

DOCUMENT DE SYNTHESE
ASSISES DE L'HABITAT DU PAYS UZEGE PONT DU GARD
4 NOVEMBRE 2010

Le 4 novembre 2010 se sont tenues à Uzès, les assises de l'habitat et du Pays Uzège Pont du Gard. A cette occasion se sont rencontrés les élus des communes du Pays, les représentants de l'Etat, de la Région Languedoc Roussillon, du département du Gard, du SCoT, ainsi que les représentants du monde du logement social et les autres partenaires comme l'agence d'urbanisme, les architectes, les notaires, le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE), la Segard, etc. L'après-midi a été riche en exposés et les débats qui se sont tenus ont permis de prendre toute la mesure de la problématique du logement en Pays Uzège Pont du Gard. Environ cent trente personnes ont assisté aux assises de l'habitat.



Le séminaire a été ouvert par **monsieur Chapon, maire d'Uzès**. Il a tenu à rappeler l'importance de la problématique du logement dans l'Uzège en général et dans sa commune en particulier. Le logement social constitue un vrai défi à relever pour les années à venir, le taux de logements sociaux, à l'échelle du Pays, est à peine de 5%. Seules quelques communes de taille plus importante dépassent ce chiffre, dont Uzès, qui compte à ce jour 16% de logements sociaux. Il a rappelé que sa commune continuera d'accompagner ce mouvement en favorisant la production de logement conventionné adapté aux besoins des populations du territoire.

Le **président du Pays, Denis Bouad** a rappelé le rôle du Pays, celui d'un acteur fédérateur au service du développement du territoire. Il a rappelé succinctement les actions réalisées ces cinq dernières années qui ont été permis d'injecter plus de 7 millions d'euros sur le territoire par le biais du Pays. Il a rappelé la nécessaire complémentarité entre le Pays et les intercommunalités, dans le cadre d'un partenariat devant être conforté. Le schéma de l'Habitat constitue un nouveau temps fort de l'action du Pays. Il a rappelé le partenariat étroit avec le SCoT et la nécessité d'être en phase avec les grandes orientations définies, notamment en matière d'habitat. Il a souligné la nécessité de définir une politique globale sur le territoire, avec l'ensemble des acteurs du logement, à partir d'objectifs clairement définis. Si le territoire est attractif, la conséquence en est une pression foncière accrue entraînant une flambée des prix, ne permettant pas de répondre aux besoins en logements du territoire. L'objectif du présent séminaire est bien de réunir l'ensemble des acteurs du logement, de proposer des pistes de mise en œuvre du schéma de l'habitat. Ce dernier point doit constituer le démarrage de la politique à engager sur les territoires, en définissant avec les partenaires les modalités de sa réalisation.



Monsieur **Jean Pierre Segonds**, directeur départemental des Territoires et de la Mer, est venu rappeler la volonté de l'Etat d'accompagner la politique du logement sur les territoires. L'intervention de l'Etat vise à permettre une meilleure cohésion sociale et territoriale, notamment concernant le logement pour les plus défavorisés. La DDTM est un partenaire des collectivités, agissant dans l'accompagnement des dispositifs liés au logement. L'Etat participe à la conception des documents d'urbanisme (SCoT, PLU, PLH, PDU), à la programmation des aides à la pierre, par une ingénierie auprès des collectivités. Deux interventions sont majeures pour accompagner la mise en place d'une politique efficace du logement, la libération du foncier, la réhabilitation du parc ancien dégradé, avec des outils renforcés par le législateur. Pour le premier axe, les collectivités ont des outils pour maîtriser le foncier dont les emplacements réservés, le droit de préemption urbain, la zone d'aménagement différé, l'expropriation pour cause d'utilité publique, etc. Pour le second axe, la réhabilitation du parc ancien dégradé, la réforme des aides de l'ANAH, le programme « Habiter mieux » constituent des leviers à utiliser. L'Etat ne pourra faire seul, il a besoin d'un relais auprès des collectivités, avec l'instauration de dispositifs adaptés, comme le contrat local d'engagement, les programmes d'intérêt général, les opérations programmées de l'habitat, mais aussi un rôle de protection avec notamment les arrêtés de péril. Les collectivités ont ainsi un rôle stratégique à jouer pour accompagner la politique de logement dans les territoires.

Monsieur **William Dumas**, député, vice président du **Conseil Général du Gard**, a rappelé l'importance que constitue la problématique du logement, nécessitant une action publique forte. La démarche s'inscrit dans le cadre du Schéma Départemental de l'Habitat du Gard. La nécessité d'intervention se justifie par une inadéquation de l'offre par rapport à la demande en matière de logement, avec un risque d'aggravation de ce phénomène dans les années à venir. Les préoccupations vont surtout à l'égard des jeunes en phase de quitter le domicile parental, des couples avec enfants en mal de trouver un logement adapté à l'agrandissement de la famille, des situations liées au divorce, des salariés touchés par le chômage, des personnes âgées en perte d'autonomie. Ces situations concernent toutes les communes du territoire et il est urgent notamment de réfléchir sur une politique foncière adaptée, pour permettre à ces personnes de rester dans leurs villages. Le département est fortement impliqué dans la politique du logement, y consacrant chaque année plus de six millions d'euros, malgré des contraintes budgétaires plus grandes. Cette politique d'intervention doit faire face à l'augmentation du coût de construction des logements, aux normes qualitatives plus contraignantes, aux prix de foncier toujours plus élevés. Les communes doivent se saisir des outils d'urbanisme et des outils fonciers pour permettre de répondre à ces enjeux. Au delà des outils, c'est la volonté politique des élus qui doit s'exprimer pour répondre aux défis des années à venir. Le schéma de l'habitat est une première étape de ce processus. Il convient de s'organiser, de se structurer, à l'échelle intercommunale, pour atteindre les objectifs fixés ensemble.

La **région Languedoc Roussillon**, représentée par sa vice présidente **Corinne Giacometti** a exprimé la stratégie de la région en faveur du logement. Sous le slogan « pour un habitat durable et solidaire », elle affirme la nécessité de changer de cap dans les politiques du logement. La progression démographique doit s'accompagner d'une production de logements adaptée, pour faire face à un déficit d'environ 100 000 logements sociaux. Pour favoriser le logement pour tous, il convient d'agir sur les principaux leviers que sont la maîtrise du foncier, dans le cadre d'une politique d'aménagement responsable, permettant une production adaptée de logements pour tous et dans tous les territoires. Pour développer l'offre foncière, l'outil « Etablissement Public Foncier Régional » est à la disposition des collectivités, ainsi que l'aide régionale à la maîtrise foncière sociale. Les missions de conseil peuvent être proposées aux territoires. La région accompagne les intercommunalités dans la réalisation de douze schémas de l'habitat, concernant environ 800 communes. L'Uzège Pont du Gard est un des secteurs aidés. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) assiste également les territoires dans des réflexions permettant d'aboutir à la mise en œuvre de « nouvelles formes urbaines durables », en luttant contre l'étalement urbain, en promouvant la mixité sociale. La région accompagne le développement d'une offre nouvelle, en matière de logement social, par le biais du dispositif ANRU, dans le cadre d'OPAH et dans la production de logements pour étudiants et pour jeunes travailleurs. Depuis 2004, elle a accompagné la production de 12 900 logements, représentant 48 M € d'aides. En 2010, le budget a été triplé, passant à 22 M €, soit 2,2% du budget régional, avec une ouverture des aides à l'ensemble des opérateurs sociaux. Enfin, la convention d'objectifs Etat / Région a été signée le 18 novembre 2010, avec pour objectif de produire 10 000 logements sur 10 ans.

A l'issue de ces premières interventions, les **résultats du Schéma de l'Habitat et du Logement** en Uzège Pont du Gard, issus de l'étude confiée à PMConsultant et à la SEGARD. Il est utile de rappeler quelques éléments parmi les plus significatifs. Le schéma a trois principaux objectifs, définir une politique de l'habitat adaptée à chaque territoire, être dans une démarche pré-opérationnelle, assurer sa mise en œuvre et son suivi. La démarche s'inscrit dans la continuité et la logique des préconisations du SCoT, à savoir promouvoir le renouvellement urbain, utiliser l'espace de façon économe, diversifier les types d'habitat et les modes d'habiter. Territoire rural, le Pays est progressivement touché par un étalement urbain, consommateur d'espaces naturels. Les densités moyennes observées de logements à l'hectare sont faibles (moins de 10 logements à l'hectare). Le territoire étant en mutation sociale, il convient d'adapter la production de logement aux réalités du moment, baisse de la taille des ménages, capacités financières limitées d'accès au logement. La demande locative est forte et le parc social notablement insuffisant, représentant environ 5% du parc total de logements. La production de 490 logements en moyenne par an au cours des dernières années ne permet de satisfaire aux besoins. L'évolution des valeurs vénales et locatives désolabilise progressivement une part importante des ménages, dans des marchés qui ont connu de fortes progressions : quadruplement du prix du foncier en 7 ans, doublement des prix moyens des logements en 7 ans ; des écarts se creusent entre les loyers du parc social et ceux du parc privé. A l'issue de ces constats, quatre principaux objectifs ont été fixés : maîtriser le développement urbain, préserver l'identité du territoire, préserver l'identité du territoire, améliorer son fonctionnement ; diversifier le parc de logement afin de faciliter l'accès au logement de tous et de fluidifier les parcours résidentiels ; promouvoir un développement urbain durable, de qualité et respectueux de l'environnement ; assurer le suivi et la mise en œuvre du Schéma de l'Habitat et du Logement.

L'effort de construction doit se poursuivre et se réorienter, avec un objectif de production annuelle moyenne pour les dix ans à venir de 550 logements neufs par an et la réhabilitation de 50 logements par an. Pour fluidifier le parcours résidentiel des habitants, l'offre doit se diversifier, la production doit comporter au moins 25% de logements sociaux et en accession sociale. La répartition doit être équilibrée sur l'ensemble du territoire. La promotion d'opérations de logements « mixtes » doit être encouragée, ainsi que la création de logements pour tous (handicapés, personnes âgées, dépendantes, gens du voyage, familles monoparentales, etc.). La qualité des opérations futures d'aménagement passe par la fixation d'objectifs de qualité, avec notamment la création de « quartiers durables », où la qualité du tissu urbain, la qualité des bâtiments constituent des clés d'entrée. Enfin, la mise en œuvre du schéma passe par une réflexion sur la gouvernance à adapter en matière d'habitat, sur les outils de maîtrise foncière à initier, sur les outils financiers, de gestion à créer, aux échelles pertinentes. La démarche opérationnelle passe par la création d'outils d'observation et de suivi de la politique appliquée aux territoires, ainsi que l'évaluation des impacts de ces politiques en matière d'habitat.

Deux tables rondes se sont ensuite tenues. L'objectif était double :

- éclairer les participants sur les modalités de production de logement en Pays Uzège Pont du Gard
- permettre d'illustrer, par deux exemples, les modalités d'intervention d'EPCI, de communes, dans la réalisation d'opération, de logements neufs.

1° table ronde : comment produire du logement en Pays Uzège-Pont du Gard

A cette table ronde ont participé Bernard Castets de la DDTM (Etat), Marc Arnaud de l'EPF (établissement public foncier régional), Maître Henri Coulombié, avocat en droit public.

Dans son intervention, l'Etat a rappelé que produire du logement était possible en s'appuyant sur la volonté politique des élus, que ces démarches pouvaient faire l'objet de partenariats, les communes n'étant pas isolées, mais à condition de préparer un environnement juridique adapté. Les principaux outils existants à l'intention des élus ont été rappelés à cet effet : la création d'outils d'urbanisme réglementaire (PLU) ; des outils d'aménagement comme les zones d'aménagement concerté (ZAC) ; des outils fonciers, comme l'instauration du droit de préemption urbain au profit de la commune, l'expropriation pour cause d'utilité publique ; des outils financiers (mise en œuvre de différents régimes de participations). Les réponses doivent être adaptées à chaque cas.



L'EPF est venu indiquer que ses objectifs prioritaires étaient de permettre de développer une offre foncière en matière de logement, de conforter l'attractivité économique du territoire, d'agir sur la préservation de l'environnement et la prévention des risques, d'accompagner les politiques d'aménagement et de développement des territoires. Son budget permet la mise en place de ses objectifs. L'EPF intervient par le biais de conventions de deux types : la convention cadre dite d'anticipation pour réaliser des réserves foncières à long terme ; la convention opérationnelle pour réaliser l'ensemble des acquisitions foncières nécessaires au projet d'aménagement. C'est l'établissement public qui assure le portage financier des acquisitions et qui peut également offrir une prestation de services allant de l'acquisition du terrain jusqu'à sa cession.

M° Henri Coulombié, avocat, est venu rappeler les outils de maîtrise foncière, notamment les zones d'aménagement différencié (ZAD) ou encore des déclarations d'utilité publique (DUP) de réserve foncière. Pour lui, les communes peuvent également créer des outils d'observation des marchés, avec l'instauration du droit de préemption (DPU simple ou

renforcé), qui permet d'être informé de toutes les ventes à travers les DIA (déclaration d'intention d'aliéner) et ainsi de pouvoir agir sur la régulation des marchés. Dans le cadre d'opérations d'aménagement, l'équilibre financier constitue un enjeu qui peut être en partie solutionné par la mise en place d'un régime de participations adapté, par le biais notamment des PAE (plan d'aménagement d'ensemble), des PUP (projet urbain partenarial), de la PVR (participation pour voiries et réseaux). Les communes peuvent également décider de maîtriser les opérations par la création de lotissements communaux ou de ZAC (zone d'aménagement concerté). Le législateur mais aussi le juge administratif, autorisent la mise en place de politiques du logement adaptées, par l'intégration de clauses anti spéculatives dans les opérations (entre 5 et 10 ans), par un renforcement de la commune dans l'attribution de logements sociaux, par l'application de la loi ENL (engagement national pour le logement) sur la mise en place de taxes forfaitaires à percevoir dans le cas de terrains devenus constructibles, par exemple par la révision du PLU (plan local d'urbanisme).

2° table ronde : montages d'opérations de logements en zone rurale

2 opérations ont été présentées, une dans laquelle c'est la communauté de communes qui a été à l'origine de la réalisation de l'opération, une dans laquelle c'est la commune qui a été l'instigatrice de l'opération.

Louis Villaret président de la communauté de communes Vallée de l'Hérault, et **Benjamin Labède**, chargé de mission à la communauté de communes, sont venus présenter leur expérience. La communauté de communes s'est dotée de la compétence en faveur du « logement social d'intérêt communautaire ». Elle a participé à l'élaboration du PLH. L'EPCI accompagne les communes dans 4 axes : la réhabilitation de logements communaux ; l'aide aux bailleurs pour la réhabilitation de bâtis vacants et la construction de logements neufs ; l'aide pour les acquisitions foncières à vocation de logements sociaux ; l'aide aux études de programmation urbaine. A titre d'exemple, elle est intervenue auprès de la commune du Pouget (34), pour la réalisation d'une opération, depuis l'idée d'intervention jusqu'à la réalisation de l'opération : réalisation des études préalables en 2006, achat une foncier en 2007, définition des modalités de mise en œuvre du projet avec un bailleur social. L'intervention a permis la réalisation sur 3 ans, d'une opération mixte, comprenant 12 logements sociaux locatifs et 13 logements en accession abordable.



Michel Müller, maire de Junas et **Stéphane Cabrié**, directeur d'Habitat du Gard ont présenté l'exemple de la commune de Junas. Ce village rural de 1 000 habitants a souhaité acquérir l'ancienne cave coopérative, sur un foncier de 3 500 m², avec comme objectif de recréer un nouveau centre de vie. Elle a opté pour la démolition de l'ancien bâtiment, avec comme objectif de redynamiser son centre, de répondre à un besoin de logement pour les jeunes du village et les personnes âgées, et de faire réaliser l'opération par un bailleur social. Le projet a permis, avec Habitat du Gard, de réaliser 3 maisons en location, 14 villas en location-accession, et d'implanter une surface commerciale faisant défaut. L'opération, depuis les premières études jusqu'à la livraison des ouvrages, s'est déroulée entre mars 2004 et janvier 2009, soit plus de quatre ans. L'opération s'est déroulée avec une recherche d'équilibres financiers.

Le séminaire a été clôturé par monsieur le Préfet du Gard, **Mr Bousiges** et par **Denis Bouad**, président du Pays Uzège Pont du Gard.

* * *

A la suite du séminaire, plusieurs articles sont parus dans la presse régionale, dans la Gazette de Nîmes, le Midi Libre, la Marseillaise, le Républicain d'Uzès et du Gard, sur le site internet de la commune d'Uzès.