

# AIX-MARSEILLE UNIVERSITE

*INSTITUT UNIVERSITAIRE DE TECHNOLOGIE*

Département Carrières sociales

Option Gestion Urbaine

Deuxième année



Œuvrer pour l'amélioration de l'habitat dans le contexte des jeux d'acteurs.



URBANIS, Société à Action Simplifiée, 26 cours Pierre Puget 13006 Marseille

*Rapport de stage présenté par :*

*Yasmine GAOUA*

**Maître de Stage :**  
Fanny GOSSE  
Directrice Régional

**Tuteur de stage :**  
Catherine DIETERLEN

*Année 2015-2016*





# Remerciements

Pour la seconde fois, je suis ravie de remercier l'équipe de l'agence URBANIS Marseille, pour leur accueil et leur bienveillance à mon égard.

J'ai eu la chance de travailler avec Fanny GOSSE comme chef de projet, je souhaite la remercier pour l'effort pédagogique qu'elle s'est appliquée à fournir pour me permettre de mieux appréhender la subtilité de sa fonction. J'ai beaucoup appris à ses côtés et sa méthode de travail a été très stimulante.

J'ai partagé le bureau de Sophie Leenknecht, je tiens à la remercier pour avoir égayé mon séjour à URBANIS grâce à sa bonne humeur teintée de poésie.

Un grand merci à Chantal Gérin et Armelle Rouchouse, fort sympathique binôme, avec qui j'ai appris autant humainement que professionnellement.

Claire Favre et Pierrick Corniou m'ont aiguillé pour ce rapport de stage mais aussi concernant mon avenir professionnel, je tiens à les remercier pour leurs précieux conseils.

Enfin, je tiens à remercier Catherine Dieterlen qui a répondu à mes interrogations à des moments clés durant le stage, et qui a su me poser, à son tour, les bonnes questions, chose qui m'a permis d'avancer sereinement la rédaction de mon rapport.

# Résumé

L'amélioration de l'habitat est un enjeu vaste et pluriel. Il peut s'entendre au sens spatial, du détail architectural à l'aspect général d'un bâtiment. Or, habiter un lieu, n'est pas qu'une question structurelle, il s'agit aussi d'une notion socio-culturelle. Penser l'habitat, c'est penser le cadre de vie en général. Ce rapport a pour objet de situer le travail des opérateurs privés dans le domaine de l'habitat dans le cadre de dispositifs contractualisés de réhabilitation du bâti.

Habiter, c'est aussi partager un espace, c'est partager un temps, c'est partager une manière de vivre. Les programmes d'amélioration de l'habitat répondent d'une approche conceptualisée d'un idéal de cadre de vie. Nous voyons qu'en fonction des sociétés, l'habitat ne relève pas du même usage. Étudier la question de l'habitat revient aussi à questionner les fondements philosophiques et éthiques de la démarche de conception et de projet relative au bâti.

## Abstract

Improving the housing Act is a vast and plural issue. We hear it on the spatial sense of architectural detail to the general aspect of the building. However, living in a place, is not just a structural issue, it is also a socio-cultural concept. Thinking about habitat, is to think of life in general. This report intended to describe private operators' work in the area of habitat in connection with contractual rehabilitation of buildings.

Living in a place, is sharing a space and a time, it is also sharing a way of life. The housing act improvement programs can answer to dignified approach for an ideal living environment. We see that, based on the different so the habitat is not lived and experienced in the same. Studying the issue of habitat returns also reveals the philosophical and ethic al foundations of habitat design and project approach.

# AIX-MARSEILLE UNIVERSITE

*INSTITUT UNIVERSITAIRE DE TECHNOLOGIE*

Département Carrières sociales

Option Gestion Urbaine

Deuxième année



Œuvrer pour l'amélioration de l'habitat dans le contexte des jeux d'acteurs.



URBANIS, Société à Action Simplifiée, 26 cours Pierre Puget 13006 Marseille

*Rapport de stage présenté par :*

*Yasmine GAOUA*

**Maître de Stage :**  
Fanny GOSSE  
Directrice Régional

**Tuteur de stage :**  
Catherine DIETERLEN

*Année 2015-2016*



## Table des matières

<b>1. TABLES DES SIGLES</b>	<b>4</b>
<b>2. INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
<b>3. EXPERTISE DANS LES POLITIQUES DE L'HABITAT</b>	<b>8</b>
<b>3.1. L'habitat dans le champ des politiques publiques de l'urbanisme</b>	<b>8</b>
3.1.1. Nouveau paradigme : le développement local & problématiques urbaines	8
3.1.2. Législation en matière de logement et d'habitat : décentralisation et gouvernance territoriale	9
3.1.3. Deux logiques d'intervention : ANAH & ANRU	11
<b>3.2. Urbanis née avec les premières OPAH</b>	<b>12</b>
3.2.1. Développement parallèle à la décentralisation des compétences	12
3.2.2. Un rôle de conseiller	14
3.2.3. Nature et organisation de l'entreprise	14
<b>3.3. Sensibilité et technicité pour répondre aux problématiques contemporaines</b>	<b>16</b>
3.3.1. Le diagnostic de l'habitat dégradé	16
3.3.2. Choix du type d'opération programmées	17
3.3.3. Diversité des corps de métiers qui interviennent dans les missions	18
3.3.4. Ma mission	19
<b>4. UN ROLE D'INGENIERIE QUI DOIT GARANTIR LA NEUTRALITE POLITIQUE</b>	<b>22</b>
<b>4.1. Le poids des injonctions procédurales</b>	<b>22</b>
4.1.1. Temporalité des programmes	22
4.1.2. Déconnexion entre espace de décision et espace d'action	23
4.1.3. Complexité de l'appareil institutionnel	24
<b>4.2. Une méthodologie qui doit s'adapter à la singularité de chaque mission</b>	<b>25</b>
4.2.1. Articulation à la demande du client	25
4.2.2. Le rôle du chef de projet	26
4.2.3. Les limites du pouvoir d'intervention des opérateurs privés	27
<b>4.3. Quel développement pour les métiers de l'urbanisme ?</b>	<b>28</b>
4.3.1. Contexte sociale et urbain	28
4.3.2. Vers le développement durable ?	29
<b>5. LA NECESSITE D'UN PORTAGE POLITIQUE DES PROJETS</b>	<b>31</b>
<b>5.1. Une médiation entre les partenaires</b>	<b>31</b>
5.1.1. Susciter l'intérêt des partenaires & articuler les volontés de chacun	31
5.1.2. Le cas de l'étude pré-opérationnelle PIG de la CAD	31
<b>5.2. Quel avenir pour les dispositifs d'amélioration de l'habitat</b>	<b>32</b>
5.2.1. Rapport public/privé	32
5.2.2. Quelle place pour les dispositifs de participation des habitants ?	33



<b>6. CONCLUSION</b>	<b>35</b>
<b>7. ANNEXES</b>	<b>37</b>
Questionnaire type équipe URBANIS	38
Entretien Chantal Gérin	40
Entretien Armelle Rouchousse	42
Entretien Pierrick Corniou	44
Compte-rendu RDV Table ronde des partenaires pour l'étude pré-op de la CAD	46
Simulation financière pour l'étude pré-op de la CAD	49
Cartographie produit avec QGIS pour la mise à jour du Diag l'étude pré-op de la CAD	54
Compte-rendu réunion planète copro – nouveau métier AMO copro	56
<b>8. BIBLIOGRAPHIE</b>	<b>59</b>

# 1. Tables des sigles

ANAH	Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
ARS	Agence régionale de la santé
CAF	Caisse d'allocation familiale
DEAL	Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement
DUP	Déclaration d'utilité publique
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
OPAH-RU	Opération programmée d'amélioration de l'habitat rénovation urbaine
OPAH-RR	Opération programmée d'amélioration de l'habitat revitalisation rurale
PDALPAD	Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
PIG	Programme d'intérêt général
PLH	Plan local de l'habitat
RHI	Résorption de l'habitat insalubre
CAD	Communauté d'Agglomération Dracénoise
CD83	Conseil Départemental du VAR
Sofis	Simulation financière

## 2. INTRODUCTION

J'ai décidé d'effectuer mon stage au sein de la même structure que l'an passé, URBANIS Marseille. J'ai voulu retourner dans cette agence car le stage d'observation de 1<sup>ère</sup> année s'est relativement bien passé mais il y a deux éléments qui m'ont poussé à retenter l'expérience. D'une part, j'ai été surprise par la rapidité de mon passage, ce qui ne m'a pas permis de saisir les enjeux précis qui orbitent autour des activités de l'agence. La durée de 1 mois n'a pas été suffisante pour que je puisse me figurer précisément le contexte dans lequel s'inscrit l'activité d'un opérateur privé d'ingénierie urbaine. D'autre part, malgré un bilan de stage très positif je n'ai pas réussi l'exercice de rédaction du rapport, je gardais un sentiment d'inachèvement de mon travail de restitution que je souhaite rétablir par ce présent rapport.

Madame Fanny GOSSE, directrice régionale de URBANIS Marseille m'a proposé d'intervenir sur des missions très différentes qui m'ont permis à la fois de faire du terrain, de rencontrer les acteurs et de m'investir dans un travail de recherche et de rédaction. Cette proposition a retenu mon attention notamment car cela allait me permettre d'intervenir sur une phase de démarrage pour l'élaboration d'un PLHI sur la commune de CIVIS sur l'île de la Réunion et sur la phase finale d'une étude pré-opérationnelle à la mise en place d'un PIG sur la Communauté d'Agglomération Draçénoise. Ces deux missions ont permis d'étayer mes connaissances dans le domaine des politiques de l'habitat et dans le montage ainsi que le calibrage des dispositifs d'amélioration de l'habitat et / ou de résorption de l'habitat indigne.

Revenir au sein de la même structure m'a aussi permis de voir l'évolution d'une mission sur laquelle je suis intervenue l'année dernière. J'avais effectué des enquêtes pour une étude préalable à la mise en place d'un plan de sauvegarde sur la copropriété de la Mariélie sur la commune de Berre l'étang. Fin 2015, l'étude a été rendue, aujourd'hui, c'est aux élus de la ville de s'appuyer sur l'étude afin de convaincre les partenaires de lever les fonds nécessaires à la mise en place du plan de sauvegarde. J'ai eu l'opportunité d'assister à une réunion entre techniciens en charge de l'habitat de la commune et les chargés de l'habitat à la région. J'ai ainsi pu avoir une vision plus globale sur le rôle de chacun des partenaires. Effectivement, l'environnement urbain, institutionnel, financier, socio-économique et politique conditionnent la mise en œuvre des politiques de l'habitat. Une multitude de partenaires interviennent dans ce processus et dessinent un maillage de lien de subordination, d'interdépendance, de concurrence

et de collaboration. Urbanis doit composer avec tous ces paramètres afin de répondre aux besoins des collectivités et du public administré.

Il y a plusieurs manières d'envisager le développement urbain avec cette composante essentielle qu'est l'habitat. Habiter c'est aussi « bâtir et penser » terme que j'emprunte à Martin Heidegger, *Essais et conférences* 1961, en ce sens il est important de mettre en exergue le projet de société qui sous-tend telle ou telle orientation de la politique de l'habitat et surtout de prendre en compte les ambivalences d'intérêts que manifestent les différents partenaires.

En me demandant quelles sont les facteurs qui optimisent la réussite et l'efficacité d'un programme d'urbanisme opérationnel je propose la problématique suivante :

**Dans quelle mesure un opérateur privé, tel que URBANIS Marseille, est en capacité d'œuvrer pour l'amélioration de l'habitat dans le contexte des jeux d'acteurs ? Quelle méthodologie pour répondre à l'évolution et à la nature de la politique en matière d'habitat ?**

Ainsi, dans une première partie, nous tacherons de définir ce qu'implique le devoir d'expertise dans les politiques de l'habitat. Nous verrons qu'il y a eu un changement majeur depuis les années 80 avec le mouvement de décentralisation et une nouvelle cartographie de la répartition des compétences entre l'Etat et les échelons locaux de gouvernance. De nouveaux paradigmes sont à l'origine de ce changement de logique, ils impactent fortement les politiques en matières d'urbanisme et d'habitat. De nouveaux besoins sont apparus au sein des collectivités, c'est pourquoi on a pu observer l'émergence des opérateurs privés tels qu'Urbanis pour accompagner les collectivités dans l'accomplissement de leurs nouvelles prérogatives. Nous procéderons à la présentation de mon organisme d'accueil et nous tenterons de définir en quoi Urbanis peut être considéré comme une structure experte dans le domaine très spécialisé de l'amélioration de l'habitat dégradé et/ou indigne. La question de la dimension éthique du traitement de l'habitat sera soulevée, la dimension technique sera étudiée sous le prisme des différents métiers qui concourent à la mise en œuvre des politiques de l'habitat. Une méthodologie qui requiert des compétences transversales et pluridisciplinaires est nécessaire pour incarner ce rôle d'ingénierie dans le champ des politiques de l'habitat.

La seconde partie du rapport s'attardera à définir ce qu'implique la neutralité du rôle d'ingénierie. Nous verrons à quelles injonctions procédurales doit répondre l'opérateur privé et

quelles incohérences peuvent en découler. La méthodologie de l'opérateur doit s'ancrer sur un socle solide et être capable de s'articuler aux singularités de chaque mission relative au cadre territorial et à la volonté du client. Il apparaîtra des limites au pouvoir d'intervention de l'opérateur privé. Ces limites peuvent être discutées et contournées afin de servir de point de départ à une réflexion sur le devenir des métiers de l'urbanisme spécialisés dans l'habitat. Nous tenterons de figurer les perspectives de développement de cette branche professionnelle en réponse aux problématiques urbaines, sociétales, économiques et politiques contemporaines. Aujourd'hui la notion de développement durable semble centrale dans l'orientation donnée aux politiques de l'habitat. Nous tâcherons de nuancer la définition de cette notion et de voir comment les opérateurs privés sont en capacité de promouvoir telle ou telle tendance d'une forme « d'environnementalisme urbain ».

Enfin, la dernière partie du rapport abordera la question du portage politique des dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat. Au travers de l'exemple de l'étude pré-opérationnelle à la mise en place d'un PIG sur la CAD nous verrons ce qu'implique le rôle de médiation entre les partenaires afin de faire émerger un portage politique du dispositif. Ensuite, nous détaillerons les enjeux d'une politisation des rapports privé /public pour terminer sur la question des dispositifs de participation des habitants.

## 3. Expertise dans les politiques de l'habitat

*Afin de pouvoir répondre au mieux à la demande des collectivités en matière de conseil et d'AMO, Urbanis doit être un interlocuteur fiable pour faire face à toutes les interrogations de ses clients dans le domaine de l'amélioration de l'habitat. Il est important de rappeler le contexte d'émergence des opérateurs privés de conseil à la collectivité, nous verrons que suite à la décentralisation des compétences des besoins se sont fait ressentir au niveau des collectivités. Grâce à la présentation de l'entreprise et à l'appui de plusieurs entretiens réalisés avec les membres de l'équipe d'Urbanis Marseille, nous tenterons d'expliquer en quoi cette entreprise répond à l'exigence d'expertise des politiques de l'habitat. Je me référerai aux missions que j'ai réalisées pour décrire la relation d'Urbanis à ses partenaires.*

### 3.1.L'habitat dans le champ des politiques publiques de l'urbanisme

#### 3.1.1. Nouveau paradigme : le développement local & problématiques urbaines

Les années 70-80 sont le temps de l'émergence d'un nouveau courant de pensée qui défend l'idée de « faire la ville sur la ville ». On cherche à améliorer l'habitat existant plutôt que de construire de nouveaux logements sur le modèle de production de masse d'après-guerre. Cette nouvelle aspiration s'inscrit dans une période où la pensée écologiste prend du terrain dans le contexte de crise économique des suites du choc pétrolier, on observe un recyclage du mouvement revendicatif de mai 68. Cette période marque également l'apparition d'une vision territorialisée des politiques publiques qui entraîne le développement de nouveaux modes de régulation de la population, notamment par la création de la politique de la ville. Cet élément indique un basculement de l'action politique entre une notion d'intérêt général toute puissante qui glisse peu à peu vers la notion de bien commun qui permet la prise en compte des individus dans leur singularité.

Le monde de la recherche met en évidence l'interdépendance des aspects techniques, sociaux et politiques de la dévalorisation des territoires urbains. On se rend compte de l'inadaptation des méthodes de conception, de construction et de gestion du parc immobilier public reliée au déficit de qualité architecturale, à une mauvaise implantation des projets qui enclavent les quartiers et une insuffisance en équipements et services publics. D'autre part la France subit les conséquences d'un appauvrissement des familles, une hausse du chômage et des dissonances

cognitives liées à la perte de repère culturel de certaines populations issues de l'immigration fordiste et post-fordiste. Le mouvement PACT (Propagande et Action contre les Taudis) incarne cette pensée critique de la rénovation urbaine. Il dénonce le coût considérable des opérations, les difficultés de maîtrise du foncier, ainsi que les problèmes induits par le relogement massif des populations en banlieue

Le milieu de l'architecture se mobilise également pour répondre à la volonté nouvelle de l'Etat de garantir une qualité urbanistique des opérations d'amélioration de l'habitat. Le collectif associatif Banlieue 89 formé d'architectes, inspirés par les théories d'Henry Lefèbre, présente conjointement avec des maires, 250 projets dans le cadre d'un appel national pour « la réorganisation et l'embellissement des villes de banlieue » (116 réalisations seront financées et achevées en 1989).

On oriente la pensée architecturale et la recherche urbaine vers un ancrage local des problématiques identifiées, désormais il est impensable de reproduire le schéma des grands ensembles et la dimension territorialisée du projet s'articule avec de nouvelles considérations écologiques en lien avec la consommation énergétique des bâtiments.

### 3.1.2. Législation en matière de logement et d'habitat : décentralisation et gouvernance territoriale

La loi Malraux, en 1962 opère un virage important dans l'évolution de la législation en matière d'habitat. L'ancien ministre de la Culture crée les Secteurs Sauvegardés et les Périmètres de Restauration Immobilière. Ce sont de nouveaux outils alternatifs à la Rénovation Urbaine. Cette loi reconnaît la valeur architecturale et urbaine des quartiers anciens.

Ensuite la circulaire Guichard marque la fin de la politique des grands ensembles. Durant la même période les effets de la crise consécutive au premier choc pétrolier abaissent le budget alloué à la construction neuve. Une vague de réformes s'élève dans le but de réaffirmer une nouvelle vision politique de l'urbanisme et d'habitat.

Trois textes émergent de cette période : le Livre Blanc de l'Union des HLM en 1975, puis le rapport Nora-Eveno sur l'amélioration de l'habitat ancien et le rapport Barre sur la réforme du financement du logement. Ces rapports s'accordent pour passer d'une logique d'aide à la construction à un système assis sur des aides personnelles.

L'effort financier oriente désormais sa répartition vers une production plus attentive aux formes urbaines existantes. La production massive de logement n'est plus une nécessité. La hausse du

prix du pétrole motive la réduction de la consommation énergétique. On adopte de nouveaux modes d'intervention plus doux, en termes de conservation et de réhabilitation afin de respecter le patrimoine et les quartiers existants.

Ensuite, il y a la loi du 3 janvier 1977 qui acte la création de l'Aide Personnalisée au Logement. L'APL est la clé de voûte du nouveau système puisqu'elle s'accompagne du conventionnement qui donne le droit à recevoir l'APL. Dans le parc privé, les aides de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (l'ANAH, créée en 1971) incitent à la création des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) par une circulaire du 1er juin 1977.

La décentralisation des lois de 82 et 83 signe la fin de la prépondérance du système bureaucratique. Cela provoque un net mouvement de territorialisation de l'action publique qui est en grande partie le fruit de la décentralisation ; mais pas seulement, c'est aussi lié à l'émergence de nouveaux échelons territoriaux (régions, agglomérations) avec des acteurs influents dans différents domaines. La territorialisation est aussi une capacité nouvelle de mobilisation des élus locaux qui s'impliquent davantage, mobilisation aussi des différents publics qui se constituent en association et qui revendiquent de pouvoir jouer un rôle dans la construction de l'action publique. Les associations deviennent des partenaires, parfois relais de l'action publique. Cette mobilisation accrue est liée à un repositionnement de l'Etat qui cherche de plus en plus à mobiliser les collectivités.

L'état veut constituer des relais dans des espaces où il n'y en a pas vraiment. Il faut mener des politiques incitatives permettant d'impliquer un peu plus les acteurs sur l'espace local. L'Etat s'invente un rôle nouveau en tant qu'animateur, c'est un repositionnement de l'Etat : il fait faire plutôt que faire lui-même, il se redéploie sur une logique de co-gestion des territoires et notamment concernant le cas du traitement de l'habitat dégradé.

Durant les 20 dernières années les compétences dans le domaine de l'habitat, des collectivités territoriales et leurs groupements se sont fortement consolidées.

La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales attribue un rôle déterminant aux collectivités territoriales dans la définition et l'exécution de politiques de l'habitat territorialisées. Cette loi prévoit que les collectivités territoriales définissent leurs priorités en matière d'habitat, en fonction de leur attribution de compétences. Elles disposent d'outils de planification et de programmation. Néanmoins, l'Etat garde un contrôle sur la politique de l'habitat à travers l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).



### 3.1.3. Deux logiques d'intervention : ANAH & ANRU

**ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat** a pour mission l'amélioration du logement des ménages les plus modestes, l'Agence nationale de l'habitat a cinq axes d'intervention :

- Résorber l'habitat indigne
- Lutter contre la précarité énergétique
- Prévenir et traiter les copropriétés en difficulté
- Adapter les logements aux besoins des personnes âgées ou handicapées
- Améliorer l'accès au logement des plus modestes

L'Anah propose un accompagnement et des aides financières aux propriétaires occupants ou bailleurs qui engagent des travaux importants de réhabilitation de leurs logements pour des conditions de vie plus dignes. L'Anah est également aux côtés des collectivités territoriales qui engagent des actions coercitives pour réduire cet habitat indigne.

L'Anah pilote le programme « Habiter Mieux » qui est l'un des principaux dispositifs du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH).

La loi ALUR a inscrit dans les missions de l'Anah, la participation aux actions de prévention et de traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté.

L'Anah est aux côtés des collectivités territoriales en finançant de l'assistance à maîtrise d'ouvrage et des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement.

L'agence participe au financement de travaux d'adaptation des logements. Pour donner aux personnes âgées ou handicapées la possibilité de rester vivre chez elle.

Les missions de l'Anah sont relayées localement au niveau des directions départementales des territoires (DDT) ou directement par les collectivités territoriales. Au niveau régional, les préfets, délégués de l'Anah, assurent la programmation des aides de l'Agence ainsi que les politiques d'intervention sur le parc privé, avec le soutien opérationnel des Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal).

**ANRU : L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine** a pour mission la mise en œuvre du Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU), institué par la loi du 1er août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine, prévoit un effort national sans précédent de transformation des quartiers les plus fragiles classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS), effort qui porte sur les logements, équipements publics et aménagements urbains. Il vise à :

- renforcer la diversification des quartiers
- réaffirmer la lisibilité urbaine et la trame viaire
- renforcer le désenclavement du quartier

Les types d'intervention mené par l'ANRU sont généralement :

- la démolition
- la reconstitution
- les réhabilitations
- les résidentialisations de qualité

## 3.2. Urbanis née avec les premières OPAH

*URBANIS est née avec l'émergence de cette nouvelle politique. En 1979, Urbanis était une association « Campanile-Cités-Conseil », partenaire des collectivités, pour les premières OPAH et opération "Habitat et Vie Sociale" dans les cités. Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) constituent l'outil principal par lequel est réalisée la réhabilitation des centres urbains et des bourgs ruraux. D'autres outils ont été créés pour répondre à des spécificités territoriales comme les Programmes d'Intérêt Général (PIG). L'efficacité de ces outils dépend de la cohérence du partenariat « collectivités territoriales-Etat-Anah ». URBANIS intervient dans la mise en œuvre de ces politiques. Ses premières missions portaient sur des études d'OPAH à Louviers (Eure) et Apt (Vaucluse). Des études Habitat et Vie Sociale et une implication dans des dossiers de Développement Social des Quartiers lui ont octroyé un rôle important auprès des acteurs publics. Le métier d'opérateur d'OPAH & PIG a pris une place prépondérante chez URBANIS.*

### 3.2.1. Développement parallèle à la décentralisation des compétences

**1979** Jean-Marc Natali fonde l'association « Campanile-cités-conseil »

**1983** URBANIS s'installe à Nîmes

**1988** URBANIS devient SARL

**Expansion** Paris en 1987, Lyon en 1991, Bordeaux en 1993,

**2001** Devient SAS

**Expansion** Toulouse en 2002, Dijon en 2003, Chambéry en 2005,

**2006** Devient la plus importante agence privée spécialisée en France en habitat, urbanisme et réhabilitation.

**2007** Création d'URBANIS Aménagement

**2009** URBANIS fête ses 30 ans, avec plus de 200 intervenants 2012 Création du poste de directeur général

**2014** Création du département URBANIS Études et Expertises U2E

La naissance, l'histoire et le développement de URBANIS coïncident avec des périodes de mutations politiques au niveau structurel. À la fin des années 70 l'institution étatique opère un programme de décentralisation des compétences liées à l'urbanisme. La rénovation urbaine est stoppée, l'Etat cède le pas aux villes dans le pilotage des opérations, c'est à cet effet que des structures privées se développent et accompagnent les communes dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.

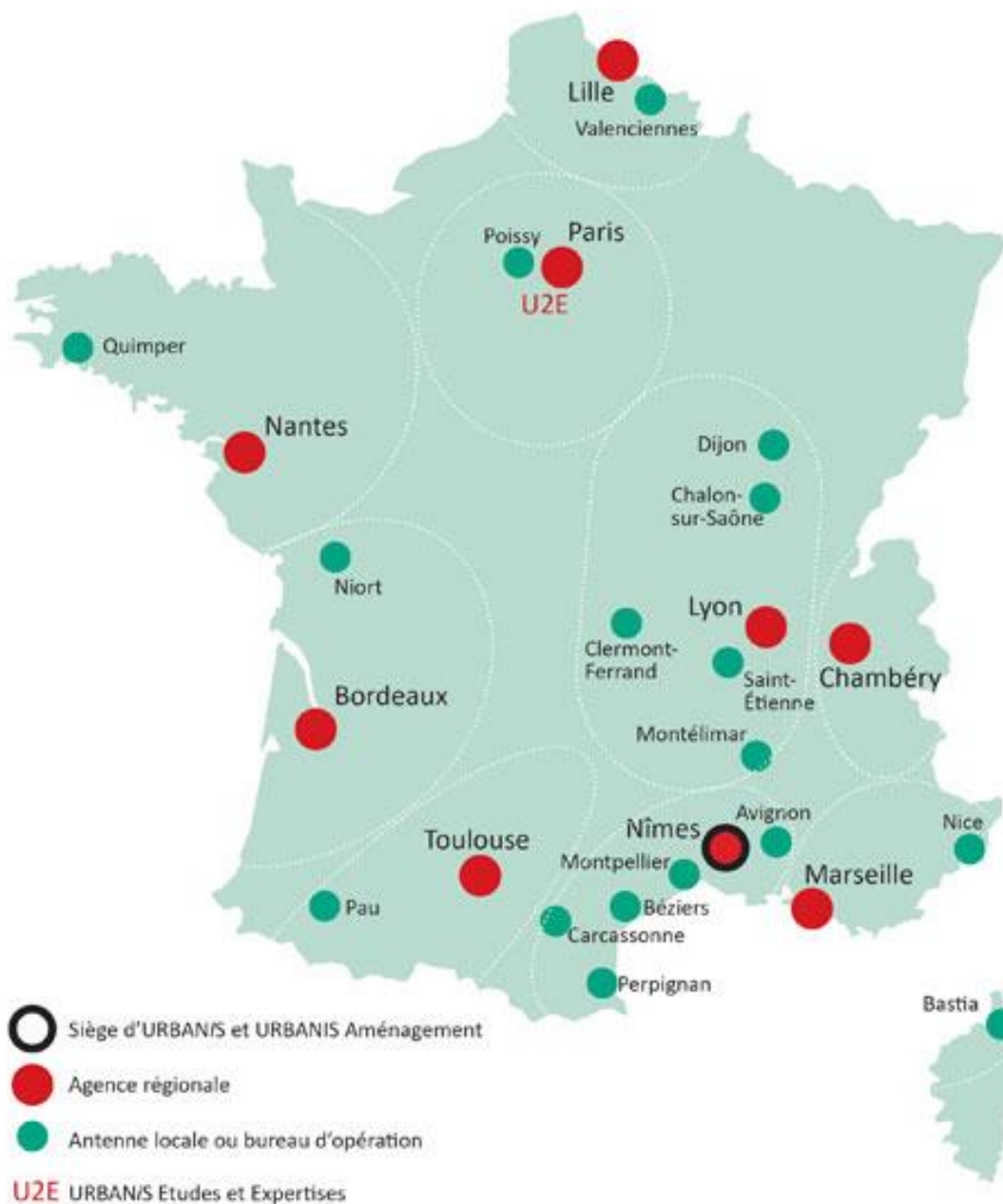
On souhaite favoriser les actions d'amélioration à l'initiative des propriétaires privés, qui deviennent les moteurs de la nouvelle politique.

La décentralisation ouvre de nouveaux terrains d'actions pour les opérateurs privés, qui, grâce à la proximité qu'offre le redéploiement territorial des compétences, sont plus à même

d'accompagner l'élaboration des politiques locale de l'habitat. Les interlocuteurs sont directs, et le travail de collaboration public privé est plus efficace.

Urbanis existe depuis plus de 35ans, ses équipes ont conduit plus 680 missions d'études ou de suivi-animation pour le compte des collectivités territoriales ou pour l'ANAH. L'agence a aussi réalisé plus d'une centaine de diagnostics et opérations pour les copropriétés en difficultés.

Aujourd'hui Urbanis compte neuf agences régionales qui possèdent chacune plusieurs antennes locales.



### 3.2.2. Un rôle de conseiller

Le premier besoin des collectivités lors de ce changement de logique est celui d'être conseillé pour incarner le nouveau rôle qui lui est attribué. Lors de notre entretien, Pierrick, urbaniste, chef de projet à l'agence de Marseille, souligne qu'il est du devoir de l'entreprise de savoir répondre aux questions des collectivités. En ce sens, Urbanis doit se tenir informée de tout ce qui se passe au niveau des changements de procédure, de législation ou d'attribution d'aide dans le cadre de dispositif d'amélioration de l'habitat.

Urbanis s'appuie sur un réseau national de collaborateurs et capitalise de très nombreuses références dans le traitement de l'habitat dégradé. Ainsi, elle peut trouver des réponses à l'intérieur même de la structure. L'orientation des politiques publiques ainsi la gestion budgétaire en matière d'investissement influent sur le travail de l'entreprise. La manière d'envisager le traitement de l'habitat dégradé dépend en grande partie de l'évolution des ordonnances étatiques et des différents acteurs avec lesquels les collectivités doivent collaborer afin de mettre en œuvre des dispositifs opérationnels. La phase d'étude constitue un bon indicateur pour donner le ton du projet à défendre. Urbanis intervient pour objectiver les intentions des clients afin de rassembler les conditions propices à la réussite des programmes.

### 3.2.3. Nature et organisation de l'entreprise

Cette entreprise est spécialisée dans la réhabilitation de logements vétustes et de copropriétés fortement dégradées. URBANIS intervient sur toutes les phases des programmes d'amélioration de l'habitat, elle accompagne les propriétaires éligibles dans les démarches administratives, elle effectue des diagnostics territoriaux et endosse parfois le rôle d'assistant à la maîtrise d'ouvrage. URBANIS a pour vocation l'assistance à la mise en place de dispositifs d'urbanisme opérationnel ayant pour but l'amélioration de l'habitat. Le rôle principal de la société est celui d'intermédiaire entre les institutions publiques et les propriétaires (qu'ils soient bailleurs ou occupants). Son champ d'action est large, en effet, URBANIS participe à la revitalisation des centres et des quartiers anciens, elle intervient pour diagnostiquer et réhabiliter des copropriétés en difficulté, elle aide à l'élaboration et l'animation des politiques locales de l'habitat.

URBANIS est une Société par Action Simplifiée. C'est un type de structure qui allie souplesse de fonctionnement et grande liberté des associés dans l'organisation de la société. Il est possible d'aménager le statut juridique de la société comme les associés le souhaitent. La SAS est une personne morale. Elle a un patrimoine qui lui est propre et donc séparé de celui de ses associés. La culture d'entreprise chez URBANIS passe par toute une gamme d'éléments qui la

démarquent auprès de ses partenaires et collaborateurs internes et externes. L'entreprise s'inscrit dans l'histoire de l'évolution des orientations données au traitement de l'habitat dégradé. Ses valeurs affichées reflètent celles qui ont été défendues à la fin des années 70 dans l'optique de moderniser les politiques de l'habitat en mettant un point d'honneur à favoriser le développement local. Urbanis encourage l'esprit d'équipe, l'éthique au service des projets des collectivités publiques et des élus, la passion du métier, l'indépendance de l'entreprise. Dans ses missions elle priorise le respect de l'identité des lieux, une réhabilitation adaptée aux besoins des habitants avec des logements sains et économes en énergie et l'organisation de projets de réhabilitation qui favorisent les retombées économiques locales.

Forte d'un réseau de collaborateurs à l'échelle nationale, l'entreprise s'applique à organiser des réunions nationales une fois tous les 18 mois. Des réunions régionales au sein de l'équipe régionale de Marseille sont aussi organisées tous les 6 mois et enfin un point équipe tous les 10 jours par agence est programmé. A l'occasion de ces rencontres des documents sont projetés et commentés pour justifier de la direction à donner aux futures activités. Les salariés sont invités à participer aux discussions et exprimer leurs avis même sur des missions auxquels ils ne participent pas.

### **3.3.Sensibilité et technicité pour répondre aux problématiques contemporaines**

*Nous allons maintenant nous intéresser au contenu des programmes locaux de l'habitat et aux dispositifs d'amélioration de l'habitat. Nous tâcherons de montrer comment Urbanis mobilise un appareil méthodologique et un cadre de référence afin de répondre aux missions auxquelles elle doit faire face. La dimension éthique du traitement de l'habitat dégradé constitue un point de départ sur la réflexion pour envisager quels moyens doivent être mis en œuvre pour rester cohérents avec la volonté d'intervenir de manière douce et globale pour prendre en compte tous les paramètres de la dégradation de l'habitat. Nous verrons par quelles procédures Urbanis doit passer et pourquoi la pluridisciplinarité de ses équipes est indispensable. Nous illustrerons le cadre méthodologique de l'agence avec l'exemple de l'étude pré-opérationnel à la mise en place d'un PIG sur la Communauté d'Agglomération Dracénoise où je suis intervenue.*

#### **3.3.1. Le diagnostic de l'habitat dégradé**

La réhabilitation soulève des enjeux très différents en fonction du contexte dans lequel elle s'effectue. Parfois il s'agit d'offrir de bonnes conditions d'habitat physique aux populations, d'autre fois, la question se situe au niveau du peuplement du quartier et mobilise la notion de mobilité résidentielle. Enfin, il peut s'agir d'un enjeu autour de la restructuration urbaine. Urbanis intervient généralement au niveau des conditions d'habitation, au niveau du bâti, de la vétusté. En accord avec les objectifs de l'ANAH Urbanis cible les enjeux de résorption de l'habitat indigne, de lutte contre la précarité énergétique, de prévention des copropriétés en difficultés d'adaptation des logements et de l'accès au logement pour les foyers les plus modestes.

Urbanis utilise une méthode de diagnostic qui s'appuie sur une analyse quantitative de la dégradation du logement mais aussi qualitative. Le croisement de ces deux types d'analyse permet de mettre en exergue les points de fragilité du territoire. La dimension éthique de ce travail d'identification des problématiques réside en la capacité de l'agent à se distancier des a priori du client. Il doit incarner une force de proposition à l'issue du diagnostic pour éclairer la décision du maître d'ouvrage.

La réhabilitation commence souvent par une enquête sociale menée à domicile, auprès de chaque famille. Cette enquête vise à recueillir des données précises sur le logement et sur ses conditions d'occupation, sur les revenus des ménages et sur leurs souhaits éventuels de relogement. Mais elle est aussi l'occasion d'accumuler des connaissances sur l'histoire du peuplement du quartier, sur les systèmes de voisinage et de solidarité, sur le fonctionnement

des équipements culturels et sociaux, sur les usages de la voirie et des espaces publics, sur les activités économiques formelles et informelles existant sur le site...

Le travail d'Urbanis passe par une série d'investigations qui portent sur l'aspect technique mais aussi concernant « la valeur d'usage » qui permet de saisir *l'attachement* des habitants à leur logement et à leur quartier, la présence de réseaux de solidarité ou de mémoire collective. Souvent lors des enquêtes c'est la rencontre d'un habitant qui réside depuis longtemps sur le territoire qui offre le plus de clefs de compréhension des problématiques du quartier. Cet aspect « sensible » du territoire est un élément de réajustement de l'étude, « qui fait parler les chiffres ».

L'ensemble de ces données sont ensuite croisées avec une réflexion globale sur le bassin d'habitat, la situation économique de l'agglomération, les politiques sociales mises en œuvre dans la ville... Les données statistiques INSEE ou Filcom renseignent sur la composition du parc de logement et du parc de résidences principales. On cherche à connaître l'ancienneté des logements, leur taille et surtout la part du parc de logement privé potentiellement indigne et le logement vacant. Les données renseignent également sur l'âge des occupants, la taille des ménages et le revenu des ménages. La CAF indique le nombre d'allocataire.

Ces informations constituent la base du travail du diagnostic puisqu'elles permettent de se figurer l'état du logement sur un territoire et les potentialités d'interventions, elles évitent l'isolement de l'opération, qui pourrait être source d'erreurs graves de positionnement et de conception du projet.

### 3.3.2. Choix du type d'opération programmée

Lorsqu'une collectivité effectue une commande d'étude pré-opérationnelle, c'est souvent à l'opérateur de proposer un programme adapté à la situation et aux besoins territoriaux. A l'appui du diagnostic l'opérateur peut orienter la collectivité vers un programme de type thématique sur une grande échelle territoriale comme les PIG (Programme d'intérêt Général). L'opérateur peut aussi orienter vers des OPAH (Opération Programmées d'Amélioration de L'Habitat) qui sont des programmes plus ciblés, sur un secteur défini et restreint.

En fonction de la volonté politique exprimée, tel ou tel programme est le plus adapté. Par exemple le PIG s'articule parfaitement aux situations où le maître d'ouvrage souhaite balayer un vaste territoire afin de résoudre une problématique bien spécifique. Bien qu'aujourd'hui, les PIG semble avoir changé de nature, puisque certains programmes de PIG incluent une panoplie

de thématiques à « traiter à la carte », la volonté première des PIG était bien de ne traiter qu'une seule problématique majeure d'un territoire et de concentrer les efforts de l'opérateur dans la volonté de pallier à un problème précisément identifié et quantifié.

Les OPAH se déclinent en plusieurs typologies. La première est l'OPAH classique où l'on traite la dégradation de l'habitat et où le volet performance énergétique est fortement recommandé. L'OPAH a l'avantage d'être une opération visible dans le sens où le bornage de l'intervention à l'échelle d'un quartier permet une identification physique de l'opération.

L'OPAH de renouvellement urbain (RU) concerne des zones en milieu urbain caractérisé par une fragilité des ménages, une dévalorisation de l'immobilier, où se concentrent l'habitat indigne ou dégradé et dont la morphologie urbaine est contrainte.

L'OPAH de revitalisation rurale (RR) concerne des projets à l'échelle d'une communauté de communes en milieu rural. Elle s'inscrit dans un projet de développement local au sein de territoires ruraux fragile confronté au vieillissement et à la paupérisation de la population.

Il existe aussi les OPAH copropriétés ou plan de sauvegarde qui concerne des immeubles qui cumulent des difficultés de gestion, fonctionnement, d'occupation et de conservation du bâtiment. On mobilise cet outil principalement pour les immeubles construits dans la période d'après-guerre.

### 3.3.3. Diversité des corps de métiers qui interviennent dans les missions

Urbanis Marseille est dirigée par Fanny Gosse, avec l'aide de 4 chefs de projet et 2 responsables de développement

On compte 22 intervenants :

- 6 urbanistes
- 4 architectes
- 2 juristes de l'immobilier et de l'aménagement
- 2 sociologues
- 1 psychosociologue
- 2 travailleurs sociaux
- 1 chef de projet spécialiste de l'habitat ancien
- 1 Expert de la Rénovation Énergétique
- 3 assistantes

Comme toutes les agences régionale, Urbanis Marseille s'appuie également sur :

- un Responsable Informatique chargé de la mise en place et du suivi informatique
- un Référent Thermique qui relaie les actions et conseils en termes d'économie d'énergie
- un Animateur Qualité qui assure la mise en œuvre du Système de Management Qualité
- une cellule Habitat Indigne qui regroupe une CESF
- un juriste et un architecte
- deux référents Bases de données File Maker

Afin de pouvoir répondre à toutes les exigences des missions commandées par les collectivités



les équipes d'ingénierie sont composées de manière à pouvoir traiter tous les aspects des missions. Un volet architectural pour les diagnostics et le point de vue du thermicien est indispensable à une bonne évaluation de l'état des logements. Des juristes doivent intervenir pour élaborer les politiques de l'habitat et jauger la conformité des intentions de programme avec la législation en vigueur. Des urbanistes spécialisés dans le traitement de l'habitat dégradé qui connaissent les mécanismes de dispositifs d'urbanisme opérationnel. Des travailleurs sociaux afin de répondre aux situations particulières de difficultés socio-économiques de certains dossiers.

Travailler sur l'existant nécessite une prise en charge des habitants, il n'est pas possible de sectoriser l'intervention. L'approche doit être globale afin de traiter aux mieux les singularités de chaque situation.

À Urbanis, j'ai eu la chance d'interviewer trois salariés avec des profils très différents qui sont pourtant amenés à travailler sur des missions communes. Armelle Rouchouse, architecte, Chantal Gérin, adjointe d'opération et Pierrick Corinou, urbaniste, s'accordent sur la richesse d'un travail en équipe pluridisciplinaires. Ce que l'un ne saura pas faire, l'autre sera en mesure d'y répondre et pourtant chaque membre de l'équipe embrasse la totalité du contenu de la mission. Le regard croisé de ces différents spécialistes permet une approche complète des problématiques, du détail architectural à la vision d'ensemble fondu dans les objectifs généraux de la mission à l'échelle urbaine. *(cf entretiens en annexe)*

#### 3.3.4. Ma mission

Fanny GOSSE m'a proposé d'intervenir sur la fin d'une étude pré-opérationnelle à la mise en place d'un PIG sur la Communauté d'Agglomération Dracénoise. Cette étude était en phase finale de réalisation il y a deux ans, mais elle a été suspendue suite à des élections qui ont renouvelé l'équipe politique de la CAD. Un avenant a été signé pour finaliser l'étude et un comité de pilotage aurait dû avoir lieu le 9 juin (repoussé au 8 juillet) afin de valider la proposition de conventionnement.

Depuis le 1er janvier 2014, la CAD se compose de 19 communes dont Draguignan est la ville centre avec 40 000 habitants. L'intercommunalité rassemble plus de 100 000 habitants. Les communes sont à dominante rurales et ont une fonction plutôt résidentielle. Le cadre de vie est agréable et permet à l'activité touristique de se développer. Beaucoup de petites communes ont un taux très élevé de résidence secondaire (cf cartographie en annexe)

La CAD est bien desservi par les infrastructures et les transports. Elle observe un flux migratoire venant des communes voisines qui s'explique par la recherche d'une qualité de vie et par un marché immobilier qui offre des prix abordables. La CAD apparaît comme un territoire attractif puisque le taux de croissance de la population est d'environ 1,7% depuis les années 90.

Le diagnostic initial a révélé que l'offre de logement était peu satisfaisante pour les ménages modestes, le parc est ancien et énergivore. On décèle aussi un besoin d'adaptation des logements pour une population vieillissante. Il existe peu de logement sociaux et une demande en augmentation et enfin on constate un fort taux de logement vacant.

Ma mission a été dans un premier temps de remettre à jour le diagnostic et le plan d'intervention afin de l'adapter à la nouvelle charte graphique. J'ai dû retravailler les fiches missions initiales pour incorporer de nouveaux éléments d'explications issus de missions similaires et plus récentes. J'ai exploré le tableau de simulation financière afin de remettre à jour les aides proposées et les possibilités de financement de chacun des partenaires. J'ai été en charge de prendre rendez-vous auprès de chacun des partenaires et d'assister Mme GOSSE dans l'organisation d'une table ronde des financeurs. Enfin j'ai fait un travail de traitement statistiques et de cartographie afin de réactualiser les données en accord avec le recensement

Pour réaliser ces tâches je me suis référée à des études similaires, notamment sur la communauté de commune de Sainte-Baume réalisée par Urbanis qui se trouve dans le même département. Ainsi, j'ai procédé à une étude comparative des tableaux de simulation financière afin de mettre en avant les changements. Pour les fiches actions je me suis référée à une étude sur la commune de l'Alta Rocca en Corse où j'ai puisé des éléments de précisions pour nourrir

les fiches actions initiales. Quant au traitement des données statistiques et à la réalisation de cartographie j'ai utilisé les logiciel Excel et QGIS.

L'étude pré-op initiale préconisait la mise en place d'un PIG afin d'irriguer tout le territoire en aide et une OPAH RU dans le centre de Draguignan. Or, depuis deux ans, il y a eu du changement. D'une part il s'avère que la commune de Draguignan a décidé de mettre en place un programme d'amélioration de l'habitat indépendant et d'autre part car les restrictions budgétaires ne permettent pas à la CAD de s'engager dans un programme aussi ambitieux qu'il y a 5ans. Grâce aux réunions avec les partenaires et à la mise à jour du diagnostic et du plan d'intervention, Urbanis est en mesure de proposer un nouveau projet de conventionnement compatible avec les observations de chacun et inspiré d'autres études plus récentes.

*La mission que j'ai effectuée va permettre de nourrir la suite du rapport en mettant en lien toutes les notions théoriques abordées avec des exemples concrets qui illustrent comment Urbanis, en tant qu'opérateur, est en capacité de faire face à la complexité du rapport entre les différents partenaires. Nous reviendrons également sur la place des habitants dans l'élaboration des politiques locale de l'habitat et surtout nous tacherons de mettre en exergue les éléments qui garantissent la neutralité politique de la mise en œuvre des programmes d'amélioration de l'habitat.*

## 4. Un rôle d'ingénierie qui doit garantir la neutralité politique

### 4.1. Le poids des injonctions procédurales

*La position de l'opérateur privé est telle qu'il se doit de répondre à des volontés parfois contradictoires ou imprécises de la part des partenaires. Bien-sûre, le maître d'ouvrage est son référent principal et c'est lui qui commande la mission, pour autant, il y a une multitude de partenaires à engager et à consulter pour mettre en place des dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat. Cette partie tentera de souligner quelles sont les difficultés auxquelles doit faire face l'opérateur et quels les moyens d'y arriver.*

#### 4.1.1. Temporalité des programmes

Les programmes d'amélioration de l'habitat se caractérisent par l'intervention d'une pluralité d'acteurs aux logiques propres. Ainsi, il est difficile de coordonner les calendriers de tous les partenaires et acteurs du projet. Effectivement, les dates de délibération régionale, départementale ou municipale sont asynchrones. A cela vient s'ajouter les programmes d'actions et d'orientation des agences régionales de l'ANAH qui sont revus et mis à jour chaque année. Le risque lié à ces différences de temporalité est de ne pas consommer les engagements des crédits alloués par les partenaires.

L'opérateur a un rôle de coordonnateur capable de proposer un échéancier viable pour tous les partenaires. Ainsi, Urbanis s'organise de manière à toujours être averti des orientations officielles les plus récentes de chaque partenaire. C'est grâce à la communication entre les différentes équipes et au partage des informations sur la base de donnée Intranis par exemple que s'effectue les échanges d'informations. De manière plus directe, lorsque deux missions sont similaires on peut s'attendre à un échange entre les collaborateurs de l'agence afin de diffuser les dernières informations récoltées lors des entretiens ou grâce derniers documents officiels publiés.

Le cadre méthodologique de l'agence prend en compte cet aspect-là. Par exemple, le calendrier prévisionnel pour la stratégie d'intervention en vue de la requalification de la copropriété de la Mariélie à Berre l'Etang prévoit une phase d'élaboration du plan de sauvegarde d'une durée de 6 trimestres. Il s'agit d'une phase probatoire pour s'assurer de l'implication de tous les acteurs,

les habitants y compris. Ce temps est nécessaire pour permettre de tenir en alerte tous les acteurs étant donnée l'ampleur du chantier et la durée d'exécution de plan de sauvegarde. Cette spécificité du calendrier prévisionnel indique qu'Urbanis ne minimise pas les risques de décrochage de certains partenaires, ainsi, l'existence de cette phase probatoire avant l'exécution du plan de sauvegarde sécurise le dispositif en amont.

Michèle Tranda-Pitton, architecte, urbaniste décrit dans sa présentation « temporalité du projet et jeux d'acteur » un rôle particulier pour l'opérateur de projet urbain. Il doit articuler la temporalité des politiques, qui correspond au développement communale, la temporalité des entreprises, qui se situe dans l'optimisation opérationnelle du projet, la temporalité du citoyen, consommateur qui attend de la qualité dans le cadre de vie. La relation qu'elle modélise induit que le rôle de l'opérateur est d'intégrer chaque acteur au processus de production de l'espace. Et ce n'est pas qu'un espace physique, il s'agit aussi d'un espace intellectuel de mise en perspective d'un projet commun entre partenaires hétéroclites qui partagent un espace commun, de vie, de travail et de décision.

#### 4.1.2. Déconnexion entre espace de décision et espace d'action

Dès la signature d'un partenariat pour la mise en place d'un programme d'amélioration de l'habitat, on distingue trois instances : une instance politique, une instance technique et une instance opérationnelle. La première réunit les décideurs, il s'agit du comité de pilotage. Ce sont les élus qui y siègent, on y retrouve tous les partenaires institutionnels engagés dans le programme, du maire au préfet passant par les directeurs de services déconcentrés. La seconde réunit les techniciens, c'est le comité technique. Elle est composée des fonctionnaires de l'état et des collectivités. La dernière désigne l'équipe professionnelle mandatée par les signataires.

Ces trois instances réunissent des professionnels du secteur privé, du public et des élus qui ont chacun un regard très différent sur le programme. En effet, chacun appartient à des milieux distincts avec une culture propre. Le discours n'est pas le même, chacun possède un jargon professionnel avec des éléments de langage particuliers. L' élu n'a pas la même vision que le technicien dans le sens où son statut de personnage public oriente ses interrogations vers l'approbation de l'opinion publique. Le technicien n'est pas confronté aux électeurs, alors il possède une plus grande liberté de positionnement dans les actions à développer pour répondre aux objectifs du programme. Entre les techniciens du public et les professionnels du privé il y a là aussi une différence de degrés de liberté dans la force de proposition. Le technicien est

soumis à l'autorité de l'élu auquel il est rattaché tandis que le professionnel du privé se réfère au cahier des charges pour lequel il a été mandaté.

L'objectif du programme est inscrit dans le document qui engage les différents partenaires. Néanmoins, au fur et à mesure de la mission, des réajustements sont nécessaires. Notamment lorsqu'un problème spécifique et imprévu apparaît. Le but est de coordonner les 3 instances pour permettre à l'équipe opérationnelle de résoudre la difficulté. Or, étant donné que comité technique et comité de pilotage ne résonnent pas de la même manière, il est important d'être en mesure de traduire les attentes de chacun dans le langage de l'autre. C'est aussi le rôle de l'opérateur qui doit se faire médiateur.

La déconnexion entre l'espace de décision et l'espace d'action réside en cette injonction procédurale qui dissocie le positionnement des acteurs de terrains de celui des organes délibératifs.

#### 4.1.3. Complexité de l'appareil institutionnel

En France on parle de « mille-feuille » institutionnel pour désigner la superposition de différentes strates normatives. Depuis la décentralisation et le développement des EPCI, les échelons de gouvernance sont d'autant plus denses. Il en résulte parfois une illisibilité du système institutionnelle.

En matière de logement l'état reste chef de file et détient aujourd'hui les principaux leviers d'action sur la politique du logement, c'est lui qui octroie les aides à la pierre, au logement et à la personne. Il définit l'orientation principale juridique et financière. La réglementation nationale encadre la mise en œuvre des politiques publiques de l'habitat. Au travers, des agences, telle que l'ANAH ou l'ANRU, l'état possède un pouvoir d'action et de décision important puisqu'il est le principal financeur des programmes d'amélioration de l'habitat. Les impératifs d'intérêt national prime sur les égoïsmes régionaux et les priorités sont définis par le pouvoir central qui se porte garant de la solidarité nationale. Dans une évolution générale, l'état délègue néanmoins progressivement une part de responsabilité aux collectivités.

Les EPCI acquièrent de plus en plus de compétences en matière de planification. La compétence « équilibre social de l'habitat » est l'une de leur nouvelle prérogative. Elle implique l'élaboration du programme local de l'habitat (PLH)

Ce transfert de compétence aux EPCI n'implique pas un désengagement des communes dans le domaine de la politique de l'habitat. Il faut identifier l'intérêt communautaire qui définit les modalités de partage des attributions afférentes à l'équilibre social de l'habitat. L'intérêt communautaire se détermine en fonction des zones d'intervention ou sur des types d'action.

Les EPCI peuvent aussi exercer d'autres compétences dans le domaine de l'habitat par des formes d'actions innovantes via la délégation et l'expérimentation.

Les EPCI qui disposent d'un PLH sont susceptibles de se voir déléguer des attributions en matière d'aide à la pierre (actuellement 78 EPCI sont délégataires).

Les communes possèdent un rôle opérationnel important pour des questions de proximité. Elles peuvent être porteuses de projet urbain, elles doivent répondre à l'obligation des 20% de logement sociaux, elles sont responsables des immeubles menaçants de ruine et elles possèdent le droit de préemption.

Les communes doivent approuver les documents d'urbanisme (schéma de cohérence territoriale, plan local d'urbanisme, carte communale). C'est le maire de la commune qui délivre les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou à l'utilisation des sols. Les communes conservent donc un pouvoir important dans le cadre de l'aménagement et du développement de leur territoire.

## **4.2. Une méthodologie qui doit s'adapter à la singularité de chaque mission**

### **4.2.1. Articulation à la demande du client**

Comme nous venons de le voir, il existe plusieurs facteurs qui caractérisent la complexité de l'intervention de l'opérateur privé. Urbanis possède un socle méthodologique fort dans le sens où l'agence est très spécialisée et qu'elle s'appuie sur de nombreuses références pour ajuster son cadre technique d'intervention. Néanmoins, chaque mission est nouvelle, chaque maître d'ouvrage est singulier, l'opérateur doit donc être capable de saisir les enjeux implicites d'une commande. Parfois, il est simple de collaborer avec le client, qui explicite précisément ses attentes et qui est capable d'accompagner et de soutenir le travail de l'opérateur. Parfois, les situations s'inscrivent dans un cadre plus opaque, où c'est à l'opérateur de repérer les enjeux exacts du projet. Il y a un aspect relationnel humain indéniable dans le rapport de l'opérateur au maître d'ouvrage.

Durant l'élaboration d'un diagnostic ou des politiques locales de l'habitat, Urbanis fonctionne de manière à capitaliser un maximum de données d'entrées pour les traiter et produire des éléments de synthèse et d'analyse. L'équipe s'applique à organiser des rendez-vous avec les partenaires pour discuter le programme et les motivations de chacun. Ensuite, on organise des tables rondes de rencontre avec les partenaires pour mettre en communs les idées et confronter les différents points de vue.

Dans le cas de l'étude pré-opérationnelle de la CAD, j'ai accompagné Mme GOSSE à plusieurs entretiens. Le premier avec la région, le second avec le CG83. Ces rendez-vous ont permis de prendre conscience du positionnement de chaque acteur, et de donner un espace d'expression aux arguments de chacun sans avoir à le confronter directement avec le maître d'ouvrage. Ainsi, Urbanis est capable d'articuler la demande du client aux volontés des autres partenaires de manière indirecte. Ces rencontres permettent à l'opérateur de retravailler le programme d'intervention et de questionner plus pertinemment le client sur ses marges de manœuvre concernant sa commande.

Ensuite, il faut prendre en compte l'aspect territorialisé du travail d'opérateur de terrain. Par exemple, Armelle Rouchouse explique dans son entretien que l'ANAH du VAR n'a pas la même méthodologie que celle des Bouches-du-Rhône. Le travail avec le maître d'ouvrage implique une collaboration avec d'autres acteurs locaux à qui il faut également d'adapter.

#### 4.2.2. Le rôle du chef de projet

Le chef de projet doit superviser une équipe, interagir avec les partenaires au nom du maître d'ouvrage et communiquer directement avec ce dernier. Le chef de projet est la personne qui transmet les informations et qui s'implique dans la médiation entre les partenaires. La régulation des négociations est une partie centrale de son travail. C'est ce poste qui est en prise directe avec les différentes instances évoquées auparavant. Il assiste au comité de pilotage et au comité technique des missions. C'est à lui revient le rôle de « traducteur » des messages. Il doit être en mesure d'assurer la communication interne de l'équipe et de formuler des messages adaptés à chaque partenaire.

Au travers des entretiens réalisés avec les membres de l'équipe Urbanis Marseille, on constate que ce poste n'est pas forcément convoité par tous les salariés. En effet, il peut y avoir une dimension aliénante dans le rôle du chef de projet qui éloigne du terrain. Il y a une question



d'aisance avec l'appareil procédurale qui détermine l'intérêt ou non pour ce type d'activité qui implique une forte charge de traitement administratif des dossiers.

Dans le secteur du traitement de l'habitat dégradé, le chef de projet est celui coordonne les compétences pluridisciplinaires des équipes afin de produire une réponse adéquate à des problématiques transversales. C'est aussi lui qui permet le développement de nouvelles méthodologies ou de dispositifs innovants en mobilisant les qualités individuelles de chaque membre de l'équipe

#### 4.2.3. Les limites du pouvoir d'intervention des opérateurs privés

Il existe bien-entendu des limites juridiques et contractuelles au pouvoir d'intervention des opérateurs privés. Celles-ci sont fixées par le cadre législatif et par le cahier des charges. Mais ces limites résultent également de tous les éléments précédemment étayés. Effectivement, ces rapports d'asynchronisme temporel, de déconnexion des espaces de décision et d'action et de complexité du système institutionnel sont fluctuants en fonction des territoires et des maîtres d'ouvrage.

L'ancrage local de l'activité des opérateurs privés borne de manière plus ou moins contrainte le degré de liberté des professionnelles. La conjoncture politique locale à différentes échelles conditionne en partie le potentiel d'intervention des équipes. Une commune avec un projet fort, inscrit dans un espace territorial enclin à soutenir le programme d'amélioration de l'habitat offrira un vaste terrain d'action à l'opérateur privé. À contrario, si l'intervention de l'opérateur s'établit dans un contexte incertain où la coordination des volontés des partenaires n'est pas de mise, alors le potentiel d'action se réduit et est soumis à des négociations laborieuses.

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle à la mise en place d'un PIG sur la CAD, l'équipe d'Urbanis a dû faire face à ces aléas conjoncturels. Il faut rappeler que l'étude a été suspendue il y a deux ans par des motivations politiques (changement d'équipe). C'est un premier frein à l'activité de l'agence puisque toute l'étude a failli être complètement dissoute. Finalement, un avenant a été signé et l'étude reprend deux années plus tard. Le temps a changé la donne et la préconisation portée deux années auparavant ne peut plus être de rigueur. D'une part les moyens budgétaires se sont affaiblis, d'autre part le contexte politique décrit une rivalité entre le président de la CAD et le maire de Draguignan. Cet élément est important puisque le plan d'intervention initial préconisait un OPAH RU dans le centre-ville de Draguignan. Aujourd'hui,

Draguignan porte son propre projet de réhabilitation urbaine, qui est encore dans une phase d'étude préalable à la mise en place d'un PUG (programme plus complet et plus poussée d'un point de vue technique). Lors de la table ronde des partenaires (*cf compte-rendu en annexe*) ce fut un point de discussion centrale quant à la manière d'envisager le PIG sur la CAD. Les partenaires se sont posé la question de la superposition des dispositifs. Entre complémentarité et rivalité des projets il n'y a qu'une volonté politique qui puisse trancher. Urbanis est en mesure de donner des arguments pour jauger la compatibilité des deux programmes (échelle, temporalité) mais la décision revient aux élus qui manifestent une considération politique autour de ces programmes.

### **4.3. Quel développement pour les métiers de l'urbanisme ?**

#### **4.3.1. Contexte sociale et urbain**

La France traverse une crise économique qui n'est pas sans effet sur la situation du mal-logement. La Fondation Abbé-Pierre rédige un rapport annuel sur le mal logement en France depuis 21ans. Le dernier rapport annuel publié en janvier 2016 dénonce une aggravation des situations de mal-logement pour les classes populaires. Ainsi les programme d'amélioration de l'habitat sont plus que jamais de rigueur pour pallier à cette situation.

Les professionnels du milieu de l'urbanisme et de l'architecture participent à la résolution de problématiques socio-économique qui vont de pair avec les enjeux de l'urbanisation. La pluridisciplinarité et la mutualisation des compétences est nécessaire au traitement de la question du mal-logement, en France et partout ailleurs. Le milieu de la recherche développe des propositions qui peinent à prendre forme sur un mode opérationnel. Effectivement, il y a un temps long entre la modélisation de mode opératoire innovant et leur diffusion à travers l'appareil institutionnel. Ce décalage s'explique par l'ancrage du système institutionnel dans une vieille tradition de rénovation urbaine qui peine à être dépassée. Tout au long du rapport nous avons observé que depuis les années 80 l'intervention dans le respect du patrimoine et des qualités urbaines existantes tente de prendre le relais d'un mode opératoire brutal de démolition et de reconstruction. Pourtant, dans certain territoire on observe encore une tendance à faire fût du potentiel des infrastructures et des constructions existantes.

Les métiers de l'urbanisme dans le champ de l'habitat ont un avenir devant eux s'ils sont capables de porter des projets au niveau politique. L'association Devenir basé à Aix-en-

Provence s'exprimait à ce sujet lors d'un colloque au sein de la fondation Vazarely le 28 novembre 2015. Les membres de l'association sont des professionnels de l'architecture et de l'urbanisme. Le thème de leur intervention était celui d'un nouveau mode de développement pour la métropole marseillaise. Lorsqu'ils ont abordé le thème du mitage urbain, ils ont expliqué que des solutions existent notamment en contre-pied à l'expression NIMBY (Not In My BackYard) de jeunes architectes ont développé l'idée du WIMBY (Welcome In My BackYard) qui consiste en l'opposé de la première attitude. Littéralement, « bienvenu dans mon jardin » ce qui traduit la volonté de densifier et d'occuper l'espace vacants. On peut appliquer ce principe aux logements vacants, aux bâtiments désaffectés aux friches industrielles... mais l'objection que semblent rencontrer les initiateurs de nouveaux projets semble être d'ordre politique avec des élus frileux qui n'osent pas proposer des alternatives aux modèles admis.

#### 4.3.2. Vers le développement durable ?

Depuis les Grenelle I et II de l'environnement, la loi ALUR et plus récemment la loi Ségolène Royal, la législation semble vouloir orienter l'effort de travail vers une formalisation accrue de la notion de développement durable. « L'argument vert » est en vogue depuis quelques années, aujourd'hui le marketing se positionne sur un chiffre clef : un Français sur deux déclare intégrer désormais dans ses achats la dimension sociale et environnementale, quand ils n'étaient que 39% à se dire concernés en 2004 (enquête Ethicity-Greenflex). Ces éléments préfigurent une aspiration de la société qui peut aussi s'appliquer à l'habitat et au développement urbain. D'ailleurs l'ANAH promeut la notion « habiter mieux » avec le nom de l'une de ces primes phares qui en porte le nom.

La question est de savoir ce que l'on place sous l'étiquette du développement durable, que signifie « habiter mieux » ? Certes, ce sont des gains dans la consommation d'énergie après travaux mais insiste-on assez sur le modèle de consommation, sur l'usage des logements ? N'y-a-t-il pas une question de conception en amont ? Les normes BBC répondent-elles de manière suffisante aux besoins d'une nouvelle manière d'habiter ?

La rénovation énergétique est décrite comme le nouvel enjeu des politiques de l'habitat, mais est-ce bien la seule priorité face aux constats de mal-logement en France ? Les habitudes de consommations ne sont-elles pas les premiers facteurs d'une dépendance énergétique fossile et nucléaire contraignante ?

Entre argument commercial et discours démagogique, les écrans, les médiats et le monde de la pub s'affairent à ériger une propagande sans précédent. La notion de développement durable porte un sens commun admis par tous, sans que le questionnement sur sa substance ne soit au centre des débats, hormis dans certains milieux intellectuels.

Aujourd'hui nous allons vers le « développement durable » mais lequel ? Par qui ? Et pour qui ?

*Cette partie se clôture sur une note interrogative mais tout au long de ces derniers paragraphes nous avons vu que l'opérateur privé manifeste une neutralité dans les jeux d'acteurs grâce à l'outil méthodologique. Néanmoins, cette neutralité, pourtant nécessaire, semble parfois être un frein à l'action des professionnels. Nous verrons dans la dernière partie du rapport que le portage politique des programmes est aussi une condition sinéquanone. Dans cette mesure, nous allons tenter de repérer quelles sont les actions à mener de la part de l'opérateur pour que ce portage politique s'engage sans implication des intérêts privés ou électoralistes de certains acteurs.*

# 5. La nécessité d'un portage politique des projets

## 5.1. Une médiation entre les partenaires

### 5.1.1. Susciter l'intérêt des partenaires & articuler les volontés de chacun

Le rôle du chef de projet est de provoquer et d'animer le débat entre les partenaires pour susciter l'intérêt des uns et des autres. Il peut proposer des scénarios afin de révéler les questions fondamentales du projet. Ces animations ont pour but d'éclairer le choix du maître d'ouvrage. L'enjeu est d'aboutir à une représentation commune du programme à mettre en place.

Pour que le projet soit viable il faut construire un cadre de référence commun à tous les acteurs. C'est un moyen pour que chacun puisse s'exprimer sur ses volontés sans entraver les intérêts des autres. Comme nous l'avons décrit précédemment, il existe plusieurs objets de divergences entre les acteurs. Il est nécessaire de passer par une phase d'échanges et de reformulation des idées afin de conjuguer toutes les exigences de chacun des partenaires.

Les outils de simulations sont indispensables pour que les partenaires puissent se projeter afin d'embrasser le projet dans sa globalité. C'est un élément central du processus de négociation afin qu'on puisse explorer plusieurs hypothèses sans exclure les conséquences directes et indirectes de telles ou telles orientations du programme. Il s'agit là, d'une première formalisation du document contractuel sur lequel va s'appuyer le dispositif.

### 5.1.2. Le cas de l'étude pré-opérationnelle PIG de la CAD

J'ai accompagné Fanny GOSSE, chef de projet, aux entretiens et à la table ronde des partenaires dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle à la mise en place d'un programme d'amélioration de l'habitat sur la commune de la CAD. Nous avons retravaillé à maintes reprises le tableau de simulation financière qui présente les objectifs du PIG de manière quantitative et qualitative. Les deux dimensions sont importantes pour préciser les orientations du programme.

Les premiers partenaires rencontrés furent ceux de la région PACA. À l'issue de la réunion nous avons compris que le dialogue était frileux avec les équipes de la CAD notamment à cause du flou qu'il semble y avoir autour des intentions de l'EPCI en parallèle des intentions de la commune de Draguinian. La région était perplexe à l'idée de la mise en place d'un PIG sur la

CAD. La présence de la région autour de la table de discussions avec les autres partenaires n'a pas été perçue comme une évidence. Pourtant, la région a été présente lors de la réunion avec les partenaires.

Nous avons aussi rencontré le conseil départemental du Var (CD83), le service habitat semble très actif et motivé à l'idée de participer au PIG proposé par la CAD. Les objectifs du département sont liés à la résorption de la vacance dans l'optique de créer du logement social. Le CD83 nous a indiqué un changement dans leur part de contribution financière qui s'est répercuté sur le tableau de simulation financière. En outre, la rencontre a été instructive car notre interlocuteur nous a renseigné sur les orientations de l'ANAH régionale.

La table ronde a réunie tous les représentants des partenaires financiers, Mme GOSSE a réussi à créer le débat (*cf compte rendu de la table ronde en annexe*).

Cette rencontre a permis de mettre au point un nouveau plan d'intention, de réajuster le plan de financement et d'explicité les objectifs de l'opération à contractualiser. La date de comité de pilotage a été repoussée, ce qui laisse le temps aux partenaires et à Urbanis de peaufiner le plan d'intervention et le plan de financement.

## **5.2. Quel avenir pour les dispositifs d'amélioration de l'habitat**

### **5.2.1. Rapport public/privé**

La nature des acteurs qui interviennent dans le processus de réhabilitation est mixte. D'une part on retrouve les agents publics qui œuvrent pour l'intérêt général, d'autre part il existe des agents privés qui s'inscrivent dans le circuit économique liée au développement de l'habitat.

Ces acteurs répondent à des logiques différentes dont l'une s'appuie sur l'amélioration du cadre de vie et la résolution de problèmes sociaux en prise avec la dégradation de l'habitat et l'autre répond à une logique commerciale basée sur la rentabilité financière.

Le secteur de la construction, promotion et transaction immobilière est un levier puissant de croissance économique. Les pouvoirs publics ont conscience de cet élément et intègre ce potentiel de développement économique du territoire dans la conception des projets urbains.

Il existe pourtant un cloisonnement entre le public et le privé qui est nécessaire pour éviter les conflits d'intérêt, pourtant la collaboration entre ces deux secteurs aussi une condition à l'efficacité des programmes d'amélioration de l'habitat et du développement urbain en général.

Le risque d'une coopération mal arbitrée entre privé et public est celui de l'instrumentalisation

des acteurs publics par les agents du privé qui possède des groupes de pressions lobbyistes très puissants.

Les élus du public sont quant à sujet à la tentation du clientélisme électoral qui les poussent parfois à occulter les réelles problématiques du territoire afin d'asseoir un pouvoir politique déjà acquis ou à acquérir. Le livre, Sociologie de Marseille, rédigé par Michel Peraldi décrit le cas du notable marseillais à travers plusieurs générations d'élus. Les politiques publiques de l'habitat sont un terrain de négociation de la pratique du clientélisme électoral.

La théorie du « public choice » mise en avant par les recherches de Anthony Downs, Gordon Tullock et James Buchanan fait un lien entre sciences politiques et économie. C'est une analyse de la puissance publique et de ses représentants modélisés par une approche économique. On intègre la dimension politique dans la fonction du bien-être collectif. Auparavant, la théorie économique attribuait à l'état un rôle de « dictateur bienveillant », l'apparition de la théorie du choix public émet une forte critique en pointant du doigt « inefficacité publique » dans le domaine des dépenses publiques. Elle dénonce un interventionnisme public qui ne serait pas dicté par la notion d'intérêt générale mais par le profit, comme un agent privé économique. Ici la monnaie serait le vote, et le capital serait le portefeuille d'influence. Des groupes sociaux pousseraient la puissance publique à l'intervention pour maximiser des intérêts privés.

Cette théorie s'applique directement à un système gouvernemental démocratique. Les dispositifs de démocratie participative peuvent être un moyen de pallier à ce risque de dérive. Le domaine de l'habitat constitue un point fondamental de la cohésion sociale et de la définition d'un projet de société commun aux citoyens.

### 5.2.2. Quelle place pour les dispositifs de participation des habitants ?

En France, l'état a fait de la participation des habitants une condition pour l'attribution de crédits à la réhabilitation. Mais cette démarche est difficile à mettre en œuvre car elle déstabilise les modèles traditionnels de décision et de conduite d'opération. Des auteurs ont étudié la question et il dégage 3 niveaux de participation. Jacques Donzelot et Renaud Epstein décrivent un premier niveau de « non-participation » où on mobilise des stratégies de manipulation et de thérapie pour éduquer le citoyen, c'est un modèle de paternaliste. Ensuite, il y a le niveau de la « participation symbolique », il s'agit là d'informer pour légitimer le projet. Enfin, ils parlent de « pouvoir effectif » où un réel partenariat s'instaure et où des processus de délégation s'opèrent.

Pour que la participation s'opère il faut créer les conditions du dialogue. Mal grès l'obligation de débat public via des procédures comme l'enquête publique, l'étude d'impact ou la concertation publique, le dialogue ne semble pas s'être instauré entre élus et population. C'est en général dans les cas de grande discordance où la population s'est organisée en groupe de pression que les représentants du pouvoir public acceptent de débattre des réels enjeux et des modalités de l'opération.

Le conflit du TGV méditerranée est fondateur en la matière. Ce projet porté par une élite technocratique a été remis en cause par un collectif d'agriculteur. C'est là qu'on observe le déclin du compromis fordiste tout puissant des années d'après-guerre. La notion d'intérêt générale n'avait pas assez d'argument face aux désavantages locaux produits. Le collectif d'habitant obtient gain de cause et le conflit se solde par la circulaire BIANCO qui inspire la loi Michel Barnier de 1995 qui marque la naissance du débat public.

Pour garantir le dialogue il faut instaurer une régularité des échanges dès l'amorce du projet. Il est important d'ouvrir ces espaces de débat à tous les habitants et d'entendre leur point de vue.

Grâce à de nouveaux outils institutionnels, il est possible de moderniser les politiques publiques. La confrontation des experts face à un public de profanes pour discuter de la « chose publique » permet la rencontre de logiques de pensée différentes. Il est possible d'obtenir un effet synergique et ainsi pouvoir mettre en place des dispositifs de gestion ou de développement de projet innovants.

Dans le domaine de l'habitat, la population peut être une grande source d'animation du débat, les habitants sont les premiers concernés cette politique publique. La proximité des dispositifs de démocratie locale et participative donnera un nouveau souffle à l'appareil institutionnel qui peine à embrasser la totalité de problématiques urbaines liées à l'habitat de demain.



## 6. CONCLUSION

Cette nouvelle expérience au sein d'URBANIS Marseille a confirmé mon intérêt pour les questions qui touchent au domaine de l'habitat dans l'urbanisme. Ce rapport ne détaille qu'une partie des missions qui m'ont été confiées car l'ensemble du stage a été très riche et dense en informations et apprentissages. J'ai réussi à mieux appréhender l'activité d'un opérateur tel qu'URBANIS. Ce rapport a tenté de démontrer que pour assurer la réussite des programmes et la cohérence des plans locaux de l'habitat, les maîtres d'ouvrage font appel à l'expertise de structures conseil spécialisées dans les domaines de l'intervention. URBANIS incarne cette qualité d'expertise aux travers des outils méthodologiques qu'elle développe et grâce aux nombreuses références de l'agence à l'échelle nationale.

Intervenir dans le cadre d'une mission pré-opérationnelle à la mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat a étayé ma connaissance des rouages institutionnels sous-jacents à la signature de contrat pluri-partenariaux. Le travail de recherche autour de la question des dispositifs d'amélioration de l'habitat m'a permis de mobiliser des connaissances dans des domaines diversifiés.

Aujourd'hui, plus que jamais, la réflexion autour de l'urbanisme a une dimension politique et sociétale. La possibilité de mettre en lien les idées de la recherche universitaire avec des enjeux sociétaux majeurs a été un moyen de préciser mon questionnement personnel vis-à-vis d'un projet de société qui pourrait répondre aux problématiques identifiables sur le territoire français.

L'impératif écologique auquel l'ensemble de la planète est confronté ne doit pas être envisagé comme une contrainte mais plutôt comme une opportunité d'envisager autrement la conception urbaine. La participation des habitants au processus de conception de projet est un élément à développer si l'on veut mettre en œuvre des solutions innovantes afin de répondre au besoin d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie en générale.

Les nouveaux modes d'habiter s'expérimentent déjà ici ou là, le réseau internet offre une panoplie de références pour s'informer de ce qui se fait en matière de logement alternatif. Ces initiatives isolées tendent à se reprendre, l'état devrait être en mesure d'en prendre compte et de faciliter le choix de certains qui souhaite habiter autrement le territoire.

Le logement participatif ou en l'habitat intergénérationnel, sont des exemples de pratique qui commencent peu à peu à se formaliser et à se démocratiser. Les politiques publiques de l'habitat ne semblent pas familières à ce genre de mode d'habiter. Pourtant, il y a là un espace inédit de développement.

# 7. Annexes

Questionnaire type équipe URBANIS

Entretien Chantal Gérin

Entretien Armelle Rouchousse

Entretien Pierrick Corniou

Compte-rendu RDV Table ronde des partenaires pour l'étude pré-op de la CAD

Simulation financière pour l'étude pré-op de la CAD

Cartographie produit avec QGIS pour la mise à jour du Diag l'étude pré-op de la CAD

Compte-rendu réunion planète copro – nouveau métier AMO copro

## **1. Parcours**

- Comment s'est opéré ton choix d'orientation ?
- Comment as-tu vécu tes études ?
- Que projetais-tu dans ton projet pro ?
- As-tu été surpris en entrant dans le monde du travail ? à quoi t'attendais-tu ?
- Quelles ont été les bonnes &/ou mauvaises surprises ?
- Quels conseils à donner à un étudiant en archi ?
- Comment t'es-tu insérée dans le monde pro ?

## **2. Urbanis**

- Comment as-tu connu l'entreprise ?
- Peux-tu me la présenter avec tes propres mots ?
- Quelle a été ta progression au sein de l'entreprise ?
- Qu'est ce qui te plait chez Urbanis ? quels sont les points fort de la structure ?
- Qu'est-ce qui serait à améliorer dans la structure ?
- Quelles missions réalisées les plus marquantes ? pourquoi ?

## **3. Urbanisme & architecture**

- Quelles différences entre un archi & un urbaniste qui conçoit la ville ?
- Existe-t-il une rivalité dans l'enseignement de ces deux disciplines pourtant complémentaires ? pourquoi ? (entre ENSASE & IUAR par exemple)
- Quel rôle dans la société pour ces deux corps de métiers ?

## **4. Amélioration de l'habitat**

- Dispositifs opérationnels : les plus efficaces ? exemple de réussites ? les moins efficaces ? exemple d'échec ?
- Innovation archi, nouvelle pratique intéressantes ?
- D'après toi quels sont les enjeux majeurs en matière d'urbanisme aujourd'hui ? pourquoi ?

## **5. Les jeux d'acteurs**

- Comment se manifeste concrètement les jeux des acteurs dans les missions que tu mènes ?
- Comment impliquer les acteurs ?
- Quelle place pour le public ? Les habitants ?
- Que penses-tu des dispositifs de participation dans l'élaboration des projets urbains ?

## **6. Cadre territorial & processus de métropolisation & gentrification**

Je m'appuie sur le livre « sociologie de Marseille » j'envoie la synthèse en PJ

- L'histoire du territoire métropolitains marseillais décrit un processus de métropolisation « ni voulu, ni pensé » << que penses tu de cette affirmation ?
- Quelles sont les particularités du monde politique des notables marseillais ? quelles influences sur la/les politique en matière d'urbanisme et de logement ?
- « MPM : fermeture provisoire pour cause d'ouverture imminente » (Région Dir adj. Service habitat) Que penses-tu de cette citation ?
- Marseille, « une gentrification raté » voir synthèse bouquin ?

## 7. Quelle vision de l'avenir ?

- Si on imagine qu'il y ait une baisse drastique des subventions ANAH , que peut devenir urbanis ?
- Comment pourrait-on « recycler » le savoir-faire d'une telle entreprise ?
- Et si on devait la dissocier complètement du secteur public ?
- Quelles envies pour ton avenir professionnel ?
- Quelle est ta vision de l'avenir en matière de mal-logement en France ?
- Quelles sont les priorités à traiter en matières d'urbanisme en France d'après toi ?
- Quelles sont les qualités d'une ville idéale à ton sens ?
- Quelles solutions envisagées pour :
  - l'explosion urbaine dans le tiers-monde ?
  - les camps de réfugiés (guerre/climat)?

## **Entretien - Chantal Gerin - Adjointe d'opération**

### *Entretien Chantal Gerin*

#### **Domaine d'intervention :**

Revitaliser les centres anciens

Intervenir pour le redressement et la réhabilitation des copropriétés

Élaborer, animer les politiques de l'habitat

#### **Parcours**

Chantal a intégré le monde du travail à 19ans après l'obtention d'un BP Secrétariat Administration. Elle intègre le service comptabilité de l'entreprise Alcatel puis va connaître à deux reprises l'expérience de la création d'entreprise. D'une part avec un groupe d'ancien salarié d'Alcatel puis plus tard avec son mari avec qui elle monte une boîte de contrôle technique. Ensuite elle travaille pendant deux ans dans le secteur de l'immobilier comme conseillère transaction. Puis comme elle fréquente beaucoup le milieu des archis, elle est repérée pour intégrer l'agence ETH où elle va travailler pendant 13ans. Elle décrit une expérience formidable où elle a beaucoup appris et s'est donnée de nouveaux challenges. Elle entre comme chargée d'opération puis devient assistante de direction. Ce qu'elle apprécie dans le monde du travail c'est la transmission de connaissance et le travail d'équipe. Ce qu'elle conseille à une jeune qui arrive sur le marché du travail c'est de ne pas hésiter à exprimer ses questions et à être le plus précis dans la définition des tâches qui lui sont confiées. D'après elle, la communication est la clef de la réussite professionnelle.

#### **Urbanis**

Urbanis l'a recruté il y a un an, elle connaissait déjà la boîte puisque ETH a collaboré avec eux à plusieurs reprises. Chantal note que les points forts de l'entreprise Urbanis sont reliés à sa capacité de recherche et d'emprise avec l'actualité. Elle apprécie également l'effort de l'agence pour offrir à ses salariés des formations régulières et de qualité. Elle pense que l'agence possède de bon outil de travail, notamment la base de données pour suivre les dossiers. Elle pense que la capacité de mutualisation des connaissances et de méthodologie est à optimiser.

#### **Urbanisme et architecture**

Chantal connaît bien le milieu des architectes, elle pense qu'ils ont une vision du détail qui enrichit la manière d'appréhender les principes de l'urbanisme générale qui leur échappe parfois. Pour schématiser, les architectes auraient tendances à créer des cases pour identifier les problèmes tandis que les urbanistes cherchent à faire entrer les situations dans des cases. Il n'existe pas assez de méthodologies communes aux deux corps de métiers qui gagneraient à collaborer d'avantages. Les urbanistes semblent plus en phase avec la problématique socio-politique de notre pays tandis que les archis semblent enfermés dans une bulle d'entre soi.

## **Programme amélioration de l'habitat**

Chantal raconte une anecdote intéressante à propos d'une OPAH qui a ouvert le droit de signalement des logements insalubres aux opérateurs. Auparavant, seule une thématique était ciblée par l'OPAH et il était quasiment interdit de relever d'autres problématiques identifiées lors du travail de terrain. Il y a eu un changement de logique au fur et à mesure des années, les opérateurs ont pu contribuer à cette évolution qui va dans un sens de progrès sociale.

Les opérateurs ont creusé face au constat d'insalubrité de certains logements et ils ont obtenu le droit de contribuer aux fichiers de signalement.

## **Cadre territoriale & Jeux d'acteur**

Chantale décrit un affrontement politique sur la scène de la mise en œuvre de programmes d'urbanisme en générale. C'est l'une des raisons pour lesquelles elle tend à s'éloigner des postes de chefs de projet. Elle explique qu'il existe des intérêts électoraux qui priment sur l'intérêt général des programmes. Exemple du Tram à Marseille ou encore du Grand littoral qui aspirent toute la manne financière issue du tourisme en dehors du centre-ville.

La métropole est un échelon de plus à une gouvernance territoriale qui peine déjà à s'organiser. « On devrait envisager la métropole lorsque les communes tourneront déjà bien toutes seules »

## **Vision générale**

Elle pense qu'il existe un avenir dans l'éducation des individus à la notion du « bien-habiter ». Cela dans le sens où, Chantal observe autour d'elle la disparition de l'espace d'intimité. Elle pense que de nouveaux services d'aide à la personne adressés à toutes les catégories sociales doivent se développer pour aider à spatialiser l'intérieur des logements. Cela ne doit pas être réservé aux nantis, « chacun a le droit de se familiariser avec des méthodologies qui amènent le bien-être à l'intérieur des foyers »

D'un point de vue plus politique et sociétal, Chantal estime que les fonctionnaires manquent d'une vision globale de la société pour laquelle ils travaillent. Il existe un trop grand cloisonnement entre secteur privé et public.

## **Entretien Armelle Rouchouse - Architecte**

### *Entretien Armelle Rouchouse*

#### **Domaine d'intervention :**

Revitaliser les centres et les quartiers anciens

Aménager les quartiers anciens

#### **Parcours**

Après une filière scientifique et une belle réussite lors de l'examen du BAC. Armelle a été séduite par la discipline de l'architecture grâce aux portes ouvertes de l'école. C'est le côté polyvalent et son attrait vers le monde artistique qui l'a poussé à suivre ces études. Elle raconte qu'il y a eu quelques moments difficiles durant son cursus et beaucoup de remise en question. Mais finalement elle réussit à obtenir son diplôme, force de persévérance et grâce à une solidarité avec ses camarades de promotion.

Armelle explique qu'elle n'avait pas forcément de vision à long terme de carrière lorsqu'elle était en archi. Elle n'a pas été attirée par la maîtrise d'œuvre, elle a trouvé la démarche de conception plus intéressante. C'est un premier poste de programmiste qui l'oriente vers l'AMO. Le côté étude lui plait et c'est ainsi qu'elle reste dans ce domaine pour la suite de sa carrière.

Elle conseil aux étudiant en archi de ne pas avoir peur de s'éloigner de la maîtrise d'œuvre car le domaine est très vaste. C'est un diplôme valorisant qui offre des opportunités inédites lorsqu'on ose sortir des sentiers battus.

#### **Urbanis**

Armelle a travaillé chez les principaux concurrents d'Urbanis (Le PACT) avant d'intégrer l'agence. Hormis une différence dans le salaire (plus élevé chez Urbanis), sa nouvelle structure d'accueil a l'avantage d'offrir un meilleur cadre méthodologique selon Armelle. « Le réseau de l'agence national et les moments d'échanges que celui-ci permet est un atout indéniable pour l'agence » Urbanis offre beaucoup d'outils et de moyens matériels. Néanmoins, il y a un léger bémol sur le domaine des ressources humaines qui gagnerait à se développer.

Armelle apprécie l'aspect expérimental de certaines missions menées au sein d'Urbanis, notamment celle qu'elle exécute actuellement. Elle trouve que l'expérimentation de nouvelle méthodologie pour répondre à de nouveaux besoins est un élément moteur de l'agence.

#### **Urbanisme et architecture**

D'après Armelle, c'est l'échelle d'intervention qui différencie l'architecte de l'urbaniste. L'archi est dans la forme, le détail, la conception et le principe constructif d'intervention. Il est dans la vision matérielle du bâti et est capable de commenter l'aspect sensible d'un programme. L'urbaniste est dans une vision globale sociale et économique. D'après elle, il existe une complémentarité entre ces deux corps de métiers qui gagneraient à s'accroître.

#### **Programme amélioration de l'habitat**



D'après Armelle c'est les OPAH qui produisent les résultats les plus efficaces et les plus visible puisque l'intervention se pense à l'échelle d'un quartier.

### **Jeux d'acteurs**

Armelle me raconte l'exemple d'une mission où elle a été chef de projet. Mais c'est une mission qui a été très compliqué à gérer car le client n'était pas habitué à travailler avec Urbanis et ne cessait de les comparer à leur concurrent. Bien que le travail ait été bien fait (les dossiers sont sortis) c'est le rapport humain avec l'interlocuteur qui a été difficile à appréhender. Il y avait toute une confiance à gagner haut-de-la de l'aspect technique de la mission. De plus, les instructeurs des dossiers avaient une méthodologie très différente de ceux qu'ont connus les équipes d'Urbanis ce qui a d'autant plus déstabilisé l'équipe.

Finalement, il y a eu un roulement dans l'équipe, Armelle n'était plus chef de projet et s'est sentis plus à l'aise avec son travail sans ce statut. « Tout ce que le politique peut faire, il peut le bloquer »

### **Vision générale**

Elle pense que la proximité motive les acteurs. Les habitants devraient avoir une importance plus grande dans l'élaboration des programmes d'amélioration de l'habitat « ce devrait être des acteurs comme les autres ».

Elle pense qu'on devrait interpeler d'avantage le monde politique par rapport à la vision des techniciens qui connaissent les problématiques de terrains et sont capables de proposer des solutions cohérentes avec ce qui s'observe de manière empirique.

Armelle s'intéresse à la notion d'habitat participatif et imagine la ville de demain comme celles du nord, où l'on s'évertuerait à optimiser les réponses aux questions d'accessibilités.

## **Entretien Pierrick Corniou - 28ans - Urbaniste**

### *Entretien Pierrick Corniou*

#### **Domaine d'intervention :**

Revitaliser les centres anciens

Élaborer, animer les politiques de l'habitat

#### **Parcours**

Après une licence d'aménagement et de géographie, Pierrick a vu le potentiel d'une carrière dans l'urbanisme suite à une prise de conscience des problématiques liées à l'habitat et aussi de l'aspect social et humain de la discipline. Ces éléments l'ont motivé à s'impliquer dans une poursuite d'étude au sein de l'IUAR

Ce penchant pour l'aménagement et l'habitat le conduit à un premier stage au sein de collectivité, où il constate un certain manque de vision globale et de compétences des agents. Il remarque qu'un besoin d'expertise est nécessaire pour répondre correctement aux problématiques de l'habitat. D'après lui, un étudiant en urbanisme doit tout miser sur son stage. C'est dans ce cadre qu'Urbanis l'a accueilli. C'est le côté très opérationnel et loin de la théorie qui l'a séduit.

#### **Urbanis**

Il a commencé son travail avec l'étude pré-op de Marignane (aujourd'hui, il est dans la phase opérationnelle). Suite au stage, il commence chargé d'opération puis devient chef de projet. Pierrick décrit Urbanis comme une structure qui rassemble des experts de l'habitat ancien : « il faut savoir un peu de tout, on n'a pas le droit de ne pas savoir », il s'agit d'une agence de conseil au sens large du terme.

Les points forts de l'agence sont liés l'expérience capitalisée au fur et à mesure des opérations, « l'agence est très bien structurée, une méthodologie bien rodée il y a une diversité des missions et un potentiel d'innovation surtout une grande liberté de penser »

#### **Urbanisme et architecture**

Les archis ont, selon Pierrick une vision beaucoup plus spécialisée, axée sur la technique et la thermique. Les urbanistes ont une prise en compte des paramètres plus globaux, tandis que l'architecte vient articuler une dissection plus précise du bâti afin de constituer un diagnostic et des préconisations les plus adaptés possibles. Ces métiers sont complémentaires.

Pierrick dispense des cours d'urbanisme opérationnel à l'IUAR. Il souhaite confronter les étudiants à des situations plus concrètes, utiliser tout l'apport théorique pour réfléchir à des solutions de terrains. Il aime être face à une certaine « naïveté » de l'étudiant et lui montrer les réalités des situations professionnelles auxquels ils pourront être confrontés. Pierrick cherche à développer son activité d'enseignant et à se diversifier dans les établissements dans lesquels il peut dispenser des cours. C'est l'IUAR qui a fait appel à lui et cela lui plaît.

#### **Programme amélioration de l'habitat**

Dans les études on s'intéresse à analyser le contexte et la volonté du client pour préconiser le programme le plus adapté.

Pierrick pense que le PIG est le un programme global et opérationnel, Agglopoie est un exemple de politique de l'habitat hybride entre le PIG et l'OPAH avec cette spécificité des zones renforcées. D'après

lui le plus difficile dans ces opérations est de bien les calibrer. Un manque de financement met en péril toute l'opération.

### **Jeux d'acteurs**

D'après le jeune urbaniste il n'existe pas suffisamment de passerelles entre le privé et le publique, ce qui bloque chacun dans une certaine mentalité et un fonctionnement propre. La volonté politique prime dans la décision d'engagement financier des partenaires publiques, le profil du client détermine des degrés de liberté d'action pour l'agent de conseil et de maîtrise d'œuvre

Certains vont laisser une grande liberté, le jeu d'acteurs se fait moins sentir. Exemple dans la commune de l'Alta Rocca en Corse où Urbanis bénéficie d'une grande confiance de la part du client, ce qui permet une grande flexibilité et une rapidité dans la mise en œuvre des actions. D'autres situations décrivent un impératif de validation avant chaque petite décision.

« Cela est informel et se découvre au fur et à mesure de la mission, il y a un rapport humain qui prime par-dessus tout »

Urbanis sait proposer des alternatives pour accompagner et impliquer les acteurs dans le but d'aboutir à un consensus général pour pouvoir mettre en œuvre les opérations (voir exemple CCSB). Pour Pierrick ce qui peut pallier à ces jeux informels est une notion de professionnalisme dans le « travail bien fait »

### **Cadre territoriale**

Pierrick affirme que le territoire de la métropole marseillaise est teinté de couleurs politiques diverses, ce qui n'a pas encouragé la collaboration à l'échelle métropolitaine pour la construction d'un territoire cohérent. Pierrick s'accorde avec la citation du livre Sociologie de Marseille « une métropole ni voulu, ni pensé », d'après lui l'exemple le plus frappant est celui du transport qui s'avère être une véritable « hérésie » dans son organisation. Il existe une forte demande sur le territoire qui peine à être satisfaite. Pierrick parle « d'une métropole bloquée par des jeux de pouvoir, jusqu'à septembre le système est ralenti »

### **Vision générale**

Pierrick dénonce un trop plein de superposition de couche institutionnelle « c'est complexe haut de la d'une taille de 15 000 personnes ». Contrôler et associer les échelles de gouvernance est un véritable casse-tête dans le contexte de métropolisation.

Urbanis face à la crise des collectivités, se présente comme une société de conseil en habitat et en énergie

La structure doit s'appliquer à intégrer le monde de l'énergie et de commande directe sans l'ANAH. Il souhaite continuer sur le métier qu'il exerce à l'agence et se spécialiser encore et encore dans l'habitat ancien. Maintenant, il s'intéresse à de nouvelles missions avec **U2A** (filiale d'Urbanis), où on mobilise le patrimoine communal pour créer du logement social conventionné.

Objet de la réunion : consultation des partenaires dans le projet d'une convention préalable à la mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat sur la Communauté d'agglomération Dracénoise.

## **Ordre du jour :**

- Enjeux identifiés à l'issue du diagnostic de 2013 :
- Principaux enseignements et évolution de contexte
- Scénarios envisageables
- Tour de table, débat et discussions
- Décision et suite à donner

La CAD réaffirme sa volonté de mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat avant la fin de l'année avec une visibilité basée sur un budget de 800 000€. Elle veut intervenir sur les propriétaires éligibles, lutter contre le phénomène de vacance tout en produisant du logement à loyer maîtrisé et cela dans l'optique d'une amélioration générale du cadre de vie de ses habitants.

### 1) Présentation Powerpoint Urbanis :

Rappel des enjeux, objectifs et contexte.

La proportion du parc potentiellement indigne est marquante sur certain territoire, il faut réactualiser ces chiffres grâce aux données filcoms 2013. Il faut également revoir les chiffres de l'habitat insalubre, des signalements AES pour mieux jauger de la situation concernant l'habitat très dégradé.

### 2) Potentiel d'intervention

Le potentiel d'intervention se situe dans la capacité à réhabiliter les logements vacants pour créer du logement à loyers maîtrisés et ainsi atteindre les objectifs SRU. La solution du logement neuf ne semble pas efficiente à ce niveau.

Il faut des informations sur le nombre de dossiers traités en diffus pour pouvoir projeter les effets d'un dispositif opérationnel tel qu'un PIG sur le territoire

### 3) Articulation d'un PIG et du PUG de Draguignan

Dans le cadre de l'intercommunalité et dans la volonté de couvrir l'ensemble d'un territoire le PIG semble être une bonne solution : il permet d'irriguer les communes en aides en fonctions de leurs implications et des besoins spécifiques de chacune. Les partenaires font remarquer qu'il est important de correctement articuler ce projet de PIG à une étude en cours pour la mise en place d'un PUG sur Draguignan, programme beaucoup plus ciblé et complet.

Aujourd'hui Draguignan est au début d'une étude mais cela ne doit pas freiner les 18 autres communes dans l'avancement d'un projet à l'échelle de l'interco. Ce ne doit pas être une superposition de dispositifs, on doit jouer sur la complémentarité des deux démarches. En effet, le PIG peut aussi intervenir sur la Draguignane là où les programmes d'intervention sectorisés définissent des frontières. À contrario, le PIG ne vise pas forcément les centres anciens et aborde le territoire de manière ponctuelle, souple et thématique

De plus, on ne raisonne pas dans la même temporalité, le PIG est à l'état de l'élaboration de la convention tandis que Draguignane est sur le lancement de l'opération (phase d'étude)

#### 4) Quel rôle pour les maires ?

Dans le cadre du PIG une implication de la part des communes est indispensable au bon déroulement de l'opération. Il est important de mettre en œuvre un ancrage local de l'action de l'opérateur. Cela permettra aussi bien aux maires de bénéficier d'un appui nécessaire en matière de questions juridiques notamment pour régler les problèmes d'insalubrité et de logement indigne, mais aussi d'impliquer les habitants grâce à la prise de position des maires. Il existe une dynamique des communes du nord « qui ont envie de faire mais ne savent pas faire ». Il faut aussi noter que 8 communes sont concernées par le contrat de mixité sociale, élément qui encourage l'enrôlement dans un programme d'amélioration de l'habitat.

Il y a un besoin d'accompagnement certain dans le traitement de l'habitat ancien, étant donné qu'on constate que le logement neuf n'est pas une solution aujourd'hui, les communes ont besoin d'être guidées pour optimiser le potentiel de réhabilitation de leur parc immobilier.

#### 5) Scénario : Quelle échelle ? quelles cibles ? quel calibrage ?

Deux scénarios ont été proposés : l'un sur 5 ans avec un objectif de 250 lgts, l'autre sur 3 ans avec un objectif de 120 lgts .

Le second plus modeste a été retenu, dans l'optique d'une démarche plus expérimentale pour voir quels seront les points d'accroche du territoire. Un raisonnement sur 3 ans semble plus réaliste et plus efficace afin de déterminer comment le PIG peut être un levier en plus de la délégation de l'aide à la pierre et en fonction de l'activité du territoire.

#### 6) PIG avec zones renforcées

Un tableau comparatif avec les objectifs et résultats atteints sur des intercos similaires à la CAD orientée Urbanis à proposer un PIG avec secteurs renforcés afin d'encourager l'implication de certaines communes et de déterminer des zones et des méthodes d'action adaptées à la volonté politique des acteurs communaux. Le succès du PIG secteurs renforcés sur Agglopol (avec un dépassement de 200% des objectifs en 2 ans ) motive une entreprise de la même nature sur la CAD

## 7) Sofis

Le tableau de simulation financière présenté est très détaillé, il est la base d'un outil de travail pour calibrer les objectifs qualitatifs et quantitatifs du scénario PIG sur 3ans. Pour le 9 juin il faudra en présenter une version plus simplifiée aux maires.

La question de l'intervention sur les copro doit être travaillée, pour savoir s'il existe une obligation à l'intégrer au PIG pour l'ANAH, et les objectifs en terme d'énergie doivent être redéfinis entre les partenaires. Enfin la question des objectifs PB doit être clarifiée.

### **Décision & Suite à donner :**

- Les partenaires s'accordent pour un scénario sur 3ans à 120 lgts
- Cad doit communiquer les chiffres de l'activité concernant la délégation des aides à la pierre (beaucoup de dossier qui ne sortent pas faute de reste à charge trop lourd)
- Un besoin d'accompagnement des maires, un opérateur qui doit faire trame de retour entre le maire et les habitants
- Un PIG à secteurs renforcés à articuler avec un futur PUG sur Draguinian
- Recarder les objectifs
- Confirmer le plan de financement
- Question de l'obligation du Volet copro ?

### Prochaines échéances:

- RDV téléphonique avec La DDTM
- 9 juin comité de pilotage
- fin juin réunion des partenaires financiers

Objectifs du PIG CAD	Critères techniques, de loyers ou sociaux d'attribution des aides	Anah / Etat	CA Dracénoise	Région	Conseil Départemental	% subv moyen
<i>Simulation financière pour l'étude pré-op de la CAD</i>		Sources :	DGA 22/10/10 + CA 03/12/14	à délibérer	Délib 12/12/14	Délib 18/12/14
		Critères :	Etat des logements, étiquette énergétique, revenus des PO et / ou niveau des loyers			
		Plafonds :	ANAH 2016			

### I-1. PB - Objectifs ciblés habitat dégradé à contrôle non décence

4 log	Logement indigne (ars>0,4) ou très dégradé (anah>0,55) + étiq.D Travaux lourds	taux LI	20%	15%		35,0%
7 log		taux LC ou LCTS	35%	20%	10%	65,0%
		<i>enveloppe</i>	163 800 €	156 800 €	35 280 €	355 880 €
3 log	"Petite LHI" (0,3<ars<0,4) Travaux d'amélioration + étiq.D	taux LI	20%	15%		35,0%
4 log		taux LC ou LCTS	35%	20%	10%	65,0%
		<i>enveloppe</i>	64 000 €	40 000 €	12 800 €	116 800 €
1 log	Adaptation du logement Travaux d'amélioration + étiq.D	taux LI	20%	15%		35,0%
1 log		taux LC ou LCTS	35%	20%	10%	65,0%
		<i>enveloppe</i>	2 200 €	1 400 €	400 €	4 000 €
5 log	Logement dégradé (0,35<anah<0,55) Travaux d'amélioration + étiq.D	taux LI	20%	15%		35,0%
8 log		taux LC ou LCTS	25%	20%	10%	55,0%
		<i>enveloppe</i>	96 000 €	75 200 €	25 600 €	196 800 €
5 log	Infraction RSD ou	taux LI	25%	15%		40,0%

5 log	contrôle de non décence suite signalement ou mise en demeure Travaux d'amélioration + étiq.D	taux LC ou LCTS	25%	20%	10,0%		55,0%
		<i>enveloppe</i>	36 000 €	25 200 €	7 200 €		68 400 €
2 log	Travaux d'amélioration en faveur des économies d'énergie	taux LI	0%	15%			15,0%
5 log		taux LC ou LCTS	25%	20%	10%		55,0%
		<i>enveloppe</i>	40 000 €	41 600 €	16 000 €		97 600 €

## I-2. PB - Objectifs qualitatifs

5 log	Prime réservataire	prime	4 000 €				4 000 €
		<i>enveloppe</i>	20 000 €				20 000 €
6 log	Prime sortie de vacance ou % > remise sur le marché locatif de logements	LI				15%	2 300 €
7 log		LC		500 €		15%	5 100 €
2 log		LCTS		1 000 €	5%	15%	7 200 €
		<i>enveloppe</i>		5 500 €	3 200 €	55 200 €	63 900 €
5 log	Prime au regroupement de petits logements	montant		2 000 €			2 000 €
		<i>enveloppe</i>		10 000 €			10 000 €
5 log	Création de logements très sociaux (LCTS)	montant			0 €		0 €
		<i>enveloppe</i>			0 €		0 €



7 log	Prime HM si gain NRJ > 35% et étiquette D minimum après travaux	prime	1 600 €	500 €			2 100 €
3 log	Prime si étiquette C si sortie de vacance	prime	1 600 €	500 €		1 000 €	3 100 €
1 log	Prime de transition énergétique (BBC)	prime ou %	1 600 €	500 €	10%		5 300 €
		enveloppe	17 600 €	5 500 €	3 200 €	3 000 €	29 300 €
	<b>sous-total BAILLEURS</b>	<b>50 log</b>	<b>439 600 €</b>	<b>361 200 €</b>	<b>103 680 €</b>	<b>58 200 €</b>	<b>962 680 €</b>

#### II-1. PO - Objectifs ciblés habitat dégradé à contrôle non décence

3 log	Logement indigne (ars>0,4) ou très dégradé (anah>0,55) Travaux lourds	PO très modestes	50%	10%	5,0%	25%	90,0%
5 log		PO modestes	50%	10%		25%	85,0%
		enveloppe	200 000 €	40 000 €	7 500 €	100 000 €	347 500 €
6 log	"Petite LHI" (0,3<ars<0,4) ou dégradation moyenne (Anah<0,55) Travaux d'amélioration	PO très modestes	50%	10%	5,0%	25%	90,0%
8 log		PO modestes	50%	10%		25%	85,0%
		enveloppe	140 000 €	28 000 €	6 000 €	70 000 €	244 000 €
10 log	Adaptation du logement ou accessibilité Travaux	PO très modestes	50%	10%	10,0%	25%	95,0%
15 log		PO modestes	35%	10%		18%	62,5%
		enveloppe	41 000 €	10 000 €	4 000 €	20 500 €	75 500 €

	d'amélioration						
7 log	Travaux de lutte contre la précarité énergétique	PO très modestes	50%	10%	5,0%	25%	90,0%
16 log		PO modestes	35%	10%	5,0%	18%	67,5%
		<i>enveloppe</i>	182 000 €	46 000 €	23 000 €	91 000 €	342 000 €
	Autres travaux d'amélioration (log dégradés, mises aux normes ...)	PO très modestes	25%	10%			35,0%
		PO modestes	25%	10%	5,0%		40,0%
		<i>enveloppe</i>	0 €	0 €	0 €		0 €

## II.2. PO - Objectifs qualitatifs

7 log	Prime Habiter Mieux Gain Energétique > 25%	PO très modestes	2 000 €	500 €			2 500 €
10 log		PO modestes	1 600 €	500 €			2 100 €
		<i>enveloppe</i>	30 000 €	8 500 €			17 500 €
1 log	Prime facteur 2 Gain Energétique > 38%	PO très modestes	2 000 €	500 €	10,0%		2 500 €
1 log		PO modestes	1 600 €	500 €	10,0%		
		<i>enveloppe</i>	3 600 €	1 000 €	0 €		0 €
1 log	Prime Transition Energétique BBC	PO très modestes	2 000 €	500 €	10,0%		2 500 €
		PO modestes	1 600 €	500 €	10,0%		
		<i>enveloppe</i>	1 600 €	500 €	0 €		0 €
	<b>sous-total OCCUPANTS</b>	<b>70 log</b>	<b>598 200 €</b>	<b>134 000 €</b>	<b>40 500 €</b>	<b>281 500 €</b>	<b>1 026 500 €</b>

## III. Copropriété - Organisation

15 log	Prime Organisation	montant		100 €			100 €
--------	--------------------	---------	--	-------	--	--	-------

	n des copropriétés	enveloppe		1 500 €		1 500 €
--	--------------------	-----------	--	---------	--	---------

#### IV - TOTAL DISPOSITIF PIG

##### IV.1 PIG - total subventions propriétaires

durée du PIG : 3 ans

TOTAL BAILLEURS + OCCUPANTS		Anah / Etat	CA Dracénoise	Région	Conseil Départemental	TOTAL
objectif moyen annuel	40 log	345 933 €	165 567 €	48 060 €	113 233 €	672 793 €
TOTAL PIG	120 log	1 037 800 €	496 700 €	144 180 €	339 700 €	2 018 380 €
répartition entre financeurs		51%	25%	7%	17%	100 %

##### IV.2 PIG - Financement Ingénierie

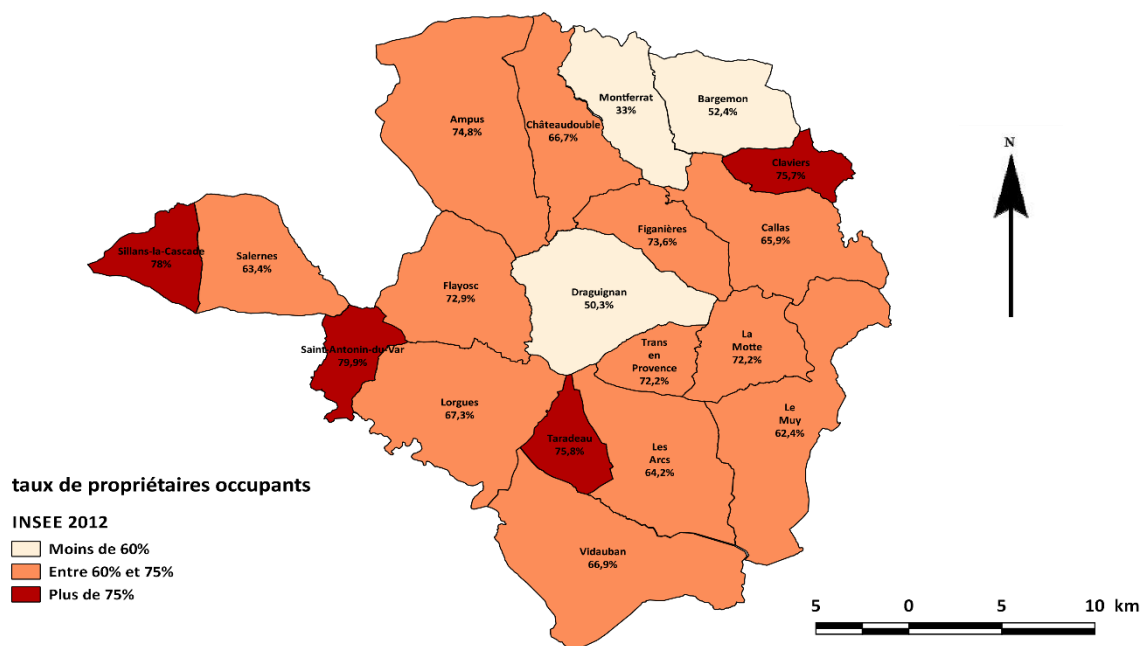
Equipe animation : 1CP/ 1 équipe CO / technicien / CESF		Anah / Etat	CA Dracénoise	Région	Conseil Départemental	TOTAL
budget annuel HT		37 487 €	67 513 €			105 000 €
TOTAL PIG		112 462 €	202 538 €			315 000 €
répartition entre financeurs		36%	64%	0%	0%	100 %

##### IV.3 PIG - Enveloppes totales

	Anah / Etat	CAD	Région	Conseil Départemental	TOTAL
total 1 an	383 421 €	233 079 €	48 060 €	113 233 €	777 793 €
total PIG	1 150 262 €	699 238 €	144 180 €	339 700 €	2 333 380 €
répartition entre financeurs	49%	30%	6%	15%	100 %

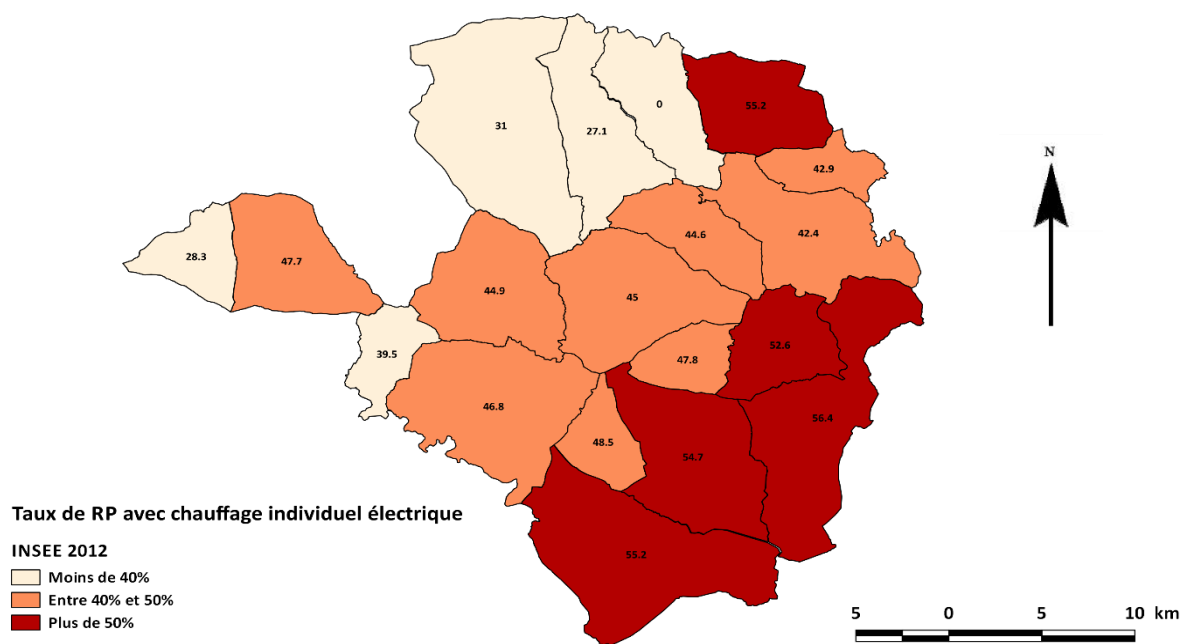
Ci-dessous les cartes réalisées pour la mise à jour du diagnostic de l'étude pré-op de la CAD

## Taux de propriétaires occupants



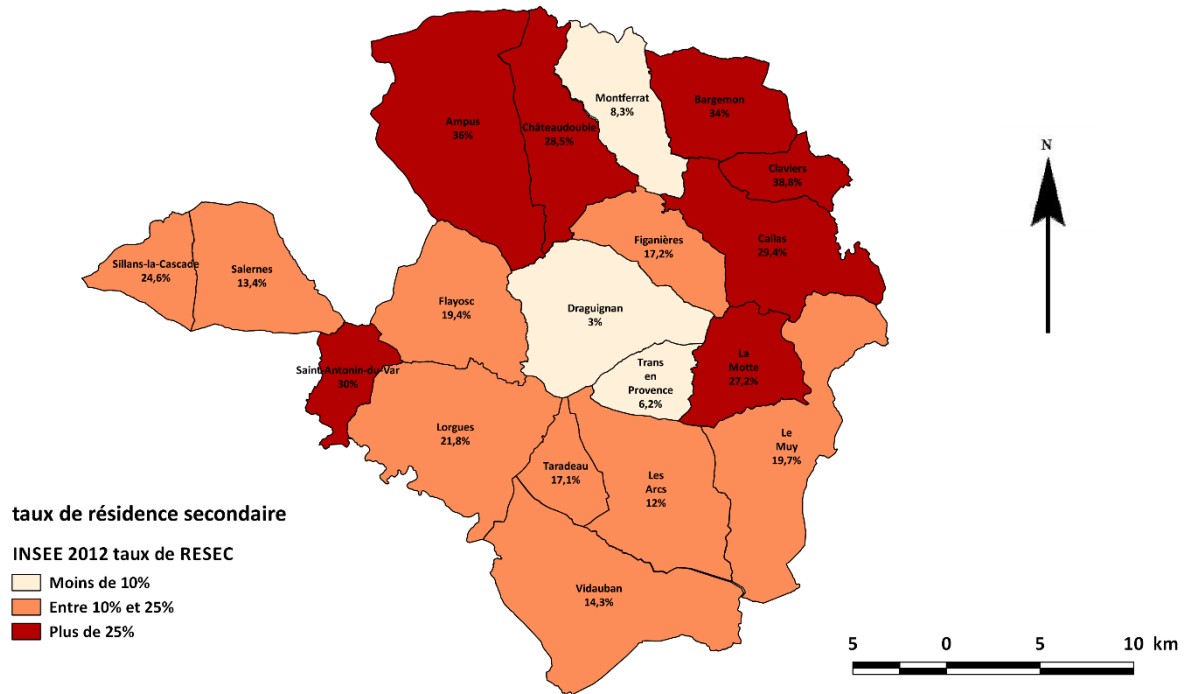
Sources: recensement Insee RP2012, Service SIG de la CAD DGFIP 2014

## Résidence principale avec chauffage individuel électrique



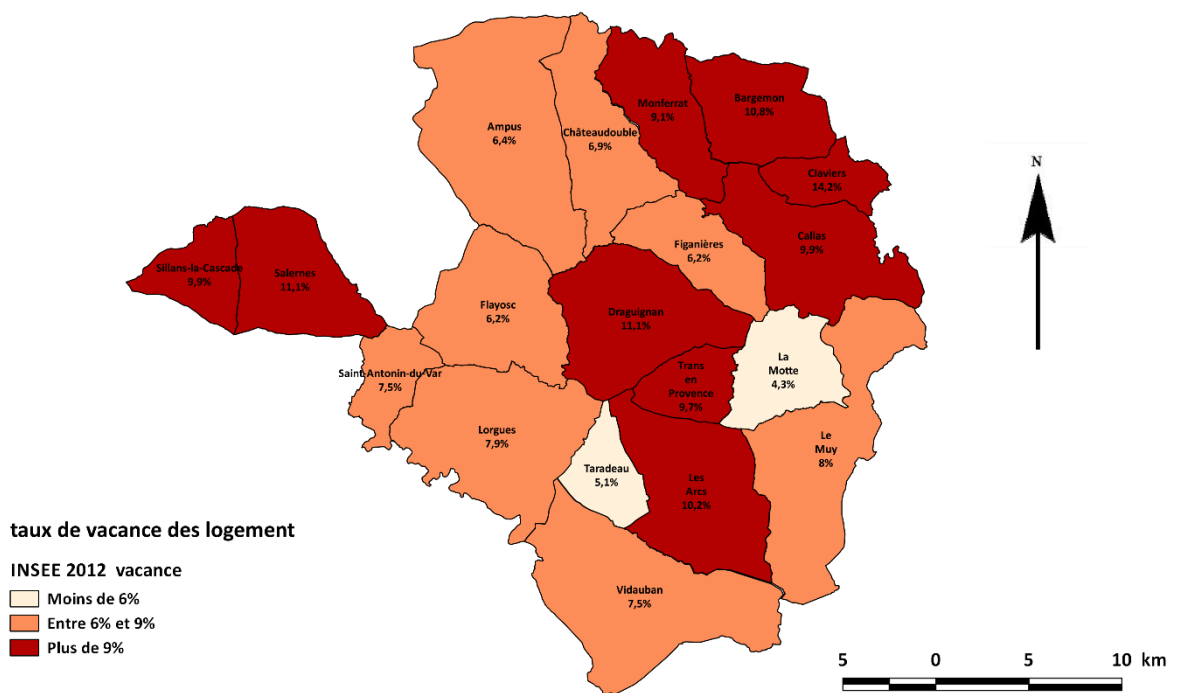
Sources: recensement Insee RP2012, Service SIG de la CAD DGFIP 2014

## Taux de résidence secondaire



Sources: recensement Insee RP2012, Service SIG de la CAD DGFIP 2014

## Taux de vacance des logements



Sources: recensement Insee RP2012, Service SIG de la CAD DGFIP 2014

## **Planète copropriété : 12/05/2016 « Vers la copro de demain »**

Né d'un constat :

Il n'existe pas de lobbying en matière de rénovation énergétique

La R&D est dynamique

Manque d'échange de bonnes pratiques et de coordinations des différents audits

En France

616000 copro soit environs 8,5M de lgmt

70% de 0 à 10 lgmt / 25% de 20 à 40 lgmt

200 000 copro à chauffage collectif

Obligation d'immatriculation des copro à venir

31,8% ont été construits entre 49-74

51% sont des PO dont 16% éligible Anah

### **Nouveaux outils législatifs :**

#### Loi Grenelle I & II

Audit obligatoire : énergétique avant le 01/01/2017 dans l'ordre d'établir un plan d'économie d'énergie

#### ALUR

Plan pluriannuel de travaux < obligation de prévoir les travaux, notamment pour les nouveaux acquéreurs de bien.

#### DTG

Carnet d'entretien

Création d'un fond de travaux obligatoire < de l'ordre de 5% du budget prévisionnel, une cotisation qui sera attachée au lot et placée dans un compte bancaire indépendant et rémunéré

Solution de la surélévation des copro < pour fournir une capacité d'autofinancement des travaux : problème de l'occupant du dernier étage qui jusqu'à présent avait un droit de veto qui est devenu un droit de priorité au rachat de la nouvelle parcelle/lot

## Loi S.Royal

Pour la première fois il existe une obligation de travaux pour réduire les étiquette énergie (F&G)  
<grand enjeu dans les années à venir

Remarque : important de bien préparer la phase de déclenchement des travaux car il faut profiter des aides tant qu'elles existent car

avt l'obligation de certains travaux on subventionnait

risque épuisement des fonds alloués au territoire

## **Bilan initial des copro**

Insistance sur la diversité de typologie de copro (mode de gestion, fonctionnement, gouvernance...)

Le BIC permet de faire une photographie de la copro à l'instant t, de baser un devis d'intervention en fonction des aspirations de la copro, cela permet de savoir cmt se positions des PO&PB

On s'intéresse à toutes les études effectués, aux entretiens, aux archives, pour trouver les points forts et les points faibles de la copro.

Il faut anticiper l'intervention avec un bilan technique/ recherche de subvention/ optimisation des travaux et surtout il faut impliquer le conseil syndical

Le but est de réunir les compétences

Technique thermique et financier < créer une synergie

les plans I& a faisabilité **archi**

Les factures

Elément technique de thermicité **thermicien**

Les conso d'énergie

Les contrat & la gestion financière **ingénierie financière**

Insister sur la méthode en établissant un échéancier qu'il faut respecter avec des phases de rendu d'échange et de préconisation final avec le montage de différents scénarii

112000 audit à réaliser dans l'avenir avec plus de 1 Milliard d'euro de CA  
un gros marché à venir

### **Méthode**

BIC

Audit global partagé

Un trinôme

Des entreprise qualifié

Animation & accompagnement

### **Formation proposée pour référencement DGE**

**Le 23/06 400€**

I Les différents types de copro et les réglementations en vigueur

II La gouvernance en copro

III La rénovation énergétique des copro

IV Exemple de réalisation en matière de rénovation



## 8. Bibliographie

### **Bibliographie :**

Michel Peraldi, Claire Duport, Michel Samson, *Sociologie de Marseille*, Paris, La Découverte, coll. « Repères Sociologie », 2015

### **Thèse :**

Les dimensions territoriales des politiques du patrimoine urbain : instruments, enjeux et jeux d'acteurs dans trois villes du Val de Loire (Angers, Tours et Orléans) par Mathieu GIGOT

Disponible à l'adresse : <http://www.theses.fr/2012TOUR1502>

### **Rapport :**

Temporalités du projet urbain et jeux d'acteurs Lausanne, 5 juillet 2013, Michèle Tranda-Pittion, architecte EPFL urbaniste FSU dr. en art de bâtir et urbanisme

Disponible à l'adresse :

[file:///C:/Users/g14014014/AppData/Local/Temp/Temp1\\_rapport.zip/10. TRANDA M- Temporalites du projet .pdf](file:///C:/Users/g14014014/AppData/Local/Temp/Temp1_rapport.zip/10. TRANDA M- Temporalites du projet .pdf)

Ingénierie des opérations programmées, ANAH

Disponible à l'adresse :

[file:///C:/Users/g14014014/AppData/Local/Temp/Temp1\\_rapport.zip/anah\\_gm\\_ingenierie\\_vbat\\_pap.pdf](file:///C:/Users/g14014014/AppData/Local/Temp/Temp1_rapport.zip/anah_gm_ingenierie_vbat_pap.pdf)

Pour une gouvernance renouvelée des politiques de l'habitat Contribution du Mouvement Hlm à l'élaboration de l'Acte III de la décentralisation1, UNION NATIONALE DES FEDERATIONS D'ORGANISMES HL

Disponible à l'adresse :

[file:///C:/Users/g14014014/AppData/Local/Temp/Temp1\\_rapport.zip/Contribution%20USH%20à%20ACTE%20III%2004032013.pdf\\*](file:///C:/Users/g14014014/AppData/Local/Temp/Temp1_rapport.zip/Contribution%20USH%20à%20ACTE%20III%2004032013.pdf*)

L'HABITAT DANS LES TERRITOIRES : QUELLE EVOLUTION DES POLITIQUES ET DES COOPERATIONS ? Colloque Paris, le 17 novembre 2010

Disponible à l'adresse :

[file:///C:/Users/g14014014/AppData/Local/Temp/Temp1\\_rapport.zip/L'habitat%20dans%20les%20territoires%20-%20Quelle%20évolution%20des%20politiques%20et%20des%20coopérations.pdf](file:///C:/Users/g14014014/AppData/Local/Temp/Temp1_rapport.zip/L'habitat%20dans%20les%20territoires%20-%20Quelle%20évolution%20des%20politiques%20et%20des%20coopérations.pdf)