



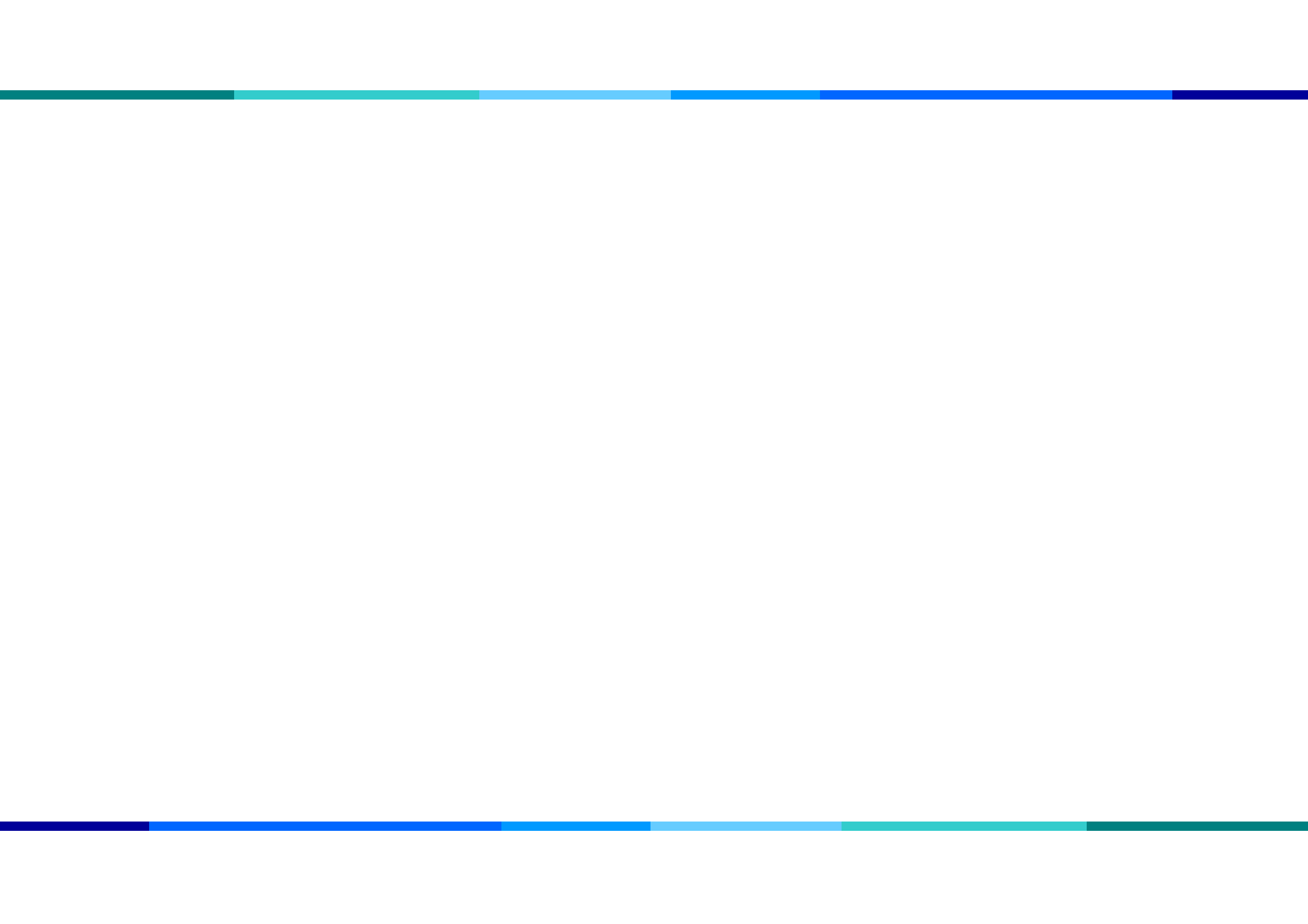
HABITAT PRIVE : *Connaître les interventions des collectivités locales*



Note de Présentation



Aurélie KALIFA, année universitaire 2006 - 2007



Fédération Nationale Habitat & Développement,
27 rue de la Rochefoucauld
75009 Paris
01.45.26.69.66

Polytech'Tours - Département aménagement
35 allée Ferdinand de Lesseps
37200 Tours
02.47.36.70.57

HABITAT PRIVE :

Connaître les interventions des collectivités locales

Note de présentation

Aurélie KALIFA, année universitaire 2006 - 2007

Maître de stage : Michel PELENC, FNH&D

Enseignant - conseiller : Eric THOMAS, EPU - DA

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	5
I. Présentation de la structure.....	7
A. La Fédération Nationale Habitat & Développement.....	7
B. Les structures locales.....	11
C. Les Chiffres Clés du réseau en 2006.....	13
II. Les partenariats de projet de la FNH&D.....	14
III. Un stage très formateur.....	19
A. La base de données « Toutes les aides à l'habitat privé ».....	19
B. La Typologie des cantons au regard des objectifs du PCS.....	22
C. Travail au sein de la FNH&D.....	23
CONCLUSIONS.....	24
TABLE DES SIGLES.....	25

INTRODUCTION

Le présent document s'inscrit dans le cadre du stage individuel de formation professionnelle au sein de la Fédération Nationale Habitat & Développement (FNH&D). Ce stage d'une durée de 6 mois a donné lieu à la rédaction de deux rapports.

Le premier, destiné à la FNH&D constitue le rapport d'étude.

Le second (ici présent) est essentiellement destiné au Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de Tours. Il a pour finalité:

- De présenter la structure au sein de laquelle a été réalisé le stage. Par un bref aperçu, il permet de percevoir les fonctions de la FNH&D au sein de son réseau de structures locales. Mais aussi de connaître ses partenaires de projets.
- D'exprimer une critique constructive sur le déroulement du stage.

I. Présentation de la structure

A. La Fédération Nationale Habitat & Développement

La FNH&D contribue à « fabriquer » le réseau HABITAT & DÉVELOPPEMENT, sa culture, sa mobilisation et son dynamisme, ses solidarités : réunions, information et communication, formation, partenaires de projet, etc.

1. Accompagner le réseau

L'équipe fédérale est au service du réseau. Il y a les opérations lourdes types « audit » et « montage de projets », mais il y a aussi les réponses à apporter en « urgence » à tel ou tel problème (fiscal, juridique, réponse aux appels d'offres, etc). La Fédération peut y apporter des réponses « sur mesure », mettre en contact les organismes entre eux, etc.

L'équipe fédérale est également sollicitée pour des interventions lors :

- D'assemblées générales ou de conseils d'administration : Sarthe, Mayenne, Eure, Saône-et-Loire, Doubs, Aube, Normandie, Loiret, Jura, Calvados, etc.
- De réunions régionales : journées HABITAT & DEVELOPPEMENT SUD dans le Vaucluse, GRAND OUEST à Vannes, réunion du SIRES Rhône-Alpes dans le Vaucluse, etc.
- Du recrutement de directeurs : H&D/PACT de l'Oise, H&D l'Aisne, etc.
- D'anniversaire : 40^{ème} anniversaire de la SICA Concept'Océan, en Vendée.
- De présentation de projets aux partenaires locaux : SIRES à Nantes, Moulins, SICA à Verdun, Beauvais, Lons-le-Saunier, Manosque, etc.

Avec les PIG-PCS, pour les associations H&D, ou encore l'appel d'offres « foncière logements » pour les SIRES, l'équipe fédérale développe une assistance « appels d'offres » de plus en plus significative.

2. Former à la gestion

Formation Gestion 2006

Dates et lieux	Nombre de participants
7 juin, Paris	9

Chaque année, la FNH&D organise en juin une « journée gestion ». À l'aide de TRYBORD (logiciel d'analyse financière développé par Maxime PENAUD pour HABITAT & DÉVELOPPEMENT), les bilans et comptes de résultats des structures participantes sont analysés et comparés grâce à des ratios. Ce qui permet à chaque structure de mieux identifier ses points forts et ses points faibles.

3. Informier

"L'ESSENTIEL DE L'INFO", être au courant !

Ce rendez-vous mensuel, à vocation interne, est envoyé en plusieurs exemplaires auprès des structures et de leur(s) agence(s), afin de diffuser au mieux les informations essentielles (habitat, développement, gestion locative, urbanisme, vie du réseau) à l'ensemble des équipes HABITAT & DÉVELOPPEMENT.

INTRANET, UN OUTIL DE TRAVAIL INDISPENSABLE AUX PERFORMANCES ACCRUES

Le nombre de dossiers accessibles et de documents mis en ligne est important. Le forum permet à chacun de rechercher si telle ou telle structure dispose de tel ou tel savoir-faire ou informations.



LA LETTRE ÉLECTRONIQUE HABITAT & DEVELOPEMENT : 2.600 INSCRITS

La @lettre Habitat & Développement a été lancée en mai 2006. Elle est destinée en priorité aux collectivités territoriales, notamment, EPCI et Conseils Généraux. Elle a pour objectif de les sensibiliser aux enjeux du parc privé et à l'intérêt de recourir aux services de professionnels !

Elle présente tous les deux mois :

- Les grandes actualités du logement et du réseau Habitat & Développement
- Des brèves habitat, urbanisme, développement durable et gestion locative
- Des interviews
- Des opérations réalisées par le réseau.

Les collectivités et tous les internautes peuvent s'inscrire depuis le site www.habitatdeveloppement.fr et recevoir la @lettre directement dans leur boîte mail. Le succès est au rendez-vous puisque la première lettre électronique a été envoyée à 944 personnes et la dernière (n°6) a plus de 2.600 personnes ! Tous les Conseils Régionaux et Généraux sont inscrits ainsi que plus de 800 communes et EPCI, dont l'ensemble des délégataires des aides à la pierre.

LA LETTRE HABITAT & DEVELOPEMENT

La Lettre Habitat & Développement est diffusée à 5.000 exemplaires.

La Fédération en diffuse directement 1.800 exemplaires : Conseils Généraux et Régionaux, CAF et MSA, ANAH, ADEME, cabinets ministériels, et depuis 2006, à l'ensemble des délégataires et Chambres de propriétaires.

Au niveau local, il appartient aux structures H&D abonnées d'en assurer la meilleure diffusion : ce véritable outil de communication et de promotion est susceptible de développer leur notoriété et leurs commandes.



“LE GUIDE DE L'HABITAT & DU DÉVELOPPEMENT”, UN OUTIL DE RÉFÉRENCE POUR NOS PARTENAIRES ET CLIENTS !

Ce guide a pour objet de faciliter l'accès des particuliers et des collectivités locales aux principales mesures et financements concernant l'habitat et le développement des territoires.



Le Guide 2006 a été préfacé par Jean-Louis BORLOO, Ministre de l'Emploi, de la Cohésion Sociale et du Logement, Jacques PELISSARD, Président de l'Association des Maires de France et Pierre HELIER, Président de la Fédération. Le cahier central du Guide a été consacré à la Loi « Libertés et responsabilités locales » et au Plan de Cohésion Sociale.

Le Guide 2007, en cours de diffusion, est préfacé par Christine BOUTIN, Ministre du Logement et de la Ville. Cette année, le cahier central est consacré au droit au logement opposable (DALO) et à la garantie des risques locatifs (GRL).

Ce guide rencontre un vrai succès auprès des partenaires (AMF, Conseils généraux, ANAH, CAF, MSA, CAPEB, etc) qui, suite à un premier envoi, ont passé commande de nombreux exemplaires supplémentaires. En 2006, la Fédération a ainsi diffusé, directement, près de 2.600 guides.

UNE PRESTATION DE SERVICE, UN DÉPLIANT DE COMMUNICATION : 90.000 DÉPLIANTS DIFFUSÉS !

La plaquette présentant le réseau Habitat & Développement et ses filières, mise au point en 2005, a été réédité en 2006 à 10.000 exemplaires. Elle est diffusée gratuitement aux organismes qui en font la demande.

Une gamme complète de dépliants de communication a été conçue afin de faciliter la vente des prestations du réseau H&D. 7 dépliants « prestations de service » ont ainsi été diffusés à près de 90.000 exemplaires ! L'objectif est de concevoir une prestation de service accompagnée de son dépliant dès que nécessaire. C'est ce qui a été fait par exemple avec « Le BORLOO dans l'ancien » à l'automne 2007. On compte à ce jour :



- 3 dépliants « Propriétaires Bailleurs » :
 - ◇ "Valoriser mon patrimoine immobilier"
 - ◇ "Faire le bon choix d'investissement locatif"
 - ◇ "Louez votre logement et réduisez vos impôts"
- 2 dépliants Propriétaires Occupants :
 - ◇ "Améliorer mon logement"
 - ◇ "Être autonome chez moi"
- Un dépliant Accédants à la propriété : "Prêt à taux 0 %"
- Un dépliant : « Diagnostics Immobiliers ».



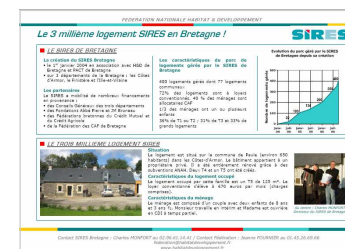
Quant aux SIRES, ils disposent de deux dépliants et d'une plaquette de présentation qui ont été diffusés, au total, à près de 15.000 exemplaires.

MEDIAS

La Fédération sensibilise la presse (nationale et régionale) à certains événements (lancement du nouveau site web, toutes les aides à l'habitat, MOPI, SIRES, etc.) et fait remonter dès que possible les opérations du réseau les plus innovantes.

Des communiqués de presse sont régulièrement diffusés sur les grandes actualités du réseau Habitat & Développement.

- Mai 2006 : " Séminaire Habitat & Développement "
- Juillet 2006 : " Une grave crise de financement dans le secteur du logement social dans les DOM "
- Septembre 2006 : " Naissance des nouvelles politiques de l'Habitat "
- Novembre 2006 : "SIRES : 3.000^{ème} logement en gestion locative !"
- Mars 2007 : "Habitat et Territoires : rapport du Conseil National de l'Habitat"



Cette politique a pour échos des articles dans la presse nationale et thématique.

RELATIONS PUBLIQUES/AUDITIONS

Outre les rencontres avec le cabinet du Ministère de l'Emploi, de la Cohésion Sociale et du Logement, aujourd'hui, le Ministère du Logement et de la Ville, les responsables de l'ANAH, sollicitent fréquemment la Fédération pour faire des propositions sur tel ou tel thème.

B. Les structures locales



HABITAT & DÉVELOPPEMENT (H&D) : L'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE

Spécialistes des aides à l'amélioration de l'habitat, les associations H&D proposent une offre de services personnalisée aux particuliers. Elles assurent une assistance à maîtrise d'ouvrage complète aux populations les plus fragiles afin de garantir leur accès à un logement décent.

Elles réalisent les diagnostics logement nécessaires à l'obtention des prêts conventionnés et à la vente (Loi Carrez, diagnostics thermiques, santé et environnement). Elles proposent également une aide au montage de projets d'investissements locatifs privés.

Pour le compte de collectivités territoriales, les associations H&D conduisent des OPAH (OPAH-RR/RU), des PST, des PIG, des MOUS, des procédures de lutte contre l'habitat indigne, qui permettent d'améliorer le parc immobilier privé, de développer l'offre locative privée à loyers maîtrisés à destination des populations défavorisées, de revitaliser les centres-villes et leurs territoires environnants.



SIRES : LA GESTION LOCATIVE

Les SIRES assurent un service de gestion locative sur mesure pour le compte des propriétaires (particuliers, communes ou leurs groupements) et des locataires.

Ils sécurisent les propriétaires :

- Préviennent les impayés de loyers en mobilisant les aides existantes (APL, 1% logement),
- Assurent une information sur les droits et devoirs locatifs
- Suivent les locataires avec les partenaires sociaux.

Ils accompagnent les collectivités territoriales dans leur politique sociale : Ils participent à la mise en œuvre des PDALPD et des PST. Ils garantissent le contrat d'occupation sociale passé entre les propriétaires et l'ANAH.

Ils répondent aux demandes des locataires en favorisant l'accès à un logement pour les ménages démunis. Ils les conseillent et les assistent dans leurs démarches auprès des services sociaux.

Ils permettent le retour sur le marché locatif de logements vacants et la valorisation du patrimoine communal.



SICA : L'ARCHITECTURE ET LA MAÎTRISE D'ŒUVRE

A l'écoute des besoins, les SICA conçoivent les projets et assurent le suivi des travaux jusqu'à la réception. Les SICA mettent à la disposition des particuliers, des collectivités locales, des agriculteurs, des industriels, des organismes HLM, une équipe complète d'architectes, d'urbanistes, d'économistes, d'ingénieurs et de conducteurs de travaux. Cet atout assure la maîtrise globale des projets et offre une garantie de qualité, de coût et de délais.

L'équipe SICA réalise la conception architecturale des projets de réhabilitation et de construction, en tenant en compte des besoins, des idées et du budget.

De plus, elle élabore des dossiers réglementaires (permis de construire, autorisation de l'ABF, etc.) et accompagne le maître d'ouvrage dans la consultation des entreprises.



ALKHOS : L'EXPERTISE THÉMATIQUE

La filière ALKHOS apporte aux collectivités son expertise dans des domaines ciblés: valorisation des territoires, déplacements doux, qualité environnementale, maîtrise de l'énergie, développement économique, programmation immobilière, qualité de l'air intérieur, etc.

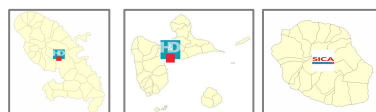
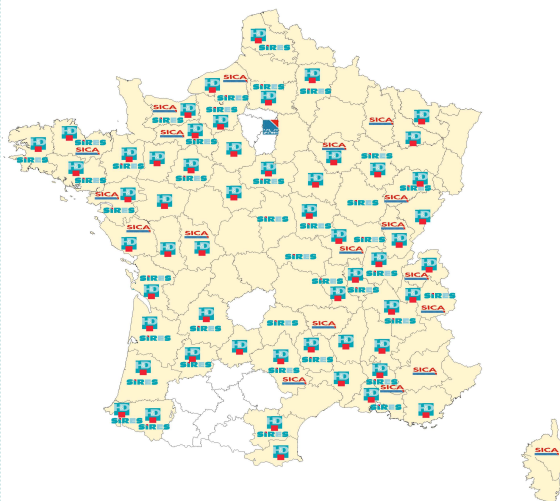
Les équipes ALKHOS interviennent à l'échelle nationale, dans une logique de développement durable.

Elles offrent un service complet:

- Du conseil : par la réalisation de diagnostics stratégiques, l'élaboration et l'animation de politiques contractuelles, la définition d'un projet réaliste et la programmation d'un plan d'action.
- La mise en œuvre : par la conduite de l'expertise technique et financière, la production des informations nécessaires à la réalisation du projet, et en initiant le suivi et l'évaluation.

C. Les Chiffres Clés du réseau en 2006

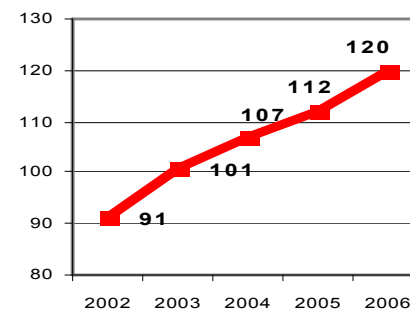
120 structures, 87 départements couverts par le réseau



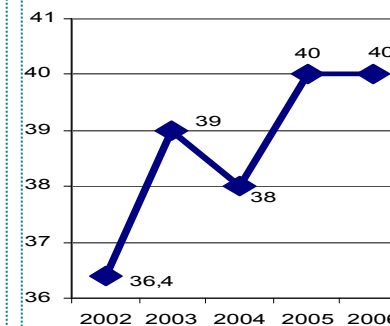
Implantation des activités
Habitat & Développement

- 698 collaborateurs (ETP)
- 27.220 logements améliorés construits ou gérés
- 786 contrats globaux
- 82.931 personnes renseignées
- 40 millions d'euros de chiffre d'affaires.

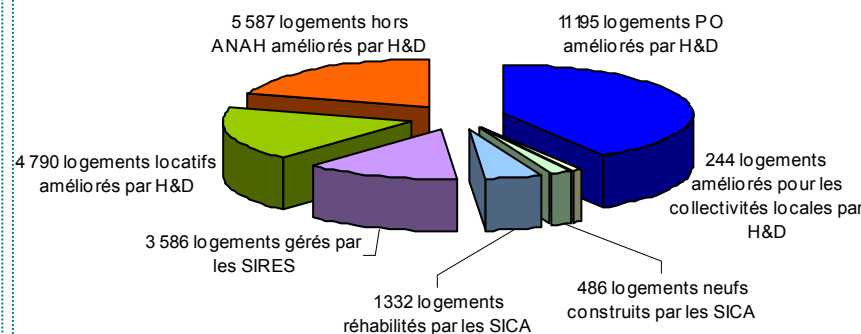
Evolution du nombre de structures



Evolution du CA (en Millions d'Euros)

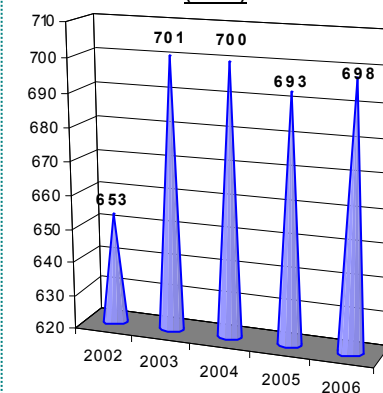


27.220 logements améliorés, construits ou gérés



[SANS DOUBLE COMPTE POUR LES ORGANISMES ADHERENTS AUX RESEAUX H&D ET PACT]

Evolution du nombre de salariés (ETP)



II. Les partenariats de projet de la FNH&D

« Résoudre la crise du logement par la mobilisation du parc privé » comme le propose le programme 13 du Plan de Cohésion Sociale, mettre en œuvre le droit au logement opposable, suppose plus que jamais la mobilisation de l'ensemble des maillons de la chaîne du logement.

ADCF (ASSEMBLÉE DES COMMUNAUTÉS DE FRANCE)



Cette association regroupe plus de 800 communautés d'Agglomérations et de communes. Alors que le nombre d'EPCI délégataires de la compétence habitat se multiplie, l'ADCF est un partenaire essentiel. Les échanges sont réguliers, ceux-ci ont notamment été très intenses lors de la rédaction du rapport du CNH « Habitat & Territoires ». L'ADCF est également appelée à être étroitement associée à l'observatoire des aides à l'habitat privé.

ADEME (AGENCE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE)



Partenaire de la Fédération depuis 2001, l'ADEME a renouvelé l'accord partenarial ADEME/FNH&D pour la période 2006-2009. Ce nouvel accord intègre pleinement l'ensemble des filières du réseau Habitat & Développement et prévoit des actions « maîtrise de l'énergie » aussi bien via la réhabilitation, que la construction de bâtiments et la gestion locative.

ADF (ASSEMBLÉE DES DÉPARTEMENTS DE FRANCE)



L'ADF est administrateur de la Fédération. Dans le cadre du groupe de travail « Habitat & Territoires » du CNH la Fédération a été amené à les rencontrer à plusieurs reprises. L'ADF devrait également être partenaire du projet « Observatoire des aides à l'habitat privé ».

AMF (ASSOCIATION DES MAIRES DE FRANCE)



L'AMF est un partenaire majeur du Guide de l'habitat et du développement. Un renforcement du partenariat s'amorce, via Mairie 2000 et l'ANDAFAR, avec la systématisation de journées d'information départementale sur les politiques de l'habitat animées par la Fédération.

ANAH (AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT)



La Fédération entretient des liens permanents avec l'ANAH, comme administrateur, comme réseau spécialisé dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat privé social. Depuis quelques années, c'est une atmosphère de projet particulièrement constructive qui prévaut afin de promouvoir sur le terrain des politiques de l'habitat privé efficaces. Les réunions de travail thématiques sont fréquentes, elles portent sur les priorités : habitat indigne, Plan de Cohésion Sociale, copropriétés, conventionnement sans travaux, DALO, développement durable, etc.

ANDAFAR (ASSOCIATION NATIONALE POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'AMÉNAGEMENT FONCIER AGRICOLE ET RURAL)



La Fédération est administrateur de l'ANDAFAR. Cette association, spécialisée dans les questions foncières, dispense également de nombreux modules de formation à l'intention des élus ruraux, en association avec Mairie 2000 (AMF). La qualité des liens qui les unissent a permis de bâtir un partenariat autour de modules de formation sur les politiques de l'habitat à l'attention des maires.

**ANIL (AGENCE NATIONALE DE L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT),
FACILITER L'ACCÈS DE CHACUN À L'INFORMATION**



CAH (CLUB D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT)



Comme membres du Club d'Amélioration de l'Habitat, la Fédération, la DAEI, la DGUHC, l'ANAH, les Syndicats du bâtiment (CAPEB, FFB), les Architectes, EDF, et de grandes Sociétés privées, conduisent d'un commun accord de nombreux travaux visant à connaître et stimuler le marché de l'amélioration de l'habitat. Le Club a concentré son attention ces dernières années sur la question des économies d'énergie. Le Club a également :

- Analysé l'Enquête Nationale Logement (note de travail " mesurer et comprendre les marchés d'amélioration de l'habitat "),
- Mis sur pied plusieurs groupes de travail (accessibilité, diagnostics, sécurité, etc.),
- Produit une étude relative aux préoccupations des ménages en matière d'environnement et à leurs décisions de travaux.

La Fédération participe à divers groupes de travail, notamment : « Santé, handicap et vieillissement de la population » et « Logements à énergie précaire ».

**CAPEB (CONFÉDÉRATION DE L'ARTISANAT ET DES
PETITES ENTREPRISES DU BÂTIMENT)**



2006 a été l'occasion de « consacrer » les liens réguliers et de qualité qui sont entretenus avec la CAPEB en signant un protocole « CAPEB – HABITAT & DEVELOPPEMENT ».

Ce protocole poursuit trois objets :

- Favoriser le développement des relations entre adhérents des deux réseaux, notamment à l'occasion d'opérations en secteur programmés.
- Informer les réseaux sur l'opportunité que représente le PCS en termes de marchés et de partenariats possibles au niveau local.
- Elaborer des pistes de réflexion sur les thèmes du développement durable, de l'accessibilité et l'adaptabilité des logements, du financement du logement et des diagnostics techniques immobiliers.

**CCMSA (CAISSE CENTRALE DE LA MUTUALITÉ
SOCIALE AGRICOLE)**



La collaboration entre la CCMSA et la Fédération se traduit, notamment, par :

- Une association de la CCMSA aux comités de pilotage de certaines études fédérales,
- Un soutien de la Fédération aux projets habitat au plan local : information, sensibilisation des caisses de MSA (avec notamment la diffusion de documents) et la participation de la Fédération et du réseau Habitat & Développement aux journées de la CCMSA destinées à ses "correspondants habitat",
- La participation aux sites-pilotes habitat : renouvellement des appels à projet, mobilisation du réseau, suivi des sites, appui et participation à la valorisation des expériences.

Ces liens de projet et de confiance ont donné lieu à la mise en œuvre du groupe de travail « Habitat & Territoires » et à la conduite commune des travaux.

CNH (CONSEIL NATIONAL DE L'HABITAT)

La Fédération participe activement aux assemblées du Conseil National de l'Habitat et à ses groupes de travail (décentralisation, risques locatifs). Il y a là de véritables tribunes où la FNH&D peut faire valoir ses préoccupations. Enfin, la Fédération a été rapporteur du groupe de travail : « Habitat & Territoires ».

CELAVAR (LE COMITÉ D'ÉTUDE ET DE LIAISON DES ASSOCIATIONS À VOCATION AGRICOLE ET RURALE)

CELAVAR

Le CELAVAR est une coordination d'associations nationales qui contribuent à l'animation, à la formation et au développement local en milieu rural (FNRF, FN-CIVAM, UNCPIC, Mairie-Conseils, FN-CUMA, etc.). La Fédération est notamment destinataire d'une précieuse liasse d'informations.

SACI (CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE)

Afin d'étudier et de développer les partenariats locaux avec les SACI (qui proposent des prêts à des taux très avantageux et/ou des subventions dans le cadre du financement des sorties d'insalubrité « propriétaires occupants modestes »), la Fédération a engagé un travail d'évaluation des conventions SACI/H&D.

DIACT (DÉLÉGATION INTERMINISTÉRIELLE À L'AMÉNAGEMENT ET LA COMPÉTIVITÉ DES TERRITOIRES)

DIACT

La Fédération entretient des liens historiques avec la DIACT, reconnus par un soutien renouvelé du FNADT aux projets HABITAT & DÉVELOPPEMENT (« Typologies SEGESA/H&D », « bâti vacant, habitat et services »).

Le partenariat 2006 a reposé sur 4 axes :

- Accompagner les territoires dans le cadre de la définition des politiques de l'habitat territorialisées (exemple : @lettre),
- Accompagner les territoires ruraux dans le cadre de la création et l'animation de services adaptés (SIRES, SICAH, etc),
- Améliorer et développer l'offre et la qualité des logements locatifs,
- Améliorer la qualité architecturale et l'insertion paysagère des bâtiments avec les SICA.

DGAS (DIRECTION GÉNÉRALE DE L'ACTION SOCIALE)

C'est en 2006 qu'un partenariat s'est naturellement enclenché avec la DGAS, les réunions sur « l'exclusion en milieu rural » ou encore « l'habitat indigne » les amenant à travailler ensemble.

Cette première convention tourne autour de trois domaines :

- Soutien à la tête de réseau
- Soutien des actions « lutte contre l'habitat indigne »
- Soutien des actions « Habitat et situation de handicap »

Cette convention devrait être prolongée en 2007 avec, notamment, un soutien ciblé sur les actions PCS et DALO.

DGUHC (DIRECTION GÉNÉRALE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION)



La convention pluriannuelle avec la DGUHC (2005-2007) engage la Fédération Nationale HABITAT & DÉVELOPPEMENT à relayer les priorités d'action du Ministère du Logement et de la Ville, elle comporte deux grands objectifs :

- Participer à la mise en œuvre du programme 13 du PCS : « résoudre la crise du logement par la mobilisation du parc privé »,
- Contribuer à l'amélioration de la connaissance du parc privé dans les politiques locales de l'habitat au sein des services du Ministère du Logement.

Dans le cadre de cette convention d'objectifs, la Fédération a des échanges fréquents avec les services de la DGUHC, son équipe participe à de nombreuses réunions, modules de formation ou comités de pilotage conduits par la Fédération, l'échange d'informations est régulier.

Cette qualité de partenariat s'est également traduite dans le cadre de chantiers communs :

- Groupe de travail du CNH « Habitat & Territoires »,
- Participation et intervention de la Fédération aux journées de Périgueux.

LA FONDATION DU PATRIMOINE



La Fondation du Patrimoine et la Fédération ont souhaité resserrer leurs liens partenariaux, afin de mieux informer le réseau Habitat & Développement sur les dispositifs financiers et fiscaux proposés par la Fondation et faciliter la réalisation de ses projets patrimoniaux. La Fédération a intégré le « Club des Partenaires », composé, notamment, de Maisons Paysannes de France, la FNASSEM et la FFB.

LE GMR (GROUPE MONDE RURAL)



Le GMR regroupe les principaux acteurs de la ruralité, notamment : AMF, Familles Rurales, ADF, ANDAFAR, FNSEA, FNFR, UPA, UNAPL, HABITAT & DEVELOPPEMENT, etc. Il œuvre pour "le rassemblement des forces vives des territoires ruraux" et le portage des préoccupations rurales vers les décideurs nationaux et européens. Les principaux chantiers 2006-2007 étaient d'une part, d'assurer la place du GMR à la Conférence Nationale de la Ruralité, d'autre part, de suivre et coordonner les GMR régionaux.

MAIRIE-CONSEILS



La Fédération entretient de rapports de longue date avec Mairie-Conseils. Les changements structurels des politiques de l'habitat ont conduit les deux équipes à renforcer récemment leur collaboration. Cela s'est notamment traduit par l'organisation de la journée du 3 avril 2007 : « Politique du logement et communauté de communes ».

MAP (MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ET DE LA PÊCHE)



La collaboration avec le MAP est historique. En 2006, la Fédération a répondu à l'appel à projet « développement et attractivité des territoires ruraux », lancé par le MAP, en proposant deux projets. Ceux-ci ont été retenus. Ils portent sur la définition et l'animation des politiques territoriales de l'habitat (notamment, mise au point de typologie de cohésion sociale), et la promotion et l'animation de la chaîne immobilière privée.

UNPI (UNION NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE)



Le partenariat avec l'UNPI est étroit. Il s'est manifesté par la signature, fin 2005, d'une convention en 4 axes :

- Assistance à maîtrise d'ouvrage, organisation de collaboration entre Chambres de propriétaires et associations Habitat & Développement,
- MOPI, proposition de la prestation MOPI aux propriétaires-bailleurs,
- CLAMEUR, alimentation de la base de données par les SIRES et les associations Habitat & Développement avec, en contrepartie, accès à la base et apposition de leurs marques sur les documents CLAMEUR,
- Promotion une politique favorable à l'habitat privé.

CLAMEUR



L'observatoire CLAMEUR (Connaître les loyers et Analyser les Marchés des Espaces Urbains et Ruraux) a été mis en place en janvier 2006. Il est animé par Michel MOUILLART, professeur à Paris X Nanterre. Cette base de données constitue un fichier de référence de loyers et permet de mieux connaître les caractéristiques du parc locatif privé. Les organismes SIRES et H&D, via la Fédération HABITAT & DEVELOPPEMENT, sont membres associés de CLAMEUR.

CLAMEUR regroupe les partenaires suivants : ANAH, CNAB, FONCIA, TAGERIM, Se loger.com, Foncière logement, Nexity, PACT, SNPI, UNPI et HABITAT & DEVELOPPEMENT/SIRES.

III. Un stage très formateur

La mise en place de la base de données « Toutes les aides à l'habitat privé » nécessite une actualisation annuelle.

Cette mise à jour fastidieuse est suivie d'une étude des politiques locales menées à travers les interventions mises en place. Elle sera complétée par l'actualisation de la typologie des départements, réalisée par M. Michel MOUILLART (Professeur à l'Université Paris X).

Dans le cadre de cette mise à jour, la FNH&D a eu recours à un stagiaire du CESA pour une durée de 6 mois. Au delà de cette mission, le stagiaire devait apporter ses connaissances (informatiques pour l'essentiel) pour la réalisation de la « typologie des cantons en regard des objectifs du PCS », réalisée grâce à une étude statistique par M. Jean-Claude BONTRON de la SEGESA. Mais aussi, de s'intégrer à l'équipe fédérale et à la structure grâce à des missions divers.

Ainsi, les différentes missions qui m'ont été confiées m'ont conduit, entre autres, à réaliser :

- Des études statistiques pour la réalisation d'audits de structures locales
- Une enquête auprès des structures locales, pour déterminer l'activité de celles-ci en 2006. Puis l'étude graphique des résultats obtenus.
- L'organisation de l'Assemblée Générale 2007 de la FNH&D.

Ainsi, la commande prévoyait 2 missions distincts et bien définis:

- L'étude des aides à l'habitat privé,
- La mise en place de la typologie des cantons en regard des objectifs du PCS, en collaboration avec M. Jean-Claude BONTRON.

Alors que la première est encore en cours de finition, la seconde a été finalisée mi-septembre et les premiers éléments présentaient lors de l'Assemblée Générale 2007 de la FNH&D. Elle fera d'ailleurs l'objet d'un rapport par M. Jean-Claude BONTRON et d'une publication d'un hors série de la Lettre H&D.

Pour mieux comprendre les erreurs de méthodologie, les questionnements ou encore les remises en causes, l'exposé des missions qui m'ont été confiées sont suivi d'une analyse critique.

Toutefois, suite aux 5 mois de stage au sein de la FNH&D, le bilan est positif, tant au niveau de l'apprentissage professionnel, qu'au niveau humain. Ainsi, dans un deuxième temps, les conditions de travail, d'accueil à la FNH&D et le suivi des études par les commanditaires seront exposées.

A. La base de données « Toutes les aides à l'habitat privé »

1. La mise à jour

LES SOURCES

Pour la mise à jour de la base de données, plusieurs sources ont été utilisées :

- Une enquête a été envoyée en début de stage aux collectivités territoriales (Conseils Régionaux, Conseils Généraux, EPCI délégataires des aides au logement). Depuis, cette année elle est envoyée en 3 exemplaires à celles-ci (service des politiques sociales, service de l'environnement, service de l'habitat), ceci en raison de la multiplicité des services octroyant des aides à l'habitat et du manque de coordination de ceux-ci.

De plus, il est question d'élargir, dès l'année prochaine, le champ des collectivités interrogées, aux Communautés d'Agglomération, Communautés Urbaines et Communautés de communes de plus de 50 000 habitants. En effet, le statut juridique de ces 3 catégories les obligent à une intervention en faveur du logement.

Ainsi, alors qu'aujourd'hui seuls 73 EPCI sont enquêtés, le nombre de ceux-ci passerait à 192 (CA, CU, CC), soit près de 2,7 fois plus.

Ce supplément d'enquêtes pourrait être réalisé grâce à l'aide de l'ADCF, qui réalise tous les 2 ans une enquête sur les actions mises en œuvre par les intercommunalités de plus de 20 000 habitants. Ainsi, l'enquête sur les aides à l'habitat privé pourrait y être intégrée.

- Pour compléter la base de données, et ne pouvant réaliser l'enquête auprès de toutes les communes de France (36 782 communes), une enquête a été envoyée annuellement aux 57 structures du réseau H&D, qui couvrent 70 départements, permettant par leur biais de connaître les aides communales et intercommunales de leur territoire d'action.
- Alors que l'enquête a été envoyée à toutes les collectivités territoriales, certaines d'entre elles n'ont à ce jour pas encore répondu à celle-ci. Ainsi, pour que la mise à jour soit la plus complète possible, il a parfois été nécessaire de consulter les sites internet de celles-ci.

Fin septembre 2007, la base de données des aides à l'habitat privé comptait 856 fiches d'aide, dont 463 actualisées en 2007, soit une mise à jour de 54%:

- Sur 68 fiches recensant les aides octroyées par les Conseils Régionaux, 53 fiches ont été mises jour, soit une actualisation de 77%.
- Sur 351 fiches recensant les aides octroyées par les Conseils Généraux, 313 fiches ont été mises jour, soit une actualisation de 89%.
- Sur 103 fiches recensant les aides octroyées par les EPCI « délégataires », 38 fiches ont été mises jour, soit une actualisation de 35%.
- Sur 132 fiches recensant les aides octroyées par les Groupements de communes « non délégataires », 29 fiches ont été mises jour, soit une actualisation de 22%.
- Sur 152 fiches recensant les aides octroyées par les Communes, 98 fiches ont été mises jour, soit une actualisation de 64%.

Le retard pris dans la mise à jour des aides octroyées par les EPCI « délégataires » est dû à l'envoi tardif des enquêtes. En effet, l'envoi n'a pas été réalisé en même temps que celui des enquêtes aux Conseils Régionaux, Conseils Généraux et structures H&D. La raison est qu'une lettre spécifique devait être réalisée est envoyée avec les fiches déjà recensées. Or sa création a pris du temps et l'envoi n'a put être effectué qu'au mois de août. Le délai de réponse s'échelonnant en général sur une durée de 3 à 4 mois (le temps que le dossier soit traité), un grand nombre de réponses sont en cours de traitement. Ce retard pris est fort pénalisant car l'étude des politiques de l'habitat menées par les EPCI « délégataires » est une partie importante de l'analyse.

Le manque de mise à jour des aides octroyées par les Groupements de communes « non délégataires » et des communes est dû au peu d'implication dont font preuve les structures locales H&D, qui perçoivent encore mal l'intérêt de cette étude.

La collecte de données grâce à l'exploitation des sites internet des collectivités a été réalisée tardivement. En effet, préférant une réponse officielle de la part de celles-ci, j'ai attendu le dernier moment pour exploiter les ressources internet. Même si une relance a été faite au mois d'août 2007, toutes les collectivités n'ont pas répondu à ce jour à l'enquête. Ceci a fait prendre du retard à la réalisation de l'analyse.

Ainsi, il est à déplorer que l'actualisation de la base de données « Toutes les aides à l'habitat privé » ne pourra être complète que fin 2007, au moment où celles-ci seront revus par les collectivités et certainement modifiées.

APPRENTISSAGE DES OUTILS INFORMATIQUES

L'actualisation de la base de données se déroule en deux étapes:

- Tout d'abord, une actualisation est réalisée sur la base de données FileMaker Pro sous forme de fiches. Cette base de données permet, lors de l'enquête annuelle (par courrier), une lecture simple des informations et une mise à jour rapide sous format papier.
- Dans, un deuxième temps, la mise à jour est réalisée sur le site internet.

L'apprentissage du logiciel FileMaker Pro pour la mise à jour des aides n'a pas posé de réels problèmes. Il s'est fait rapidement car cette manipulation est fort simple. De même, la mise à jour des aides à l'habitat privé sur le site internet de la FNH&D est aisée.

2. Analyse des aides à l'habitat privées octroyées par les collectivités territoriales

Une première analyse a été réalisée au mois d'août 2007 afin d'être jointe à la relance envoyée aux Conseils Régionaux et Conseils Généraux qui n'avaient pas encore répondu à l'enquête. Pour la réalisation de celle-ci une comparaison avec l'étude réalisée en 2006 a été faite. Ainsi, il a été nécessaire de conserver le découpage des domaines d'interventions réalisés en 2006.

Le taux d'actualisation étant en août 2007 de 57% des aides octroyées par les Conseils Généraux et de 48% des aides octroyées par les Conseils Régionaux, la comparaison n'a pu être effectuée que sur des parts relatives et non sur des nombres d'aides.

Le but de l'envoi de cette étude préalable à l'étude finale avait pour but d'accélérer les réponses des collectivités territoriales par un aperçu de l'étude finale. L'effet espéré a été obtenu avec un nombre de réponses important ayant suivi l'envoi de celle-ci.

Pour la réalisation des deux analyses une entrée par territoire a été choisie, ceci pour permettre une exploitation plus aisée lors de l'actualisation de la typologie des départements, qui sera réalisée par M. Michel MOUILLART.

L'analyse des données recensées, pour l'étude des interventions des collectivités, demande la réalisation de requêtes qui doivent être alors exploitées statistiquement. Cette deuxième manipulation est plus complexe et demande une connaissance plus accrue du fonctionnement du logiciel FileMaker Pro. La connaissance encore superficielle du logiciel lors de la première analyse a entraîné une perte de temps considérable, cela est dû au départ prématuré de Jeanne FOURNIER, seule personne de la Fédération ayant une connaissance accrue du logiciel. L'apprentissage a par conséquent été fait « sur le tas ».

B. La Typologie des cantons au regard des objectifs du PCS

1. Le découpage territorial

Il s'agit de réaliser une typologie des cantons au regard des politiques habitat notamment celles menées en faveur des personnes défavorisées. Ceci s'inscrit dans la Politique du Plan de Cohésion Sociale (PCS) et renvoie au trois objectifs du PCS (Remise sur le marché de logements vacants, Lutte contre l'Habitat Indigne et Développement des logements locatifs à loyers maîtrisés).

L'échelle cantonale a été retenue car elle permet :

- Une lecture simple et rapide au niveau national tout en apportant des informations suffisamment précises.
- De contourner le problème de secret statistique de la base de données FILOCOM lorsque moins de 11 données sont recensées. Même à l'échelle cantonale, certains indicateurs sont encore soumis au secret statistique. Un ratio est alors réalisé grâce à des comparaisons avec d'autres territoires non soumis au secret statistique.

La division de certaines communes sur plusieurs cantons était plutôt rare. Par ailleurs, l'utilisation des cantons SEGESA (regroupement des cantons urbains dans un même canton soit 2.965 cantons au total) a permis d'éviter ces incohérences.

Les cantons ont une problématique de l'habitat différente suivant qu'ils sont composés majoritairement par des zones urbaines ou rurales. Ainsi, il a été décidé de faire un découpage des cantons en 3 catégories :

- **Cantons de zones urbaines** : composés des cantons qui font partie d'un pôle urbain (définition ZAUER – INSEE) de plus de 50.000 habitants et des cantons majoritairement périurbains rattachés à ces pôles urbains (plus de 50 % des habitants résidant en zone périurbaine). Ont été ajoutés, les cantons des chefs-lieux de département dont la population est comprise entre 45 000 et 50 000 habitants. Pour les cantons périurbains rattachés à 2 pôles urbains (un de moins de 50.000 et un de plus de 50.000), il a été décidé manuellement à quel groupe les rattacher, ceci en vue de la bonne connaissance du territoire français dont dispose M. Jean-Claude BONTRON.

- **Cantons de petites villes** : composés des cantons qui font partie d'un pôle rural de plus de 10 000 habitants, ainsi que les cantons des sous-préfectures dont la population du pôle rural est comprise entre 5 000 et 10 000 habitants. Sauf ceux déjà présent dans les cantons de zone urbaine.
- **Cantons de l'espace rural** : composé des cantons restants.

Pour l'Île de France, il a été décidé de « sortir » les départements suivants : 75, 92, 93, 94. En effet, la problématique du logement ne peut être décemment réalisée à l'échelle du canton et devra se faire à une échelle plus fine.

2. Les indicateurs

Les indicateurs utilisés sont regroupés en 6 grandes familles :

- L'Etat du parc
- La dynamique du logement
- La situation sociale
- La dynamique démographique
- Les politiques d'accompagnement menées
- Le contexte

Les sources de données des différents indicateurs sont : FILOCOM 2003, INSEE RP 1999, SITADEL 2004, CAF, ANAH, ANPE.

Les données FILOCOM étant plus récentes, elles ont été utilisées prioritairement à celles fournies par l'INSEE.

Pour la réalisation de la typologie des cantons en regard des objectifs du PCS, ma fonction a été principalement une aide technique, par le découpage des cantons en 3 catégories, et la réalisation de la cartographie.

Le logiciel informatique utilisé par la FNH&D pour la cartographie est MapInfo, il a donc fallu un temps d'apprentissage pour manier ce nouvel outil. En effet, malgré certaines similitudes avec Arc View (pour lequel des cours nous ont été dispensés lors du magistère), l'apprentissage n'a pas été simple et a demandé un certain temps.

C. Travail au sein de la FNH&D

L'accueil au sein de la FNH&D a été exemplaire. J'ai eu à ma disposition tous les outils informatiques qui m'étaient nécessaires, des locaux de travail appropriés, un personnel interne très disponible et une ambiance générale très agréable.

J'ai travaillé plus particulièrement avec Jeanne FOURNIER qui a su me guider dans mes premiers pas au sein de la FNH&D.

L'encadrement dont j'ai fait l'objet au début du stage a été exemplaire, mais le départ de Jeanne FOURNIER (assistante d'étude et chargée de communication), qui était la seule à maîtriser certains outils informatiques, a eu des répercussions sur ma productivité.

De plus, son départ prématuré, ainsi que celui de François PHAN (assistant d'études et assistant média), a posé le problème du manque d'effectifs dont disposa alors la FNH&D. Ainsi, pendant 3 mois, la FNH&D ne comptait plus que 4 salariés et 2 stagiaires pour une charge de travail trop importante. Ceci a joué de façon importante dans le retard pris pour la réalisation des études que j'ai eu à mener lors de mon stage.

Ainsi, lors de ce stage, les missions qui m'ont été confiées m'ont permis, en raison des effectifs réduits, de prendre des responsabilités plus importantes que prévu initialement.

Le travail réalisé en collaboration avec M. Jean-Claude BONTRON a demandé une patience dont je ne faisais pas preuve au préalable. Ce travail sur moi-même m'a apporté plus de maturité et de calme, me rendant par là même moins impulsive.

Ainsi, cette expérience professionnelle est fructueuse. Elle devrait d'ailleurs se finaliser par l'octroi d'un poste au sein des bureaux de la FNH&D.

CONCLUSION

La FNH&D a pour fonction de « fabriquer » le réseau Habitat & Développement, pour cela elle s'applique à accompagner le réseau, à former ses équipes, à l'informer et à communiquer sur ses offres auprès des différents partenaires.

Mais l'équipe de la Fédération réalise aussi des études nationales. Elle répond d'ailleurs actuellement, en collaboration avec le CLER (Comité de Liaison Energies Renouvelables), à un appel d'offre sur la thématique de la précarité énergétique.

Dans le cadre de ses partenariats avec la DGUHC, l'ANAH et le CAH, elle a mis en place depuis 2003, la base de données « Toutes les aides à l'habitat privé ». C'est pour la mise à jour de cette base de données que la FNH&D a fait appel à un stagiaire du Département aménagement de l'Ecole Polytechnique de Tours.

Ce stage, qui est allé bien au-delà de la commande prévue initialement, m'a permis de faire mes premiers pas au sein d'une structure qui multiplie les partenaires nationaux, mais aussi de réaliser une analyse des politiques locales menées en matière d'habitat privé par les différentes collectivités territoriales.

Cette étude fait l'objet d'un second rapport joint au dossier.

TABLE DES SIGLES

ABF : Architecte des Bâtiments de France	FNH&D : Fédération Nationale d'Habitat et Développement
ADCF : Assemblée Des Communes de France	FNSEA : Fédération Nationale des Syndicats d'Exploitants Agricoles
ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie	GMR : le Groupe Monde Rural
ADF : Assemblée des Départements de France	GRL : Garantie des Risques Locatifs
AMF : Assemblée des Maires de France	H&D : Associations Habitat et Développement
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat	MAP : Ministère de l'Agriculture et de la Pêche
ANDAFAR : Association Nationale pour le Développement de l'Aménagement Foncier Agricole et Rural	MOUS : Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale
ANIL : Agence Nationale de l'Information sur le Logement	MSA : Mutualité Sociale Agricole
CAF : Caisse d'Allocations Familiales	OPAH RR : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale
CAH : Club d'Amélioration de l'Habitat	OPAH RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain
CAPEB : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment	OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
CCMSA : Caisse Centrale de Mutualité Agricole	PCS : Plan de Cohésion Sociale
CELAVAR : Comité d'Etudes et de Liaison des Associations à Vocation Agricole et Rurale	PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
CLAMEUR : Connaître les loyers et Analyser les Marchés des Espaces Urbains et Ruraux	PIG PCS : Programme d'Intérêt Général « Plan de Cohésion Sociale »
CLER : Comité de Liaison Energies Renouvelables	PIG : Programme d'Intérêt Général
CNAB : Confédération Nationale des Administrateurs de Biens	PO : Propriétaire Occupant
CNH : Conseil National de l'Habitat	PST : Programme Social Thématique
DAEI : Direction des Affaires Economiques et Internationales	SACI : SA du Crédit Immobilier
DALO : Droit Au Logement Opposable	SEGESA : Société d'Etudes Géographiques et Sociologiques Appliquées
DGAS : Direction Générale de l'Action Sociale	SICA – SICA HR : Société d'Intérêt Collectif Agricole (Habitat Rural)
DGUHC : Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction	SIRES : Service Immobilier Rural et Social
DIACT : Délégation Interministérielle à l'Aménagement et la Compétitivité des Territoires	SNPI : Syndicat National des Professionnels Immobiliers
EDF : Electricité De France	UNCPIE : Union Nationale des Centres Permanents d'Initiatives pour l'Environnement
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale	UNAPL : Union Nationale des Associations de Professions Libérales
FFB : Fédération Française du Bâtiment	UNPI : Union Nationale de la Propriété Immobilière
FNADT : Fonds National pour l'Aménagement et le Développement du Territoire	UPA : Union Professionnelle Artisanale
FNASSEM : Fédération Nationale des Associations de Sauvegarde des Sites et Ensembles Monumentaux	
FNFR : Fédération Nationale des Foyers Ruraux	

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	5
I. Présentation de la structure.....	7
A. La Fédération Nationale Habitat & Développement.....	7
1. Accompagner le réseau.....	7
2. Former à la gestion.....	7
3. Informer.....	7
4. Communiquer.....	8
B. Les structures locales.....	11
C. Les Chiffres Clés du réseau en 2006.....	13
II. Les partenariats de projet de la FNH&D.....	14
III. Un stage très formateur.....	19
A. La base de données « Toutes les aides à l'habitat privé ».....	19
1. La mise à jour	19
2. Analyse des aides à l'habitat privées octroyées par les collectivités territoriales.....	21
B. La Typologie des cantons au regard des objectifs du PCS.....	22
1. Le découpage territorial.....	22
2. Les indicateurs.....	22
C. Travail au sein de la FNH&D.....	23
CONCLUSIONS.....	24
TABLE DES SIGLES.....	25

