



LA FAPIL AGIT CONTRE LA PRÉCARITÉ

Livret n°3 : le logement en milieu rural

fapil

ÉDITO

La crise du logement frappe évidemment en premier lieu les grandes villes : les prix du parc privé sont élevés, le parc social est souvent insuffisant, les besoins sont extrêmement divers. Elle y est également beaucoup plus visible, notamment parce que le nombre de personnes à la rue est toujours plus important.

Pour autant, les difficultés de logement sont bien réelles en milieu rural. Certains territoires font face à une dégradation importante du bâti et à une vacance locative de longue durée du fait d'un manque d'attractivité, quand d'autres au contraire présentent un vrai déficit de logements disponibles et abordables à cause de la pression touristique. Par ailleurs, bien souvent, les communes rurales abritent des personnes fragilisées, qu'il s'agisse de personnes âgées isolées qui n'ont pas les ressources pour améliorer leur logement ou de ménages marginalisés et exclus des grandes villes. C'est bien ce qu'explique, en ouverture de ce livret, Quentin Brouard-Sala, géographe spécialiste de la ruralité.

Les périodes de confinement successives liées à la récente pandémie ont entraîné de profondes modifications des modes de vie : qu'il s'agisse d'achat de résidences secondaires ou de déménagements durables hors de la ville grâce à la mise en place du télétravail dans certaines entreprises, de nombreux citadins ont choisi de se « mettre au vert ». Aux difficultés déjà présentes en milieu rural, vient donc s'ajouter dans certains territoires une nouvelle tension immobilière qui rend plus limitée l'offre disponible et fait monter les prix du marché.

Au sein du réseau de la Fapil, de nombreuses associations sont mobilisées sur ces territoires ruraux afin de lutter contre le mal-logement et développer une offre locative de qualité. Nous en donnons quelques exemples dans ce livret : les contextes sont différents et les ménages visés également, mais, à chaque fois, il s'agit de répondre à des situations de précarité qui méritent la mobilisation de tous les acteurs.

De plus, nos associations, par leurs actions, s'inscrivent dans une dynamique de revitalisation de ces territoires souvent malmenés. Elles contribuent à améliorer les conditions de vie des habitants, elles apportent de l'activité en réalisant des chantiers de construction ou de réhabilitation, elles favorisent l'insertion des ménages qu'elles logent. D'ailleurs, le Programme Petites villes de demain les mobilise dans le cadre de son important volet consacré à l'habitat. L'approche partenariale, décrite par M^{me} Fraisse, Chargée de projet *Petites Villes de Demain* à l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), est celle que nous défendons car nous sommes persuadés que seule une action concertée des différents acteurs permettra de lutter efficacement et durablement contre le mal-logement.

Thierry Debrand
Président de la Fapil

1. ENTRETIEN

QUENTIN BROUARD-SALA

Quentin Brouard-Sala a réalisé une thèse à l'Université de Caen intitulée « Déclin et attractivité des bourgs et des petites villes dans les espaces ruraux de Galice, de Normandie et du Sud-Ouest de l'Angleterre ». Il est membre d'ESO-Caen, l'un des cinq sites de l'UMR Espaces et Sociétés de l'université, dont les recherches en géographie sociale consistent à analyser les dimensions spatiales des sociétés pour contribuer à comprendre la production et la reproduction des inégalités sociales.

DANS LE CADRE DE VOTRE THÈSE INTITULÉE « DÉCLIN ET ATTRACTIVITÉ DES BOURGS ET DES PETITES VILLES DANS LES ESPACES RURAUX DE GALICE, DE NORMANDIE ET DU SUD-OUEST DE L'ANGLETERRE », VOUS ÉTUDIEZ LES QUESTIONS DU LOGEMENT ET DE LA PRÉCARITÉ EN MILIEU RURAL. POUVEZ-VOUS NOUS DÉFINIR PLUS PRÉCISÉMENT LE TERME DE « RURALITÉ » ?

La ruralité interroge depuis longtemps à la fois les politiques publiques, les chercheurs, les techniciens de l'État. Plusieurs définitions de la ruralité existent : on peut la définir en fonction des activités, de l'habitat, de la population, par exemple. Généralement, ce sont des définitions plutôt quantitatives. On peut utiliser le seuil d'habitant : en France, on dit qu'à partir de 2000 habitants, on est dans une commune urbaine, et on définit le rural à la négative, c'est-à-dire moins de 2000 habitants agglomérés. Donc on définit ce qui est du rural et de l'urbain par rapport aux résidents qui sont présents et non par rapport à l'usage. Généralement, on va définir ainsi à partir de 2000 habitants ce qu'on appelle des bourgs ou des petites villes, à partir de 20 000 habitants jusqu'à 50 000 – 100 000 habitants, cela va correspondre à une ville moyenne, à plus de 100 000 habitants, on passe

sur des grandes villes. Denise Pumain¹ parle de la loi rang-taille, c'est-à-dire que cette règle fonctionne bien pour les villes de plus de 100 000 habitants, mais assez mal pour les plus petits éléments. Par exemple, 2000 habitants en Normandie ou dans le Grand Ouest, cela va déjà correspondre à une petite ville d'assez grande importance. Valérie Jousseume et Magali Talandier² donnent l'exemple que dans l'Orne, on peut même voir des bourgs de 600 habitants qui vont avoir autant d'équipements scolaires,



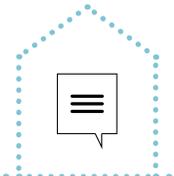
de santé, etc. qu'une petite ville de plus de 2000 habitants dans la région PACA.

D'AUTRES SEUILS SONT-ILS DONC UTILISÉS ?

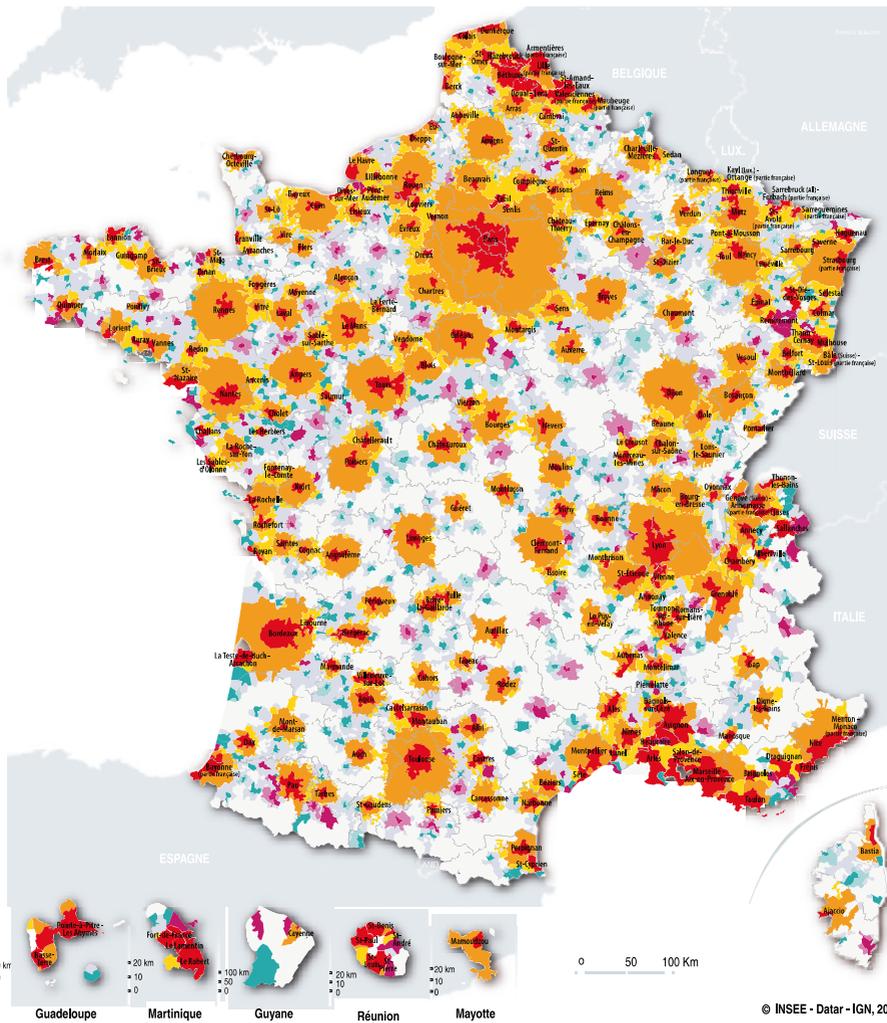
Oui, par exemple en combinant la densité d'habitants et le nombre d'habitants. En Europe, on définit l'urbain à partir de 5000 habitants et de 300 habitants au km². Le rural est défini à la négative, donc comprend ce qui est en-dessous de ce seuil. En 2010, l'INSEE a sorti un zonage en aires urbaines, où le rural est défini par tout ce qui est situé en dehors des pôles d'emploi. Le zonage en aires urbaines, c'est au moins 1500 emplois, avec des seuils : 1500 emplois pour un petit pôle, 5000 emplois pour un pôle moyen et 10 000 emplois pour un grand pôle. Après, il y a des couronnes d'attraction, où au moins 40% des ménages vont travailler dans le pôle d'emploi. Il y a donc des couronnes de

¹ Pumain D., 2006, « *Système de villes et niveaux d'organisation* », in Bourguine P. et Lesne A., Morphogénèse, Paris, Belin, p.236-263

² Jousseume V., Talandier M., 2016, « *Bourgs-centres et petites villes en France. Méthode pour une base harmonisée de l'armature urbaine française* », in Territoire en mouvement. Revue de géographie et aménagement, n°32, mis en ligne le 18 novembre 2016, consulté le 16 janvier 2017. URL : <http://tem.revues.org/3887>



▼ Les aires d'influence des villes – Le zonage en aires urbaines



ESPACE DES GRANDES AIRES URBAINES

GRANDES AIRES URBAINES

- Grands pôles - 3 257 communes
- Couronnes des grands pôles - 12 305 communes
- Communes multipolarisées des grandes aires urbaines - 3 980 communes
- Nom des grandes aires urbaines

ESPACE DES AUTRES AIRES

AIRES MOYENNES

- Pôles moyens - 447 communes
 - Couronnes des pôles moyens - 803 communes
- PETITES AIRES**
- Petits pôles - 873 communes
 - Couronnes des petits pôles - 587 communes

© INSEE - Datar - IGN, 2011

Réalisation : Datar - Observatoire des territoires - 2011

■ AUTRES COMMUNES MULTIPOLARISÉES

COMMUNES ISOLÉES, HORS INFLUENCE DES PÔLES

Source : Insee, zonage en aires urbaines 2010.

grands pôles, de pôles moyens et de petits pôles. Ce qui pourrait s'apparenter au rural est ce qui est défini comme « communes isolées en dehors des pôles ». Valérie Jousseau et Magali Talandier³ ont donné une nouvelle définition en 2016, à partir des équipements présents dans la commune. Le rural correspondrait alors à ce qui n'a pas d'équipement. Finalement, le rural pourrait être défini en fonction des activités qui sont présentes : pendant longtemps, on l'a défini par rapport à la présence de l'activité agricole. On voit effectivement si on prend la superficie de chaque commune, que dans le rural, on va avoir une présence assez marquée de l'agriculture. On pourrait également s'intéresser à l'habitat rural, c'est-à-dire à la présence plus importante de maisons que d'appartements.

FINALEMENT, QUELS CRITÈRES UTILISEZ-VOUS POUR DÉFINIR LE RURAL DANS VOS TRAVAUX ?

Personnellement, j'utilise un mix de ces définitions : par exemple, pour définir un bourg ou une petite ville, je vais regarder les équipements présents, particulièrement les équipements scolaires. On voit que les plus petites communes rurales vont être équipées seulement d'une école élémentaire ou vont être situées à proximité d'une école élémentaire, et un bourg ou une petite ville va généralement être équipée d'un collège. Donc je regarde ces éléments,

que je combine avec le seuil démographique « moins de 10 000 habitants ».

ET D'UN POINT DE VUE SOCIÉTAL, À QUOI FAIT RÉFÉRENCE LA NOTION DE « MONDE RURAL » ?

Une grande partie de la société associe le rural à une faible densité d'habitants et à des activités agricoles et plutôt créatives. De plus en plus, on assiste à une résidentialisation des campagnes, c'est-à-dire qu'elle est plutôt associée à un cadre de vie résidentiel que comme support d'une activité productive, l'agriculture.

COMMENT SE CARACTÉRISE LA PAUVRETÉ EN MILIEU RURAL ?

Généralement, on définit la pauvreté par une entrée économique : l'INSEE définit une pauvreté économique qui correspond à 60% du revenu mensuel médian de la société française, qui correspondait à peu près à 1000 € par mois par unité de consommation en 2016. Par rapport à cette définition, on retrouve des concentrations importantes de pauvreté dans les marges des bourgs et des villes, et dans les quatrièmes ou cinquièmes couronnes des grandes villes. On peut également partir des professions et des catégories socio-professionnelles, les classes populaires correspondent alors aux catégories « ouvriers », « employés » et « autres », qui fait généralement référence aux personnes sans activité. Ces catégories se retrouvaient autrefois davantage en campagne, où il y a eu pendant longtemps des activités industrielles, qui sont aujourd'hui en déclin mais qui ont marqué les territoires, et dont il reste aujourd'hui



beaucoup d'agro-industries. Aujourd'hui, ces catégories sont très présentes dans les bourgs et les petites villes, où 60 % des actifs sont des employés ou des ouvriers. Il y a beaucoup d'emplois tertiaires à faible revenu, par exemple beaucoup d'emplois de bureaux. C'est aussi là qu'on a des structures comme les Aides à Domicile en Milieu Rural (ADMR) qui sont des emplois à faible qualification et à faibles revenus.

La campagne est aussi un lieu de relégation pour les classes populaires, par éloignement des villes, puisque le prix de l'immobilier est beaucoup moins élevé dans le milieu rural que dans les grandes villes. Enfin, la campagne est un lieu de refuge pour les catégories populaires : en raison du prix de l'immobilier, mais également par rapprochement familial, amical, il y a des solidarités qui se mettent en place, qui vont permettre à certains ménages des classes populaires de trouver un refuge à la campagne.

OÙ SONT LOGÉES LES PERSONNES EN DIFFICULTÉ ÉCONOMIQUE DANS CES TERRITOIRES ?

On a toujours l'image des barres HLM construites dans les banlieues des grandes villes, mais dans les années 70-80, on a aussi de très nombreux logements HLM qui ont été construits en marge des bourgs et des petites villes où on retrouve des barres ou des tours de logements sociaux, où vivent

³ Jousseau V., Talandier M., 2016, « *Bourgs-centres et petites villes en France. Méthode pour une base harmonisée de l'armature urbaine française* », in Territoire en mouvement. Revue de géographie et aménagement, n°32, mis en ligne le 18 novembre 2016, consulté le 16 janvier 2017. URL : <http://tem.revues.org/3887>

entre 50 et 100 familles. Cela a créé des poches de pauvreté dans les bourgs et les petites villes. Ce sont généralement les ménages les plus pauvres qui sont logés dans ces immeubles, puisque ce sont souvent des ménages dont plus aucun bailleur ne veut. Cette situation est considérée comme une transition pour les ménages quand ils le peuvent, et pour d'autres comme un refuge ou une relégation, car c'est leur dernier espoir d'accéder à un logement, en dehors des marchands de sommeil.

En campagne, la pauvreté est plus diffuse donc moins visible. Pourtant, elle est toute aussi présente, et certaines situations peuvent en témoigner : on trouve encore des logements en terres battues dans certaines zones. Ce sont notamment des retraités, avec des faibles retraites, qui sont touchés par la pauvreté dans ces milieux.

LES RETRAITÉS SONT-ILS LA SEULE CATÉGORIE À ÊTRE PARTICULIÈREMENT TOUCHÉE PAR LA PAUVRETÉ EN MILIEU RURAL ?

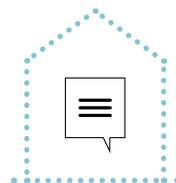
Différentes catégories de population sont touchées par la pauvreté en milieu rural. En 2016, Agnès Roche⁴ a publié un livre sur les classes populaires en milieu rural : elle y parle de « pauvres qui sont devenus vieux », et qui sont restés sur place. Benoît Co-card⁵ parle de la forte présence de jeunes, qui par manque de capitaux socio-économiques,

vont rester sur place et vont être des « jeunes pauvres ». Yaëlle Amsellem-Mainguy⁶, qui a étudié les femmes des classes populaires dans le milieu rural, montre que les femmes sont plus subordonnées, donc plus dominées dans l'espace rural, par rapport aux hommes qui ont plus de réseaux.

OBSERVE-T-ON ACTUELLEMENT DES ÉVOLUTIONS NOTABLES ?

Cela dépend des espaces : si on prend des campagnes littorales, il y a une tendance à l'embourgeoisement de certaines campagnes, mais d'autres restent populaires. De manière générale, les situations socio-économiques dans les milieux ruraux sont très hétérogènes, cela dépend des activités présentes, de l'histoire, des évolutions démographiques, des politiques locales...

En milieu rural, on retrouve de nombreux espaces en déclin démographique. Généralement, dans ces cas-là, il y a d'abord une fragilisation économique du secteur principal, qui se traduit par une phase de désindustrialisation, qui entraîne un déclin démographique parce qu'une partie de la population part vers un autre bassin d'emploi pour trouver du travail, et la population qui reste est celle qui n'a pas les capacités de se déplacer vers un autre lieu de travail, donc généralement une population plus populaire. Cela crée des zones de déclin. D'ailleurs, elles n'ont pas la même origine partout : en France, il s'agit plutôt de déclin lié à la désindustrialisation ; en Ga-



lice (Espagne), il s'agira plutôt d'une fragilisation du système agricole ; dans le Sud-Ouest de l'Angleterre, cela va être lié à une fragilisation du système touristique balnéaire.

A-T-ON PU OBSERVER L'IMPLANTATION D'UNE ACTIVITÉ QUI A PU INVERSER LA TENDANCE ?

Je dirais que ce n'est pas une activité seule qui va inverser la tendance, mais une multiplicité d'activités. On voit de plus en plus d'élus qui tentent d'implanter une usine pour attirer des ménages qui vont consommer dans des commerces, et ainsi provoquer l'ouverture de nouveaux commerces, etc. C'est comme quand il y a une fragilisation économique : quand une grosse industrie se délocalise, le déclin n'est pas seulement provoqué par son départ, mais aussi parce que d'autres activités vont suivre.

À QUELLES DIFFICULTÉS PARTICULIÈRES PEUVENT ÊTRE CONFRONTÉS LES MÉNAGES PRÉCAIRES À LA CAMPAGNE (PAR RAPPORT À LA VILLE) ?

Les problèmes d'accès aux services publics sont particulièrement marqués en zone rurale. Dans leur ouvrage « Services publics et Territoires – Adaptations, Innovations et Réactions », Thibault Courcelle, Ygal

4 ROCHE A., 2016, « *Des vies de pauvres. Les classes populaires dans le monde rural.* », Rennes, PUR, p. 339

5 COQUARD B., 2016, « *Nos voisins transparents* ». « *Les potes, le couple et les sociabilités populaires au foyer* », in Actes de la recherche en sciences sociales, n°215, p. 90-101

6 AMSELLEM-MAINGUY, 2021, « *Les filles du coin. Vivre et grandir en milieu rural* », Paris, Presses de Sciences Po, p. 264

Fijalkow et François Taulelle⁷ montrent l'impact de certaines décisions politiques sur l'implantation des services publics dans les petites et moyennes villes françaises et considèrent leur réorganisation comme un enjeu contemporain majeur. Il y a également des difficultés d'accès à la santé, par exemple. Tous ces problèmes d'accessibilité vont renforcer la pauvreté.

ET EN MATIÈRE DE LOGEMENT ?

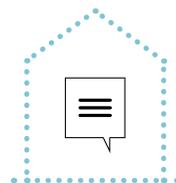
En milieu rural, les problématiques sont surtout liées au logement ancien, des logements avec peu ou pas de confort : pas d'électricité, pas de salle de bain, pas de salle d'eau, pas de toilettes... Généralement, ces logements datent d'avant 1945. On observe également beaucoup de problèmes d'isolation des logements. Par exemple, en 1999, dans le milieu rural en Normandie, on avait encore 5% de logements qui n'avaient ni salle de bain ni salle d'eau. On est arrivé à 3,5% en 2016, mais c'est une évolution lente. Quand on n'a ni salle de bain, ni salle d'eau, généralement, on a aussi une mauvaise isolation, des fenêtres en simple vitrage, assez anciennes, parfois des murs prêts à s'écrouler... C'est quasiment de l'insalubrité. Lors de recherches que j'avais faites en 2014 sur la vacance du logement dans le parc naturel régional des Marais et du Cotentin, les assistants sociaux que j'avais interviewés me parlaient de marchands de sommeil du milieu rural, des gens qui vont louer des logements complètement insalubres, par exemple avec de la terre battue

en guise de sol, à des familles qui ne sont acceptées ni par des propriétaires privés, ni par des bailleurs sociaux.

Il y a également, mais de moins en moins, des appartements dans les centres anciens des bourgs qui n'ont pas été refaits depuis très longtemps. Avec ici, la figure du retraité, qui a vécu toute sa vie dans ce logement, qui parfois possédait le commerce en-dessous, et qui n'a jamais fait rénover son logement, qui n'est pas au courant des solutions qui existent... Pourtant, il y en a : OPAH (Opération Programmée de Rénovation de l'Habitat), CDHAT (Centre de Développement pour l'Habitat et l'Aménagement des Territoires), par exemple.

LA VACANCE RÉSIDENTIELLE EST ÉGALEMENT UNE DIFFICULTÉ QUI SE POSE EN MILIEU RURAL. COMMENT SE CARACTÉRISE-T-ELLE SUR CES TERRITOIRES ?

La vacance en milieu rural est liée à un modèle économique français fondé sur la construction neuve et en particulier la construction de pavillons depuis la fin des années 60. Par conséquent, les autres types de logement, notamment les maisons anciennes et les appartements de centres bourgs ruraux sont dépréciés par rapport aux constructions neuves, car les gens ont peur des temps de réhabilitation d'une maison, des coûts importants... Cela explique la vacance : dans l'imaginaire, les gens vont préférer avoir une maison récente individuelle isolée en campagne plutôt qu'un appartement dans un centre ancien. Donc c'est un mécanisme qui provoque de la vacance. Les territoires s'adaptent à cette situation : au centre, on a le bourg, où est



localisée la vacance, et en périphérie du bourg s'implantent le supermarché, le lotissement, les services publics... En plus de la vacance résidentielle, on assiste également à une croissance de la vacance commerciale dans les centres. On assiste à une « périphérisation » de la vie.

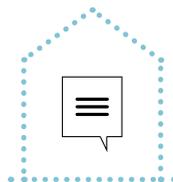
Dans les logements sociaux en périphérie de bourgs dont on parlait précédemment, la vacance est également assez importante, car ce sont des endroits où les gens ne souhaitent pas vraiment rester. Par exemple, récemment, Orne Habitat évoquait 18% de vacance dans son parc HLM en milieu rural. Il y a vraiment un rejet de ces logements, et par conséquent, certains bailleurs vont proposer des maisons individuelles, qui vont être préférées par les ménages, mais qui sont parfois indécents, mal isolées... Qui dit problème d'isolation dit classiquement des notes de chauffage plus importantes, etc. Cela crée un cercle vicieux pour les ménages, parce que les charges sont trop élevées. On voit de plus en plus de bailleurs qui organisent de la vacance soit pour mener de grosses opérations de réhabilitation, soit pour les détruire et faire du petit collectif.

COMMENT RÉAGISSENT LES POUVOIRS PUBLICS POUR RÉSORBER CES SITUATIONS ?

Un peu de la même façon que pour l'indécence : ils proposent des aides pour la rénovation des logements. Les acteurs et les

⁷ COURCELLE T., FIJALKOW Y., TAULELLE F., 2017, « Services publics et territoires. Adaptations, innovations et réactions. », Rennes, Presses Universitaires de Rennes, p. 254

élus locaux se disent que si on rénove des logements, on va pouvoir plus facilement le louer ou le vendre, et donc éviter de la vacance. Ce qu'on voit beaucoup également, ce sont dans les petits logements des centres anciens, des propriétaires qui vont rassembler deux petits logements pour faire un grand logement. Cependant ces solutions peuvent rencontrer des limites quand elles entraînent des hausses de loyer qui vont entraîner une difficulté de paiement des locataires. Par exemple, quand l'ANAH subventionne des aides aux travaux, elle fixe un loyer plafond à ne pas dépasser pendant sept ans, mais au bout de sept ans il peut y en avoir, et les ménages sont parfois amenés à quitter le logement parce qu'ils n'ont plus les moyens de payer ces loyers.



AVEZ-VOUS OBSERVÉ DES PROBLÉMATIQUES SIMILAIRES PAR RAPPORT AU LOGEMENT DANS LES AUTRES RÉGIONS QUE VOUS AVEZ ÉTUDIÉES ?

En Galice, on est davantage sur l'image de logements anciens sans confort ou avec très peu de confort en milieu rural. Vu qu'il y a moins de destructions liées aux deux premières guerres mondiales, on a encore beaucoup de logements anciens qui sont sans confort, complètement indécents, et beaucoup de logements qui sont même devenus des ruines, mais qui ne sont plus habités ou en tous cas très peu. En Angleterre, on est sur une autre problématique de prix de l'immobilier qui sont très élevés, et un enjeu pour les ménages pauvres à trouver des logements et donc on en retrouve beaucoup qui vivent dans des caravanes ou des bungalows, en fonction des emplois qu'ils trouvent, ou on trouve également l'image des marchands de sommeil, avec des logements qui vont être loués à plusieurs ménages.

2. ACTIONS DES ADHÉRENTS



JULIENNE JAVEL, DOUBS ACCOMPAGNER LES PERSONNES DANS LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



Association
J. Javel

JULIEN LEGAY

Chef de service mission Habitat



Les personnes en difficulté économique ont particulièrement besoin d'avoir une bonne isolation thermique. »

Julienne Javel est une association d'insertion sociale et professionnelle implantée dans le département du Doubs (25). Elle œuvre pour la promotion, l'insertion, et l'accès aux droits des personnes à travers plusieurs actions : l'insertion par l'emploi (Jardins de Cogne et Adaptation à la Vie Active – AAVA), l'hébergement-logement (CHRS et pensions de famille) et la Mission Habitat (accompagnement sociaux et techniques en lien avec le logement)..

QUELLE EST LA SITUATION AU REGARD DE L'ACCÈS AU LOGEMENT DANS LE DOUBS ?

Dans notre département, l'accès au logement peut être très varié selon les territoires. Dans le rural, il n'y pas vraiment de difficultés, il y a des logements libres, vacants, avec des niveaux de loyer plutôt acceptables, peu de bailleurs sociaux mais en général, un accès au parc privé assez simplifié. Ensuite, il y a Montbéliard, qui est un ensemble urbain, dans lequel se trouve le site Sochaux de Peugeot, donc il y a beaucoup d'usines, beaucoup d'habitats sociaux, mais pas vraiment de tension immobilière, c'est relativement simple de trouver un logement.

En revanche, à Besançon, il y a des opérations ANRU en cours et juste terminées, ce qui a créé une certaine tension pour l'accès au parc social.

Enfin, le Sud du département est en lien avec la Suisse : c'est une zone rurale, mais où les loyers sont beaucoup plus élevés. Ici, deux populations : les frontaliers, qui ont les moyens de se loger et font monter les prix de l'immobilier, et les non-frontaliers, qui subissent cette hausse et sont souvent en situation de précarité. Il y a une forte tension sur le logement dans cette zone, même chez les bailleurs sociaux.

VOUS NE CONSTATEZ DONC PAS DE DIFFICULTÉ D'ACCÈS AU LOGEMENT EN ZONE RURALE HORS FRONTALIÈRE ?

Non, en zone rurale, nous sommes plutôt sur des problématiques liées au maintien dans le logement, majoritairement des situations de propriétaires occupant des logements dégradés. En particulier, en Franche-Comté, nous avons beaucoup d'anciennes fermes avec des très grandes toitures, et la réfection de toitures est une problématique récurrente car c'est un poste de dépenses très important qui n'est pas pris en compte dans les grilles standards des financements pour sortie d'insalubrité ou pour travaux d'amélioration d'enveloppe énergétique.

Ces problématiques peuvent concerner des personnes ayant hérité d'un bien mais qui n'ont jamais eu les moyens de l'entretenir, donc le bien s'est dégradé ou se dégrade, mettant les personnes en situation de précarité énergétique ou d'insalubrité. Parfois, ce sont des gens qui ont fait le choix de s'éloigner des centres urbains, qui achètent un bien à bas prix, souvent délabré de base, pensant qu'ils vont pouvoir réussir à le retaper, mais un accident (par exemple, une panne de chaudière à fioul) se produit et les entraînent dans un cercle vicieux.

Ces situations entraînent souvent les gens dans des engrenages : le logement s'abîme, les personnes s'abîment, s'enferment, tombent dans la précarité... Mais ce sont des difficultés tellement multiples qu'il est difficile de les catégoriser.

DE QUELLE FAÇON ACCOMPAGNEZ-VOUS CES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ?

Au sein de la Mission Habitat, notre cœur de métier est l'accompagnement social (ASLL et AVDL), mais nous avons intégré une équipe technique. Composée de deux thermiciens et d'une conseillère habitat, elle réalise des audits énergétiques, des préconisations de travaux et de la constitution au dépôt des dossiers auprès des organismes de financement de rénovation énergétique.

Cela s'adresse à des personnes en difficulté au sens du PDALHPD mais également à toute personne éligible aux aides de l'ANAH. Dans ce cadre, nous sommes opérateurs ANAH pour les suivis de chantier et avons les agréments nécessaires pour faire de l'auto-réhabilitation accompagnée. En effet, pour certaines personnes qui en auraient le besoin et qui en exprimeraient l'envie, nous pouvons fournir l'encadrement technique pour qu'elles participent à la réalisation de travaux dans leurs logements.

La plus-value recherchée est avant tout sociale, il y a un vrai intérêt pour les personnes qui réalisent ainsi des travaux d'amélioration de leur propre habitation. Cela a un effet sur l'estime de soi, les relations au sein de la famille, avec les voisins, etc. Cette prestation est facturée. L'apport en main d'œuvre peut, dans certains cas, permettre de diminuer le reste à charge pour les personnes les plus fragiles. Notre encadrant garantit une réalisation selon les normes en vigueur, il est présent pendant tout le chantier. Nous mettons en œuvre une garantie décennale sur ces travaux.

COMMENT VOUS EST VENU L'IDÉE D'INTÉGRER UN BUREAU D'ÉTUDE TECHNIQUE DANS UNE ÉQUIPE AU SEIN D'UNE ASSOCIATION PLUTÔT AXÉE SUR LE TRAVAIL SOCIAL ?

Nous sommes persuadés que les personnes qui ont le plus besoin d'avoir une bonne isolation thermique sont les personnes en difficulté économique. Dans le cadre du travail social, on accompagnait régulièrement des personnes vivant dans des logements mal isolés et pour lesquelles nous ne trouvions pas forcément de solution. Les réponses standards ne fonctionnaient pas, les bu-



reaux d'étude ne comprenaient pas bien qu'il faille régulièrement redéfinir les projets en fonction des moyens disponibles, explorer plusieurs pistes de travail en même temps... Pour les familles cela voulait dire parfois déboursier de l'argent plusieurs fois sans comprendre pourquoi...

En internalisant la compétence, nous répondons à ce besoin, même si nous travaillons aussi avec toute famille qui relève des critères d'éligibilité de l'ANAH.

POUVEZ-VOUS ÉGALEMENT ACCOMPAGNER LES PERSONNES EN DEHORS DU DROIT COMMUN CLASSIQUE (ASLL, ANAH...)?

Oui, grâce à un partenariat avec la Fondation Abbé Pierre avec laquelle nous travaillons dans les interstices du droit commun, pour les gens qu'on ne peut pas accompagner dans le cadre de l'ASLL (Accompagnement Social Lié au Logement, mesure d'accompagnement social financée par le FSL), qui ne peuvent pas accéder à nos ateliers d'auto-réhabilitation situés à Besançon, ou qui ne peuvent pas accéder aux aides de l'ANAH...

Dans ce cadre, nous accompagnons des situations très diverses. Par exemple, nous travaillons actuellement avec une dame qui est propriétaire et souhaiterait faire des petits travaux d'amélioration d'auto-embellissement, nous pourrions l'aider dans le cadre de nos ateliers mais elle est trop loin, et elle ne peut pas bénéficier des aides de l'ANAH en raison de la nature des travaux. Donc on va l'aider à effectuer des travaux, mettre la main à la pâte, faire de l'auto-réhabilitation accompagnée ; etc. Nous travaillons aussi avec une dame qui n'était pas à jour dans l'installation de son traitement des eaux usées, sans revenu, avec l'AAH, et sous le coup d'une amende du syndicat des eaux ; une famille qui vivait dans une cabane dans la forêt, sans toilette, ni électricité, ni eau courante, un mode de chauffage un peu défaillant...

Voilà, ce sont les situations sur lesquelles nous sommes amenés à travailler dans le cadre de ce partenariat, qui peuvent donc là aussi être très diverses.



RÉHABILITATION D'UNE FERME EN PARTENARIAT AVEC LA MAIRIE DE FONTAINE-FOURCHES

Créée en 1992, AIPI (Ateliers pour l'Initiation, la Production et l'Insertion) est une association loi 1901 dont l'objectif est de promouvoir l'insertion sociale et professionnelle des personnes en difficulté, par l'activité économique et l'accès au logement. Ses activités se déploient à travers trois actions : la création et la gestion adaptée de logements très sociaux dans le cadre de baux à réhabilitation, l'insertion professionnelle sur la base de chantiers en bâtiment, et la lutte contre l'habitat indigne.

Ancrée en Seine-et-Marne, AIPI travaille en étroite collaboration avec les différents acteurs du département et met en œuvre de nombreuses actions sur l'ensemble du territoire.

La volonté politique locale peut être un élément clé pour résoudre les problématiques liées au logement en zone rurale. À Fontaine-Fourches, la mairie a fait appel à l'association AIPI pour rénover un bâtiment communal et créer une offre de logements accessibles et de qualité.

HISTORIQUE DU PROJET

Fontaine-Fourches est une petite commune de 600 habitants située en Seine-et-Marne. En 1953, la ville hérite d'une ferme, léguée par une habitante. Après une exploitation pendant plusieurs décennies par une famille fourchoise, la vétusté du bâtiment s'accélère au début des années 2000 : des travaux s'avèrent nécessaires, et la commune s'interroge sur la destination des locaux. Une étude menée conjointement avec le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de Seine-et-Marne préconise d'une part la création de logements en location, orientés vers les personnes âgées, les familles monoparentales et les jeunes désirant partir de chez leurs parents, et d'autre part, la création d'une salle socioculturelle pour développer de la mixité sociale et générationnelle, avec un espace multiservices (ADMR, infirmiers, coiffeurs, etc.) et



▼ État initial de la ferme



▼ Travaux en cours



Côté logements, la mairie part du principe qu'il faut en créer pour ceux qui en ont le plus besoin sur le territoire : en l'occurrence, il s'agit souvent de personnes âgées qui ont vécu toute leur vie dans leur logement, souvent des anciennes maisons rurales peu équipées, sans salle d'eau ou avec des équipements très rudimentaires, des chauffages en poêle à fioul, et qui se retrouvent en difficulté pour maintenir leur logement dans de bonnes conditions et y vivre sereinement. Il y a aussi des familles monoparentales, avec un ou deux enfants, qui ont les mêmes problématiques d'usage car elles n'ont pas le temps de s'occuper du logement. Enfin, l'étude montre que certains jeunes souhaitent prendre leur indépendance tout en restant dans les environs mais ont du mal à le faire, pour des raisons financières notamment. Dans tous les cas, il s'agit de personnes qui souhaitent rester dans le milieu rural, en raison de l'attachement au territoire ainsi que du confort et de la tranquillité qu'apporte cet environnement, mais qui ne trouvent pas d'offre de logements correspondant à leurs besoins.

L'étude approfondie des besoins du territoire permet donc de construire le projet sur des bases solides.

SABINE PASUTTO, DIRECTRICE D'AIPI, EN TÉMOIGNE :

« L'originalité et la valeur de ce projet avec la mairie de Fontaine-Fourches, c'est qu'il est construit autour d'un besoin et non d'un bâtiment. Souvent, on confond les causes et les conséquences, on se dit " on va construire des logements " et on pense que ça va faire vivre la commune. À Fontaine-Fourches, en revanche, la réflexion a été vraiment globale sur les différentes problématiques : les transports, les services et le logement. On ne considère pas que c'est avec un bout de mur qu'on attire les gens, mais avec tout ce qui vient d'être décrit, à savoir des réseaux de transport qui ont été maintenus contre vents et marées... »

RENCONTRE AVEC AIPI

Pour se lancer dans la réalisation du projet, la mairie se rapproche d'abord d'un cabinet d'architecture pour mettre en dessin les idées et réaliser un premier chiffrage. Rapidement, les porteurs du projet réalisent que la commune n'a pas les moyens de faire face à cet engagement. À la même période, ils rencontrent AIPI à l'occasion d'une inauguration dans une commune voisine :



en échangeant, AIPI leur confirme sa capacité technique et financière (via la mobilisation de certaines aides) à mener à bien le projet.

CLAUDE TOURBET LEROY, ADJOINT AU MAIRE, REVIENT SUR L'ORIGINE DE CETTE COLLABORATION :

« On a trouvé auprès d'AIPI des gens qui savaient ce qu'il fallait faire mieux que nous, quelles étaient les démarches à engager, ce qu'il fallait faire pour créer un bail à réhabilitation, la façon dont il fallait le mener à bien, les obligations, les moyens, les aides, comment pouvait se faire le transfert... Ils nous ont tout expliqué, ce qui nous a rassuré, et on a avancé pas à pas. »

AIPI propose également aux élus de Fontaine-Fourches de prendre en charge la gestion locative, élément compliqué pour la commune. Elle gère en effet des logements dans une ancienne poste et rencontre des difficultés avec plusieurs locataires en situation d'impayés, pour lesquels elle ne trouve pas de solution.

DESCRIPTION DU PROJET

Le bâtiment en travaux est donc une petite ferme dont seule la façade sera conservée. Le projet consiste à complètement découvrir la toiture, créer une extension, recréer un plancher intermédiaire, remettre la charpente, la recouvrir, puis redistribuer des logements pour satisfaire les besoins identifiés. Il comprendra 11 logements, allant du T2 au T4, répartis entre AIPI (7 logements) et la commune (4 logements). La répartition des logements à ce stade permet de faciliter la gestion ultérieure, puisqu'elle permet de savoir qui décide, qui paye, et qui conduit les interventions. Ils sont partagés en fonction des surfaces et des prix : l'association, qui logera des ménages sous conditions de ressources, recevra les logements les plus optimisés en terme de typologie/surface. En revanche, les prestations seront rigoureusement les mêmes dans tous les logements.

▼ Dessin 3D du projet finalisé



© ADS Architecture



Pour la partie d'AIPI, il s'agit de baux à réhabilitation, financés par l'ANAH (conventionnement ANAH très social), le Conseil Régional d'Île-de-France, le Conseil Départemental de la Seine-et-Marne, la Fondation Abbé Pierre et la commune de Fontaine-Fourches, qui s'est engagée à apporter une subvention d'équilibre qui sera constatée en fin de travaux le cas échéant, et un prêt complémentaire. La partie de la commune est principalement financée par le budget communal, ainsi qu'avec une aide de la communauté de communes de 250 000 €. La commune a également contracté un prêt bancaire pour la salle socio-culturelle.

Les différents acteurs s'attellent déjà à la méthodologie de peuplement : « onze logements mis en service d'un coup, par rapport à la taille de la commune, c'est énorme » souligne Claude Tourbet-Leroy. La mairie est réservataire de tous les logements, ce sont donc les services municipaux qui se chargent de l'orientation des candidats. En cas de défaut d'identification d'un candidat, soit elle rend son tour de désignation, soit elle dédommage AIPI le temps de trouver la personne qui remplit les conditions d'attribution. À défaut de candidats orientés par la commune, AIPI fait appel à la commission locale de concertation ou puise dans ses propres fichiers.

“ *Les logements sont réservés à la commune, et si cela passe par d'autres biais, nous soumettons les candidats que nous avons retenus à la commune, et nous en discutons avant de faire les visites et de communiquer avec les candidats locataires. Je pense que c'est aussi cette proximité, cette confiance, qui fait que nous sommes reconduits dans nos baux. Récemment, nous avons trois baux qui sont arrivés à échéance et pour lesquels nous sommes reconduits pour une nouvelle opération. »*

FÉDÉRATION DÉPARTEMENTALE POUR LE LOGEMENT SOCIAL (FDPLS), PYRÉNÉES-ORIENTALES



CRÉER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES ET ADAPTÉS AUX RÉALITÉS TERRITORIALES



KATHY BOURGUIGNON

Directrice

« *Nous faisons attention au choix des communes où nous nous implantons, dans la recherche d'un dynamisme local avec des commerces, services de proximité (...), bref l'impression d'un village où il fait bon vivre !* »

La Fédération Départementale pour le Logement Social est une association créée en 1994 qui vise à promouvoir la cohésion sociale en mettant en place des solutions d'insertion par le logement dans le département des Pyrénées-Orientales. Elle développe notamment une offre en mandat de gestion à travers son AIVS® « Se loger en Terre Catalane » et produit du logement très social grâce à son pôle de Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI).

POURQUOI LES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS FONT-ILS APPEL À UNE STRUCTURE COMME LA VÔTRE DANS LES ZONES RURALES ?

Dans le cadre de l'AIVS®, nous rencontrons des propriétaires ne souhaitant plus gérer en direct leur bien en raison des problématiques de gestion. L'aspect défiscalisation est aussi un atout non négligeable puisque le conventionnement du logement n'est possible que si le propriétaire signe un mandat avec l'association. Les propriétaires sont accompagnés par les conseillers logement dans les démarches administratives, sont informés des travaux d'amélioration à réaliser. Parfois, certains propriétaires ont habité leur logement et ne com-

prennent pas l'obligation de ces travaux. Il faut alors faire preuve de patience pour que les propriétaires cheminent et adoptent la posture d'un propriétaire bailleur. Cette relation de confiance alors instaurée fidélise aussi les mandants.

Dans le cadre de la réhabilitation, nous observons plusieurs profils de propriétaires. Il s'agit, par exemple, de jeunes ayant hérité d'une maison mais leur projet personnel n'est pas de l'habiter ; ils n'ont ni l'envie ni les moyens de s'occuper d'une réhabilitation, mais demeurent attachés au patrimoine familial. Ensuite, nous avons des propriétaires qui ont vécu ou qui vivent encore dans leur maison mais ne peuvent plus l'entretenir faute de moyens. Enfin, des structures comme l'UDAF nous sollicitent aussi pour des propriétaires bailleurs ou occupants avec de faibles ressources et sans capacité d'emprunt.

COMMENT CHOISISSEZ-VOUS VOS TERRITOIRES D'INTERVENTION ?

Pour les réhabilitations, nous rencontrons les élus de la commune pour connaître les demandes en logements sociaux. Nous avons actuellement quelques projets en secteur rural pour des communes où nous n'intervenons pas ; les rencontres avec les maires et les visites des villages confirment un dynamisme local avec des commerces de proximité, une école, des maisons rénovées, des placettes, des animations, des associations... bref l'impression d'un village où il fait bon vivre !

Lorsqu'un propriétaire nous contacte pour une gestion locative, nous regardons où est situé le logement. Notre connaissance du département, nous incite à ne pas signer de mandat pour des territoires où il n'y a pas de demande et où nous savons qu'il existe déjà de nombreux logements

vacants à la location qui ne trouvent pas preneurs. Nous recevons environ 750 dossiers de candidats locataires par an, le type et la zone de relogement sont exprimés, ces éléments orientent la captation de logements. Si nous nous engageons dans ces zones désertifiées, cela mettrait en difficulté les familles, les propriétaires, et notre association.



Les logements gérés en zone rurale représentent à peu près 25% de notre parc, ce dernier comprenant 500 logements en gestion.

À QUELS ENJEUX RÉPONDEZ-VOUS EN CRÉANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES DANS LES ZONES RURALES DES PYRÉNÉES-ORIENTALES ?

Traditionnellement, la demande de logement en rural émanait de personnes résidentes déjà sur le secteur mais mal-logées ou avec un loyer inadapté à leurs ressources. Actuellement, en période post-confinement, nous enregistrons des demandes de candidats locataires qui veulent quitter Perpignan, pour s'installer en rural, pour fuir la ville. Ainsi, nous observons que les logements situés dans les villages se louent beaucoup plus rapidement.

Dans le cadre des réhabilitations, la FDPLS intervient souvent pour des maisons (R+2) comprenant un seul logement, la majorité des logements créés sont des T4 et T5, manquants cruellement au sein du parc HLM. Ces opérations participent à la revitalisation des centres anciens. Les entreprises locales sont sollicitées pour la réalisation des travaux ; ainsi, le territoire bénéficie de retombées économiques.

EST-CE QU'IL Y A UN INTÉRÊT FINANCIER À S'ÉLOIGNER DU CENTRE DE PERPIGNAN ?

Pas vraiment. En périurbain, les loyers sont plus chers. À Perpignan, les loyers sont à peu près équivalents à ceux des zones rurales. Les locataires partent plutôt pour être à la campagne, avoir du calme, de l'espace...

VOUS AVEZ ÉGALEMENT UNE ACTIVITÉ D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL, Y A-T-IL UNE DIFFÉRENCE ENTRE L'ACCOMPAGNEMENT EN MILIEU RURAL ET EN MILIEU URBAIN ?

Dans le cadre de l'accompagnement social, les intervenantes sociales ont des déplacements beaucoup plus longs et peuvent consacrer une demi-journée à une seule visite à domicile ! Afin de

limiter cette contrainte, nous essayons davantage de capter des immeubles en gestion locative ou plusieurs logements dans la même commune, puis d'attribuer la prise en charge de ces ménages au même travailleur social. Le contenu des missions ne diffère pas, cependant les services de proximité étant moins nombreux ainsi que les associations, les intervenantes sociales accompagnent et véhiculent davantage les ménages.

- ▼ Réhabilitation menée par la FDPLS à Amélie-les-Bains



TRAVAILLEZ-VOUS AVEC DES COMMUNES POUR CENTRALISER LES LOGEMENTS SUR CERTAINS SECTEURS ?

Avec le président de l'association, nous avons rencontré de nombreux maires pour expliquer comment mobiliser le parc privé pour créer du logement social. Nous profitons aussi des réunions thématiques (en Communautés de Communes, en CIL...), pour assurer la promotion du bail à réhabilitation et de l'AIVS®, mais cela n'a rarement d'effet immédiat. Il faut renouveler l'expérience, toucher ou sensibiliser la bonne personne... Un travail de partenariat auprès de l'ANAH et du Délégué à la Pierre est aussi très utile pour relayer le message, ainsi qu'auprès de l'ADIL et des bureaux d'étude. Actuellement, nous sommes en contact avec deux communes qui possèdent du patrimoine à réhabiliter et qui gèrent aussi en régie des logements communaux. Notre objectif est donc de capter en mandat de gestion les logements prêts à la location et d'assurer une réhabilitation des autres. Pour le moment, très peu de communes ont signé un mandat de gestion avec l'AIVS®, mais nous espérons que la stratégie de communication que nous avons élaboré engendrera de nouveaux projets !



RÉPONDRE AUX DIFFICULTÉS DU LOGEMENT EN ZONE RURALE TOURISTIQUE



AURORE PESENTI

Directrice



« Pour les propriétaires, la location saisonnière est très avantageuse. Cela rend plus difficile la captation de logements, même dans des villes où on ne penserait pas qu'il y ait de locations touristiques. »

L'AIVS® Soligone est une association à but non lucratif intervenant sur l'ensemble du territoire du Vaucluse. Elle a pour objectif de loger des ménages aux ressources modestes en mobilisant des logements auprès de propriétaires privés. Elle met en place une gestion locative dite « adaptée », qui permet de concilier l'objectif d'insertion sociale des locataires et les intérêts des propriétaires.

VOTRE ASSOCIATION EST LOCALISÉE DANS LE VAUCLUSE, DÉPARTEMENT MARQUÉ PAR UN ATTRAIT TOURISTIQUE IMPORTANT. QUELLES SONT LES CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ DU LOGEMENT SUR CE TERRITOIRE ?

Dans le Vaucluse, nous observons une tension importante de l'offre de logements sociaux, notamment en raison du manque de rotations et de logements disponibles. L'autre problème, c'est que les logements sociaux sont surtout centrés sur la grosse commune d'Avignon, et que sur les autres secteurs, il y a des carences... Ces villes carencées sont souvent celles où les loyers sont élevés, où il y a beaucoup de locations saisonnières. Dans le parc privé, on a aussi des problèmes de vétusté, surtout dans les centres-villes de certaines communes. Donc les gens peuvent avoir du mal à se loger dans des logements corrects, même si des efforts sont faits par de nombreuses communes ces dernières années.

À priori, aujourd'hui, il y aurait 13 000 demandeurs de logements sociaux en instance, et les services de l'État estiment le nombre moyen de logements disponibles par an à hauteur de 750 logements. À titre de comparaison, au seul niveau de l'association, nous avons eu l'année dernière 991 demandeurs, l'année d'avant on était à 1300. Donc le parc public est assez saturé. Nous rencontrons également des difficultés pour mobiliser du logement dans le parc privé : le Vaucluse a la particularité d'être un département rural où il y a des travailleurs saisonniers agricoles, ainsi qu'un département assez touristique, avec des zones où on a peu de possibilités de location. C'est le cas notamment de la zone du Lubéron qui est réputée pour son cadre exceptionnel, mais qui a un impact sur les logements qui sont disponibles, donc qu'on pourrait mobiliser. Cela limite le parc de l'AIVS®.

Y A-T-IL UNE RÉPONSE DES POLITIQUES PUBLIQUES LOCALES PAR RAPPORT À CE MANQUE DE LOGEMENTS ?

Ça commence doucement. Les communes carencées commencent à comprendre que potentiellement, elles pourraient orienter une partie de leurs amendes vers du financement de l'intermédiation locative, puisque c'est déductible. Malgré cela, aujourd'hui, sur les 11 communes en constat de carence, nous ne sommes en contact qu'avec une commune, l'Île-sur-la-Sorgue, pour promouvoir des dispositifs d'intermédiation locative. Parmi les autres communes, certaines ont clairement annoncé leur choix de ne pas produire de logements sociaux supplémentaires et de payer l'amende.

QUELLES CONSÉQUENCES ENGENDRE LA TENSION LOCATIVE QUE VOUS MENTIONNEZ SUR LA CAPTATION DE LOGEMENTS ?

Sur certains secteurs, il est clair que les propriétaires ne se laissent pas facilement convaincre de baisser leurs loyers puisqu'ils peuvent pratiquer des loyers très élevés. Mais à un moment il est nécessaire de faire des efforts, sinon même les ménages de classe moyenne, comme les employés municipaux, ne pourront plus se loger... Donc il est sûr qu'il va falloir que cela évolue, mais pour l'instant il y a des secteurs où ce n'est même pas la peine d'essayer de discuter avec les propriétaires. Même 85% d'abattements fiscaux, pour eux, ce n'est rien du tout, ça ne compte pas.

- ▼ Logement privé du parc de Soligone



Ils évoquent aussi souvent le fait que la location saisonnière est très avantageuse. Clairement, cela nous enlève un certain nombre de logements, même dans des villes où on ne penserait pas qu'il y ait de locations touristiques. Aujourd'hui, c'est moins de contrainte pour eux, ils se disent

finalment qu'ils n'ont pas le locataire toute l'année, et qu'ils n'ont pas toutes les obligations qui découlent d'une location en bail 3-6-9. Donc quelque part, ils cherchent davantage la tranquillité que l'avantage fiscal.

QUELLES SONT LES PARTICULARITÉS D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS EN ZONE RURALE PAR RAPPORT À DES LOGEMENTS EN VILLE, COMME À AVIGNON ?

Dans les petites communes, le bouche à oreille fonctionne beaucoup (le propriétaire a des orientations de ménages en recherche de logement via la mairie, les autres propriétaires, etc.). Pour le moment, aucun des financeurs n'a imposé de réservation de logement. Ils ne font pas non plus par-

tie de nos commissions d'attribution, mais nous sommes transparents sur nos critères d'attribution. Maintenant, dans les petits villages, le maire voudra en priorité positionner ses administrés.

Côté locataire, dès la rencontre avec les personnes, nous évoquons les freins éventuels qui peuvent exister : situation géographique, mobilité... C'est une question importante pour nous. On travaille également autour de leurs projets, parfois il peut y avoir une perspective de formation sur des communes identifiées donc on essaye d'établir le projet de recherche de logement autour de cela.

Parfois, on rencontre des difficultés pour attribuer des logements dans des petits villages. Plus on monte vers le Nord du Vaucluse, moins on a d'accès aux transports en commun : pour certaines personnes, cela ne pose pas de problème les premiers temps, mais finalement, ils ne restent pas longtemps dans le logement. Au début, ils se disent qu'ils vont pouvoir outrepasser les problèmes de mobilité, mais rapidement, cela va engendrer des difficultés, surtout quand il y a des enfants.

COMMENT TRAVAILLEZ-VOUS AVEC LES PERSONNES VIVANT DANS CES ZONES ?

Généralement, la visite à domicile est privilégiée sur les petites communes. On essaye également d'organiser des permanences pour favoriser le contact collectif avec les personnes dans les communes isolées. Dans le cadre de la gestion locative, quand il y a des situations complexes, nous essayons de regrouper les visites à domicile sur un secteur donné, parce qu'effectivement quand on traverse le département d'un bout à l'autre, cela prend beaucoup de temps et limite le nombre de visites par rapport à ce que nous pourrions faire si on avait un parc centré sur 3-4 grandes communes relativement bien desservies.

LES CONFINEMENTS DE L'ANNÉE 2020 ET LES DIFFICULTÉS ACCRUES D'ACCESSIBILITÉ ONT-ILS EU UN IMPACT SUR VOS LOCATAIRES ET LES PERSONNES QUE VOUS ACCOMPAGNEZ EN CAMPAGNE ?

Oui, nous nous sommes rendu compte qu'il y a de plus en plus de demandes de logements de personnes qui souhaitent quitter des petits villages pour se rapprocher de grandes villes pour avoir accès plus facilement aux soins, aux commerces, faciliter leurs démarches administratives... On observe finalement l'inverse de ce qui se passe dans les grandes villes, où les gens souhaitent quitter la



ville pour se mettre au vert. En milieu rural, on a également certains ménages qui ne maîtrisent pas internet, voire qui n'ont pas de connexion internet, nous devons donc recevoir ces personnes dans nos bureaux ou au sein de permanences pour les aider dans ces démarches. En Vaucluse, nous n'avons pas la fibre partout, et il reste encore des zones blanches.

Au-delà du confinement, l'accès aux soins est difficile en milieu rural : trouver des médecins traitants, même sur des villes moyennes comme Carpentras, s'avère aujourd'hui très compliqué. Nous devons régulièrement faire appel à des conciliateurs de la CPAM pour avoir des adresses de médecins qui peuvent prendre de nouveaux patients. Les accès aux spécialistes sont quasiment limités à la seule ville d'Avignon : cela implique que les personnes soient en capacité de prendre le train ou le bus... C'est une vraie organisation.

3. ZOOM SUR LE PROGRAMME *PETITES VILLES DE DEMAIN*



UNE INITIATIVE DE L'AGENCE
NATIONALE DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES



AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

MATHILDE FRAISSE

Chargée de projet
Petites Villes de Demain



UN PROGRAMME POUR
ACCOMPAGNER À LA TRANSITION

**DANS QUEL CONTEXTE S'INSCRIT LE
PROGRAMME *PETITES VILLES DE DEMAIN* ?**

La « petite ville » est structurante pour le quotidien de millions de français : en effet, plus de 35 % de nos concitoyens résident dans une petite centralité ou dans le territoire environnant. Ces centralités irriguent l'ensemble de leur bassin de vie et constituent le quotidien de millions de français : commerces, services publics, vie culturelle, scolarité des enfants... Les petites villes constituent un lieu où chacun peut se retrouver et construire du lien, en mobilisant pleinement la culture et le patrimoine, ciment indispensable pour nos territoires.

Les petites villes sont confrontées à des enjeux majeurs qui touchent au quotidien : la mobilité, l'adaptation au grand âge, le défi de la jeunesse... avec un besoin avéré en ingénierie pour transformer les idées en projets, puis en réalisations. Cela justifie pleinement le lancement, le 1^{er} octobre 2020, du programme national *Petites villes de de-*

main, pour donner aux élus les moyens de réussir leurs projets de territoire : 3 milliards d'euros vont être mobilisés durant les six prochaines années pour soutenir un millier de centralités, c'est-à-dire rénover l'habitat et les espaces publics, développer de nouveaux services publics et valoriser nos patrimoines et nos paysages...

**CONCRÈTEMENT, PAR QUELS BIAIS CE
PROGRAMME S'ADRESSE-T-IL AUX COMMUNES ?**

Pour réussir la transformation des territoires, le programme soutient plus de 1600 communes par un apport inédit en ingénierie d'une part, par l'intégration à un réseau professionnel – le Club *Petites villes de demain* – pour s'inspirer et oser sauter le pas d'autre part, et enfin par le soutien des actions sur les différentes thématiques pour des villes et territoires dynamiques, riches de leur qualité de vie et engagés dans la transition écologique.

Le lancement et la durée du programme *Petites villes de demain* coïncide avec les mandats des maires afin d'être en mesure de les suivre pendant leurs six années de mandature et soutenir la conception, l'évolution et la réalisation de leurs projets de territoires. Ce programme « cou-su-main » permet un apport différencié auprès de chaque territoire.

Cette volonté de différenciation se traduit par un ensemble de mesures thématiques qui permet à l'État et à ses partenaires d'apporter une réponse ciblée à un besoin spécifique. L'offre de services est complétée par des mesures portées par les acteurs locaux qui le souhaitent : collectivités, agences de l'eau, ... le programme est un cadre d'action qui s'enrichit des initiatives, tant locales que nationales. Les offres sont accessibles sur la page [Petites villes de demain⁸](#) de la plateforme Aides-Territoires.

L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

LES ADHÉRENTS DE LA FAPIL LOCALISÉS EN MILIEU RURAL ET PÉRI-URBAIN FONT FACE À DE NOMBREUSES SITUATIONS DE DÉGRADATION DE L'HABITAT ET DE VACANCE LOCATIVE. DES RÉPONSES SPÉCIFIQUES À CES PROBLÉMATIQUES SONT-ELLES ENVISAGÉES DANS LE CADRE DU PROGRAMME PETITES VILLES DE DEMAIN ?

L'amélioration de l'habitat est un enjeu primordial dans les communes Petites villes de demain dans lesquelles le taux de vacance de longue durée des logements privé est de 5,4 % contre 3,5 % au niveau national. La vacance, phénomène prégnant en centre-ville et recouvrant des causes multiples, engendre une dégradation du tissu urbain qui accentue la perte d'attractivité des centres villes.

Créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018, l'ORT est un outil qui vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements et plus globalement du tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire. Si l'ORT facilite les projets à travers des dispositifs expérimentaux comme le permis d'innover ou le permis d'aménager multi-site ; elle permet de mieux maîtriser le foncier, notamment par le renforcement du droit



de préemption urbain et du droit de préemption dans les locaux artisanaux, et surtout favorise la réhabilitation de l'habitat par l'accès prioritaire aux aides de l'Anah et l'éligibilité au Denormandie dans l'ancien.

L'ANAH s'est donné l'objectif de soutenir 350 territoires Petites villes de demain dans la conduite d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat dite de renouvellement urbain. Il s'agit d'un dispositif réhabilitation du parc privé sur un périmètre précis qui propose des aides financières et un accompagnement en faveur de la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat. Le programme s'inscrit également dans la lutte contre l'habitat indigne en favorisant l'engagement dans des opérations de Résorption de l'habitat insalubre (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI). Source d'inspiration pour les communes Petites villes de demain, le travail effectué par la commune de Sisteron, présentée lors de la semaine thématique du Club des Petites villes de demain sur l'habitat ([replay⁹](#)), est remarquable.

L'AMÉLIORATION DE L'ACCESSIBILITÉ AUX SERVICES DE PROXIMITÉ

DE NOMBREUSES ASSOCIATIONS CHOISSENT DE NE PAS S'IMPLANTER SUR CERTAINS TERRITOIRES EN RAISON DU MANQUE DE SERVICES DE PROXIMITÉ, PARTICULIÈREMENT NÉCESSAIRES POUR DES FAMILLES EN DIFFICULTÉ ÉCONOMIQUE NE DISPOSANT PAS DE MOYEN DE LOCOMOTION. LE PROGRAMME PERMETTRA-T-IL D'AMÉLIORER LA SITUATION DES TERRITOIRES CONCERNÉS ?

L'amélioration de l'accessibilité aux services de proximité (commerce, services publics et de santé) est également une priorité du programme.

En matière commerciale, le programme coordonne des actions diverses favorisant autant l'implan-

⁸ <https://petitesvillesdedemain.aides-territoires.beta.gouv.fr/>

⁹ https://www.youtube.com/watch?v=H8fYCDWitDU&list=PL8udJ718kC2R0zxG0asQBa6d_6_h45jwd&index=6

tation de commerce dans le centre-ville et la limitation de leur implantation en périphérie, la restructuration de locaux commerciaux que la transition numérique des commerces. Pour soutenir le commerce de proximité, durement impacté par la crise sanitaire et ses conséquences, quatre mesures déployées par la Banque des territoires permettent de soutenir l'activité commerciale (co-financement d'un poste de manager de commerce et d'un diagnostic commercial) et la digitalisation du commerce (accompagnement à la digitalisation des commerces et cofinancement d'une solution numérique commerce). Le Fonds de restructuration des locaux d'activité coordonné par l'ANCT permet lui de financer les déficits des opérations soutenant la recomposition de la diversité de l'offre commerciale, artisanale et de services.



Concernant les services publics, le programme Petites villes de demain permet d'accentuer la localisation des France Services dans les communes lauréates. France services est un guichet unique qui donne accès dans un seul et même lieu aux principaux organismes de services publics : le ministère de l'Intérieur, le ministère de la Justice, les Finances publiques, Pôle emploi, l'Assurance retraite, l'Assurance maladie, la CAF, la MSA et la Poste. Huit cents France Services, d'ici 2022 seront créées dans les communes du programme.



6, avenue du Professeur
André Lemierre
75020 Paris

contact@fapil.fr
www.fapil.fr



Octobre 2021



LES AUTRES LIVRETS

La Fapil agit contre la précarité :

- Livret introductif ;
- Livret n°1 : le logement des Jeunes ;
- Livret n°2 : le logement des familles monoparentales.

accessibles sur fapil.fr

Fondé sur la mise en commun des expertises et des expériences de ses adhérents, notre réseau développe plusieurs modes d'intervention pour répondre aux difficultés rencontrées par les ménages :

- accueillir, orienter et informer les personnes ;
- les accompagner ;
- produire des logements de qualité et abordables ;
- et assurer une gestion locative adaptée.

Notre fédération apporte un soutien opérationnel et utile à ses adhérents et favorise les échanges. Nous associons d'autres acteurs à nos réflexions, convaincus de l'importance des partenariats pour construire ensemble des réponses à la hauteur des enjeux du mal-logement.

Avec le soutien : du Ministère chargé du logement ; du Ministère des Solidarités et de la Santé ; de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) ; de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).