

ATELIER - VISITE À MIREMONT

Le logement social, un enjeu pour les zones rurales

HAUTE-GARONNE, 2013



1. Les participants à l'atelier au cours de la visite

[Organisation]

CAUE 31

[Bénéficiaires]

Elus et techniciens du Département de la Haute-Garonne

[Cadre de l'intervention du CAUE]

Ateliers publics de sensibilisation organisés pour les collectivités.

[DESCRIPTIF DE L'ACTION]

» Contexte :

En 2012, le parc locatif social a progressé de 4,3% en Midi-Pyrénées, contre 1,7% au niveau national. La région est en train de rattraper son retard en la matière.

Les critères d'attribution du logement social concernent aujourd'hui 70% de la population française.

Le logement social est une réalité non seulement en milieu urbain mais aussi dans les territoires ruraux. Il permet de répondre à des besoins locaux, de fixer une population et de la rajeunir, de pérenniser les services publics et de participer à la dynamique d'un village.

Il relève aujourd'hui d'un engagement politique d'autant plus fort qu'il véhicule encore trop souvent une image négative... L'ancrage du logement HLM au sein des quartiers défavorisés des villes reste en effet une représentation forte pour une large part de la population.

» Objectifs :

- Montrer aux élus qu'il est possible d'avoir une politique ambitieuse de création de logements sociaux dans les communes rurales ou celles de la troisième couronne de l'agglomération toulousaine.
- Vaincre les réticences, mobiliser et donner envie de s'engager dans de nouvelles opérations de logements sociaux.
- Faire bénéficier de l'expérience et des conseils de ceux qui ont réalisé.

» Méthodes :

Le CAUE a choisi d'aborder la question du logement social dans les zones rurales dans le cadre d'un atelier public organisé à Miremont.

Pourquoi Miremont ?

Cette commune de 2000 habitants a été retenue à titre d'exemple parce qu'elle a mené entre 2004 et 2011, 3 opérations de logements sociaux et dispose désormais d'un parc de près de 50 logements, tous réalisés et gérés par Colomiers Habitat.

Ces trois opérations offrent une mixité de typologies d'habitat, et pour la dernière (résidence Jean Jaurès, 2011), une mixité de fonctions, puisqu'elle propose au-delà des maisons de ville et des logements collectifs, des commerces ainsi qu'un service public : une crèche intercommunale.

Le maire, Serge Baurens et son conseil municipal ont pu réaliser ces projets grâce à une politique foncière volontariste.

Cet atelier s'est organisé en deux temps:

- Débat animé par le CAUE associant Serge Baurens, Maire de Miremont, Jean-Michel Gonzalez, Directeur Général et Philippe Trantoul, Directeur du Département Développement et Finances de la société Colomiers Habitat,
- Visite des 3 opérations accompagnée par les intervenants.

» Résultats

Le débat a été riche d'échanges. En voici quelques extraits :

Courage politique et médiation :

Serge Baurens a expliqué que sa motivation première pour créer des logements sociaux était de pouvoir rapatrier de jeunes couples partis de Miremont faute de moyens suffisants pour s'y loger.

Une offre immobilière locative aux loyers modérés lui apparaît comme une nécessité face aux besoins et à l'évolution des profils des habitants des secteurs ruraux : décohobitation, familles monoparentales, précarisation des jeunes comme des personnes âgées... 30% des foyers du SCoT Sud toulousain vivent avec un revenu inférieur 1200 euros par mois, et ne peuvent accéder au marché privé.

Le maire rappelle qu'il lui a fallu combattre les réticences d'une partie de la population qui craignait de voir débarquer "Le Mirail" dans la commune. Réticences d'autant plus vives lors de la mise en place de la première opération qui a eu valeur d'exemple. Tout a été plus simple pour les opérations suivantes.

Maîtrise foncière :

La première opération a été réalisée sur du foncier privé, non sans difficultés. Le maire a pris alors conscience de la nécessité pour la commune de



constituer des réserves foncières et de les renouveler. Pour y parvenir, il est à l'affût des transactions via les notaires locaux.

Sur les 2 opérations les plus récentes, il a revendu le foncier à Colomiers Habitat. Le prix d'achat du terrain influe naturellement sur le prix du loyer pour les locataires. En tant qu'élus, il faut donc rester raisonnable!

Compétences techniques :

La responsable de l'urbanisme : Nathalie Slivak, est restée en contact permanent avec les services de Colomiers Habitat qui l'ont assisté quand cela était utile pour le montage technique des projets.

Pour elle, l'instruction du permis d'aménager déposé par l'architecte du bailleur social a été plus simple que pour un permis déposé par un particulier...

Choix de l'opérateur social :

Serge Baurens a choisi de travailler avec Colomiers Habitat, convaincu du sens que le bailleur social donne à sa mission. Le rapport humain et l'accompagnement ont été déterminants : "c'est une histoire d'hommes et de rencontres".

Il existe bien sûr d'autres opérateurs sur le département de la Haute-Garonne: Cité Jardins, SA Patrimoine, Promologis, ou les Chalets (Garonne développement)...

Partenariat :

Messieurs Trantoul et Gonzalez ont insisté sur la qualité de la coopération entre la commune et le bailleur social, qui est essentielle pour la bonne réalisation et ensuite la vie de l'opération.

Colomiers Habitat est capable de construire partout en Haute-Garonne, à condition que les élus aient de leur côté bien évalué leurs besoins, et qu'ils trouvent des locataires. Le bailleur social a ainsi investi dans la réhabilitation de l'ancienne école de Milhas (canton d'Aspet) pour en faire 4 logements locatifs.

Toutefois les bailleurs évitent de se faire concurrence et lorsque l'un d'eux commence à investir un territoire, il est généralement amené à y réaliser ensuite d'autres opérations si l'opportunité se présente. Cet "accord tacite" entre bailleurs s'explique par



1. Opération locative du Clos Saint-Michel dans l'enceinte de l'ancienne maison des sœurs, livrée en 2010, 12 appartements du T2 au T4 et 2 maisons de ville, réhabilitation d'un bâtiment de qualité

2. Opération Pyrénées livrée en 2004, 16 maisons de ville T4 et T5 mitoyennes par 2 en locatif et 7 lots libres commercialisés par Colomiers Habitat.

le souhait d'éviter le morcellement du parc de logements avec l'objectif de rationaliser ensuite sa gestion.

La notion de partenariat peut aller assez loin. Colomiers Habitat, dans le cadre de son partenariat avec la commune de Miremont, a adapté son programme en fonction des objectifs locaux (réalisation de locaux commerciaux par exemple). Le bailleur a rétrocédé à la commune le stationnement autour des opérations. Une réflexion est en cours sur la gestion des parties communes.

Attribution des logements :

L'attribution des logements sociaux s'effectue à partir d'une co-décision entre les élus locaux des communes d'accueil et Colomiers Habitat. Les intérêts du territoire prédominent largement.

Ainsi à Miremont, une grosse part des locataires est issue de la commune ou du canton d'Auterive.

Architecture :

Le logement social est avant tout un produit proposé par les bailleurs sociaux sur le marché immobilier.

Il occupe un segment spécifique de ce marché et doit répondre à des données économiques pour atteindre un équilibre de projet. Cela oblige ses constructeurs et ses gestionnaires à une nécessaire maîtrise financière.

L'architecture des logements sociaux



1

construits par Colomiers Habitat n'est cependant pas différente de celle de logements non sociaux.

En effet le bailleur doit respecter les normes qui régissent la construction aujourd'hui. Il a le souci de se constituer un patrimoine innovant et de qualité pour le pérenniser (utilisation de matériaux performants, de technologies liées au confort, voire labellisation HQE, BBC...).

Vie des opérations :

30% des locataires qui se sont vus initialement attribuer les logements de Miremont y habitent encore. Serge Baurens considère que le turn-over de la population apporte un renouvellement et un dynamisme à la commune.

Il s'accorde à dire avec Colomiers Habitat que les trois opérations de la commune sont une réussite. La population y est intégrée comme le montre le succès des repas de quartiers.

[RÔLE DU CAUE]

En organisant cet atelier le CAUE est intervenu auprès des élus du Département dans le cadre de sa mission de sensibilisation à la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et du cadre de vie.

Ces manifestations ont pour objectifs:

- de contribuer à l'information des élus et des professionnels,
- de croiser approches théoriques et expériences de terrain,
- de stimuler les échanges, de favoriser la concertation, et d'inciter à l'innovation.

» Etude préalable :

Le CAUE était intervenu en 2005, en amont de l'opération mixte logements/commerces/services. La collectivité avait eu alors l'opportunité d'acquérir une vaste propriété foncière en coeur de village et au contact des écoles, avec par contre un bâti ancien dégradé.

Elle s'interrogeait sur le devenir de ce bâti qui s'est vite révélé inapproprié pour les usages envisagés : centre de loisirs? crèche?



2

1. Résidence Jean Jaurès livrée en 2011, 4 maisons de ville T4 réalisées par Colomiers Habitat.

2. Résidence Jean Jaurès, 9 logements collectifs : 5 T2 et 4 T3



Suite à ce travail, et aux échanges avec la collectivité, le CAUE a proposé que :

- une partie du foncier soit affectée à la construction de la crèche intercommunale,
- le bâtiment ancien soit réhabilité et réutilisé pour du service (aujourd'hui des kinés, des infirmiers et un bar-pizzeria),
- le reste du foncier soit destiné à des logements individuels et collectifs. Il a été proposé d'exploiter la forte déclivité et l'effet vitrine le long de la RD12, axe de transit important (6000 véhicules/jour) en y implantant les emplacements commerciaux (initialement une pharmacie).

Cette opération de renouvellement urbain a apporté plus de densité bâtie en coeur de village, et a requalifié la RD12 en lui donnant un caractère plus urbain. Sa centralité est enfin un atout pour les occupants de ces logements.

Serge Baurens a insisté sur l'intérêt de cette étude préalable qui lui a permis ensuite de passer une commande claire au bailleur social, même si le projet a évolué en fonction des contraintes des divers partenaires.

[ÉVALUATION]

30 élus et techniciens ont participé à cette manifestation. Cet atelier a permis d'évoquer beaucoup de notions et a laissé toute sa place au débat, débat qui s'est prolongé de manière informelle lors de la visite des 3 opérations de logements sociaux réalisées par Colomiers Habitat.

L'opérateur social a pu lui aussi mener une action de sensibilisation et de communication auprès d'un public d'élus regroupés.

1. Résidence Jean Jaurès livrée en 2011, les 9 logements collectifs : 5 T2 et 4 T3 avec les locaux commerciaux en rez-de-chaussée le long de la RD12.
2. Localisation des 3 opérations réalisées par Colomiers Habitat



INTÉRÊTS

La rencontre avec le maire, le technicien en charge de l'urbanisme, et le bailleur social a permis de comprendre le processus de création d'une opération mixte avec habitat social.

Elle a montré que les projets de logements sociaux sont à la portée des communes rurales.

LIMITES

Un seul bailleur social a été sollicité, celui qui a réalisé les opérations de Miremont...

Les architectes des opérations n'ont pas été associés aux visites.

EN SAVOIR+

CONTACTS

- » Mairie de Miremont : Serge BAURENS, Maire, Nathalie SLIVAK, Service urbanisme
- » Colomiers Habitat : Jean-Michel GONZALEZ, Directeur général, Philippe TRANTOUL, Directeur du Département Développement et Finances
- » CAUE de la Haute-Garonne : Florence FREMONT et Cathy PONS, chargées d'études,

LIENS UTILES

- » Annuaire des bailleurs sociaux : <http://www.union-habitat.org/les-hlm-de-a-z/annuaire-des-organismes>