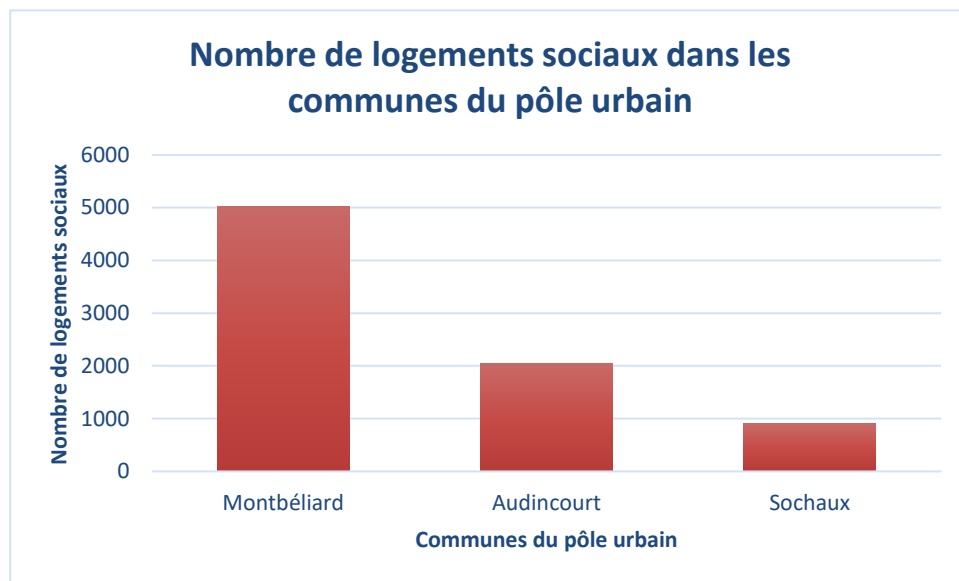


Figure 48 : Répartition des logements sociaux au sein du pôle urbain
Réalisation : Mathilde ALLERY
Source : PLH 2021-2026

Le parc locatif social est principalement composé de grandes typologies avec des appartements en T3 ou T4. Les petites typologies (T1 et T2) ne représentent que 18% du parc locatif social. Par ailleurs, la construction neuve accentue ce déséquilibre : seuls 10% des logements construits après 2010 sont des logements possédant une petite surface. Pour répondre à cette problématique, Néolia cherche à développer l'offre de petits logements accessibles en opérant une restructuration de certaines parties de son parc (transformation de grands logements en plusieurs petits logements) (PMA, 2020). Les logements sociaux sont principalement des logements collectifs, seuls 10% d'entre eux sont des logements individuels. Le parc de logements sociaux est relativement abordable : près de 80% du parc possède un loyer inférieur à 6€/m².

« Il y a deux stratégies principales par rapport au devenir des logements en location.

- 1) On laisse le logement en locatif, jusqu'à sa démolition.
- 2) On industrialise le processus en vendant les logements en PSLA qui sont en locatifs depuis dix ans, afin de construire de nouveaux logements. »

Monsieur Romuald GADET

▪ Accession à la propriété : la vente en PSLA (Prêt Social Location Accession)

Afin de bénéficier de fonds propres, les organismes de logements sociaux vendent progressivement leur parc existant.

« **La vente HLM s'est développée durant ces quatre dernières années.** Depuis 2018, le dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS) a été imposé aux ESH. Pour faire des économies, l'Etat a diminué les APL et oblige les bailleurs sociaux à diminuer leurs loyers d'autant. Cette politique a un impact sur les bailleurs sociaux qui se retrouvent avec un problème d'autofinancement. Les recettes diminuent car les loyers baissent, et la trésorerie des Bailleurs sociaux se réduit également. Or, **les bailleurs sociaux ont besoin de fonds propres pour la construction, la rénovation énergétique, ...** Pour pallier ce problème, Néolia s'est dirigée vers la vente HLM. Cette vente permet de vendre des logements en PSLA (Prêt Social Location Accession) qui ont été construits il y a au moins dix ans : le logement doit être loué pendant au moins dix ans après sa construction, avant de pouvoir être acheté, souvent par les anciens locataires. Ce type de vente représente environ 1% du parc total de Néolia par an. **C'est la première ressource de Néolia pour l'investissement.** »

Monsieur Romuald GADET

« **Dans les QPV, la stratégie est d'opérer des ventes HLM afin de stabiliser les populations qui sont les plus solvables.** Ces personnes ont assez d'argent pour accéder à la propriété, elles ont un pouvoir d'achat qui leur permet de passer du statut de locataire au statut de propriétaire. Par ailleurs, une fois qu'elles sont propriétaires, ces personnes s'investissent dans la copropriété et veillent à son bon fonctionnement. Indirectement, elles font en sorte que les bâtiments restent en bon état (puisque c'est leur propriété et leur lieu de résidence). »

Monsieur Romuald GADET

7.3.3.2. Le phénomène de vacance

Evolution de la vacance

Entre 2008 et 2018, la vacance a continué d'augmenter dans le pôle urbain de manière significative : en dix ans, on dénombre plus de 800 logements vacants supplémentaires. Sur le pôle urbain, cela représente une vacance d'environ 13% (INSEE, 2018). Le centre de Montbéliard est particulièrement concerné par la vacance, notamment pour des appartements anciens non réhabilités. Cette augmentation de la vacance traduit l'éviction de l'offre de logements la moins adaptée à la demande : problème de qualité, surfaces trop grandes, ... (VILLE DE MONTBELIARD, 2017 & ESCUDIE J.-N., 2018).

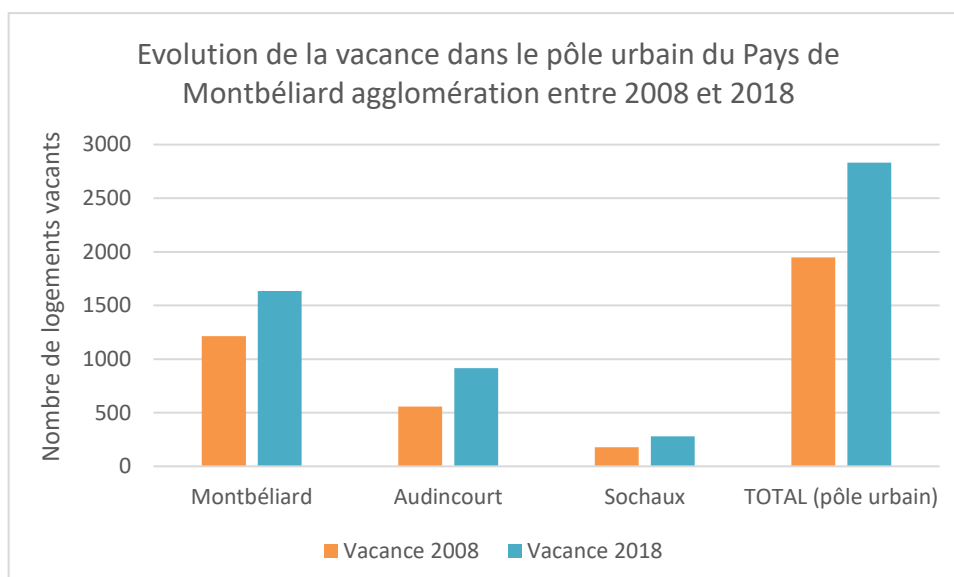


Figure 49 : Evolution de la vacance dans les communes du pôle urbain du PMA
Réalisation : Mathilde ALLERY
Source : INSEE

Localisation et caractéristiques de la vacance

Au sein de l'agglomération, la vacance est située en **grande majorité dans le pôle urbain, en particulier dans le parc privé**. Plus de 80% des logements vacants sont des logements appartenant au parc privé. En 2020, dans le parc privé, la vacance avoisine les 15% et ne cesse d'augmenter (DATA.GOUV.FR, 2020). De plus, ce sont principalement les **logements collectifs** qui sont atteints par la vacance : plus de 70% des logements vacants sont des appartements. La vacance est également liée à l'**ancienneté** du logement.

En 2020, dans le parc social, la vacance est plutôt stable aux environs de 5%. Cette stabilisation de la vacance dans le parc social peut s'expliquer par les démolitions récentes ainsi que par les actions de réhabilitation et de restructuration du parc (RPLS, 2020).

Vacance :

- Dans le pôle urbain
- Dans le parc privé
- Pour des logements collectifs anciens

Explication du taux de vacance

Trois phénomènes principaux alimentent la vacance :

- **la mauvaise qualité du parc ancien** (problèmes de salubrité, de DPE, ...) : les demandeurs ne s'intéressent pas au parc ancien qui ne correspond pas à leurs attentes.
- **la construction neuve** : les ménages déménagent au sein du même territoire pour habiter dans un parc nouveau plus attractif. Par conséquent, un certain nombre d'anciens logements non rénovés sont délaissés et restent vacants.
- **le départ définitif de ménages** : le territoire de Montbéliard perd des habitants chaque année.

La solution principale qui a été envisagée, en complément des opérations de rénovation urbaine, est la démolition à grande échelle. La démolition dans de grandes proportions pourrait permettre de réduire le taux de vacance.

Conséquences de la vacance

Les conséquences de la vacance sont multiples et entraînent souvent une baisse d'attractivité de la localité, ce qui ternit l'image de la ville.

Gestion de la vacance

La mesure principale qui est mise en place pour réduire la vacance est le principe de démolition-reconstruction. De plus, dans le cadre des programmes de démolition-reconstruction, la reconstruction ne se fait pas dans les mêmes proportions que la démolition : **il y a plus de logements démolis que de nouveaux logements construits**, ce qui permet de réduire progressivement le parc de logements disponibles et d'améliorer sa qualité. Le territoire étant en décroissance démographique, il ne paraît pas opportun de pratiquer la rénovation de bâtiments à grande échelle. En effet, cela aboutirait à obtenir un parc important de logements rénovés mais vides. La rénovation est plutôt utilisée dans des secteurs très restreints comme le secteur de Montbéliard à caractère patrimonial.

Logements sociaux

« **La vacance est un véritable problème pour les bailleurs sociaux car les coûts de charge ne sont pas récupérés.** Un tiers du parc de Néolia se trouve sur Montbéliard et ce parc concentre à lui seul deux tiers de la vacance de tout notre parc. »

Monsieur Romuald GADET

La solution qui est envisagée pour retendre le marché est de chercher à diminuer l'offre.

« Néolia effectue 180 à 200 démolitions de logements par an. **C'est un chiffre de démolition élevé, surtout pour un bailleur social.** Peu de bailleurs sociaux démolissent autant. Pour la démolition, des subventions sont nécessaires : c'est notamment la région qui fournit des aides. Cependant, nous nous heurtons souvent à une certaine réticence de la part des collectivités territoriales. **Elles sont souvent réticentes à la démolition, car elles craignent que cela n'aggrave le phénomène de perte démographique.** »

Monsieur Romuald GADET

« Le gros problème du Pays de Montbéliard est sa **mono-activité**. L'activité industrielle a été initiée par Peugeot qui avait jusqu'à 40 000 ouvriers dans les années 1970.

Lors de la croissance de l'industrie automobile après la seconde guerre mondiale, dans les années 1970, de grandes barres d'immeubles ont été construites. 40% du parc de Néolia se trouve en QVP (Quartiers prioritaires de la ville). Dans ces quartiers, il est nécessaire de dédensifier, de déconstruire. »

Monsieur Romuald GADET

« **Les nouveaux logements ne peuvent pas être reconstruits dans les mêmes quartiers que ceux où ont eu lieu les démolitions** (notamment si ce sont des quartiers QPV). **Non seulement le nombre de logements reconstruits est inférieurs à celui des démolitions, mais en plus, la reconstruction a lieu dans d'autres quartiers, souvent dans des endroits excentrés, pour la création de zones pavillonnaires.** »

Monsieur Romuald GADET

« La région permet de financer les démolitions. La région est volontaire par rapport à cet axe de démolition car elle a compris que c'était un enjeu majeur. Le reste des financements se fait en utilisant nos propres fonds. **Ces fonds propres sont très sollicités par la démolition amiante.** En effet, l'amiante n'a été proscrite par la loi qu'en 1997. Or, **nombreuses sont les barres qui ont été construites dans les années 1970, qui sont démolies aujourd'hui, et qui contiennent de l'amiante.** Par conséquent, cela entraîne un surcoût non négligeable. Ce surcoût est financé par la vente HLM et jusqu'à présent, l'équilibre financier de Néolia n'a pas été remis en cause par ces démolitions de barres amiantées. »

Monsieur Romuald GADET

« Néolia doit parfois monnayer le départ de locataires réticents car, lorsque la vacance est importante, les charges sont trop élevées, notamment le coût du chauffage collectif. »

Monsieur Romuald GADET

7.3.3.3. Un renouvellement encadré des logements

Quartiers prioritaires

Dans l'agglomération de Montbéliard, entre 2015 et 2020, ont eu lieu plusieurs Contrats de ville sur des quartiers prioritaires (QPV) dont la Petite-Hollande à Montbéliard et les Champs-Montants à Audincourt. Ces contrats ont été instaurés dans le cadre du **Programme National pour la Rénovation Urbaine** (PNRU). C'est l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) qui est intervenue pour financer ces programmes qui portent sur la démolition et la rénovation des logements, l'amélioration des équipements publics et des aménagements urbains (EME-ZIRI C., 2014 & ADU, 2018).

Deux nouveaux quartiers, situés à Montbéliard (la Petite Hollande) et à Sochaux (les Gravières-Evoironnes), ont pu bénéficier d'une **seconde phase de rénovation avec le NPRU** (Nouveau Programme de Rénovation Urbaine) qui a débuté en 2019 et se terminera en 2025.



Figure 50 : Démolition à la Petite Hollande, à Montbéliard
Source : france3-regions

Quartier ancien

Une **campagne de ravalement de façades polychromes** a eu lieu en 2017 dans un secteur restreint du centre-ville ayant un patrimoine remarquable. La ville a décidé, à cette occasion, d'accorder des aides qui pouvaient s'élever au maximum à 25 % du montant des travaux (BALTHAZARD J., 2017).

La ville de Montbéliard bénéficie du programme **Action cœur de ville** qui vise à améliorer l'attractivité du centre-ville de Montbéliard. De nombreuses mesures ont été prises dans le secteur économique (commerces, services, ...) et culturel (équipements, ...). L'attractivité résidentielle, quant à elle, est ciblée avec la mise en place d'une OPAH dans le centre-ville dès 2019, la mise en valeur du site patrimonial et l'amélioration des espaces publics en centre-ville. Différents acteurs se sont engagés dans le programme action cœur de ville : PMA, l'Etat, la CDC, le groupe Action Logement ainsi que l'ANAH (TOUTMONBELIARD, 2018).

L'OPAH-RU qui a été engagée, a lieu dans le périmètre du centre historique et se terminera en 2025. Dans ce cadre, la Ville et le bureau d'études Urbanis accompagnent les projets de travaux (financements et accompagnement technique). Les travaux éligibles aux subventions sont notamment :

- la rénovation complète du logement
- l'amélioration de la performance énergétique
- l'adaptation du logement pour le maintien à domicile des personnes vieillissantes ou en situation de handicap
- la mise aux normes du logement
- la rénovation des façades (selon les rues éligibles) (TOUTMONBELIARD, 2018).

Le pôle urbain de Montbéliard se trouve à la charnière entre la phase de diagnostic et la phase de réalisations immobilières de grande envergure sur toute l'agglomération. En effet, si des initiatives



Figure 51 : Campagne de ravalement de façade dans le secteur à valeur patrimoniale
Source : estrepublicain.fr

ont déjà été prises pour améliorer l'habitat (programmes de rénovation urbaine, ravalement de façades, ...), elles ne concernent que des zones très spécifiques de la ville (QVP, quelques rues du site patrimonial, ...). Il reste donc à développer une politique de l'habitat à l'échelle de l'agglomération. Cette politique commence à se construire, petit à petit, avec la structuration des plans d'actions de bailleurs sociaux (ex : Néolia, ...) et les programmes de rénovation urbaine (Action cœur de ville, OPAH, ...). Si les bailleurs sociaux cherchent à trouver des solutions originales, la ville préfère utiliser des réponses plus traditionnelles et éprouvées telles que la mise en place d'une OPAH pour améliorer l'attractivité du centre-ville.

Un des problèmes que la ville-centre doit également affronter est **son manque de visibilité dans la trame urbaine**. En effet, si le pôle urbain est constitué de trois communes principales (Montbéliard, Sochaux et Audincourt), l'urbanisation autour de ce pôle est relativement étendue, ce qui entraîne une concurrence accrue entre les communes urbaines. Face à cette situation, la commune-centre peine à affirmer son attractivité et les investisseurs susceptibles de renouveler le patrimoine montbéliardais **interviennent plutôt sur les communes limitrophes**.

OPERATIONS LANCEES SUR LA VILLE DE MONTBELIARD

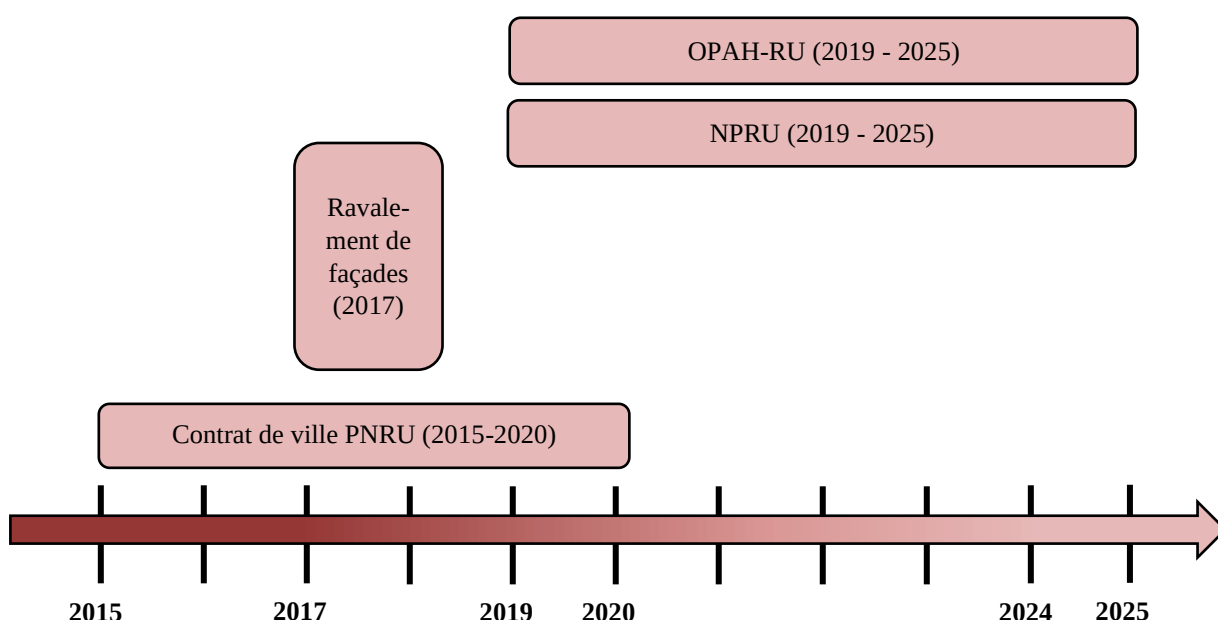


Figure 52 : Programmation temporelle des opérations engagées dans le domaine du logement

Réalisation : Mathilde ALLERY

Source : PLH du PMA

Logements sociaux

Les logements actuels nécessitent des opérations de réhabilitation lourde ou de démolition.

En effet, sur le plan énergétique, près de 40% des logements sont classés E, F ou G et présentent donc des performances énergétiques médiocres.

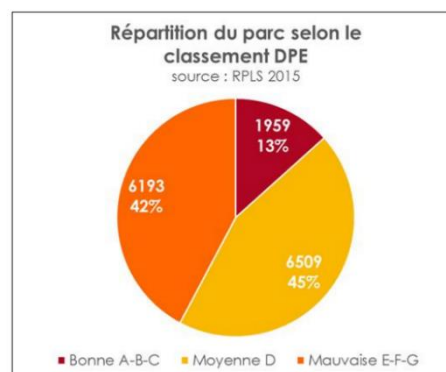


Figure 53 : Classement énergétique des logements du parc social
Source : PLH 2021-2026

7.3.4. Une production neuve en voie de régulation

Une production importante de logements neufs dans les années 2000

A la fin des années 2000, il y a eu une surproduction de logements dans la construction neuve. Entre 2008 et 2013, le parc de logements s'est enrichi de 2 248 logements. Cependant, le parc des résidences principales n'a augmenté que de 458 logements alors que le nombre de logements vacants supplémentaires était, en 2013, de 1722. Par conséquent, **la production neuve a alimenté la vacance**. Ce constat illustre le phénomène d'éviction des produits anciens au profit des produits neufs : le parc le plus attractif est occupé, tandis que les logements les moins attractifs sont progressivement exclus du marché immobilier.

La répartition de l'utilisation de la construction neuve (2008-2013) sur le PMA est la suivante :

- **46 % de la construction neuve a alimenté la vacance**
- 16% de la construction neuve a servi à renouveler le parc
- 38 % de la construction neuve a répondu aux besoins des ménages

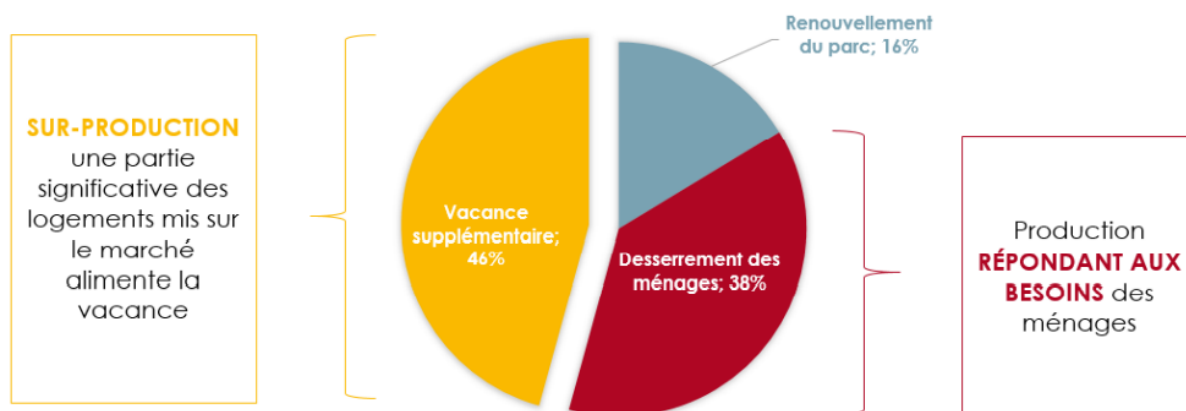


Figure 54 : Destination des logements neufs produits entre 2008 et 2013
Source : PLH 2021-2026

Nous pouvons constater que la production de logements neufs était largement au-dessus des besoins réels. **La régulation de la production neuve est donc un véritable enjeu** (PMA, 2020).

Une régulation de la production neuve

Cette régulation de la production neuve a eu lieu à partir du milieu des années 2010. Ainsi, la production de logements neufs a sensiblement diminué en quelques années : en 2007, elle était d'environ 1000 logements par an, et depuis 2014, elle varie entre 200 et 300 logements par an sur

toute l'agglomération du Pays de Montbéliard. C'est le pôle urbain qui concentre la majorité de la production neuve. Cependant, malgré cette diminution de la production neuve, le marché du logement reste toujours détendu. Cela est dû en partie au fait que le parc actuel ne répond pas aux besoins des habitants. Ces derniers sont à la recherche de logements de qualité : l'offre résidentielle sur le territoire de Montbéliard reste ancienne dans sa globalité (50 % des logements ont plus de 50 ans) et ne correspond plus aux aspirations des ménages (logements plus petits, DPE de qualité, présence d'espaces extérieurs, accès à une place de stationnement, ...). Le développement des lotissements en périurbain à la fin des années 2000 a répondu à une demande, mais cela s'est fait au dépend de l'occupation des centralités.

« En zone détendue, Néolia mise sur l'aspect pavillonnaire car le pavillon est un bien qui se vend souvent très bien. Le pavillon correspond au rêve du français moyen, à un but à atteindre. Avec l'épidémie de Covid, les demandes sont d'autant plus pérennes pour ce type d'habitat. »

Monsieur Romuald GADET

L'enjeu est celui d'un véritable renouvellement de l'offre, en démolition-reconstruction ou en rénovation lourde (type ANAH).

L'analyse a posteriori de la surproduction dans les années 2000 a permis d'identifier les besoins annuels en logements neufs sur l'agglomération : ces besoins sont de l'ordre d'une centaine de logements par an.

Par conséquent, le PLH prévoit à l'échelle de l'agglomération :

- **Une production de 400 logements par an**
 - dont 300 logements en construction neuve (seuil maximal à ne pas dépasser)
 - dont 100 logements en remobilisation de logements vacants (seuil minimal à atteindre et pouvant être dépassé)
- **Une démolition de 300 logements par an**

Ainsi, la production nouvelle n'alimentera plus la vacance.

Production de logements individuels (parc privé)

Durant ces dernières années, plus de 55% des logements produits concernent les maisons individuelles. Les promoteurs de maisons individuelles sont présents sur le territoire : Maison France Confort, Maison Vestale, Maison Rocbrune, ... Ils proposent souvent des produits « clés en main » (foncier et maison à bâtir). Les surfaces des maisons sont souvent petites (entre 75 m² et 90m²). Par exemple, à Montbéliard, le tarif moyen pour ce type de produit est d'environ 180 000€.



Figure 56 : Maison individuelle (construction neuve) avec espaces extérieurs et place de stationnement réservée.
Source : PLH 2021-2026



Figure 55 : Habitat collectif (parc ancien) sans espaces extérieurs, sans place de stationnement, avec un DPE de mauvaise qualité
Source : PLH 2021-2026

Production de logements collectifs (parc privé)

Pour la construction neuve en logements collectifs, les promoteurs rencontrent de plus en plus de difficultés sur le territoire et se désengagent progressivement. Les opérations de commercialisation sont difficiles, les durées de commercialisations s'allongent. **Certaines opérations ont par ailleurs été annulées, faute de pré-commercialisation suffisante.** Les banques jouent également un rôle important dans cet enrayement de la dynamique de production : le territoire de Montbéliard étant en zone détendue B2, **elles exigent plus de garanties de la part des promoteurs**, notamment lors de la pré-commercialisation. **L'attribution d'un zonage « détendu » à un territoire peut ainsi être un frein à la construction neuve privée sur ce même territoire.** Les quelques opérations qui arrivent à sortir de terre, sont mises sur le marché à des prix très élevés : à Montbéliard, le prix de sortie au m² d'un appartement neuf est d'environ 2 400 € (ce qui correspond plutôt aux prix que l'on pourrait trouver dans une ville moyenne située en zone tendue). Pour une maison neuve individuelle, les prix évoluent la plupart du temps entre 2000€/m² et 2200€/m². **Cela signifie que l'accèsion à la propriété en collectif est plus onéreuse que l'achat d'une maison individuelle** (PMA, 2020).

Face à la difficulté de commercialiser des produits classiques, des produits particuliers se développent.

- **le plateau à aménager.** Il s'agit de surfaces situées dans un habitat de type collectif. Celles-ci sont vendues à un prix inférieur à celui du marché. Deux options s'offrent alors à l'acquéreur : il peut réaliser seul ses travaux d'aménagement ou solliciter le promoteur pour qu'il les réalise. Dans trois quarts des acquisitions, l'aménagement intérieur est réalisé par le promoteur.
- **les maisons « en carré » :** Le promoteur « Le carré de l'habitat » propose une offre à mi-chemin entre l'individuel et le collectif. Il s'agit d'une grande maison scindée en son milieu en deux parties : chaque partie constitue un logement individuel composé de 4 à 5 pièces et possédant un jardin privatif.



Figure 57 : Grandes maisons abritant deux logements mitoyens
Source : le Carré de l'habitat

Production de logements sociaux

Néolia, organisme de logements sociaux, s'oriente de plus en plus vers la production de maisons individuelles et de logements intermédiaires². Ces productions neuves peuvent être destinées à la location ou être vendues en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

▪ **La VEFA**

« L'accèsion sociale vers le neuf est une activité qui existe chez Néolia, mais elle est relativement marginale. Sur l'ensemble du territoire, cela représente environ 300 ventes par an. Cette demande de lotissements à accèsion sociale provient surtout des collectivités locales qui sollicitent Néolia, afin d'obtenir des logements sociaux de nature diversifiée sur leur territoire. »

Monsieur Romuald GADET

▪ **La location**

« Le pavillonnaire permet de stabiliser la population et de limiter les risques locatifs pour l'ESH. »

Monsieur Romuald GADET

▪ **La stratégie de construction**

L'agglomération du Pays de Montbéliard cherche à développer une vision à long terme concernant le renouvellement des quartiers.

« Dans d'anciens quartiers ANRU, Néolia a fait appel à un architecte urbaniste pour apporter une ligne directrice à long terme sur l'évolution du quartier. Les objectifs concernent la baisse de l'offre de logements, l'investissement dans les logements existants et dans les logements neufs avec une modernisation de l'offre. Cette démarche a été saluée par les autres acteurs du secteur du logement, même si aucun d'entre eux n'a aidé financièrement Néolia pour mettre en place cette démarche qualitative. »

Monsieur Romuald GADET

² Habitat intermédiaire : ensemble de logements avec une mitoyenneté verticale et/ou horizontale, et ne dépassant pas R+3. Une partie d'entre eux bénéficie d'un espace privé extérieur (PUCA, 2002).

« En zone périurbaine, Néolia va plutôt construire dans des communes qui n'ont pas leur quota de logements SRU (20 ou 25% de logements sociaux). Les formes urbaines utilisées sont également axées sur le pavillonnaire et l'habitat intermédiaire. »

Monsieur Romuald GADET

7.3.5. Un accompagnement pour l'accès au logement

7.3.5.1. Quelques logements réservés aux jeunes

Montbéliard dispose de **deux résidences universitaires** ainsi qu'une Maison des étudiants qui propose des logements conventionnés au centre-ville (VILLE DE MONTBELIARD, 2021). Les logements du CROUS sont accessibles, mais la tension est forte sur les petits logements (T1). Par conséquent, nombreux sont les étudiants qui vont se loger dans le parc locatif privé. Cependant, les étudiants rencontrent certaines difficultés à trouver des meublés à prix attractif. Le parc social quant à lui pourrait constituer une offre très attractive, mais les mécanismes d'accès à ce parc sont méconnus des étudiants (PMA, 2020).

7.3.5.2. Des dispositifs spécifiques pour les personnes âgées

Afin de s'adapter au vieillissement de la population, les organismes de logements sociaux développent certains créneaux spécialisés tels que la création d'habitations réservées aux personnes âgées : EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes), résidences seniors, ...

« Néolia a déjà fait construire des EHPAD et des résidences seniors sur le territoire de Montbéliard. Nous prenons en charge la construction puis nous cérons la gestion à un organisme spécialisé. »

Monsieur Romuald GADET

« La population est vieillissante et il faut tenir compte de cette évolution. Néolia procède à l'aménagement des salles de bain et fait en sorte que cette clientèle reste. En effet, c'est une clientèle qui paie son loyer, qui est attirée par le contact avec son bailleur et ne pose pas de problème dans le voisinage. »

Monsieur Romuald GADET

Néolia a ainsi créé un « **Label Génération** » pour signaler les logements à destination des seniors. Le bailleur identifie au sein de son patrimoine, neuf ou ancien, des logements adaptés tant du point de vue de l'accessibilité que de la localisation (proximité des commerces et services) au vieillissement. Ces logements sont équipés de manière à faciliter la vie quotidienne des seniors (éclairage avec détecteurs de présence, douche au lieu de baignoire, rampes d'accès, etc.).

Néolia développe également un produit spécifique : les résidences Villagénération. Comptant une dizaine de maisons, ces ensembles comprennent des espaces collectifs (salle partagée pour des moments de convivialité) et une hôtesse présente sur place (PMA, 2020).

7.3.5.3. Une attention portée sur les personnes disposant de faibles ressources financières

Information des demandeurs

Le PMA cherche à renforcer l'accueil et l'information des demandeurs de logement social. En effet, cette démarche est d'autant plus essentielle que 75% des demandeurs de logement social ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI. Ces demandeurs ont des ressources financières limitées et il est important qu'ils soient bien accompagnés afin qu'ils ne soient pas victimes du mal-logement et d'un parcours résidentiel chaotique (PMA, 2020).

Stratégie d'attribution

Pour limiter la paupérisation des quartiers prioritaires, 50% des attributions de logements sociaux sont désormais réservées aux ménages les moins pauvres. Cette initiative a pour vocation de favoriser un certain rééquilibrage du peuplement dans les quartiers prioritaires et participer à l'amélioration de leur image.

7.4. Des acteurs qui travaillent sur des segments de marché spécifiques

Cette liste n'a pas vocation à être exhaustive, elle cherche plutôt à donner une idée des principaux intervenants sur le marché du logement montbéliardais.

Acteurs nationaux

- L'Etat
- La CDC
- Action Logement
- L'ANRU
- Les promoteurs de maisons individuelles : Maison France Confort (promoteur national), Maison Vestale (promoteur national), ...
- SOLIHA : acteur associatif national privé de l'habitat privé à vocation sociale

Acteurs locaux

- L'ADU
- Les organismes publics : Néolia, Habitat 25, Idéha

« Dans les quartiers QPV, les instances publiques se désengagent : disparition des services de proximité : poste, gendarmerie, commerce, **Les bailleurs sociaux restent souvent les seuls interlocuteurs dans ces quartiers.** »

Monsieur Romuald GADET

- SEDIA : aménageur et constructeur régional (Société d'Equipement du Département du Doubs)
- Le bureau d'études Urbanis pour la rénovation des centres anciens (comme à Cahors)
- Les promoteurs privés régionaux : Maison Rocbrune, ...

Sur le territoire de Montbéliard, les organismes publics sont beaucoup plus présents que les promoteurs privés. Les organismes publics représentent des leviers d'actions pour la résorption de la vacance. Par ailleurs, nous pouvons observer que l'investissement privé locatif, s'il existe à Montbéliard, n'est pas la clé de voûte du système de l'habitat. Il semblerait que les investisseurs privés ne soient pas des acteurs très représentés sur ce marché du logement.

7.5. Quelques initiatives réfléchies

Sur le marché du logement de Montbéliard, ce sont surtout des initiatives concernant la construction des bâtiments qui voient le jour.

- **Le plateau à aménager** : il permet de favoriser la réhabilitation de bâtiments collectifs en proposant des surfaces à aménager en-dessous des prix du marché). Cependant, le prix de l'aménagement peut être élevé si l'on s'adresse à un professionnel.
- **Les maisons « en carré »** : des logements à mi-chemin entre le collectif et l'individuel.
- **Le travail sur les formes urbaines en privilégiant** la forme pavillonnaire ou l'habitat intermédiaire.
- **Le travail sur l'apparence des logements sociaux**. Il faut par exemple éviter d'utiliser de grandes bandes de couleurs criardes sur les façades : cela conduit presque immédiatement à une stigmatisation du quartier.
- **Une exigence de performance énergétique supérieure aux obligations légales** pour certains logements sociaux.
- **Création d'un « Label Génération »** pour signaler les logements à destination des seniors
- Pour limiter la paupérisation des quartiers prioritaires, **50% des attributions de logements sociaux sont désormais réservées aux ménages les moins pauvres**.
- **Régulation de la construction neuve** : le nombre de logements neufs est inférieur au nombre de logements démolis.
- **Remplacement des grandes barres d'immeubles** par des petits logements collectifs ou des pavillons.

Les innovations de communication ou de dialogue entre acteurs sont pour l'instant plutôt discrètes.

« Dans la ville de Montbéliard, Néolia concentre sa stratégie sur les quartiers prioritaires, afin de casser la hauteur des immeubles et de dédensifier. Normalement, dans ces quartiers, il n'y a pas de reconstruction possible. En effet, selon les directives gouvernementales, les QPV ne doivent pas être pourvus de nouveaux logements sociaux locatifs : il y en a déjà trop. Le but de cette politique est d'atténuer la stigmatisation de ces quartiers. Cependant, lorsque des quartiers entiers sont démolis, une impression de « désert résidentiel » peut survenir. Pour éviter cet écueil, Néolia a obtenu des dérogations ministérielles pour la reconstruction locative dans les QPV mais à certaines conditions :

- Absence de grandes barres d'immeuble : la forme pavillonnaire ou l'habitat intermédiaire sont privilégiés. Cela permet de diversifier les formes urbaines.
- Travail sur l'apparence des logements : couleurs, matériaux, orientation dans le paysage. Le but est de ne pas reproduire les erreurs du passé : il faut éviter les grandes bandes de couleurs orange, bleues, jaunes, qui stigmatisent directement le quartier et font tout de suite penser à des logements HLM.
- Exigence de performance énergétique supérieure aux obligations légales »

Monsieur Romuald GADET

8. Saint-Etienne : entre équilibre démographique et gestion du parc existant

8.1. La ville de Saint-Etienne

8.1.1. Un territoire à la reconquête de son attractivité

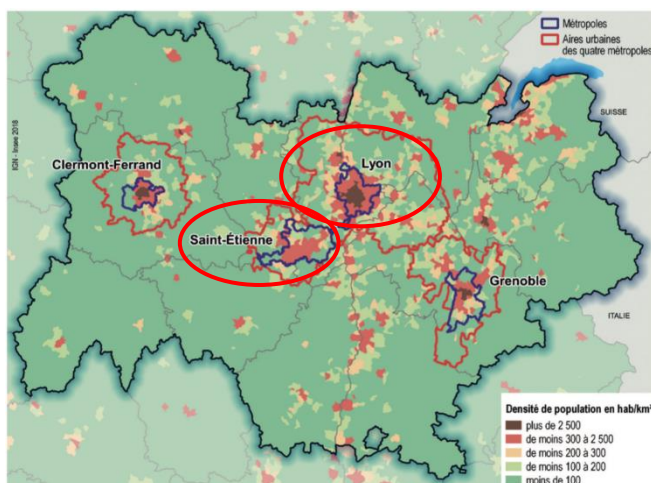
Attractivité

La ville de Saint-Etienne se trouve dans le Centre de la France, au Sud du département de la Loire, dont elle est la préfecture, et au Centre de la Région Auvergne-Rhône-Alpes. La ville de Saint-Etienne se situe sur les contreforts du Massif Central, à moins de 100 km de la troisième ville de France en termes de population : la métropole lyonnaise. La métropole de Saint-Etienne est, quant à elle, la 13^{ème} ville la plus peuplée de France, ce qui en fait un territoire relativement urbanisé. Par ailleurs, nous pouvons noter que la ville-centre possède plusieurs Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).



Figure 58 : Localisation de Saint-Etienne, en France

Réalisation : Mathilde ALLERY
Fond de carte : cartesFrance.fr



Source : Insee, Recensement de la population 2015

Figure 59 : Proximité entre les deux aires urbaines de Saint-Etienne et de Lyon

Source : communepassion.fr

Si la ville a connu une période difficile à la fin du 20^{ème} siècle, avec une perte démographique liée à la désindustrialisation, elle semble aujourd'hui conserver une population stable. Nous pouvons même remarquer que depuis la crise sanitaire (COVID-19), la ville a accueilli de nombreux nouveaux ménages. Ces derniers sont souvent en quête d'un logement abordable, disposant d'une surface habitable importante et d'un espace extérieur. Ils proviennent notamment de l'aire urbaine lyonnaise (LESIEUR J., 2021).

Saint-Etienne se situe en zone B2, selon les services gouvernementaux.

Organisation administrative

La commune de Saint-Etienne est le centre de la Métropole appelée « Saint-Etienne Métropole » (SEM) créée en 2018. L'agglomération de Saint-Etienne est ainsi passée d'un statut de Communauté urbaine créé en 2016, à celui de métropole. Au fil des ans, le périmètre administratif s'est élargi, intégrant de plus en plus de communes. Aujourd'hui, Saint-Etienne Métropole regroupe 53 communes.

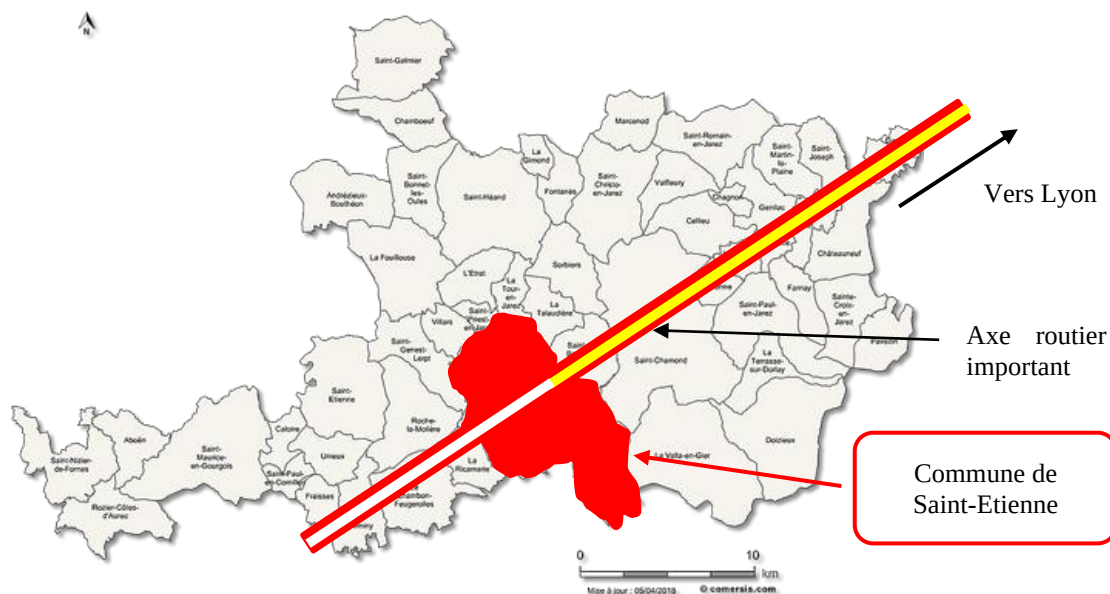


Figure 60 : Localisation de la commune de Saint-Etienne au sein de Saint-Etienne Métropole

Réalisation : Mathilde ALLERY

Fond de carte : comersis.fr

La métropole s'étend sur plus de 720 km² et compte plus de 400 000 habitants. Cette agglomération comporte un pôle urbain regroupé autour de la ville de Saint-Etienne et de communes urbaines telles que Saint-Chamond et la Ricamarie. Elle comporte aussi des communes urbaines périphériques et quelques communes plus rurales. L'urbanisation du territoire s'est faite principalement le long de l'axe autoroutier qui relie Saint-Etienne à Lyon.

Un passé industriel

Entre le milieu du 19^{ème} siècle et les années 1980, la ville de Saint-Etienne était un lieu d'exploitation des ressources minières. Située dans le bassin houiller de la Loire, la ville de Saint-Etienne a servi de centre d'extraction du charbon pendant près d'un siècle et demi. La ville conserve de nombreuses installations industrielles qui témoignent de ce passé encore vivace.

Au 19^{ème} siècle, la ville de Saint-Etienne a pu également se développer grâce à l'essor de la rubannerie. Cette industrie faisait écho à celle des soieries à Lyon : à Saint-Etienne, on trouvait les « passementiers » et à Lyon, les « canuts ».

Au 20^{ème} siècle, l'industrie de l'armement s'est installée à Saint-Etienne. Pendant plus de 70 ans, la manufacture de Saint-Etienne a fabriqué des armes individuelles dont le célèbre Famas, fusil d'assaut utilisé par l'armée française. A la fin des années 2010, cette production s'est arrêtée car l'armée française a changé d'équipements, en adoptant une nouvelle arme fabriquée en Allemagne.



Figure 61 : Musée de la Mine, à Saint-Etienne
Source : franks-travelbox.com



Figure 62 : Ruban de manufacture stéphanoise
Source : francetrotter.com



Figure 63 : Fusil d'assaut "le Famas", utilisé par l'armée française et fabriqué à Saint-Etienne
Source : francebleu.fr

Avec la fin des trente Glorieuses et la désindustrialisation, la ville de Saint-Etienne connaît un déclin économique très brutal, qui est la cause principale d'une baisse importante du nombre d'habitants. En effet, la perte massive d'emplois sur le territoire a contraint des familles à partir. Ainsi, suite à la fermeture des usines, la ville enregistre, entre 1975 et 2008, une perte d'environ 40 000 habitants.

Afin de faire évoluer cette image d'ancienne cité industrielle, la ville de Saint-Etienne a travaillé sur sa communication. Elle est désormais la capitale française du design et fait partie depuis 2010, du réseau mondial des villes créatives de l'UNESCO. Elle abrite une école supérieure d'art et de design très renommée.



Figure 64 : Saint-Etienne, ville de design
Source : saint-etienne-metropole.fr



Figure 65 : La Cité du Design, à Saint-Etienne
Source : inspiration.fr

8.1.2. Une population qui se stabilise tout en subissant des mutations internes

La métropole stéphanoise compte plus de 400 000 habitants. Si elle a subi une période de décroissance démographique, sa population s'est maintenant stabilisée. La ville de Saint-Etienne, qui compte 173 000 habitants en 2018, a également une population stable, voire en légère augmentation. La population de la métropole réside à 43% au sein de Saint-Etienne (INSEE, 2018).

Une attractivité résidentielle liée à la périurbanisation

L'attractivité résidentielle des communes varie en fonction de leur localisation au sein de la métropole.

- La **ville centre et les communes urbaines** gardent un niveau d'attractivité faible
- Les **communes de couronne** sont relativement attractives
- Les **communes périurbaines** et rurales sont très attractives

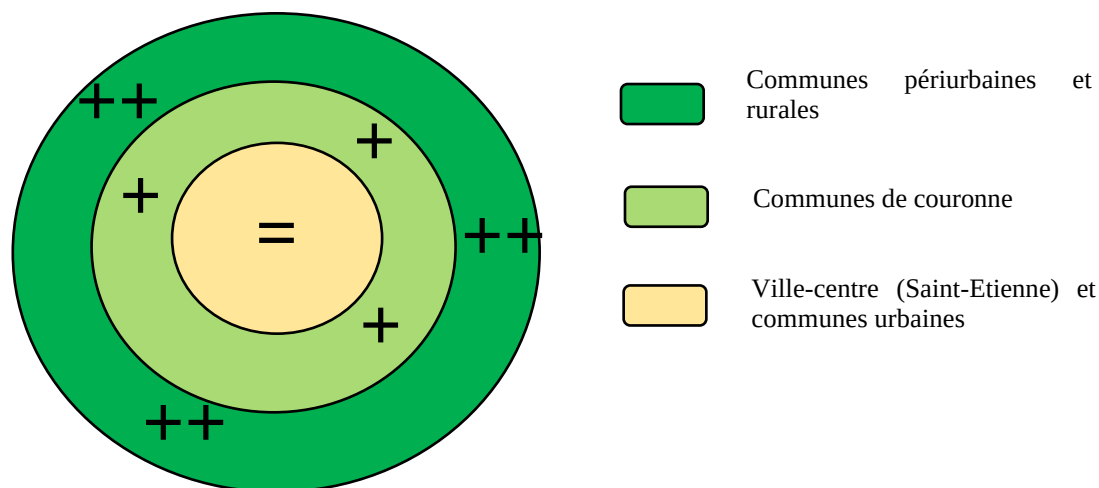


Figure 66 : Niveau d'attractivité en fonction du statut des communes dans la métropole stéphanoise

Réalisation : Mathilde ALLERY

Source : PLH 2019-2025

En effet, la maison individuelle située en périphérie continue d'attirer des habitants.

Avant la crise sanitaire, c'était souvent les anciens résidents de la ville de Saint-Etienne qui quittaient la ville-centre pour s'installer en périphérie et acquérir un logement individuel. Les nouveaux arrivants se dirigeaient, quant à eux, vers la location, notamment celle située dans le parc locatif public.

Depuis la crise sanitaire, les tendances évoquées ci-dessus persistent ; cependant nous pouvons observer l'émergence d'une nouvelle catégorie de résidents : de nouveaux arrivants viennent directement s'installer en périphérie pour accéder à la propriété. Les biens les plus prisés sont alors les maisons disposant d'un jardin et d'une place de stationnement (IMMOKAP, 2021 & LAOU, 2021).

Une population héritée du passé industriel

Historiquement, la population du bassin stéphanois est composée d'une part importante d'ouvriers et d'employés. Aujourd'hui, cette population est toujours très présente sur le territoire et se concentre principalement dans la ville-centre. **La proportion de cadres (7%) est, quant à elle, beaucoup plus faible que dans d'autres métropoles.** Par exemple, la ville de Clermont-Ferrand accueille environ 23% de cadres et celle de Lyon accueille 31% de cadres.

Des mutations de population

▪ Arrivée d'étudiants

Chaque année, il y a à peu près autant de personnes qui quittent le territoire que de personnes qui viennent s'y installer. Ainsi, **depuis bientôt dix ans, la population globale de SEM reste stable en nombre d'habitants**. Cependant, on constate des évolutions au sein de la population. En effet, si les personnes ayant plus de 60 ans représentent environ 25% de la population de l'agglomération, les nouveaux arrivants sont de plus en plus jeunes. Ainsi, dans les nouveaux arrivants, **la part des étudiants augmente**. A l'inverse, on observe une **baisse du nombre d'actifs et du nombre de retraités** chez les nouveaux arrivants (SEM, 2019).

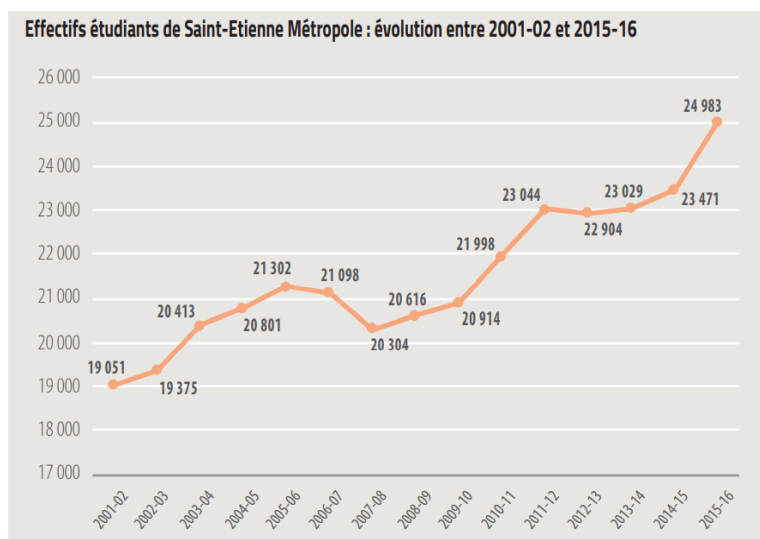


Figure 67 : Evolution du nombre d'étudiants sur la métropole stéphanoise entre 2001 et 2016

Source : PLH 2019-2025

▪ Vieillesse des anciens résidents

Parallèlement à l'arrivée de nouveaux arrivants, on constate une faible mobilité résidentielle des personnes les plus âgées. Ce sont notamment les communes urbaines et les communes de couronne qui sont touchées par ce phénomène. Certaines communes de couronne accueillent jusqu'à 35% de personnes âgées de plus de 60 ans (SEM, 2019).

▪ Flux entrants et sortant de SEM

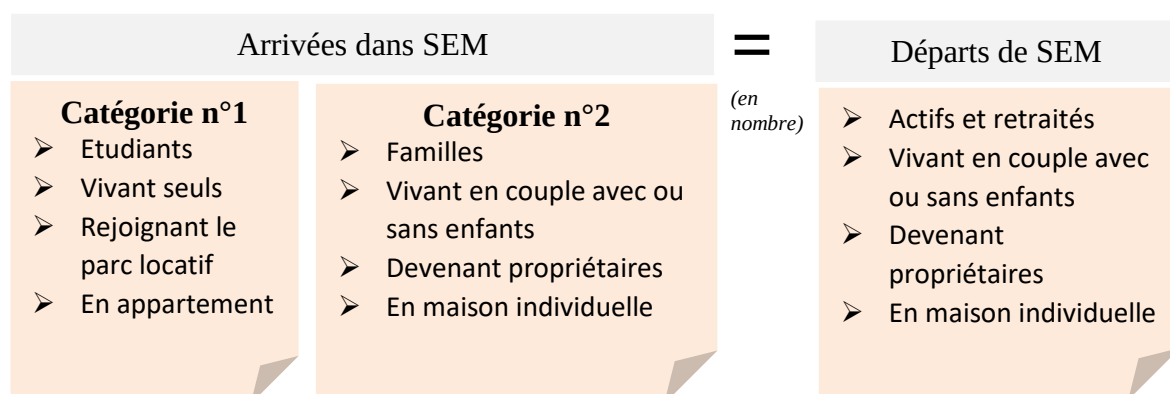


Figure 68 : Flux d'entrée et de sortie de la Métropole stéphanoise

Réalisation : Mathilde ALLERY

Source : PLH 2019-2025

Augmentation du nombre de ménages et réduction de leur taille

Tout ayant une population relativement constante, la ville de Saint-Etienne a vu son nombre de ménages augmenter. En l'espace de vingt ans, entre 1999 et 2018, le nombre de ménages est passé de 82 000 à 85 000. Parallèlement à cette augmentation, la taille des ménages a diminué pour atteindre en 2018, une moyenne de 1,9 personne par ménage (INSEE, 2018).

8.1.3. Des variations de ressources financières en fonction de la localisation

- **Les communes urbaines**, concentrent les ménages les plus modestes et les plus précaires. Les personnes seules y sont beaucoup plus présentes que sur les autres types de communes (1,9 personne par ménage en moyenne).
- **Les communes de couronne** se caractérisent par des ménages globalement plus aisés, mais aussi plus âgés.
- **Les communes périurbaines** accueillent une population jeune, avec des ménages plus grands (2,6 personnes par ménage en moyenne du fait de la présence de familles) et qui disposent de revenus plus importants.
- **Les communes rurales** se rapprochent du profil des communes périurbaines (population jeune et présence importante de familles), avec toutefois des revenus un peu moins élevés.

Ainsi, nous pouvons observer des différences de revenus au sein de la métropole stéphanoise, en fonction de la localisation. Cependant, l'ensemble de la population reste tout de même fragile d'un point de vue financier. Ainsi, 78% des ménages de SEM se situent sous le plafond PLS. Cela signifie que ces ménages pourraient prétendre à un logement locatif social, au regard de leur niveau de revenus (SEM, 2019).

8.2. Un discours cadré avec quelques objectifs chiffrés

Un discours à la tournure politique

Le PLH du territoire de Saint-Etienne traduit une certaine vision politique de la programmation de l'habitat. Ainsi, la ville de Saint-Etienne y est souvent qualifiée de « métropole attractive et solidaire », faisant preuve d'« objectifs ambitieux » afin d'aboutir à un « développement plus équilibré et solidaire ». Le document met en avant l'élaboration nécessaire d'un « partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'habitat » permettant de créer des programmes de logements visant à promouvoir le « vivre-ensemble ». Le PLH traduit une vision d'ensemble de l'aire urbaine et cherche plus à montrer une certaine perception de l'espace qu'à imposer des objectifs chiffrés dès le début du document (SEM, 2010).

Des objectifs chiffrés très synthétiques

Il faut attendre les dix dernières pages du PLH pour voir apparaître des objectifs plus précis concernant la politique de l'habitat. Ces chiffres abordent notamment la production neuve de logements au sein de chaque commune du territoire. Bien que le parc de logements de la ville de Saint-Etienne soit plutôt ancien (au sein du parc tant public que privé) et possède un taux de vacance relativement élevé, il n'existe pas dans le PLH 2019-2025, d'objectifs précis concernant la réhabilitation de logements, la démolition de logements et la résorption de la vacance. Par exemple, le nombre de logements vacants à réhabiliter par an n'est pas mentionné. Le PLH parle plutôt de « mieux connaître la vacance sur les territoires les plus touchés pour trouver les moyens d'intervention les plus adaptés ». Il est ainsi fait mention du souhait de faire « diminuer la vacance » et d'assurer « un suivi de celle-ci ».

Un patrimoine local historique peu mentionné

Il est intéressant de voir que dans le PLH de la métropole de Saint-Etienne (2019-2025), il n'est presque pas fait mention du centre historique de la ville et de son potentiel de réhabilitation. Pourtant, la ville dispose de plusieurs Sites Patrimoniaux Remarquables situés dans son centre historique. La rénovation et la valorisation d'hôtels anciens au caractère architectural prononcé, pourrait être mise plus en avant dans le PLH et pourrait peut-être aider à améliorer l'attractivité de la ville (SAINT-ETIENNE, 2019).

Une proximité lyonnaise évoquée

Nous pouvons également noter que le PLH ne mentionne que très discrètement la proximité de la ville de Saint-Etienne avec la ville de Lyon. Pourtant, il existe un certain nombre de dynamiques résidentielles entre ces deux villes. Si la concurrence entre ces deux pôles a souvent profité à la ville de Lyon, un changement a eu lieu relativement récemment. Depuis la crise du COVID, de nombreux lyonnais ont quitté leur ville pour venir s'installer dans la région stéphanoise afin de pouvoir être propriétaires d'une maison et disposer d'un espace extérieur (RUE89LYON, 2021).

Une mise en avant des nombreux acteurs de l'habitat présents sur le sol stéphanois

La ville met en valeur les nombreux acteurs (publics comme privés) qui sont présents sur son territoire. Elle n'hésite pas à montrer l'opportunité que cela représente : grâce à la présence de nombreux acteurs, il est possible de conclure un nombre théoriquement plus conséquent de partenariats et d'aboutir à des programmations nombreuses et diverses sur l'aire urbaine. Ce travail de mise en exergue des acteurs de l'habitat permet à la fois de donner une image positive et dynamique de la ville aux administrés, tout en rassurant les futurs investisseurs qui envisageraient d'investir sur le territoire.

8.3. Une planification stratégique qui cherche à inclure toutes les communes de la métropole stéphanoise

8.3.1. Des documents d'urbanisme reliés entre eux

Le PLH de Saint-Etienne Métropole (SEM) insiste notamment sur le respect des objectifs fixés par le SCOT Sud Loire. Ce dernier envisage d'inverser la tendance qu'a connu le territoire stéphanois depuis les années 2000 et de lui redonner une visibilité économique, culturelle et résidentielle. L'objectif annoncé est que le territoire stéphanois pourrait voir sa population augmenter de 50 000 d'ici 2030. Pour cela, le SCOT propose de renforcer la place prépondérante de Saint-Etienne dans l'agglomération afin de souligner son rôle central à l'échelle métropolitaine (SEM, 2019).

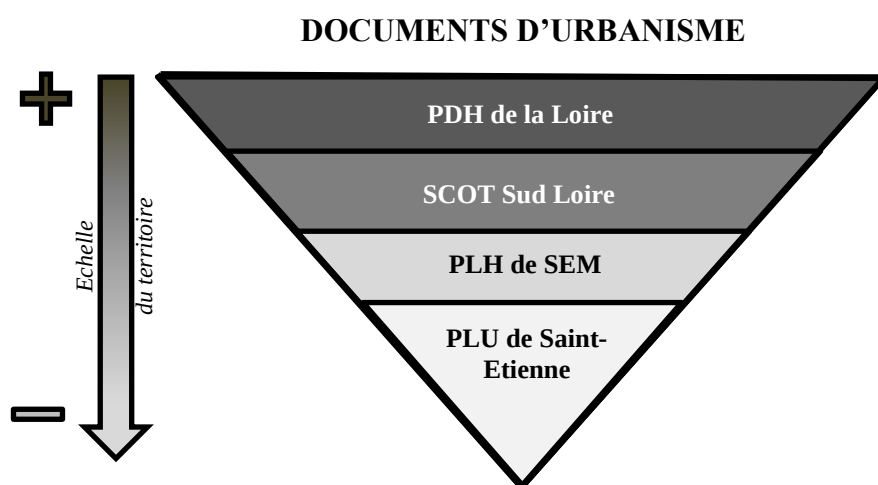


Figure 69 : Documents d'urbanisme qui définissent les orientations de la programmation du logement sur le territoire de Saint-Etienne
Réalisation : Mathilde ALLERY

8.3.2. Un parc existant frappé par la vacance et qui nécessite des opérations de démolition

8.3.3.1. Le parc existant

Le parc de la ville de Saint-Etienne est constitué d'environ 100 000 logements en 2018.

En 2018, la ville de Saint-Etienne comptait 58% de locataires. Cette tendance est en hausse. En effet, en 2008, il y avait 55% de locataires. A l'inverse, la proportion de propriétaires diminue : entre 2008 et 2018, elle est passée de 42 % à 40 % (INSEE, 2018).

Selon le PLH de SEM en 2019, 30% des ménages du territoire sont situés sous le plafond PLAII (ménages aux niveaux de revenus faibles et très faibles). 40 % d'entre eux sont locataires du parc HLM, et près de 60 % logent dans le parc privé (en tant que locataires ou propriétaires occupants).

La majorité des ménages aux niveaux de revenus faibles et très faibles se situe donc dans le parc privé (SEM, 2019).

Parc privé

Les locataires du parc privé aux niveaux de revenus situés sous le plafond PLAII sont principalement situés dans la ville de Saint-Étienne (64% d'entre eux y résident). **C'est donc dans la ville centre que se concentre le phénomène de pauvreté et de précarité des ménages locataires du parc privé.** Pour illustrer ce phénomène, une expression généralement employée désigne le parc locatif privé de

la ville comme un « parc social de fait », car il accueille de nombreux ménages précaires (SEM, 2019).

Au sein du parc privé, le parc datant des années 1946 à 1990 est prédominant, avec, sur la ville-centre, une part importante du parc datant d'avant 1970. Ce parc, lorsqu'il n'a pas été réhabilité, est généralement de faible qualité, notamment en termes d'isolation (phonique et thermique).

▪ Locatif privé

Les niveaux de loyer sont très bas dans le parc privé de Saint-Etienne ; **ils font partie des plus bas de France**. Par ailleurs, la surface des logements en location est en moyenne de 70 m², ce qui signifie que le parc privé de la ville de Saint-Etienne possède une surface moyenne **parmi les plus grandes de France en agglomération** (SEM, 2019 & CITYCRUNCH, 2021).

De plus, une des caractéristiques propres à la ville de Saint-Etienne est **qu'il n'y a presque aucune augmentation de loyer lors du changement d'occupant**. Souvent, pour des agglomérations de la taille de Saint-Etienne, il est fréquent que le prix de relocation (lorsque de nouveaux locataires arrivent) augmente. Cependant, compte tenu du fait que l'offre de logements dans le parc privé stéphanois est très importante par rapport à la demande, les propriétaires des logements craignent qu'une hausse du loyer puisse détourner de potentiels locataires vers des logements dont le loyer est plus faible.

Le marché « détendu » avec des niveaux de loyers bas peut être une opportunité pour le locataire, qui a le choix dans l'offre de logement. En revanche, du côté des propriétaires bailleurs, les niveaux bas de loyers ne permettent pas toujours une rentabilité locative suffisante pour engager des travaux d'entretien de leur patrimoine et encore moins de lourds travaux de réhabilitation (SEM, 2019).

▪ Parc privé ancien (accession à la propriété)

Les appartements anciens se trouvent principalement dans les communes urbaines et en particulier dans la ville de Saint-Etienne, tandis que les maisons anciennes sont réparties sur toute l'agglomération.

Le marché de l'ancien est très attractif car les prix pratiqués sont très bas, avec un prix médian de 1 100 €/m² pour un appartement et d'environ 175 000 € pour une maison. Les prix sont plus élevés dans les communes périurbaines que dans le centre-ville. Par rapport à des agglomérations voisines, les prix pratiqués sont nettement inférieurs : par exemple, à Clermont-Ferrand, le prix au mètre carré pour un logement ancien est d'environ 2000€/m², tandis qu'à Lyon le prix moyen varie entre 4000 et 5000€/m².

▪ Une dégradation du parc privé qui s'autoalimente

La faiblesse des prix de vente et les bas niveaux de loyers ont pour conséquence de rendre difficile la mobilisation d'investisseurs pour réhabiliter les logements du parc privé. Les investisseurs craignent les risques financiers liés à la faible perspective de plus-values lors de la revente, et des risques de vacance locative. **Ce manque d'investissement se traduit par une dégradation du bâti, une occupation des logements souvent réduite à un public captif, un taux de vacance élevé et plus globalement une accentuation du décrochage entre attentes résidentielles et qualité de l'offre remise sur le marché.** On assiste à la mise en place d'un « modèle économique du mal logement » sur un patrimoine ancien où quasiment aucuns travaux n'ont été réalisés (SEM, 2019).

La relative faiblesse des prix d'achat des logements anciens sur le marché immobilier **rend possible un accès à la propriété pour des ménages aux revenus modestes**. Mais ces derniers ont ensuite des difficultés pour payer les charges et pour régler leur facture énergétique. **Cette paupérisation des propriétaires occupants s'observe dans les petites copropriétés du parc ancien, ainsi que dans les grandes copropriétés des années 50-70**, elle se traduit par des situations d'impayés et des dysfonctionnements dans la gestion de ces ensembles immobiliers. Pour les immeubles les plus dégradés, la faiblesse du prix d'achat peut conduire à l'apparition de « marchands de sommeil ».

Une partie du parc HLM où les loyers sont les plus bas est en concurrence directe avec le segment du parc locatif privé qui fait office de parc social de fait. L'accès des ménages modestes à la propriété (dégradée) a également pour effet de priver les bailleurs privés et publics des candidats à la location les plus solvables.

Parc public

Si la prégnance des ménages modestes dans le parc privé de Saint-Etienne est une caractéristique locale, le parc HLM du territoire accueille aussi une population précaire, voire très précaire. La ville de Saint-Etienne possède environ 19 000 logements sociaux, soit près de 44 % des logements sociaux de la métropole. **La grande majorité de ces logements ont été mis en location avant 1980. La typologie des logements sociaux sur le parc de Saint-Etienne varie principalement du T3 au T5 ou plus.** Ce sont les moyens et les grands logements qui sont le plus représentés dans le parc social stéphanois (SEM, 2019).

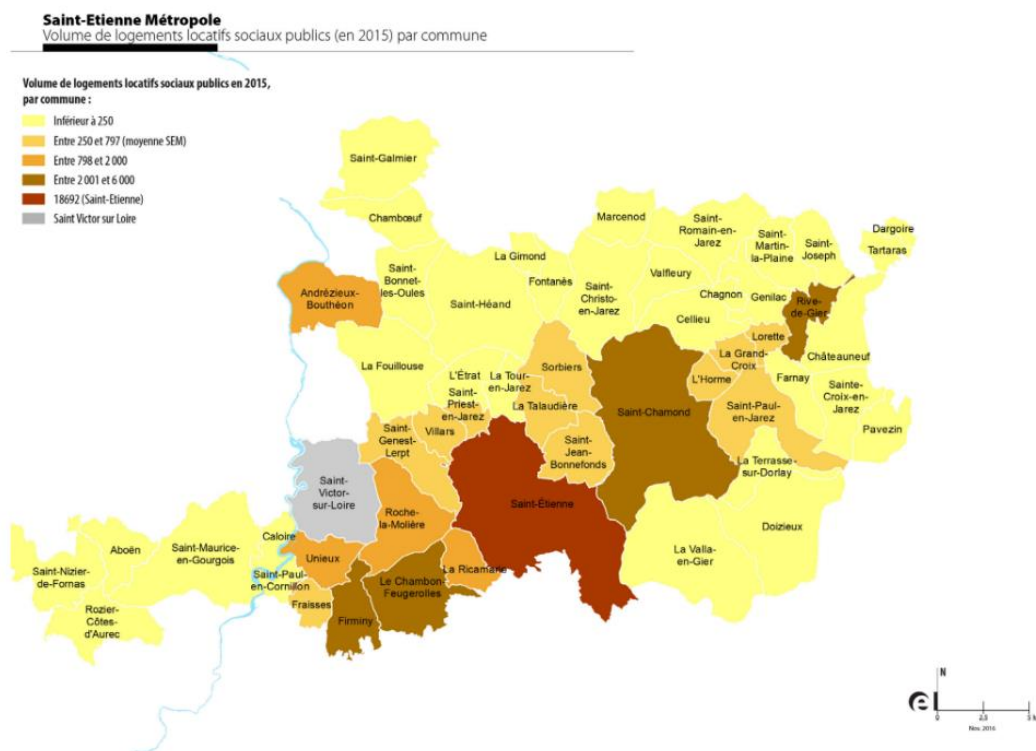


Figure 70 : Répartition des logements sociaux en fonction des communes de Saint-Etienne Métropole
Source : PLH 2019-2025

▪ Locatif social

Le parc social de la ville de Saint-Etienne témoigne du marché détendu du logement sur cette zone. D'après les services gouvernementaux, la ville de Saint-Etienne a une faible tension sur son marché locatif social : **le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels (hors mutations internes) est de 1,8.** Cela traduit une faible pression locative. A titre de comparaison, à Lyon, ce ratio est de 4,4 et à Clermont-Ferrand, il est de 3,2 (LEGIFRANCE, 2019).

Par ailleurs, nous pouvons noter que l'offre surabondante par rapport à la faible tension du marché stéphanois crée des situations de demande de mutations émanant de locataires déjà installés dans le parc social. Ces derniers souhaitent être logés dans des logements plus confortables et plus récents.

L'analyse des attributions de logements sociaux montre que les ménages les moins dépendants des prestations sociales emménagent plutôt dans les programmes neufs.

▪ Locatif social conventionné

Sur l'ensemble de la métropole, il y a environ 200 logements conventionnés. Un élément peut être souligné : **les deux tiers des conventionnements se font sans travaux préalables**. Bien que le parc de logements conventionnés ne soit pas extrêmement grand, la part de logements conventionnés sans travaux préalables semble inquiétante, compte tenu de l'ancienneté du parc privé. Nous pouvons ajouter que ce type de démarche n'aboutit pas à la requalification du parc privé et laisse parfois des logements en très mauvais état (SEM, 2019).

8.3.3.2. Le phénomène de vacance

Evolution de la vacance

La vacance est en hausse depuis une dizaine d'années sur la ville de Saint-Etienne : en 2008, le nombre de logements vacants était de 9 800 et en 2018, il est de 12 300. Le taux global de vacance est passé de 10% à 12,5% en l'espace de dix ans (INSEE, 2018).

Vacance dans le parc privé

La vacance dans le parc privé est estimée à 21 000 logements dans Saint-Étienne Métropole. Elle se concentre à 60 % dans la ville centre de Saint-Étienne. **La vacance privée sur la ville de Saint-Etienne est estimée à environ 10%**. La vacance structurelle est relativement importante à Saint-Etienne : plus de 25% de la vacance du parc privé de la ville-centre dure depuis plus de cinq ans. Ces logements vacants sont généralement difficiles à remettre sur le marché car ils ne répondent plus aux attentes des ménages. La vacance de moins d'un an pèse pour 46 % dans le parc privé vacant de Saint-Étienne. **Cette vacance conjoncturelle caractérise le cœur d'agglomération de Saint-Étienne**. Les parcours résidentiels y sont plus nombreux et les logements qui observent une rotation importante y sont plus concentrés : le logement étudiant, le logement de transition avant l'accession à la propriété, le logement temporaire des personnes en mutation professionnelle... **Le parc privé vacant dans Saint-Étienne touche en très grande majorité le parc privé collectif avec des logements de petite taille** (logements de 1 et 2 pièces) (SEM, 2019).

Vacance dans le parc public

Dans le parc public, la vacance est estimée à environ 4 000 logements sur le territoire de Saint-Etienne Métropole, ce qui représente environ 9% du parc social existant. Presque la totalité de ces logements vacants se trouvent dans les communes urbaines et en particulier dans la ville de Saint-Etienne. Dans les quartiers prioritaires, cette vacance monte à 13% (même pourcentage que la vacance dans le parc privé) et hors des quartiers prioritaires, le taux de vacance pour les logements sociaux est d'environ 8% (SEM, 2019).

8.3.3.3. Un renouvellement encadré des logements

Quartiers prioritaires

Des contrats de ville ont été signés entre la ville et l'Etat pour travailler sur les quartiers prioritaires. La ville de Saint-Etienne en compte six. Entre 2015 et 2020, certains de ces QPV ont pu bénéficier d'une intervention privilégiée de l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine) portant sur la rénovation des espaces publics, des équipements et des logements.

Un dispositif de veille a également été mis en place sur toute la métropole pour surveiller certains territoires considérés comme fragiles. Le but de cette veille est de pouvoir analyser l'évolution des quartiers et de signaler les quartiers dont les indicateurs se dégradent et qui nécessitent une intervention rapide.



Figure 71 : Quartier prioritaire de La Cotonne à Saint-Etienne

Source : France Bleu

Démolition du parc social

Le parc social situé dans les communes urbaines a subi un certain nombre de **démolitions dans les années 2010, de manière à procéder à un renouvellement urbain progressif**. Entre 2011 et 2016, environ 1700 logements sociaux ont été détruits sur les communes urbaines de la métropole. Dans les communes périphériques et rurales, il n'y a presque pas eu de démolitions.

L'objectif de ces démolitions est, d'une part de **résorber la vacance** qui s'accroît ces dernières années sur ce parc, d'autre part de **dédensifier certains quartiers stigmatisés**, modifier leur image et les rendre plus attractifs, et enfin de **supprimer le parc trop vétuste pour être réhabilité**.

Ces démolitions à envisager se situent à plus de 85% dans les quartiers prioritaires de la ville. Cela représente plus de 2 500 logements à démolir sur SEM dans les 10 ans à venir, dont 1 200 sur la ville centre.

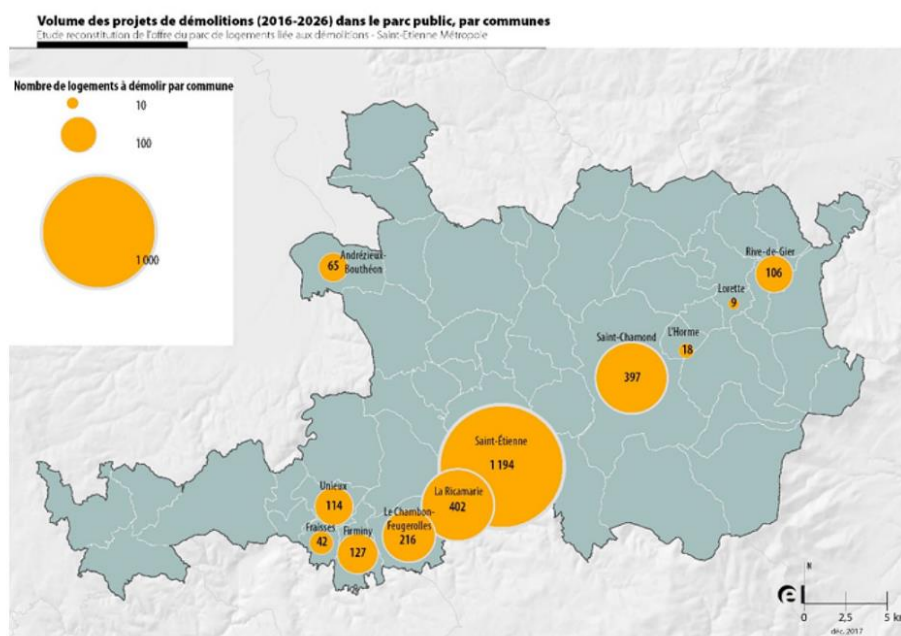


Figure 72 : Répartition des démolitions à faire en fonction des communes de SEM, sur la période 2016-2026

Source : PLH 2019-2025

Quartier ancien

Des interventions ont été mises en place pour améliorer le parc privé :

- **des OPAH RU** sur la ville de Saint-Étienne et des études pré-opérationnelles sur les communes urbaines de Rive-de-Gier et Saint-Chamond
- **des PIG** (sur la période 2012-2015)
 - pour le traitement de l'habitat indigne et très dégradé
 - pour la lutte contre la précarité énergétique
 - pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie

Les objectifs du PIG traitement de l'habitat indigne ou très dégradé ont été difficiles à atteindre, notamment avec les propriétaires bailleurs. Ces résultats sont liés aux demandes de travaux contraignantes et aux difficultés rencontrées par les bailleurs pour équilibrer les opérations, malgré les aides. En revanche, le PIG pour l'amélioration énergétique et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie a bien fonctionné.
- **des actions spécifiques sur les copropriétés :**
 - OPAH copropriété
 - Plan de sauvegarde (intervention du préfet)
 - POPAC : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés

Près de 2 000 logements et 16 copropriétés ont été subventionnés sur la période 2011-2016, par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat et le Fond d'Aide à la rénovation Thermique.

Globalement, **les interventions sur le parc existant privé sont positives** mais insuffisantes face à l'ampleur des besoins du territoire (SEM, 2019)..

Patrimoine historique

Le parc ancien, souvent peu adapté aux modes de vie actuels, constitue toutefois un patrimoine non dénué d'intérêt. L'histoire industrielle a marqué la région stéphanoise, par la présence de vastes bâtiments industriels mais aussi par un habitat caractéristique de cette époque. Les architectes de l'époque ont ainsi laissé un patrimoine à la ville, qui constitue pour certains immeubles une identité locale et qu'il convient aujourd'hui de mettre en valeur, que ce soit par la réhabilitation d'immeubles du 19^{ème} siècle, ou par la rénovation d'anciens ateliers de passementeries (SEM, 2019).



Figure 73 : Réhabilitation de l'immeuble de la Condition des Soies en logements à Saint-Etienne (2012)
Source : metalconcept.fr

8.3.3. Une production neuve trop faible

Une production neuve déficitaire sur le centre

L'objectif initial de production de logements neufs sur Saint-Etienne Métropole (SEM) était d'environ **2 000 logements par an** sur le précédent PLH. Cependant, le nombre de logements réellement construits sur cette période est très inférieur aux projections. Entre 2011 et 2013, le nombre de logements neufs diminue progressivement, passant ainsi de 1700 logements par an à 1 000 logements par an. Puis, à partir de 2013, il chute à 700 logements par an : cela représente moins de la moitié de l'objectif annuel prévu.

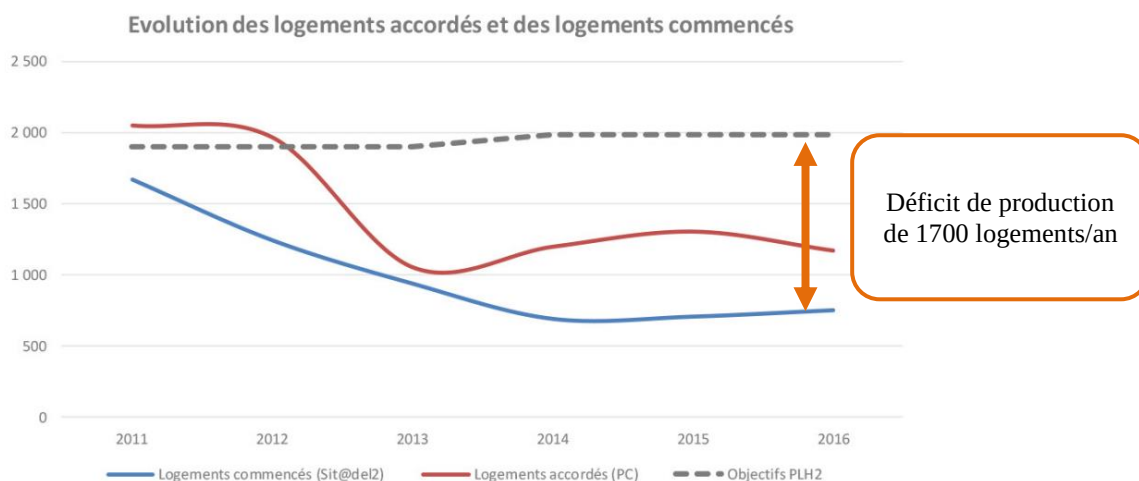


Figure 74 : Comparaison entre le nombre de logements prévus, le nombre de logements accordés et le nombre de logements commencés, sur le territoire de Saint-Etienne Métropole
Source : PLH 2019-2025

Sur la ville-centre, la construction neuve produit essentiellement des logements de type collectif. Dans les communes périphériques, ce sont principalement des logements de type individuel qui sont produits (SEM, 2019).

La baisse importante de la production de logements neufs à partir de 2013 peut s'expliquer par les mesures limitant l'investissement locatif en zone B2 : diminution des ventes aux investisseurs, risque d'échec lors des phases de pré-commercialisation, prudence chez les opérateurs, réticence de la part des banques, ... Nous pouvons aussi évoquer une concurrence de la production neuve avec le parc ancien. En effet, la production neuve affiche des prix plutôt élevés alors que le parc ancien est très abordable, avec une offre importante de logements à disposition.

Par ailleurs, nous pouvons noter que ce déficit de production neuve dépend du secteur où l'on se situe. En effet, le précédent PLH avait fixé pour chaque commune, un nombre de logements neufs à produire. Ce nombre varie en fonction de la taille de la commune, de la pression immobilière sur le secteur et de la demande des ménages. Les communes périphériques et rurales ont atteint 90% voire 100% des objectifs fixés initialement, tandis que la ville de Saint-Etienne n'atteint pas les 50%. Le déficit de production neuve sur Saint-Etienne Métropole est donc principalement lié au déficit qui existe sur la ville-centre. Ce déficit de la production de logements neufs concerne l'immobilier privé et public.

Un marché sensible aux légères fluctuations

Nous pouvons préciser que le marché du neuf est très dépendant des opérateurs locaux et régionaux. Ainsi, les volumes de logements produits peuvent varier d'une année à l'autre en fonction des choix stratégiques des promoteurs. Cette fluctuation est en partie due à la faible quantité de logements produits par an (en moyenne 700 par an sur toute la métropole). Plus le marché a de faibles volumes, plus il est sensible aux variations que lui imposent la commercialisation de programmes immobiliers.

Des contraintes foncières à prendre en compte dès le début de la programmation

Par ailleurs, la production neuve doit faire face à des problèmes de faisabilité liés à la nature des terrains destinés à la construction. En effet, le passé industriel de la ville de Saint-Etienne confère un certain nombre de risques aux terrains identifiés comme disponibles. Construite pour partie sur l'ancien bassin minier, la ville de **Saint-Étienne est sujette à des aléas de sols** (risques d'effondrement localisé, de tassement, de glissement ou de mouvement de pente...). D'autres phénomènes peuvent apparaître à proximité des anciennes exploitations tels que des **inondations, des remontées de gaz de mine, des pollutions des eaux et des sols** (AUTIN C., 2021 & LE PROGRES, 2021).



Figure 75 : Effondrement de terrain en mars 2021 à Saint-Etienne
Source : France bleu

Des outils d'action foncière

Afin d'identifier les terrains disponibles sur Saint-Etienne Métropole (SEM) et afin de pouvoir les mobiliser pour créer des opérations neuves d'habitat, plusieurs dispositifs ont été mis en place :

- **Une convention entre Saint-Étienne Métropole et l'EPORA** (Établissement public foncier d'État au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes). Elle permet de traiter des sites difficiles à reconvertir (friches urbaines, industrielles, habitat dégradé...) avec des interventions lourdes à prévoir (dépollution, démolition...).
- **Les concours « acquisitions foncières ou immobilières » et « études de projets urbains »** qui donnent lieu à l'attribution de fonds. Ils permettent de soutenir les communes dans des opérations simples d'acquisition de terrains et les accompagner dans leurs réflexions en matière de développement urbain (2011-2014).
- **L'élaboration d'une base de données sur les gisements fonciers (offre foncière).**

La construction neuve dépend notamment de l'offre foncière disponible. L'offre foncière sur le territoire de Saint-Étienne Métropole comprend une part d'offre en zone vierge, en renouvellement urbain (friches, îlots urbains à restructurer...) et en densification (dents creuses) des centres bourgs.

Globalement, l'offre foncière est assez conséquente. Le PLH, comme le SCOT Sud Loire, préconisent de favoriser en tout premier lieu l'urbanisation dans les tissus existants afin de limiter l'étalement urbain. Par conséquent, **ce sont les zones de friches et les dents creuses qui doivent être étudiées en priorité** (SEM, 2019).

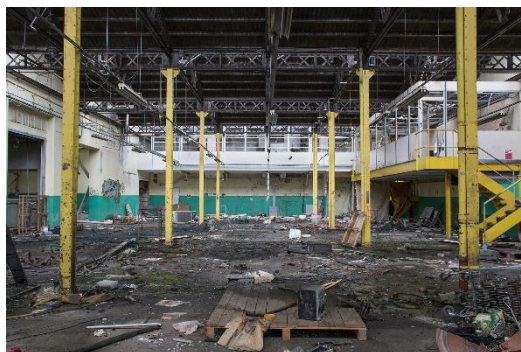


Figure 76 : Friche industrielle à Saint-Etienne
Source : etiennepouvreau.com

8.3.4. Un accompagnement pour l'accès au logement

8.3.4.1. Quelques logements réservés aux jeunes

Des étudiants qui habitent majoritairement dans le parc privé

La métropole de Saint-Etienne compte environ 25 000 étudiants dont 96% d'entre eux habitent la ville de Saint-Etienne, notamment l'hypercentre. Le nombre d'étudiants est en forte augmentation au sein de la Métropole avec une hausse de 12 % entre 2010 et 2015. Il est donc important de s'intéresser aux aspirations de ce jeune public.

Deux tendances se dessinent :

- **Les étudiants souhaitant disposer d'un logement individuel ou d'une chambre** dans une résidence étudiante ou dans le parc privé. Ils sont majoritaires. Cette demande concerne donc des petits logements.
- **Les étudiants souhaitant habiter en colocation.** Cette demande requiert de pouvoir mettre à disposition des logements plus grands.

Pour répondre à ces attentes, il n'y a donc pas un seul logement étudiant idéal à développer, mais plusieurs types de produits.

Pour trouver un logement individuel, les étudiants peuvent se tourner vers :

- les résidences étudiantes privées : résidences privées de petits logements ciblant prioritairement le public étudiant
- les résidences du CROUS
- les résidences intégrées : résidences gérées par une association ou un établissement d'enseignement supérieur dont les logements sont réservés aux étudiants d'un établissement donné
- les foyers de jeunes travailleurs
- les résidences gérées par un bailleur social : résidences de petits logements, destinées à accueillir prioritairement des étudiants. Le parc des bailleurs sociaux est peu attractif auprès des étudiants. Il s'agit à la fois de communiquer davantage sur les logements disponibles et les procédures de demande de logement, mais aussi d'adapter les produits aux attentes des étudiants.



Figure 77 : Résidence étudiante Monet à Saint-Etienne
(conventionnée pour les allocations au logement social)
Source : studylease.com

Si ces structures d'accueil sont multiples, elles ne comptabilisent au total que 3400 lits pour 25 000 étudiants. Ces structures proposent ainsi un logement pour environ 14% de la population étudiante. Le reste des étudiants cherche à se loger dans le parc privé du centre-ville.

Les logements du parc locatif privé ancien stéphanois présentent la spécificité d'être très abordables en termes de loyer et très grands en termes de surface. Ils sont donc très attractifs pour les étudiants. Par ailleurs, les grandes surfaces disponibles favorisent les colocations (SEM, 2019).

	Sans colocation	Avec colocation	
	Studio ou T1	T2 partagé à deux	T3 partagé à deux
Loyers moyens du parc privé	270 € /mois	180€/mois	230€/mois

Tableau 78 : Tarifs attractifs du parc privé en location dans le centre-ville de Saint-Etienne

Source : PLH 2019-2025

L'enjeu est de maintenir les étudiants dans le centre-ville, en assurant des liaisons en transports en commun performantes avec les campus.

8.3.4.2. Des dispositifs spécifiques pour les personnes âgées

Pour prendre en compte le vieillissement au sein de la politique de l'habitat, plusieurs actions sont menées :

- Faciliter **l'adaptation des logements existants à la dépendance** pour toutes les personnes qui souhaitent rester chez elles
- Favoriser les **mobilités résidentielles** pour les personnes qui aspirent à un nouveau cadre de vie (en centre-ville pour être proche des services, dans le parc locatif ou en accession...)
- Préserver une certaine **mixité générationnelle** au sein des quartiers et des résidences
- Faciliter **l'implantation de résidences spécialisées** (EHPAD, ...)



Figure 79 : EHPAD à Saint-Etienne

Source : mazette.fr

8.3.4.3. Une attention portée sur les personnes disposant de faibles ressources financières

Une très grande majorité des ménages vivant dans la métropole stéphanoise disposent de faibles ressources financières. La métropole les accompagne et les soutient dans leur démarche de recherche de logement.

8.4. Des acteurs qui travaillent sur des segments de marché spécifiques

Cette liste n'a pas vocation à être exhaustive, elle cherche plutôt à donner une idée des principaux intervenants sur le marché du logement stéphanois.

Acteurs nationaux

L'Etat

L'Etat est présent à différents titres, dans le cadre de la politique de l'habitat, il est le garant des grands équilibres sociaux et territoriaux et de la solidarité nationale : porter à connaissance, déclinaison des politiques nationales (zonages A, B, C, ...), financements de l'ANRU, de l'ANAH, du FNAP, mise en œuvre du droit au logement opposable ...

La Caisse de Dépôts et Consignations (CDC)

Acteur central du logement et de l'immobilier, la Caisse des Dépôts participe activement à l'effort national de construction et à la transition énergétique du parc existant, la production de logements sociaux et intermédiaires et par le soutien aux projets de développement locaux.

Action Logement

Action Logement soutient la construction et la réhabilitation des logements et accompagne les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Action Logement est également le principal financeur de l'ANRU. Au niveau de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, c'est principalement la filiale Alliade Habitat qui intervient sur le territoire pour le compte d'Action Logement. Cependant, nous pouvons également mentionner la filiale Néolia qui exploite de nombreux segments de marché sur la ville de Saint-Etienne, en particulier, la construction neuve de logements destinés à la location et disposant d'aménagement pour les personnes à mobilité réduites (personnes âgées, handicapées, ...).

La Caisse d'Allocations Familiales (CAF)

La CAF mobilise des moyens financiers pour soutenir des dispositifs d'aide à destination des familles, elle soutient également des associations intervenant dans le domaine du logement.

L'EPORA (Etablissement Public Foncier Ouest-Rhône-Alpes)

Cet EPF est un EPF d'Etat, ce qui signifie qu'il applique directement sur son territoire d'intervention, la politique de l'Etat en termes de logements. L'EPORA constitue un acteur important pour les questions foncières : études, maîtrise foncière, remise en état des sites (dépollution...), aides au portage foncier.

Les promoteurs privés

Certains grands groupes immobiliers n'hésitent pas à investir à Saint-Etienne :

- **Vinci Immobilier**

L'entreprise construit par exemple des résidences pour seniors à Saint-Etienne ; elle dispose même d'une filiale « Ovelia » qui permet d'assurer l'exploitation de ces biens destinés aux personnes âgées.



Figure 80 : Figure 23 : Résidence Senior située dans le quartier de Châteaureux et exploitée par Ovelia
Source : lyonpoleimmo

- **Sham**

Cette entreprise est une société mutuelle spécialisée dans l'assurance et le management des risques, créée par des directeurs d'hôpitaux. Sham investit dans les résidences seniors à Saint-Etienne (RIGOT M., 2020).

- **XXL Architecture**

Ce cabinet d'architectes-urbanistes fait à la fois de la construction neuve (immeubles et habitats intermédiaires) et de la rénovation (immeubles).

- **Elithis**

Ce groupe travaille sur le marché de la performance énergétique et environnementale. Il a notamment pour projet de faire construire une très grande tour, capable de produire plus d'énergie qu'elle n'en consomme (BRET D., 2021).



Figure 81 : La tour Tésé, bâtiment à énergie positive
Source : actu.Saint-Etienne

- **Bouygues immobilier**

Cette entreprise est notamment intervenue pour la reconversion des locaux industriels dans lesquels étaient produits le Famas : logements en accession, logements sociaux, résidence étudiante, ...

- **La foncière Topaze**

Elle intervient sur un bâtiment emblématique : l'ancien immeuble d'EDF. Celui-ci sera transformé en résidence étudiante. Le bâtiment nécessite une opération de réhabilitation conséquente (TODESCO L., 2020).



Figure 82 : Ancien bâtiment d'EDF qui va être réhabilité pour en faire une résidence étudiante
Source : leprogres.fr

- Le Groupe Créquy

Spécialisé en rénovation de bâtiments anciens, le Groupe Créquy transforme des logements anciens en lieux de vie moderne et offrant des performances énergétiques proches de celles des programmes immobiliers neufs, tout en conservant l'aspect de l'ancien. Ce sont souvent des appartements de bonne qualité, voire de standing. Le groupe Créquy travaille notamment avec le cabinet local d'architectes Busquet (RIGOT M., 2015).



Figure 83 : Réhabilitation de la Condition des soies par Créquy
Source : pinterest

Acteurs Locaux

Saint-Étienne Métropole

Saint-Étienne Métropole intervient dans l'habitat au titre de sa compétence en matière de « politique locale de l'habitat », cette politique se traduisant par l'élaboration du PLH et la mise en place d'actions relevant de sa compétence (logement social, amélioration du parc immobilier bâti...). Depuis son passage en communauté urbaine en 2016, Saint-Étienne Métropole est compétente en matière d'urbanisme.

Société Publique Locale Cap Métropole

Depuis fin 2011, la Métropole s'est dotée d'un outil d'aménagement : la Société Publique Locale Cap Métropole. Actuellement mandatée sur plusieurs missions d'études et d'aménagement à l'échelle de l'agglomération (portage, réhabilitation, démolition, ...), la SPL constitue un opérateur local en

développement sur lequel l'agglomération et les communes comptent s'appuyer pour la mise en œuvre de leurs projets urbains.

Les communes

Les communes constituent des acteurs majeurs au travers de la mise en œuvre de projets urbains.

Les Etablissements publics présents sur le territoire sont également des outils favorisant la mise en œuvre de la politique de l'habitat :

- **L'Epase** (Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne) qui constitue un outil spécifique du territoire stéphanois ; il intervient pour l'aménagement des différents quartiers stratégiques de la ville de Saint-Étienne (COQUET N., 2019).

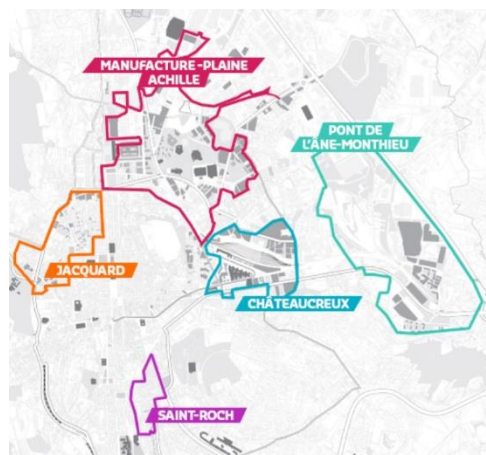


Figure 84 : périmètre d'intervention de l'EPASE
Source : Epase.fr

- **Le Département et la Région** sont également des acteurs à prendre en compte pour leur rôle en matière d'aménagement du territoire (PDH,...) et pour les financements apportés notamment aux opérations de renouvellement urbain ou aux personnes (aide à la personne...).
- **Les bailleurs sociaux** sont des acteurs importants du logement. Ils sont actuellement 14 organismes HLM à posséder du patrimoine sur le territoire de Saint-Étienne Métropole. On compte plusieurs OPH Métropolitains : Métropole Habitat Saint-Étienne, Gier Pilat Habitat, l'OPH de Firminy, Ondaine Habitat, le Toit Forézien, Bâtir et Loger (ESH). **Dans la Ville de Saint-Étienne, les organismes disposant des parcs les plus importants sont Métropole Habitat Saint-Étienne, Cité Nouvelle (devenue une filiale d'Alliade Habitat en 2021) et Loire Habitat.**

La majorité des bailleurs sont regroupés au sein d'une **association AMOS 42**, créée en 2007 et qui favorise le partage et l'échange entre ses membres. AMOS 42 réunit 17 organismes sociaux du Département de la Loire (offices publics de l'habitat et bailleurs divers : entreprises sociales, etc...). Cette association constitue un interlocuteur privilégié pour les partenaires institutionnels.

Les promoteurs privés

- **Les promoteurs locaux Atrium et Cogecoop, appartenant au groupe Provincis et le promoteur local Fontvieille & Grosjean** se sont positionnés sur de l'accession très haut de gamme (appartement de standing).
- **Le promoteur local Générin** qui a créé une résidence étudiante dans le quartier de la manufacture, lieu de nombreuses écoles supérieures d'ingénierie et de design.



*Figure 85 : Nouvelle résidence étudiante à proximité de la Cité du Design
Source : leprogrès.fr*

Les acteurs associatifs

- **SOLHA**
L'association apporte une aide aux propriétaires privés pour monter des opérations à l'échelle d'un immeuble.
- **Habitat et Humanisme**
La structure lance de petites opérations de réhabilitation dont les objectifs sont la mixité, l'accès à un logement décent et la réinsertion par le logement.

Nous pouvons noter que les opérations immobilières dans le neuf et portées par un certain nombre de promoteurs privés, sont de natures différentes :

- **La reconversion d'anciens bâtiments industriels, commerciaux dont la superficie est très importante.**
- **La construction de petites opérations immobilières, souvent destinées à un public spécialisé (personnes âgées, étudiants, ...) dans des dents creuses.**
- **La réhabilitation d'immeubles anciens pour en faire des appartements haut de gamme.**

8.5. Des initiatives de grande ampleur

Sur le marché du logement de Saint-Etienne, ce sont surtout des initiatives concernant la construction des bâtiments qui voient le jour.

- **Dispositifs de veille** sur tout le territoire de la métropole : veille foncière pour la construction neuve, veille sur des quartiers sensibles, ...
- **Regroupement des bailleurs sociaux du territoire au sein d'une même association** : cette structure devient l'interlocuteur privilégié des responsables politiques.
- **Reconversions de friches industrielles**, disposant de beaux volumes et de grandes surfaces, pour en faire des lieux modernes d'attractivité (Cité du Design, ...)
- **Réhabilitations lourdes dans des bâtiments anciens à caractère architectural**, pour en faire des logements haut de gamme.
- **Réalisation de résidences étudiantes de qualité**
- **Construction de bâtiments très performants d'un point de vue énergétique** (Tour à énergie positive, ...)

Les promoteurs privés sont très présents sur le marché stéphanois. Chacun d'entre eux essaie de travailler sur des secteurs dans lesquels ils vont pouvoir être concurrentiels. La diversité des projets à envisager pour redonner un nouveau souffle à la ville de Saint-Etienne est telle, que les promoteurs peuvent sans trop de difficultés, choisir un créneau du marché du logement qui leur convient : réhabilitation thermique, reconversion de friches, appartements haut de gamme, construction neuve spécialisée (étudiants, personnes âgées, ...). Cependant, on note des difficultés à tenir les objectifs de création de logements neufs sur la ville de Saint-Etienne.

9. Bilan

	Cahors	Montbéliard	Saint-Etienne
Discours	- Un discours clair, visible. - Les problèmes sont évoqués et des solutions sont proposées. - Des campagnes de communication sont développées pour parler de l'habitat et faire connaître la ville de Cahors.	- Un discours légèrement en retrait de la scène politique. - Quelques actions de communication ont été faites concernant l'aménagement de ZAC en construction.	- Un discours politique qui veille à inclure toutes les communes de la métropole. - Le discours est très consensuel, et met en avant la dynamique de croissance récente de l'agglomération.
Program-mation	- Un diagnostic détaillé du territoire et de ses dynamiques. - Les objectifs de programmation qui en découlent sont clairs et réalistes. Ils sont fondés sur des opérations traditionnelles (OPAH, Action cœur de ville, ..), des initiatives innovantes (brigade d'intervention contre les tags et incivilités, opération façades sur tout le centre-ville, ...) et de nombreux dispositifs de subventions apportés par la ville et l'agglomération.	- Un diagnostic très détaillé du territoire et de ses dynamiques. - Des objectifs de programmation relativement précis. Ces objectifs sont fondés principalement sur des opérations traditionnelles dans le secteur de l'ancien (OPAH, Action Cœur de ville, ...), et sur des innovations dans la construction neuve (maisons « en carré », travail sur les formes urbaines, esthétique et performance énergétique des logements sociaux, ...).	- Un diagnostic reprenant les tendances globales de l'agglomération. - Des objectifs de programmation généraux qui indiquent les linéaments de la politique de l'habitat. Dans le secteur de l'ancien, ces objectifs sont fondés principalement sur des opérations traditionnelles (OPAH, Action Cœur de ville, ...) et sur des innovations techniques (rénovation de bâtiments anciens à caractère patrimonial, reconversion de friches industrielles, ...).
Acteurs	- Une volonté politique ferme qui émane de la ville de Cahors. Les différents acteurs sont coordonnés par la ville de Cahors. - Mise en commun des politiques de l'habitat à tous les niveaux : PLH et PLUI. Nombre de communes raisonnable pour trouver un accord et réaliser des actions en commun. - Les investisseurs privés ont un rôle essentiel : ce sont eux qui, petit à petit, rénovent les logements anciens du parc privé. - Les acteurs politiques sont engagés sur le long terme : cela fait plus de dix ans que la ville de Cahors travaille sur sa politique de l'habitat.	- Les parties prenantes les plus actives sont les bailleurs sociaux qui mènent une politique volontariste de démolition-reconstruction et de réhabilitation lourde. Ils apportent un certain nombre d'innovations dans la construction neuve. - De leur côté, les promoteurs privés locaux cherchent à faire des logements individuels de qualité, adaptés aux besoins des ménages.	- Les acteurs publics et privés sont très nombreux sur ce territoire métropolitain. Chaque acteur semble avoir trouvé un secteur de marché défini : résidences étudiantes, seniors, appartements haut de gamme, réhabilitation du parc ancien social, ... - Cependant, nous pouvons noter que certains programmes immobiliers ont eu du mal à voir le jour et que la production globale de logements neufs peine à atteindre les objectifs fixés dans le PLH.

10. Conclusion

Si l'on se réfère uniquement au zonage défini par les institutions gouvernementales, les trois territoires étudiés se situent en zone détendue (zone B2) et très détendue (zone C). A première vue, il semble donc que ces territoires se trouvent dans des situations similaires concernant le marché du logement. Cependant, après une étude plus détaillée de ces zones géographiques, nous avons pu identifier le fait que ces territoires étaient quelque peu différents. Ils possèdent certes des indicateurs immobiliers similaires : fort taux de vacance, parc ancien dégradé, prix au mètre carré relativement faible, ... Cependant, compte tenu de leur passés différents, chaque marché du logement étudié possède ses propres caractéristiques et ses propres problématiques.

Il est possible de répondre aux problématiques qu'ont en commun ces marchés, par des actions traditionnelles, émanant de l'Etat (programme Action cœur de ville, OPAH, NPRU, ...).

Quant aux problématiques intrinsèques à chaque marché, elles sont souvent résolues grâce aux innovations que les villes mettent en place localement, au niveau du discours politique, de la programmation ou de la coordination des différents acteurs.

Nous avons pu constater que chacune des villes étudiées s'est appuyée à la fois sur des processus nationaux et sur des innovations locales pour améliorer son marché de l'habitat. Les deux types d'actions sont complémentaires. Utiliser uniquement les programmes nationaux ne permet pas de venir à bout des problématiques locales ; inversement, créer uniquement des innovations locales sans tenir compte des financements nationaux qui peuvent être mis à disposition, ne permet pas de résoudre les problématiques récurrentes du marché du logement.

Ainsi, le discours politique, la programmation et les acteurs de l'habitat sont bien des supports de l'innovation locale en matière d'habitat. Lorsque ces outils sont gérés de manière appropriée, ils permettent à des villes comme Cahors, Montbéliard ou Saint-Etienne de faire évoluer progressivement le marché du logement sur leur territoire.

Bibliographie de l'Etat de l'art

BONNEVAL L. & POLLARD J. (2017), « Promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux, collectivités locales : Des acteurs aux frontières des marchés du logement », Métropoles, consulté le 14 avril 2021,

[En ligne] <http://journals.openedition.org/metropoles/5423>

CAUCHI-DUVAL N., CORNUAU F. et RUDOLPH M. (2017). « La décroissance urbaine en France : les effets cumulatifs du déclin », Métropolitiques, consulté le 10/04/2021 ;

[En ligne] <https://metropolitiques.eu/La-decroissance-urbaine-en-France-les-effets-cumulatifs-du-declin>

DORMOIS R. & FOL S. (2017), « La décroissance urbaine en France : une mise à l'agenda difficile », Métropolitiques, consulté le 14/04/2021,

[En ligne] <http://www.metropolitiques.eu/La-decroissance-urbaine-en-France.html>

HOORENS D. & CHODORGE M. (2012), Le parc HLM s'accroît dans les territoires dynamiques ou saturés, Habitat et Société, consulté le 08/03/2021 ;

[En ligne] <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/patrimoine-maitrise-d-ouvrage/le-parc-hlm-s-accroit-dans-les-territoires>

PACAUD A. & JEGOU M. (2019), Projet de Fin d'Etudes (PFE), Les registres d'innovation pour produire du logement sur des marchés fonciers tendus, Etude de cas de Nantes et Lyon ; consulté le 20/02/2021 ;

[En ligne] http://www.applis.univ-tours.fr/scd/EPU_DA/2020PFE_Pacaud_Anna_Jegou_Margaux.pdf.pdf

REY-LEFEBVRE I. (2015), Ces villes où il faut démolir des logements, Le Monde, consulté le 14/04/2021,

[En ligne] http://www.lemonde.fr/societe/article/2015/07/29/ces-villes-ou-il-faut-demolir-des-logements_4703002_3224.html#p76uf7Q8aC

TOMAS F. (1989), Réhabilitation de logements et marché immobilier : le cas de St Etienne (1981-1987) / Households gentrification and real estate marketing : the case of St Etienne. Revue de géographie de Lyon, vol. 64, n°3. Stratégies foncières et immobilières en milieu urbain. pp. 153-157; consulté le 02/04/2021 ;

[En ligne] https://www.persee.fr/doc/geoca_0035-113x_1989_num_64_3_5685

TOMAS F. (1995), Projets urbains et projet de ville. La nouvelle culture urbaine a vingt ans. Les Annales de la recherche urbaine, N°68-69. Politiques de la ville. Recherches de terrains. pp. 135-143 ; consulté le 01/04/2021 ;

[En ligne] https://www.persee.fr/doc/aru_0180-930x_1995_num_68_1_1906

USH (2015), Etude Action, Devenir des quartiers HLM dans les zones à marché très détendus, Agglomérations de Nevers et Châteauroux, synthèse des conclusions, consulté le 08/03/2021 ;

[En ligne] <https://www.union-habitat.org/sites/default/files/dossiers-cr/documents/2018-03/SYNTHESE%20d%C3%A9finitive%20USH%20march%C3%A9s%20d%C3%A9tendus%20150615.pdf>

Bibliographie de Cahors

Entretiens téléphoniques

Madame Constance FAVEREAU (entretien du 15 décembre 2021) – 1h10

Monsieur Michel SIMON (entretien du 7 janvier 2022) – 50 min

Documents consultés

ACTION CŒUR DE VILLE (2018), Dossier de presse, Signature convention « Action Cœur de Ville » avec la Ville de Cahors et le Grand Cahors, consulté le 15/11/2021,

[En ligne] https://cahorsagglo.fr/sites/default/files/dp_signature_convention_action_coeur_de_ville.pdf

ACTION LOGEMENT (2020), « Préserver et habiter le patrimoine. Témoignages d'investisseurs de la région toulousaine – Cahors », Réhabilitation d'immeubles à Cahors, consulté le 06/11/2021,

[En ligne] <https://www.actionlogement.fr/investir-utile/interview/occitanie/cahors/preserver-et-habiter-le-patrimoine>

CAHORS (2017), Petit guide pour bien habiter la ville !, Cahors Cœur d'agglo, consulté le 22/11/2021

[En ligne] https://cahorsagglo.fr/sites/default/files/plaquettebvc-16pages_web.pdf

CAHORS (2019), « Cahors, vous aussi investissez la ville ! Le guide de l'investisseur », consulté le 22/11/2020,

[En ligne] <https://fr.calameo.com/read/00003226923d4d5e662af>

CAHORSAGGLO (2015), « Rénover son logement et obtenir des subventions », Mon quotidien, Habitat, consulté le 22/11/2021,

[En logement] <https://cahorsagglo.fr/renover-son-logement-et-obtenir-des-subventions>

CAHORS MAG (2019), Le bimestriel des cadurciens, n°92, p.20, Article : « L'immobilier en mouvement », Sainte-Valérie fait peau neuve, consulté le 22/11/2021

[En ligne] <https://fr.calameo.com/read/0000322698bf99e1e2630>

CAHORS MAG (2019), Le bimestriel des cadurciens, n°93, Article : « L'immobilier en mouvement », consulté le 22/11/2021

[En ligne] <https://fr.calameo.com/read/000032269d1985329a557>

DEPARTEMENT DU LOT (2016), Plan Départemental de l'Habitat du Lot (2016-2022), consulté le 22/12/2021,

[En ligne] <https://lot.fr/sites/lot.fr/files/pdh.pdf>

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU LOT (2013), Service Prospective et Politiques de Développement Durable Unité Etudes Générales et Territoriales, « Une approche des logements vacants », consulté le 03/12/2021,

[En ligne] http://www.lot.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_logements_vacants_cle291d25-2.pdf

DREAL OCCITANIE (2020), Les chiffres clés du logement en Occitanie (2020), consulté le 20/12/2021,

[En ligne] http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/plaquetteccweb_2020.pdf

GRAND CAHORS (2018), Programme Local de l'Habitat du Grand Cahors (2018-2023), Rapport, consulté le 10/09/2021,

[En ligne] <https://cahorsagglo.fr/repenser-lhabitat>

GRAND CAHORS (2018), Programme Local de l'Habitat (PLH) (2018 – 2023), Diaporama de présentation, consulté le 05/12/2021,

[En ligne] http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/plh_ca_grand_cahors_b_crhh_2018.pdf

GRAND CAHORS (2020), Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, Livret 1, Mode d'emploi, consulté le 22/11/2021,

[En ligne] <https://cahorsagglo.fr/le-plui>

GRAND CAHORS (2020), Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, Livret 2, Le Diagnostic du Territoire, consulté le 22/11/2021,

[en ligne] <https://cahorsagglo.fr/publications/plan-local-durbanisme-intercommunal-livret-ndeg2-2020>

GRAND CAHORS (2020), « Aides publiques à la rénovation de l'habitat accompagnement gratuit pratique, Le guide, 2020-2025 », consulté le 22/11/2021,

[En logement] <https://fr.calameo.com/read/0000322698d0f0bea4e32>

GRAND MAG (2021), Le magazine du Grand Cahors, n°29, Article : « Des aides pour rénover les logements », consulté le 22/11/2021

[En ligne] <https://fr.calameo.com/read/000032269fab4279a3d4>

ITIER M-C. (2020), « Cahors. Action Logement investit 6 millions d'euros pour la rénovation dans le centre-ville », Actu Lot, consulté le 15/12/2021,

[En ligne] https://actu.fr/occitanie/cahors_46042/cahors-action-logement-investit-6-millions-d-euros-pour-la-renovation-dans-le-centre-ville_38069241.html

JOERGER Q., COURGET L. & SIMON M. (2014), « Cahors Secteur Sauvegardé : La Reconquête ! », consulté le 22/11/2021

[En ligne] <https://fr.calameo.com/read/0000322692ed00b404719>

LA DEPECHE (2021), « Cahors. La réhabilitation de l'emblématique Palais de Via, ancienne maison d'arrêt se précise », Urbanisme - Aménagement, Cahors, consulté le 22/11/2021,

[En ligne] <https://www.ladepeche.fr/2021/09/28/cahors-la-rehabilitation-de-lembematique-palais-de-via-ancienne-maison-darret-se-precise-9818771.php>

PLAGES M-F. (2021), « Lot. A Cahors, redonner de l'attractivité pour réinvestir les centres-villes », Actu Lot, consulté le 22/11/2021,

[En ligne] https://actu.fr/occitanie/cahors_46042/lot-a-cahors-redonner-de-l-attractivite-pour-reinvestir-les-centres-villes_46159431.html

SALVET M. (2009), « Cahors. Cinq ans de galère dans un logement insalubre », La Dépêche, consulté le 12/12/2021,

[En ligne] <https://www.ladepeche.fr/article/2009/06/16/624801-cahors-cinq-ans-de-galere-dans-un-logement-insalubre.html>

SOUPERBIE T. (2015), « Cahors : Label Habitat Senior Services pour la résidence de La Plaine du Pal », Media Lot, consulté le 05/01/2021,

[En ligne] <https://medialot.fr/cahors-label-habitat-senior-services-pour-la-residence-de-la-plaine-du-pal/>

URBANIS (2019), OPAH RU Cahors - Propriétaire occupant, Propriétaire bailleur, Notice informative, consulté le 22/11/2021,

[En ligne] https://cahorsagglo.fr/sites/default/files/atoms/files/dossier_dinfo_po_20181.pdf
https://cahorsagglo.fr/sites/default/files/atoms/files/dossier_dinfo_pb_20181.pdf

Bibliographie de Montbéliard

Entretien téléphonique

Monsieur Romuald GADET (entretien du 7 décembre 2021) – 1h10 min

Documents consultés

ADU (2018), Atlas - les quartiers prioritaires de la politique de la ville, Synthèse, consulté le 15/12/2021,

[En ligne] <https://www.adu-montbeliard.fr/no/extranet/nos-documents/nos-publications.html>

BALTHAZARD J. (2017), L'Est Républicain, « Montbéliard - Urbanisme Le centre-ville retrouve des couleurs », consulté le 11/01/2022,

[En ligne] <https://www.estrepublicain.fr/edition-belfort-hericourt-montbeliard/2017/09/28/le-centre-ville-retrouve-des-couleurs>

BECK C. (2018), France Bleu Belfort-Montbéliard, « Logement : comment juguler la vacance à Montbéliard et Belfort », consulté le 22/11/2021,

[En ligne] <https://www.francebleu.fr/infos/economie-social/logement-comment-juguler-la-vacance-a-montbeliard-et-belfort-1530033245>

DATA.GOUV.FR (2020), Logements vacants du parc privé par ancienneté de vacance, par commune et par EPCI, consulté le 22/11/2021

[En ligne] <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/logements-vacants-du-parc-prive-par-anciennete-de-vacance-par-commune-et-par-epci/>

DEPARTEMENT DU DOUBS (2014), Plan Départemental de l'Habitat du Doubs (2014-2019), consulté le 23/12/2021,

[En ligne] <https://www.doubs.fr/index.php/plan-departemental-de-l-habitat-pdh>

EME-ZIRI C. (2014), France 3 Régions, « Montbéliard : la Petite Hollande change de visage »

[En ligne] <https://france3-regions.francetvinfo.fr/bourgogne-franche-comte/doubs/pays-de-montbeliard/montbeliard-la-petite-hollande-change-de-visage-609398.html>

ESCUDIE J.-N. (2018), Locatis, « Habitat - La vacance des logements progresse dans les villes moyennes et petites », consulté le 09/12/2021,

[En ligne] <https://www.banquedesterritoires.fr/la-vacance-des-logements-progresse-dans-les-villes-moyennes-et-petites>

INSEE (2018), Dossier complet, Commune de Montbéliard (25388), consulté le 25/11/2021,

[En ligne] <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-25388>

INSEE (2018), Dossier complet, Commune de Sochaux (25547), consulté le 25/11/2021,

[En ligne] <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-25547>

INSEE (2018), Dossier complet, Commune d'Audincourt (25031), consulté le 25/11/2021,

[En ligne] <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-25031>

LEGIFRANCE (2019), Décret n° 2019-662 du 27 juin 2019 fixant la valeur du ratio de tension sur la demande de logement social permettant de déterminer la liste des agglomérations de plus de 30 000 habitants sur le territoire desquelles les communes sont susceptibles d'être exemptées, pour la période 2020-2022, de l'application des dispositions de l'article L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation en application du III du même article, consulté le 07/12/2021, [En ligne] <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000038696383/>

PMA (2019), SCOT Nord Doubs, Livre 1 – Rapport de présentation, consulté le 10/01/2022, [En ligne] <https://www.scot-nord-doubs.fr/>

PMA (2020), Pays de Montbéliard Agglomération, Le Programme Local de l'Habitat (PLH), 2021 – 2026, vers un plan de modernisation de l'habitat, consulté le 12/12/2021, [En ligne] <http://www.agglo-montbeliard.fr/#!/habitat/programme-local-de-lhabitat-plh.html>

PUCA (2002), Journée d'études « villa urbaine durable » habitat intermédiaire et architecture, consulté le 10/12/2021, [En ligne] http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/journee_habitat_intermed.pdf

RPLS (2020), Le répertoire du parc locatif social, Vacance, consulté le 22/11/2021, [En ligne] <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/repertoire-des-logements-locatifs-des-bailleurs-sociaux-rpls>

TOUTMONBELIARD (2018), Programme “Action Cœur de Ville” à Montbéliard : c'est signé, consulté le 11/01/2022, [En ligne] <https://www.toutmontbeliard.com/2018/10/01/programme-action-coeur-de-ville-a-montbeliard-cest-signe/>

TOUTMONBELIARD (2018), Le programme « Action Cœur de Ville » validé par le Conseil Municipal de Montbéliard, consulté le 11/01/2022, [En ligne] <https://www.toutmontbeliard.com/2018/09/24/le-programme-action-coeur-de-ville-valide-par-le-conseil-municipal-de-montbeliard/>

VILLE DE MONTBELIARD (2021), LOGEMENTS ÉTUDIANTS, consulté le 10/01/2022, [En ligne] <https://www.montbeliard.fr/ma-ville-au-quotidien/habitat/offre-publique/logements-etudiants.html>

VILLE DE MONTBELIARD (2017), PLU approuvé, Rapport de présentation, consulté le 15/01/2022, [En ligne] <https://www.montbeliard.fr/ma-mairie/urbanisme/plan-local-durbanisme.html>

Bibliographie de Saint-Etienne

Documents consultés

AUTIN C. (2021), « Trou à Saint-Étienne : un ancien puits de mine tout proche certainement responsable de l'effondrement », France Bleu Saint-Étienne Loire, consulté le 22/12/2021,
[En ligne] <https://www.francebleu.fr/infos/environnement/trou-a-monthieu-un-ancien-puits-de-mine-tout-proche-certainement-responsable-de-l-effondrement-1614844165>

BRET D. (2021), « La tour de Châteaureux devrait être livrée en mars 2023 », Le Progrès, consulté le 22/11/2021,
[En ligne] <https://www.leprogres.fr/societe/2021/07/22/la-livraison-de-la-tour-de-chateaureux-est-prevue-pour-mars-2023>

CITYCRUNCH (2021), « Tout plaquer pour aller vivre à Saint-Etienne : fausse bonne idée ? », consulté le 07/01/2022,
[En ligne] <https://lyon.citycrunch.fr/tout-plaquer-pour-aller-vivre-a-saint-etienne-fausse-bonne-idee/2021/04/26/>

COQUET N. (2019), « L'îlot Gachet accueillera 46 nouveaux logements », Essor Loire, consulté le 22/11/2021,
[En ligne] <https://www.essor42.fr/deux-immeubles-de-46-logements-sur-l-ilot-gachet-22730.html>

IMMOKAP (2021), « Prix et tendances de l'immobilier à Saint-Etienne », le magazine de l'immobilier en ligne, consulté le 07/01/2022,
[En ligne] <https://immokap.fr/local/marche-immobilier-saint-etienne/>

INSEE (2018), Commune de Saint-Étienne (42218), consulté le 10/01/2022,
[En ligne] <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-42218>

LAOU (2021), « Vivre et travailler à Saint-Étienne : la bonne surprise venue de la Loire », consulté le 13/01/2022,
[En ligne] <https://www.laou.fr/decouvrir-les-villes/vivre-et-travailler-a-saint-etienne-la-bonne-surprise-venue-de-la-loire/>

LEGIFRANCE (2019), Décret n° 2019-662 du 27 juin 2019 fixant la valeur du ratio de tension sur la demande de logement social permettant de déterminer la liste des agglomérations de plus de 30 000 habitants sur le territoire desquelles les communes sont susceptibles d'être exemptées, pour la période 2020-2022, de l'application des dispositions de l'article L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation en application du III du même article, consulté le 07/12/2021,
[En ligne] <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000038696383/>

LE PROGRES (2021), « Après l'effondrement à Saint-Étienne, quels sont les risques liés aux sols près de chez vous? », consulté le 22/12/2021,
[En ligne] <https://www.leprogres.fr/environnement/2021/03/04/apres-l-effondrement-a-saint-etienne-quels-sont-les-risques-lies-aux-sols-pres-de-chez-vous>

LESIEUR J. (2021), « Saint-Étienne : Encore abordable, l'immobilier attire les investisseurs », 20 minutes.fr, consulté le 26/12/2021,
[En ligne] <https://www.20minutes.fr/economie/immobilier/3190735-20211207-saint-etienne-encore-abordable-immobilier-attire-investisseurs>

RIGOT M. (2015), « Créquy, le groupe qui recycle les vieux immeubles », Le Progrès, consulté le 22/11/2021,
[En ligne] <https://www.leprogres.fr/loire/2015/01/10/crequy-le-groupe-qui-recycle-les-vieux-immeubles>

RIGOT M. (2020), « Une résidence seniors et des logements sociaux à Châteaureux », Le Progrès, consulté le 22/11/2021,
[En ligne] <https://www.leprogres.fr/edition-loire-sud/2020/03/15/une-residence-seniors-et-des-logements-sociaux-a-chateaureux>

RUE89LYON (2021), « Saint-Etienne : un eldorado pour qui ne veut plus habiter Lyon ? », consulté le 23/12/2021,
[En ligne] <https://www.rue89lyon.fr/2021/07/14/saint-etienne-un-eldorado-pour-qui-ne-veut-plus-habiter-lyon/>

SAINT-ETIENNE (2019), Ville créative Design, Sites Patrimoniaux Remarquables, consulté le 15/12/2021,
[En ligne] <https://www.saint-etienne.fr/services-pratiques/r%C3%A8glement-urbanisme/zone-protection-patrimoine-architectural-urbaine-paysag%C3%A8re/zo>

SEM (2010), le Programme Local de l'Habitat n°2, Contribuer au projet d'une agglomération attractive et solidaire, consulté le 15/01/2022,
[En ligne] https://www.apur.org/sites/default/files/documents/ST_ETIENNE_PLH.pdf

SEM (2019), le Programme Local de l'Habitat n°3, Saint-Etienne Métropole, consulté le 15/01/2022,
[En ligne] <https://www.saint-etienne-metropole.fr/documents/numerique/habitat/3e-plan-local-de-lhabitat>

TODESCO L. (2020), « Saint-Étienne Carnot : 8 000 m² de logements et de commerces à la place d'EDF », Le Progrès, consulté le 22/11/2021,
[En ligne] <https://www.leprogres.fr/economie/2020/11/25/carnot-8-000-m-de-logements-et-de-commerces-a-la-place-d-edf>

Directeur de recherche :

Éric Thomas

Allery Mathilde

PFE/DAE5

Filière UIT/Option Réseau

2021-2022

Titre : Innovations et politiques innovantes pour produire du logement sur des marchés du logement d'agglomérations ou de parties d'agglomérations particulièrement détendus

Sous-titre : Etude de cas de Cahors, Montbéliard et Saint-Etienne

Résumé : (250 mots environ)

Ce travail porte sur les méthodes qu'utilisent les villes ayant un marché du logement détendu, pour retendre celui-ci. Par « marché du logement détendu », on entend un marché où la demande est inférieure à l'offre. En effet, si la France compte de nombreux territoires dont le marché du logement est dynamique et régulé, il existe cependant des zones urbaines et métropolitaines dont la gestion du marché du logement est plus complexe : taux de vacance élevé ; parc de logements privés très anciens nécessitant des travaux de rénovation ; parc social construit dans les années 1950-1970 et qui requiert des opérations de démolition, de dépollution et de désamiantage ; périurbanisation importante au détriment des villes-centres qui se vident, ...

Les méthodes utilisées par ces villes peuvent être fondées sur plusieurs éléments ; nous en avons choisi trois : le discours politique, la programmation territoriale et la coordination des acteurs de l'habitat. A travers trois études de cas de villes françaises (Cahors, Montbéliard et Saint-Etienne), nous avons analysé le type de discours utilisé pour parler du marché de l'habitat local, la programmation annoncée dans les documents d'urbanisme (notamment au sein des Programmes Locaux de l'Habitat) ainsi que les types d'acteurs présents sur le territoire étudié. Pour chaque territoire, nous avons mis en exergue les initiatives innovantes qui y ont été développées afin de répondre aux problématiques locales du marché de l'habitat.

Mots Clés : marché détendu du logement, vacance, discours politique, programmation territoriale, acteurs de l'habitat, innovation