



Paroles
d'élus

logement

comment sortir
de la crise ?



sommaire

Edito 05

Dataviz 06|07

**Dossier central :
une crise, mille causes ?** 08

APVF 10|11

Retour sur la table ronde
logement du dernier congrès

Sébastien Leclerc, 10
Maire Lisieux

Francisque Vigouroux, 11
Maire d'Igny

Jean-Baptiste Harmonic, 11
Maire Villepreux

RÉGION 12|13

Anne Gallo, 12
Maire de Saint Ave et VP Région Bretagne

ANEM 14|19

Xavier Roseren, 14|15
Député de la Haute-Savoie

Frédérique Espagnac, 16|17
Sénatrice et Secrétaire générale de l'ANEM

Focus sur la Corse 18|19
Jean-Félix Aquaviva,
Ex-député de Haute-Corse



AMRF 20|25

Un plan Marshall
pour le logement en zones rurales.

Voivres, un cas d'école
Michel Fournier, 22|23
Maire de Les Voivres

Retour d'expérience
Roch Cheraud, 24|25
Maire de Saint Viaud

VILLES DE FRANCE 26|31

Retour d'expérience 1
David Marti, 27
Maire du Creusot

Retour d'expérience 2
Éric Straumann, 28
Maire de Colmar

Focus sur les DROM 31|31
Jocelyn Sapotille,
Maire du Lamentin



Point législatif 32|33

Proposition de loi visant à encadrer
les meublés de tourisme 32

Une nouvelle révision
du zonage ABC 33

**Quand logement
et numérique
font bon ménage** 34|41

Les Bourses d'Échange
de Logements sociaux 36

BALAE 37

Histologie 38

Signal'Toit 39

DossierFacile 40

FiligraneFacile 41



**Logement : pousser
les murs de la réflexion** 42|59

Point de vue de la FNAR 42|43
Jean-Luc Vidon,
Président de la FNAR

Point de vue de l'ANAH 44|45
Thierry Repentin,
*Président de l'ANAH
et Maire de Chambéry*

ZAN : Est-il nécessaire d'adapter
la réforme ? Retour sur la table ronde
du dernier congrès des Maires. 46|51

Autonomise-Toit 52|53

Communes carencées 54

"CetteFamille", 55
colocation centre-bourg
pour personnes âgées

HomeBlok révolutionne le logement
avec des conteneurs réhabilités 56|57

Dans le rétro : 58|59
l'aventure de la Cité des Abeilles

Logement, l'urgence d'un sursaut collectif

édito

Il y a tout juste un an, lors des vœux de janvier des associations partenaires de Paroles d'élus, la crise du logement était longuement évoquée. Cette situation, malgré les causes aussi complexes que diverses, **est un enjeu central de notre époque**. De la grande métropole à la commune rurale, du littoral aux montagnes, chaque territoire est confronté à des tensions croissantes pour offrir un toit à ses habitants. En France, la situation atteint des sommets inédits : moins de logements construits, des coûts qui flambent, et une attente interminable pour des millions de ménages en quête d'un logement social. À travers ce dossier spécial, les sept associations d'élus partenaires – **AMF, APVF, ANEM, AMRF, Villes de France, Régions de France et Départements de France** – apportent un éclairage unique sur cette crise et les pistes pour en sortir.

Mais que s'est-il passé depuis un an ? Une réflexion sur la décentralisation tuée dans l'œuf. Une mobilisation des parlementaires brutalement interrompue. Un État qui semble trop absent sur ce sujet. **Pourquoi cette crise semble-t-elle si inextricable ?** Les raisons sont nombreuses et profondes. La hausse des coûts de construction, combinée à la raréfaction du foncier abordable et à une inflation réglementaire croissante, freinent les projets. Les acteurs locaux – maires, bailleurs sociaux, intercommunalités – alertent depuis longtemps déjà sur **un manque criant de moyens techniques et financiers**. En parallèle, les fractures territoriales se creusent.

Mais cette crise, si elle est nationale, trouve des solutions dans les territoires. Les maires bâtisseurs ne baissent pas les bras. De Lisieux à Villepreux, d'Aubagne à Les Voivres, les élus locaux inventent, réhabilitent, innovent. Michel Fournier, maire de Les Voivres et président de l'AMRF, a su transformer des fermes abandonnées en logements attractifs, tout en repeuplant sa commune. Villes de France, quant à elle, plaide pour accélérer la transformation des bureaux vacants en logements, une solution encore sous-exploitée. La Bretagne innove également avec le dispositif "Pinel breton", qui favorise la construction de logements intermédiaires dans des communes à fort déficit d'offres.

Cependant, ces efforts locaux ne suffiront pas. Comme le rappelle Jean-Luc Vidon, président de la FNAR : *"Il faut une stratégie nationale ambitieuse. La politique du logement ne peut plus être une variable d'ajustement budgétaire. Elle doit retrouver sa place au cœur de l'action publique, avec des moyens financiers et réglementaires adaptés aux réalités du terrain. L'État doit réaffirmer son rôle de stratège tout en laissant aux collectivités la marge de manœuvre nécessaire pour agir."*

Ce dossier, aussi modeste soit sa contribution, **est une invitation au sursaut collectif**. Il donne la parole à ceux qui bâtissent : des maires engagés, des présidents d'associations, des acteurs du logement social, et des innovateurs qui imaginent de nouvelles formes d'habitats. Il met en lumière des initiatives inspirantes comme la colocation intergénérationnelle "CetteFamille" ou les habitats modulaires de la Varappe à Aubagne. L'urgence est bien là : **urgence d'agir et de saisir l'opportunité de réconcilier justice sociale, développement économique et transition écologique**.

data viz

500 000

Nombre de besoins estimés de nouveaux logements par an.



264 000

Nombre de logements mis en chantier au cours des 12 derniers mois.

82 000

Nombre de logements sociaux agréés en 2023, alors que l'objectif est de

110 000.

72 000

Nombre de production de logements sociaux par an selon la Banque des Territoires, fortement limitée à cause des contraintes financières actuelles.

2,7 millions

Nombre de ménages en attente d'un HLM en France.



- de 1 sur 5



Nombre de demandeur qui reçoit une réponse positive dans l'année.



337 100

Nombre de logements autorisés à la construction d'octobre 2023 à septembre 2024, soit :

34 900

de moins par rapport aux 12 mois précédents.

350 000

Nombre de personnes sans domicile en 2024.



Pourcentage des ménages qui ont eu froid dans leur logement en fonction des années.

Source : Ministères Territoires Écologie Logement - Données et études statistiques pour le changement climatique, l'énergie, l'environnement, le logement, et les transports - 29/10/2024 <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/construction-de-logements-resultats-fin-septembre-2024-france-entiere#:~:text=En%20septembre%202024%2C%2018%20900,mois%20pr%C3%A9c%C3%A9dant%20la%20crise%20sanitaire.>

https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/2025-02/ETAT_DU_MAL_LOGEMENT_EN_FRANCE_WEB_2025.pdf

dossier central

Une crise, mille causes ?

Le constat est sans appel : la crise du logement frappe durement l'ensemble des territoires français. Des grandes métropoles aux petites villes, des stations de montagne aux communes rurales, les élus locaux sont en première ligne face à l'urgence sociale et économique que représente le mal-logement. Inflation, rareté du foncier, difficultés d'accès au crédit, rigidité réglementaire, explosion des prix... Les causes sont multiples, mais une certitude s'impose : les maires ne peuvent pas répondre seuls à cette situation inédite.

Face à l'ampleur du problème, les associations d'élus – APVF, AMRF, Villes de France, ANEM, AMF – ont alerté depuis longtemps déjà et réclament des mesures fortes. Partout en France, elles alertent sur les difficultés croissantes d'accès au logement et proposent des solutions adaptées aux spécificités locales. Les maires réclament des outils à la hauteur des enjeux.

Dans les petites et moyennes villes, des centaines de familles attendent un logement social, tandis que les programmes de construction ralentissent sous l'effet de l'inflation et de la frilosité des promoteurs. En Bretagne et en montagne, l'explosion des locations de courte durée prive les habitants de résidences principales. En milieu rural, l'AMRF plaide pour un «Plan Marshall du logement», afin de redonner vie aux centres-bourgs désertés et rénover l'immense parc de logements vacants.

Le message des élus est clair : sans une décentralisation efficace et des financements à la hauteur, la crise du logement continuera de s'aggraver, avec des conséquences sociales et économiques dramatiques. Ce dossier met en lumière les témoignages, initiatives et propositions des élus locaux, qui, sur le terrain, tentent d'apporter des réponses concrètes à une crise aux mille causes.



Face à la crise du logement, les Maires des petites villes agissent à tous les étages



Face à la crise du logement, les Maires des petites villes agissent à tous les étages, tel était l'intitulé de l'une des tables rondes du dernier congrès de l'APVF à Amboise les 19 et 20 septembre dernier.

Afin de plonger dans la réalité de la crise du logement, Paroles d'élus est allé à la rencontre de 3 Maires, membres de l'association.



Focus sur Lisieux (14)

Sébastien Leclerc,
Maire de Lisieux

Paroles d'élus – Comment se concrétise la crise du logement dans votre commune ?

Sébastien Leclerc – À Lisieux, nous avons une particularité : un quartier en renouvellement urbain. Cela crée un double effet de crise du logement. Nous avons 650 déconstructions de logements dans ce quartier, mais seulement 323 reconstructions programmées, qui n'ont pas encore commencé alors que les déconstructions sont bien avancées. Nous subissons aussi l'effet Covid et la distension des grands ensembles urbains, avec un retour des populations vers les villes moyennes. Cela est aussi lié à l'augmentation du prix du pétrole et des carburants, qui incite de nombreuses personnes vivant à 10, 15 ou 20 km de Lisieux à revenir en ville. Là où, il y a encore 5 ou 6 ans, un logement social attirait un candidat, nous avons désormais, en moyenne, 9 candidats par logement.

P.E. – Quelles mesures fortes faut-il prendre à court terme ?

SL Aujourd'hui, on nous demande de plus en plus d'études. Par exemple, une étude sur un cycle de quatre saisons peut nous faire perdre une année entière. Nous devons respecter la loi, mais la lourdeur administrative nous contraint énormément. Il faut redonner un intérêt fiscal pour le logement neuf. Cela permettrait aux investisseurs d'acquérir des logements avec une obligation de location à des tarifs modérés. Ce type de dispositif est indispensable pour des communes comme Lisieux, afin de faciliter leur développement. ■



Focus sur Igny (91)

Francisque Vigouroux,
Maire d'Igny
et président de l'AMF91

Paroles d'élus – Comment se concrétise la crise du logement dans votre commune ?

Francisque Vigouroux – Aujourd'hui, nous vivons la crise du logement de plusieurs manières. Il peut arriver qu'il y ait des opérateurs privés qui cherchent à construire ou aménager, mais ils se trouvent confrontés à la crise immobilière et à l'augmentation des coûts de construction, liée à l'inflation. Cela ralentit forcément les projets. Depuis environ 7 ou 8 ans, nous constatons une augmentation continue des prix de l'immobilier d'une manière significative. Cela perturbe le marché de la résidentialisation. Nous avons un véritable problème d'accession à la propriété, le logement locatif et d'accès aux logements sociaux.

P.E. – Les maires sont perçus à juste titre comme les aménageurs de leurs territoires. Ont-ils pour autant les outils adéquats et la capacité d'ingénierie nécessaire ?

F. V. – Nous sommes peu outillés, en termes de ressources humaines, dans nos communes pour travailler sur des projets d'aménagement. Le véritable enjeu est le manque d'ingénierie. Des dispositifs ont été mis en place par l'État pour aider les communes et leurs intercommunalités, mais ce n'est pas suffisant. Le deuxième problème est évidemment financier. Les communes manquent de moyens pour travailler sur le logement, qu'il s'agisse de logements privés ou sociaux.

P.E. – Quelles mesures fortes faut-il prendre à court terme ?

F. V. – Un autre problème est la taxe spécifique mise en place il y a 3 ans, qui ponctionne les bailleurs sociaux. Ces derniers se financent de trois manières : par des subventions, par leurs fonds propres (représentant généralement entre 10 et 15% de leurs besoins) et par des emprunts, majoritairement auprès de la Caisse des Dépôts. Aujourd'hui, il y a un vrai manque de moyens, et les bailleurs sociaux atteignent leurs limites. Il est nécessaire de refinancer les bailleurs sociaux. De plus, il y a un problème de turnover bloqué dans le parc social. ■



Focus sur Villepreux (78)

Jean-Baptiste Harmonic,
Maire de Villepreux

Paroles d'élus – Quels ont été les prémices de la crise du logement dans votre commune ?

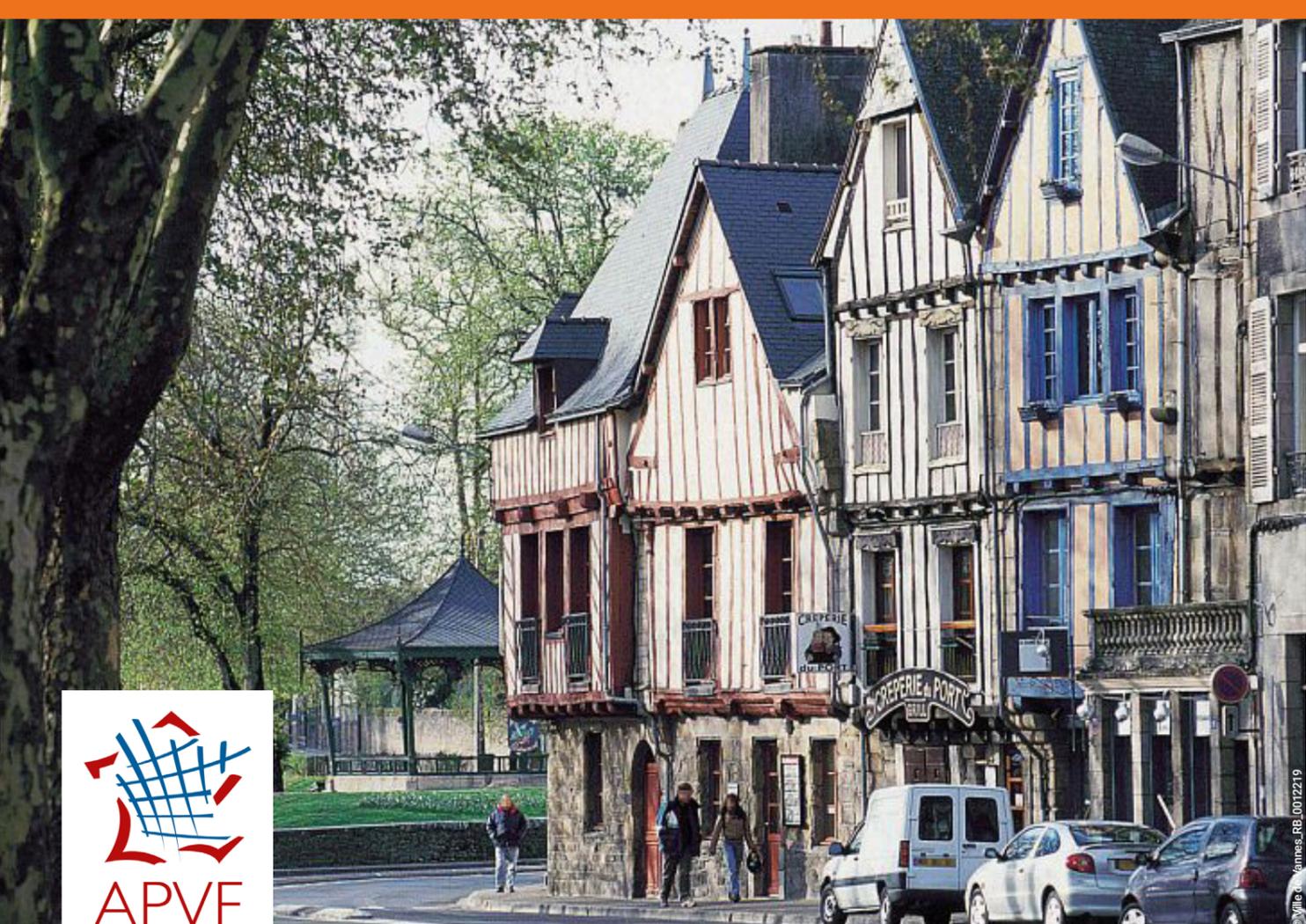
Jean-Baptiste Harmonic – La crise du logement a commencé à devenir concrète lorsque nous sommes passés de 10 à 15 demandes de rendez-vous par mois avec des promoteurs, à seulement deux ou trois. Cela montre que tous les acteurs de l'immobilier et de la construction sont touchés. Nous avons également perçu chez les ménages une véritable difficulté à accéder au crédit bancaire pour financer leurs projets immobiliers.

P.E. – Comment se concrétise la crise du logement dans votre commune ?

J.-B. H. – Aujourd'hui, nous avons entre 400 et 500 ménages en attente d'un logement social au CCAS. Cela s'explique évidemment par le ralentissement des programmes de construction, notamment de logements sociaux. Une statistique alarmante : en Yvelines, à capacité d'emprunt équivalente, les ménages ont perdu une pièce dans leurs projets d'achat. C'est une réalité inquiétante. Pendant la crise du Covid, nous avons été capables de mettre en place des lois d'urgence. Nous attendons encore une grande loi d'urgence sur le logement.

P.E. – Quelles mesures fortes faut-il prendre à court terme ?

J.-B. H. – La politique du logement, si elle doit être décentralisée, doit reposer sur un élément crucial : redonner aux maires un rôle central dans la politique de peuplement. Il est insupportable pour les 400 familles en attente d'un logement social à Villepreux de voir que, lorsqu'un projet est réalisé malgré les obstacles et les recours, les logements produits ne leur sont pas attribués. Les bailleurs et la préfecture attribuent souvent ces logements à des habitants venant d'autres départements ou régions. Les maires doivent être les acteurs centraux de la politique d'attribution et de peuplement pour retrouver la maîtrise de l'évolution de leurs communes. ■



Pinel breton : de quoi parle-t-on ?

La réduction d'impôt "Pinel", prévue par l'article 199 novovicies du code général des impôts, concerne les zones où l'offre et la demande de logements sont très déséquilibrées.

L'article 164 de la loi de finances pour 2020 instaure une expérimentation spécifique à la Bretagne, permettant au préfet de région, après consultation des acteurs locaux, de désigner les communes éligibles et de fixer les plafonds de loyers et de ressources pour les logements intermédiaires. Les investisseurs doivent déclarer chaque année les conditions de location. Concrètement, le "Pinel breton" s'applique dans 58 communes bretonnes.

En Bretagne, les élus locaux cherchent des solutions pour concilier attractivité touristique et accès au logement pour les habitants. Entre régulation des locations saisonnières, réforme de la fiscalité et mise en place de dispositifs innovants comme le "Pinel breton", Anne Gallo revient sur les leviers d'action à disposition des collectivités. L'élue plaide pour une réponse pragmatique et collective pour garantir l'équilibre entre attractivité touristique et habitat durable.



Anne Gallo,
Vice-présidente de la Région Bretagne
en charge du Tourisme ;
Maire de Saint-Avé (56) ;
Membre de l'APVF.

Paroles d'élus – Pourquoi s'attaquer à cette crise du logement semble-t-il si complexe ?

Anne Gallo – Sans doute parce que les origines et les causes sont multiples et interviennent différemment selon les territoires. Un point me frappe depuis que je suis maire. C'est la difficulté de trouver des équilibres en Bretagne. Il y a bien évidemment un problème sur l'offre et un problème sur la demande. Notre Région est particulièrement impactée par son attractivité : nous sommes un territoire où 20 000 personnes viennent s'installer chaque année, en plus de la population. C'est particulièrement vrai sur le littoral. En tant que vice-présidente au tourisme à la région Bretagne, je constate que nous avons connu un fort développement de l'accueil en Airbnb et autres plateformes. Ce phénomène a engendré une préemption importante des logements disponibles à l'année. Certaines villes, comme Saint-Malo et Vannes, ont mis en place des dispositifs de régulation. Nous devons travailler de façon collective et collaborative pour trouver des équilibres qui permettront à tout le monde de se loger sur notre territoire.

P. E. : Peut-on parler crise du logement sans évoquer la fiscalité ?

A. G. – La fiscalité est un enjeu crucial. Actuellement, des avantages fiscaux sont accordés aux hébergements meublés*. Avant l'été 2024, une proposition de loi initiée par un député visait à renverser justement cette tendance, en favorisant fiscalement les logements à l'année. Cette réflexion est menée en collaboration avec ma collègue Fanny Chapé, déléguée au logement à la région Bretagne. Cependant, il y a eu un coup d'arrêt en juin dernier concernant certaines politiques. Nous espérons que les projets engagés seront poursuivis dans les semaines à venir, car l'enjeu est considérable pour nos territoires.

P. E. : Le déploiement d'offres touristiques sur des plateformes de type Airbnb était perçu il y a 5 ans comme une opportunité, aujourd'hui elles semblent poser des problèmes de maîtrise. Qu'en pensez-vous ?

A. G. – Effectivement, cette évolution est complexe. Airbnb reste intéressant pour les territoires, notamment parce qu'il permet à des familles modestes de partir en vacances. En Bretagne, nous avons une longue tradition d'accueil pour tous les publics. Ce type de location, via Airbnb ou d'autres plateformes, a ses avantages, mais il s'est largement démultiplié, posant des problèmes d'équilibre. Nous travaillons avec Airbnb, notamment sur des obligations d'enregistrement et des réglementations adaptées. Je suis optimiste : il y a de la place pour tout le monde, mais nous devons trouver de meilleurs équilibres en concertation avec tous les acteurs, publics et privés.

P. E. : La Bretagne est souvent citée comme une terre d'innovation. Pouvez-vous nous parler d'expérimentations locales comme le «Pinel breton» ?

A. G. – Plutôt que terre d'innovation, je dirais que la Bretagne est une terre de concertation. Le "Pinel breton" est un exemple concret : sous l'égide du président de région, nous avons discuté avec le gouvernement et les métropoles pour que des pourcentages de logements Pinel soient attribués à d'autres zones tendues. Cela a permis de construire des logements pour des actifs à loyers encadrés. Cela prouve que les territoires savent agir efficacement. Ce que nous demandons au gouvernement, c'est de nous faire confiance et de nous donner les moyens d'agir.

P. E. : Avez-vous un exemple d'outil utile à tout "maire bâtisseur" ?

A. G. – En complément de l'Établissement Public Foncier Régional (EPFR), nous réfléchissons à la création d'une foncière régionale. Elle aurait vocation à acquérir des terrains en anticipation de futurs projets. Cela permettrait de développer des aménagements à moyen et long terme, comme des écoquartiers. À Saint-Avé, notre écoquartier, commencé en 2008, a permis la construction de 1 000 logements dans un environnement remarquable. Il reste 200 logements à réaliser. Cela montre que l'aménagement est un processus long, et il faut impérativement anticiper. ■

(*) Cette interview a été réalisée en septembre 2024.

L'habitat permanent, un enjeu majeur pour l'ANEM



Le logement en montagne est un défi majeur, notamment dans les stations touristiques où la pression immobilière empêche les habitants de se loger à l'année.

Xavier Roseren, député et vice-président de l'ANEM, revient sur les enjeux cruciaux du logement permanent, l'encadrement des locations touristiques, et les nouveaux outils mis à disposition des maires.



Xavier Roseren,
Député de Haute-Savoie
(6^e circonscription)
vice-président de l'ANEM

Paroles d'élus : Le logement est-il un sujet de préoccupation pour l'ANEM ?

Xavier Roseren : L'ANEM est engagée sur tous les sujets liés à la montagne, qui vont de l'agropastoralisme aux spécificités montagnardes. Mais un des sujets majeurs, c'est bien celui de l'habitat permanent. Toutes les montagnes ne sont pas équivalentes, c'est-à-dire que dans les Alpes, et particulièrement sur ma circonscription, c'est très compliqué de se loger à l'année. Se loger coûte très cher. Aujourd'hui, la plupart des stations perdent des habitants, car elles n'arrivent pas à les garder. Il faut que les maires travaillent sur le logement à l'année et, pour qu'ils puissent réussir, ils doivent disposer d'outils adaptés.

P.E. – Justement, une loi importante devant favoriser le logement à l'année a été votée début novembre. Pouvez-vous nous expliquer les enjeux de ce texte ?

X. R. – La proposition de loi en faveur du logement permanent visant à encadrer les locations touristiques a officiellement été votée le 7 Novembre à l'Assemblée nationale. Cette loi permet plusieurs choses. D'abord, elle autorise à définir, dans les plans locaux d'urbanisme, des zones de résidence principale, ce qu'on appelle des servitudes de résidence principale. Cela signifie que toute nouvelle construction sur ces zones devra être obligatoirement destinée à la résidence principale. Il n'y aura plus de résidence secondaire sur ces zones. C'était une mesure très attendue.

Ensuite, il y a eu tout un travail de réglementation sur les meublés de tourisme, comme Airbnb ou d'autres plateformes. Aujourd'hui, les maires peuvent, dans les zones tendues ; qui concernent quasiment toutes les zones touristiques ; mettre en place une régulation. Cela leur permet de savoir précisément combien il y a de meublés de tourisme sur leur territoire, grâce à une inscription obligatoire. Par exemple, Chamonix a instauré une règle : un seul meublé par personne physique, ce qui permet de limiter le nombre de meublés de tourisme.

Enfin, une troisième mesure a été votée concernant la fiscalité. Jusqu'à présent, il était fiscalement plus avantageux de louer à la semaine qu'à l'année, ce qui était une aberration. Désormais, la fiscalité est la même pour la location à l'année et à la semaine, afin d'inciter les propriétaires à louer à l'année.

P.E. – Cette loi a été initiée en 2022. N'aurait-on pas pu aller plus vite ?

X. R. – C'est l'instabilité politique qui a ralenti le processus. Déjà en 2022, il n'y avait pas de majorité franche. Avec la dissolution de 2024, on s'est retrouvé avec une Assemblée nationale divisée en trois blocs. On doit désormais composer avec des lois de compromis. Normalement, une loi comme celle-ci, qui faisait consensus, aurait pu être adoptée beaucoup plus rapidement.

P.E. – Est-ce que l'ANEM a prévu ou a déjà rencontré la nouvelle ministre du Logement ? Y a-t-il des discussions spécifiques en cours ?

X. R. – Les rendez-vous avec les ministères sont calés et vont reprendre. Le gouvernement est tout nouveau et il reste encore beaucoup de sujets à traiter concernant la montagne. La difficulté de nos territoires montagnards, c'est qu'à Paris, on ne comprend pas toujours comment ils fonctionnent. C'est pourquoi nous avons besoin de plus en plus d'expérimentations. Nous demandons au gouvernement : "Laissez-nous expérimenter sur nos territoires de montagne. Si ça fonctionne, on le duplique, sinon, on abandonne." Il faut vraiment avoir le droit à cette différenciation. Cependant, ce n'est pas évident d'obtenir ce droit depuis Paris.

P.E. – Un dispositif comme le Pinel a-t-il été bénéfique aux collectivités membres de l'ANEM ?

X. R. – Le dispositif Pinel est en train de s'éteindre. Il était très efficace, car il permettait de dynamiser la construction de logements dans certaines communes. Cependant, pour être éligible au Pinel, il fallait répondre à certains critères de revenus et de zonage. Beaucoup de communes en montagne n'étaient pas classées en zones A ou A+ qui permettaient de bénéficier du dispositif. Elles étaient souvent en zone B1 ou B2, et l'État ne voulait pas élargir ces zones.

P.E. – La fédération française du bâtiment demande, faute d'avoir eu le temps suffisant pour élaborer et mettre en place un autre dispositif, une prorogation du Pinel...

X. R. – Oui, beaucoup de promoteurs demandent aujourd'hui son retour. C'était un dispositif efficace pour la construction, mais le crédit d'impôt accordé dans le cadre de la loi Pinel représentait un coût important pour l'État. C'est pour cette raison qu'il a été arrêté, car l'État considérait qu'il coûtait plus cher que ce qu'il rapportait en matière de production de logements. Et dans un contexte où l'État doit faire des économies, je ne pense pas qu'il sera relancé, sauf peut-être dans des cas très spécifiques. Mais pour le commun des mortels, il est peu probable qu'on le revoit bientôt.

P.E. – Vous avez l'habitude d'organiser des moments de concertations concitoyens sur des sujets comme le logement. Comment cela fonctionne-t-il ?

X. R. – J'ai en effet mis en place les concertations juste après l'élection de 2022. Au début, j'espérais mobiliser une cinquantaine de personnes. Aujourd'hui, nous sommes à plus de 320 membres dans le Conseil citoyen. Je l'utilise souvent sur des sujets comme le logement. C'est une forme de démocratie participative ; ça prend du temps, mais ça marche. Elle permet un lien encore plus direct entre ce que vivent les citoyens et la traduction politique.

P.E. – Sur la mobilisation citoyenne spécifique au logement. De bonnes idées sont-elles ressorties de cette démarche ?

X. R. – Sur le logement, nous avons ouvert les discussions à tous. Beaucoup d'idées intéressantes ont émergé, même si certaines ne relèvent pas du législatif mais plutôt du réglementaire, et donc des communes. Parfois, il suffit de simples arrêtés municipaux pour agir. Par exemple, la servitude de résidence principale, qui impose un certain pourcentage de logements en résidence principale, est une idée inspirée de la Suisse. Là-bas, lorsqu'un territoire atteint un certain pourcentage de résidences secondaires, il devient interdit d'en construire davantage. Cette approche a été reprise par des citoyens et nous l'avons traduite en propositions législatives.

P.E. – Est-ce qu'on peut imaginer, dans le cadre des JO, un volet logement comme cela a été fait à Saint-Ouen en région parisienne ?

X. R. – On veut bien sûr que ces JO 2030 soit un coup de boost. La difficulté, c'est qu'avec l'instabilité politique, et bien que des garanties aient été prises pour les JO, nous attendons toujours que le budget soit voté. Sans lui, il n'y a pas d'organisation officielle. Je vous rassure, tout le monde travaille dessus, mais rien n'est encore acté officiellement. Nous n'avons donc pas une connaissance approfondie du projet JO pour le moment. ■

Logement en montagne : un équilibre à trouver

Les élus de l'ANEM alertent depuis longtemps sur les difficultés croissantes pour les habitants et les saisonniers à se loger. Entre la pression des résidences secondaires, la nécessaire régulation des meublés touristiques et les défis de la rénovation énergétique, les solutions doivent être adaptées à chaque territoire.

Frédérique Espagnac, Sénatrice des Pyrénées-Atlantiques, Conseillère régionale de Nouvelle-Aquitaine et Secrétaire générale de l'ANEM revient sur ces enjeux et sur l'impact des récentes évolutions législatives.



Frédérique Espagnac,
Sénatrice des Pyrénées-Atlantiques,
conseillère régionale
de Nouvelle-Aquitaine
et Secrétaire générale de l'ANEM

Paroles d'élus – La question du logement est-elle au cœur des préoccupations des élus de l'ANEM ?

Frédérique Espagnac – Le logement est un enjeu majeur aujourd'hui pour les territoires de montagne. On constate aujourd'hui une attrition sur le logement permanent, notamment pour les personnes qui vivent et travaillent en montagne. Nous avons des spécificités sur ce point. Je pense aussi aux saisonniers qui jouent un rôle majeur en montagne. La question du logement est donc aussi importante pour eux.

P.E. – Qui, selon vous, est le plus touché par la crise du logement ?

F. E. – La première problématique concerne évidemment le logement des personnes qui vivent au quotidien en montagne, et notamment les nouvelles générations. Beaucoup de jeunes souhaitent aujourd'hui vivre et travailler dans leur région d'origine. Ils font le choix amoureux des territoires de montagne et veulent y bâtir leur vie. Or, les résidences secondaires font grimper les prix des logements, qui sont, pour la plupart, à rénover et souvent en mauvais état. Résultat : ces habitations deviennent inaccessibles pour les jeunes qui souhaiteraient s'installer ou rester dans les communes où ils ont grandi.

P.E. – On a vu une dynamique législative autour du logement au printemps, bousculée par la dissolution de l'Assemblée Nationale. Qu'est-ce qui en ressort aujourd'hui ?

F. E. – L'instabilité a gelé beaucoup de choses. Néanmoins, une mission parlementaire sur la réforme de fiscalité locative a été mise en place afin d'étudier plus précisément les impacts de celle-ci. Cette démarche a débouché sur la Loi du 19 novembre dernier, renforçant les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. C'est une question essentielle, notamment dans les territoires tendus, que ce soit sur le littoral mais aussi en montagne. L'enjeu est de trouver un équilibre avec l'activité touristique. Cette loi portant sur la régulation des locations de type Airbnb est décisive et importante. Mais attention, il ne faut pas sacrifier la montagne dans ces discussions.

P.E. – Y a-t-il un consensus entre les différentes parties ?

F. E. – On ne va pas se mentir : il n'y a pas de consensus réel, même s'il peut y avoir une apparence de consensus selon les territoires. Pourquoi ? Parce que la problématique du littoral Atlantique, par exemple, n'est pas du tout la même que celle des Alpes-de-Provence ou des stations de ski. Il faut donc des propositions adaptées et pragmatiques, tout en donnant du pouvoir aux maires et aux intercommunalités, car c'est à leur niveau que les décisions doivent être prises.

P.E. – Cette loi vient-elle aussi régler des inégalités entre logement de longue durée et locations de type Airbnb ?

F. E. – En effet, la loi soumet les meublés de tourisme au diagnostic de performance énergétique (DPE). Pourquoi ? Afin d'éviter un phénomène d'éviction du logement locatif permanent au profit de la location meublée touristique, qui échappe actuellement à ces règles.

P.E. – La rénovation des logements en territoire de Montagne a-t-elle du retard ?

F. E. – De nombreux logements sont aujourd'hui encore des passoires thermiques, qu'il s'agisse de résidences principales ou de copropriétés situées sur les pistes de ski. Ces appartements sont exclusivement destinés à la location saisonnière. La rénovation énergétique est donc un vrai sujet, notamment pour aider les propriétaires. Souvent, ces logements sont en copropriété avec des conditions très complexes qui rendent difficile la rénovation, en raison des coûts engendrés pour chaque propriétaire. C'est un enjeu majeur qui devra être traité spécifiquement pour la montagne. D'autant que nous sommes aussi dans une phase de réflexion sur la planification du logement en montagne. La question du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) va se poser. Doit-on préserver du foncier pour construire des logements à l'année afin de permettre aux populations locales de se loger à des prix acceptables ? C'est un débat crucial !

P.E. – Donner un nouvel élan à la décentralisation était un des enjeux donnés à la Mission d'Éric Woerth. Avec la rigueur budgétaire attendue, risque-t-on de tout recentraliser ?

F. E. – Pas forcément. On peut considérer que, dans un cas, on recentralise pour ponctionner certains crédits. Mais il est aussi possible d'avoir une décentralisation sans les financements nécessaires, ce qui mettrait encore plus en difficulté les collectivités. C'est un danger. Il ne faut pas seulement voir une menace dans la centralisation, car une décentralisation sans moyens serait tout aussi problématique. ■

Focus sur la Corse

Face à une explosion des prix de l'immobilier, qui fragilise le droit au logement des résidents permanents, la Corse se retrouve à un carrefour décisif. Entre la pression spéculative sur le littoral, la nécessité de revitaliser les communes rurales et les enjeux du ZAN, Jean-Félix Acquaviva plaide pour une approche territorialisée et adaptée aux spécificités de l'île.

Jean-Félix Acquaviva,
ancien Député
et Conseiller à l'Assemblée
de Corse

Paroles d'élus – La difficulté à pouvoir se loger est un vrai problème pour les Corses. De combien ont progressé les prix de l'immobilier ces dernières années ?

Jean-Félix Acquaviva – Dans certaines communes de Corse, les prix de l'immobilier ont augmenté de 250 à 400 % en dix ans. La moyenne régionale corse est de +136 %, contre +65 % en France continentale.

P. E. – Lors du dernier congrès de l'ANEM, vous êtes intervenus sur la capacité d'aménagement des élus et notamment les questions liées au ZAN. Y a-t-il des réalités différentes au sein même de la Corse ?

J.-F. A. – Dans le cas de la Corse, nous constatons deux réalités. D'une part, 34 communes concentrent 80 % des transactions immobilières, avec une très forte croissance du prix de l'immobilier, bien plus élevée qu'ailleurs en France continentale. Cela crée une altération du droit au logement des résidents permanents. Dans ces zones-là, des extensions urbaines ont été réalisées sous le régime du RNU, avec 70 à 80 % de résidences secondaires, au détriment des communes rurales de montagne. D'autre part, les 300 autres communes, qui, elles, se verraient contraintes, avec le ZAN dans leur constructibilité alors qu'il est nécessaire d'y localiser de l'emploi, de l'activité productive et des résidents.

P. E. – Quels enseignements peut-on en tirer ?

J.-F. A. – Cette réalité nous impose d'avoir un ZAN qui fasse maigrir les zones d'urbanisation débridée et spéculative, au profit d'une solidarité territoriale tournée vers la montagne. Ce débat ne peut avoir lieu qu'à l'échelle de la Corse et de son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADDUC), à travers sa révision et cette péréquation.

P. E. – Le même raisonnement s'applique-t-il aux meublés touristiques ?

J.-F. A. – En effet, pour moi, Airbnb, lorsqu'il est utilisé comme levier de rentabilité pour des opérations spéculatives de promotion immobilière en résidences secondaires sur le littoral – notamment dans les 34 communes évoquées – pose problème. Il faut en éviter la défiscalisation, car cela génère de la plus-value et alimente la spéculation. En revanche, lorsqu'il s'agit de gîtes de France, situés dans des zones bien identifiées où il y a une nécessité d'agritourisme, où un agriculteur se diversifie, ou encore dans des territoires où l'offre touristique est insuffisante, alors la défiscalisation doit être maintenue. Ce débat a été difficile dans le cadre de la loi générale, et nous n'avons pas pu aboutir à un zonage différencié permettant d'adapter les règles selon les territoires, notamment à cause des blocages du ministère des Finances. C'est un mal français contre lequel l'ANEM doit agir, en défendant une approche territorialisée. Sinon, nous continuerons à subir des décisions uniformes, prises à Paris, qui ignorent les réalités locales.

P. E. – Vous évoquez une forme de péréquation entre les territoires en matière de constructibilité, est-ce que cela signifie qu'il y a, aujourd'hui, une maturité politique en Corse sur ce sujet ?

J.-F. A. – Attention, ce sera un débat de société en Corse ! Tout le monde ne partage pas mon point de vue. Il existe un fait majoritaire au sein de la majorité territoriale et du comité de massif que je représente, mais il y a aussi des oppositions. Il s'agit d'intérêts contradictoires qui s'affrontent. La vraie question est de savoir débattre au bon moment, lorsqu'un seuil critique est atteint et que l'intérêt général est en jeu. Si l'on appliquait le ZAN à l'échelle communale, avec une règle des 50 % tous les dix ans, cela reviendrait à donner un avantage à ceux qui ont spéculé et à condamner la montagne à l'inertie.

C'est pourquoi, en tant que massif Corse, nous nous opposons à cette approche et défendons une autre voie. À présent, il faut avoir la maturité d'ouvrir un débat contradictoire. Je suis persuadé qu'à l'échelle des communes, des intercommunalités et de la collectivité, une majorité forte se dégagera en faveur d'une solidarité territoriale inscrite dans la révision du PADDUC. ■



Logement : les maires ruraux demandent un plan marshall

Face à l'immense potentiel des territoires ruraux, souvent riches en logements à rénover ou à requalifier et en terrains constructibles, l'Association des Maires Ruraux de France (AMRF) tire la sonnette d'alarme. Ces espaces, loin d'être exploités à leur juste valeur, souffrent d'une concentration des moyens en zones urbaines denses. Avec 20 mesures concrètes et 6 axes de travail, l'AMRF a appelé l'été dernier à engager un véritable plan Marshall pour le logement rural.

Rénover le bâti existant

L'AMRF propose une stratégie claire pour lutter contre la vacance du patrimoine bâti. Elle préconise d'élargir l'application des procédures pour les biens sans maître et de réserver des logements pour les seniors précaires dans les zones rurales confrontées à un fort taux de vacance. Une meilleure communication sur les primes de réhabilitation des logements vacants est essentielle.

Pour le bâti agricole, artisanal ou industriel vacant, l'AMRF recommande d'étendre les autorisations de changement de destination aux friches industrielles et d'assouplir les règles de conversion du bâti agricole. Ces initiatives, soutenues par des partenariats entre maires et architectes, pourraient redonner vie à ces infrastructures. L'AMRF propose également des aides à la rénovation pour les logements locatifs communaux non sociaux et à la réhabilitation des bâtiments publics

Encourager les bailleurs sociaux en zones rurales

Pour développer l'offre de logements sociaux dans les campagnes, l'AMRF propose plusieurs mesures, notamment permettre aux communes rurales de participer aux contrats de mixité sociale et comptabiliser les besoins en logements sociaux sur plusieurs communes voisines. Des prêts à taux bonifié pour les acquisitions foncières et les opérations de viabilisation sont également préconisés pour soutenir les organismes en charge de ces projets.

Combattre la spéculation foncière

La lutte contre la spéculation foncière figure également parmi les priorités. L'AMRF demande que le bail réel solidaire soit exempté de tout zonage préétabli. Elle milite pour une taxe d'habitation sur les logements vacants progressive et pour une plus grande souplesse dans les taux des différentes taxes locales, afin de favoriser une utilisation optimale des ressources foncières.



Orienter les aides vers les zones rurales

Les aides à l'accession au logement et à la rénovation doivent être fléchées hors des zones tendues. Créer une définition légale de l'OPAH-Revitalisation rurale et intégrer l'AMRF au conseil d'administration de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) sont des mesures proposées. Un programme national pour financer les opérations de «rénovation du rural» pourrait donner une impulsion décisive.

Renforcer l'autonomie des maires

Les maires ruraux doivent être équipés pour relever les défis du logement. L'AMRF demande une modification des modalités de désignation des Autorités Organisatrices de l'Habitat pour garantir une plus grande autonomie communale. Elle souhaite également renforcer les établissements publics fonciers locaux, afin que chaque commune puisse s'appuyer sur ces outils stratégiques.

Une réflexion sur le droit de propriété

Enfin, l'AMRF propose une réflexion globale sur le droit de propriété en lien avec la raréfaction des ressources foncières. Le foncier pourrait être considéré comme un bien commun, appelant à une gestion responsable et partagée.

Un chantier pour l'avenir

Ce plan Marshall pour le logement rural ambitionne de transformer en profondeur la manière dont la France perçoit et gère ses territoires ruraux. Avec des mesures concrètes et un appel à l'action immédiate, l'AMRF souligne l'urgence de considérer ces territoires comme des atouts pour un développement équilibré du pays.

Rénover des anciennes habitations : un cas d'école aux Voivres

Non seulement la crise du logement ne touche pas que les grandes métropoles mais une partie des solutions se trouve peut-être dans les initiatives inspirantes des territoires ruraux. Le Président de l'AMRF, Michel Fournier est maire de Les Voivres depuis 1989. Dans un territoire rural reculé des Vosges, cette commune illustre comment l'innovation locale peut revitaliser un village. Loin des schémas préétablis, le patron des élus ruraux a orchestré un repeuplement progressif en réhabilitant des fermes abandonnées pour accueillir de nouveaux habitants. Cette stratégie, axée sur la rénovation et l'accueil, a favorisé l'installation de nombreux nouveaux habitants. La genèse du projet repose sur une problématique cruciale : le maintien de l'école, essentielle à la vie communautaire.



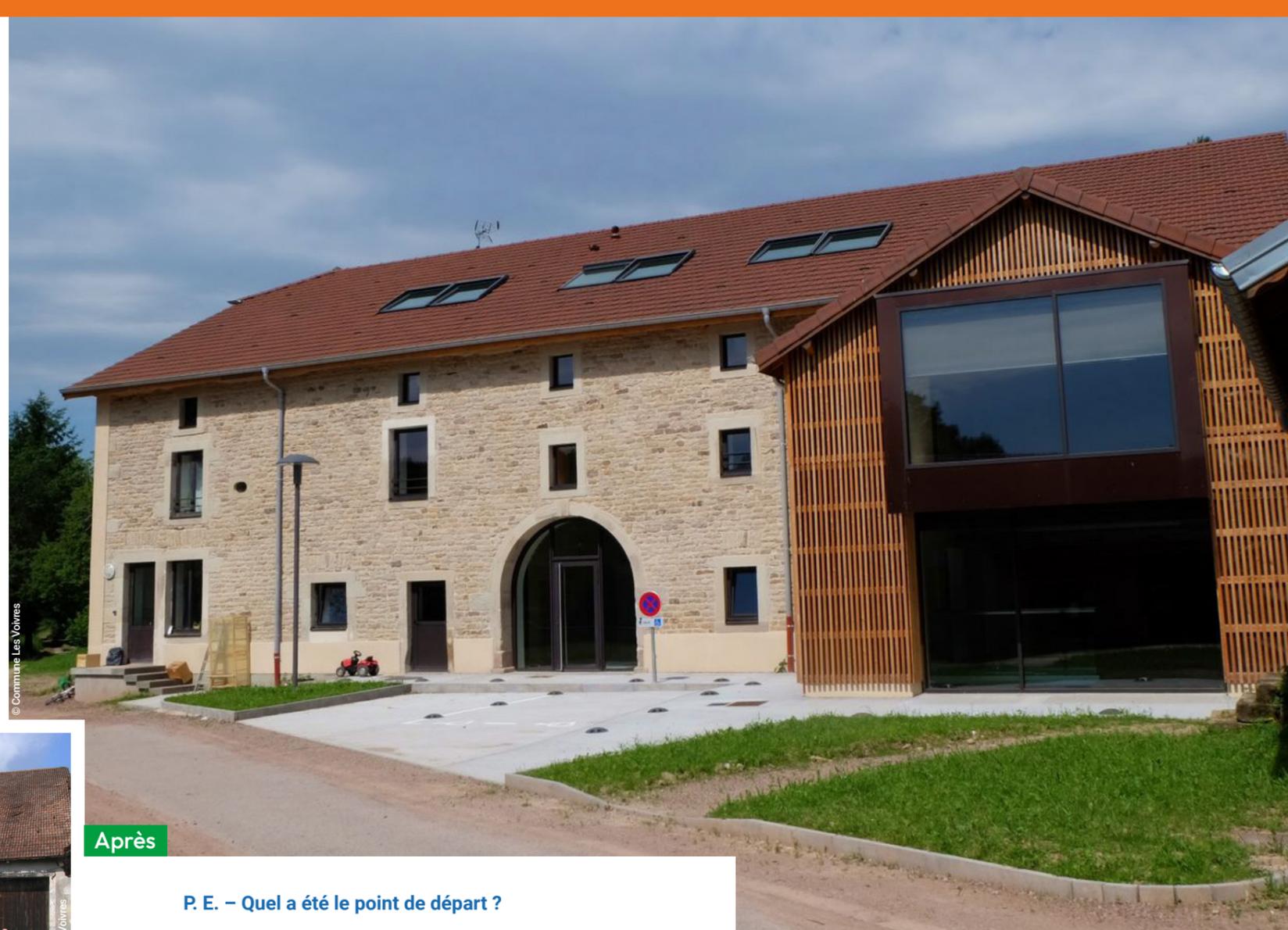
Michel Fournier
Maire de Les Voivres



Paroles d'élus – Pouvez-vous nous présenter votre collectivité ?

Michel Fournier – La commune de Les Voivres se situe dans les Vosges. C'est un territoire essentiellement composé d'étangs, de forêts, etc., et qui est très, très rural. Quand on parle de plusieurs ruralités, et bien, nous, nous sommes dans une ruralité assez éloignée d'un centre, qu'il s'agisse d'Épinal ou d'un autre, à environ 25 à 30 km. C'est une commune de 300 habitants qui a la particularité, depuis que je suis maire, d'être passée de 200 à 330 habitants grâce à des actions entreprises au niveau communal.

On pourrait presque parler de repeuplement, grâce à la réhabilitation de plusieurs fermes rachetées par la commune et proposées en location-vente pour attirer de nouveaux habitants. Aujourd'hui, c'est une commune très vivante, avec beaucoup de nouveaux habitants par rapport à l'origine. Moi-même, je vis dans cette commune depuis un peu plus de 40 ans.



Après

P. E. – Quel a été le point de départ ?

M. F. – L'origine de cette démarche remonte à la suppression des classes au sein de l'école, un drame qui a entraîné une réaction. Cette réaction consistait à faire venir de nouveaux habitants, notamment des familles avec enfants. Mais ces nouveaux arrivants devaient être logés. La commune a donc racheté des corps de ferme en très mauvais état. Avec des entreprises locales ou grâce à un chantier d'insertion créé en 1990, nous avons réhabilité ces fermes pour les mettre à disposition des familles. Cette première étape a permis le maintien de l'école et a généré une dynamique autour de celle-ci.

P. E. – D'autres étapes décisives ont-elles suivi ?

M. F. – En effet, d'autres questions se sont posées ensuite, notamment sur l'activité économique et l'emploi. Cela a mené à l'acquisition d'un étang remarquable et d'un corps de ferme, où nous avons créé un centre d'éducation à l'environnement. Nous avons procédé de manière particulière en créant une société civile immobilière (SCI) pour effectuer l'achat. La SCI a ensuite transféré le bien à la commune sous forme de bail emphytéotique de longue durée. Il y a plus de vingt ans, on ne parlait pas encore de démocratie participative ou de financement participatif, mais nous avons agi dans cet esprit.

Dans la continuité, une zone d'activité a été créée, avec une première puis une deuxième entreprise. Une communauté de communes s'est ensuite formée, et j'en suis devenu président. Avec cette communauté, nous avons finalisé plusieurs projets, dont une couveuse d'entreprises liée à la filière bois, en partenariat avec le pays d'Épinal. Parmi les entreprises issues de cette couveuse, certaines ont été créées par des jeunes formés à l'École Nationale Supérieure des Technologies et Industries du Bois (ENSTIB). Nous avons pu leur fournir un bâtiment adapté, repris par la communauté de communes du Val de Vologne. Aujourd'hui, cette entreprise génère une vingtaine d'emplois dans des activités telles que la fabrication de vélos en bambou, de lunettes en bois et de skateboards.

P. E. – Quel est le rôle de votre association ?

M. F. – Le rôle de l'AMRF est d'effectuer des constats et de faire entendre la voix des territoires ruraux, souvent perçus comme un boulet par certains décideurs nationaux. Il est important de démontrer que la ruralité représente une opportunité, une proximité, et une source d'innovation. Les élus ruraux doivent valoriser leurs ressources, parfois limitées, et s'affirmer comme des partenaires essentiels. ■

Saint-Viaud : mise sur l'habitat intermédiaire pour un village plus inclusif



Direction maintenant le département de la Loire-Atlantique, à Saint-Viaud plus précisément, pour y découvrir la un projet de l'habitat intermédiaire. De quoi s'agit-il ? Il s'agit d'un type d'habitat situé entre la maison individuelle et l'appartement en immeuble collectif, qui offre une alternative aux lotissements traditionnels. Regroupés en petits ensembles de moins de vingt logements, ces habitats combinent les avantages du logement individuel – accès privatif, espace extérieur et intimité préservée – avec une mutualisation des coûts grâce à la réduction des parties communes.

À Saint-Viaud, un projet ambitieux alliant mixité et proximité a vu le jour ces dernières années, créant au passage un cercle vertueux de redynamisation du territoire. Avec la construction de 28 logements sociaux destinés aux jeunes travailleurs, aux familles et aux seniors, ainsi que la création d'un pôle santé, la municipalité répond en effet à un besoin croissant d'habitats adaptés. Dans la Zac du Petit-Bois, à proximité du pôle commercial, 15 pavillons de plain-pied ont déjà vu le jour, offrant une solution de logement privilégiée aux habitants de plus de 60 ans.



Roch Cheraud,
Maire de Saint-Viaud

Paroles d'élus – Quelle est la genèse de ce projet d'habitat intermédiaire ?

Roch Cheraud – La genèse de ce projet est un sursaut collectif. À l'été 2013, la fermeture de la supérette a entraîné une forte mobilisation des habitants, aboutissant à une pétition. Le petit groupe à l'origine de la pétition a monté une liste pour les élections. Nous nous sommes donc lancés en quatrième vitesse, à 15 jours de la fin des dépôts de candidature, en montant un programme avec une équipe qui ne se connaissait pas forcément.

P. E. – Professionnellement, avez-vous déjà une expérience dans le logement ou les nouvelles formes d'habitats ?

R. C. – Non, je travaillais à la Caisse d'Épargne en tant que chargé d'économie sociale et solidaire. Mais j'accompagnais les associations de Loire-Atlantique, notamment dans la gestion des EHPAD, des maisons de retraite associatives et des structures pour personnes handicapées. J'avais déjà découvert des structures appelées MARPA (Maisons d'Accueil Rurales pour Personnes Âgées), qui sont des mini-maisons de retraite de 15 lits, avec une présence médicale.

P. E. – La forme de votre projet d'habitat a-t-elle beaucoup évolué ?

R. C. – En effet, lorsque nous nous sommes rapprochés de l'ARS, ils nous ont dit que ce n'était plus dans l'air du temps, qu'ils n'en faisaient plus. Il y avait une commune aux alentours où le maire, qui était aussi directeur d'une maison de retraite, avait mis en place un modèle intéressant : une quinzaine de petits logements de plain-pied, situés en centre-bourg, réservés aux personnes âgées. Nous avons trouvé que c'était une bonne idée et nous avons décidé de nous en inspirer.

P. E. – Une des particularités dans votre commune est d'avoir lié la problématique du logement à celle de la santé ?

R. C. – Oui, car très vite, la question des soins est apparue comme essentielle : si nous voulions maintenir les personnes âgées en résidence autonomie, il fallait qu'elles aient une offre de soins à proximité. À l'époque, nous n'avions qu'un médecin libéral et un dentiste, ainsi qu'une structure associative de soins infirmiers qui avait pris la suite des religieuses dans les années 70. Nous avons donc décidé de créer un pôle de santé de proximité, situé juste à côté des petites maisons de plain-pied.

P. E. – Avez-vous pu accueillir de nouveaux praticiens ?

R. C. – Oui, la situation des professionnels de santé s'est améliorée. De jeunes kinés et infirmiers libéraux sont venus nous voir, ainsi qu'une ostéopathe. Nous leur avons temporairement mis à disposition l'ancien local de La Poste, à un loyer modéré, pour qu'ils puissent s'implanter et se constituer une patientèle.

P. E. – Quelles sont les autres caractéristiques qui ont conduit le travail de votre équipe municipale ?

R. C. – Nous voulions créer un lieu de rencontre et de convivialité. C'est pourquoi, nous avons aussi imaginé un petit village avec une place centrale, des bancs, des tables pour pique-niquer et des jeux pour enfants afin que les petits-enfants puissent venir voir leurs grands-parents dans un cadre agréable. Parallèlement, un pôle commercial a été réalisé et a entraîné une dynamique.

P. E. – Réserver certains logements aux jeunes a-t-il été un pari ?

R. C. – Non, car j'étais certain de l'intérêt. À ce moment-là, j'étais en charge du développement économique au sein de la communauté de communes et, dans mon activité professionnelle, j'avais suivi la création de foyers de jeunes travailleurs en zone rurale. Or, dans notre secteur, il n'existait rien de tel. Les employeurs nous disaient qu'ils avaient du mal à recruter parce qu'il n'y avait pas de logements pour les jeunes. Nous avons donc décidé d'intégrer cette problématique à notre projet. Nous avons eu la chance d'avoir le soutien du président d'Adelis, une grande structure de foyers de jeunes travailleurs basée à Nantes, qui habitait lui-même dans notre commune. Nous avons travaillé avec eux et cela a pris près de cinq ans pour aboutir.

P. E. – Comment avez-vous réglé la question du financement ?

R. C. – Nous avons une chance : nous disposions du foncier nécessaire. Le PLU nous le permettait et nous avons réussi à adapter le projet en conséquence. Mais il nous fallait trouver un bailleur social pour garantir des loyers modérés et permettre aux résidents de bénéficier des aides au logement. Nous avons alors lancé un appel d'offres, qui s'est révélé infructueux. Heureusement, nous avons reçu une lettre d'intention d'un bailleur social basé à Saint-Nazaire. Nous avons reçu 290 000 € du département, qui a vu l'intérêt du projet et a souhaité le soutenir.

P. E. – Quelles leçons tirer de cette expérience ?

R. C. – Ce fut un projet de longue haleine, qui a nécessité du temps et une forte implication. Nous avons fait le choix d'être accompagnés par un cabinet spécialisé, car une commune de 2 500 habitants n'a pas toujours les ressources internes nécessaires pour monter un tel projet. Ce projet montre que lorsqu'une commune a une vision claire et qu'elle implique la population et les partenaires, elle peut mener des projets ambitieux, même avec des moyens limités. Il faut croire en ses idées et être prêt à les défendre.



Crise du logement : un appel à la mobilisation locale et nationale.

Alors que la crise du logement touche durement l'ensemble des territoires français, l'association Villes de France alerte depuis longtemps les différents gouvernements successifs. Elle insiste sur l'urgence de mobiliser l'expertise des acteurs locaux et de co-construire des solutions avec le gouvernement. Cette approche collaborative, considérée comme le pilier d'une politique efficace, est essentielle pour répondre à des besoins variés et souvent spécifiques. Elle a donné lieu, au printemps dernier, à la publication d'un ensemble de propositions.

“Chaque territoire a ses spécificités et ses besoins propres”, rappelle Villes de France, plaidant pour une déclinaison locale des grandes orientations nationales. L'association appelle aussi à créer des dispositifs d'observation et d'évaluation pour mieux cerner les réalités du terrain et agir en conséquence.

• Porter une réponse pragmatique

Avec 1 000 villes membres et 390 intercommunalités, Villes de France représente pas moins de 32 millions d'habitants. De cette présence, aux 4 coins de notre pays, elle en a tiré une série de propositions pour répondre à la crise du logement, notamment :

“Simplifier les procédures administratives” en réduisant à un mois les délais de recours pour les autorisations d'urbanisme et en instaurant des rendez-vous de conciliation obligatoires.

“Accélérer les projets d'aménagement” en mettant en place des plannings contractuels, à l'image des pratiques adoptées pour les Jeux Olympiques de 2024.

“Encourager la reconversion des bureaux vacants en logements”, un levier encore trop peu exploité face à la crise actuelle.

“Développer l'offre pour les étudiants et les seniors”, tout en rénovant le parc existant, notamment via le dispositif 'MaPrimeRénov'.

En parallèle, l'association insiste sur la nécessité de renforcer les équilibres financiers des bailleurs sociaux. Elle propose la suppression de la réduction de loyer de solidarité (RLS), dont l'impact freine les investissements dans le logement social.

• Renforcer le rôle des intercommunalités

L'échelon intercommunal est essentiel pour une politique de l'habitat efficace. Villes de France préconise de renforcer les missions des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et de leur donner les moyens financiers et réglementaires d'agir. Parmi les pistes évoquées :

“Adapter les zonages locaux” afin d'orienter les investissements vers les territoires où les besoins sont les plus urgents.

“Mettre en place un bailleur social unique par territoire”, garant d'une stratégie cohérente.

“Lancer un plan logement contractuel” entre l'État et les EPCI, avec des objectifs partagés pour la construction et la rénovation.

• Un enjeu de mixité sociale et de transition énergétique

Au-delà de la construction, l'association milite pour une mixité sociale accrue, évitant la concentration des fragilités dans certains quartiers. Elle appelle à favoriser l'accession à la propriété pour les primo-accédants, notamment via un assouplissement du prêt à taux zéro. Enfin, Villes de France rappelle l'importance des transitions énergétiques, invitant à intensifier les efforts pour rénover des logements sobres en énergie.



Éric Straumann,
Maire de Colmar

P.E. – Quel est selon vous la priorité ?

É. S. – Il y a une demande récurrente : les conditions d'accès, auprès de l'État, pour les néos accédants à la propriété. C'est quelque chose qui, on le sait, fonctionne.

P.E. – Construire davantage de logements ne fait pas toujours l'unanimité chez les habitants déjà installés. Le logement sera-t-il une question de la prochaine campagne municipale ?

É. S. – Oui, forcément. À Colmar, un quartier en périphérie sud a connu par exemple une forte densification ces dernières années. Les habitants sont très réservés à l'idée d'avoir plus de voisins. C'est un phénomène assez général dans les villes : le refus de l'urbanisation. Ce phénomène est présent à Strasbourg comme à Colmar, alors même que la demande de logements n'a jamais été aussi forte.

P.E. – On entend souvent l'expression de "Maire bâtisseur". Est-ce une expression dans laquelle vous vous retrouvez ?

É. S. – C'est par la force des choses qu'on devient bâtisseur. Ce n'est pas une vocation. Aujourd'hui, je ne suis pas certain que les bâtisseurs soient encore populaires... Ma philosophie est de ne pas forcer les choses. Je ne cherche pas à construire coûte que coûte. Plutôt que la notion de bâtisseur, ce qui m'importe, c'est d'anticiper des problématiques comme celle par exemple du stationnement. Concrètement, nous avons refusé des permis faute de places de stationnement suffisantes. Les habitants ont besoin de voitures. On constate souvent après construction que chaque membre du foyer possède un véhicule. Et ça pose des problèmes, notamment en termes de stationnement. ■

Paroles d'élus – Comment se matérialise la crise du logement dans votre collectivité ?

Éric Straumann – Nous observons ici une baisse de 20 à 30% de la construction de logements neufs. Cette situation est principalement due à la difficulté d'accès au crédit, comme me le rapportent les promoteurs. Le coût du foncier, également très élevé chez nous, constitue un autre frein. J'ai néanmoins le sentiment d'une reprise encore fébrile. Je pense notamment à un programme emblématique, resté à l'arrêt pendant 7 ou 8 ans, mais qui reprend aujourd'hui.

P.E. – Pouvez-vous nous donner quelques chiffres représentatifs sur le secteur du logement à Colmar ?

É. S. – L'agglomération compte environ 8 000 demandes de logement pour une population de 110 000 habitants. La ville de Colmar compte 68 000 habitants et l'agglomération 115 000. C'est assez lourd, car on a deux ou trois communes qui sont carencées. Et donc, on crée des logements plutôt dans ces communes-là. Colmar, en revanche, n'est pas carencée et dispose aujourd'hui de 30% de logements sociaux.



David Marti,
Maire du Creusot

Paroles d'élus : Comment décririez-vous la situation actuelle du logement dans les villes moyennes comme votre ville ?

David Marti – La situation varie selon les villes moyennes : elles ne sont pas toutes logées à la même enseigne en matière de logement. Vous avez des villes moyennes qui sont touchées par la pénurie de logements, notamment celles qui sont proches des métropoles, où forcément il y a un déport vers les villes moyennes autour des métropoles. Puis, vous avez d'autres catégories de villes moyennes qui, elles, n'ont pas la problématique de logement tendu, comme on dit, mais plutôt de logement de qualité, à la fois dans le logement social – mais surtout dans le logement privé. C'est le cas chez nous, par exemple. L'attractivité des villes moyennes pose une véritable problématique de logement. Un travail important doit être mené dans ces territoires, avec un soutien accru, notamment dans le cadre de la réindustrialisation. Car qui dit réindustrialisation, dit création d'emplois, et qui dit création d'emplois, dit nouveaux habitants à la recherche de logements.

P. E. – Quels sont les défis auxquels vous êtes confronté sur cette thématique du logement ?

D. M. – Le défi, c'est de trouver aujourd'hui, dans le contexte actuel, des porteurs de projets capables de sortir des logements dans un délai assez court, mais aussi à des prix accessibles. Le vrai défi est là, car la vérité d'hier n'est pas celle d'aujourd'hui. Avant, les villes moyennes bénéficiaient d'un attrait grâce à un coût de construction moins élevé, mais ce n'est plus le cas aujourd'hui. L'évolution des normes, l'inflation, et surtout la hausse des coûts des matériaux font que l'équilibre financier pour le porteur de projet est donc beaucoup plus compliqué.

P. E. – Les dispositifs Pinel et Denormandie ont-ils été bénéfiques pour les villes membres de votre association ?

D. M. – Oui, certaines villes de l'association ont pu bénéficier du Pinel. L'impact de ces dispositifs varie selon les zones géographiques et les spécificités locales. Action Cœur de Ville vient corriger un peu cette situation, car les villes qui n'en bénéficiaient pas auparavant peuvent désormais y avoir accès, notamment via une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), leur permettant de tirer parti du dispositif Denormandie. C'est un levier fiscal intéressant pour attirer les porteurs de projets.

P. E. – Pour reprendre l'expression de «boîte à outils», certains territoires se sont dotés de foncières. Est-ce que cela fonctionne bien ou est-ce encore à la marge ?

D. M. – Il est peut-être un peu tôt pour tirer un bilan global sur les foncières, mais je pense qu'elles peuvent être un outil efficace, à condition que le montage soit bien pensé. Ces foncières ne doivent pas être de simples coquilles vides, mais disposer d'actionnaires ayant les moyens d'agir rapidement.

P. E. – L'année dernière, le logement était déjà un sujet majeur lors des vœux de l'association. Quelles initiatives concrètes ont été mises en place localement ou au sein de Villes de France ?

D. M. – Nous avons plaidé auprès des ministères précédents pour plus de flexibilité en matière de logement intermédiaire. Les villes de notre strate ont un réel besoin de logements intermédiaires pour les classes moyennes. Un autre axe important est d'adapter les lois aux réalités des territoires. Tous les territoires sont différents, et il faut leur donner une marge de manœuvre.

P. E. – Comment voyez-vous la situation dans 10 ans ? Êtes-vous inquiet ou optimiste ?

D. M. – Je veux rester optimiste, mais en tant qu' élu territorial, je me rends compte que la situation est très difficile. Il est essentiel d'éviter un point de rupture susceptible d'engendrer une défiance généralisée et des réactions extrêmes. Tous les acteurs – gouvernement, élus locaux – doivent travailler ensemble pour garantir un accès équitable au logement, à l'emploi, à la santé et à l'éducation. ■

Focus sur Lamentin en Guadeloupe

Avec un déficit de logements important, la Guadeloupe fait face à une crise qui ne se limite pas aux seules questions de financement.

Pour Jocelyn Sapatille, maire du Lamentin, le problème réside avant tout dans une absence de coordination et de vision globale des projets d'aménagement. L' élu plaide pour une meilleure prise en compte des spécificités locales mais aussi pour une plus grande autonomie des élus et une refonte des méthodes de mise en œuvre. Au-delà de l'urgence du mal-logement, c'est toute la question de la gouvernance territoriale qui est posée.



Jocelyn Sapatille,
Maire du Lamentin

Paroles d'élus – Pouvez-vous donner quelques chiffres sur la crise du logement en Guadeloupe ?

Jocelyn Sapatille – On estime qu'il manque 30 000 logements. Rappelons que la population est de 380 000 habitants. L'état des lieux est alarmant. Côté logement social, Lamentin est déjà bien au-dessus des quotas. Concrètement, nous sommes à 35 % alors que la loi est à 25 %. Pour autant, le mal-logement est une réalité et les demandes sont toujours aussi nombreuses.

P. E. – Quels en sont les causes selon vous ?

J. S. – La crise du logement repose sur plein de facteurs différents. Forcément, la situation dans des zones tendues n'est pas la même que dans des zones, par exemple, industrielles où on a besoin de logements pour l'emploi. Chez nous, ce n'est pas l'argent qui manque. Ce qui manque, c'est une bonne méthode. L'argent repart, car la façon de conceptualiser les choses n'est pas adaptée. En Guadeloupe, les financements existent, mais il y a une politique de mise en œuvre qui n'est pas cohérente. Les projets n'arrivent pas à aboutir parce que ces projets nécessitent des compétences qui sont transversales : construire des logements, c'est aussi avoir les réseaux, le réseau d'assainissement, le réseau d'eau, avoir les commerces à proximité, avoir les écoles. En fait, une cohérence d'habiter le territoire, d'habiter l'espace.

P. E. – La question du logement est donc bien plus large et structurelle ?

J. S. – En effet, il ne s'agit pas seulement de se loger, mais bien habiter l'espace. Cette cohérence-là n'est pas mise en œuvre. Le maire est le seul qui puisse rappeler la nécessité, et bien, quand on porte un projet, de le voir de manière globale et dans tous ses aspects. Si la méthode n'est pas bonne aujourd'hui, c'est parce qu'un acteur essentiel est absent du processus. Le maire doit être remis au centre du dispositif.

P. E. – C'est le message central de votre livre dans lequel il est aussi question de logement...

J. S. – En effet, je lui ai donné pour titre Réinventer la confiance. Dedans, je finis en expliquant que le maire reste celui qui peut sauver, quelque part, la République, puisqu'il incarne d'une certaine manière cette idée de confiance.



P. E. – Qu'est-ce qui vous a poussé à faire cette démarche, à écrire ce livre ?

J. S. – C'était important dans la mesure où, aujourd'hui, on constate qu'il y a un bashing contre les élites et contre les élus, et qu'il y a une érosion de la confiance. Pour construire notre société, il est essentiel de retrouver cette confiance, d'où le thème Réinventer la confiance. Parce que dire "retrouver la confiance" ce n'est pas suffisant, puisque les bases historiques, les bases que nous avons connues, pour reconstruire cette confiance, méritent certainement d'être revues, puisque notre société est en mutation. C'est une contribution, c'est une proposition. Ce n'est pas la seule solution, mais il y a des pistes là-dedans qui sont des pistes en termes de politique publique, surtout vers les petites communes, vers les zones rurales, vers les zones, on va dire, qui sont en dehors de Paris. On doit trouver des solutions. En dehors de Paris, on en trouve beaucoup...

P. E. – Quel est aujourd'hui votre quotidien comme maire sur cette question du logement ?

J. S. – Aujourd'hui, je dois réparer ce qui a été fait, et je dois revoir le parc pour qu'il puisse mieux répondre à une problématique de mon territoire, par exemple, qui est le vieillissement. C'est une problématique de mon territoire aujourd'hui. Il y a aussi une forte demande des primo-accédants, ce qui n'avait pas été vu auparavant. La problématique du logement ne peut se régler que si on prend en compte les particularités de chaque territoire. D'où le principe que je propose : il faut aller vers la simplification, vers la décentralisation, mais aussi vers la différenciation. Nos territoires ne sont pas semblables, même si nous avons des problématiques communes. La problématique du logement est une problématique commune. Cependant, les solutions ne seront pas identiques d'un territoire à l'autre.

Point législatif

Proposition de loi visant à encadrer les meublés de tourisme : Villes de France salue l'adoption de ce texte

Le 7 novembre 2024, le Parlement a définitivement adopté une loi visant à “renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale”, une avancée importante pour les collectivités locales et la politique du logement en France.

Cette loi encadre spécifiquement les meublés de tourisme tels que ceux proposés sur des plateformes comme Airbnb. Dans un communiqué, Villes de France “exprime sa satisfaction à la suite de l'adoption de ce texte venant encadrer les meublés de tourisme type Airbnb afin de favoriser le logement permanent”.

L'association estime que cette mesure facilitera l'accès au logement permanent dans de nombreuses villes, particulièrement celles fortement touchées par la montée des meublés touristiques.

Depuis plusieurs années, la multiplication des meublés de tourisme dans les centres-villes a accentué la pénurie de logements accessibles aux résidents permanents. Face à cette situation, Villes de France a pris part activement aux réflexions entourant cette réforme. En avril dernier, l'association avait remis au Gouvernement ses propositions pour permettre aux élus locaux de disposer de nouveaux leviers d'action concrets dans la gestion du logement et de l'habitat.

Selon Villes de France, cette loi constitue une première étape vers une politique du logement plus ambitieuse et efficace. En renforçant les pouvoirs des maires et élus locaux, cette loi vise à établir un équilibre plus juste entre le développement touristique et l'accès au logement permanent.

L'association se félicite de cette avancée, mais rappelle que la crise du logement reste un défi majeur pour l'ensemble des territoires. Villes de France appelle donc à poursuivre le dialogue constructif entre l'État, les collectivités locales et les acteurs du secteur immobilier pour développer des solutions adaptées à chaque territoire.

Une nouvelle révision du zonage ABC qui fait basculer 236 communes de montagne en zone tendue

Un arrêté du 5 juillet 2024 reclasse 865 communes en zones tendues A bis, A et B1, s'ajoutant aux 209 communes déjà reclassées en octobre 2023.

Applicable dès le 26 juillet, cette révision vise à faciliter l'accès au logement dans les communes concernées, conformément aux engagements du gouvernement pris en mars dernier.

Dans les zones tendues, les communes peuvent favoriser la construction de logements locatifs intermédiaires (LLI) à loyers modérés, grâce à des incitations financières telles qu'un taux réduit de TVA à 10 % et une exonération de taxe foncière pendant 20 ans.

Par ailleurs, en fonction du zonage, le niveau d'incitation financière des aides à l'investissement locatif et à l'accession à la propriété est modulé, permettant, dans les communes qui voient leur zonage évoluer, d'améliorer l'équilibre économique des opérations des constructeurs et ainsi de stimuler le développement d'une offre de logements abordables.

Le prêt à taux zéro (PTZ) est également l'un des dispositifs majeurs liés à ce zonage, qui permet de faciliter l'accès à la propriété dans les zones tendues.

Sur les 865 communes qui sont reclassées, 236 sont situées en zone de montagne, dont :

- 179 communes reclassées en zone tendue :
 - 6 en zone A, les autres en zone B1
- 57 communes déjà dans une zone tendue mais reclassées dans une zone de tension plus élevée
- 54 passent de B1 à A
- 3 passent de A à A bis (Divonne-les-Bains ; Chamonix-Mont-Blanc ; Collonges-sous-Salève), toutes trois dans les Alpes.

La majorité des communes reclassées se situe dans la région Auvergne-Rhône-Alpes (170). Les autres communes se répartissent entre la Corse (21), Provence-Alpes-Côte d'Azur (20), Bourgogne-Franche-Comté (15) et les autres régions montagnardes (10).

Quand logement et numérique font bon ménage



Et le numérique dans tout ça ?

À première vue, il peut sembler marginal face à l'ampleur de la crise du logement, qui se traduit par une pénurie de logements abordables, une inflation des prix et des délais d'attente interminables pour les logements sociaux. Il ne s'agit donc pas de le présenter comme une solution miracle, mais plutôt comme un levier parmi d'autres pour améliorer la gestion, l'accessibilité et l'attribution des logements.

Ces dernières années, le numérique a apporté plusieurs avancées notables. Par exemple, les plateformes d'échange de logements sociaux, comme **Échanger Habiter** en Île-de-France ou **BEL Nouvelle-Aquitaine**, facilitent la mobilité résidentielle en mettant en relation entre eux les locataires souhaitant échanger leur logement. Depuis son lancement, Échanger Habiter a déjà permis plus de 3 730 échanges dans le parc social francilien, ce qui rend le processus plus rapide et flexible.

D'autres outils numériques contribuent également à une meilleure transparence et gestion du logement. Des plateformes comme **Loc'Annonces** à Paris ou **Immojeune** pour les étudiants permettent d'accéder à des offres certifiées et de lutter contre les annonces frauduleuses. Par ailleurs, des applications comme **DossierFacile**, développées par l'État, aident les locataires à constituer un dossier de location conforme, réduisant ainsi les discriminations et les refus arbitraires.

Enfin, le numérique joue un rôle clé dans l'amélioration de l'habitat grâce aux smart buildings et à la domotique, ce qui optimise la consommation énergétique et réduisant les charges pour les occupants. Des villes comme Lyon ou Nantes expérimentent des solutions de gestion intelligente des bâtiments sociaux, qui intègrent des capteurs pour anticiper les besoins en rénovation et améliorer le confort des résidents.

Si le numérique ne résoudra pas à lui seul la crise du logement, il est indéniable qu'il ouvre de nouvelles perspectives, tant pour les locataires que pour les acteurs du secteur.



Les Bourses d'Échange de Logements sociaux



L'enquête a déjà sept ans mais la tendance n'a guère évolué positivement au cours des dernières années.

Selon une étude de l'Insee publiée en 2018, près d'un quart des logements français (23,4 %) comptent au moins trois pièces excédentaires.

Ce déséquilibre soulève des questions sur l'optimisation du parc immobilier et la difficulté à adapter les logements aux évolutions des modes de vie.

Pour limiter ce phénomène qui touche aussi le parc social, l'idée est venue de faciliter l'échange d'appartements entre les locataires.

La genèse du projet

L'Île-de-France est une région où la tension sur le logement social est très forte. Aussi, les partenaires en charge des attributions ont réfléchi au développement d'un nouvel outil, simple et efficace pour fluidifier le parc social. Impulsée par la Ville de Paris, la bourse Échanger Habiter a été mise en œuvre par l'AORIF et lancée en octobre 2018 grâce à un groupement de 12 bailleurs et avec le soutien de l'État et d'Action Logement. Devant les premiers retours très positifs, les bailleurs membres ont constitué en mai 2019 un groupement d'intérêt économique GIE pour structurer l'activité de la plateforme.

Tout le monde est gagnant

Ces plateformes d'échange présentent de nombreux avantages pour les locataires. Ils peuvent ainsi changer de logement plus facilement en fonction de l'évolution de la taille de la famille, de la situation professionnelle ou des préférences personnelles. Si le dispositif séduit autant, c'est parce qu'il réduit considérablement les délais liés aux mutations traditionnelles. Enfin, les utilisateurs reconnaissent que le processus est facilité par des plateformes intuitives et accessibles.

De l'Île-de-France au reste de la France

La plateforme «Échanger Habiter» s'est imposée comme une référence en Île-de-France. Elle permet aux locataires du parc social francilien de proposer leur logement à l'échange et de consulter des offres correspondantes à leurs critères. À ce jour, plus de 3 730 locataires ont déjà emménagé dans un nouveau logement grâce à ce dispositif. D'autres bailleurs sociaux ont suivi le pas comme en région Nouvelle-Aquitaine avec la plateforme BEL Nouvelle-Aquitaine.

Impacts sur la Gestion du Parc Immobilier

Pour les bailleurs sociaux, ces plateformes permettent une gestion plus dynamique du parc immobilier. Elles optimisent l'occupation des logements, réduisent les vacances et répondent plus efficacement aux besoins des locataires, contribuant ainsi à une meilleure satisfaction générale.

Comme l'explique Claude Knapik, Président du GIE Échanger Habiter : *"La faible rotation dans le parc social, la contraction de la production neuve et la pénurie marquée d'offres disponibles sont autant de facteurs qui viennent impacter durement la capacité des organismes à répondre aux demandes de mutation. Dans ce contexte de blocage du parcours résidentiel, Échanger Habiter constitue un outil agile, capable de répondre aux besoins des demandeurs de mutation en leur permettant d'échanger leurs logements en fonction de leur parcours de vie."* Depuis leur lancement, les bourses d'échange de logements connaissent un succès croissant. «Échanger Habiter» a facilité plus de 3 730 échanges de logements en Île-de-France.

BALAE, la Bourse Au Logement des Agents de l'État



La Bourse au Logement des agents de l'État existe depuis dix ans. Accessible depuis 2015, elle est connue sous l'acronyme BALAE et facilite l'accès des fonctionnaires aux logements sociaux interministériels en Île-de-France.

Là encore, ce dispositif numérique centralise les offres et permet aux agents éligibles de candidater en ligne, optimisant ainsi l'attribution des logements réservés à l'État.

Un outil simplifié

Mis en place le 17 avril 2015, BALAE regroupe tous les logements interministériels disponibles à Paris et en banlieue. Ces logements, bien que faisant partie du parc social, ne sont pas directement détenus par l'État. Cependant, ce dernier dispose d'un droit de désignation, aussi appelé «réservation», qui lui permet de proposer ces logements à ses agents sous certaines conditions.

Grâce à l'application BALAE, les agents de l'État peuvent consulter quotidiennement les annonces et soumettre leur candidature en ligne. Chaque annonce détaille les caractéristiques du logement, permettant ainsi aux candidats de vérifier leur éligibilité selon plusieurs critères : niveau de revenu, composition familiale et résidence administrative.

Un cadre réglementé pour garantir une attribution équitable

L'attribution des logements via BALAE répond aux règles du logement social, définies par le Code de la construction et de l'habitation (CCH). En fonction de leur statut et de leurs revenus, les agents peuvent bénéficier d'un logement correspondant à leurs besoins tout en respectant les priorités établies par l'État.

Une nouvelle plateforme pour faciliter le Logement des Agents Publics

Continuons ce petit tour d'horizon des outils numériques existant avec un autre exemple. La Direction Générale de l'Administration et de la Fonction Publique (DGAFP) déploie une nouvelle plateforme numérique : « Le logement des agents publics ». Ce service centralisé vise à accompagner les agents dans leurs démarches et à leur offrir une meilleure visibilité sur les dispositifs existants.

Un guichet unique pour l'accès au logement

La plateforme a été conçue comme un véritable hub d'informations et de services, permettant aux agents publics de trouver toutes les ressources nécessaires en un seul endroit. Elle regroupe des contenus sur les droits des agents, des simulateurs d'éligibilité aux aides, ainsi que des liens directs vers plus de vingt partenaires institutionnels. L'objectif est d'offrir une solution complète, couvrant aussi bien le logement social et intermédiaire que l'accession à la propriété, les prêts aidés ou encore le cautionnement locatif.

Une approche interministérielle et intersectorielle

Ce projet se distingue par son caractère transversal, impliquant plusieurs ministères, collectivités territoriales et établissements hospitaliers. L'accent est mis sur les zones à forte tension immobilière, où les agents publics rencontrent les plus grandes difficultés pour se loger. En facilitant l'accès aux offres adaptées, la plateforme ambitionne de mieux accompagner les agents tout au long de leur parcours résidentiel et de renforcer l'attractivité des territoires.

Bientôt de nouveaux services

La plateforme sera enrichie en continu grâce à de nouveaux partenariats et à l'ajout de ressources utiles pour les services RH et d'action sociale. De plus, les structures engagées dans le logement des agents publics pourront solliciter un référencement en ligne, favorisant ainsi une mise en relation dynamique entre les offres et les demandeurs.

Histologe pour lutter contre le mal-logement

Le numérique peut aussi faciliter
la lutte contre le mal-logement.

C'est en tout cas le défi relevé
par la plateforme publique Histologe.
Elle propose une solution pour signaler
et traiter efficacement les situations
de logements indécents.

Une réponse numérique au mal-logement

Histologe est une plateforme numérique qui permet
aux occupants ou propriétaires de **signaler en ligne
des situations de mal-logement**. En centralisant ces
signalements, elle facilite la coordination entre les
différents acteurs concernés, accélérant ainsi la prise en
charge des cas signalés.

Un processus de signalement simplifié

Grâce à Histologe, les usagers peuvent **déposer un
signalement en ligne** en fournissant des informations
sur les problèmes rencontrés dans leur logement, telles
que des photos des dégradations et les coordonnées
du bailleur. Cette démarche unique permet d'évaluer **la
gravité de la situation** et d'alerter les services compétents
pour une intervention rapide.

Une initiative en expansion

Portée par le Ministère de la Transition Écologique et de
la Cohésion des Territoires, Histologe est déployée sur
plus de la moitié du territoire français, y compris dans les
départements d'outre-mer. La plateforme a été distinguée
par le label «Territoire Innovant» en 2021 et a reçu le
prix national «Stop Exclusion Énergétique» pour son
engagement en faveur de l'amélioration des conditions de
logement.

Signal'Toit à Val de Garonne Agglomération

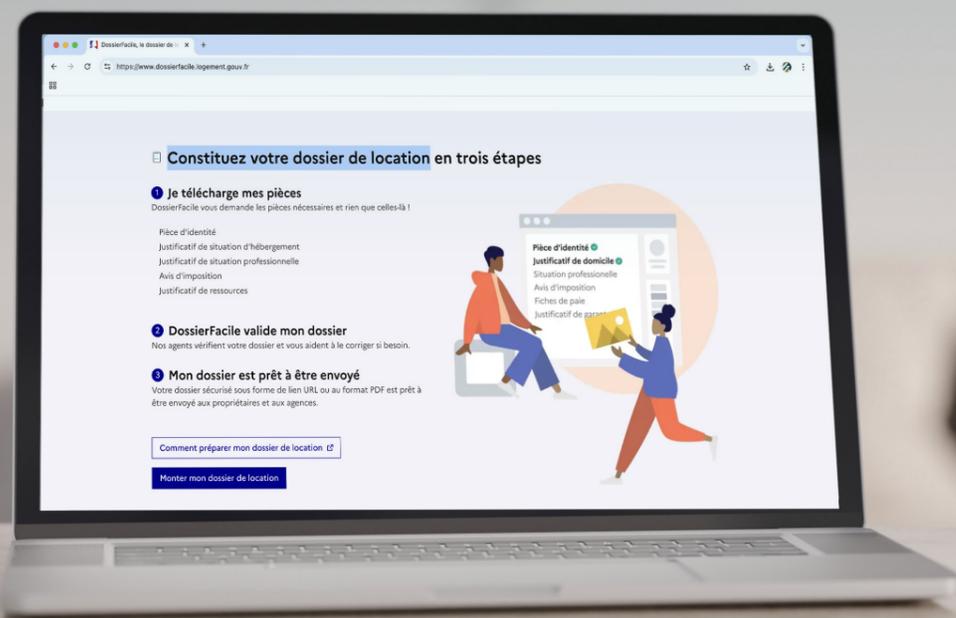
Fort de ses premiers retours
concluants, Histologe a lancé
en novembre 2020 un appel à
manifestation d'intérêt pour tester
la plateforme Histologe sur le terrain.
On la retrouve aujourd'hui sous le nom
de Signal'Toit au sein d'une collectivité
que nous connaissons bien sur Paroles
d'élus puisque nous lui avons consacré
l'an dernier un épisode du podcast
Vendredi ou la Ville Durable. Il s'agit
de Val de Garonne Agglomération.

Depuis son lancement en février 2022, Signal'Toit s'impose
comme un outil de proximité essentiel dans **la lutte contre
le mal-logement** dans les communes de Marmande et
Tonneins, au cœur du Val de Garonne. En l'espace de deux
ans, plus de 100 signalements ont été effectués grâce à
cette plateforme, qui facilite le processus en permettant
aux habitants de joindre des photos et en centralisant les
informations pour les agents de terrain.

L'habitat privé ancien, représentant plus de **50 % du parc
immobilier dans la région**, présente une grande part de
logements indécents, souvent victimes de défauts de
sécurité et de conditions de vie insalubres. Signal'Toit est
un levier efficace pour identifier et résoudre les problèmes,
qu'il s'agisse **d'humidité, de ventilation défectueuse
ou de risques pour la sécurité des résidents**. Après
chaque signalement, les équipes effectuent une première
préqualification des problèmes et orientent le service
habitat pour les interventions nécessaires.

**Au total une cinquantaine de visites ont été effectuées, et
une proportion significative des cas a été résolue, avec
la mise en conformité de 35 logements jugés indécents.**





DossierFacile : un dossier en béton

DossierFacile est un autre service public en ligne gratuit qui facilite la constitution de dossiers de location complets et vérifiés.

Il augmente ainsi les chances de trouver le logement idéal.

DossierFacile, c'est quoi ?

DossierFacile est une initiative du Ministère de la Transition écologique. Elle vise à "remettre la confiance au centre de la relation entre propriétaires et locataires". Ce service 100 % en ligne permet aux locataires de créer un dossier de location numérique complet et vérifié, tandis que les propriétaires bénéficient de dossiers clairs et cohérents, réduisant ainsi les risques liés à la location.

Les avantages pour les locataires

En utilisant DossierFacile, les locataires augmentent d'environ 24 % leurs chances d'obtenir une visite en fournissant un dossier de qualité. Mais ils protègent aussi leurs informations personnelles grâce à l'ajout de filigranes sur les documents sensibles. Enfin, ils gagnent en réactivité en envoyant leur dossier numérique en un clic aux propriétaires et agences.

Mais aussi pour les propriétaires

Pour les propriétaires, c'est aussi gagnant. En effet, dans la jungle des dossiers reçus, DossierFacile offre la garantie de recevoir des dossiers de candidature clairs, complets et cohérents et qui plus est vérifiés par des agents dédiés. La solution minimise donc les risques associés à des dossiers incomplets ou frauduleux. Enfin, elle centralise par ailleurs l'ensemble des candidatures, facilitant ainsi leur gestion.

FiligraneFacile : protégez vos documents en toute simplicité !

L'usurpation d'identité touche chaque année plusieurs centaines de milliers de Français, générant un préjudice financier considérable estimé à 474 millions d'euros. Appliquer un filigrane à vos documents est donc une mesure simple et efficace pour limiter les risques. Pour répondre à cette problématique, DossierFacile a développé FiligraneFacile.

Pourquoi utiliser FiligraneFacile ?

Depuis longtemps, DossierFacile applique des filigranes aux documents déposés sur sa plateforme, garantissant ainsi leur usage exclusif dans le cadre de la location immobilière. Face à une forte demande, un service dédié a été lancé : filigrane.beta.gouv.fr. Son objectif est simple : permettre à chacun d'apposer un filigrane personnalisé sur ses documents afin de limiter les risques d'utilisation frauduleuse.

Un succès grandissant

Lancé en septembre 2022 et validé par la Direction interministérielle du numérique, FiligraneFacile a connu une adoption massive en juillet 2023, portée par une forte visibilité sur les réseaux sociaux. Le service est ainsi passé de quelques dizaines à plusieurs milliers de documents traités quotidiennement.

Un service en constante évolution

Actuellement en phase bêta, FiligraneFacile continue d'évoluer pour améliorer l'expérience utilisateur et renforcer la sécurité des documents traités. Cela signifie que des améliorations sont en cours afin d'optimiser l'expérience utilisateur et d'accroître la sécurité des documents traités. Si les filigranes ne sont pas infaillibles et peuvent être retirés par des techniques avancées, ils dissuadent une grande partie des fraudeurs.

Logement : pousser les murs de la réflexion



Point de vue de la FNAR

La Fédération Nationale des Associations Régionales (FNAR) est un acteur clé du mouvement HLM en France. Représentante des associations et unions régionales d'organismes d'habitat social, elle agit comme un relais entre les territoires et l'Union Sociale pour l'Habitat (USH). Son rôle ? Soutenir et structurer l'action locale des organismes de logement social, encourager la complémentarité entre leurs différents acteurs et porter leur voix auprès des institutions nationales. Pour mieux comprendre la position de la FNAR sur la crise du logement, Paroles d'élus est allé à la rencontre de son président, Jean-Luc Vidon.



Jean-Luc Vidon,
Président de la Fédération
nationale des associations
régionales HLM (FNAR)

Paroles d'élus – Qu'est-ce qui manque selon vous aujourd'hui pour remédier à la crise du logement ?

Jean-Luc Vidon – En premier lieu, le plus important pour nous, c'est d'avoir un gouvernement qui nous donne un cap traduisant une ambition en matière de logement et qui nous permette d'avoir de la visibilité à long terme. Depuis plusieurs années, nous avançons à court terme, avec des changements ministériels incessants et des politiques constamment remises en question, comme le gel des aides à la rénovation thermique.

C'est le premier point sur lequel il faut insister : cette nécessité de visibilité et de politiques qui s'inscrivent dans le temps long. Les bailleurs sociaux investissent sur des programmations à 10 ans, 15 ans, voire 20 ans.

P. E. – Comment résumer la difficulté à laquelle doivent faire face les membres de la FNAR ?

J.-L. V. – Aujourd'hui, nous ne voulons pas avoir à choisir entre construire et réhabiliter le parc existant. Pourtant, avec les moyens actuels, nous y sommes contraints. La Banque des Territoires, dans son dernier rapport, rappelle qu'avec les ressources disponibles, les bailleurs pourraient rénover 130 000 logements par an – ce qui permettrait de franchir le cap de la rénovation énergétique – mais cela se ferait au détriment de la construction. Or, la construction est urgente : le nombre de demandeurs augmente tandis que le nombre d'attributions de logements diminue.

P. E. – Qu'attendez-vous de l'État en ces circonstances ?

J.-L. V. – Nous avons besoin aujourd'hui d'un État qui fasse des choix budgétaires. Et le logement doit faire partie des arbitrages positifs. Le logement, c'est un droit, mais aussi un enjeu pour la vie quotidienne : c'est avoir un toit, accéder à l'emploi, à la santé, à de bonnes conditions d'éducation, et garantir aux personnes âgées de vieillir dans leur logement. Le logement, et en particulier le logement social, est essentiel dans une société où les moyens des locataires sont de plus en plus précaires, avec des incertitudes énergétiques et environnementales croissantes. Les bailleurs sociaux doivent être présents pour investir et développer des services.

Le deuxième point essentiel est la nécessité d'une politique globale. Certes, elle a un coût, mais elle génère aussi des ressources pour l'État et limite les dépenses dans d'autres secteurs.

P. E. – Les différents programmes comme Action Cœur de Ville ou Petites Villes de Demain ont-ils eu un impact positif ?

J.-L. V. – Oui, par exemple, les bailleurs sociaux ont investi 3,5 milliards d'euros dans le programme « Petites Villes de Demain ». Ces bailleurs réalisent des opérations de requalification des centres-bourgs, souvent complexes et coûteuses. Cela montre l'importance du lien avec les territoires et la nécessité d'une politique globale.

L'État doit être garant du droit au logement, ce qui implique une politique nationale d'aménagement du territoire, prenant en compte la mobilité interrégionale, un facteur clé de l'économie et de la vie des personnes. Toutefois, cette garantie doit s'accompagner d'une délégation accrue de la mise en œuvre aux territoires, avec confiance, contractualisation et contrôle. La loi SRU reste fondamentale. Elle doit être préservée et, si nécessaire, adaptée grâce à un travail concerté entre préfets et élus locaux.

Un équilibre est nécessaire entre le global et le local. Par exemple, les autorités organisatrices de l'habitat créées sont encore trop dépourvues de prérogatives. Il faut que l'État accompagne les territoires dans cet exercice de décentralisation.

Enfin, concernant la relation entre les bailleurs sociaux et les territoires, il y a une nécessité de travail commun. Oui, la question des attributions est complexe. Les élus ont un rôle crucial à jouer, mais les bailleurs sociaux, qui gèrent le patrimoine et les équilibres de peuplement sur le long terme, doivent aussi être impliqués. La réponse réside dans un partenariat inscrit dans la durée. Le logement social a une histoire avec les territoires en France et doit continuer à jouer un rôle essentiel.

P. E. – En l'absence d'engagements clairs de l'État, qu'allez-vous faire ?

J.-L. V. – Les organismes HLM continueront à construire, rénover et travailler avec les territoires, mais si l'État n'est pas au rendez-vous, notre efficacité sera réduite. Le logement social repose sur des notions de solidarité nationale et nécessite une politique publique cohérente.

Aujourd'hui, ce qui nous manque, c'est la confiance. L'échec du CNR logement illustre bien cette situation, avec des engagements remis en question moins d'un an après leur signature. Les bailleurs sociaux, eux, tiennent leurs engagements et attendent un cadre clair donné au plus haut niveau de l'État, par le Président de la République, le Premier ministre et les ministres concernés.

Enfin, la question du renouvellement des villes, quelle que soit leur échelle, reste centrale. Les bailleurs sociaux sont prêts à répondre aux défis climatiques, avec des actions sur la rénovation énergétique, la décarbonation, le recyclage, et l'adaptation au changement climatique. Mais sans aides à la rénovation, comme le Fonds Vert qui risque d'être réduit, il sera difficile d'atteindre les objectifs fixés. Nous sommes mobilisés, mais la collaboration avec l'État reste indispensable pour réussir.



Point de vue de l'ANAH

Lorsqu'il est question de logement, l'ANAH est un acteur majeur en France. La rénovation énergétique des logements est l'une de ses missions depuis 50 ans. Elle accompagne les collectivités locales dans la mise en œuvre de leur politique de l'habitat et distribue des aides aux propriétaires qui souhaitent rénover leur logement. Ces interventions prennent plusieurs formes selon les besoins des territoires et de leurs habitants. Paroles d'élus est allé à la rencontre de Thierry Repentin, Maire de Chambéry et président du Conseil d'administration.



Thierry Repentin,
Président de l'ANAH,
Maire de Chambéry

Paroles d'élus – Quel est votre regard sur la crise du logement que nous traversons ?

Thierry Repentin – Premièrement, il n'y a rien d'étonnant dans le constat qui est fait. Tous les élus, dans tous les congrès qui rassemblent des élus aujourd'hui, considèrent la question du logement comme une priorité. Nous sommes face à une crise dont j'ai la certitude qu'elle n'est que le commencement. Pourquoi ? Parce que résoudre une crise du logement avec un taux de construction qui n'a jamais été aussi bas depuis 20 ans n'apportera de réponses qu'à l'horizon de quatre ou cinq ans. Le temps de préparer un programme, d'avoir les terrains, de faire les permis, c'est quatre à cinq ans à partir du moment où de nouvelles mesures sont prises. Et aujourd'hui, aucune mesure nouvelle n'a été prise.

Nous ne sommes pas encore au cœur de la crise, mais nous y entrons. Cela fait 20 ans qu'on n'a pas construit aussi peu, que ce soit dans le logement social ou la promotion immobilière. Et pour répondre à la demande de nos concitoyens, nous avons besoin de tous les segments du parcours résidentiel. Vous pouvez être en hébergement, puis en logement locatif social, puis en accession sociale à la propriété, et éventuellement devenir propriétaire dans du privé plus classique ou investisseur. Nous avons besoin de toutes les filières.

À Chambéry, je reçois régulièrement des responsables, comme le président du Medef, la directrice départementale de la police nationale ou le préfet, qui me disent : "Monsieur le Maire, construisez davantage. Nous peinons à attirer des salariés dans notre région, faute de logements abordables et d'options viables d'accession à la propriété." Des fonctionnaires refusent leur poste à Chambéry car ils n'ont pas les salaires pour se loger. Nous sommes dans une impasse totale.

P. E. – Qu'en est-il côté logements sociaux ?

T. R. – La tendance est la même. Pour vous donner un exemple très précis, en tant que président de mon organisme HLM, j'intégrais, en 2022, 120 nouvelles familles dans le parc social toutes les deux semaines. Cette année, ce chiffre est tombé à 40. Je suis passé de 120 à 40, faute de pouvoir construire suffisamment de logements sociaux, et faute aussi que des familles sortent du parc social pour accéder à la propriété ou au privé.

Cela résulte de décisions prises en 2017 et 2018, notamment la réforme des appels et la ponction des trésoreries des organismes HLM. Cela s'est traduit quelques années plus tard par un manque de fonds propres pour construire, car la seule ressource des HLM, ce sont les loyers, qui ont été ponctionnés.

P. E. – Cette crise était-elle selon vous prévisible ?

T. R. – Oui, et de nombreux élus avaient alerté. Nous y sommes désormais. Paradoxalement, construire moins de logements nouveaux signifie aussi moins de TVA dans les caisses de l'État. Il y a eu 40 000 logements de moins construits au premier semestre 2024 par rapport au premier semestre 2023 dans la promotion immobilière. Avec 5 000 euros de TVA par logement, cela représente une perte considérable.

Par ailleurs, des décisions ont été prises pour empêcher la location de logements énergétiquement inefficaces (catégories F et G). Les loyers de ces logements ne peuvent plus être augmentés, et à terme, ils ne pourront plus être loués ou vendus sans travaux. Des aides de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) existent, mais elles doivent être mieux connues et accessibles.

Dans l'imaginaire collectif, les logements sociaux sont souvent perçus comme mal entretenus. Pourtant, ils sont bien mieux gérés que les copropriétés privées, qui souffrent de processus de décision plus lents. Et cela se traduit par une consommation d'énergie et d'eau plus élevée et une dépréciation des biens.

En 2050, 80% des logements habités seront déjà construits. Il est donc primordial de rénover l'existant pour éviter qu'ils ne sortent du marché locatif, aggravant encore la crise.

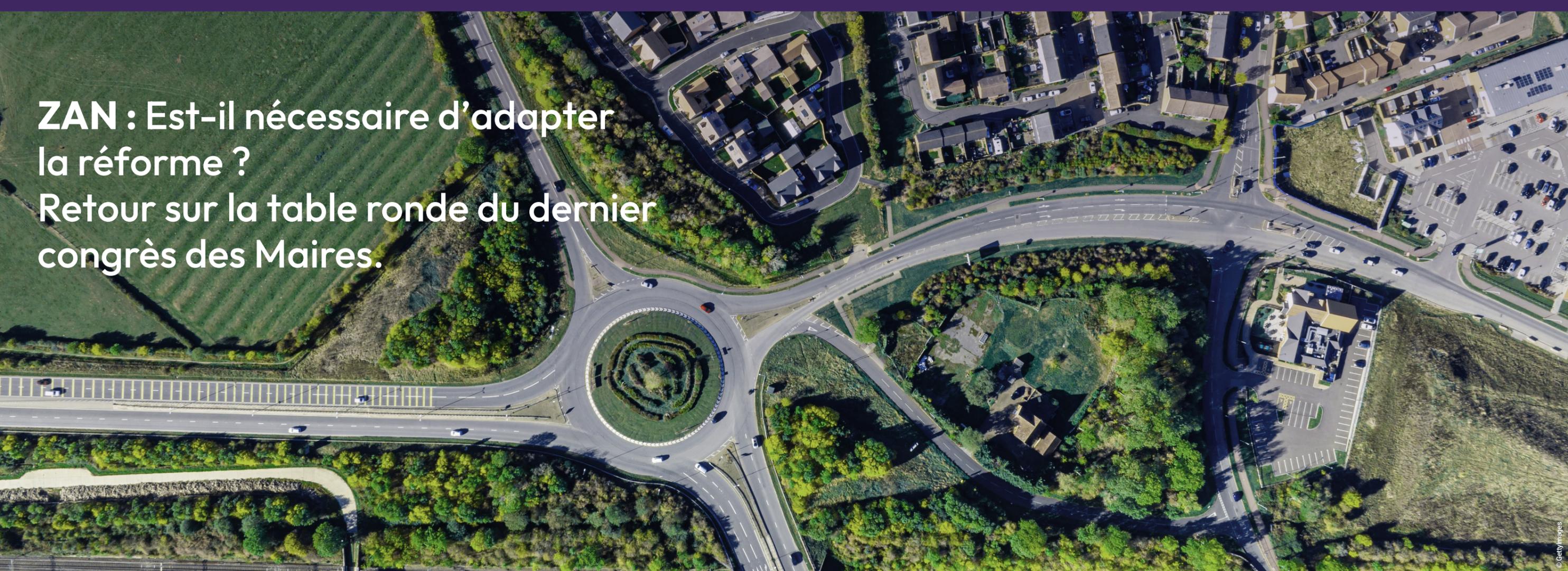
P. E. – Lors du congrès de Villes de France, vous avez plaidé pour un droit à l'expérimentation. Qu'entendez-vous par là et comment cela pourrait-il se traduire ?

T. R. – Le droit à l'expérimentation doit permettre aux collectivités locales de tester des solutions adaptées à leurs réalités. Mon territoire, tendu et proche de Genève et Lyon, voit le foncier s'envoler, avec des prix augmentant de 25% en trois ans. Si rien n'est fait, les jeunes générations ne pourront plus se loger ici.

Nous devons encadrer le prix du foncier pour que la construction reste accessible. De même, lorsqu'un terrain devient constructible, sa valeur peut être multipliée par 400. Il serait légitime, à mon sens, qu'une partie de cette plus-value revienne à la collectivité qui a créé la constructibilité, pour financer les infrastructures nécessaires.

Les services fonciers, qui établissent un prix moyen des terrains, se contentent d'enregistrer les hausses sans les réguler.

Pour permettre ces expérimentations, une grande loi de décentralisation n'est pas nécessaire. Des articles dans les lois de finances suffiraient à donner une base juridique. L'important est de laisser aux collectivités les outils pour agir en fonction de leurs réalités locales.



ZAN : Est-il nécessaire d'adapter la réforme ? Retour sur la table ronde du dernier congrès des Maires.

Malgré les difficultés à obtenir un chiffre précis sur ce point, on estimait en 2020 que la superficie occupée par les friches industrielles en France était entre 90 000 et 150 000 hectares. Ce foncier représente un gisement important pouvant accueillir des équipements ou des logements, sans empiéter sur les espaces naturels et agricoles.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 visait à encourager les collectivités à développer des projets d'intensification urbaine afin de limiter l'étalement urbain. Reconstruire la ville sur la ville et requalifier les friches industrielles sont d'ailleurs des leitmotifs de programmes nationaux comme Action Cœur de ville ou Petites Villes de demain. Dans la même idée, la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite «loi Climat et Résilience» a fixé un objectif national. Il s'agit d'ici 2050, d'atteindre le ZAN, c'est-à-dire au moins autant de surfaces re-naturées que de surfaces artificialisées.

Mais dans l'équation complexe du manque de logements et face à des coûts de construction qui ont explosé, la réhabilitation d'anciennes friches pourrait-elle vraiment être la seule réponse ? Ajoutez à cela une répartition non homogène des friches sur le territoire et un coût particulièrement élevé de dépollution et vous verrez la réponse pencher fortement vers le "non".

Il n'est donc pas surprenant que la question du ZAN ait été au cœur du 106^e Congrès des Maires en novembre dernier. Aussi ambitieux soit-il, sa mise en œuvre suscite de nombreuses interrogations, voire des inquiétudes, parmi les élus locaux : Comment anticiper les évolutions des zonages de constructibilité ? Quelles stratégies foncières mettre en place pour répondre aux besoins de développement et d'accès des habitants à un logement ? Ou encore, comment éviter l'effet arithmique et parfois injuste de la trajectoire ZAN tel qu'elle est réglementée aujourd'hui ? Autant de questions auxquelles plusieurs élus ont tenté de répondre. Retour sur leurs interventions.

La question du ZAN a été au cœur du 106^e Congrès des Maires en novembre dernier.



Jean-François Debat,
Maire de Bourg-en-Bresse
Président de Grand Bourg Agglomération
Conseiller régional Auvergne-Rhône-Alpes
Vice-président de Villes de France



Paroles d'élus – Quels premiers retours de terrain avo-nous sur l'application du ZAN ?

Jean-François Debat – Nous avons le sentiment qu'une nouvelle loi est nécessaire pour atteindre ces objectifs, avec un calendrier adapté et, surtout, une autre méthode. Cette autre loi doit s'appuyer sur les principes de la décentralisation. Nous acceptons que le Parlement, au nom de la nation, fixe des objectifs.

En 40 ans, une hausse de 20 % de la population a entraîné une augmentation de 80% de l'artificialisation des sols. On peut donc – et on doit – aménager différemment tout en continuant à équiper nos territoires et à répondre aux besoins d'habitat ou de l'économie. Nous avons finalement un objectif clair, mais il faut changer de méthode.

P. E. – Lors de votre intervention au Congrès des maires, vous avez rappelé plusieurs impératifs fixés par votre association. Quels sont-ils ?

J.-F. D. – Premièrement, oui, nous acceptons l'objectif à 2050, avec une réduction de 50 % en moyenne sur 10 ans. Peut-être pas en commençant il y a trois ans, mais cette année ou l'année prochaine. Une règle commune et un objectif clair sont indispensables pour garantir une répartition équitable des efforts. Nous proposons donc une trajectoire avec un objectif intermédiaire de 50 % en 10 ans.

Ensuite, nous ne pouvons plus supporter le fait de nous retrouver avec un chiffre en bas à droite : « Vous avez droit à 350,8 hectares pour les 10 ans à venir dans votre schéma de cohérence territoriale. » C'est à peu près celui de mon agglomération de 140 000 habitants. Ce chiffre est le fruit de je ne sais quoi. Que le Comité régional du ZAN vienne nous donner des orientations prescriptives, nous ne pensons pas que ce soit la bonne méthode.

P. E. – Quelle méthode appelez-vous de vos vœux ?

J.-F. D. – Nous devons d'abord avoir une transparence sur les efforts demandés à chaque territoire, et pas juste un chiffre final. Cela permettrait d'éviter les dérives ou de données biaisées. Ensuite, il faut un objectif théorique assigné par l'État, non pas de manière impérative, mais en tant que « porté à connaissance ».

Nous devons avoir la liberté conférée par la décentralisation pour mettre en œuvre cet objectif dans le cadre des SCOT et des PLU. Car à la fin, ce qui compte, c'est la carte communale ou le PLU. Nous devons respecter la trajectoire sans raisonner à l'hectare près. Si un territoire rural a peu consommé et se voit attribuer une faible marge de manœuvre, alors qu'il a des perspectives de croissance, il doit pouvoir justifier un écart.

Cela signifie qu'on ne doit pas appliquer la loi de manière mécanique et mathématique, mais comme un objectif de politique publique. Si nous sommes à + 5 % par rapport à l'objectif, nous sommes compatibles. En revanche, si certains territoires consomment le double, alors le contrôle de légalité et le tribunal administratif doivent intervenir.

Nous voulons redonner du pouvoir aux élus locaux, dans le cadre des SCOT et des communes, pour mettre en œuvre les objectifs fixés par le Parlement. Il ne faut pas une accumulation d'entonnoirs, de comités et de schémas complexes qui rendent tout illisible.

Ce projet doit reposer sur la liberté et la responsabilité des territoires, avec un contrôle simple et juste, garantissant que chacun fasse sa part. En République, il ne peut y avoir d'efforts partagés si chacun n'a pas la certitude que les autres font de même. Voilà ce que nous souhaitons : un changement de méthode et donc un changement de loi.



Véronique Pouzadoux,
Maire de Gannat (03),
Présidente de la communauté de communes
de Saint-Pourçain Sioule Limagne,
Présidente de l'Association des Maires de l'Allier,
Vice-présidente de l'AMF,
Co-présidente de la Commission Aménagement de l'AMF

Paroles d'élus – Le ZAN était cette année encore au cœur de vos discussions lors de ce congrès. Pourquoi ?

Véronique Pouzadoux – Le ZAN est un sujet qui passionne les élus. Cette loi a été imposée sans concertation préalable, et nous avons eu le sentiment d'être désignés à tort comme de mauvais élèves en matière de consommation foncière. L'an dernier, le débat était très vif. Cette année, les échanges en amphithéâtre ont été plus posés, axés sur le travail et sur l'identification des incohérences dans la gestion quotidienne.

P. E. – Sur quels messages avez-vous voulu insister lors de votre intervention ?

V. P. – Il y avait principalement deux messages que je voulais faire passer. D'abord, les maires ont été considérés comme le dernier maillon de la chaîne, alors qu'ils sont en réalité le premier. La compétence urbanisme nous appartient, c'est notre responsabilité. S'il y a un risque de judiciarisation, il pèsera sur les maires à travers leurs documents d'urbanisme. Nous sommes également en première ligne pour dialoguer avec les citoyens et leur expliquer les enjeux. Ensuite, l'aménagement du territoire, en tant que compétence partagée, repose sur la prospective, la définition d'une trajectoire et l'anticipation des évolutions. Comme j'ai pu le dire, l'aménagement du territoire, c'est de la haute couture.

P. E. – Un même objectif mais des réalités différentes...

V. P. – Oui, car les enjeux d'aménagement diffèrent selon les territoires. Ce que nous mettons en œuvre à Gannat n'est pas comparable à ce que mon co-président de la Commission Aménagement du Territoire réalise à Lens. Pourtant, nous devons tous conduire nos territoires vers un développement harmonieux. Tous doivent se développer en répondant à des trajectoires de moindre consommation, car nous avons bien conscience que nous avons changé de paradigme et qu'il faut avancer.

P. E. – C'est ce qui est ressorti lors de la table ronde du dernier congrès ?

V. P. – Le débat, marqué par de nombreuses interventions de maires sur des problématiques variées, a mis en évidence l'importance de la différenciation et le besoin d'outils d'accompagnement. Il faut établir des étapes plus longues et éviter la précipitation. Maintenant que nous avons compris le mode de travail, nous devons poursuivre les efforts engagés. J'ai perçu une volonté forte de souplesse, de dialogue et de mise en place d'outils communs. L'objectif est d'éviter des comparaisons incohérentes et de garantir une approche harmonisée entre les territoires.



ZAN : des objectifs à préserver, une méthode à revoir

Quelques jours avant le Congrès des Maires, les sénateurs Guislain Cambier et Jean-Baptiste Blanc ont déposé une proposition de loi visant à remplacer le ZAN par le TRACE (“Trajectoire de Réduction de l’Artificialisation Concertée avec les Élus Locaux”). Interrogés par Jean Dumonteil lors de la table ronde “ZAN : des objectifs à préserver, une méthode à revoir”, ils ont détaillé leur démarche.



Guislain CAMBIER,
Sénateur du Nord



Guislain Cambier – Il s’agit d’un travail transpartisan, réunissant des représentants de l’ensemble des groupes du Sénat. On a lancé ce travail au Sénat, parce que c’est la chambre des collectivités locales. On observe que les élus ont déjà commencé le travail de limitation de la consommation, avec des exemples très frappants, mais en même temps imaginatifs, sur les territoires. Toutefois, cette approche descendante de l’État vers les territoires ne prend pas en compte leurs aspirations, leurs projets et leurs spécificités. La manière dont cette loi atterrissait sur les territoires faisait qu’on en perdait de vue l’objectif, et qu’on était simplement sur une logique comptable. Il était nécessaire de repenser la collaboration avec les élus locaux. Il fallait un nouveau discours de la méthode. C’est dans cet esprit que nous avons travaillé, en consultant les associations d’élus, les acteurs économiques locaux et les entreprises concernées par cette réglementation. Ils nous ont dénoncé un manque de transparence et des circulaires, pour le moins confuses. Il était donc impératif d’aller plus loin, d’où la proposition de loi TRACE, déposée fin novembre avec Jean-Baptiste Blanc.



Jean-Baptiste BLANC,
Sénateur du Vaucluse



Jean-Baptiste Blanc : La loi Climat Résilience n’est pas vécue partout de la même façon. En résumé, nous avons trois types de sénateurs au Sénat : les urbains plutôt pour, les ruraux carrément contre, et ceux qui ont de l’urbain et du rural chez eux, partagés. On décide quand même collectivement d’aller dans le sens du vote de la loi, mais en s’opposant à la méthode descendante, parce que beaucoup de sénateurs ont vu une nouvelle forme de centralisme exercé par la voix des régions. Depuis le début, nous nous plaçons du point de vue des maires, souvent dépourvus d’ingénierie et éloignés des échanges réguliers avec le préfet ou le président de région. Comment l’accompagner dans ses souhaits de développement territorial vertueux ? Le foncier est un enjeu sensible, mais avant tout une question d’aménagement du territoire. Sur un sujet aussi stratégique, il est essentiel de dépasser les clivages idéologiques et les visions manichéennes. Il y a tout simplement des grands objectifs nationaux que nous devons respecter. Par exemple, la PPL que nous avons déposée respecte l’idée, la philosophie et l’objectif national, mais pour autant, nous avons des objectifs d’aménagement, une transition énergétique et écologique à effectuer. Encore faut-il que les territoires aient les moyens. Donc, on ne peut pas, depuis notre centralisme jacobin, imposer les bonnes solutions partout, les mêmes sur l’ensemble des territoires, à la même date. Il faut cette différenciation.



Des collectivités qui innovent pour aider les habitants



• Le dispositif **Autonomise-Toit**

Lancé le 1^{er} avril 2021 par le Conseil Départemental d'Indre-et-Loire, « Autonomise-Toit ! » est un dispositif d'accompagnement social lié au logement qui permet aux jeunes de 16 à 25 ans d'accéder ou de se maintenir dans un logement du parc privé ou public afin de favoriser leur autonomie. Particulièrement innovante, cette initiative a été lauréate d'un Territoria Or en 2023.

Pour en savoir plus, entretien avec Nadège Arnault, Présidente du Conseil Départemental.



Nadège Arnault,
Présidente du Conseil Départemental.

Paroles d'élus : Pourquoi avoir réfléchi à ce dispositif ?

Nadège Arnault – Nous avons six formes d'accompagnement des jeunes vers le logement, mais cela manquait de clarté. Pour améliorer la lisibilité et la compréhension du dispositif, tant pour les jeunes que pour nos partenaires, nous avons décidé de regrouper ces aides en un seul dispositif.

Concrètement, l'accompagnement, effectué par un référent de parcours, est adapté aux besoins du jeune, en termes d'intensité et de durée. Les jeunes concernés, déjà logés ou sans logement, doivent avoir besoin d'un accompagnement global pour consolider leur autonomie. Ils doivent être capables d'occuper un logement de manière autonome (gérer son entretien, faire ses courses, faire la cuisine...) et être dans une dynamique d'insertion professionnelle, en cours ou en projet, leur assurant des ressources pérennes.

P. E. : L'amélioration du suivi a-t-elle un impact financier ?

N. A. – Cet accompagnement peut durer de 3 à 18 mois. Les différents dispositifs qui existaient auparavant coûtaient plus de 350 € par mois, alors qu'aujourd'hui, il est de 200 € par mois et par jeune. Nous avons gagné en lisibilité et obtenu de meilleurs résultats.

Paroles d'élus : L'innovation est donc aussi possible lorsque l'on parle logement et social ?

N. A. – Oui, nous sommes toujours dans cette dynamique d'innovation, cherchant à trouver des réponses adaptées. Nous savons que les financements départementaux vont se raréfier dans un avenir proche, il est donc indispensable d'innover pour proposer des solutions plus économiques, tout en répondant efficacement aux besoins”.

• Les communes carencées : loin des étiquettes et des partis

Direction Saint-Hilaire-de-Brethmas située dans le nord du département du Gard.

Face aux défis du logement social et aux difficultés rencontrées par les communes dites “ carencées ”, Jean-Michel Perret, Maire de Saint-Hilaire-de-Brethmas, a initié un collectif transpartisan.

Avec le soutien d'élus de divers horizons politiques, il œuvre à débloquer la situation en réunissant élus locaux, institutions et financeurs.

À travers un *Atelier des solutions*, le collectif travaille à lever les freins administratifs et législatifs entravant la construction de logements sociaux.



Jean-Michel Perret,
Maire de Saint-Hilaire-de-Brethmas

Paroles d'élus : Pourquoi avoir décidé de vous impliquer autant sur la question des communes carencées ?

Jean-Michel Perret – J'ai constaté que nous étions nombreux à faire face aux mêmes difficultés. Je suis maire depuis dix ans et malgré tous nos efforts, nous avons du mal à atteindre les objectifs en matière de logement social. L'étiquette de « commune carencée » nous colle à la peau, alors que nous faisons tout notre possible pour avancer. C'est une situation injuste et j'ai voulu fédérer d'autres élus pour trouver des solutions ensemble.

P.E – Vous avez choisi de dépasser les clivages politiques en travaillant avec des élus de sensibilités politiques différentes de la vôtre. Pourquoi ce choix ?

J.-M. P. – Parce que le problème du logement social dépasse les partis politiques. J'ai sollicité un élu, vice-président de l'agglomération et président du SCoT, qui avait du poids sur ces sujets. À partir de là, nous avons monté un collectif, réunissant des élus des deux bords. Ce qui prouve bien que la question du logement n'est pas une affaire de Gauche ou de Droite, mais un problème global qui nécessite une réponse collective.

P.E – Quels sont les principaux freins que vous rencontrez sur le terrain ?

J.-M. P. – Il y en a plusieurs. D'abord, les contraintes administratives et législatives changent en permanence. Ensuite, il y a le manque de foncier disponible : certains propriétaires refusent de vendre leurs terrains, ce qui bloque tout projet. Enfin, nous faisons face à des lenteurs dans les décisions préfectorales et aux réticences de certains acteurs locaux. En une décennie, malgré tous ces obstacles, nous sommes passés de 2,8 % à seulement 7% de logements sociaux, alors que notre objectif est de 20 %.

P.E – Vous avez mis en place un « Atelier des solutions ». Pouvez-vous nous expliquer son fonctionnement ?

J.-M. P. – Oui, l'idée était de réunir tous les acteurs concernés – élus, bailleurs sociaux, institutions, financeurs comme la Caisse des Dépôts – pour poser les problèmes et chercher des solutions ensemble. Nous avons organisé trois réunions : la première pour identifier les blocages, la deuxième pour proposer des pistes concrètes et la troisième pour synthétiser notre travail. Ce processus a été initié par le préfet, qui a missionné un bureau d'études pour nous accompagner.



• cettefamille réinvente l'hébergement des seniors en France

Fondée en 2016 à Argentan, dans l'Orne, par Paul-Alexis Racine Jourden, CetteFamille est née d'un constat simple mais frappant : comment répondre aux besoins des personnes âgées qui ne peuvent plus rester chez elles mais ne souhaitent pas intégrer un EHPAD ?

Tout a commencé lorsqu'un ami du fondateur a été confronté à cette problématique avec un parent. Rapidement, Paul-Alexis s'est rendu compte qu'il n'existait aucune solution réellement adaptée. De plus, il était difficile de trouver des informations sur les alternatives à l'EHPAD.

C'est en découvrant le dispositif de l'accueil familial que l'idée a commencé à germer. Ce dispositif national, encadré par les Conseils départementaux, permet aux seniors de vivre chez un accueillant familial dans un cadre plus intime et chaleureux.

Mais malgré son potentiel, Paul-Alexis a constaté que de nombreuses personnes restaient sans solution, faute de structures suffisantes pour répondre à la demande. C'est ainsi qu'est née l'idée ambitieuse de “créer des maisons partagées”, gérées directement par CetteFamille et implantées dans tout le pays.

Depuis l'ouverture des premières maisons il y a près de 4 ans, CetteFamille a développé un modèle innovant et inclusif. Aujourd'hui, une vingtaine de maisons accueillent environ 160 colocataires seniors. Mais l'ambition ne s'arrête pas là : l'entreprise espère terminer l'année 2024 avec une centaine de maisons en activité partout en France et atteindre ensuite un rythme de croisière avec l'ouverture d'une centaine de nouvelles maisons chaque année.



Selon Paul-Alexis Racine Jourden, deux facteurs conditionnent l'implantation des maisons : d'une part, l'opportunité immobilière, car trouver des maisons adaptées, avec huit chambres en moyenne, représente un défi ; d'autre part, la demande nationale. Compte tenu du vieillissement démographique, la situation risque de s'aggraver dans les dix prochaines années, rendant la création de nouvelles places encore plus cruciale.

Certaines maisons de CetteFamille sont aménagées dans d'anciens hôtels, une solution particulièrement pratique. Ces bâtiments disposent souvent de chambres équipées de salles de bain et toilettes privatives, ce qui facilite leur transformation. Mais l'intérêt va au-delà. Ces hôtels, souvent ancrés dans le tissu local depuis des décennies, permettent à CetteFamille de s'inscrire dans des projets de transformation territoriale.

La réhabilitation d'un ancien hôtel en maison partagée constitue un véritable projet social pour les communes. Cela crée de l'emploi, offre des places aux seniors locaux et dynamise l'économie locale. Par exemple, un hôtel fermé depuis des années peut être transformé en un espace de vie convivial pour les seniors, tout en s'intégrant dans une dynamique locale de renouveau.

• Homeblok révolutionne le logement avec des conteneurs réhabilités

Après avoir navigué par tous les temps sur toutes les mers, que deviennent les conteneurs maritimes ?

Homeblok, filiale de LVD Énergie (groupe La Varappe), mise sur leur réhabilitation pour en faire des logements modulaires. Cette approche écologique, économique et flexible répond aux enjeux actuels du secteur immobilier.

En quatre ans, l'entreprise a su s'imposer comme un acteur clé de la construction modulaire durable.

Des constructions rapides, évolutives et... économiques

Grâce à une préfabrication en atelier, les modules Homeblok peuvent être installés en un temps record. De plus, leur conception modulaire permet de les démonter, déplacer ou réorganiser selon les besoins, offrant ainsi une grande flexibilité d'usage. Ce modèle réduit donc de 30 % le coût des projets par rapport aux constructions classiques, sans compromis sur la qualité, certifiés RT 2012 ou RE 2020.

Répondre aux besoins de logements d'urgence

Homeblok s'est imposé ces dernières années comme une solution clé pour les collectivités et associations en quête de logements temporaires pour les populations en difficulté. En proposant des modules en location, l'entreprise facilite la mise en place rapide d'hébergements d'urgence ou de solutions transitoires pour la réhabilitation par exemple de logements sociaux. À ce jour, plus de 800 conteneurs maritimes d'occasion ont été transformés en logements, hébergements d'urgence, bureaux, école, soit plus de 10 000 m². Autre chiffre, plus de 500 foyers en situation de fragilité ont pu ainsi trouver un logement.

Une alternative écologique et zéro déchet

Le bâtiment est un secteur particulièrement polluant. L'empreinte carbone du cycle de vie du bâtiment représentait 153 Mt CO₂e en 2019, soit près de 25 % des 605 Mt CO₂e représentant l'empreinte carbone des Français. Ce chiffre inclut l'exploitation des bâtiments, ainsi que leur construction, entretien, rénovation et démolition. Les logements de Homeblok permettent justement une réduction de 90 % des déchets de construction par rapport aux méthodes traditionnelles. Concrètement, l'entreprise chiffre à 1750, le nombre de tonnes de déchets déjà évités et à 1.8 millions m³ d'eau économisés.

Une levée de fonds pour accélérer le développement

Le développement de Homeblok a été rendu possible grâce au soutien de partenaires financiers de premier plan, notamment, son actionnaire historique Amundi via son fonds Finance & Solidarité (en 2021) et la Banque des Territoires – Groupe Caisse des Dépôts (en 2022). Cet appui a permis de structurer son offre et d'investir dans un parc grandissant de conteneurs.

Des réalisations concrètes

Depuis sa création, Homeblok a mené neuf projets en collaboration avec huit partenaires. Parmi ses réalisations phares : des logements temporaires pour reloger des habitants en attente de réhabilitation de leur logement, des foyers pour jeunes travailleurs et des hébergements d'urgence. L'entreprise a également démontré sa flexibilité avec l'installation et le redéploiement de 96 conteneurs à Draguignan pour l'accueil de réfugiés.

LVD Energie/ Homeblok les chiffres clés

800 conteneurs maritimes d'occasion transformés.

500 foyers en situation de fragilité ont pu ainsi trouver un logement.

10 000 m² mis à disposition

1750 T de déchets évités

1.8 millions m³ d'eau économisés.

40 000 heures de travail pour les salariés en insertion.

Innovation et insertion

L'entreprise intègre aussi une forte dimension sociale : en 2023 sur ses 36 employés, 30 sont en contrat d'insertion, formés aux métiers du bâtiment et de l'éco-construction. Au compteur, Homeblok c'est donc aussi plus de 40 000 heures de travail pour les salariés en insertion.

• Dans le rétro : l'aventure de la Cité des Abeilles

Cette crise du logement n'est pas la première en France. En 1950, partout dans le pays, de nombreux travailleurs souffraient du mal-logement. Certaines initiatives, à l'instar de la **cité des Abeilles**, semblent être de l'ordre de l'utopie. Et pourtant ce projet un peu fou a bien vu le jour.

Cent familles bretonnes se sont inspirées du mouvement «castor», pour construire elles-mêmes leur maison. Pendant trois ans, ces employés et ouvriers, militants communistes ou catholiques pratiquants, ont travaillé ensemble sur leur temps libre et durant leurs congés. Face à eux, d'abord des moqueries, puis un nombre important d'obstacles à franchir. Cette histoire, il est possible de la découvrir dans une BD intitulée « 100 familles ». Elle est signée de Marion Boé, Delphine Le Lay et Alexis Horellou, dessinateur.



Marion Boé
Réalisatrice et scénariste



E. LE CRAN

Paroles d'élus – Quel lien avez-vous avec la Cité des Abeilles ?

Marion Boé – C'est un lien familial particulier et beaucoup de souvenirs d'enfance dans la maison de mes grands-parents. Cette aventure, c'est plusieurs années de leur vie. Des années de fatigue et parfois de doute, mais aussi de camaraderie et de joie. Mon grand-père faisait partie du trio de départ et du bureau de l'association. Quand j'étais petite, j'allais toujours dans ce quartier, car mes grands-parents y habitaient encore.

P. E. – Avant cette bande dessinée, vous avez réalisé un documentaire. Avez-vous perçu des liens plus forts que de simples relations de voisinage ? Quelque chose de commun qui se partageait, peut-être ?

M. B. – Mes grands-parents avaient beaucoup d'amis dans le quartier. Enfant, c'était presque comme des membres de la famille. Les liens ont perduré sur plusieurs générations, même entre petits-enfants. Pour réaliser le documentaire, je savais qu'il existait une cassette contenant des archives. Et grâce à mes grands-parents, j'avais déjà en tête beaucoup d'anecdotes à l'instar des celle du tirage au sort pour les maisons dont il est question dans le documentaire.

P. E. – C'était votre premier film ?

M. B. – Oui, c'était mon premier film. J'avais fait des études d'audiovisuel et, à ce moment-là, je travaillais dans une société de production qui faisait des documentaires à Paris. J'avais toujours voulu en réaliser. Dans cette société, on travaillait beaucoup avec des archives, et comme je savais qu'il y avait cette belle archive dans ma famille, je me suis dit qu'il y avait quelque chose à faire. Il fallait aussi récolter les témoignages pendant qu'il en était encore temps.



©100 maisons, la cité des abeilles, Groupe Delcourt Soleil

©100 maisons, la cité des abeilles, Groupe Delcourt Soleil

P. E. – Qui sont les témoins de cette aventure ?

M. B. – Il y en a deux que je connaissais très bien, et les autres, c'était par relation. Je savais qu'ils avaient été très impliqués dans le projet et qu'ils seraient capables de me raconter davantage. Je n'ai pas rencontré tout le monde encore présent dans le quartier, mais j'ai choisi ceux qui pouvaient enrichir le récit.

P. E. – En 50 ans, la population a dû changer, non ?

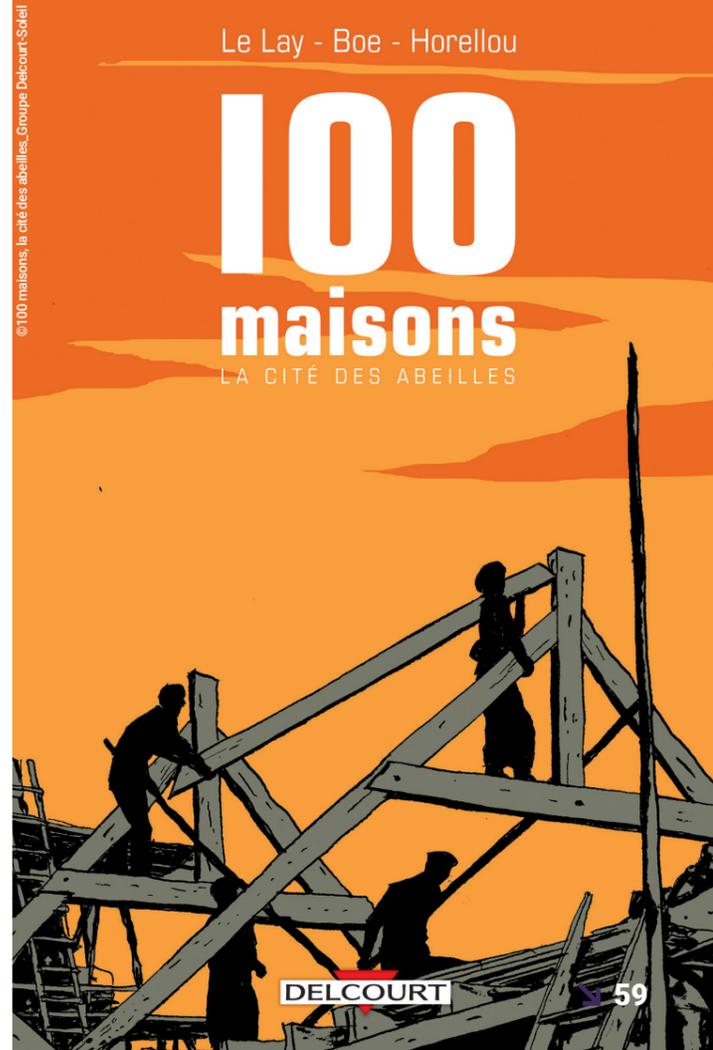
M. B. – Sans doute mais je sais qu'une «petite-fille de castor» a repris la maison de sa grand-mère, mais pour les autres, je ne pourrais pas dire.

P. E. – Comment ce projet était-il perçu à l'époque ? La presse locale s'en était-elle emparée ?

M. B. – Oui, l'enjeu était d'obtenir des subventions et d'obtenir la reconnaissance en tant que HLM, ou HBM à l'époque. L'architecte a aussi dû s'adapter aux demandes des familles, comme l'utilisation de la pierre plutôt que le béton pour construire des maisons solides et spacieuses, avec un garage, alors que les voitures n'étaient pas encore courantes. Cela a créé des tensions, mais il a finalement soutenu les familles dans leurs choix.

P. E. – On découvre grâce à vous que l'architecte, qui a joué un rôle clé, a dû faire de nombreux allers-retours avec le ministère pour faire reconnaître le projet. Pourquoi cela a-t-il été si compliqué ?

M. B. – Oui, l'enjeu était d'obtenir des subventions et d'obtenir la reconnaissance en tant que HLM, ou HBM à l'époque. L'architecte a aussi dû s'adapter aux demandes des familles, comme l'utilisation de la pierre pour construire des maisons solides et spacieuses, avec un garage, alors que les voitures n'étaient pas encore courantes. Cela a créé des tensions, mais il a finalement soutenu les familles dans leurs choix.



©100 maisons, la cité des abeilles, Groupe Delcourt Soleil

Le Lay - Boé - Horellou

100
maisons
LA CITÉ DES ABEILLES

DEL COURT

Remerciements

Complexe et multiple, la crise du logement que nous traversons touche chaque recoin de notre territoire, des grandes métropoles aux zones rurales. Ce dossier spécial a mis en lumière les défis auxquels nous sommes confrontés, mais aussi les initiatives inspirantes et les solutions innovantes mises en place par les élus locaux et les associations.

Nous tenons à remercier chaleureusement toutes les personnes qui ont contribué à ce document. Un grand merci à Sébastien Leclerc, Maire de Lisieux, Francisque Vigouroux, Maire d'Igny, Jean-Baptiste Hamonic, Maire de Villepreux, Anne Gallo, Maire de Saint-Avé et Vice-Présidente de la Région Bretagne, Xavier Roseren, Député de la Haute-Savoie et Vice-Président de l'ANEM, Frédérique Espagnac, Sénatrice et Secrétaire générale de l'ANEM, Jean-Félix Acquaviva, ancien Député de Haute-Corse, Michel Fournier, Maire de Les Voivres et Président de l'AMRF, Roch Cheraud, Maire de Saint-Viaud, David Marti, Maire du Creusot, Éric Straumann, Maire de Colmar, Jocelyn Sapotille, Maire du Lamentin, Jean-Luc Vidon, Président de la FNAR, Thierry Repentin, Président de l'ANAH et Maire de Chambéry, Jean-François Debat, Maire de Bourg-en-Bresse et Vice-Président de Villes de France, Véronique Pouzadoux, Maire de Gannat et Vice-Présidente de l'AMF, Guislain Cambier, Sénateur du Nord, Jean-Baptiste Blanc, Sénateur du Vaucluse, Nadège Arnault, Présidente du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire, Jean-Michel Perret, Maire de Saint-Hilaire-de-Brethmas, Marion Boé, réalisatrice et autrice de 100 maisons, la cité des abeilles et tous les autres élus et experts qui ont partagé leurs expériences et leurs réflexions.

Un merci particulier aux équipes des associations partenaires de Paroles d'élus, AMF, APVF, ANEM, AMRF, Villes de France, Régions de France et Départements de France pour leur engagement et leur force de travail. Leur collaboration et leur expertise sont essentielles pour surmonter cette crise et construire un avenir où chacun pourra se loger.

Merci à tous pour votre engagement et votre dévouement.

Les partenaires de Paroles d'élus :

- l'Association des maires de France (AMF)
- l'Assemblée des départements de France (ADF)
- l'Association des maires ruraux de France (AMRF)
- l'Association des Élus de la Montagne (ANEM)
- l'Association des petites villes de France (APVF)
- Régions de France
- Villes de France
- Orange.

Ces partenaires se retrouvent dans le comité de pilotage de Paroles d'élus, qui en est l'instance de décision.

Chacun contribue au contenu éditorial de ce site.

Parolesdelus.com est un site internet participatif. Sous forme de plateforme, il propose des contenus sélectionnés selon une méthodologie conçue par les partenaires, initiateurs du dispositif. Il s'agit de faire bénéficier de l'expérience d'acteurs du territoire qui ont mis en œuvre des initiatives ayant fait leurs preuves d'une part, et d'autre part, de présenter des opérations innovantes lancées récemment dont les bénéfices pour le territoire sont réels. Enfin, il s'agit de sensibiliser élus et décideurs locaux à la pertinence de telles démarches. En effet, le site contribue au partage d'expériences et de bonnes pratiques, propose de suivre l'actualité liée au numérique et aux territoires.

Véritable vitrine des politiques publiques locales, ce site souligne le rôle et les enjeux du numérique dans la mise en œuvre de ces projets.

Editeur : Orange SA

Société anonyme de droit français
au capital de 10 640 226 396 euros (07/06/2016)

RCS Paris 380 129 866

Siège social :

111 Quai du Président Roosevelt,
92130 Issy-les-Moulineaux

Tél. : + 33 1 44 44 22 22

Directeur de rédaction : Benoit Pernin



**Conception / Réalisation
& Production contenus :**

Agence Et Vous
13 rue des Abondances
92100 Boulogne-Billancourt

www.agence-etvous.fr

Tél. : +33 1 41 41 66 13