

## L'EVOLUTION DES POLITIQUES DU LOGEMENT, DANS LES VILLES MOYENNES ET DANS LES GRANDES VILLES.

Pour les villes moyennes comme pour les grandes villes, le logement est redevenu une préoccupation centrale. L'approche est nouvelle, puisque les maires regardent aujourd'hui le logement comme un facteur de développement équilibré, et non plus comme une simple réponse technique à des besoins démographiques.

### **Les villes moyennes.**

L'Institut de l'Economie Urbaine a réalisé en 1996 une étude qui fait le point sur la situation du logement dans les villes moyennes et sur l'évolution des préoccupations et des actions de leurs élus. Cette étude a été réalisée en partenariat avec la Fédération des Maires des Villes Moyennes et la Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale.

L'étude avait un double caractère quantitatif et qualitatif : d'une part, nous avons rassemblé et traité des données provenant de l'INSEE et de la base SICLONE sur 191 villes moyennes, sur leur agglomération et leur bassin d'habitat; d'autre part, nous avons rencontré une vingtaine d'élus et de responsables administratifs et techniques ainsi que quelques DDE.

Trois grands résultats caractérisent cette étude, quantitative et qualitative :

- . Les villes moyennes présentent des caractères particuliers en matière de logement. En particulier, la commune-centre y joue un rôle essentiel en matière de logement social.
- . On observe l'émergence de véritables "politiques locales du logement", qui souhaitent rassembler les acteurs locaux au moins en matière d'information et de réflexion.
- . La coopération intercommunale est considérée par les villes moyennes comme un facteur favorable, probablement inéluctable, pour le développement et pour l'efficacité de ces politiques locales.

L'étude statistique de la situation du logement révèle que les villes moyennes ont fait un effort important en matière de logement durant les années 80, relativement à leur évolution démographique. A travers leur grande diversité, des traits communs se manifestent. Le premier d'entre eux est le rôle de la commune-centre, sur laquelle repose l'essentiel de l'offre de logement social et de logement collectif. Un autre est la difficulté à relancer un marché locatif diversifié. Les marchés locaux des villes moyennes sont très sensibles à l'histoire locale et aux stratégies des acteurs institutionnels, ce qui pose la relation entre politique d'Etat et politiques locales en des termes très différents de ceux qui prévalent pour les grandes villes.

On notera à ce propos que les systèmes actuels d'information sur le logement sont devenus largement caduques.

Les observations locales et les entretiens conduits auprès des élus et des responsables techniques dans plusieurs villes moyennes montrent que l'émergence de politiques locales du logement est un fait irréversible. Elle découle à la fois du désengagement de l'Etat et de la nécessité d'une approche qualitative des problèmes. Il s'agit de prendre en compte la réalité économique et sociale de la ville, d'inscrire le logement dans une perspective globale de développement. Les initiatives locales se multiplient, souvent originales. Cette situation nouvelle ouvre un double débat local et national : sur l'organisation territoriale et les missions des organismes de logement social d'une part, et d'autre part sur le rôle et les modalités d'intervention de l'Etat.

Parler de logement dans les villes moyennes, c'est aujourd'hui parler d'attractivité, de fonctions centrales des équipements, de nouvelle politique foncière, de marchés locaux etc. Les élus affirment de plus en plus leur sentiment que le logement exige une coopération intercommunale. Cette coopération est engagée prudemment, en privilégiant d'abord information et réflexion. Les Plans Locaux pour l'Habitat sont des outils reconnus, qui demandent un

accompagnement compréhensif et continu de l'Etat. Au-delà, les perspectives opérationnelles ne sont pas négligeables.

Les villes moyennes sont particulièrement sensibles à la nécessité d'une approche territoriale de l'habitat. L'organisation des compétences des collectivités locales et la politique nationale d'aménagement du territoire ne sont pas adaptées aux exigences et aux contraintes nouvelles du logement. Il y a là aussi une réflexion nouvelle à conduire, pour laquelle l'expérience des villes moyennes est précieuse, à l'heure où une refonte de la politique nationale du logement est engagée.

### ***Les grandes villes.***

L'Institut de l'Economie Urbaine réalise en ce moment une enquête auprès des grandes villes françaises sur leurs politiques du logement, en partenariat avec Maires de Grandes Villes et la Caisse des Dépôts et Consignations.

Cette enquête a été conçue à la suite d'entretiens avec des élus et des responsables techniques conduits auprès des Villes et le cas échéant des établissements de coopération intercommunale de Brest, Nantes, Perpignan, Tours et Saint-Nazaire. Les thèmes des questions ont été définis et rédigés à partir des résultats de ces entretiens.

L'enquête comprend deux volets.

- . Une première partie politique est adressée au maire. Elle comprend des questions fermées et des questions ouvertes sur l'évolution de la situation du logement et sur les préoccupations qu'elle suscite, sur les priorités de travail, sur le développement de la coopération intercommunale, sur les relations entre les acteurs (Etat, autres collectivités locales, secteur privé) et sur quelques sujets aujourd'hui sensibles de réflexion et de débat.
- . La seconde partie de l'enquête est adressée aux services administratifs et techniques. Elle comporte un volet statistique et des questions plus qualitatives : évolution socio-démographique et du logement actions et procédures en matière de logement et d'habitat, engagement financier des collectivités locales, organisation politique et technique de la commune-centre et de la coopération intercommunale en matière de logement et d'habitat etc.

Cette enquête complexe suscite un vif intérêt des élus et de leurs services, dont témoignent tant le nombre de réponses que la qualité de ces réponses. Parmi les 47 Villes et districts ou communautés membres de l'association Maires de Grandes Villes, une trentaine de réponses nous sont déjà parvenues.

A l'issue d'un traitement partiel des premières réponses, les premières tendances montrent que si la situation du logement diffère d'une ville à l'autre, les élus expriment cependant des préoccupations communes fortes.

Ainsi le thème de la diversité ressort-il fortement : diversité du logement et diversité de la population, qui est liée à l'image même de la ville.

Les élus se disent également préoccupés par l'évolution du parc privé constituant un parc social de fait, par la difficulté du logement locatif à répondre à la fois aux moyens et aux attentes des ménages ou encore par la répartition géographique des différentes catégories de logements. Ils estiment qu'il est devenu nécessaire de diversifier la localisation du logement social dans l'ensemble de l'agglomération. La maîtrise de l'évolution des centres d'agglomération est également un souci majeur.

L'agglomération est jugée le meilleur espace pour une coopération intercommunale. Les thèmes de coopération jugés souhaitables sont nombreux. En premier lieu viennent les connaissances et études stratégiques (le PLH y est un outil reconnu), puis les politiques d'acquisition foncière et immobilière et la programmation des crédits. Quelques thèmes cependant suscitent encore des réticences.

La coopération déjà en oeuvre est cependant encore très restreinte, le plus souvent tournée vers la réflexion. Cette orientation vers la coopération intercommunale appelle un développement de la déconcentration et de la décentralisation, sur lequel, là encore, les élus apportent par leurs réponses des éclairages précis.

Enfin, les élus souhaitent qu'une réflexion nouvelle soit engagée dans plusieurs domaines-clefs, et regrettent l'insuffisance de l'information disponible.

**Les résultats seront rendus publics en Septembre 1998.**



**INSTITUT DE L'ECONOMIE URBAINE**

**45 rue Jean Jaurès F-92300 Levallois-Perret- Tél.: +33.01.55.46.97.97- Fax: +33.01.55.46.97.99**

## **LES RENCONTRES DE L'ECONOMIE URBAINE**

### **La dimension territoriale des politiques de logement**

#### **Les interventions**

## **Georges CONSTANTIN**

Nous sommes ici à l'hôtel de Pomereu. Il a été construit dans Paris il y a un siècle et demi à l'époque où se développait le Faubourg Saint Germain. Puis, il a été acquis par la Caisse des Dépôts juste après la deuxième guerre Mondiale. Dans un premier temps, l'objectif était d'y loger quelques services dépendant des alliés et il est ensuite devenu le logement du Directeur Général de la Caisse des Dépôts, François Bloch Lainé.

Depuis c'est le lieu d'accueil pour tous les invités, tous les hôtes de la Caisse des Dépôts et c'est pour cela que nous nous réunissons ici ce soir sur le thème de la dimension territoriale de la politique de logement.

## **Michèle LEVANTI**

Notre première rencontre, le 6 mars, avait été accueillie par France-Télécom et avait pour sujet "Entreprise et collectivité locale pour le développement territorial".

C'est donc la deuxième rencontre de l'Economie Urbaine et nous avons choisi comme sujet "La dimension territoriale de la politique du logement".

Nous sommes accueillis par la Caisse des Dépôts qui est membre de l'Institut et que je remercie.

Notre troisième rencontre se tiendra au mois de septembre et portera sur " la Recherche de performance et l'émergence de nouveaux services ". Nous serons accueillis par le groupe Suez-Lyonnaise des Eaux.

Nos rencontres sont appuyées sur des travaux de l'institut et notre débat aujourd'hui est sous-tendu, appuyé sur deux enquêtes:

La première a été réalisée en 1994 avec la Fédération des Maires des Villes Moyennes et la DATAR et portait sur l'évolution des politiques du logement dans les villes moyennes : il y avait une partie statistique et une partie entretien.

La seconde enquête est en cours. Elle porte sur l'évolution des politiques du logement dans les grandes villes, et elle est réalisée avec l'Association des Maires des Grandes Villes de France et la Caisse des Dépôts et Consignations.

Nous avons rencontré des élus et des responsables techniques de cinq grandes villes très différentes, Brest, Nantes, Perpignan, Tours et Saint Etienne.

Après ces entretiens, nous avons construit une enquête qui est partie dans les quarante sept communes, ou établissements intercommunaux membres de l'Association des Maires des Grandes Villes de France.

Plus de trente réponses nous sont parvenues, donc en première conclusion on pourrait dire que les élus sont très intéressés par ce sujet.

Cette enquête sera publiée au début du mois de septembre par l'Association

des Maires des Grandes Villes de France et par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Je ne vais donc pas parler de chiffre mais plutôt de tendances et d'opinions d'élus.

Le premier schéma nous rappelle le poids relatif de la commune entre, dans l'unité urbaine; le logement social n'est pas seulement une question de banlieue; nous pouvons voir la sur-représentation ou la sous-représentation de la commune entre, l'ensemble des logements sont représentés par les petits carrés blancs, le logement social est représenté par les barres verticales.

S'il y a sur-représentation du logement social de 20 % et que la commune entre représente X%, elle représente X+20 % du nombre de logements locatifs sociaux. On voit que le logement social est souvent sur représenté dans la commune entre. Dans nos enquêtes, nous avons posé des questions concernant la commune Centre et les réponses permettent de dire que les élus sont très attentifs à son rôle et en particulier aux fonctions " équipement " utiles à toute l'agglomération et au poids que cela représente pour la commune Centre.

La commune Centre représente un moment dans la vie des personnes, c'est à dire des nouveaux arrivants ou les personnes qui ont des faibles revenus ou pour les personnes âgées qui reviennent y vivre.

Tout ceci contribue fortement à imposer la nécessité d'une approche territoriale du logement.

Deuxième schéma, on a rassemblé les éléments qui ressortent des deux enquêtes, villes moyennes et grandes villes. Globalement on peut dire de ces préoccupations qu'elles imposent de quitter une approche uniquement sectorielle et sociale du logement et qu'elle plaide pour une approche économique; pour une prise en compte des attentes de qualités de vie des personnes, ceci nous fait dire qu'il faut construire des relations différentes entre les acteurs.

Troisième schéma ; la coopération intercommunale : sujet sur lequel les élus se sont beaucoup exprimés ; sur la colonne de gauche ce qui existe actuellement ou ce qui paraît faisable de manière assez rapide pour les élus et sur la colonne de droite ce vers quoi les élus souhaitent aller ; en haut la manière exacte dont on a libellé les questions.

Un commentaire général quand on regarde la colonne de droite. On voit qu'il n'y a pas véritablement de sujets tabous en matière de coopération intercommunale dans l'avenir. Ce n'était pas aussi évident !

Bien sur, on a interrogé des communes centre et pas les communes de banlieues.

Mais on voit aussi qu'il reste du chemin à faire.

Entrons un peu dans le détail.

Tout commence par la réflexion et l'étude ; les élus demandent une

coopération intercommunale en connaissance et étude stratégique et ils pensent que le rôle majeur de l'Etat reste d'assurer l'égalité des personnes sur tout le territoire. Il reste des réticences sur les aides complémentaires et sur les localisations. Les élus sont très nombreux à souhaiter développer la coopération intercommunale en matière de logement mais ils aimeraient bien y être aidés.

On a posé en question suivante aux élus des grandes villes.

Est-ce que l'information dont vous disposez pour votre décision est satisfaisante ?

La seule information satisfaisante pour une majorité d'élus c'est celle produite soit par eux même soit par les organismes HLM ;

Par contre, l'insatisfaction est particulièrement élevée en ce qui concerne l'information nationale produite par l'Etat et l'information locale produite par les acteurs privés.

Par ailleurs, les élus des villes moyennes ou des grandes villes considèrent que l'information statistique produite par l'INSEE est aujourd'hui inadaptée ou peu fiable à l'échelle locale. Ils disent également que les observatoires locaux sont encore trop peu nombreux.

Cette question de l'information, au moment où l'on prépare le prochain recensement, est probablement un champ de réflexion entre l'Etat et les associations d'élus.

Dernier schéma, nous avons regroupé les affirmations qui proviennent de plusieurs questions différentes dans les deux enquêtes. Evidemment, cela ne définit pas une politique mais cela constitue un ensemble de convictions très intéressantes.

il est devenu nécessaire de diversifier la localisation du logement social dans l'agglomération (ce problème de diversification est repris dans plusieurs autres questions).

La réhabilitation du parc des organismes de logements sociaux est toujours une priorité.

On ne peut pas répondre à la question du logement des plus démunis sans y associer les acteurs privés.

Il faut aller plus loin en matière de démolition reconstruction, en réfléchissant bien aux démarches et aux moyens.

La diversification sociale de l'habitat doit être favorisée à toutes les échelles : quartier, ville, centre, agglomération.

La maîtrise de l'évolution des centres d'agglomération, ou même parfois leur restructuration, est devenue une priorité.

Ce sont les items qui ont retenus une approbation égale ou supérieur à 90%.

Je vous propose que ce soit la base de notre débat qui pourrait s'organiser autour de deux axes : le souhait des élus de considérer les problèmes de l'habitat et du logement dans la dimension du territoire et, en particulier, de la ville et pour arriver à cela la chaîne des acteurs.

## **Paul PAVY**

Je m'appelle Paul PAVY; Je connais beaucoup de gens dans la salle., je suis le Président de l'Institut de l'Economie Urbaine. Donc bienvenue, après la bienvenue de Georges CONSTANTIN.

On a été très impressionné par le taux de réponse des maires des grandes villes à cette enquête complexe et très impressionné aussi par la convergence de beaucoup de réponse.

Les dernières convictions (qui ne sont pas que des idées reçues, mais des convictions profondes) montrent qu'il y a là une tendance forte, lourde (au niveau des grandes villes de France mais je pense qu'on trouverait la même chez la plupart des élus en France) sur l'importance des politiques de logement au coeur des politiques sociales et du développement des villes. En même temps, le rôle de partenariat dans lequel les villes souhaitent se situer et par rapport à l'Etat et par rapport au secteur privé.

Ce que l'institut organise ce soir n'est pas une conférence qui pourrait déboucher sur des conclusions définitives. On souhaite simplement participer à un débat et à l'évolution d'un sujet tout à fait important pour les pays développés, pour la France notamment.

On va le faire avec les professionnels d'entreprise présents dans la salle, soit du secteur public, soit du secteur privé.

Linda HOUSTON est écossaise, elle est consultante auprès des pouvoirs publics et auprès d'un certain nombre de collectivités, dans le domaine du logement, de la régénération urbaine politique, extrêmement développée en Grande Bretagne ; elle a beaucoup travaillé sur la place et le rôle des entreprises privées dans la régénération urbaine en Grande Bretagne.

François DELARUE, Chef de service à la nouvelle direction de la DGUHC (Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction), du ministère de l'équipement du logement et des transports. Il a sous sa responsabilité l'ensemble du problème du financement du logement mais aussi des interventions financières dans le domaine de la politique de la ville, donc il est au coeur de cette convergence sur le financement public, lié au logement ou destiné au développement urbain.

Jean-Paul ALDUY, Maire de Perpignan, est un expert de la ville avant d'être Maire. Il a été directeur dans une ville nouvelle à Saint Quentin en Yvelines, il était patron du plan construction au ministère de l'urbanisme et du

logement en France, il a fait du terrain, de l'urbanisme, un petit peu en PACA, beaucoup en Région Parisienne. Je connaît donc parfaitement les vrais problèmes quotidiens de terrain comme beaucoup de maires de France.

Georges CONSTANTIN est Directeur du secteur financement du logement et gestion des fonds d'épargne à la Caisse des Dépôts et Consignations. Il veille à la bonne utilisation des fonds d'épargne centralisés à la Caisse des Dépôts et à leur utilisation suivant des normes et des règles fixées par le pouvoir public dans le financement du logement en développant des techniques extrêmement précises, (le financement du logement comme la plupart des financements, y compris publics, sont largement sophistiqués en France). Il est donc à la tête de ce que l'on pourrait appeler, d'une certaine manière, la banque du financement du logement social.

Alain SIONNEAU est le Président de la Fédération Nationale du Bâtiment. C'est un homme de l'entreprise, il représente des acteurs essentiels, qui font la ville d'une certaine manière, qui la construisent, l'entretiennent, la modernisent, c'est une très importante branche d'activité économique, qui représente beaucoup d'emplois existants et potentiels.

L'objectif principal ce soir c'est d'inviter tous ceux qui le souhaitent à participer à ce débat.

Vous avez, dans votre dossier, le numéro un de la lettre de l'Economie urbaine. Nous avons souhaité, à la suite du premier débat, vous informer plus précisément de ce qu'avaient été les grandes lignes de ce premier débat. De même, la lettre N°2, qui reprendra celui-ci, vous sera remise au cours de la prochaine rencontre qui aura lieu en septembre.

## **Michèle LEVANTI**

Jean Paul ALDUY, puisque nous avons les convictions des élus présentées ici, je me permets de vous interroger le premier.

Quelles sont vos convictions en ce qui concerne une politique locale de l'habitat et du logement ?

## **Jean-Paul ALDUY**

Tout d'abord, en voyant l'assistance, je m'aperçois que je connais beaucoup de monde et, depuis quelques décennies malheureusement, nous parlons toujours de ségrégation sociale et c'est beaucoup plus grave aujourd'hui qu'il y a trente ans.

C'est dire combien je me sens intéressé par le sujet que vous avez retenu, et combien je crois qu'il est plus actuel que jamais !

La ville s'est fragmentée. La ville territoire d'intégration sociale fonctionne aujourd'hui comme un territoire de désintégration sociale et toutes les politiques qui ont été menées depuis plusieurs décennies n'y ont rien fait ou presque.

La situation n'a jamais été aussi grave et ne concerne plus simplement les grands centres urbains, elle concerne maintenant des villes comme Perpignan 110 milles habitants, (l'agglomération 150 ou 180) ; pourtant des villes Catalanes, avec des racines, de l'identité, de la cohésion !

Et voilà que même ces villes de fortes identités, qui avaient de fortes cohésions, sont aujourd'hui en totale fragmentation avec des mécanismes d'affrontement comme nous ne les avons jamais connus.

C'est dire que le problème est, en effet, d'avoir des convictions, mais surtout de les traduire en actions !

Et je me retrouve tout à fait dans ces convictions des maires des grandes villes ; je suis persuadé, qu'il y a quelques années, certaines ne seraient pas sorties, notamment, il faut aller plus loin en matière de « démolition reconstruction »

On en parle depuis cinq dix ans. Il y a une dizaine d'années, on en parlait pas ; on était même sur un énorme débat idéologique " c'est inadmissible de démolir, c'est un échec " !

C'est un échec, j'ai entendu cela ! L'échec, on l'a aujourd'hui.

De même, il me semble que " on ne peut pas répondre à la question du logement des plus démunis sans y associer les acteurs privés " n'aurait pas reçu le même taux de réponses positives.

Personnellement, je la partage tout à fait mais je ne suis pas sûr, aujourd'hui encore, que tout le monde soit d'accord avec cette conviction.

## **Michèle LEVANTI**

On doit noter que c'est plus de 90% de réponses positives à cette question.

## **Jean-Paul ALDUY**

Mais c'est visiblement les maires qui ont répondu. (Ce qui est quand même, quelque part, un échantillon parmi l'échantillon).

Dernière remarque, on est obligé aujourd'hui de casser les fragments, ces gros fragments qui étaient les cités et qui, maintenant, sont totalement homogènes socialement et c'est cette homogénéité là qui pose le problème. On est donc obligé aujourd'hui de se poser le problème de la fragmentation, de ces gros fragments. C'est le thème de la diversification dont vous parliez et qui passe en effet à travers la " démolition réhabilitation ".

D'ailleurs, je voudrais tout de suite lancer une idée qu'on retrouvera peut être tout à l'heure, cela pose, dans le domaine du logement social c'est à dire dans le secteur HLM, de redoutables questions : qui finance la vacance? Parce que ces politiques actives se traduisent obligatoirement par une vacance, (j'allais dire volontaire).

La vacance volontaire ! Il faut attendre que toute la cage d'escalier soit

libérée pour pouvoir espérer que la réhabilitation, qui sera faite, ne sera pas démolie en trois mois. Il faut d'abord vider un immeuble avant de le démolir. Donc, des taux de vacances excessivement important. Moi, aujourd'hui, je suis à 6 % de vacance. Les offices ne savent pas y faire face, en tout cas les offices ,qui ont un point de vue social lourd, ne savent pas y faire face.

Et la deuxième question, sur laquelle, (en tout cas dans mon cas) on balbutie encore très fort, c'est le problème de l'accompagnement social. L'accompagnement social c'est en fait rentable ! Lorsqu'on n'accompagne pas il faut dépenser cent milles francs par logement pour le remettre en état. Or, ces politiques imposent un accompagnement social qui aujourd'hui n'est pas fait. Je n'ai pas vu ces deux sujets là dans le questionnaire.

Je voulais insister aussi sur notre incapacité à dynamiser le parc social de fait, celui sur lequel se retrouve aujourd'hui l'essentiel des exclus.

En effet, contrairement à ce que l'on dit, l'exclusion sociale est d'abord dans le parc privé. En tout cas, dans une ville comme la mienne. Et cela impose des politiques très difficiles qui supposent que l'on accepte d'aider financièrement le secteur privé fortement et non pas simplement à dose homéopathique comme on le fait aujourd'hui ! C'est un sujet qui aujourd'hui est mal traité.

Les programmes de restauration immobilière sont des mécaniques lourdes, très longue à mettre en oeuvre. Et il y a souvent urgence lorsque le problème a pris une telle proportion, on y arrive plus ! Il me semble qu'on a encore d'énorme progrès à faire dans le soutien du secteur privé.

## **Michèle LEVANTI**

Quelle est la bonne échelle de ces politiques locales du logement ? On voit sur la cinquième question que les élus se positionnent à 90 % pour une diversification sociale au niveau du quartier, de la ville centre et de l'agglomération.

## **Jean-Paul ALDUY**

Sur ce sujet, je suis mal placé !

L'intercommunalité a démarré il y a à peine un an et demi, et seulement le jour où j'ai dit: "OK, on le fait mais on ne parlera pas de logement", parce qu'ils avaient tous peur des gitans de Perpignan. Il a donc fallu dire : "surtout pas de logement dans l'intercommunalité !", alors que pour moi ce devait être un des chapitres essentiels de l'intercommunalité.

Ma conviction, en effet, c'est que l'agglomération est l'échelle pertinente de

ces politiques.

Mais, je suis obligé de constater qu'en trente ans on a su parler d'agglomération dans les transports, dans l'action économique, dans l'exposition au risque, l'environnement etc. Mais, dans le domaine de l'habitat c'est balbutiant ; c'est rarement allé au delà de l'information.

L'intercommunalité a beaucoup mieux fonctionné sur les autres chapitres que sur celui de l'habitat alors que finalement c'est peut être dans l'habitat qu'elle est la plus essentielle.

C'est peut être la raison pour laquelle, dans le projet de loi CHEVENEMENT sur l'intercommunalité, les communautés d'agglomération mettent, comme compétences obligatoires, l'habitat, et avec une incitation à la clef : la DGF par habitant serait plutôt de 250 FF par habitants.

Peut-être que l'Etat a bien compris que la politique de l'habitat devait se mettre à l'échelle de l'agglomération, les PLH ont été une première tentative mais ne sont pas allés très loin.

A mon avis, ce n'est pas des incitations fortes qu'on amènera l'habitat dans les compétences des communautés de commune, des comités d'agglomération.

## **Michèle LEVANTI**

Vous avez parlé de la ségrégation sociale et on voit, à travers ce que vous disiez, quels sont les risques des élus, pas simplement les risques de l'élection mais, par exemple, celui de la faillite économique?

## **Jean-Paul ALDUY**

Oui, il faut dire que dans le domaine de l'habitat les masses financières sont très vite énormes.

J'ai une petite opération de démolition réhabilitation en centre ville qui a été complètement raté (c'était pas moi, pardon, c'était avant).

Pour faire 50 logements, on a un déficit de 100 millions de francs, cela fait 2 millions de francs le logements ce qui fait lourd !

Il faut savoir que pour une ville comme Perpignan un point de fiscalité avec la TP c'est 4 millions, sans la TP c'est 2 millions, (je dis sans la TP parce que maintenant qu'on est en communauté de commune).

Donc, 100 millions de déficit avec 2 millions de point de fiscalité, 50 points de fiscalité, vous voyez un peu le drame, les enjeux financiers en matière de logement sont énormes.

Quand on se pose le problème du plan de redressement de l'office HLM, obligatoirement l'effort pour la collectivité prend des proportions impressionnantes, et on a un secteur où dès qu'on met le doigt dans l'engrenage on va très loin : le portage foncier, le déficit d'une opération de restauration immobilière, le déficit des opérations de démolition reconstruction en centre ville...

Ce sont des opérations qui sont excessivement lourdes sur le plan financier, avec des temps de retour qui sont au-delà de la vision d'un Maire.

Je pense donc, en effet, que s'il n'y a pas cohésion de tous les partenaires, (je dis bien l'Etat, les banquiers) une commune seule n'a aucune chance, (un office seul n'en parlons pas) de se lancer efficacement dans ce combat.

## **Michèle LEVANTI**

Vous venez de citer ceux qui peuvent accompagner l'élu dans ses prises de risques? L'Etat, les banquiers.

## **Jean-Paul ALDUY**

Oui et je vais parler un peu de l'Etat pour terminer.

Je disais qu'il fallait une politique d'agglomération.

il faut, sans doute, relancer une politique d'acquisition foncière.

On a abandonné le thème du foncier depuis une quinzaine d'années, je pense que c'est une erreur, et on serait bien avisé de le faire en ce moment puisque les valeurs foncières ont plutôt baissé (pas assez peut-être mais je pense qu'elles n'iront pas beaucoup plus bas, elles ont été assainies). Donc, je pense que sur le foncier, il y a une politique qui est à relancer.

J'ai parlé, tout à l'heure, de l'accompagnement social et du partenariat privé-public. Venons en au rôle de l'Etat.

Je pense que le rôle de l'Etat est à redéfinir. Il est certainement beaucoup plus complexe qu'hier. Il implique d'imposer, (je dis bien d'imposer !) une planification d'agglomération des politiques de l'habitat. Je ne peux pas accepter de faire un PLH au niveau de la ville de Perpignan (ce que finalement j'ai été amené à faire) c'est ridicule.

Donc, je pense que l'Etat devra imposer une approche intercommunale des problèmes de l'habitat, et la loi CHEVENEMENT démontre bien que cette intention existe.

D'autre part, je pense qu'il faut redéfinir les aides au secteur privé.

On a là un chantier, il y a beaucoup de choses qui ont été faites, beaucoup d'expériences ont été menées ; mais le chantier n'en est encore qu'à ces débuts or, l'enjeu dans les centres anciens c'est d'abord le secteur privé.

Enfin, troisièmement je pense que le rôle de l'Etat est certainement d'être l'animateur du dispositif global de politique de l'habitat, encore qu'il ne faut pas qu'il se défosse trop sur les collectivités locales du domaine de sa compétence à savoir l'urgence sociale.

## **Michèle LEVANTI**

Monsieur SIONNEAU, vous vous sentez directement interpellé?

## **Alain SIONNEAU**

Oui, tout à fait. En tant que représentant des entreprises de construction ! Le logement et l'environnement urbain représentent plus de 50 % de notre marché, donc nous ne pouvons pas nous désintéresser de ce contexte, par ailleurs devenu fortement évolutif.

A ce sujet, nous avons recensé six grandes évolutions profondes.

Tout d'abord, l'irruption du marché de la concurrence.

L'immobilier a souvent été considéré comme une protection contre l'inflation et une sécurité sur la plus value réelle. Le contexte a changé. L'arrêt brutal de l'inflation d'une part, les taux réels devenus positifs et une concurrence forte ont révolutionné l'approche que pouvaient avoir les investisseurs et notamment les investisseurs privés. On rajoute donc l'immobilier s'il reste toujours, bien entendu, une valeur de placement, on prend en compte de façon de plus en plus forte les rendements à court terme et je crois qu'il faut l'intégrer, faute de quoi on aura du mal à trouver effectivement des investisseurs privés.

Concernant le portage de l'opération dont vous avez parlé Monsieur ALDUY, et dont le rendement reste hypothétique ; on se trouve reporté pour des raisons diverses et variées dans le futur. Je crois qu'il en résulte là aussi l'accentuation des sites qui posent des problèmes considérables dans un domaine jusque là dominé par les collectivités locales et l'Etat ; même si, effectivement, il ne s'y est peut-être pas suffisamment intéressé dans les cinq à dix dernières années. Je vous suis bien sur ce terrain là.

Une autre évolution importante concerne l'urbanisation par le recyclage de terrain. On trouve certes encore des opérations de développement de l'urbanisation à la périphérie, notamment par les maisons individuelles, mais la part des nouveaux terrains par recyclage de terrains déjà urbanisés ne cesse de croître et devrait encore se renforcer et cela met fin au discours sur le déclin urbain dont on a entendu déjà quelque fois parler.

Pourquoi ce recyclage?

Il y a quelques raisons, notamment pour allier l'obsolescence technique et sociale de nombreux bâtiments. Deux exemples simplement : les bureaux dont la durée de vie technique et économique se raccourcissent et les immeubles HLM impropres du point de vue social.

On constate aussi, et je crois que c'est relativement nouveau même si on en

parle depuis une dizaine d'années, des progrès considérables dans l'opinion sur la nécessité de détruire. Mais j'y mets quelques précautions parce que si on tombait dans le même piège qu'il y a quelques années en faisant de la destruction une politique spectacle de renouvellement du logement, on tomberaient dans les mêmes revirement avec un refus culturel très fort de la part de la population et donc de tout ce qui les accompagne y compris, d'ailleurs, les élus !

A ce sujet, je vous propose une parade au problème de vacance. Vous dites " il faut avoir de la patience pour vider les cages d'escalier jusqu'au dernière habitant " bien entendu ! Mais si on prend le problème à l'envers c'est à dire si on construit d'abord et qu'on détruit ensuite dès lors, on a une offre disponible, on peut peut être reloger plus facilement dans le quartier un certain nombre d'habitant.

Bien entendu, il y a un certain nombre de conséquences à tout cela : la durée des opérations qui s'accroît puisqu'il faut tout d'abord libérer, vous le disiez, et réaménager et cela rend, bien entendu, le bilan des opérations plus délicat et a des effets sur la taille des opérations. Et surtout, cela rend obligatoire le recours à des ressources de court terme. Donc, là on ne peut pas imaginer trouver des financements courts pour gérer ces opérations, faute de quoi, on y arriverait pas et on aurait tout faut !

Il y a une troisième évolution qui concerne l'émergence de l'environnement sur deux aspects essentiels : l'environnement au sens strict c'est à dire la qualité de la vie, la demande sociale pour parler comme les sociologues, s'affine et devient de plus en plus allergique à tout les types de risques quand il ne s'agit pas tout simplement et purement de revendication sécuritaire ! On connaît bien le problème dans un certain nombre de quartier

Le deuxième aspect, c'est l'instabilité des règles juridiques notamment quand on imagine des financements croisés ou même uniquement privés ! Tous les jours, des programmes sont remis en causes par des contentieux qui se multiplient et des observations d'acteurs périphériques à toutes opérations deviennent au moins aussi importantes que ceux directement concernés !

Cela pose la question mais la nécessité de la recherche d'un consensus préalable et ce n'est pas une mince affaire.

Les conséquences sont qu'on ne peut plus seulement raisonner en terme d'équipement, de construction d'infrastructure, il faut aussi, dans ces opérations, intégrer la dimension service au sens large.

Je crois qu'il y a aussi une évolution et une grande demande, une attente, c'est un plus grand souci de transparence.

Là aussi, quand on touche au privé et au financement, le nombre d'affaires, évoqué dans les journaux, est suffisamment important pour qu'il ne soit plus nécessaire d'en citer d'avantage.

Les politiques ne supportent plus ou craignent tout ce qui peut apparaître comme opaque, illégitime ou même, tout simplement, pas très clair. Alors, cela ne remet pas en cause le modèle français de concession de service public, mais le rend, de toute évidence, beaucoup plus délicat. Si l'on ajoute le poids des règles européennes, on a effectivement un puissant facteur d'évolution.

La cinquième évolution, ce sont les difficultés du modèle d'urbanisation. Le modèle de base en France est fondé sur l'intégration du coût de l'ensemble des équipements urbains; non pas dans le prix du foncier; mais dans le droit à construire comme ce fut le cas dans les ZAC. Il y a peut être trouvé aujourd'hui; avec la bulle spéculatif des années 90; ces limites économiques et urbanistiques !

On doit; dans ce domaine aussi; être prudent et se dire que l'avenir nous réserve peut être quelque surprise.

En effet, Il est difficile de dire si cela est conjoncturel ou non. Mais, à l'évidence, la question du partage dans le coût de l'urbanisation, entre ce qui relève soit de l'impôt payé par tous les résidents et ce qui relève du tarif payé par les seuls usagers, est clairement posée.

Cette question est cruciale au moment où on imagine de relancer la loi d'orientation sur la ville.

Cela pose la question plus générale de savoir jusqu'où on peut aller dans la définition des charges que les promoteurs ou aménageurs ont à supporter en ce qui concerne ces éléments tous à fait fondamentaux.

La question de qui supporte le financement prend un tout autre sens quand le financement se fait au moyen de péage.

Toutefois, tout ne peut être réglé par le péage, un seul exemple dans le parc social. L'efficacité économique et l'équité font que le péage ne peut tout résoudre.

La sixième évolution est une confusion des rôles entre l'Etat et les associations.

Sans être exhaustif, il faut noter, en particulier dans le domaine du logement social hors HLM, tout à la fois une perte de légitimité ou de volonté de l'Etat, (il peut y avoir l'un ou l'autre ou l'un et l'autre) un recours de plus en plus fréquent aux associations dans une confusion qui ne dit rien de bon du point de vue des risques entre le social et l'économique.

Je vais peu être choquer quelques uns, mais il faut donner comme exemple les difficultés entre les associations et la Caisse des Dépôts et Consignations en matière d'accès au financement par exemple ! Cela existe!. On peut également parler des difficultés rencontrées avec les entreprises d'intégration qui sont, dans bien des cas, un dévoiement des conditions de concurrence vis à vis des entreprises.

Un point nous paraît au delà de ces six évolutions tous à fait important c'est le nécessaire décloisonnement public-privé.

Les ressources vont être rares et chères. Il nous faut à la fois payer la ville existante et l'urbanisation nouvelle. Il s'agit souvent des quartiers en difficulté. Il existe une forte demande de service public. (Ces services peuvent ne pas être rendus par une collectivité publique ou par l'Etat).

Il faut donc développer le partenariat public-privé dans tout les secteurs possibles et c'est le meilleur moyen d'une rencontre de l'efficacité et de l'équité.

Tout d'abord, cela peut vouloir dire un besoin clair de régulation par l'Etat. Ensuite, s'agissant du logement des démunis ou des quartiers en difficultés l'intervention de fond public s'avère, bien entendu, indispensable, je ne sais pas comment faire autrement. Pour autant, il ne faut jamais se satisfaire d'une absence de rendement. L'intervention publique vise précisément à rendre possible le moindre rendement global.

Enfin, il peut être intéressant d'utiliser le péage partout où cela se peut, on l'a fait pour le stationnement (rappelez vous il y a une vingtaine ou une trentaine d'années cela semblait alors totalement irréaliste).

Je suis persuadé que l'ingénierie financière existe maintenant pour cela, pourquoi ne pas le faire ?

On peut le faire pour le logement mais aussi en dehors, par exemple, pour les équipements sportifs qui souffrent d'un énorme retard d'entretien, pour les équipements culturels ou tout autres équipement d'ailleurs.

En définitif, cela veut dire mettre en concurrence le public et le privé partout où cela est possible.

Pourquoi ne pas, par exemple, envisager, comme dans d'autres secteurs, la délégation des services publics dans le logement social : sa production, son entretien; Cela se fait à l'étranger (en Allemagne, aux USA) ; des acteurs privés participent à la production et à la gestion de ces logements ; pourquoi pas en France ?.

Cela permettra peut être (mes amis des HLM me pardonneront cette intrusion chez eux), la confusion des genres qui se répand en France que sont, par exemple, les créations de filiale de marché pour les HLM.

Il faut, au contraire, me semble-t-il, une répartition des rôles clairs selon une frontière bien délimitée et dans le traitement des quartiers en difficultés. Nous avons d'ailleurs quelques expériences (une expérience en Angleterre réalisée par une entreprise filiale d'un groupe français qui a donné satisfaction à ceux qui ont eu à se servir de ce procédé).

On peut imaginer, bien sur, d'autres pistes.

En ce qui concerne les entreprises de bâtiment, leur diversité est telle qu'on ne peut pas imaginer que toutes pourront participer à ce type de démarche mais un grand nombre d'entre elles pourraient, effectivement, être dans de bonnes conditions, des acteurs privilégiés, notamment dans le logement social privé.

## **Michèle LEVANTI**

Je vous remercie Monsieur SIONNEAU, et puisque vous parlez d'exemple étranger on peut demander à Madame Linda HOUSTON, qui représente ici l'Angleterre, de nous dire quelle est la position des entreprises privées dans la politique de la ville et quelle est la relation avec les élus, en particulier dans les quartiers à problèmes ?

## **Linda HOUSTON**

C'est une question complexe.

Je voudrais rapidement évoquer deux ou trois principes que nous avons définis en Grande Bretagne et dont on pourra discuter.

Il y a quinze ans, on ne pensait pas du tout au partenariat.

Aujourd'hui, on ne pense qu'à cela.

Au départ, les partenariats étaient surtout focalisés sur le logement, les questions du logement mais aujourd'hui nous avons une vision beaucoup plus large du partenariat. Nous y englobons tous les aspects de la régénération urbaine, l'éducation, la santé, etc.

Au départ, on pensait que le secteur privé apporterait l'argent et le secteur public les politiques, les idées politiques et ce fut une erreur.

Ce n'est pas le cas, bien sur.

Je voudrais rapidement passer en revue ce qui paraît important pour les deux parties, le secteur public et le secteur privé.

Le secteur privé doit reconnaître quand même l'importance du secteur public en matière de définition de stratégie.

Le secteur privé souhaite ne pas être prisonnier de l'insécurité, de l'instabilité politique et souhaite avoir des rapports réguliers et suivis avec les représentants des organismes publics.

Le secteur privé a besoin d'aide dans la définition des occasions à saisir.

Et le secteur public a un rôle à jouer en matière d'encouragement au débat, en matière de recherche et en matière de pouvoir d'exécution.

Une fois les occasions à saisir définies, le secteur public doit mettre en place les mécanismes de mise en oeuvre de ses occasions.

Au Royaume Unis, nous avons un phénomène qu'on appelle le financement des écarts des besoins. Après avoir calculé la valeur d'aménagement d'un projet, après avoir estimé la valeur du projet dans cinq ans, c'est au secteur public de combler le déficit, de combler l'écart de financement.

Et bien sur, nous étudions aussi les " joint venture " entre différents secteurs, et c'est particulièrement utile lorsque c'est l'autorité publique qui est propriétaire du foncier.

Le secteur privé peut nous apporter surtout son savoir-faire en matière commerciale, son expérience professionnelle, ses contacts, ses relations, son investissement et ce qu'on peut appeler « une aide en nature ».

Il faut comprendre que le secteur privé doit toujours réaliser un bénéfice.

Mais la question est bien sûr situer le niveau de risque acceptable aux deux secteurs ; d'où la nécessité d'une négociation à l'échelle locale pour aborder les problèmes locaux.

Nous avons les mêmes problèmes que vous !

Cela dit, le secteur privé est beaucoup plus impliqué qu'autrefois et cela est dû, en partie, au fait que le secteur public s'est montré plus souple en matière d'application du cadre réglementaire du partenariat.

Et aujourd'hui, au Royaume Uni, on compte jusqu'à 500 projets de partenariats privés publics. Voilà, je m'arrête là pour le moment, mais j'interviendrai plus tard.

## **Michèle LEVANTI**

Merci beaucoup.

Avant de passer la parole à Monsieur CONSTANTIN, est ce qu'il y a quelques réactions, je sais qu'il y a des élus dans la salle, il y a aussi des représentants d'autres groupements d'entreprise, et des représentants d'entreprise.

Peut-être un élu peut-il nous donner son opinion sur la façon dont cela se passe dans sa ville ?

## **Jacques LANGRAND**

Je m'appelle Jacques LANGRAND, je suis Président de l'agence d'urbanisme d'Aix en Provence ainsi qu'Adjoint au Maire de cette ville, je représente aussi ici le Président ROSSINOT (FNAU) qui n'a pas pu se déplacer et qui m'a prié de l'excuser.

Je pense qu'il faut surtout éviter les approches qui sont seulement des approches techniques.

J'étais très sensible à ce que disait Monsieur ALDUY.

Je crois que le problème du logement social doit être global. C'est quelque chose d'éminemment politique et pas seulement de politique sociale mais de politique générale de la ville.

Alors, je vais dire un petit mot sur la façon dont nous sommes organisés à Aix en Provence.

Il y a un certain nombre de délégation comme dans toutes les villes. Aix en Provence est une commune très étendue qui fait 18600 hectares (presque deux fois Paris), 132 milles habitants dont près de 40 milles étudiants qui représentent une clientèle potentielle importante pour le logement social. C'est une ville riche où il n'y a pas les mêmes problèmes que chez notre

grande voisine.

Nous avons globalisé l'urbanisme, les transports et les problèmes sociaux dans des comités de pilotage que nous tenons entre nous et qui permettent de poser les problèmes globalement et politiquement.

Nous avons deux problèmes importants : d'une part la réhabilitation du centre ville et d'autre part les problèmes de mobilité.

En ce qui concerne le premier problème, j'ai été très sensible à ce que vous disiez tout à l'heure !

Nous avons privilégié le logement social dans une organisation particulière, une société d'économie mixte avec la Caisse des Dépôts ; nous aidons les propriétaires à rénover leurs appartements du centre ville, ce qui nous permet de les réactiver et d'y faire des cités universitaires ou des immeubles pour les étudiants.

A l'extérieur d'Aix, nous avons développé un certain nombre de faubourgs, de villages, ou de cités où nous travaillons comme tous les organismes d'HLM, ou autre organisme de ce genre.

Bien entendu, il existe un PLH. Nous nous sommes engagés avec l'Etat à mettre sur le marché environ 250 appartements par an. Nous tenons cet engagement puisque nous avons doublé le parc des logements sociaux.

Par ailleurs, nous avons découvert, lors d'une enquête ménage, et cela nous a semblé important, que Aix et Marseille c'est maintenant la même chose. Vous pouvez aller d'Aix à Marseille ou de Marseille à Aix sans voir de rupture territoriale. Cette enquête nous a montré que les problèmes importants étaient les problèmes de mobilité. On ne peut pas étudier les problèmes de logement sans étudier en même temps la mobilité des habitants, les déplacements, le travail.

Dernier point, nous pensons que nous ne pouvons pas développer une véritable politique de ce genre sans deux principes :

Le premier, c'est avoir la domination de l'emprise territoriale, c'est à dire le terrain, le foncier.

Le deuxième, il ne faut pas penser faire tout nous même. Nous devons nous associer soit dans des sociétés d'économie mixte, soit dans des opérations de ZAC avec les grandes entreprises qui sont, comme vous le savez, très présentes chez nous.

En conclusion, je voudrais insister sur deux choses : la mobilité et la nécessité d'une politique globale.

## **Michèle LEVANTI**

Vous dites "déplacement" donc vous parlez "agglomération".  
Comment, à quelle échelle et avec quelle facilité ou quelle difficulté ?.

## **Jacques LANGRAND**

Cela pose, effectivement, un gros problème de transport de voyageurs et de transport de marchandises.

L'aire métropolitaine marseillaise est en pleine naissance en ce moment. Les deux agences d'urbanisme d'Aix et de Marseille y travaillent beaucoup. Nous souhaitons, bien entendu, mettre sur pied (et l'Etat le souhaite encore plus) une véritable directive territoriale d'aménagement avec tout un réseau de transport en ville. Mais ce réseau ne doit pas être comme le système parisien hiérarchisé dans ces territoires, raide dans son organisation, mais plus souple, plus transport collectif presque à la demande et favoriser les endroits les plus difficiles et les transports en sites propres.

Nous allons certainement dans notre politique d'urbanisme, créer, l'année prochaine, le premier site propre, entre des villages qui sont à proximité de zones d'activités.

Nous essayons dans le cadre de l'opération de l'ARBOIS (vous avez peut être entendu parler de la fameuse gare du TGV) de créer des villages pas très importants mais qui seraient des sortes de périphérie de ces zones d'activités.

Ainsi, peut être pourrions nous triompher aussi de cette asphyxie automobile dont nous souffrons tous !

Les enquêtes montrent qu'Aix en Provence tient la tête de la capacité automobile en France, donc ce n'est pas facile.

Dernier point qu'il faut souligner,, mais vous l'avez dit avant moi Monsieur le Maire, nous avons une accumulation de territoire administratif et politique. Parfois, il est difficile de gérer communauté de commune d'Aix et les autres communautés de communes autour, la communauté de commune de Marseille Provence, qui représente Marseille et ses environs, les autres organisations, le Conseil Général etc.

## **Michèle LEVANTI**

Monsieur CONSTANTIN, les élus interrogés dans notre enquête ont répondu "oui" sans équivoque à la question suivante :

« Les élus souhaitent que les établissements financiers parapubliques et privés n'aient pas seulement pour rôle de compléter les dispositifs nationaux spécialisés du financement, du logement mais qu'ils puissent étudier des réponses financières globales aux nouveaux problèmes qu'elles rencontrent ».

Comment vous situez vous par rapport à cela, quelle est votre position par rapport à une approche globale du logement, est-ce possible aujourd'hui ?

## Georges CONSTANTIN

C'est non seulement possible mais c'est indispensable !

Pour essayer de répondre à cette question, je voudrais partir d'un cadre un peu général.

Nous avons, dans notre activité d'établissement financier public, spécialisé dans le financement du logement et de la politique de la ville, une préoccupation essentielle : c'est de gérer les fonds que nous centralisons sans trop de risque et, en tout cas, de gérer ce risque.

Or, pour gérer ce risque, il faut que les prêts que nous accordons pour le logement et la politique de la ville, (il y en pour plus de 500 milliards d'en cours) soient remboursés régulièrement. Et pour cela, il faut que les locataires payent les loyers, (c'est à dire qu'il n'y ait pas de vacances), soient satisfaits du service apporté par l'organisme sinon ils risquent d'être réticent à payer les charges ou les loyers et nos organismes emprunteurs seraient dans une situation financière encore plus difficile que celle qui est la leur actuellement. Bien sur, cela présenterait des risques sérieux pour nous dans le remboursement des annuités de prêt et donc dans la sécurité des fonds que nous gérons !

On est peut être loin du logement social mais on peut y revenir très vite !

En effet, cela implique à mon avis deux choses :

La première, c'est que nous soyons capables de mettre en place les financements souples qui permettent à un organisme de logement social d'améliorer sa gestion au quotidien. Ce qui nécessite qu'on sorte de la démarche largement pratiquée depuis une quinzaine d'années du " stop and go " sur l'entretien ; c'est à dire, quand la situation est suffisamment dégradée, on fait une réhabilitation, on augmente les loyers et puis on entretient moins et, dix ans après, on refait une opération de réhabilitation avec l'aide de l'Etat !

Ce système a atteint ses limites puisque, maintenant, on ne peut plus augmenter les loyers, suite à la réhabilitation, tous les loyers sont au plafond et de toute façon les locataires ne supportent plus le niveau élevé de loyer et tout pousse à la baisse des loyers.

L'aspect complémentaire rejoint ce qui a été évoqué notamment par Jean-Paul ALDUY à travers les opérations de démolition.

Il arrive que la vacance des immeubles soit suffisamment importante, puis la vacance est développée parce que le logement ne nous convient plus techniquement et, plus largement, parce que personne ne veut plus habiter le quartier, et, à ce moment là, il faut rentrer dans un processus plus important de restructuration urbaine dans lequel il y a démolition et reconstruction.

On commence à savoir traiter le premier point, c'est à dire l'entretien en continu du patrimoine pour apporter un service de meilleure qualité aux

locataires.

On est peut être entré un peu tard dans les dispositifs de financement qui permettent de traiter les opérations de démolition-reconstruction et, plus généralement, de restructuration urbaine.

Tout à l'heure, Jean-Paul ALDUY évoquait peut-être la solution (pas forcément toujours une solution et lui-même d'ailleurs ne le disait pas), dans certain cas, de détruire !

Il y a un problème à régler celui de l'organisation de la vacance.

Et, à ce titre, nous sommes en train de travailler dans deux directions.

D'une part, traiter ce qu'on fait à la fois des en cours de prêts qu'il reste à rembourser sur un immeuble qui va être démoli et d'autre par, la façon dont on gère cette période de transition.

En gros, le constat depuis un certain nombre d'années sur les opérations de démolition-reconstruction c'est qu'une démolition simplement coûte en moyenne 100 MF par logement, qui se décomposent de la manière suivante: 30 MF d'emprunt, 30 MF de coût de démolition (pour une opération de démolition spectaculaire ou plus classique les coûts sont à peu près équivalents) et à peu près 40 MF sur le traitement de l'organisation de la vacance, (l'organisation du déménagement, trouver des autres logements etc.).

On a bien là un problème central qui ne peut pas être traité dans sa globalité, c'est à dire qu'il faut le décomposer.

Et pour cela, il y a probablement plusieurs pistes.

Une d'abord : est-ce que le foncier ainsi libéré est susceptible d'être réutilisé et comment ?

Admettons qu'on prenne en équivalent logement (je dis bien en équivalent logement) ce qui a été libéré, on récupère une charge foncière qui, en fonction de la localisation, soit ne vaut rien du tout (cela arrive dans certain quartier), soit se situe entre 50 et 60 MF la nouvelle charge foncière générée. Bien sur, je parle de moyennes statistiques c'est à dire qu'il faut regarder cela après site par site.

Donc, en réalité le solde à financer n'est plus de 100 MF mais il est de l'ordre de 40 à 50 MF et sur ces 40 à 50 MF il y a les en cours de prêts à rembourser de l'ordre de 30 MF. Il y a un remboursement anticipé de cette somme l'Etat en moyenne verse une subvention de 30 % c'est à dire en gros 10. Donc, on peut s'interroger est-ce que ces 10MF ne seraient pas plus utiles à autre chose dans le cadre de cette opération ?

Notamment pour faire un portage long : on conserve les en cours de prêts, on suspend le versement des intérêts pendant quelques années, le temps que se réalise l'opération et on utilise différemment cette subvention de l'Etat par exemple !

Mais Jean-Paul a raison, il faut bien regarder site par site.

Il y a un deuxième volet à étudier et dans lequel la Caisse des Dépôts a un rôle à jouer, c'est le financement des nouvelles opérations et les enveloppes de financements qui ont été annoncés par le Ministre de l'équipement vendredi dernier.

Elles vont tout à fait dans ce sens là puisque il y aura 10 milliards au taux de 3,8 % et sur des durées longues consacrées aux opérations de restructurations urbaines (y compris d'ailleurs pour des financements d'infrastructures c'est pas seulement les logements).

Je crois qu'il y a des montages financiers à faire qui prennent le projet dans sa globalité.

En fait, on traite une opération d'aménagement avec du sol, du foncier à récupérer en zone déjà urbanisée et on fait autre chose dans le quartier, un autre type d'habitat, d'équipements, de la voirie quand il n'y en avait pas, on refait du parcellaire quand on est parti sur des tours et des barres sur un espace vert très étendu.

Mais, il y a un problème d'ingénierie financière ! Comment financer ce type d'opération ? On peut en financer une partie par prêt, pour d'autre c'est par la vente de charges foncières, pour d'autre c'est probablement par des subventions européenne.

Alors je voudrais ajouter quelques éléments de considération.

Un, le foncier disponible.

Ce qui me frappe, c'est que dans la plupart des grands ensembles sur lesquels ont démarré les opérations de réhabilitation - la Courneuve Vaux en Velin ou d'autres opérations - on se rend compte qu'il s'agit de cités ou de quartiers dans lesquels la densité n'existe qu'au niveau de l'immeuble mais pas au niveau de l'espace.

La Courneuve c'est la même densité que le pavillonnaire de la Petite couronne, il faut construire différemment !

On a fait quelques opérations de restructuration urbaine en densifiant mais avec une architecture et un urbanisme différent, et les habitants de ces quartiers ont l'impression que c'est beaucoup moins dense qu'avant alors qu'en réalité cela l'est plus !

Deuxième chose: le problème de déplacement et de mobilité.

Nous avons mis en place des financements pour les infrastructures de transports en commun qui permettent de désenclaver ces quartiers.

La mobilité et le désenclavement de ces quartiers fait totalement d'un projet de quartier, de restructuration urbaine

Je voudrais prendre un exemple étranger.

A Berlin Est, il y a un quartier d'habitat social, le quartier d'Elinsdorf 40 000 logements, 100 000.habitants, des barres des tours. Il y a cinq ans c'était

sinistre ! Maintenant cela l'est moins, ce quartier vit, Il est très bien relié au centre de Berlin par les transports en commun et tout l'effort des gestionnaires (quasi unique qui gère 80 % du parc) a été de maintenir les habitants dans ce quartier où le taux de chômage y est beaucoup plus faible que la moyenne de Berlin et les revenus moyens des habitants sont élevés que les revenus moyens des habitants de Berlin.

Et pourtant, ce quartier est vraiment un grand ensemble de barres et de tours tel que nous en connaissons pas beaucoup en France.

Traitement de quartier, transports collectifs, services, magasins, séances de cinéma en public l'été, c'est comme cela qu'on arrive à faire vivre ce quartier. Cela fait parti des réalités auxquelles il faut penser.

Enfin, dernier point, c'est l'intervention du privé.

Je ne veux pas rajouter à ce qui a été dit sur la nécessité de l'intervention du privé !

Une statistique générale montre que la moitié des ménages très modestes habitent dans le parc privé. Donc, le parc privé participe très largement au logement social. Et il y a deux choses à traiter : d'une part, le financement de la réhabilitation de logements privés et d'autre part, le sujet préoccupant des copropriétés dont certaines sont largement dégradées !

Par exemple, par rapport à l'urbanisme sur dalle on va assister dans les prochaines années à des catastrophes. Certains des copropriétaires ne vont plus payer l'entretien de leurs logements et il faut mettre en place les mécanismes de financements mais également les opérateurs qui pourront intervenir sur ces copropriétés et cela, par dérogation à la loi sur les copropriétés.

Nous sommes engagés dans toutes ces démarches à petit ou grand pas selon les secteurs. C'est notre perception du rôle qu'un établissement financier, comme la Caisse des Dépôts, peut jouer en matière de politique de la ville et de politique du logement social au sens le plus large qui fond.

## **Michèle LEVANTI**

Est-ce que vous voulez dire qu'un bon montage financier s'accompagne d'un bon projet global ?

## **Georges CONSTANTIN**

Bien sûr ! A mon avis cela en fait parti totalement, puisque cela permet de faire un certain nombre de choses !

Il faut peut être qu'on rallonge nos prêts, qu'on fasse des bricolages, des portages très long parce qu'on sait qu'une opération de restructuration urbaine prend entre cinq et dix ans, voir d'avantage !

## **Michèle LEVANTI**

Quelques réactions avant de passer la parole à Monsieur DELARUE, les représentants du privés.

## **Jean-Paul GARCIA**

Tout simplement, Jean-Paul GARCIA de la F.N.P.C.

On est effectivement dans un monde quasiment sans inflation et il devient extrêmement important que les longueurs des prêts soient allongées.

Ce n'était pas indispensable il y a quelques années donc il y a là probablement un changement.

Il faut dire qu'on a l'impression, qu'à une période où les problèmes urbains deviennent de plus en plus importants, il y a de moins en moins de terrains et donc, incontestablement, un effort est à faire en matière de politique foncière.

Il y a un vrai problème et il faut qu'on arrive à le résoudre.

D'ailleurs, notre prochain congrès se tiendra sur ce thème.

## **Georges CONSTANTIN**

Attention à ne pas trop étendre l'urbanisation parce que cela coûte très cher ensuite en coût de fonctionnement !

Vous savez très bien que c'est vraiment la reconstruction de la ville sur le terrain et sur du foncier déjà existant.

## **Jean-Paul GARCIA**

Oui, d'accord.

Par ailleurs, il est tout à fait indispensable qu'on ait une véritable fusion des efforts du privé et du public pour s'en sortir parce que le privé seul n'y arrivera pas et le public seul n'y arrivera pas non plus.

## **Jean-Paul ALDUY**

Le foncier, c'est la question essentielle du moment !

Pas le foncier périphérique (encore qu'il y aurait à dire y compris sur le foncier périphérique) mais le foncier urbain dans la zone agglomérée.

En fait, on a pratiquement épongé tout ce qui était facile.

Maintenant, il y a tout un travail de nettoyage du foncier.

Vous voyez ce que je veux dire " nettoyage du foncier " c'est à dire passer du temps à faire du remembrement, adapter le plan d'occupation des sols pour nous permettre de rentabiliser des opérations pas une opération.

Tout ce travail que j'appelle " nettoyage du foncier " le privé ne peut pas faire. Et les services techniques de ville n'en ont pas la compétence.

Il y a un outil qui manque !

J'ai essayé de monter une SEM SAFU. C'est très dur !

A l'échelle d'une ville de 100 à 110 milles habitants " le grain à moudre " est trop petit pour pouvoir faire fonctionner une SEM sur ce seul registre !

Pourtant, c'est la question essentielle.

Si on ne nettoie pas le foncier, nos offices HLM n'auront pas la possibilité de saisir des opportunités qui permettent de diversifier leur parc à moindre

coût. Mais, le secteur privé aussi ne trouvera pas les actions qui lui permettront d'avoir un volant régulier d'opérations rentables.

Aujourd'hui, il y a un vrai blocage du foncier malgré des valeurs immobilières à la baisse.

Ce n'est pas tellement le prix de l'immobilier qui est important aujourd'hui, c'est le fait qu'on n'a jamais le terrain qui permet de monter une opération ou alors quand on l'a il y a tellement de servitude qu'on ne peut rien y faire.

## **Michèle LEVANTI**

Une dernière question sur le problème du foncier.

## **Bernard De KORSAK**

Puis-je faire l'état de ma frustration ?

Cette réunion n'échappe pas à toutes les réunions professionnelles sur le thème du recyclage urbain !

Elle converge très vite sur l'importance des approches foncières nécessaires pour résoudre une partie au moins des problèmes.

Vendredi, à la conférence sur le logement Jean Diaz, président de la F.N.P.C, a dit au ministre BEYSSON " si l'Etat a de l'argent à mettre pour améliorer la mixité du logement en ville il n'a qu'à le mettre sur le foncier ".

Michel DELEBARRE, concluant en tant que président du C.N.H la synthèse des travaux a rappelé la prééminence du foncier.

Il a cité deux exemples : l'agglomération, Rennes et les friches urbaines du Nord Pas de Calais.

Je ne voudrais pas ici parler de l'Île de France mais on se demande, quand même, pourquoi il y a des blocages entre l'économie et le territorial, alors qu'il y a une reconnaissance unanime des professionnels sur ce créneau.

Si il y a un paramètre, une denrée, qui peut permettre de faire converger l'économie et le territorial, c'est bien le foncier !

Il n'y a pas de plus local que le foncier : il n'y a pas deux terrains, deux parcelles identiques, il y a donc une singularité de la ville qui se résume à celle du foncier

On peut faire converger naturellement les démarches de partenariat public privé sur la démarche foncière puisque dès qu'on est propriétaire d'un terrain et qu'on négocie une opération d'aménagement on est bien dans une relation contractuelle; négocié au cas par cas pour faire déboucher un projet.

Or, ce qui se passe aujourd'hui, c'est totalement l'inverse. On voit maintenant arriver des financements d'aide de l'Etat ciblés en subventions.

Si je compte bien, on a quatre possibilités de PLA.

On a le PLA normal, le PLA modéré, le PLA insertion, le PLA reconstruction-démolition.

On est en train de cibler à nouveau toute une gamme de produit en faisant des règles nationales alors qu'on vient de rappeler autour de cette table que

la priorité est au débat local et à une gestion contractuelle !  
Le point de départ c'est un bon projet urbain et pour qu'un bon projet urbain débouche il faut se mettre autour d'une table et négocier, au cas par cas, les conditions de sorties, les conditions d'évolution du foncier.  
Tout le monde est d'accord, mais personne ne le fait.  
Alors, je me permet d'insister pour que, en reprenant les exemples britanniques par exemple, tout cela se concrétise.

En Allemagne, en matière de recyclage urbain, on fait des interventions de portage transitoire de la collectivité qui négocient des conditions d'entrées et de sorties; et bien sur les politiques foncières ne sont pas forcément faites pour gagner de l'argent mais pour minimiser l'impact des prélèvements publics : car faire de la ville sur la ville cela coûte.  
Le tout, c'est que cela coûte le moins possible à la collectivité publique et c'est vraiment le moyen idéal !

Donc, j'espère que cette réunion permettra de nouveau de mettre l'accent et peut être de convaincre des représentants publics très tentés de faire enfin le saut qu'il faut pour mettre en oeuvre les conditions de ces politiques.

### **Michèle LEVANTI**

Madame HOUSTON, voulez vous nous raconter la politique foncière au Royaume Uni ?.

### **Linda HOUSTON**

Merci de vos interventions.  
J'appuie tout à fait l'idée de solution locale pour des problèmes locaux.  
Et c'est exactement à cela que vise les partenariats entre le secteur public et le privé en Grande Bretagne. Bien sur, dans tout partenariat qui a trait au logement, la question du foncier est très importante et notamment celle de la répartition de la propriété foncière et, bien sur, les différentes parties n'ont pas envie de céder toujours leurs propriétés.

Au départ, les villes en Grande Bretagne ont souvent renoncé trop facilement à leur patrimoine foncier dans leur effort d'accommoder cette dimension.

Et aujourd'hui, nous préconisons beaucoup plus le "joint venture" dans lequel le partenaire public conserve un rôle important. Je pourrais vous donner des exemples mais ce serait peu être un peu long et compliqué.

### **Jean-Paul ALDUY**

Une remarque que l'exemple anglais illustre bien.  
En France, on ne sait pas ce qu'est le partenariat !  
On en parle tout les matins, mais il n'y a pas de partenariat.  
Un partenariat veut dire qu'on partage les risques !  
Or, regardez ce qui se passe dans les opérations d'aménagement. Le

théorème de base c'est la nécessité que la collectivité locale garantisse le déficit.

J'ai monté une SAFU avec des banquiers.

Au démarrage, on avait dit que je ne garantirais pas les emprunts mais que je négocierais, au démarrage de l'opération, le déficit prévu qui serait forfaitaire et on prendrait tous ces risques sur la base du contrat de départ.

C'était écrit sur le papier et ils ont acceptés !

Mais, à la première opération concrète où il a fallu prendre un risque, il n'y avait plus un banquier à l'appel.

Le vrai problème français, c'est qu'il n'y a pas d'idéologie entrepreneuriale. (si je peux m'exprimer ainsi !).

On conçoit l'aménagement urbain comme quelque chose décrété d'en haut et financé obligatoirement par le public ! Et donc, on laisse le privé tout seul dans son coin.

Mais, on a jamais su fabriquer des SEM où les banquiers prennent des risques.

## **Georges CONSTANTIN**

Je voudrais ajouter à ce que vient de dire Jean-Paul ALDUY, que le problème devient de plus en plus compliqué.

Aujourd'hui, on est entré dans une aire de taux réel non négligeable.

Pendant toute une période, on a eu des taux réels nul voire négatif, notamment, avec les fonds de la Caisse des Dépôts, il n'y avait aucun problème,

On veut porter les terrains quasiment indéfiniment.

Aujourd'hui, cela devait être compliqué. Donc, là, il faut inventer mais il faut que cela aille vite.

## **Jean-Paul ALDUY**

C'est quand même récent ; deux ou trois ans.

Je me souviens de la loi PASQUA sur l'aménagement du territoire.

J'avais parlé du foncier dans le groupe de travail, j'avais vraiment l'impression d'être un zombie alors que maintenant deux ou trois ans après on parle en effet plus facilement du foncier mais c'est nouveau !

## **Joël MANCHEC**

Joël MANCHEC du groupe SUEZ LYONNAISE DES EAUX.

Il y a eu une époque où la volonté de développer le partenariat s'est exprimée à travers des chartes " partenaire pour la ville ".

On a eu l'occasion de les mettre en oeuvre dans certain nombre de villes.

Tant qu'on est resté au niveau de la réflexion cela a bien fonctionné.

Mais, dès qu'il a s'agit de passer à la phase opérationnelle, alors même qu'on avait apporté l'ensemble du montage, le code des marchés public ne nous la pas permis.

Il y a une réflexion à avoir.

La difficulté de ce partenariat, c'est qu'on ne sait pas sur quoi on va déboucher donc on ne peut pas lancer un appel d'offre précis. Il nous faut accepter de définir des règles de partenariat sans savoir exactement ce sur quoi on va déboucher.

En ce qui concerne l'aménagement, je voudrais faire une remarque. Vous faisiez le reproche au privé de ne pas assumer les risques ! Mais la constructibilité d'un terrain dans le temps dépend complètement de la puissance publique et c'est la seule qui puisse véritablement prendre le risque d'aménagement sur une opération importante. Mais dès qu'il s'agit d'une opération qui s'assimile à une promotion immobilière, le relais peut être pris. Pour la phase amont, c'est seulement la puissance de la collectivité qui peut prendre le risque.

Je voudrais faire une troisième remarque dans un domaine différent. Aujourd'hui, on laisse peut être trop souvent les organismes HLM eux-mêmes s'occuper seuls des problèmes de rénovation et de démolition-reconstruction or, c'est un problème qui ne peut pas être traité au niveau d'un seul quartier qui, en général, a des contraintes de coupures par rapport au reste de la ville et d'autres encore; il faut que ce soit pris par la collectivité elle-même. Voilà les trois remarques que je voulais faire.

## **Georges CONSTANTIN**

Un mot en écho à ce qui vient d'être dit. Il est tout de même intéressant de constater sur le foncier que c'est la revendication de la municipalisation des sols ! La nationalisation des sols à construire n'est pas loin, elle est sous jaçante à un certain nombre de demande.

En revanche, il y a quelque chose qui n'est pas assez soulignée ou étudiée. C'est l'élargissement de l'intervention. On a l'impression d'être dans un raisonnement bipolaire "ou c'est le privé qui porte le foncier, qui engage ses responsabilités ou c'est la sphère publique commune ou Etat ". Il y a, à mon avis, une piste qui n'est pas suffisamment explorée. C'est l'association des propriétaires à la valorisation future de leur foncier. On trouve des propriétaires publics, comme des propriétaires privés, mais on peut étudier un schéma un peu théorique (on réfléchissait avec Bernard DE KORSACK il y a quelques années) ; c'est le montage d'opération dans lequel les propriétaires du foncier est d'associer au risque, mais également à l'éventuel plus-value, qui pourra être dégagée sur son opération. Ce n'est pas facile à monter, mais je crois qu'on est pas assez engagé dans ce type de démarche. Il y a un rôle d'opérateur général ou de conciliateur, ou de coordinateur qui est à jouer par les collectivités locales dans ce domaine là. Il n'y a qu'elles pratiquement qui peuvent jouer ce rôle de médiation locale.

## **Michèle LEVANTI**

Monsieur DELARUE, je n'ai qu'une seule question à vous poser et elle est très courte:  
Et l'Etat?

## **François DELARUE**

Avant de répondre sur l'Etat, je dirais deux mots sur les collectivités locales.

Deux choses importantes apparaissent bien dans votre enquête.

La première, c'est la montée en puissance des élus et des collectivités sur le thème de l'habitat. On aurait fait la même enquête il y a dix ans, le succès aurait été beaucoup plus faible. C'est un domaine extrêmement complexe. La prise en main de ces questions est tout à fait spectaculaire et est, bien entendu, liée à l'évolution des difficultés sur le terrain.

Bien sur, cela interpelle forcément l'Etat.

Le deuxième point, c'est l'intercommunalité.

Bien entendu, la réalité du terrain est loin de ce qu'on pourrait souhaiter.

Mais, il y a une prise de conscience extrêmement spectaculaire.

Cette progression dans le débat public est importante. J'en veux pour preuve l'expérience de débat parlementaire il y a quelques années lorsque la réglementation sur la ville était en débat, au Parlement, l'intercommunal sur les programmes locaux de l'habitat n'avait pas réussi à être imposé. Le gouvernement, à l'époque, a dû battre en retraite sur le thème des PLH intercommunal et par contre, il y a quinze jours, à l'Assemblée Nationale, les chartes intercommunales sur les attributions, sujet hautement sensible, est passées à l'Assemblée sans aucune discussion ou contestation sur le problème des attributions à l'échelle intercommunale.

Alors " et l'Etat ? "

Je note que la traduction sur le terrain de cette montée en régime des collectivités locales n'est plus la même qu'il y a quelques années.

Aujourd'hui, il y a une demande de plus de décentralisation.

Ce qui est frappant, et cela a été dit ici notamment par Jean-Paul ALDUY, c'est une attente vis à vis de l'Etat, d'être localement un partenaire actif sur ces problèmes de l'habitat. Et ce sont des exigences légitimes.

J'ai noté aussi une insatisfaction forte par rapport à l'Etat en ce qui concerne les études, les connaissances des marchés etc.

C'est forcément une donnée qui interpelle l'Etat.

Au sujet du débat déconcentration, décentralisation..., je poserai plutôt le débat en terme de politique locale de l'habitat.

Ce qui est en jeu c'est clair, ce sont les situations où les marchés sont extrêmement différents.

Même si certains nombres de thèmes se recouvrent, les situations des agglomérations ne sont pas très différentes les unes les autres et les écarts,

les évolutions ne peuvent être extrêmement divergents et cela rejoint la demande forte des élus de politique locale de l'habitat.

Sur ce sujet, il y a plusieurs conditions nécessaires.

La première, c'est intercommunalité. Il peut y avoir de bonnes politiques locales de l'habitat qu'à une échelle pertinente et avec un pouvoir de la collectivité qui puisse définir et mettre en oeuvre des actions.

La deuxième, c'est la mise en phase de l'Etat central et de l'état local vis à vis de ces collectivités, le pouvoir de discuter, la capacité de savoir faire.

Je signale à ce propos, qu'en réalité, la politique du logement est aujourd'hui en quasi totalité déconcentrée à quelques exceptions près.

La seule notable aujourd'hui c'est les subventions de l'Etat à la démolition qui sont aujourd'hui gérées au niveau central. C'est une situation transitoire, et ces crédits ont vocation un jour à être déconcentré auprès des préfets.

L'Etat est allé déjà très loin aujourd'hui, déconcentration financière, déconcentration réglementaire. Il y a encore eu un train récent de déconcentrations à la fin de l'année.

Une décision aussi importante que la création de transformation d'un office HLM à l'OPAC a été déconcentré au préfet même si cela est passé assez inaperçu !

Il reste effectivement une question clef c'est la définition par la grille nationale des instruments de la politique du logement, le produit PLA notamment, que ce soit au niveau des plafonds, des ressources, des différents paramètres financiers qui définissent ce produit.

Est-il possible d'avoir des modulations ou des paramètres locaux de la réglementation ?

C'est une question lourde.

Il est sans doute souhaitable d'aller vers de véritables politiques locales mais il y a des aspects délicats, le problème des " cordes de rappel ".

Lorsqu'il s'agit de pouvoir moduler des plafonds ou des paramètres, il faut nécessairement une corde de rappel pour que il n'y ait pas une dérive.

C'est, évidemment, un souci naturel de Bercy, ceci n'est pas simple techniquement mais je pense qu'il y a incontestablement des voies dans ces dimensions là.

Dernier point, sur les conditions de politiques locales qui est loin d'être acquis, c'est la connaissance des marchés locaux.

Là dessus, on est visiblement très en retard dans notre pays.

Or, c'est clair qu'il ne peut pas y avoir de bonne politique local du logement si on ne sait pas ce qui se passe, si on n'a pas une connaissance des marchés et donc cela implique des moyens d'études, des capacités d'équipe locales, du savoir-faire et de la méthodologie.

C'est sans doute, une voie tout à fait importante si on veut progresser.

## **Michèle LEVANTI**

Donc, il n'y a pas de refus et, en même temps, il y a un grand chantier pour l'Etat.

Quelques réponses d'élus ?

## **Arlette BOSC**

Oui, je suis Adjoint au Maire de Tours pour le logement et les affaires sociales.

Tours est une ville sans graves problèmes : 140 milles habitants, un parc social important, 25 milles logements environ.

On essaie d'avoir une politique d'aide à la construction pour limiter les coûts, d'aide à la réhabilitation, pour limiter les augmentations de loyers. C'est quelque chose auquel nous tenons.

Nous aidons les propriétaires privés qui remettent sur le marché des grands logements grâce à une filiale de la Caisse des dépôts. Nous les aidons lorsqu'ils acceptent de conventionner leurs logements, ce qui permet le déclenchement de l'APL pour les locataires.

On passe beaucoup de temps, on dépense beaucoup d'argent.

Tours n'a pas de ZUP, avec de grande vaste quartiers à problèmes.

Tours a, néanmoins, quelques quartiers forts d'implantation puissant, 3 milles logements, 800 logements et l'actualité, actuellement pour nous, malgré le contrat local de sécurité que nous venons de signer avec l'Etat, c'est le problème de l'accompagnement social.

Donc, je suis très heureuse d'avoir entendu tout ce qui a été dit ce soir.

Je pense que le problème majeur, actuellement, c'est de ne pas être débordé.

Nos logements sociaux datent tous des années 70 et certains de 65/70. Donc, ils sont tous en demeure d'avoir de forte réhabilitation et nous ne voulons justement pas le voir se dégrader et en même temps cette politique d'accompagnement sur laquelle il faut réfléchir.

C'est notre préoccupation quotidienne.

## **Jacques LANGRAND**

Je ne peux pas intervenir sur la déconcentration parce que c'est une affaire d'état.

Mais sur la décentralisation, il y a une condition sine qua non sur laquelle on n'insiste pas suffisamment, c'est la maturité des politiques locales.

Les hommes politiques locaux, pour faire face à l'avancée de la décentralisation, a sa noblesse ! Quand l'horizon des hommes politiques est un horizon électoral, c'est plus difficile.

Sur le problème d'information, les agences de l'urbanisme peuvent avoir un rôle très important, bonne connaissance du marché financier de la

construction et de l'habitat etc. C'est incontournable.

### **Jean-Paul ALDUY**

Il faut approfondir la décentralisation.

En France, on a fait des décentralisations sans traiter le problème de l'agglomération puisqu'on a maintenu les 33 milles communes, les départements etc.

La question de la décentralisation, c'est qu'il faut doter la France comme les autres pays européens d'unité pertinente de gestion.

C'est la question de la gouvernance qui est toujours devant nous.

Il est nécessaire que l'Etat impose l'agglomération.

On a déjà pris pas mal d'année de retard, et tant qu'il n'y aura pas ce pouvoir d'agglomération, la décentralisation ne pourra pas fonctionner et on sera constamment en train de demander à l'Etat de régler le problème.

Le jour où il y aura des agglomérations élues au suffrage universel avec un pouvoir d'agglomération la question ne se posera plus et on pourra avoir, avec l'Etat, des rapports complètement différents ; chacun pourra vraiment jouer son rôle de partenaire.

On ne demande pas plus d'Etat mais mieux d'Etat.

### **Michèle LEVANTI**

Quelqu'un veut intervenir ?

### **Daniel GRANDE**

Daniel GRANDE "Villes et quartiers".

Sur le thème dimension territorial et politique du logement, il y a un point qu'il serait utile d'évoquer; c'est la question de l'organisation territoriale.

Si on considère que pour la politique du logement il faut une approche globale et pas simplement dans la dimension physique, et que de l'autre côté, il y a une multiplicité de problèmes, le fonciers, le logement des démunis, etc. comment les organisations publiques françaises (notamment les collectivités locales et l'administration) peuvent-elles adapter leurs organisations pour être dans une logique de projet global ?

Je n'ai pas l'impression qu'il y ait énormément d'expérience de la collectivité locale dans la gestion territorialisée de l'administration.

Au delà même de la question de l'agglomération, il y a la question du mode d'organisation trop vertical de l'administration des collectivités locales (qui sont des gros employeurs).

Est-ce qu'il n'y a pas une évolution nécessaire sur ce point ?.

### **Jean-Paul ALDUY**

Il y a plusieurs décennies de cultures d'administration territoriale à briser !

Moi, je suis à côté de l'Espagne, et quand je vois mes collègues catalans du Sud, ils ne comprennent pas.

Lorsqu'on fait une réunion sur la ville en France, on est cinquante autour de la table, trente pour l'Etat, quinze pour la ville, cinq ou six pour le conseil général, j'en passe et des meilleures.

Le Maire de Barcelone, le Maire de Figueiras se réunissent avec eux-mêmes pour pouvoir traiter un problème de ville.

### **Michèle LEVANTI**

C'est plus facile pour le partenariat.

### **Jean-Paul ALDUY**

Oui, et à partir de là, il traite avec le privé alors que nous, on a une complexité administrative phénoménale.

### **Michèle LEVANTI**

Une autre intervention d'un promoteur privé.

### **Paul BARNAUD**

Je voudrais prolonger ce qu'a dit Joël MANCHEC sur le partenariat public-privé dont on parle depuis un moment.

Au delà des problèmes de financement ou de définition de projet, il y a un problème de concept juridique et institutionnel que nous ne savons pas résoudre.

On ne sais pas du tout comment partager des risques ou partager des plus values.

Nous n'avons aucun cadre juridique dans notre pays en dehors du code de marché public qui définit cela.

On a là un blocage :

Le privé ne peut pas prendre un risque sans le mesurer, sans savoir exactement jusqu'où il est capable d'aller quand il s'agit d'opérations pluriannuelles (trois à cinq ans pour fixer un cadre général).

D'un autre côté, le représentant des pouvoirs publics (l'Etat, le département ou la ville) est tétanisé à l'idée qu'on puisse lui reprocher (ses électeurs, le juge, un ennemi politique ou qui on voudra) d'avoir conclu, avec le secteur privé, (quelque soit le représentant du secteur privé) un contrat trop avantageux.

Aujourd'hui, de part et d'autre, on a la meilleure volonté du monde à réunir le privé et le public pour résoudre un certain nombre de problèmes, de difficultés dont tout le monde souffre, mais que personne ne sait faire.

Et là, je reviens vers l'Etat. Si il y a vraiment aujourd'hui une urgence du côté de l'Etat, c'est de nous donner à tous, privés et acteurs locaux, le cadre juridique à l'intérieur duquel on puisse commencer à faire quelque chose.

Quand j'entends le représentant anglais dire qu'ils ont fabriqué cinq cent projets de partern-ship. Mais je trouve cela extraordinaire ! Nous ne savons pas en fabriquer trois et si on essaie de le faire, on a alors neuf fois sur dix, une tutelle quelque part (pour le privé, un banquier ou pour la collectivité locale, le préfet) qui dit, " attention vous allez trop loin, vous n'avez pas le droit ou, si vous le faite, c'est à vos risques et périls !".

Il faut nous imaginer un cadre relativement souple, voir expérimental pour s'adapter à des situations locales assez différentes mais qui nous permettent, en tout cas, de contractualiser en termes d'objectif.

Il ne s'agit pas de contractualiser en terme uniquement d'engagement à l'instant où on signe le contrat, il faut pouvoir mettre, dans un contrat, un objectif partagé avec des rendez-vous qui permettent en toute transparence de faire par étapes et en fin de période de contrat, un bilan à la fois financier et d'activité, à la fois quantitatif et qualitatif ; et au terme de ce bilan, dans l'esprit d'origine du contrat, on fait le partage à la fois des risques et éventuellement des plus values !

Mais tant que l'on a pas ce cadre, toutes les bonnes volontés se briseront parce que comme le disait Jean-Paul ALDUY on a fait un vague protocole cadre où tout le monde est d'accord et au moment de signer sur un cas précis chacun se décide parce qu'il ne se sent pas capable de s'engager réellement.

## **Michèle LEVANTI**

Je voudrais tous vous remercier.

Nous n'avons pas trouvé les réponses aux questions.

Mais, il me semble qu'il y a eu accord, (et pas " consensus mou ") sur certaines des grandes questions que l'on se pose : le projet global, quel cadre juridique, la qualité d'ingenierie financier, la notion d'agglomération.

Je crois qu'on a fait clairement un pas si toutes ces questions finissent par devenir communes.

Je vous donne rendez-vous au mois de septembre.

Je vous rappelle que la prochaine rencontre de l'Economie Urbaine sera accueillie par le groupe Suez Lyonnaise des Eaux.

## **Georges CONSTANTIN**

Je ne voudrais pas conclure cette réunion car je crois qu'il n'y a pas de conclusion !

Nous, nous sommes très contents d'avoir participé à ce débat.

Il est, en ce qui concerne la Caisse des Dépôts, tout à fait d'actualité puisque Daniel LEBEGUE, directeur général, a décidé d'engager le groupe dans un programme significatif d'aide au renouvellement urbain, en liaison avec les ministères concernés et notamment le ministère de l'Equipeement et la DIV.

Les choses vont avancer dans les prochains mois et ce qui a été échangé ici est évidemment très riche d'enseignement.