

M4 : Habitat

S1 : Evaluer les besoins

Jean-Claude GALLETY, Architecte urbaniste

(La collectivité a-t-elle anticipé la démographie de la ville et comment y répond-elle ?)

– Une politique de l’habitat doit d’abord savoir s’inscrire dans l’évolution des modes de vie et les attentes actuelles sur la manière d’habiter : accepter aujourd’hui de vivre dans un centre bourg suppose que celui-ci offre une qualité de vie et des aménités suffisantes. Ce qui reboucle avec le rôle de l’espace public pour rendre le logement agréable, lumineux, etc.

– Il faut cibler des catégories de population susceptibles d’être concernées par l’habitat en centre-ville. L’objectif est souvent d’offrir dans des centres bourgs un habitat à des catégories sociales qui ont du mal à trouver un logement correspondant à leurs besoins ou à leurs ressources. Il s’agit par exemple des jeunes couples qui s’installent dans la vie et qui n’ont pas encore les moyens d’aller vers l’accession. Il s’agit aussi des personnes âgées qui doivent quitter leur habitat traditionnel. Il s’agit enfin des jeunes, scolarisés ou jeunes travailleurs, qui doivent trouver un petit logement, bon marché, pour une durée plus ou moins longue.

– La stratégie doit ainsi être conçue de façon à ne pas chercher à répondre à l’ensemble des besoins, mais à s’inscrire dans des moments particuliers au sein d’une vie ou d’un parcours résidentiel : les jeunes couples qui démarrent qui ont besoin de locatif social, les personnes âgées qui quittent leur maison pour un appartement plus petit mais avec toutes les commodités modernes, y compris l’ascenseur, etc. C’est souvent par des politiques de réhabilitation avec des organismes sociaux que l’on peut répondre à ces besoins. Ceux-ci sont parfois rétif à travailler sur des créneaux trop étroits, et les collectivités doivent alors s’interroger pour savoir dans quelles mesures elles ne doivent pas devenir aussi acteurs dans la réhabilitation de logements.

– Au plan méthodologique, avant d’engager des actions dans ce domaine, il convient, de réaliser des analyses avec des bureaux d’études spécialisés afin de cibler la clientèle potentielle en fonction du milieu local. Afin de conduire ces politiques, les collectivités ne doivent pas hésiter à explorer des formules innovantes : le bail emphytéotique, qui aujourd’hui souvent se limite à 30 ou 40 ans, le bail à réhabilitation, encadré entre 12 et 18 ans et qui doit être réalisé par une personne publique, des combinaisons d’acteurs entre public et privé, etc.

– Les intercommunalités sont aujourd’hui l’échelle la mieux armée pour agir dans ce domaine. Mais, là encore, elles ne doivent pas jouer seules : des coopérations sont à rechercher à l’échelon des pays, de groupements parapublics, etc. afin de créer des alliances et des coopérations, rechercher des financements nationaux ou européens, etc. Le rôle des leaders est fondamental : l’expérience montre que lorsqu’un élu assure ce rôle, ou lorsqu’une structure dédiée est portée par un technicien qui joue un rôle d’animateur et de fédérateur, les choses peuvent avancer.