AGENCE D'URBANISME RÉGION DE REIMS
Développement & Prospective

L'OBSERVATOIRE HABITAT

Etat des lieux du parc social dans le SCoT

Un territoire très bien doté

NUMÉRO #3 - FÉVRIER 2015

L'OBSERVATOIRE

Etat des lieux du parc social dans le SCoT
Un territoire très bien doté

Édito :

Cette troisième édition de l'observatoire de l'habitat, dont l'objectif est de partager avec l'ensemble du territoire une connaissance approfondie du marché local du logement, porte sur le parc à caractère social dans l'aire du SCoT2R. Une meilleure appréhension des forces en présence constitue un enjeu fondamental pour la mise en œuvre des politiques de l'habitat, que ce soit à l'échelle de l'agglomération, du Pays rémois, voire au-delà.

Le parc de l'agglomération rémoise est caractérisé par un fort taux de logements sociaux (40%), à la première place hors Ile-de-France, ce qui en fait un territoire puissant en la matière, porté par des organismes bailleurs ancrés historiquement. Concernant le Pays rémois, depuis l'approbation du SCoT en 2007 et sa norme logement social, les choses ont considérablement évolué sur ce point. Le logement aidé a pris du galon sur les territoires périurbains, faisant reculer les préjugés, et la révision actuelle du Schéma de cohérence territoriale devrait continuer d'aller dans ce sens.

Dans un contexte d'évaluation intermédiaire du Programme Local de l'Habitat de l'agglomération rémoise, de refonte du SCoT, ainsi que de la baisse continuelle des aides de l'Etat en matière de logements aidés, et des différentes lois qui se succèdent, notamment ALUR, le parc social, sa situation réelle et son avenir sont au centre des préoccupations actuelles.

Il s'agit, à travers cette publication, de mieux connaître le parc social, tant par sa composition que par sa localisation, la demande dont il fait l'objet, ainsi que son dynamisme. Ce tour d'horizon, alimenté du ressenti des acteurs locaux, permettra de savoir dans quelle mesure les grands projets territoriaux peuvent encore s'appuyer sur son développement, et si telle est la volonté politique affichée.

Cédric Chevalier
Président de l'Agence d'urbanisme de Reims

UN PARC SOCIAL QUANTITATIVEMENT FORT MAIS À RÉORIENTER

Sur Reims, la présence des bailleurs sociaux et de leurs patrimoines est historiquement forte, pour autant a-t-on atteint une certaine forme de suffisance ? La réorientation du parc semble nécessaire territorialement, au sein de l'agglomération, et en continuant le développement amorcé sur les secteurs plus ruraux, mais aussi qualitativement sur la typologie, l'ancienneté et l'efficacité énergétique des bâtiments, afin d'enrayer une vacance en augmentation.

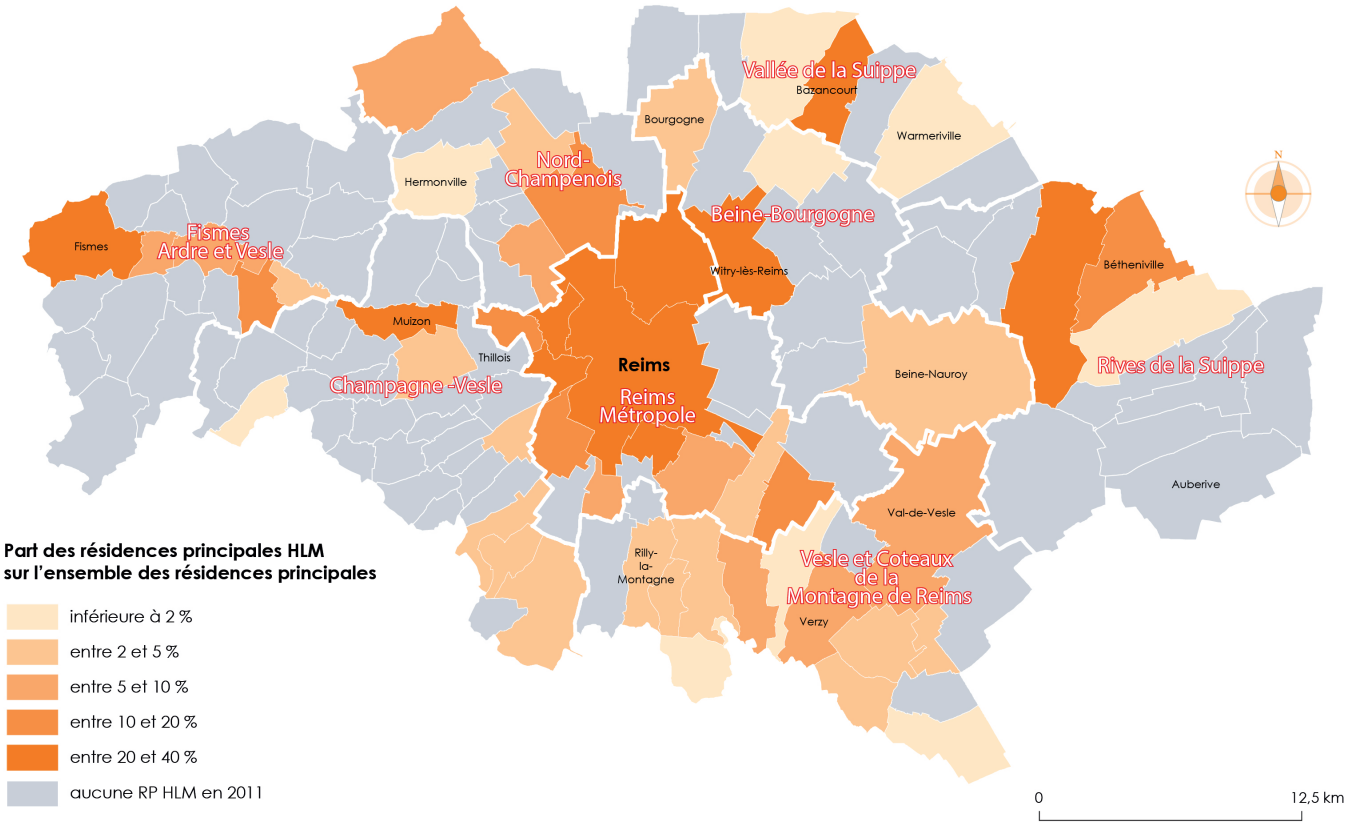
Un parc notamment rémois, en développement dans le périurbain

En 2011, selon l'INSEE, l'agglomération rémoise compte 112 531 logements et le Pays rémois 28 684, toutes typologies confondues. Les résidences principales sont au nombre de 103 990 pour Reims Métropole et 26 322 pour le Pays rémois.

Reims Métropole compte 37.4% de logements sociaux, taux très élevé, le plus haut hors Ile-de-France qui s'explique majoritairement par une présence historique de l'habitat social sur le territoire. L'entrée des dix nouvelles communes dans l'agglomération au 1er janvier 2013 a fait très légèrement baisser le pourcentage. Les taux marnais, champardennais et nationaux sont respectivement de 25.4%, 21.5% et 14.6%, et diminuent en rapport au poids de Reims Métropole à l'échelle de territoire observée. Le Pays rémois, territoire périurbain, compte une large part de propriétaires et de locataires du privé, et affiche un taux de locataires du parc social de 9.2%, dont l'évolution positive est malgré tout notable.

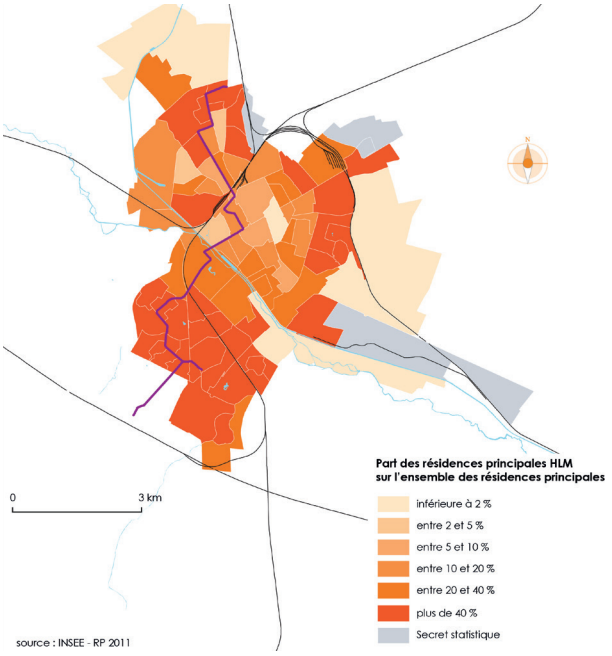
COMMUNAUTÉ	TAUX DE LOGEMENT SOCIAL EN %
Beine Bourgogne	18.6
Champagne Vesle	4.9
Fismes Ardre et Vesle	16.6
Nord Champenois	3.7
Reims Métropole	37.4
Rives de Suippe	8.5
Vallée de la Suippe	6.5
Vesle Coteaux de la Montagne de Reims	3.6

Source : INSEE RP2011



source : INSEE RP 2011

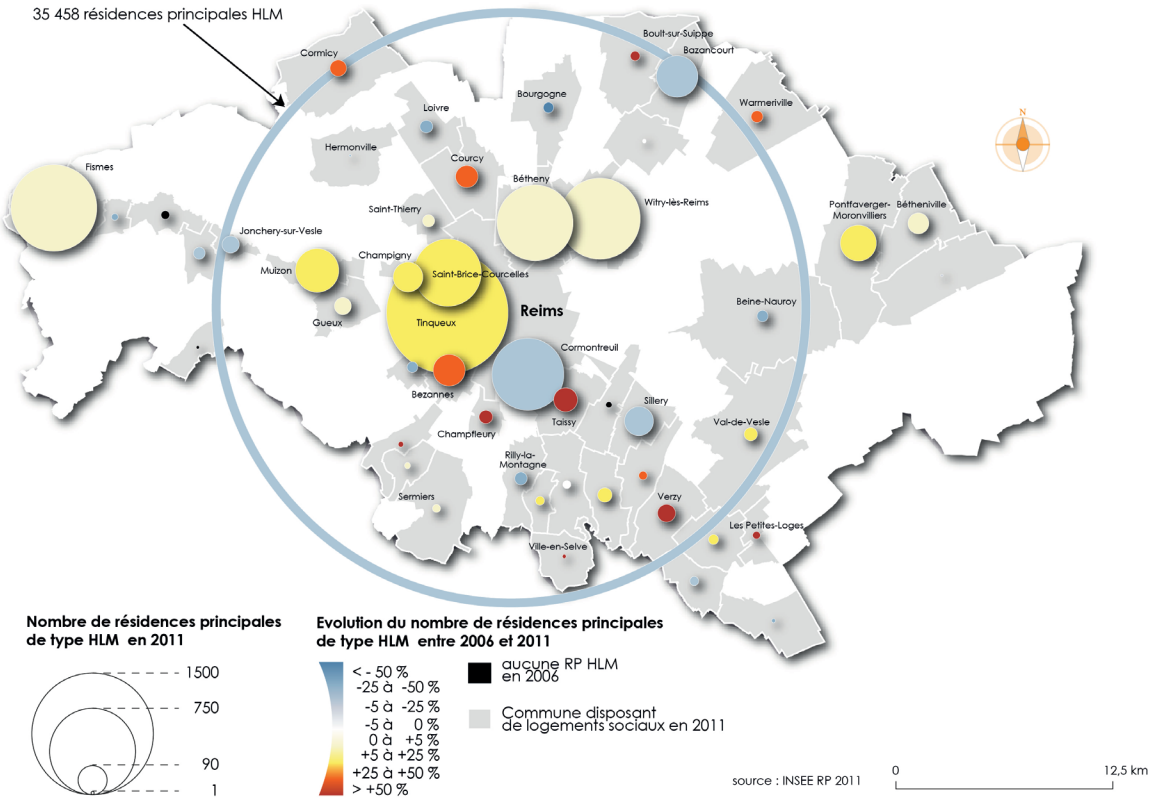
Au sein du SCoT, en dehors de Reims Métropole, deux communautés de communes affichent un taux de logement social élevé pour des territoires périurbains, il s'agit de Beine Bourgogne (18.6%) et de Fismes Ardre et Vesle (16.6%), porté notamment par les communes de Witry-lès-Reims et Fismes. D'autres communes, individuellement, accueillent du logement aidé, c'est le cas notamment de Muizon et Jonchery-sur-Vesle, le long de l'axe de communication menant à Fismes, de Bazancourt, bien desservi à proximité du Pôle IAR et des Ardennes, ainsi que de Pontfaverger-Moronvilliers.

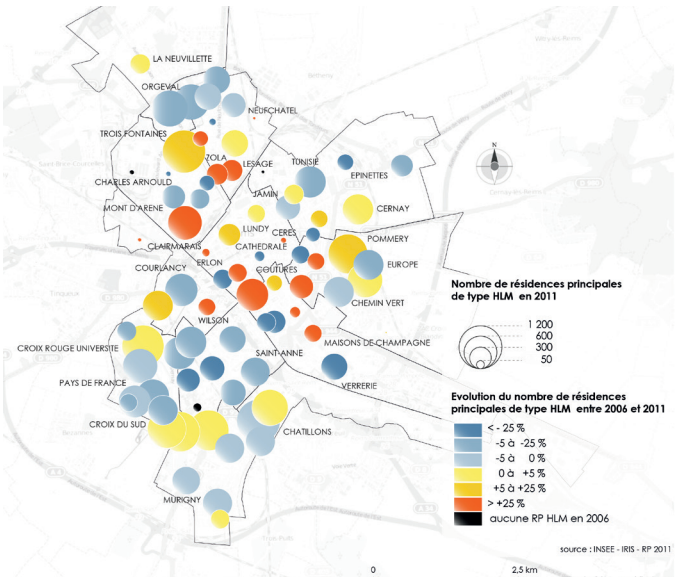


Sur Reims, les taux de logements sociaux sont fortement élevés, plus de 40%, sur les quartiers historiques d'habitat social à la périphérie de la ville : Croix Rouge, Wilson, Orgeval, Les Epinettes, Châtillons, Europe, qui font actuellement l'objet de rénovations urbaines dans le cadre ou non du programme ANRU. Les quartiers de faubourgs sont également bien dotés et c'est le centre-ville qui enregistre les taux les plus faibles. Excepté sur certaines franges de la ville, le logement social est de plus en plus présent, logiquement, à mesure que l'on s'éloigne du centre.

Entre les recensements de 2006 et 2011, certaines communes ont affiché des taux d'évolution de leur part de logement social supérieurs à 50%, cela porte évidemment sur un nombre de logements peu élevés à la base, mais l'effort est notable. Il s'agit notamment de Taissy, Verzy, et Champfleury. Ces réalisations de logements sociaux sur des communes qui en étaient peu ou pas pourvues en 2006 ont certainement été motivées par l'application de la norme du SCoT, approuvé en 2007, et allant en ce sens. Dans une moindre mesure, avec un taux d'évolution tout de même supérieur à 25%, et pour des raisons très certainement similaires, on pourra également citer les communes de Bezannes, Courcy, Cormicy et Warmeriville.

Les communes de l'agglomération historique à six, notamment Tinqueux, Saint-Brice-Courcelles et Bétheny ont continué d'accroitre significativement leur parc de logements sociaux. C'est en cela que les acteurs du territoire estiment que l'agglomération originelle a reçu sa part de logements aidés, et qu'il conviendra désormais de rééquilibrer la donne, avec des formes urbaines adaptées à la morphologie de ces dix nouvelles entrantes.





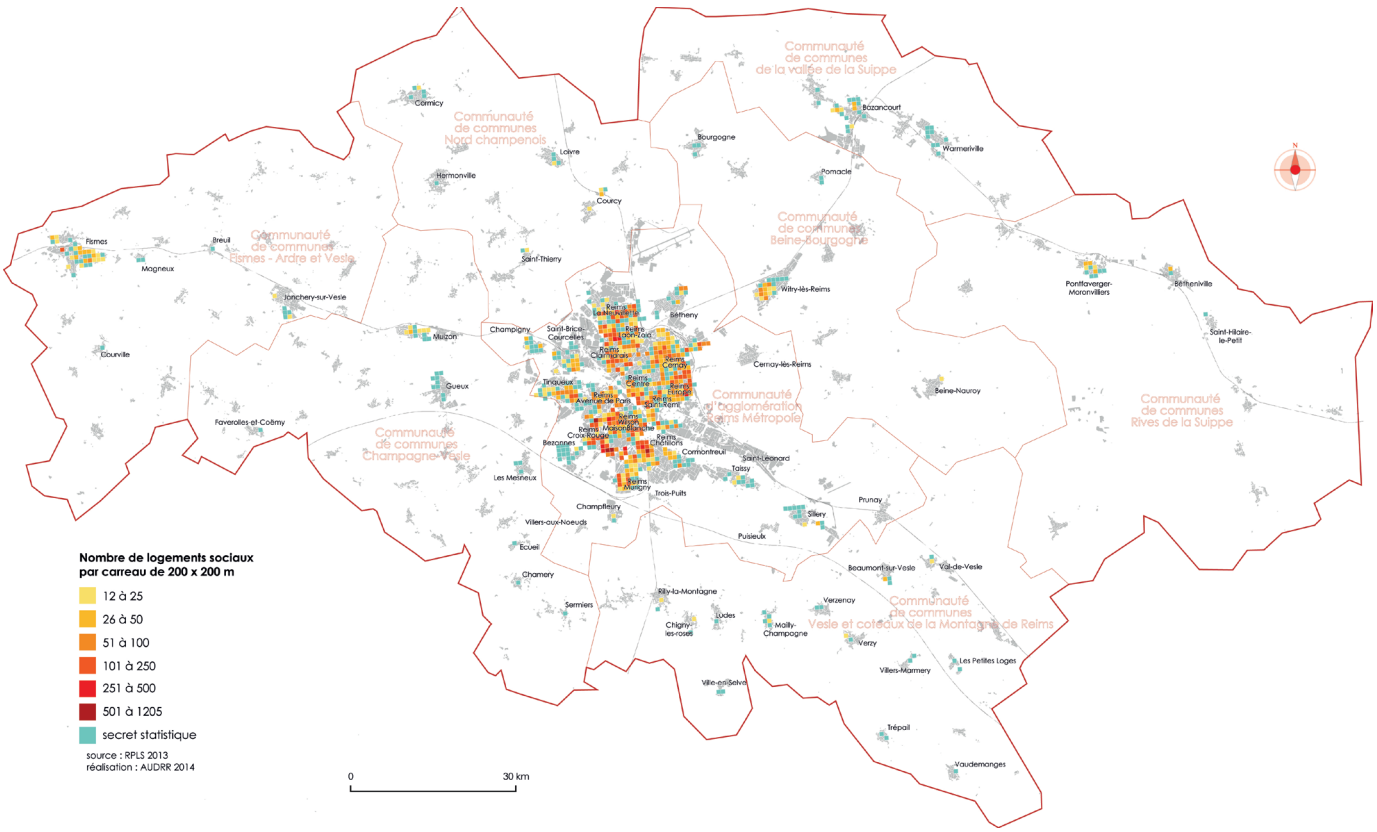
La Ville de Reims, quant à elle, enregistre une baisse de sa part de logement social entre 2006 et 2011. Cela est évidemment à mettre sur le compte des nombreuses démolitions effectuées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain qui impactent quatre quartiers principaux d'habitat social depuis plusieurs années.

Entre les deux recensements, il est à noter que la part de locataires du parc social a baissé, cela est dû au fait que les autres statuts d'occupation, à savoir propriétaires et locataires du privé, ont cru plus rapidement, pour autant des logements locatifs sociaux ont été construits sur le territoire, et le parc social, lui, s'est accru.

Reims Métropole, et notamment Reims en son sein sont très bien pourvus en logements sociaux, est-ce désormais suffisant ? Existent-ils des rééquilibrages à opérer entre les communes de l'agglomération d'une part, et entre la collectivité centre et les communes du Pays rémois d'autre part ?

Les acteurs du territoire estiment que ce fort taux de logement social sur Reims, fruit de l'histoire, est un atout pour la ville car il favorise l'attractivité et le développement économique. Pour autant, sur la ville, le logement social, en termes quantitatif leur paraît aujourd'hui suffisant. Dans les années 2000 un cycle lourd d'investissements a été engagé, ayant pour conséquence la mise sur le marché de beaucoup de logements, désormais un sevrage doit être fait car quantitativement cela ne répond pas à une réalité démographique et cela explique en partie l'augmentation de la vacance dans le patrimoine social.

Certes, la population stagne, mais le nombre de ménages continue d'augmenter, et le besoin en logement social reste présent, sur des segments de plus en plus qualitatifs. Les bailleurs sociaux ne visent plus aujourd'hui un développement quantitatif, l'idée étant un maintien en volume du patrimoine actuel. Les constructions neuves ne feront alors que régénérer le parc vendu ou démoli. Le parc actuel est vaste, il convient évidemment de l'entretenir et de le renouveler, pour cela il faut continuer de produire régulièrement en conservant la capacité d'innovation propre au territoire rémois en la matière.



L'enjeu de rééquilibrage du logement aidé se situe à deux échelles différentes. Premièrement, au sein même de l'agglomération, une réflexion est à mener avec les communes périurbaines, et en particulier les dix nouvelles entrantes. En effet, il semble aux professionnels, que les six communes historiques de l'agglomération ont joué le jeu et sont relativement bien dotées en logements locatifs sociaux. L'effort porterait donc sur les nouvelles communes mais dans des proportions mesurées, avec des formes urbaines adaptées, et des stratégies à moyen terme. Deuxièmement, sur une échelle plus vaste que le seul Pays rémois, dans le cadre de la réforme territoriale, la politique du logement social devrait être pensée sur un périmètre bien plus large, au moins jusqu'aux frontières de l'Aisne et des Ardennes.

Une vacance faible toutefois en augmentation

EPCI	LOGEMENTS VACANTS	LOGEMENTS PROPOSÉS À LA LOCATION AVEC CONTRAT	TAUX DE VACANCE EN %
Beine Bourgogne	6	698	0,86
Champagne Vesle	0	272	0
Fismes Ardre et Vesle	3	875	0,34
Nord Champenois	5	121	4,13
Reims Métropole	1734	42285	4,1
Rives de la Suippe	7	201	3,48
Vallée de la Suippe	2	246	0,81
Vesle Coteaux Montagne de Reims	6	202	2,97
Pays Rémois	29	2615	1,11
SCOT2R	1763	44900	3,93

Source : RPLS 2013

Significative d'un marché du logement social tendu, la vacance observée sur le SCoT est de 3.93% avec des disparités entre les territoires. En effet, c'est la Ville de Reims, la plus fortement dotée, qui enregistre le taux de vacance le plus important 4.34%, suivie par l'agglomération avec 4.1%. La durée moyenne de cette vacance est de 14 mois.

Le Pays rémois dispose d'une très faible vacance du logement locatif social, 1.1% avec une majorité des communautés de communes dont les taux sont inférieurs à 1% voire égaux à 0. Cela révèle un véritable besoin de logements aidés pour les occupants de ces territoires, dont les maires affirment souvent que la demande est permanente.

Concernant la ville centre, malgré un taux de vacance relativement faible, il est à noter que celle-ci est en constante augmentation depuis quelques années, les délais entre deux locataires ont aussi tendance à s'allonger. Les bailleurs sociaux corroborent ce chiffre de la vacance sociale rémoise qui évolue à la hausse. Pour autant, il existe différentes manières de la comptabiliser, divers indicateurs pouvant être pris en compte.

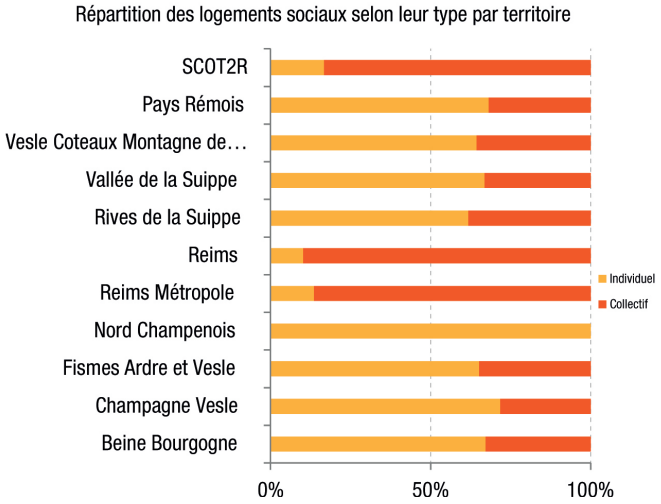
Aujourd'hui, une partie de la vacance est sciemment organisée par les organismes HLM, elle équivaut aux logements en attente de démolition qui sont volontairement non reloués. Cette vacance est particulièrement présente au cœur des quartiers en restructuration. Les bailleurs laissent également vacants un certain nombre de logements qui présentent des caractéristiques techniques nécessitant des travaux lourds avant la remise en location, cela est de plus en plus vrai sur la problématique de l'amiante.

Il existe également la véritable vacance dite « dure » qui permet de mesurer l'écart entre l'offre et la demande. Le locataire, consommateur de son logement, fait des choix de localisation, de typologie…les produits qui ne correspondent plus à un besoin sont sanctionnés.

Il existe évidemment un lien entre ces deux types de vacance, les biens anciens qui ne trouvent plus preneurs sont généralement programmés pour la démolition.

Certes, l'offre de logement social est plus forte que la dynamique démographique actuelle, mais les ménages continuent d'augmenter et d'affluer au guichet des organismes logeurs. Il existe une forme de vacance liée à la typologie des biens proposés à la location, et les bailleurs réfléchissent à la production de produits adaptés à la sociologie des ménages. A première vue 64% des logements sociaux vacants sur Reims sont des 3 et 4 pièces, mais ces derniers représentent 65% du parc social. En revanche, il semble qu'il y ait une inadéquation de typologie sur les studios, 6% seulement composent le parc social proposé à la location, pourtant les appartements de 1 pièce représentent plus de 13% des logements vacants, le taux de vacance des studios est donc de 10%.

Des logements de taille intermédiaire en collectif

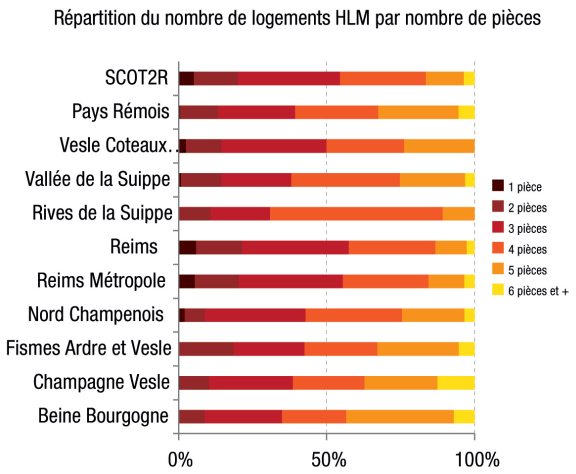


Source : RPLS 2013

Le SCoT de la Région de Reims accueille un parc social composé de 83% en collectif et 17% en individuel. Le parc social est donc très majoritairement composé de logements en collectif, c'est notamment vrai pour la Ville de Reims (90%) et son agglomération (86%) dont le volume de logements aidés est élevé. Les logements aidés implantés sur le Pays Rémois sont en individuel à 68%, ce qui reflète une réalité de territoire, mais le collectif représente tout de même 32%. Le collectif n'est complètement absent que dans la Communauté de Communes du Nord Champenois.

Au regard de la répartition entre individuel (42%) et collectif (58%), beaucoup plus homogène, sur le parc total du SCoT, il est possible de formuler deux remarques. Premièrement concernant l'agglomération rémoise, les logements sociaux viennent gonfler davantage le collectif déjà fortement présent (71%), alors que l'actuel Programme Local de l'Habitat s'attache à diversifier l'offre de logements en proposant de l'individuel ou de l'individuel groupé dans les nouveaux programmes d'habitat. Pour autant, les bailleurs sociaux ont désormais intégré ces préoccupations et incluent plus facilement de l'individuel dans les nouvelles constructions, dans l'optique aussi de répondre mieux aux aspirations des ménages. Deuxièmement, et a contrario, sur le Pays rémois, les organismes logeurs contribuent largement à la diversification de l'offre sur les territoires périurbains et ruraux, en apportant d'une part du logement aidé, et d'autre part des constructions en collectif, et cela va dans le sens du Schéma de Cohérence territoriale approuvé en 2007 et de celui, actuellement en révision.

Les professionnels du logement social s'accordent à dire qu'il est temps de stopper la densification à outrance, il faut désormais repenser les formes urbaines en adéquation avec les aspirations de bien-être, de cadre de vie, d'environnement végétal et d'individualité des ménages. Pour cela il convient de prendre le virage de l'individuel, semi-individuel ou intermédiaire dans les stratégies de demain. Aujourd'hui la construction de collectif est encore trop présente dans les programmes en cours. En accentuant ce segment de production, notamment sur les nouvelles communes de l'agglomération, on pourra éviter une certaine déperdition de population sur les deuxième et troisième couronnes.



Source : RPLS 2013

Sur la taille des logements proposés par les organismes logeurs, on observe une large part de 3 et 4 pièces concernant l'agglomération rémoise. Les petits et les grands logements existent mais ils sont moins représentés. Si l'on compare au parc total, le parc HLM compte en son sein plus de petits logements (studios et 2 pièces) et moins de grands logements (5 pièces et plus). Sur le Pays rémois, comme pour la répartition entre individuel et collectif, le logement social offre une gamme plus diversifiée. Si les grands logements sociaux représentent tout de même 35% de l'offre de ces territoires, c'est bien moins que l'offre totale (68%).

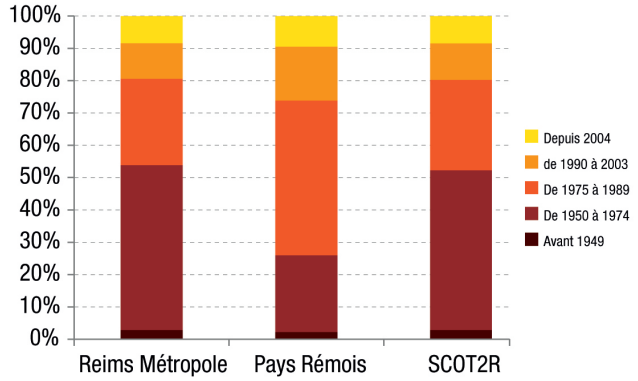
Elément intéressant, les surfaces de logements offertes par les bailleurs sociaux sont plus généreuses que dans le parc privé, ainsi très peu de biens font moins de 50m2.

Tout le problème de la « bonne » typologie à offrir réside dans l'équation entre le vouloir des ménages et le pouvoir de ceux-ci. Il existe des divergences entre les acteurs de l'habitat sur les typologies à produire. Certains estiment que les grands logements ne correspondent plus aux tendances sociologiques actuelles et qu'il faut recentrer davantage la production sur du T2/T3. D'autres, en revanche, pensent qu'il faut certes continuer de produire du logement de taille moyenne (T2 au T4) car ce sont les typologies les plus demandés, mais qu'il faut également faire en sorte de combler la double demande des petits logements, et des grands logements pour les familles nombreuses modestes. Cette réflexion est sans cesse relancée au vu des évolutions sociétales.

Concernant les surfaces, un double constat, d'une part elles ont augmenté du fait des normes, d'autre part les constructeurs les ont sciemment fait diminuer pour ne pas grever les loyers associés. Les superficies sont resserrées mais les armatures intérieures sont repensées pour procurer une sensation de volume et de confort supplémentaire. Les organismes logeurs semblent de plus en plus attentifs aux surfaces car les loyers doivent être en cohérence avec les moyens des familles à loger.

Un parc ancien à rendre plus performant énergétiquement

Répartition des logements par périodes de construction



Source : RPLS 2013

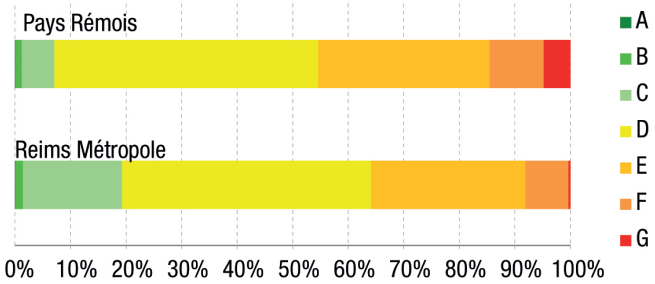
Le parc HLM est plus ancien sur l'agglomération rémoise que sur le Pays rémois, la tradition y étant plus historique que dans les territoires périurbains ou ruraux.

Sur Reims Métropole 55% des biens datent d'avant 1974 et sont donc antérieurs à la première réglementation thermique, ce qui peut expliquer un taux important (35%) de biens de mauvaise facture énergétique (E, F ou G). 25% du parc HLM a été érigé entre 1975 et 1989 et 20% depuis 1990. Ce dernier pourcentage équivaut au nombre de logements peu énergivores (A, B ou C). On trouve majoritairement sur l'agglomération des biens classifiés en D (47%). Si les bailleurs ont d'ores et déjà engagé des politiques de réhabilitations notamment thermiques, il demeure un potentiel important en la matière.

Sur le Pays rémois, seulement 25% du patrimoine social a été érigé avant 1974. On peut penser qu'une part importante n'a pas été construite mais rachetée par les organismes HLM. Proportionnellement, le potentiel de réhabilitation est plus important dans les communautés de communes du SCoT.

Les organismes HLM indiquent unanimement qu'un des gros chantiers des années à venir, auquel ils s'attèlent déjà, est de remonter le niveau énergétique du parc social. Les biens classifiés en F et G sont le plus souvent destinés à la démolition. Pour les D et E, majoritaires, le but est de les faire respectivement passer en B et C.

Etiquettes énergétiques du parc social



Source : RPLS 2013

Désormais les stratégies patrimoniales des bailleurs seront fondamentalement tournées vers la démolition et la réhabilitation du patrimoine ancien, à un moment où le maître mot n'est plus la production massive. Il convient pour les bailleurs de s'engager résolument dans le réajustement quantitatif du parc social et dans son maintien et/ou amélioration qualitative, notamment sur l'efficacité énergétique. La réhabilitation comprend deux clés d'entrées, les logements intrinsèquement obsolètes et les quartiers à réhabiliter dans leur ensemble en pensant régénération de l'espace urbain.

Les rénovations urbaines vont se poursuivre dans le cadre de l'ANRUII. Les bailleurs, forts de leur expérience, projetteront le modèle, hors ANRU, dans les quartiers Châtillons et Europe, ainsi que sur de plus petites entités urbaines. Ces rénovations, lourdes, devront apporter de nouveaux produits, conformes aux projets actuels des ménages : pavillonnaire et accession.

ZOOM SUR LE LOCATIF SOCIAL : PREMIÈRE VOCATION DU PARC

Le parc social a vocation à loger les ménages modestes, mais à quelles conditions de ressources et quels sont les loyers pratiqués. Dans une conjoncture difficile, comment se caractérise la demande des ménages, sur quels segments de logements ?

Conditions de ressources imposées, niveaux de loyers pratiqués

Les logements locatifs aidés sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement.

Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) finance la création des logements sociaux classiques, il est le dispositif actuellement le plus utilisé.

Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) est destiné aux personnes cumulant difficultés économiques et sociales. Il accueille des ménages disposant de ressources inférieures de 55 à 60 % au plafond de ressources exigé à l'entrée dans un logement PLUS.

Le Prêt Locatif Social a remplacé le PLI, logement dit intermédiaire, il n'est donc pas à proprement parler un logement social. Ce type de logement est destiné aux classes moyennes. Le plafond de ressources exigé du locataire est supérieur de 30 % au plafond demandé pour un logement social classique.

Les logements locatifs financés par l'un de ces trois prêts donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements, plafonds de ressources et plafonds de loyers, et permettent aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement.

PLAFONDS DE RESSOURCES POUR PRÉTENDRE À L'OBTENTION D'UN LOGEMENT HLM AU 1ER JANVIER 2015

Composition du Foyer	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1 personne	11 058 euros	20 107 euros	26 139 euros	28 150 euros
2 personnes	16 112 euros	26 851 euros	34 906 euros	37 591 euros
3 personnes	19 374 euros	32 291 euros	41 978 euros	45 207 euros
4 personnes	21 558 euros	38 982 euros	50 677 euros	54 575 euros
5 personnes	25 223 euros	45 858 euros	59 615 euros	64 201 euros
6 personnes	28 425 euros	51 682 euros	67 187 euros	72 355 euros
Par personne supplémentaire	+ 3 170 euros	+ 5 765 euros	+ 7 495 euros	+ 8 071 euros

Source : service-public.fr

Il existe 42 940 logements conventionnés, financés par de tels prêts, sur le territoire du SCoT, dont 94% se situent sur Reims Métropole et notamment sur Reims. Il est impossible, avec le fichier RPLS tel que constitué de donner des niveaux de loyers en fonction des financements. Le tableau ci-dessous donne donc des indications de prix des logements sociaux à la location par nombre de pièces, tous logements conventionnés confondus. En moyenne, par rapport à l'enquête de l'Agence d'Urbanisme de 2014 sur les loyers privés, les biens HLM sont loués environ 40% moins cher. Quant aux valeurs locatives, elles ne baissent pas avec l'augmentation de la taille du logement puisque que les montants appliqués au mètre carré sont plafonnés.

LOYER MOYEN EN EUROS

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Reims Métropole	167	286	346	395	517
Pays Rémois	214	272	338	424	455
Valeur locative moyenne en Euros					
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Reims Métropole	2.85	3.46	3.43	3.36	3.55
Pays Rémois	3.90	3.51	3.40	3.46	3.19

Source : RPLS 2013

Les professionnels du logement constatent une véritable tendance à la paupérisation et à la précarisation des ménages du parc social. La demande est fortement présente mais elle ne se satisfait pas de n'importe quel prix. Pour organiser le « marketing » de leur patrimoine les bailleurs doivent avoir une vision précise des ressources pouvant être consacrées aux produits qu'ils proposent. Il existe un problème d'adéquation entre le prix de l'offre, même encadré, et le pouvoir d'achat du demandeur. Cela repose la question de la taille opportune des logements au prorata de la capacité à honorer le loyer lié. En effet, plus de 70% des nouveaux entrants du parc social auraient des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources.

En conséquence de quoi, les bailleurs sociaux déplorent une augmentation des procédures de rétablissement personnel qui permet l'effacement des dettes d'une personne dont la situation financière est extrêmement dégradée. Pour parer à ces situations fréquentes, les organismes HLM renforcent leurs mécanismes de prévention et font de l'accompagnement social, un axe de plus en plus fort de leur stratégie patrimoniale. Au premier incident de retard ou d'impayé de loyer, une intervention auprès du ménage concerné est mise en place, afin d'éviter l'enlisement dans une situation compliquée. Ensuite, une gamme graduelle de sanctions existe, dont la dernière, l'expulsion. Elle n'est que peu utilisée, et en dernier recours.

Une demande tiraillée entre l'envie et les moyens

L'Agence d'urbanisme ne possède pas d'éléments statistiques lui permettant de caractériser la demande. Voici donc quelques grandes tendances révélées par les professionnels du secteur :

- *Sur la typologie des logements demandés :*

La demande se porte essentiellement sur des grands logements T5, les ménages ont besoin d'espace et de pièces à vivre supplémentaires, un bureau, une pièce de jeux, une chambre d'amis… Mais économiquement les loyers sont trop lourds à porter sur ces surfaces importantes qui génèrent des charges. La demande, récurrente, concerne les pavillons avec jardin individuel.

- *Sur la typologie des demandeurs :*

La structure des ménages ne cesse de baisser, 60 % des nouveaux entrants dans le parc social sont des ménages de 1 ou 2 personnes. La monoparentalité continue également de croitre. Pour répondre à cette composition sociétale, les T1, T2 et T3 restent le cœur de la programmation des organismes HLM.

- *Sur la localisation de la demande :*

Pour Reims, la demande de localisation s'exprime le plus souvent par la négative, et notamment hors ZUS. Les ménages indiquent régulièrement des quartiers préférentiels, mais le choix final peut se porter totalement sur un autre secteur. En revanche, il y a des demandes croissantes sur les communes périurbaines, notamment pour les ménages souhaitant accéder à la propriété.

Depuis plusieurs années, il y a un excès de produits sur le marché rémois, une concurrence existe entre les bailleurs, y compris avec les privés. Une personne a véritablement le choix de son logement : localisation, typologie, bailleurs. Les organismes HLM estiment que le parc social ne se situe pas dans un système de file d'attente, il y a une réelle fluidité du marché. Ainsi, les organismes HLM cherchent à proposer des produits attractifs, à fidéliser leurs locataires, et sont attentifs aux motifs de départ de ceux-ci.

Les segments spécifiques, certains à développer, d'autres à freiner

- *Les personnes âgées*

Il existe une tendance lourde de vieillissement de la population, et une nécessité par manque de résidences spécifiques d'adapter les logements pour le maintien à domicile des personnes âgées. Les organismes logeurs doivent donc être en capacité d'une part d'adapter au cas par cas le stock existant, ce qu'ils réalisent depuis quelques années pour des personnes souhaitant rester en place (installation de baignoire, aménagement des toilettes…). D'autre part, ils proposent une offre nouvelle de logements adaptés et évolutifs en résidences sociales ou dans le diffus.

- *Les étudiants*

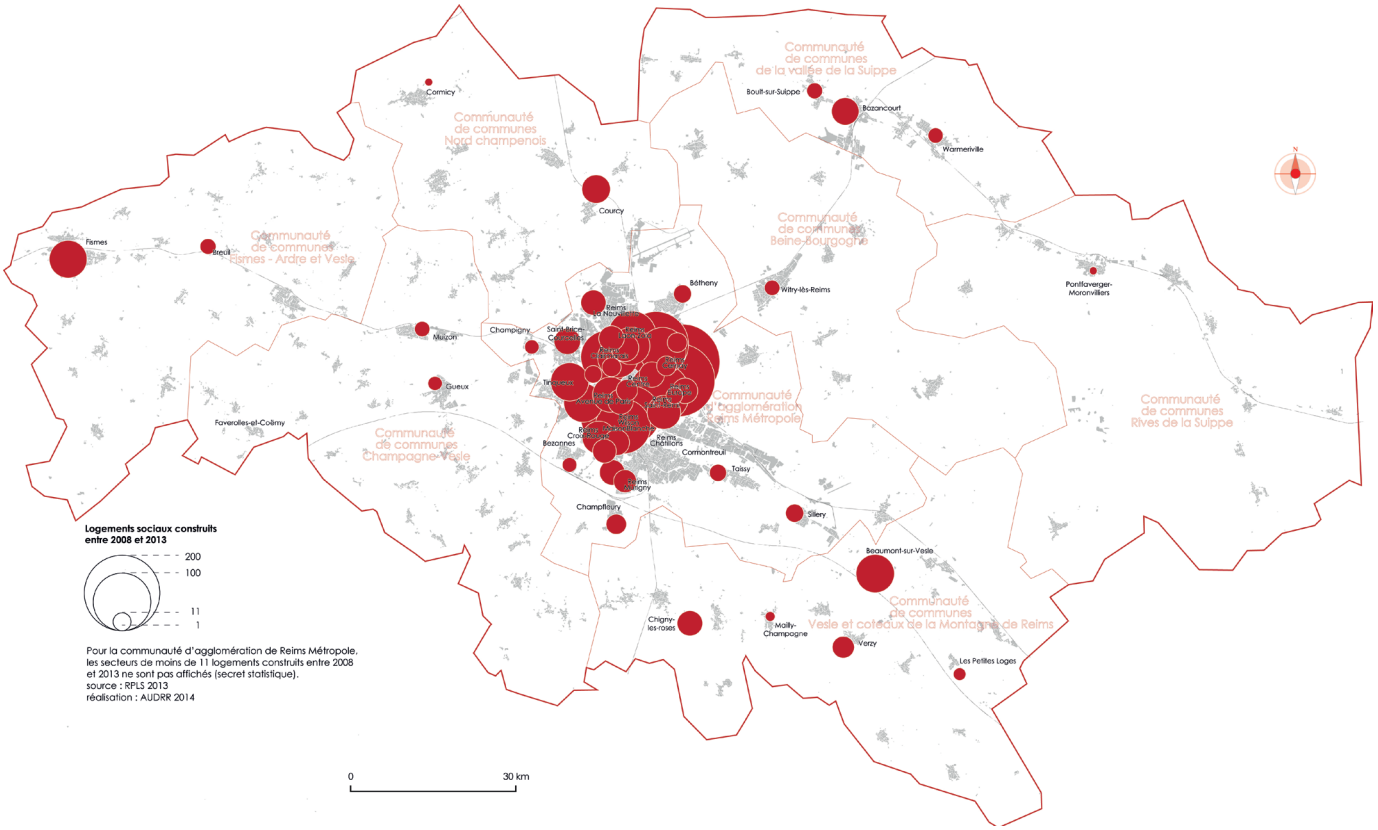
Selon les bailleurs, il y a eu pendant plusieurs années une certaine folie de la construction de résidences étudiantes. Aujourd'hui le CROUS a rendu une somme conséquente de logements aux bailleurs sociaux, et le marché paraît globalement satisfait. Il parait alors opportun de faire une pause sur cette thématique, pour mieux anticiper le projet du Grand Campus qui rebattra indéniablement certaines cartes. La préoccupation principale est de conserver des loyers efficaces et compétitifs sur ce segment particulier, en rapport avec les capacités financières restreintes de ce public.

- *Jeunes salariés et apprentis*

Il existe une demande forte sur ce secteur, à la fois des structures logeuses, des entreprises et des jeunes actifs eux-mêmes. Cela représente une manne importante, outil de développement économique du territoire, à laquelle les organismes HLM sont extrêmement attentifs.

Les professionnels du social travaillent sur l'ensemble de ces segments, personnes âgées, handicapés physiques et mentaux, jeunes actifs, étudiants, résidences sociales, intergénérationnel, qui viennent en complément du logement social classique.

LA DYNAMIQUE SOCIALE EN ÉVOLUTION POUR CONFORTER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ



Il ne s'agit pas pour les organismes logeurs de stopper la construction neuve mais bien de la rééquilibrer sur des localisations et typologies manquantes. Une véritable accélération s'engage autour de l'accession sociale à la propriété, par la vente de programmes neufs mais aussi anciens.

La construction neuve rebattue

Cette carte de la construction neuve, montre que la dynamique se situe essentiellement sur Reims. Pour autant, on remarque que le logement social, depuis 2008, s'est développé aussi dans le périurbain, au cœur des bourgs centres stratégiques et le long des axes de communication, offrant ainsi aux locataires et accédants un cadre de vie à proximité des commerces et services. Ces dernières années, entre 2008 et 2013, la construction de logements sociaux était soutenue. Les bailleurs l'ont affirmé, la stratégie est différente désormais, il convient de stopper la construction massive et de mieux diversifier l'offre en localisation et typologie demandée.

Dans les « cartons » des organismes logeurs il n'y a plus aujourd'hui à proprement parler de projets de programmes massifs de construction neuve. Les bailleurs sociaux, sur Reims, vont se « contenter » un temps du développement régalien, tout en étant attentifs à être des acteurs connectés au développement et à l'aménagement du territoire. Ils continuent donc à se projeter et à être innovants sur des secteurs en devenir, les friches urbaines et le foncier leur appartenant, le développement de l'Université et du Grand Campus, la ZAC de Bezannes.

Les projets se situent plus sur les communes périurbaines de l'agglomération dans une optique de rééquilibrage du territoire souhaitée par la collectivité. Au sein du SCOT, les bourgs structurants (notamment Fismes, Bazancourt,…) sont privilégiés pour l'implantation d'habitat social.

Au-delà des frontières du Pays rémois, certaines villes apparaissent à enjeux, c'est le cas de Mourmelon-le-Grand, situé entre Reims et Châlons et maintenant seul fief militaire marnais. Les organismes logeurs se positionnent aussi au sein des villes du G10, dans le bassin parisien, et à l'Est dans le cadre de la future grande région.

Sur les nouvelles caractéristiques de la construction neuve, les programmes neufs émergents donneront davantage de place à l'aménagement urbain dans son ensemble. Le cadre de vie et le bien-être dans le quartier des habitants revêtent un caractère considérable, le logement est inséré dans un tout, où les espaces publics, la circulation, les services et commerces prennent toute leur place. Dans ces nouveaux projets d'aménagement, les bailleurs réfléchissent d'une part à une place plus forte de l'habitat individuel, d'autre part chaque projet sera désormais teinté d'une partie en accession à la propriété.

L'accession, leitmotiv commun

La vente HLM :

Les organismes logeurs ont la possibilité de vendre une partie de leur patrimoine, sous certaines conditions encadrées par la loi, c'est ce qu'on appelle la vente HLM. Les logements sociaux peuvent être vendus s'ils ont été construits ou s'ils sont dans le patrimoine de l'organisme vendeur depuis plus de 10 ans, et s'ils sont conformes aux normes de décence et de performance énergétique.

Lorsque le logement social est occupé, seul le locataire en place est susceptible de l'acheter. Toutefois, s'il en fait la demande, le logement peut être vendu à son époux, ou à ses ascendants ou descendants, s'ils respectent les plafonds de ressources exigés pour l'attribution d'un logement social.

Lorsque le logement social est vacant il doit être proposé en priorité à l'ensemble des locataires de logements de l'organisme HLM dans le département, et aux gardiens employés par le bailleur social. Si les acheteurs prioritaires ne sont pas intéressés, toute personne peut se porter acquéreur.

La vente peut être initiée par un organisme HLM lorsque celui-ci souhaite vendre un logement HLM, ou un locataire, s'il formule à son bailleur une demande d'acquisition de son propre logement.

L'organisme HLM doit solliciter le service des domaines pour évaluer le prix du logement. Le prix de vente est ensuite librement fixé par l'organisme HLM sur la base du prix d'un logement comparable libre d'occupation, et sans pouvoir être supérieur ou inférieur de plus de 35 % à l'évaluation faite par le Service des Domaines.

En 2012, année de référence de la base RPLS utilisée pour cet observatoire, 194 ventes de logements HLM ont eu lieu sur le territoire du SCoT dont 175 (soit 90%) sur la ville de Reims.

Les caractéristiques des logements vendus :

- 85% des ventes sont des appartements en collectifs
- Une majorité de 3 pièces (36%), et de 5 pièces et plus (24%), en tout 80% sont des grands logements
- 50% des logements vendus ont été construits entre 1975 et 1989, et 45% entre 1950 et 1974
- 70% des logements vendus ont des étiquettes énergétiques D et E
- Les prix de vente sont indiqués pour 135 biens, le prix moyen est de 111 604 euros, il faut compter 88 100 euros pour un 2 pièces, 103 200 euros pour un 3 pièces, 129 300 euros pour un 4 pièces et 146 300 euros pour un 5 pièces et plus.

En moyenne depuis une dizaine d'années, les trois bailleurs sociaux du territoire, vendent entre 150 et 200 logements par an. C'est un « bon score » comparé à d'autres territoires, et dans un contexte où les capacités d'emprunt des ménages modestes sont fortement restreintes. Leur idée commune est d'augmenter cette proportion. Comment choisissent-ils le patrimoine mis en vente ? Premièrement la connaissance de leur patrimoine respectif impacte fortement la décision, il peut s'agir d'un arbitrage patrimonial sur des quartiers en manque d'attractivité, ou sur des logements sur lesquels ils n'ont pas envie d'entreprendre des réhabilitations lourdes, ou encore pour incorporer de la mixité sociale dans un quartier purement locatif. Deuxièmement, c'est un calcul financier, sur la plus-value potentielle pouvant être réalisée sur un patrimoine bien amorti, car la vente HLM est un apport de fonds propres pour entreprendre ensuite des nouvelles opérations ou des réhabilitations lourdes sur le patrimoine existant. Enfin, une analyse s'applique entre le produit pouvant être proposé à la vente, et la demande potentielle des ménages. C'est la combinaison de ces indicateurs qui fait prendre la décision de mise en vente. Le prix de vente est fixé en fonction de l'estimation des Domaines que les organismes logeurs affinent avec leur vision de la réalité, et leur volonté de vendre plus ou moins rapidement. Il ne suffit pas de vouloir vendre, il faut que les personnes concernées soient en capacité d'acheter. Ce sont les locataires en place qui sont prioritairement ciblés, par la loi, mais aussi par les organismes logeurs qui souhaitent offrir un véritable parcours résidentiel au sein de leur parc, et pour qu'ils prennent la décision d'acheter les mensualités proposées ne doivent pas être trop éloignées du loyer actuel. Au final les acquéreurs sont pour 50% des locataires en place ou du parc, et pour 50% ils viennent de l'extérieur. L'extérieur pouvant très bien comprendre des locataires d'autres bailleurs sociaux. De plus en plus, les organismes HLM procèdent à des réhabilitations avant la vente, et à du préventif technique en établissant le planning prévisionnel des travaux à 5 ans, les acquéreurs étant exigeants.

L'accession sociale dans le neuf

Aujourd'hui, le rééquilibrage du parc social passe par une offre diversifiée de produits et notamment l'accession sociale à la propriété, en favorisant l'implantation à long terme des primo accédants. Pour autant, les conditions d'accès au foncier des bailleurs, doivent permettre de proposer des produits en accession efficaces et compétitifs.

Le renforcement de l'accession sociale est un axe fort de la collectivité, car cela est un facteur de paisibilité des quartiers. L'idée étant de la développer essentiellement en individuel, tout en luttant contre l'étalement urbain, l'individuel groupé est de ce fait privilégié.

Les bailleurs travaillent à la définition de produits pertinents pour l'accession et des prix en corrélation. Ils estiment que l'accession en collectif fonctionne bien, à condition de proposer des prix de sortie attractifs autour de 2000 euros du mètre. Ils se positionnent désormais dans le sillage de la collectif sur du petit individuel en accession. Il semble que du petit individuel situé en ville puisse correspondre à de nouvelles aspirations, plutôt que du grand pavillon excentré.

Afin d'atteindre les objectifs d'accession sociale à prix maitrisé, notamment en individuel neuf, mais aussi en collectif et en ancien, la collectivité travaille actuellement à la mise en place d'un dispositif d'aides aux primo-accédants, en remplacement de certains dispositifs disparus tel le Pass Foncier.

CONCLUSION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Actuellement le parc social rémois, au sens large, apparaît suffisant quantitativement. Il convient d'une part de le rééquilibrer territorialement entre Reims et les communes de l'agglomération notamment. Le rééquilibrage doit impérativement être qualitatif. Les organismes logeurs travaillent sur des segments différents, demandés et manquants, en ayant toujours à l'esprit que notre territoire est historiquement innovant en la matière. Pour ce faire quatre grands « chantiers » sont d'ores et déjà en œuvre :

- Réhabiliter, rénover, améliorer le patrimoine existant pour maintenir un niveau d'exigence de qualité du logement social

- Penser aménagement urbain et non programme de logements, en offrant un cadre de vie aux habitants, locataires et accédants

- Trouver des solutions pour offrir des produits en adéquation avec les capacités financières des publics, qu'ils soient spécifiques, acquéreurs ou locataires

- Proposer des nouveaux produits notamment en individuel et en accession

Dans un contexte de raréfaction des aides publiques, avec la disparition progressive des aides directes, et peut être demain des aides aux locataires, les organismes logeurs pointent des enjeux majeurs prospectifs pour le monde du logement social aux horizons de temps 10, 15, et 20 ans :

- Tout d'abord il existe une tendance évidente au regroupement des offices et des SA d'HLM, afin de mutualiser et centraliser les moyens, avec une volonté étatique forte de resserrer le tissu des collecteurs du 1%

- De fait, les bailleurs diversifient et étendent leurs échelles d'interventions dans un contexte de réforme territoriale. Il leur apparait opportun d'avoir un territoire plus vaste que l'agglomération actuelle, et structuré autour d'un G3, d'une communauté urbaine ou d'une métropole. D'ores et déjà implantés sur le G10 et en Haute-Marne, les organismes se développent également sur la Picardie, le Sillon Lorrain ou encore le Bassin parisien

- Sur le parc en lui-même et l'offre à proposer, il conviendra d'apporter une attention particulière au vieillissement de la population, à l'enjeu environnemental et énergétique, aux évolutions sociétales, et enfin à un enjeu de santé publique, celui de l'amiante, de plus en plus prégnant, qui risque d'être coûteux.

- Enfin, une politique foncière doit être mise en place si l'on souhaite avoir une offre efficiente en accession sociale

AGENCE RÉGION DE REIMS D'URBANISME

Développement & Prospective