État d'avancement de fin de Master 1

«VILLES ET TERRITOIRES» 2014 - 2015

Université Toulouse Jean Jaurès

UFR SES – Département de Géographie-Aménagement-Environnement

Septembre 2015

La politique de la ville :

Un nouveau regard sur la place de l'habitat privé dans les quartiers prioritaires

[Le cas de trois quartiers de la Haute Garonne : Les Izards dans Toulouse Métropole, Saint Jean et Centre Ouest dans la Communauté d'Agglomération du Muretain et le Cœur de Ville de la Communauté de communes du Saint Gaudinois.]

Réalisé par **Monicka RALAIVELOSON**

Sous la direction de :
Monsieur Fabrice ESCAFFRE, Maître de conférences en Aménagement et Urbanisme à l'Université Toulouse Jean Jaurès.

Madame Nicole ESCASSUT, Chef de l'Unité Habitat Privé / Lutte contre l'Habitat Indigne - Service Logement et Construction Durable - Direction départemental des Territoires de la Haute-Garonne.

La politique de la ville :

Un nouveau regard sur la place de l'habitat privé dans les quartiers prioritaires

[Le cas de trois quartiers de la Haute Garonne : Les Izards dans Toulouse Métropole, Saint Jean et Centre Ouest dans la Communauté d'Agglomération du Muretain et le Cœur de Ville de la Communauté de communes du Saint Gaudinois.]

Remerciements

Je tiens en tout premier lieu à adresser mes plus sincères remerciements à mon maître de stage Madame Nicole ESCASSUT - Chef d'Unité Habitat Privé et Lutte contre l'Habitat Indigne au Service Logement et Construction Durable (SLCD) de la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne (DDT31); ainsi qu'à son adjoint à l'ANAH, Monsieur Pierre REVEST.

Je les remercie de m'avoir acceptée sans hésitation pour relever avec moi le défi de ce travail tout particulièrement complexe. Ils ont su me guider, m'instruire et m'encourager dans la réalisation de ma mission au sein de leur service. Leurs conseils, leurs patiences ainsi que leurs connaissances et expertises m'ont vraiment beaucoup aidée.

J'adresse aussi mes remerciements à l'ensemble de l'équipe du pôle, Politiques de l'Habitat et Doctrines du SLCD de la DDT31.

Un merci bien particulier adressé à Fabiola OJEDA-ALDANA, ma co-équipière de stage et collègue de formation qui a été d'une aide précieuse pour la réalisation des missions lors de cette expérience.

Je tiens à manifester également ma gratitude aux différentes personnes qui ont eu l'amabilité de me recevoir lors des entretiens, à savoir les personnels de la DDT ou ceux de l'extérieur, Monsieur BRUSAU chef de l'unité Habitat privé à Toulouse Métropole, Madame BRANDALAC et son adjointe Madame HEDDAR à l'ADIL31, les équipes du Muretain ou du Saint Gaudinois et ainsi que tant d'autres...

Je remercie toutes les personnes qui m'ont apportée d'une manière ou d'une autre leur aide et leur soutien dans l'accomplissement de ma mission et dans la rédaction de mon travail.

J'adresse enfin et aussi tout particulièrement mes remerciements à Monsieur ESCAFFRE, mon directeur de formation, qui a su me conseiller et m'orienter sur la bonne ligne de conduite pour mener à bien mon sujet et m'apporter les corrections nécessaires à la structure de cet état d'avancement.

SOMMAIRE

REMERCIEMENTS **0**

INTRODUCTION **5**

CHAPITRE 1. QUELLE PLACE PEUT PRENDRE L'HABITAT PRIVE DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE ?

I. LA REFORME DE LA POLITIQUE DE LA VILLE. 10
1. *Pourquoi a-t-on réformé la politique de la ville ?* *10*
2. *Une politique publique à la gouvernance partagée.* *15*

II. L'INTERVENTION DE L'HABITAT PRIVE DANS LE CADRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE. 21
1. *Articulation Anru-Anah.* *21*
2. *Qu'est-ce que l'habitat privé ?* *25*
3. *Les objectifs de l'habitat privé.* *26*
4. *Quels sont les traitements de l'habitat privé ?* *27*

III. UN NOUVEAU REGARD SUR L'HABITAT PRIVE DANS LE CADRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE 31
1. *Un nouvel appui stratégique via une étude expérimentale :* *31*
2. *Les principes méthodologiques.* *33*

CHAPITRE 2. LA PROBLEMATIQUE DU PARC PRIVE DOIT ETRE UN ENJEU MAJEUR DES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE : EXEMPLE DE TOULOUSE METROPOLE, LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU MURETAIN ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SAINT

I. UN PARC PRIVE AUSSI FRAGILISE QUE LE PARC PUBLIC. 39
1. L'HABITAT PRIVE DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES. 39
2. FORTS ENJEUX DE L'HABITAT PRIVE DANS LES QPV 45

II. BILAN DES OUTILS ET DES DISPOSITIFS EXISTANTS DEPUIS 2008 51
1. UNE COHERENCE ENTRE LE PARC PRIVE ET LA PLANIFICATION ? 51
2. LES OUTILS ET LES PROGRAMMES OPERATIONNELS POUR LE TRAITEMENT DE L'HABITAT PRIVE DANS LES QPV DE LA HAUTE-GARONNE. 53

III. PROPOSITIONS DE PROGRAMMES POUR DE L'INTERVENTION SUR LE LONG TERME. 54
1. *En quête d'une centralité* *55*
2. *Poursuivre les efforts sur le traitement des copropriétés en difficulté.* *57*

CONCLUSION **59**

BIBLIOGRAPHIE **61**

ANNEXES **64**

EXEMPLES DE REHABILITATION DANS LE CENTRE-ANCIEN DE MURET. 65
FICHES D'IDENTITE DES QUARTIERS PRIORITAIRES 66
CARTE DES COPROPRIETES DANS TOULOUSE. 74
GLOSSAIRE 75

Introduction

Depuis une trentaine d'années, les pouvoirs publics ont pris conscience des difficultés (sociaux, économiques, culturels etc…) rencontrées dans les grands ensembles par l'habitat public ou privé. Ces instances ont tenté d'instaurer un certain nombre de dispositifs et d'actions ; dans le cadre de ce qu'il est convenu d'appeler "**la Politique de la ville**".

Mise en œuvre dans un cadre géographique précis : « la géographie prioritaire de la ville »[1], la politique de la ville est une politique territorialisée, qui tente de lutter contre la dégradation des conditions de vie des quartiers jugés défavorisés et de lutter contre l'exclusion de leur population.

Conformément à cette politique, un certain nombre de quartiers présentant des difficultés, notamment d'ordre social font donc l'objet d'étude privilégiée et « volontariste »[2] pour les acteurs publics. Toutefois, malgré la multitude d'actions menées, ces espaces demeurent aujourd'hui en ville les lieux d'enclave et de dysfonctionnements urbains. C'est pourquoi, mener à bien « la cohésion urbaine et la solidarité nationale et locale » dans ces territoires, est devenu la priorité de l'Etat dès la fin des années 70[3].

Accentuée par l'actuelle crise économique, la pauvreté affecte de plus en plus de territoires très variés dans lesquels d'avantage de populations modestes résident. Ces territoires sont bien souvent situés en périphéries, caractérisés par des grands ensembles et parfois en centre-ville dans des quartiers où l'habitat privé ancien et dégradé domine. Les périmètres d'interventions s'élargissent, les actions censées agir contre l'exclusion des individus et pour améliorer leurs conditions de vie s'accroissent. La pauvreté est telle que ces quartiers sensibles restent bel et bien en marge par rapport au reste de la ville.
Aujourd'hui, leur reconsidération devient une nécessité pour l'Etat, afin de les réintégrer durablement au système urbain.

De nombreux travaux démontrent que la politique de la ville est devenue trop complexe, illisible voire inefficace, de par la superposition de zonages et de dispositifs[4] d'accompagnements. Elle

[1] Territoires d'intervention de la politique de la ville définis à partir d'une géographie prioritaire.
[2] Claude CHALINE, « les politiques de la ville », Que sais-je ?, 8e édition 2014.
[3] Emmanuel HEYRAUD, « la politique de la ville : Maîtriser les dispositifs et les enjeux », Berger-Levrault, coll. « Pratiques locales », octobre 2010, 450 pages.
[4] Rapport du Senat A. Türk P. André – n°49 « Bilan et perspectives d'avenir des politiques conduites envers les quartiers en difficulté depuis une quinzaine d'années », octobre 2006. Rapport de la Cour des comptes sur la

mérite ainsi une réforme afin de la rendre plus lisible, plus efficace et plus « cohérente ». En effet, il faut dire que jusque-là elle n'a pas su résoudre durablement les handicaps rencontrés par ces zones urbaines défavorisées.

A l'heure actuelle, afin de trouver une solution plus efficace pour lutter contre les inégalités subies par les habitants de ces territoires, l'Etat essaie de concentrer ses priorités sur un nombre restreint de quartiers[5] et d'être plus cohérent dans ses actions. Mettre en place une « nouvelle » politique de la ville basée sur trois piliers serait ainsi la solution : 1 - la cohésion sociale, 2 - le développement de l'activité économique et de l'emploi, et 3 - le cadre de vie.

La politique de la ville peut, pour partie, être considérée comme une politique de la « rénovation urbaine »[6] les actions menées par cette politique concernent bien souvent les travaux de lourdes ampleurs, telles que la démolition et la reconstruction. La problématique relevant de l'habitat privé – telles que les copropriétés en difficultés, l'habitat indigne ou l'habitat ancien dégradé – quant à elle, y demeure peu mise en valeur à ce jour.
Il s'avère que malgré la mise en place de dispositifs de traitement sur l'habitat privé, les acteurs publics ont pendant longtemps eu tendance à consacrer toute leur énergie à la rénovation urbaine, en intervenant bien souvent sur les grands ensembles et très peu sur le parc privé. Il serait ainsi intéressant de développer une réflexion sur les enjeux de l'habitat privé, mais aussi de qualifier l'importance de ce parc de logement dans les projets globaux de territoire au sein de cette action publique.

En effet, le problème du « mal logement »[7] et de l'habitat indigne ou très dégradé participe fortement à la dégradation du milieu urbain et au délitement du lien social. De ce fait, l'habitat privé existant gagne à être repensé en même temps que son environnement urbain, afin de contribuer à l'amélioration des conditions de vie dans les quartiers prioritaires de la ville.

- Quelle est ou quelle serait donc la place de l'habitat privé dans les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville ?
- Quelle place donne-t-on au parc privé existant dans une politique urbaine où le logement social – type HLM - est en grande partie, au centre de toutes les attentions?

---

politique de la ville, février 2002 et sur « la gestion d'intervention de l'Etat au titre de la politique de la ville », juin 2007.

[5] Depuis janvier 2015, la géographie prioritaire est passée de 2492 zones urbaines sensibles (ZUS) à 1500 quartiers prioritaires de la ville (QPV) les territoires d'outre-mer compris.

[6] Différente du « renouvellement urbain » qui consiste à faire évoluer la ville, la "rénovation urbaine" est une opération qui permet de démolir pour reconstruire.

[7] Fondation Abbé Pierre, « l'état du mal-logement en France, 20e rapport annuel » 2015.

- Quels vont être les enjeux prioritaires de l'Etat en termes d'habitat privé à l'échelle de ces quartiers prioritaires de la ville ?

Au regard de ces questionnements, nous essaierons d'apporter des éléments de réponse et en premier lieu nous poserons des points de cadrage de la Politique de la ville actuelle.
Ce travail va nous aider à nous rendre compte que la politique de la ville est au aujourd'hui au milieu du gué[8], mais également de comprendre que la concrétisation des nouveaux contrats de ville est une nouvelle étape qui permettra sans doute à cette action « volontariste » de l'Etat d'être relancer à nouveau. En deuxième lieu, nous verrons que la place de l'habitat privé dans cette politique sectorielle, mérite un nouveau regard. Enfin, à travers l'étude de cas de quelques quartiers de trois Établissements Publics de la Coopération Intercommunal (EPCI) de la Haute Garonne, nous terminerons par l'évaluation de la problématique de l'habitat privé dans les quartiers aujourd'hui considérés comme prioritaires de la ville. Nous prendrons l'exemple du quartier des « Izards » de l'EPCI de Toulouse Métropole, du quartier « Saint jean », du quartier « Centre Ouest » de la Communauté d'Agglomération du Muretain et du quartier « Cœur de ville » de la Communauté de Communes du Saint Gaudinois. Cette dernière étape est un travail d'analyse, qui permettra de faire le point sur la place de l'habitat privé dans les quatre quartiers, à travers le traitement du parc privé. Elle démontrera l'importance du parc privé dans la politique de la ville, en complémentarité des problématiques liées au parc public.

L'objectif de ce travail est donc de consolider la connaissance des enjeux relatifs à l'habitat privé existant et de partager la lecture avec les différents partenaires concernés.

Mots clés :
Politique de la ville - géographie prioritaire - habitat public et privé – dysfonctionnements urbains – difficultés - volontaire.

[8] Depuis plusieurs décennies, les actions sensées soignées les dysfonctionnements urbains des quartiers défavorisés n'ont pas encore réussi à sortir les quartiers prioritaires de leurs problèmes et de leurs "malaises urbains".

Chapitre 1.

Quelle place peut prendre l'habitat privé dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ?

> La réforme de la politique de la ville

> L'intervention de l'habitat privé dans le cadre de la politique de la ville

> Un nouveau regard sur l'habitat privé dans le cadre de la politique de la ville

La politique de la ville

D'après la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, la **« Politique de la ville »** se définit comme « *une politique de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants* ».

Née dans les années 70 et institutionnalisée au début des années 90, on a tendance à dire que la politique de la ville est un ensemble de politiques intersectorielles qui vise au rattrapage des territoires en difficulté et à l'accompagnement des populations qui y réside.[9]

La dégradation des conditions de vie des habitants, liée aux violences et aux délinquances rencontrées dans les barres d'habitat à loyer modérée (HLM) dans les années 70 a permis aux autorités de prendre conscience de ces problèmes. Ainsi, ils ont lancé en conséquence des opérations[10] de lutte contre les inégalités socio-spatiales. Une vaste programmation de rénovation urbaine fut instaurée dans les années 2000, afin de réduire les inégalités subies par les habitants et les territoires concernés par ces dysfonctionnements urbains. C'est ainsi que la première phase de la politique de la ville fut instaurée.

Dans le cadre de cette politique, un « millefeuille » de dispositifs censés aider les habitants se sont ainsi succédé, mais au fil des années la politique de l'Etat s'est trouvée confrontée à ses limites.

[9] Référence à la définition donnée par Emmanuel HEYRAUD, dans son livre intitulé « la politique de la ville : Maîtriser les dispositifs et les enjeux », Berger-Levrault, coll. « Pratiques locales », octobre 2010, 450 pages.

[10] Lancement des opérations Habitat et vie sociale (HVS) à la fin des années 1970.

Chapitre 1. Quelle place peut prendre l'habitat privé dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ?

I. La réforme de la politique de la ville.

1. Pourquoi a-t-on réformé la politique de la ville ?

Cette question est au centre de l'actualité depuis fin 2010. En effet, les Contrats urbains de cohésion sociale arrivaient à leur terme à cette époque et ont ainsi enclenché la redéfinition de la géographie prioritaire. Nombreuses questions se sont succédé et selon François Lamy, « *c'est l'ambition de cette réforme, que de remettre la question sociale au cœur de notre démarche territoriale* ».

a. Une « nouvelle » politique de la ville.

Identifiée il y a plus de trente ans, la « Politique de la ville » regroupe aujourd'hui des dispositifs spécifiques d'interventions des pouvoirs publiques et des programmes d'actions adoptés pour soigner le « malaise social urbain »[11] de certains quartiers de la ville. Différentes orientations politiques se sont ainsi traduites par des choix de territoires variés et des modes d'action différents ont par conséquent été développés.
En effet, plusieurs analyses ont confirmé le fait qu'à ce jour, la politique de la ville est le résultat d'une juxtaposition de territoires d'interventions et d'actions avec un succès limité, qui n'est pas à ce jour à la hauteur de l'objectif, de lutte contre les inégalités en faveur des quartiers en difficultés.

Actuellement au tournant d'une politique urbaine en mutation, la Politique de la ville est donc redevenue au cœur des débats publics et l'heure est à sa révision.

Le 21 février 2014, le ministre délégué à la charge de la ville, François LAMY a réformé à nouveau la politique de la ville, à travers son projet de loi portant sur la « programmation pour la ville et la cohésion sociale » urbaine. Il s'agit d'une décision qui s'est avérée comme une nécessité suite aux différents constats menés par les spécialistes de la ville. Les études menées par Gérard HAMEL et Pierre ANDRE dans un rapport portant sur la « révision de la géographie prioritaire et la contractualisation de la politique de la ville » en septembre 2009, à la demande de l'ancien premier

[11] Expression utilisée par Claude CHALINE dans son livre portant sur « les politique de la ville », pour qualifier les dysfonctionnements urbains des territoires de la politique de la ville.

ministre Monsieur François FILLON démontre cette idée et confirme l'intérêt de reformer la politique de la ville.

En effet, la géographie prioritaire résulte d'une accumulation au fil des années de zonages et de dispositifs d'accompagnements, qui ont conduit à accroître de manière conséquente et le nombre de territoires concernés par la politique de la ville. Ces zonages sont illustrés par le passage de 39 quartiers des opérations « Habitat et vie sociale » (HVS) en 1977 à 148 quartiers en Développement social des quartiers (DSQ) en 1982 ; puis à 751 zones urbaines sensibles en 1996 et enfin nous sommes arrivés à 2493 quartiers CUCS pour en arriver aujourd'hui à environ 1500[12] quartiers prioritaires de la ville (QPV). Nombreux territoires sont entrés en politique de la ville et aucun ou pratiquement aucun ne s'en est sorti jusqu'à présent. Cette géographie prioritaire demeure donc ainsi très complexe, de par la multitude de zonages de périmètres qu'elle a engendrés. (Cf. les différentes zones d'interventions de la politique de la ville).

La nouvelle réforme a alors pour mission de simplifier le zonage de la politique de la ville, et redéfinir par conséquent un nouveau périmètre de quartiers prioritaires à partir d'un critère unique - le revenu médian des ménages - critère de concentration de population à bas revenus. Cette réforme envisage également de s'inscrire dans une démarche de « co-construction » avec les habitants où la politique de la ville ouvre la porte des projets aux habitants. De plus, elle compte mettre en œuvre ces actions localement, au moyen de « Contrats de ville 2015-2020 », signés pour la plupart à la fin du mois de juin 2015. Ces contrats de ville sont inscrits dans une approche intégrée et sont par conséquent conclus à l'échelle intercommunale par l'Etat et les collectivités. Ils doivent fixer le cadre des futurs projets urbain et prévoir l'ensemble des actions à conduire pour favoriser la bonne articulation entre les projets et le volet social de la politique de la ville. Enfin, pour favoriser davantage la « mixité sociale » à travers l'habitat ainsi que la qualité de la gestion urbaine de proximité et le désenclavement des quartiers, le volet urbain bénéficiera d'un Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur la période 2014-2024. Il s'avère que certains quartiers prioritaires relèvent du NPNRU en raison de dysfonctionnements urbains les plus importants. De plus, les projets de renouvellement urbain développés dans ces quartiers devront aussi permettre de répondre à de nombreuses problématiques de l'habitat privé : la restructuration des copropriétés en grande difficulté, le redressement des copropriétés fragiles, le recyclage de l'habitat ancien très dégradé, la lutte contre l'habitat indigne, l'amélioration du parc privé ancien etc.

[12] 1500 quartiers prioritaires ont été identifiés en janvier 2015. 1300 sont situés en métropole et 200 en outre-mer.

Avec la réforme de la politique de la ville, mise en place par la loi "Lamy", la géographie prioritaire de la ville a donc été reformée et ce depuis janvier 2015.

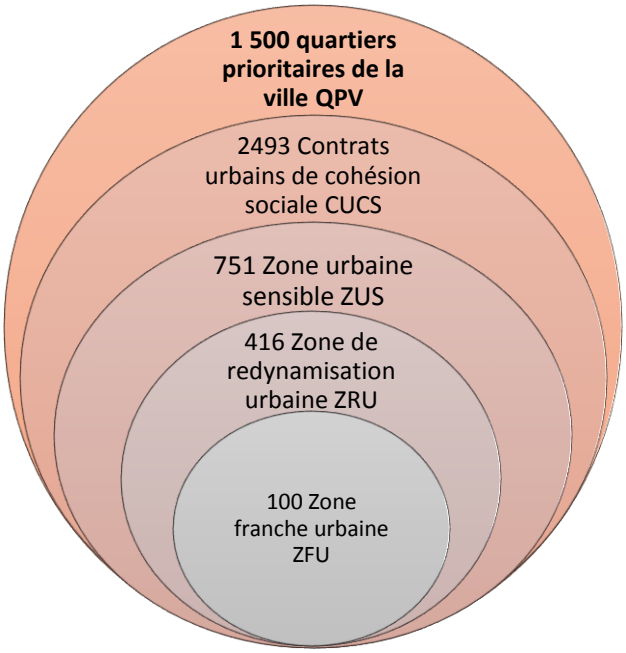


Figure 1 les différentes zonages de la géographie prioritaire de la politique de la ville.
Source : Monicka Ralaiveloson, Master1 Villes et territoires.

b. Le recentrage de la géographie prioritaire : une nouvelle méthode pour simplifier la lecture des quartiers prioritaires.

La politique de la ville est à la fois une politique de développement local, mais aussi un outil de référence de reconquête de milieu urbain et de la ville. Conçue comme une politique territorialisée, la politique de la ville a été mise en œuvre dans un cadre géographique précis afin de répondre à l'objectif de « réduction des écarts de développement » fixé par la loi du 1er Août 2003. Cette géographie n'a toutefois cessé de s'étendre et de se juxtaposer sans une véritable cohérence.

Marquée par l'enchevêtrement successif de territoires d'intervention, d'actions et de programmes, la politique de la ville est aujourd'hui le fruit d'un passé plutôt particulier.
On a pu voir précédemment qu'au fil des décennies, la juxtaposition des géographies prioritaires et des dispositifs a nui à la lisibilité et à l'efficacité de la politique de la ville. Les quartiers prioritaires concentrent bien souvent des populations en situations jugées les plus défavorisées, et ces territoires sont considérés comme étant discriminatoires par les populations et stigmatisant pour les territoires concernés. C'est pourquoi, cette géographie d'identification des quartiers est souvent ressentie comme une source d'injustice.

Afin d'apporter de véritables « *remèdes* » (CHALINE, 2014), la loi de programmation pour la ville et pour la cohésion sociale urbaine, a conduit l'Etat à réduire considérablement le nombre de territoires pouvant bénéficier de ses aides et définir un nouveau zonage d'intervention. C'est de cette volonté que l'on a introduit la notion de « Quartiers Prioritaires de la Ville» (QPV), qui seuls percevront les subventions de l'Etat au titre de la politique de la ville. Ces QPV sont dorénavant, le nouveau périmètre d'intervention de la politique de la ville et automatiquement, ils dissolvent l'ancien zonage – que sont les ZUS.

Dans le cadre de la loi Lamy, du février 2014, l'Etat désigne donc de nouveaux quartiers prioritaires puis, concentre désormais ses moyens sur un nombre restreint de quartiers et applique des actions d'intervention à l'échelle intercommunale. Il s'est appuyé sur l'unique critère du revenu des ménages, calculé sur un revenu inférieur à 60% par rapport au revenu médian national, soit 11 250€ par an (CGET). A partir de cette base, les territoires concentrant plus de 1 000 habitants et dont plus de 50% sont en dessous du seuil, sont éligibles pour intégrer la nouvelle géographie prioritaire. Ainsi, par cette méthode, de nouveaux QPV au nombre de 1300 environ, ont été identifiés en janvier 2015, à partir d'un critère statistique reflétant un écart de développement économique et social par rapport à leur aire urbaine. A partir de ce critère, les 200 quartiers d'intérêt national ont été identifiés, et 200 autres concernent des quartiers d'intérêt régional. Parmi ces quartiers d'intérêt national, une centaine est considérée, quartiers d'habitat ancien et une autre centaine de quartiers – dits de grands ensembles - comportant une proportion importante d'HLM et de grandes copropriétés construites après 1948, présentant des indicateurs élevés de fragilité.

Parmi les indicateurs les plus à même de décrire les difficultés sociales des territoires, la concentration de population à bas revenus « *synthétise à elle seule les différentes formes de difficultés sociales* ». Elle est très fortement liée aux autres indicateurs sociaux que l'on mobilise généralement pour décrire les territoires : part des jeunes, taux de chômage, proportion de logements sociaux etc. Cette nouvelle méthode de sélection est ainsi un moyen pour simplifier la lecture des quartiers prioritaires. Néanmoins, il faut savoir que la réduction des critères peut mettre en marge certains quartiers qui devraient faire partie de la sélection et qui sont exclus faute de remplir les critères de sélections.

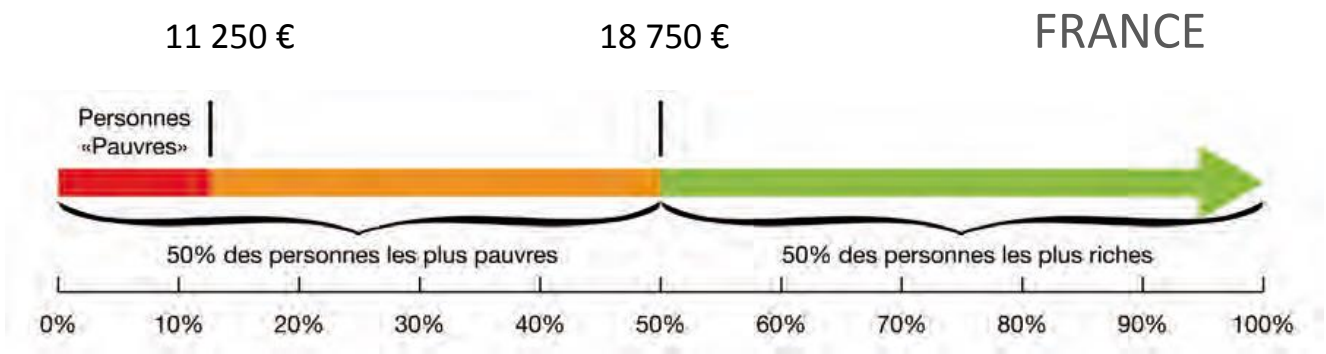


Figure 2 : résumé du seuil de bas revenus des ménages
Source : ministère délégué à la ville, « réforme de la géographie prioritaire, présentation de la méthodologie », quartiers engageons le changement. CGET

c. Une nouvelle génération de contrats de ville uniques et globaux.

La loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale de 2014 a instauré une nouvelle politique de la ville et remplace certains dispositifs existants, tel que les Contrats urbains de cohésion sociale (CUCS), par une nouvelle formule : le « Contrat de ville ».

Ce contrat de ville de nouvelle génération, 2015-2020 est un document unique, obligatoirement établi à l'échelle intercommunale et doit être élaboré sur des territoires comprenant un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville. Il s'agit d'un document, qui traite des actions en faveur des habitants mais aussi des interventions sur le cadre de vie et le développement de l'emploi. Il traduit l'engagement des partenaires et est élaboré durant le mandat de la municipalité actuelle – d'une durée de cinq à six ans. Sa durée reste courte mais son ambition est de se projeter sur du long terme, puisqu'il s'applique en effet sur la période de 2015-2020 avec pour perspective de pérenniser jusqu'en 2030.

Le contrat de ville 2015-2020 est un contrat multi-partenarial qui fait l'objet d'un partenariat entre l'Etat et ses établissements publics d'une part, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés (EPCI) d'autre part. Différents partenaires tels que les caisses d'allocations familiales (CAF) ou les bailleurs sociaux sont aussi impliqués. A terme il portera la signature des départements et des régions, et une fois signées par l'ensemble des partenaires concernés, les actions aux bénéfices des quartiers défavorisés doivent être inscrites dans ce document unique et « global ».
En effet, comme pour les précédents contrats de ville, ce dernier mobilise et adapte en premier lieu des actions relevant des politiques publiques de droit commun et lorsque la nature des difficultés le nécessite, il est essentiel de mettre en œuvre des instruments qui lui sont propres. On dit qu'il est « global », car il doit fixer le cadre des futurs projets de renouvellement urbain et prévoir l'ensemble des actions à conduire pour favoriser la bonne articulation entre ces projets et le volet social de la politique de la ville. De cette manière, les contrats de ville 2015-2020 doivent s'inscrire

dans une démarche intégrée, tout en prenant en compte des enjeux de développement économique, de développement urbain et de cohésion sociale. Ils doivent fédérer l'action de tous les partenaires pour une meilleure intégration des quartiers dans les dynamiques des villes.

Cette nouvelle génération de contrat de ville est une nouvelle étape pour la politique de la ville. Le contrat de ville permet d'intégrer l'ensemble de problématiques urbaines dans un même dispositif (économie, emploi, éducation, culture, cadre de vie etc.). De plus, la politique de la ville renforce la participation des habitants dans la définition des projets de la ville et intègre le principe de co-construction des projets. La réforme prévoit la mise en place de conseils citoyens afin que les différents acteurs impliqués puissent débattre et dialoguer sur les projets à venir avec les habitants concernés. (Nous apporterons un approfondissement de cette démarche dans une partie qui lui est dédiée plus bas dans le travail).

2. Une politique publique à la gouvernance partagée.

Cette nouvelle politique de la ville a la nécessité de renouer avec les principes novateurs de transversalité et de partenariat, afin d'assurer une meilleure prise en compte de l'ensemble des problématiques et la complémentarité des moyens. De multiples partenaires sont donc mobilisés et rendent la gouvernance, de ce fait, assez complexe. De nombreux acteurs institutionnels, publics ou privés sont concernés ou impliqués directement afin de mener à bien les actions dans les quartiers prioritaires.

a. Etat garant de la politique nationale du logement

- Etat providence et régulateur.

Comme dans toutes politiques publiques, l'Etat joue son rôle d'Etat providence[13], retient le choix des grandes orientations et dispose de l'essentielle des ressources budgétaires. Néanmoins, à travers ses services déconcentrés, celui – ci intervient localement, dans les communes et même dans les quartiers.
Au niveau local, la politique de la ville relève des compétences des préfets de région et des préfets de département. Ceux-ci représentent l'Etat au niveau local et joue le rôle d'intermédiaire avec les collectivités locales, mais aussi de responsable de l'exécution des contrats et de gestionnaire des importants crédits déconcentrés. La politique de la ville relève principalement du niveau départemental.

[13] Doté « de larges compétences règlementaires, économiques et sociales en vue d'assurer une panoplie plus ou moins étendue de fonctions sociales au bénéfice de ses citoyens ».

Malgré la présence des services déconcentrés à l'échelle locale, l'Etat essaie tout de même de s'imposer en mettant en place des normes et des prescriptions à respecter par tous, et maintien ainsi son rôle de « régulateur ». Le ratio minimum de 20% de logements sociaux imposé par la loi de la solidarité et le renouvellement urbains (SRU) en est un exemple.

- Les priorités de l'Etat en matière de logement.

La politique du logement est l'un des principaux leviers d'action de l'Etat, à savoir, le pouvoir normatif et financier (aides fiscales, aides à la personne, aides à la pierre etc.).

L'Etat est donc le garant de l'égalité territoriale, de la solidarité nationale, de la redistribution et de la politique nationale du logement. Ainsi, il définit les orientations générales, ainsi que les instruments juridiques et financiers nécessaires à la définition et à la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

Une réglementation nationale détaillée encadre les modalités de sa mise en œuvre, et porte aussi bien sur les normes de construction des logements que sur les modalités d'organisation et de fonctionnement des organismes constructeurs de logements sociaux. Par ailleurs, l'Etat via le développement d'Agences telles que l'Anah et l'Anru conserve un rôle d'action et de mise en œuvre important en matière de politique locale de l'habitat.

b. Des collectivités impliquées : une posture complexe.

Etant une politique territorialisée et donc locale : qui prend en compte les enjeux et besoins des territoires, traditionnellement, on a tendance à croire que la politique de la ville est « une affaire de villes et de maires »[14], avec comme appui, les départements.

Toutefois, avec la montée en puissance des groupements intercommunaux depuis la loi d'achèvement 1999 et la récente loi portant nouvelle organisation territoriale de la république (Notre) 2015, cette politique devrait être de plus en plus pilotée à l'échelle intercommunale. Les Communautés d'agglomération (CA), les Communauté urbaines (CU) ou les Communautés de communes (CC) sont désormais plus impliquées. C'est donc grâce aux lois de décentralisation que les collectivités sont de plus en plus engagées dans la politique de la ville.

[14] Emmanuel HEYRAUD, « la politique de la ville : Maîtriser les dispositifs et les enjeux », Berger-Levrault, coll. « Pratiques locales », octobre 2010, 450 pages.

De plus, depuis la mise en place de la loi SRU et la loi relative aux libertés et responsabilités locales, l'Etat délègue par convention des compétences et des moyens financiers relatives aux politiques urbaines (PLU, PLH …) aux collectivités locales afin de construire et réhabiliter des logements sociaux.

Mais la politique de la ville est-elle vraiment une politique qui implique les élus ?

Fort de la complexité de son zonage, la nouvelle géographie prioritaire est définie en lien et en transparence avec les acteurs locaux afin d'ajuster au mieux la théorie avec la pratique.
Les collectivités territoriales participent significativement à la politique de la ville, comme pour des Grands projets de ville (GPV) débutés au début des années 2000, où elles doivent assurer à minimum 20% du financement. De plus, la délégation de compétence à l'échelle intercommunale démontre aujourd'hui que les communes ont aussi le pouvoir d'agir sur des territoires qui leur sont dédiés.
La relation contractuelle entre l'Etat et les collectivités territoriales est devenue également incontournable dans cette politique publique.

Nous avons pu le voir avec l'exemple des « contrats de ville » de nouvelle génération. On ne peut cependant pas nier le fait que cette étroite relation peut devenir sensible. En effet, il a pu été constaté pendant cette expérience que les risques et les tensions sont nombreux entre les acteurs locaux et l'Etat. Bien souvent, toute initiative étatique est suivie de près par les élus et on a tendance à oublier que l'Etat est un acteur incontournable aux accompagnements de projets locaux, mais aussi à le considérer comme étant seulement une entité de financements.

Dans le cadre de la « nouvelle » politique de la ville, les services déconcentrées de l'Etat, telles que l'Anah et l'Anru gagnent ainsi à être pris au sérieux dans les étapes à respecter pour la mise en place cette politique. La proposition d'un projet de territoire bien défini est pour eux primordiale pour mener à bien la mise en œuvre des dispositifs opérationnels. Porteur de projet, les collectivités ou les maîtrises d'ouvrages doivent par conséquent fixer en amont avec ses partenaires des objectifs quantitatifs et qualitatifs liés aux priorités retenues pour le projet.

c. Participation des habitants.

Dans une politique publique où les habitants sont au cœur du sujet, on ne peut négliger l'intégration des habitants aux projets. Elle devient même un axe important de la réforme de la politique de la ville.

Depuis la fin des années 1970, la participation des habitants est une préoccupation majeure des pouvoirs publics. Cependant malgré cette volonté publique, la participation s'est essoufflée peu à peu (CHALINE, 2014). Considérés comme un des acteurs « périphériques »[15] de la politique de la ville avec les associations, la participation des habitants s'avère inévitable. Abordé plus loin dans la mise en place du contrat de ville, nous avons pu voir qu'un volet participation a été inscrit par la loi de ville en 2014, en renforçant le principe de « co-construction » des habitants.

Ce principe de « co-construction » se traduit par la mise en place de « conseils citoyens » ; nombreux ont été créés depuis la réforme de la politique de la ville. Ils ont pour mission d'être des lieux d'échanges entre habitants, de développer leur expertise d'usage, d'assurer leur représentation dans toutes les instances du contrat de ville et de constituer un espace permettant de valoriser les initiatives. Ce sont donc des instances qui permettent de confronter les besoins des habitants avec les propositions et les initiatives des élus.

Il sera intéressant d'évaluer à plus long terme le poids porté par l'expression des citoyens dans l'élaboration des projets des institutions, le rôle de régulateur éventuel à des propositions des citoyens.

d. Un parc privé engagé.

Un partenariat entre l'Anah et l'Anru a été formalisé à la fin de l'année 2014 par une circulaire. Les acteurs à mobiliser dans une politique de la ville sont nombreux et encore plus lorsqu'il s'agit du traitement de l'habitat privé.

En effet, le parc privé implique d'avantage l'articulation de nombreux acteurs locaux, publics ou privés (promoteurs, syndics, agences immobilières etc…), et mobilise plus généralement les compétences et les moyens existants sur les territoires (ADIL, ANAH, ANRU, services de l'Etat, bailleurs sociaux etc.)

Le parc privé était identifié comme une thématique de l'habitat privilégié, qui par le caractère individuel des immeubles de copropriétés ou de logements privés, ne pouvaient à être associé ou se sentir impliqué par ce champ de la politique de la ville, réservé, à priori, aux grands ensembles. La notion de propriété échappait au champ du collectif, de la solidarité. Or, l'Anah, est un établissement public qui donne des subventions aux propriétaires occupants sous conditions de ressources et aux propriétaires bailleurs en échange de loyers maîtrisés pour les bailleurs,

[15] Claude CHALINE, « Les politiques de la ville », Que sais-je?, 8e édition 2014, p. 127

L'Anah a opéré une réforme depuis 2010, ciblant ses aides vers les propriétaires occupants les plus modestes qui éprouvent des difficultés à rénover leur propre logement, privilégiant les opérations des bailleurs qui veulent sortir leurs locataires d'un habitat indigne ou de la précarité énergétique.
Les problèmes rencontré dans les copropriétés importantes ont conduit l'Anah a porté son attention sur la prévention des copropriétés (cf. Rapport Braye, ancien président de l'Anah)
L'Agence devient ainsi un acteur à part entière du parc social.

Cette partie s'attachera tout particulièrement à recenser les acteurs publics et privés importants de l'habitat privé. Nous définirons leur rôle et leur fonctionnement dans le traitement de l'habitat privé.

- La DREAL et la DDT

La Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) est le délégataire de l'Agence national de l'habitat (ANAH) au niveau régional. Représentée par le Préfet de région, elle veille en partie à la cohésion des politiques publiques et à la juste articulation entre le parc public et le parc privé, le locatif et l'accession, l'hébergement et le logement, la construction et la rénovation, l'urbanisme et l'habitat.
Elle dispose de la connaissance des projets d'aménagement durable des territoires, de leur fonctionnement, de l'évolution des marchés du logement et de la construction. Déléguée de l'Anah, elle a pour mission de programmer et de coordonner le budget à l'animation des politiques d'intervention sur le parc privé à l'échelle régionale.

La Direction départementale des territoires (DDT) quand-à elle, est le délégataire de l'Anah à l'échelle départementale. Elle est le relai de la DREAL pour le déploiement de la politique ministérielle. Un acteur incontournable de la politique de la ville, tout comme la DREAL, elle contribue aussi à l'équilibre et au développement durable des territoires.

- L'ANAH

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) est aussi un « acteur de terrain pour l'égalité des territoires » (contrat d'objectifs et de performance de l'Anah 2015-2017) et donc par conséquent, un acteur majeur de la politique de la ville.

Créé en 1971, cette agence de l'habitat est un opérateur de l'Etat, placée sous la tutelle du ministère du logement a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et

d'amélioration du parc de logements privés existants. Elle constitue un panel d'interventions important sur l'habitat privé en France et en Outre-mer.

Ses actions sont centrées sur cinq principaux axes et visent en grande partie des publics les plus modestes :

- Le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé ;
- La rénovation thermique des logements, dans un axe du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) ;
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie des personnes ;
- Le développement d'une offre de logements à loyers et charges maîtrisés ;
- L'humanisation des centres d'hébergements.

Un établissement public administratif, l'agence nationale de l'habitat est financée par des ressources budgétaires et fiscales propres, et accorde des aides financières sous forme de subventions, pour l'amélioration des résidences principales des propriétaires occupants, des propriétaires bailleurs et des copropriétaires. Son intervention permet donc d'encourager les entités concernées à mener des travaux permettant l'amélioration de la qualité et du confort de leur habitat. Elle attribue donc des aides financières pour permettre la réalisation de travaux[16] :

- aux propriétaires occupants modestes sous condition de ressources ;
- aux propriétaires bailleurs avec une contrepartie de maîtrise des loyers ;
- aux syndicats de copropriétaires en difficulté ;
- aux collectivités territoriales ;
- aux organismes gestionnaires de centres d'hébergement.

De plus les aides de l'Anah peuvent être attribuées de façon diffuse, mais sont mobilisées de manière privilégiée dans le cadre d'opérations programmées menées avec les collectivités locales. Les compétences de l'Anah peuvent être également déléguées à des EPCI ou à des conseils généraux. Par conséquent, les collectivités territoriales décident de l'octroi des aides avec l'appui et le conseil des délégations locales de l'Anah situées en DDT. On parle alors de « délégation des aides à la pierre ».

Présente dans tous les départements, l'Anah mène des missions en partenariat avec les collectivités territoriales, particulièrement dans le cadre des opérations programmées de l'habitat (OPAH) ; un outil d'intervention publique très mobilisé par l'Agence et les collectivités. Nous allons détailler d'avantage ce dispositif, un peu plus loin dans le travail. Disponible au niveau local par le biais de

[16] Site du secrétariat général du CIV - Panorama pratique de la politique de la ville. 2012

sa délégation locale intégrée – qu'est la DDT - l'Anah joue également un rôle d'appui et de conseil auprès des acteurs locaux (élus, habitants, syndicats etc.)

- Les partenaires et les opérateurs de l'habitat privé.

Le travail partenarial est très important, voire primordial dans une politique de la ville et les acteurs se doivent de travailler en amont afin que les expertises de toutes un chacun soient partagé et que les logiques des acteurs soient bien connues.

L'Anah travaille en collaboration avec de nombreux partenaires du logement et l'Agence national de la rénovation urbaine fait partie de ce système d'acteur. En effet, depuis la mise en place de l'action sur la rénovation urbaine en 2003 – avec la création de l'Anru, l'Anah travaille conjointement avec l'agence de rénovation sur le PNRU, le PNRQAD et plus récemment sur le NPNRU. Leur collaboration permet de mener à bien des actions opérationnelles afin d'améliorer les conditions de vie des quartiers en difficultés.

Dans le cadre d'opérations programmées ou directement auprès des propriétaires pour des projets de rénovation, des maitrises d'ouvrage, des bureaux d'étude ou architectes travaillent également en collaboration avec l'Anah. Des acteurs intervenant dans des champs très variés sont aussi en étroite collaboration avec elle, l'Anil (Agence nationale d'information sur le logement) et l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maitrise de l'énergie) en font partie et bien d'autres encore...

II. L'intervention de l'habitat privé dans le cadre de la politique de la ville.

1. Articulation Anru-Anah.

a. L'Agence nationale de la rénovation urbaine.

Un acteur incontournable de la politique de la ville, l'Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU) a été instauré par la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er Août 2003.

Tout comme l'Anah, il s'agit d'un établissement public à vocation industrielle et commerciale (EPIC) placé sous la tutelle du ministère de la ville. Conçu dans le cadre de la rénovation urbaine afin d'assurer la mixité sociale et l'égalité entre les territoires nationales, l'Anru a pour objectif d'assurer la mise en œuvre et le financement des programmes nationaux de la rénovation urbaine

(PNRU). Elle peut également assurer des interventions pour améliorer le parc privé, dans le cadre d'une démolition de copropriétés très dégradées par exemple.

En étroite collaboration avec les collectivités locales, l'agence garantie le financement des projets urbains, à travers une convention pluriannuelle pour la requalification de tous les quartiers en difficultés, dans le cadre du PNRU. Elle mutualise aussi ses financements venant de l'Etat, de l'Union économique et sociale pour le logement (UESL), de la Caisse de dépôts (CDC) et de la Caisse de garantie du logement locatif social au titre des bailleurs sociaux (CGLSS) pour réaliser ses programmes. Son mode de fonctionnement, fait prétendre qu'il s'agit d'un « guichet unique » (CHALINE, 2014). Disposant d'une capacité d'engagement, à hauteur de 12 milliards d'euros au titre du premier PNRU, ces capacités de subvention directes ne lui permettent de couvrir toute la totalité des opérations, seul un tiers du montant des opérations est couvert, le reste étant à la charge des collectivités locales dans son travail sur « *les politiques de la ville* ».

Les opérations de rénovation urbaine, en charge de l'Anru concernent en premier lieu le logement. Il comprend des opérations d'aménagement urbain de tout genre, la réhabilitation, la résidentialisation, et en particulier, les lourdes interventions telles que la démolition et la production de logements ou d'équipements publics et collectifs, la réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale, ou tout autre investissement concourant à la rénovation urbaine » (Loi n°2003-710 du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine).

b. Importance des actions de l'Anru dans les QPV.

Depuis 2003 dans les quartiers en rénovation, la politique de la ville s'intéressait en particulier au volet « urbain ». On a essayé d'enrayer les dysfonctionnements urbains, soit par la démolition-reconstruction du bâti, soit par sa construction neuve, en pensant que le « malaise » était liée en partie au logement.

Depuis sa réforme, la politique de la ville essaie donc d'intégrer le volet « social » afin d'intervenir dans un projet territorial intégré et construit autour de trois piliers: la cohésion sociale, le développement de l'activité économique et de l'emploi et le cadre de vie
Ce travail traita seulement le volet cadre de vie et renouvellement urbain, relatif à l'habitat privé.

Sur la base d'un projet partagé porté par les maires et/ou les présidents des EPCI, l'Anru apporte son soutien financier à divers acteurs privés et publics qui conduisent des opérations de rénovation

urbaine dans les géographies prioritaires. Les financements de l'Anru qui, depuis 2010, pour le PNRU, participent à[17] : la réhabilitation et à la résidentialisation de logements locatifs sociaux ; la démolition de logements pour cause de vétusté, ou pour une meilleure organisation urbaine et la construction de nouveaux logements ; l'amélioration des espaces urbains et la création de voies délimitant des îlots ; la création ou la réhabilitation des équipements publics : écoles, centres sociaux, équipements culturels, sportifs, etc. ; la création ou la rénovation d'équipements commerciaux ; l'ingénierie nécessaire à la mise en œuvre et à la conduite des projets.

Le rôle essentiel de l'Anru a été confirmé dans le cadre de la loi de la ville (2014) et ces interventions en matière de rénovation urbaine renforcé par le NPNRU.

c. Démarche d'articulation et de transversalité

Comme nous avons pu le voir, l'Anah et l'Anru sont deux entités établies à l'initiative de l'Etat. Il s'agit de deux acteurs incontournables de la politique de la ville, mais le brouillage de leurs compétences a aujourd'hui le mérite d'être éclairci. Il s'agit d'un partenaire inédit. Jusqu'alors c'est l'Anru et le parc public qui étaient directement associés aux opérations de renouvellement urbain.

Elles intervenaient auparavant sur un seul projet : une partie où l'Anru intervenait et une autre où c'est l'Anah qui intervenait. Pendant longtemps, l'Anru a agi sur des opérations lourdes et inversement, l'Anah intervenait seulement sur la réhabilitation des logements méritant de travaux ou des subventions sans travaux. Dans le cadre du Programme national de renouvellement urbain (PNRU), l'Anah et l'Anru sont intervenues conjointement pour permettre la mise en œuvre de projets locaux ciblant des copropriétés en difficultés ou des quartiers anciens dégradés. « *Mais cette articulation s'est parfois heurtée à une faible lisibilité de la responsabilité de chaque agence dans la mise en œuvre des actions et à une insuffisante coordination dans la définition et le suivi des projets* »[18]. Par la suite, l'articulation des deux agences s'est approfondie grâce à des modalités de définition et de suivi communes des projets, et ce dans le cadre du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD). Cette articulation s'est faite par le biais d'une convention unique définissant les engagements des deux agences.

Conformément à la loi du 21 février 2014, l'Agence nationale de l'habitat et l'Agence nationale de la rénovation urbaine ont été appelées à renforcer et poursuivre l'amélioration de leur collaboration afin d'améliorer la gestion des projets de PNRU. C'est au lancement du Nouveau Programme

[17] Site du secrétariat général du CIV - Panorama pratique de la politique de la ville. 2012
[18] Valérie LIQUET, Dossier de presse « Anah-Anru : une convention pour dire qui fait quoi », Locatis.info, mai 2015.

National de Renouvellement urbain que les deux agences ont signé à l'unanimité une convention de partenariat, le 7 octobre 2014 pour l'Anah et le 26 novembre 2014 pour l'Anru. Cette convention bilatérale a pour objectif d'articuler les interventions des deux agences afin de mieux répondre aux enjeux du parc privé dans les quartiers prioritaires concernés par le NPNRU. Dans le cadre de cette loi, la géographie prioritaire de la politique de la ville a été renouvelée, définissant environ 1300 QPV. Ainsi, les territoires urbains concernés abritent une part importante de populations fragiles à bas revenus et l'Anah doit par conséquent articuler ses stratégies d'interventions avec les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain élaboré dans le cadre de contrat de ville.

Cette convention bilatérale, a cette une mission d'articuler les interventions des deux agences mais elle a surtout l'ambition de mieux répondre aux enjeux du parc privé dans les quartiers prioritaires concernés par le NPNRU. Ces enjeux relatifs à l'habitat privé doivent renvoyer à : des copropriétés fragiles et en difficulté ou bien à de l'habitat ancien dégradé ou très dégradé. Pour les collectivités et les maîtres d'ouvrage cette entente permettra de faciliter la réalisation des projets de renouvellement urbain qui auront besoin de l'intervention conjuguée des deux agences.

En métropole, sur les 200 quartiers d'intérêt national, un sur deux devrait faire appel à cette coopération et le service rendu aux collectivités sera, d'abord amélioré par le partage de connaissance. Par conséquent, l'Anah fournira l'ensemble des données sur le parc privé potentiellement indigne et sur les copropriétés fragiles. Et bien évidement, l'Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine) devra communiquer en retour les données et les études plus générales réalisées à l'échelle des quartiers, ciblées sur le parc locatif social et les interventions sur les aménagements publics.

Impactée par la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale urbaine, les interventions des deux agences ont nettement changée. Elles vont pourvoir poursuivre l'amélioration de leur articulation et dorénavant, une seule agence s'occupera d'un projet de sa conception à sa mise en œuvre. L'Anah doit donc prendre en charge les actions de réhabilitation des copropriétés privées dégradées et dans le cas où ces dernières doivent être démolies pour cause de dégradation trop avancée, ou transformée en logements sociaux, l'Anru doit systématiquement prendre le relais.
Il s'agit alors d'une démarche de coopération approfondie pour l'Anah, et cette démarche débutera par l'intégration de l'habitat privé dans la politique de la ville. Cependant, il est important de savoir que l'Anru reste le « porteur » de projet et en cas de besoin, l'Anah viendra se greffer au projet dans le cadre du NPNRU. Dans nombre de cas, les aides de l'Anru vont se focaliser sur des

territoires, où sont déjà engagées des opérations de type GPV[19]. On essaiera donc d'intégrer le traitement de l'habitat privé dans le NPNRU, même si les projets urbains publics seront en grande partie menés en faveur de la rénovation urbaine. Travailler le volet urbain, même en dehors des quartiers du NPNRU permettra aussi de mobiliser les outils et les moyens de droit commun (politique patrimoniale des bailleurs, gestion urbaine de proximité, interventions de l'Anah, articulation entre contrats de ville et outils de planification en matière d'habitat) particulièrement concernant l'intervention de l'habitat privé.

On se demande alors comment l'habitat privé va-t-il être pris en compte dans les projets de renouvellement urbain? Et notamment dans les projets de territoire?

2. Qu'est-ce que l'habitat privé ?

- Parc social de fait

Depuis plusieurs années, l'habitat privé est caractérisé comme un logement locatif privé à vocation sociale, qui associe au conventionnement du loyer, une maîtrise des charges. Il est donc par conséquent devenu, un complément d'offre de logement d'habitat locatif public.

Si l'on se réfère aux informations données par la conférence sur « l'habitat privé : essentiel pour les politiques locales » en mars 2013, le « Parc privé de fait » est l'objet d'une attention particulière dans les politiques de l'habitat. La définition donnée par l'Atelier d'Etude des Marchés de l'Habitat (l'ATEMHA), considère que le « *parc social de fait est envisagé comme un parc de statut privé mais d'occupation sociale comparable à celle du parc public* » Le terme « social » quand à lui, désigne selon l'Observatoire régionale de l'habitat et du logement en Rhône Alpes la « *capacité à accueillir une population dont les ressources sociales et financières sont faibles, pour des raisons structurelles ou conjoncturelles* ».
Soulignés par l'Agence immobilière FNAIM, on constate aujourd'hui que la demande de logement à vocation sociale est en augmentation (cahiers de l'Anah n°140) et que les bailleurs sociaux ne parviennent pas à satisfaire la demande. De ce fait, le logement privé joue donc son rôle de parc « social de fait ». Du point de vue de l'Anah, l'habitat privé social permet de mettre à disposition des loyers maitrisés afin de promouvoir une mixité sociale dans les centres villes ou les centre bourgs. De plus, le développement d'une offre locative de logements privés à loyers bas est l'un des objectifs majeurs de l'Agence. Pour ce faire, elle dispose d'un dispositif de

[19] Un Grand projet de ville (GPV) est un projet de développement social et urbain qui vise à réinsérer un ou plusieurs quartiers dans la dynamique de développement de leur agglomération.

« conventionnement Anah » qui plus, associé au dispositif fiscal « Borloo ancien»[20] conclue un accord entre l'Agence le bailleur privé. Ce dernier s'engage à louer son logement à des locataires sous conditions de ressources et à des niveaux de loyer inférieurs aux loyers du marché, dits « loyers maîtrisés » (plusieurs niveaux de loyers existent : loyer intermédiaire, social et très social). En contrepartie, le propriétaire-bailleur bénéficie d'une déduction fiscale spécifique sur ses revenus fonciers - déduction de 30 % en cas de loyer intermédiaire et de 45 % en cas de loyer social ou très social. Si le logement nécessite des travaux avant sa mise en location, le propriétaire peut bénéficier en plus de la déduction fiscale spécifique, d'une subvention.

3. Les objectifs de l'habitat privé.

Centrée sur les publics les plus modestes, l'Anah s'engage en faveur d'un habitat solidaire, avec comme priorités quatre missions principales. De plus, dans le cadre de la politique de la ville et de la loi Lamy, elle interviendra dans la mise en œuvre du NPNRU pour la requalification des quartiers anciens dégradés.

a. Le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé.

Défini par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), l'habitat indigne concerne « *les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dans l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé* ». Lutter contre l'habitat indigne (LHI) et dégradé est une préoccupation des politiques urbaines depuis plusieurs décennies. La promulgation en 2014 de la loi ALUR réaffirme la volonté des acteurs publics à lutter contre l'habitat indigne.

A travers les financements d'opérations de traitement de l'habitat indigne ou dégradé, l'Anah soutient la volonté de l'Etat et considère la LHI comme un axe central de son action. De nature plutôt politique, la lutte contre l'habitat indigne a vu créer son pôle National (PNLHI) en 2001 afin de dénoncer et maitriser les situations qui sont caractérisées comme « un déni du droit au logement et portant atteinte à la dignité humaine ».

Le traitement de l'habitat indigne permet donc de sortir des logements en situation d'indignité, mais permet aussi de traiter des situations extrêmement difficiles techniquement et socialement. La lutte contre l'habitat indigne est aussi une action publique, qui permet d'intervenir en amont des procédures d'habitat indigne sur des situations d'habitat dégradé.

[20] Dispositif fiscal appliqué aux logements anciens réhabilités permettait de loger des locataires dans le parc privé existant avec des loyers maîtrisés entre 2006 et 2009. En contrepartie, le propriétaire bailleurs bénéficie d'une déduction d'impôts.

b. La lutte contre la précarité énergétique

La lutter contre la précarité énergétique est un des axes du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH). Dans le cadre de ce PREH, l'Anah pilote le programme Habiter Mieux, qui propose un accompagnement et des aides financières pour faire des travaux de rénovation garantissant un gain énergétique. Ce programme s'adresse en priorité aux propriétaires occupants à faibles ressources.

c. Le traitement des copropriétés en difficulté

Cette action qui est aujourd'hui menée par l'Anah existe depuis la loi de 1965 sur les copropriétés, afin de résoudre les difficultés dans lesquelles certaines se trouvent. Suite à difficultés rencontrées par ces copropriétés dans les années 1980, les acteurs publics voient la nécessité d'intervenir sur ces parcs du logement privé. C'est seulement, en milieu des années 1990 qu'ils vont mettre en place des dispositifs opérationnels et des outils techniques permettant d'agir sur les copropriétés. (cf. Figure 4 : les dispositifs d'interventions de l'Anah en copropriété). Ces dispositifs et ces outils ont alors été instaurées pour « prévenir » voire même « guérir » les copropriétés fragiles et dégradées.

d. L'adaptation du logement aux besoins des personnes âgées ou handicapées.

Ce champ d'intervention de l'Anah permet de maintenir à domicile les personnes âgées, ou les personnes en de perte d'autonomie ou en situation de handicap, en effectuant des travaux d'adaptation de l'habitat. Un régime d'aides a été mis en place depuis 2011 et comme toutes subventions octroyées par l'Anah, les aides sont attribuées sous certaines conditions de ressources en complément de celles apportées par les caisses de retraites ou par certaines collectivités.

4. Quels sont les traitements de l'habitat privé ?

a. Les outils et les dispositifs opérationnels de traitement du parc privé existants.

Les outils de l'action publique sur l'habitat privé sont multiples et les champs d'interventions sont également variés. Différentes opérations de traitement du logement privé existent depuis une trentaine d'années, et les actions peuvent concerner des mesures « incitatives » mais aussi des mesures plutôt « coercitives ».

- Les mesures incitatives et traditionnelles qu'est-ce que c'est ?

Elles concernent les interventions de l'Anah au cas par cas, dit « ponctuelle ». Les programmes d'amélioration de l'habitat (OPAH), les Programmes d'intérêt général (PIG) ou les plans de sauvegardes de copropriétés sont des mesures opérationnelles mobilisées par l'Anah afin d'améliorer les conditions de vie des ménages les plus modestes.

Les OPAH (programmes d'amélioration de l'habitat)

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est l'outil le plus mobilisé dans le traitement de l'habitat privé avec le PIG. Engagée par l'Etat, l'Anah et les collectivités locales, elle vise à améliorer les conditions de vie dans les logements du parc privé, sur un territoire donnée (quartier, îlots, villes, secteur rural etc…), par le biais d'une concentration de moyens humains, techniques et financiers.

L'Opah est un outil majeur de la politique de l'habitat en termes de « réhabilitation incitative ». Elle a pour but d'inciter les propriétaires bailleurs et occupants à réaliser des travaux pour réhabiliter des quartiers ou des zones qui présentent un bâti dégradé ou indigne. Elle permet de créer des conditions favorables et proposent des aides financières aux propriétaires modestes ou très modestes afin de réaliser des travaux de remise en état de leur bien. En plus, en accompagnement avec ce programme, les collectivités doivent mettre en place des actions d'accompagnement d'ensemble (les commerces, aménagements publics, équipements publics etc.)
L'Opah fait l'objet d'une convention de 3 ans minimum qui précise le périmètre géographique de l'opération, les objectifs et le montant des aides accordées.
Il existe plusieurs types d'OPAH (cf. Figure 3 : les dispositifs d'interventions de l'Anah pour l'amélioration de l'habitat privé).
Les Opah de droit commun qui concernent des territoires en où les difficultés s'identifient, notamment dans le cadre des programmes locaux de l'habitat (PLH) et des plans locaux d'urbanisme (PLU). Les OPAH de renouvellement urbain (Opah-RU), sont des opérations de requalification des îlots d'habitat dégradé ; d'aménagements ou d'équipements publics et commerciaux de proximité ; de la reconstitution des logements du parc privé démoli en des logements locatifs sociaux. Ils concernent les territoires urbains confrontés à de profondes difficultés et s'intègrent dans le cadre de la rénovation urbaine menée par l'Anru. Les Opah de revitalisation rurale (Opah-RR) : concernent les territoires ruraux confrontés à des phénomènes de décroissance démographique, de vieillissement de la population, voire de désertification et de paupérisation, qui nécessitent la mise en place de projets de développement local dont

l'amélioration de l'habitat est un levier essentiel. Les Opah copropriétés : visent à stopper les processus de dévalorisation et de dégradation des copropriétés, par la réalisation des travaux indispensables à la conservation du bâtiment. Elles visent également à améliorer le fonctionnement des syndicats de copropriétaires, notamment par des actions d'information et de formation.

La reconquête du parc ancien fait partir de la vocation première de l'Agence nationale de l'habitat afin de développer une offre locative sociale adaptée à la demande. L'action la plus courante de l'Anah est l'aide à l'amélioration de l'habitat dans les quartiers anciens dégradés. Elle est principalement menée dans le cadre d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).

Les plans de sauvegarde

Les plans de sauvegarde sont des cadres d'intervention plus larges que les Opah copropriétés. Ils visent des copropriétés sujettes à de grandes difficultés. Les plans de sauvegarde permettent la réalisation de travaux mais cherchent également à enrayer la spirale de déqualification (traiter le mal logement, assainir la situation juridique, de gestion et d'administration de ces copropriétés.)

Les PIG (programmes d'intérêt général)

Les programmes d'intérêt général (PIG) permettent d'engager des actions d'amélioration de l'habitat, relevant d'une problématique particulière à traiter, en dehors d'opérations de développement d'un territoire ou de requalification d'un quartier. Ils peuvent cibler des types de logement (habitat indigne), des catégories de population (personnes handicapées, étudiants, etc.) pour lesquels il est nécessaire d'augmenter l'offre de logement, ou encore viser le développement de logements locatifs privés à vocation sociale (programmes sociaux thématiques). L'échelle territoriale des PIG est plus large que celle des Opah. Ce programme est un dispositif qui donne la possibilité aux propriétaires de bénéficier d'aides à l'amélioration de l'habitat, que ce soit pour des résidences principales ou pour des logements locatifs.

D'autres dispositifs complémentaires ont été créés pour répondre aux spécificités de chaque territoire en difficulté :
Le programme national pour la rénovation des quartiers anciens et dégradés PNRQAD et le Programme de revitalisation des centres bourgs[21] sont mobilisées pour accompagner les territoires dans leur démarche de revalorisation et de réaménagement global des quartiers anciens. Ils cadrent l'action de l'Etat vers les zones en difficulté qui présent des inégalités territoriales et qui relèvent

[21] Appliqué de manière expérimentale uniquement aux centres-bourgs avec un objectif de faire intervenir les différents partenariats de manière plus performants.

des caractéristiques différentes que celles comprises dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. L'application de ces différents outils présente à ce jour, un bilan plutôt positif (Cahier de l'Anah – 2015). Au titre partenarial, l'Anru contribue à leur mise en œuvre par le financement avec l'Anah, les collectivités et les autres partenaires.

En parallèle d'autres mesures coercitives proposées aux collectivités, qui souhaitent requalifier les quartiers anciens et qui affichent une volonté de traiter des situations graves, existent aussi : la RHI (résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux), le THIRORI (traitement de l'habitat insalubre remédiable ou sous opération de restauration immobilière) et l'ORI (opération de restauration immobilière)

Ces dispositifs sont des procédures plutôt juridiques qui ont été définie par la loi Vivien du 10 juillet 1970 et modifiée par la loi SRU de l'année 2000, pour la suppression de l'habitat insalubre.

b. **L'élargissement des interventions sur l'habitat privé :** ce qui a changé pour l'Anah depuis 2014.

L'Anah poursuit toujours son intervention sur l'ensemble de ses missions, par ailleurs, depuis 2014 quelques interventions ont changé.

Dorénavant, l'intervention de l'agence s'effectue sur l'ensemble de la propriété privée et non plus seulement sur le logement. Il est donc, maintenant possible d'effectuer des travaux en dehors du volume de l'habitat. L'Anah peut intervenir sur des projets plus diversifiés, tels que le ravalement de façade, mais aussi effectuer des travaux sur les parties communes d'une copropriété composée à plus de 30% des LLS.

Dans le cadre du contrat de ville et de la politique de la ville, l'Anah peut dès à présent intervenir sur les parties externes du logement (c'est-à-dire les parties communes : jardin, voierie, résidentialisation etc.. des copropriétés). Du moment que le bâti n'a pas besoin de travaux lourds, méritant des travaux de démolition où l'Anru doit ainsi intervenir, l'Anah peut prendre entièrement en charge les travaux des copropriétés hors droit commun. Chaque agence peut donc être le porteur de projet de A à Z comme nous l'avons vu dans le renforcement de leur collaboration.

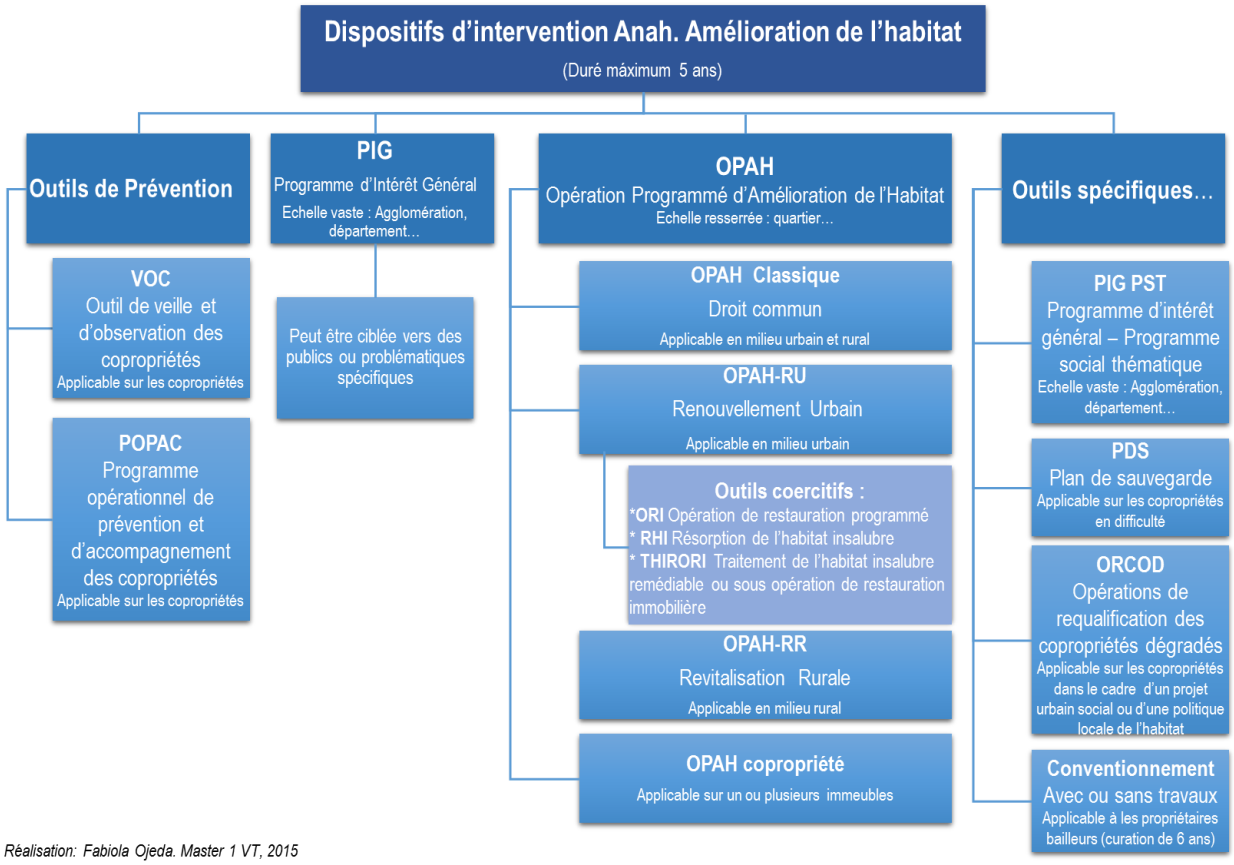


Figure 3 : Les dispositifs d'intervention de l'Anah pour l'amélioration de l'habitat.
Source : Fiche, enjeux du parc privé QPV Muret Centre-ouest, Saint-Jean, DDT Haute Garonne. SLCD. Unité Habitat Privé / Lutte contre l'Habitat Indigne.

III. Un nouveau regard sur l'habitat privé dans le cadre de la politique de la ville

1. Un nouvel appui stratégique via une étude expérimentale :

a. Un exemple pour la région

Dans le cadre de l'actuelle politique de la ville et suite à la promulgation de la loi Lamy, la DREAL Midi-Pyrénées a soutenu la mission de la DDT de la Haute-Garonne de mener une analyse sur la place de l'habitat privé dans la politique de la ville.
Les missions confiées lors de ce stage sont ainsi issues d'un besoin commun à tous les départements de la région afin de définir les enjeux de l'Etat sur l'habitat privé dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

A l'initiative de la DREAL Midi-Pyrénées, les éléments de cette étude sont importants afin de faire connaître aux autres départements de la région les enjeux existants de l'habitat privé dans les quartiers prioritaires. La réalisation de ce travail a pour objectif de contribuer à l'élaboration de

l'avis de l'Etat sur le volet cadre de vie et rénovation urbaine et identifier le niveau d'intervention à envisager sur chacun des sites identifiés, en matière d'actions sur le parc privé. Deux angles d'analyse ont été proposés :

- Une entrée ciblée uniquement sur les copropriétés
- Une entrée par territoire.

C'est le travail par territoire, par quartier, qui a été choisi. En effet, les données sur les copropriétés hors Toulouse se sont avérées insuffisantes, voire inexistantes.

Une réunion de présentation est fixée pour la fin du mois de septembre 2015 afin que l'équipe de la DDT en charge de l'habitat privé (Anah) puisse exposer le travail auprès de la DREAL Midi-Pyrénées et de la DDT31.

b. Une étude de l'habitat privé sur un champ nouveau : le « quartier »

Compte tenu de la demande, ce travail est tout nouveau pour la structure.
En effet, jusqu'à ce jour, aucune analyse sur le parc privé à l'échelle des quartiers prioritaires n'avait été menée.

L'analyse de l'habitat privé à l'échelle infra-communale est une nouvelle expérience pour la DDT. Le périmètre de l'étude s'intéresse à trois exemples de quartiers prioritaires appartenant à trois EPCI concernés par la politique de la ville en Haute-Garonne. Ce choix de périmètre a été malheureusement limité par le temps, nous n'avons pas pu développer le travail sur tout l'ensemble des quartiers prioritaires en Haute-Garonne. Cependant, la sélection des quartiers s'est faite par priorité. Ce travail mériterait tout de même un suivi beaucoup plus approfondi et devrait être appliqué sur l'ensemble des quartiers prioritaires en Haute-Garonne, voire en Midi-Pyrénées.

Le travail à l'échelle infra communale est particulièrement complexe mais très intéressant. Effectuer des analyses sur une maille très fine des territoires permet d'appréhender facilement les enjeux territoriaux mais également de comprendre d'avantage les enjeux de l'habitat privé. Il s'agit d'une échelle la plus adéquate pour ce type de zonage. Cependant, travailler dans une structure administrative où l'on travaille davantage à l'échelle intercommunale rend encore plus cette tâche difficile. Pour la Haute Garonne, la récolte des données de travail est devenue difficile, d'autant plus que l'étude sur l'habitat privé n'a jamais été approfondie, notamment dans le cadre de la politique de la ville.[22] Effectuer des analyses sur l'habitat privé à l'échelle infra-communale est

[22] Les travaux effectués ailleurs en France peuvent être un exemple pour la suite de l'étude. Perpignan est en politique de la ville depuis fort longtemps et nombreuses études sur l'habitat privé ont déjà été effectuées.

nouvelle pour la structure d'accueil et cette nouveauté a rendu l'étude particulièrement complexe au départ. Dans un contexte où le sujet de travail est nouveau, le cadrage a été un préalable pour faciliter la compréhension du projet et cerner la problématique sur laquelle des réponses peuvent être apportées.

Appliquée aux trois EPCI de la Haute-Garonne (Toulouse Métropole, Communauté d'Agglomération du Muretain et la Communauté de communes du Saint Gaudinois), la méthodologie basée sur la concentration des bas revenus et le carroyage[23] permet de repérer tous les quartiers qui cumulent les spécificités sociodémographiques.

Tout comme le logement public, les logements privés présentent des enjeux importants dans une politique de la ville.

Dans le cadre de ce travail, il est intéressant de se demander si le parc privé pourra jouer un rôle important et si l'articulation Anah Anru sera effective ?

2. Les principes méthodologiques.

a. Base de données mobilisée.

Pour mener à bien ce travail, plusieurs bases de données ont été mobilisées, réunies et capitalisées afin d'étoffer la connaissance déjà disponible sur chaque site QPV.

La première phase de l'étude était de réunir les informations disponibles en interne. Pour ce faire, nous avons mobilisé des données internes à la structure (DDT, Anah et LHI etc.), telles que la base Infocentre et la base LHI afin de recenser les informations concernant les dossiers subventionnés par l'Anah avec ou sans travaux.

Nous avons aussi eu recours à la base de données statistique nationale, L'INSEE. La seule ou presque source d'information fiable et complète en libre accès sur le logement et le parc du logement privé. Fournies par la structure d'accueil, nous avons aussi mobilisé la source statistique, qui est le Fichier des Logements par Communes (FILOCOM) construit par la Direction générale des impôts (DGI) pour les besoins du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du

[23] Nouvelle méthode utilisée par l'Insee, qui consiste à découper le territoire métropolitain en carreaux de 200 mètres de côté puis à y introduire des données statistiques permettant de faire apparaître les concentrations de pauvreté.

Développement durable et de la Mer. L'exploitation de ce fichier a permis de recenser certaines données, relatives à l'habitat privé et aux copropriétés sur la période de 2011 et 2013. De plus, dans le même cadre que les fichiers FILOCOM, nous avons eu l'occasion d'analyser les données fournies par extraction du système d'information Majic III (documentation cadastrale).

Suite à des entretiens effectués avec l'Agence d'information sur le logement (ADIL31), nous avons pu obtenir quelques données statistiques concernant les copropriétés sur Toulouse Métropole. Des informations capitales à la réalisation du travail, car par manque de données nous n'avions pas eu jusque-là des données plus précises sur les copropriétés.

b. Diagnostic territorial : Évaluation de la politique de la ville dans les différents quartiers prioritaires de la Haute-Garonne.

Pour répondre à la commande, quatre études ont été retenus : celui des Izards à Toulouse, Muret Centre-Ouest et Saint-Jean à Muret ainsi que le Cœur de ville à Saint Gaudens. Sur chacun de ces sites, au moins une journée de visite des quartiers et de rencontre avec des acteurs locaux a été organisée.

En premier lieu, ces visites ont permis d'appréhender au mieux l'environnement urbain de ces quartiers et d'effectuer par la suite des constats sur l'état du parc privé dans son ensemble. Puis, elles nous ont permis de mener des entretiens, individuels ou collectifs avec des élus ou les opérateurs intervenant sur l'habitat privé ou public. Ces discussions nous ont aidées à affiner les analyses menées, mais ont aussi renforcé l'approche comparative entre les différents sites.
Des échanges internes ont également été organisés afin de discuter et échanger sur l'avancement du travail. Il s'agit de moment de partage d'idées pour mener à bien le travail, et un temps sacré qui nous a permis de soutirer des enseignements généraux concernant le traitement de l'habitat privé. Ce travail avait pour ambition de connaître au mieux le parc du logement privé dans les quartiers prioritaires des trois EPCI en Haute Garonne. Et au travers de cette étude, l'heure été à l'identification des fragilités du parc privé afin de définir au mieux les enjeux liés à l'habitat privé dans les quartiers en difficultés.

Grace à cette analyse, nous pouvons dire que l'on devrait avoir un regard plus ciblé sur l'habitat privé dans la politique de la ville. En effet, si le parc privé mérite ainsi une focalisation plus importante dans la politique de la ville, c'est parce qu'elle présente une diversité des enjeux très importants dans les quartiers prioritaires.

Ainsi, l'habitat privé mériterait d'être appréhender au niveau local, c'est-à-dire au niveau des mailles plus fines (QPV), tant pour son rôle social que pour les spécificités des situations individuelles qu'il recouvre.

c. La corrélation entre les résultats et les objectifs stratégiques.

Après les visites, les entretiens et la recherche documentaires effectuées, trouver l'articulation entre les planifications, les outils, les programmes et le traitement de l'habitat privé était une nécessité pour apporter des propositions d'actions à mener.

Les actions mises en œuvre ont ainsi permis à construire un diagnostic « simple » qui croise la problématique de l'habitat privé avec les enjeux direct portés par la DDT31, ce qui assure un croisement cohérent avec :

- Les documents de planifications (SCOT, PLH, PLU, PHD …)
- La diversification résidentielle (logements publics, logements privé…)
- L'urbanisme opérationnel (projets d'aménagement, ZAC…)
- La gouvernance des sites (acteurs, stratégies-peuplement, mobilité résidentielle, mutabilité du foncier etc…)
- Les informations de terrains permettant de qualifier l'environnement du site (cadre de vie etc.)
- Sur chacun des sites élaborer une fiche d'identité faisant ressortir : La présentation géographique du site (localisation, démographie, Tx LLS etc…)
- Evaluation des enjeux par thématique, diagnostic adossée aux indicateurs nationaux de l'Anah et indicateurs supplémentaires locaux (vacance etc.)
- Cartographie et plans signalant les enjeux

Chapitre 2.

La problématique du parc privé doit être un enjeu majeur des quartiers prioritaires de la ville :

Exemple de Toulouse Métropole, la communauté d'agglomération du Muretain et la communauté de communes du Saint Gaudinois

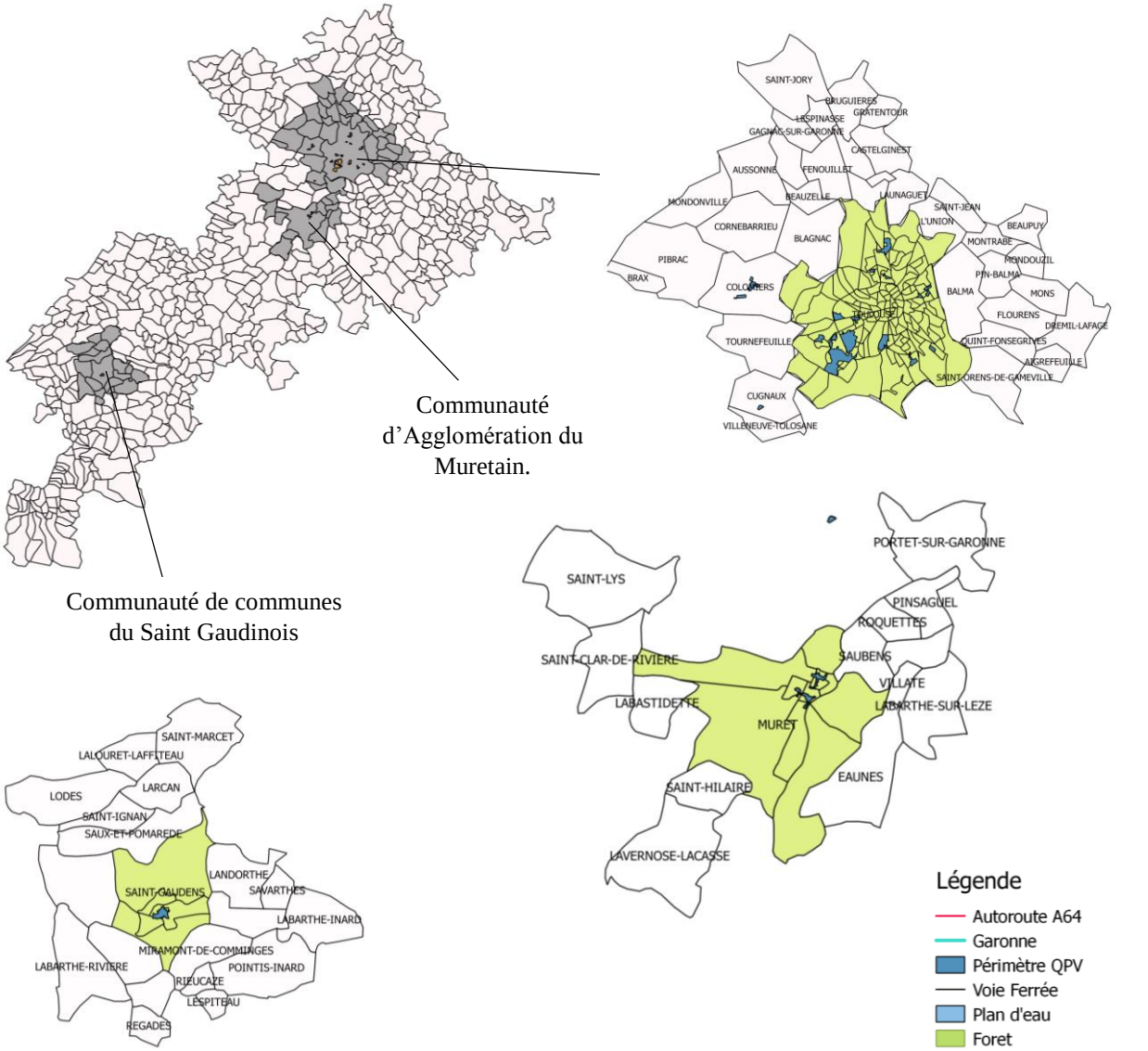
> Un parc prive aussi fragilisé que le parc public
> Bilan des outils et des dispositifs existants depuis 2008
> Proposition de programmes/d'outils d'actions sur le long terme

Les territoires d'intervention de la politique de la ville en Haute-Garonne.

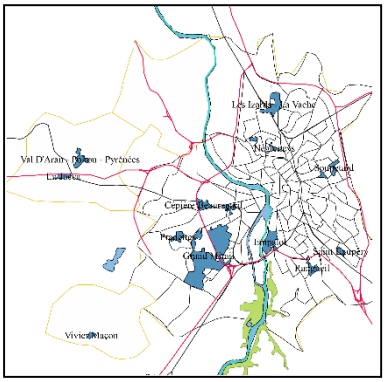
Toulouse Métropole

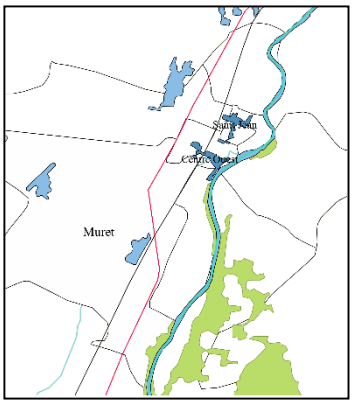
Communauté d'Agglomération du Muretain.

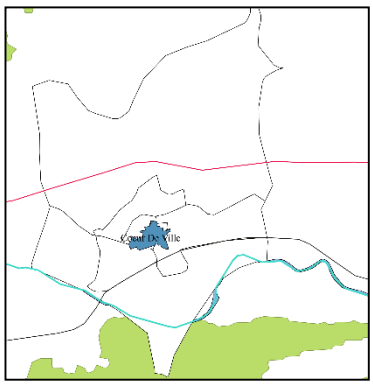
Communauté de communes du Saint Gaudinois



Les périmètres de la géographie prioritaire en Haute-Garonne



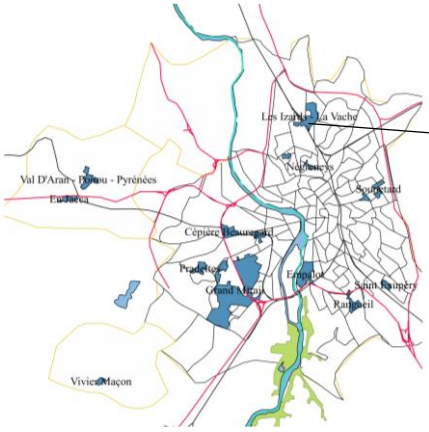


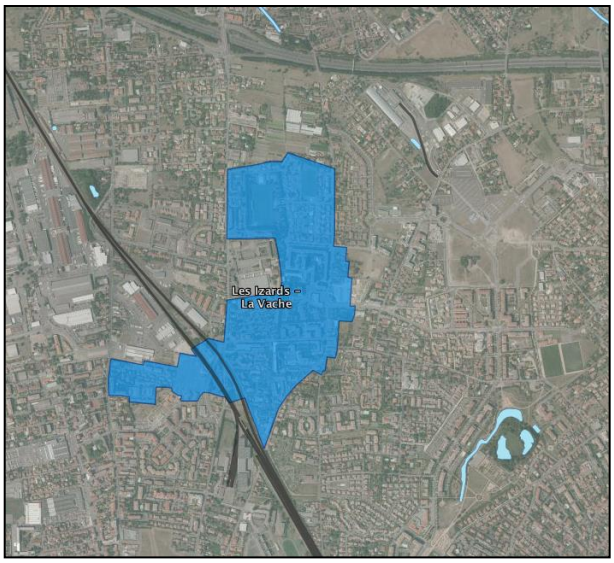


Réalisation : Monicka Ralaiveloson, Master1 VT

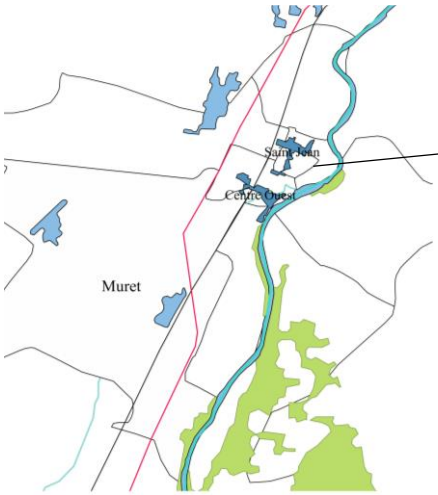
Source : IGN, CGET, QGIS

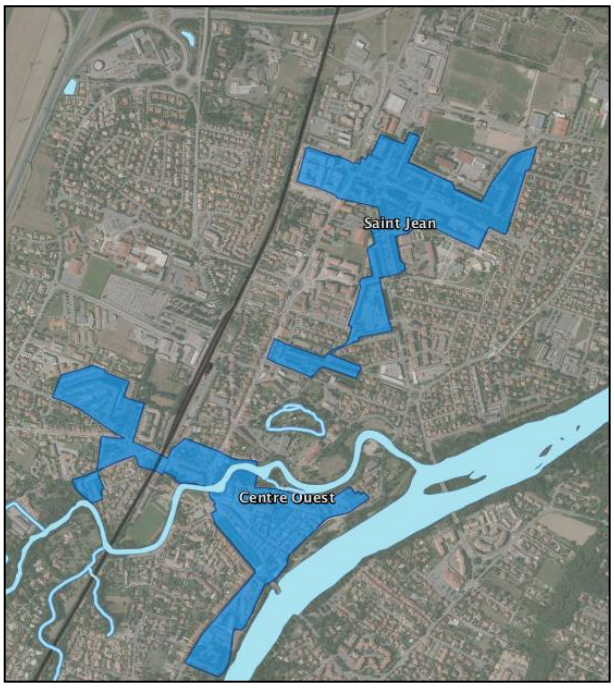
Les quatre périmètres prioritaires de l'étude en Haute-Garonne



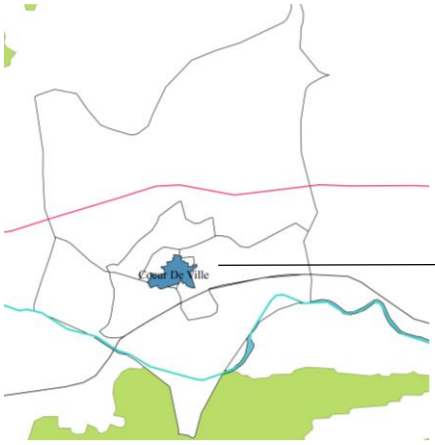


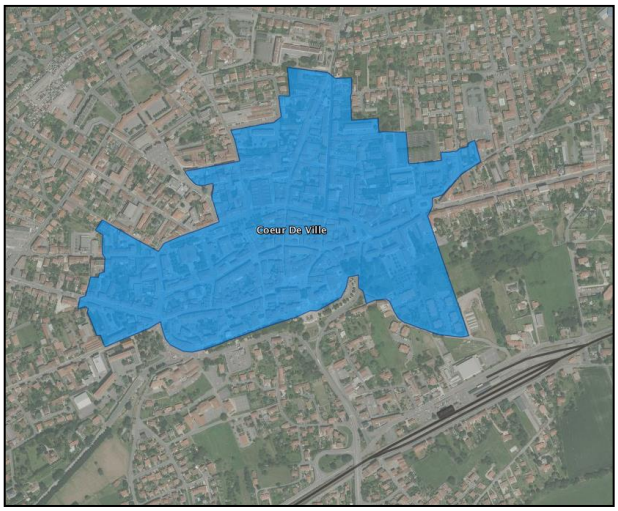
Toulouse Métropole : Quartier les Izards – La vache





Communauté d'Agglomération du Muretain : Quartier Saint Jean et Centre-ouest





Communauté de communes du Saint Gaudinois : Quartier Cœur de ville

Chapitre 2. La problématique du parc privé doit être un enjeu majeur des quartiers prioritaires de la ville : Exemple de Toulouse Métropole, la communauté d'agglomération du Muretain et la communauté de communes du Saint

Au regard des précédentes parties portant sur la politique de la ville et l'intérêt de l'habitat privé à être pris en compte dans celle-ci, il semble nécessaire de présenter les problématiques du parc privé dans les quartiers prioritaires en Haute-Garonne, mais aussi de replacer les objectifs et les stratégies de ces deux EPCI dans leur contexte.

Cette partie s'attachera donc à la présentation des résultats de l'étude, avec l'importance du poids de l'habitat privé dans QPV, les enjeux qu'habitat privé présente mais aussi les pistes de propositions pour l'intervention publique future.

I. Un parc privé aussi fragilisé que le parc public.

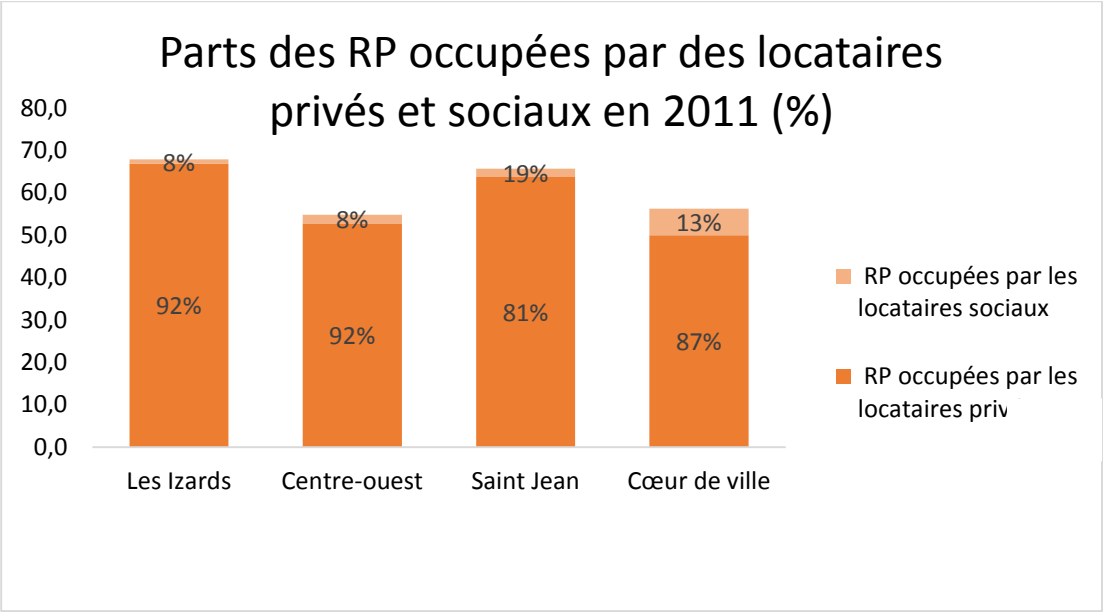
Depuis la réforme de la politique de la ville, 19 quartiers de la Haute-Garonne font désormais partie de la politique de la ville, dont 17 en Métropole. La Communauté d'agglomération du Muretain (CAM) ainsi que la Communauté de communes du Saint Gaudinois entre pour la première fois dans la nouvelle géographie prioritaire que sont les QPV. (cf. Carte de situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville)
Nous prenons l'exemple du quartier des Izards situé dans l'espace métropolitain de Toulouse Métropole ; un quartier prioritaire d'intérêt régional ; des quartiers Centre-ouest et Saint-Jean de la Communauté d'Agglomération du Muretain ; et du quartier prioritaire Cœur de ville de la Communauté de Communes du Saint Gaudinois.

1. L'habitat privé dans les quartiers prioritaires.

En 2010 l'Anah adopte un nouveau régime d'aides afin de réaffirmer sa vocation sociale et réoriente ses aides vers les propriétaires occupants modestes et la lutte contre l'habitat indigne. Elle recentre donc ses subventions accordées aux propriétaires bailleurs vers des travaux importants. Par conséquent, cette réforme a entrainé une baisse des données bailleurs dans son ensemble.

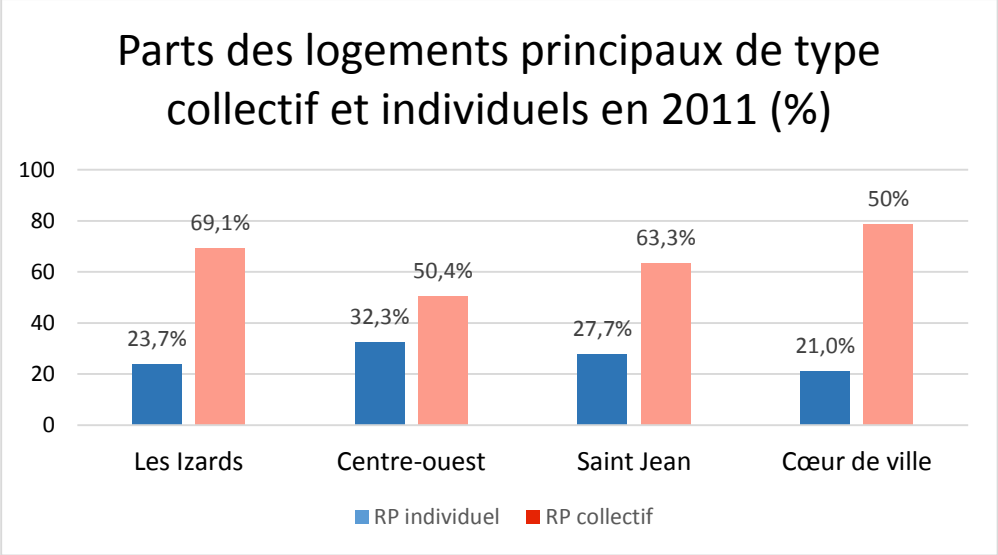
Un Poids important de locatif privé.

Inscrits dans un contexte de la politique de la ville et présentant des dysfonctionnements urbains importants, les quartiers prioritaires du Muretain, de Toulouse Métropole et du Saint Gaudinois font aujourd'hui partie de la priorité des trois EPCI de la Haute-Garonne. Dans le cadre de ce travail, l'intérêt pour la place de l'habitat privé dans ces quartiers est important à éclairer.



Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

Deux catégories de quartiers se distinguent dans l'étude de cas : les quartiers de grands ensembles (HLM et grandes copropriétés) et les quartiers d'habitat individuel, de type R+2 maximum.



Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

Les « quartiers de grands ensembles ».

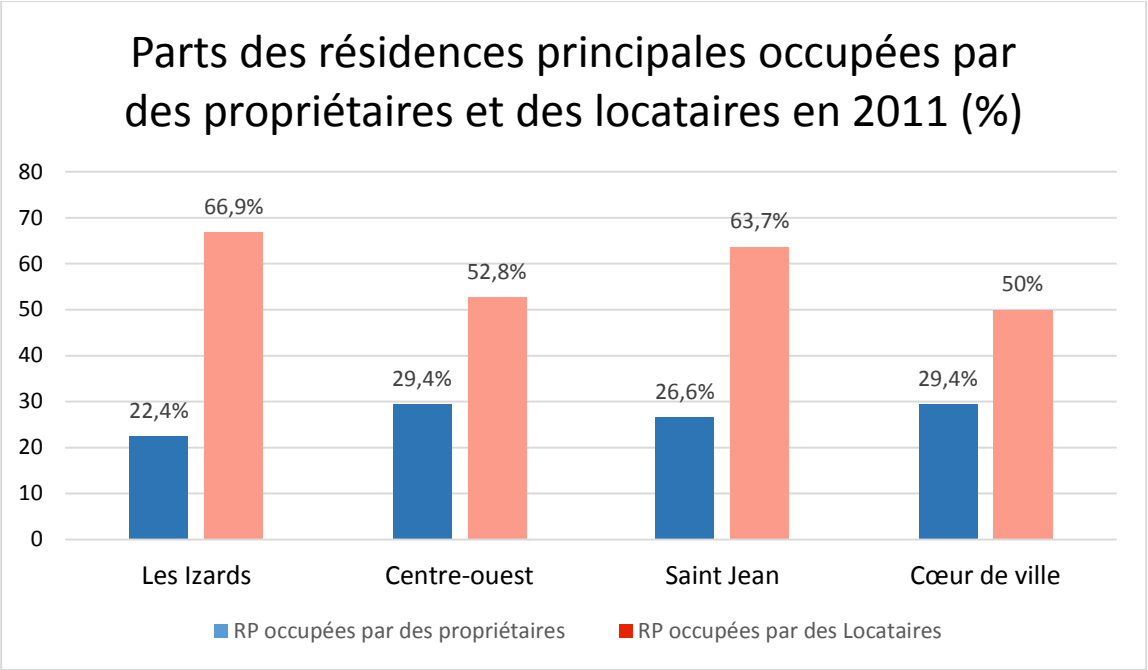
Les Izards et Saint-Jean sont deux quartiers quasi identiques de par leur typologie urbaine et d'habitat. En effet, tous deux sont situés en périphéries de la ville et constituent un nombre important de logements collectifs.

Les éléments statistiques, ainsi que les visites in situ ont pu montrer qu'à Saint Jean, les logements sociaux (type HLM) dominent sur l'ensemble du quartier et l'existence de commerces de proximité est très limitée. Un bon nombre d'habitat collectif est présent avec 575 logements HLM loués par des locataires contre 699 aux Izards. Classés parmi les quartiers d'intérêt régional, les deux QPV méritent le renforcement des interventions publiques sur l'ensemble de leur environnement urbain (cadre du bâti, les équipements publics, l'espace public etc.).

Dans les deux cas, on retrouve une faible occupation des logements par propriétaires (avec 310 logements, HLM confondu pour Saint Jean et 500 aux Izards) par rapport à l'occupation par des locataires (743 logements, HLM confondu pour Saint Jean et 1535 aux Izards). La dominance de ce parc locatif reste sur les logements HLM, en laissant une faible présence du parc locatif privé (168 logements pour Saint Jean et 835 pour les Izards). Le parc privé est certes peu présent, il n'est tout de même pas inexistant. Pour les Izards, ce parc est assez diffus, on retrouve à la fois des petites résidences individuelles de type maison et également des logements collectifs, type copropriétés, qui sont concentrés dans une même rue (chemin Audibert).

Le quartier des Izards comporte un pourcentage plus élevé de résidences principales occupées par des locataires (68,85%) que de résidences principales occupées par des propriétaires (22,44 %). Parmi les locataires, le pourcentage de locataires du parc privé (37,49 %) apparaît un peu plus élevé que celui des locataires en HLM (31,36 %).

A saint Jean, nous avons recensé uniquement deux copropriétés et quelques logements individuels en diffus en dehors du quartier prioritaire.



Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

Les « quartiers d'habitat individuel ».

Ne s'agissant pas d'une généralité, a l'opposé des « quartiers de grands ensembles », les quartiers d'habitat individuel se concentrent bien souvent en centre-ville pour les quartiers prioritaires de la ville. Muret Centre-ouest et Cœur de ville à Saint Gaudens ont sont un exemple.

Les deux centres historiques dévoilent une ambiance plutôt « villageoise» de par leur typologie d'habitat ancien (construit avant les années 1948). En effet, si les logements collectifs s'imposent très fortement dans les quartiers périphériques (Saint Jean et les Izards), dans le quartier Centre-Ouest et Cœur de ville, le paysage laisse place à l'habitat individuel de type R+2 maximum. (cf. photos). L'environnement urbain est marqué par des constructions plutôt traditionnelles, vétustes et dégradées mais aussi des commerces et des équipements de services de proximité (médiathèque, tribunal d'instance, maison de retraite etc.)

Dans le Centre Ouest, les résidences principales représentent pour elles seules, 85% (1051 logements) du parc total du logement à Muret (1231 logements). On remarque une faible occupation des résidences principales par des propriétaires (361 logements, HLM confondu) par rapport à ceux occupés par des locataires (649 logements, HLM confondu). Ce phénomène s'apparente au même cas de figure que Saint Gaudens avec son Cœur de ville. En effet, les logements occupés par des locataires dans le quartier prioritaire du Saint Gaudinois représente 50% du logement total de la commune soit (855 logements en QPV contre 1711 pour la commune) Cette tendance peut s'expliquer par le départ massif des propriétaires vers les périphéries de la

ville depuis 2013, entraînant sans conteste de la vacance de nombreux bâtiments dans le centre historique. (Nous essaierons d'expliquer d'avantage ce cas plus loin).

Près de la moitié des résidences principales sont en locatif privé à Muret (avec 460 logements) et 47 % à Saint Gaudens, soit 799 logements. Le parc locatif privé se concentre ainsi en grande partie dans les centre avec 460 logements à Muret Centre-ouest et 855 dans le Cœur de ville contre 168 à Saint Jean (et ce par rapport à un nombre total de 2794 logements à la commune).

Exemples de logements R+2 traditionnels avec commerce en rez-de-chaussée.

Petite copropriété récente : signalement LHI pour dégâts des eaux.

Copropriété de 10 logements : signalement Anah pour sur occupation – « Marchand de sommeil ».

Exemples de logements méritant des interventions.

2. Forts enjeux de l'habitat privé dans les QPV

a. Des quartiers périphériques aux enjeux importants de copropriétés fragiles ou en difficulté.

Edifiés entre les années 1950 et 1970, les quartiers situés en périphéries des centres villes sont bien souvent dominées par des grands ensemble de type HLM ou copropriétés. Ce sont dans l'histoire, des espaces construits pour répondre aux urgences liées aux mouvements migratoires ou à l'exode rural. Ils avaient pour mission primaire d'accueillir les familles au profil social très variés. Mais face au contexte socio-économique, ces cités se sont vidées de leur population aisée, faisant place à des ménages connaissant toute forme de précarité.
Bien souvent, ces quartiers se retrouvent dans une situation d'isolation par rapport au reste de la ville. En effet, les liaisons de ces territoires avec la ville et son bassin d'emploi sont en général classées de « médiocres » même si certains espaces ne sont pas du même cas.

Les Izards à Toulouse et Saint-Jean à Muret sont deux quartiers de banlieues, marquées par la présence de logements de grandes barres d'immeuble. Néanmoins, elles restent bien connectées avec le reste de la ville grâce à la présence de métro ou bus desservant les quartiers, malgré le fait que peu de commerces ou services de proximités y sont présent.

Situés en périphérie de villes, assez souvent les territoires de la politique de la ville se caractérisent par la présence de grands ensembles ou d'habitat privé collectif ancien et dégradé, que sont les copropriétés. Les copropriétés « fragiles » constituent à la fois des petites copropriétés en quartiers anciens et de grandes copropriétés en quartiers plutôt récents, situées en périphérie des villes. Ce cas de figure peut s'apparenter dans le cas des copropriétés recensées dans Toulouse Métropole avec la copropriété des Audibert aux Izards (grande copropriété, située au nord de la ville de Toulouse) mais aussi de quelques petites copropriétés situées dans le centre-ville du Muretain et du Saint-Gaudinois. (cf. photos des copropriétés). Les copropriétés privées dégradées participent aussi bien à la dégradation des quartiers difficiles, qu'à l'image des centres anciens.

En effet, « en perdition et en déshérence », lorsque les propriétaires ne paient plus les charges collectives, que les impayés s'accumulent et que les parties communes se dégradent, les copropriétés se mettent petit à petit dans une situation de difficulté. D'une manière générale, les résident constituent des ménages les plus pauvres ou des immigrés qui n'ont pas le choix d'aller ailleurs, faute de moyens et qui se voient obligés de rester dans ces copropriétés en difficultés, où les loyers sont favorables à leur installation. Les Izards, au Nord de Toulouse, présentant une

grande copropriété en difficulté (Audibert), est l'un des quartiers prioritaires qui présente ce même cas de figure de copropriétés en difficulté.

Pour remédier à ces dysfonctionnements urbains et sociaux, les collectivités avec l'aide de l'Etat essaient de mettre en place des dispositifs de lutte contre les difficultés. Le plan de sauvegarde de copropriété et les Opah ont sont un exemple, mais ces dispositifs demeurent complexes et peu maîtrisés. Par conséquent les résultats sont peu concluants à ce jour.

Différents dispositifs sur mesure sont mis en place par l'Anah afin d'endiguer la déqualification des copropriétés et permettre aux copropriétés d'améliorer leur fonctionnement. Nous les retrouvons dans le résumé qui suit.

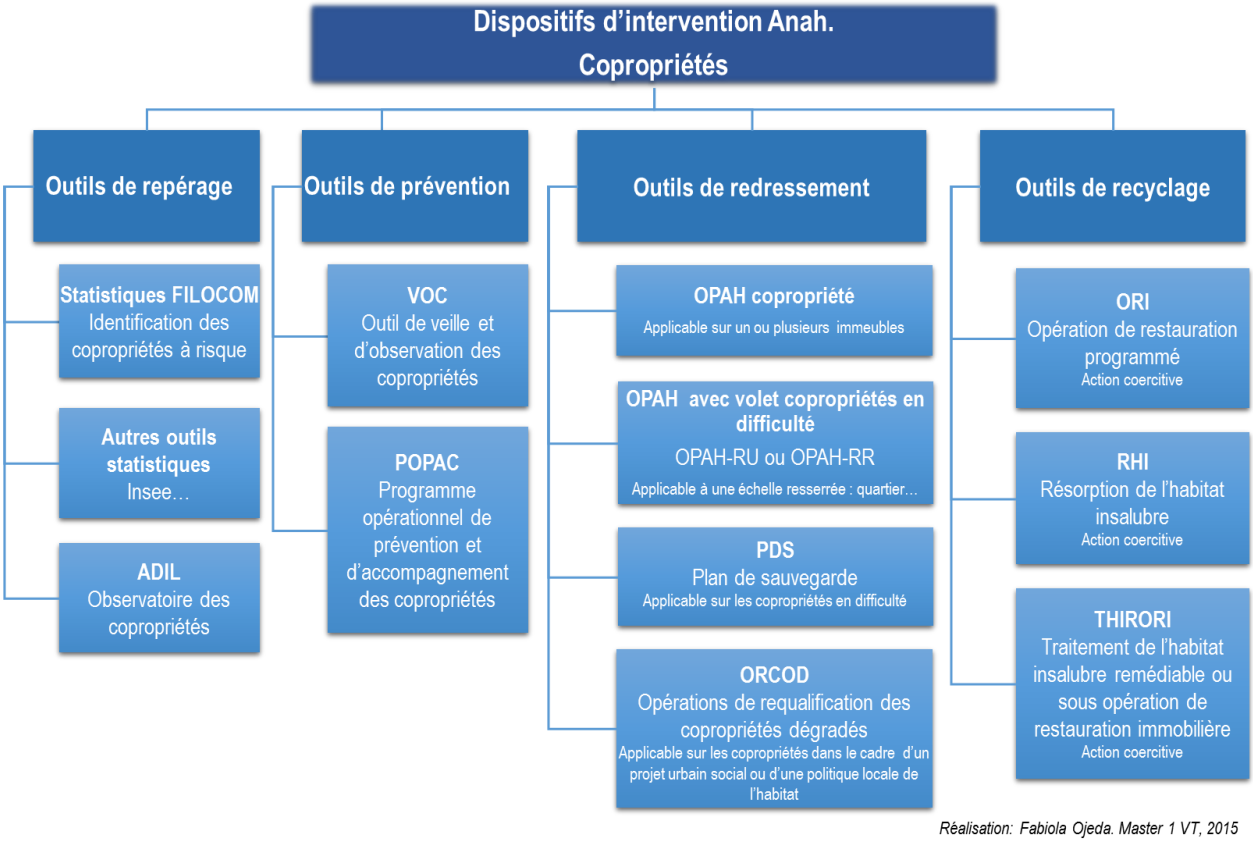


Figure 4 : les dispositifs d'interventions de l'Anah pour le traitement des copropriétés.

Source : Fiche, enjeux du parc privé QPV Muret Centre-ouest, Saint-Jean, DDT Haute Garonne. SLCD. Unité Habitat Privé / Lutte contre l'Habitat Indigne.

La connaissance du parc des copropriétés permet d'évaluer s'il convient de lancer des actions spécifiques : travail avec les syndics, réactivation de la copropriété, définition de travaux, mobilisation de financements etc.

b. Des quartiers centraux aux enjeux d'habitat privé ancien et dégradé.

A l'inverse des quartiers périphériques, lorsque les territoires sont situés au cœur des villes moyennes, petites ou rurales, l'habitat privé se caractérise par la forte présence de logements de type individuels et souvent anciens et dégradés.
Ces quartiers regroupent à la fois la vétusté du cadre bâti mais aussi la dominance de logements vacants insalubres et la précarité sociale des habitants. Un cumul de dysfonctionnements qui conduit les quartiers à être considéré comme quartiers d'ordre prioritaire de la ville.

Depuis quelques années, Muret et Saint Gaudens sont confrontées à une problématique urbaine importante, celle de la dévalorisation de son centre ancien. Cette dévalorisation attaque en particulier les rues principales du cœur de ville : la rue Victor-Hugo à Saint Gaudens et la rue Clément Ader à Muret. Il s'agit en générale de rues attractives où l'on retrouve des maisons individuelles très anciennes (construites entre 1946 et 1990), peu entretenues, voir souvent dégradées et vacantes. Elles sont animées par des commerces et services de proximité faisant l'attractivité du centre historique. Cependant, les commerces qui subsistent, connaissent pour la plus part d'un déclassement progressif lié notamment à la dégradation de l'image de ce secteur, en plus de la stigmatisation du pouvoir d'achat. Peu à peu, ces rues perdent leur identité et l'image de leur centre-ancien.

En effet, la dégradation du bâti entraine une vacance importante du à l'insalubrité de certains logements et à la fragilisation des commerces et services de proximité. Par conséquent, le centre se dégrade, se paupérise et se vide lentement de sa population. Il s'avère que les caractéristiques de dévalorisation de ces deux centres villes (Muret centre-ouest et Cœur de ville) sont dues en partie à la délocalisation des commerces vers les communes voisines et aussi à l'étalement urbain dans les deux cas. Les propriétaires des petites immeubles ne rénovent plus leur bien, faute de moyen financiers et les commerces quand-à elles ferment leur porte les unes après les autres. Cette crise des commerces de proximité s'observe d'avantage dans le cœur de ville de Saint Gaudens, contrairement au centre-ouest de Muret. Une étude effectuée par L.DUGOUJON en 2013 sur la déconcentration des commerces de proximité dans le centre ancien de Saint-Gaudens confirme cette analyse[24].

De plus, le phénomène de « gentrification » n'a fait qu'amplifier les problèmes urbains. En effet, à Saint Gaudens et à Muret, le déclin des activités productives, permettant à ces territoires d'être

[24] Lucie DUGOUJON, "La requalification des centres anciens : enjeux et outils pour la reconquête du cœur de ville" - IUP - Master1 Aménagement et Projets de Territoires - Université Toulouse le Mirail - Juillet 2013.

attractifs a entrainé à de nombreux ménages disposant de moyens de partir vers les périphéries pour s'installer dans des maisons plus confortables et non loin du centre-ville. Par conséquent, les classes moyennes du centre-ville se sont fait remplacées par des classes de population plutôt à bas revenus : personnes âgées, immigrés, cas sociaux etc.

En plus de la vétusté des logements et l'incapacité des propriétaires à mener des travaux, les logements indignes et vacants se sont installés. En effet, par manque de moyen, les propriétaires bailleurs ont tendance à laisser leur logement dans des extrêmes états de délabrement, jugé « indigne ». Et malgré les aides que l'ont peu leurs proposés, certains sont dans l'incapacité de réaliser des travaux dans leur patrimoine.

Les visites sur le terrain ont pu montrer que quelques interventions de réhabilitation de bâtiments ont été tout de même été menées, mais la présence de logements dégradés et vacants (14 % du nombre total des logements du quartier, contre un 8 % à Muret et un 6 % à la CAM)[25] demeurent nombreux et méritent ainsi intérêt particulier. (Cf. Photos prises sur le lieu) Face à ces problèmes très marquants, les communes et les communautés devraient donc se mobiliser d'avantager afin de récupérer, redynamiser et ainsi endiguer ce phénomène de déperdition des centres.

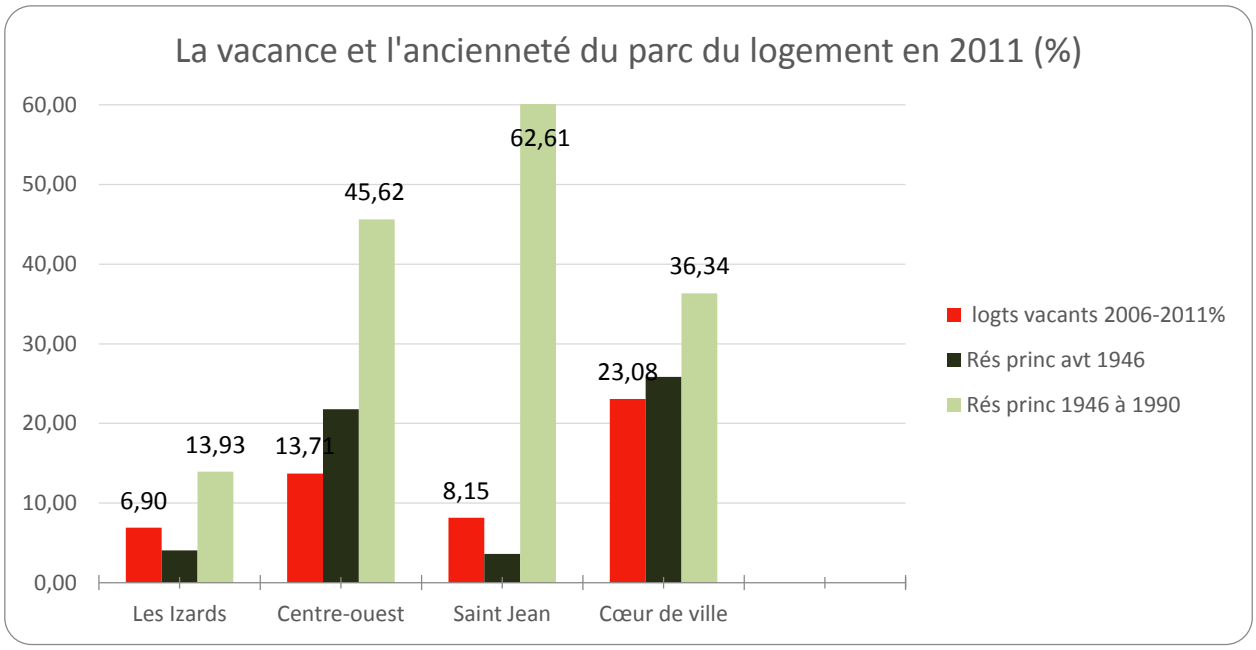
Le quartier prioritaire de Muret y réside par exemple une population pauvre avec un revenu médian qui avoisine les 11 700[26] € et majoritairement dans des logements anciens du centre historique, mais aussi dans grands ensembles des années 1960-1970 situés dans le secteur ouest du quartier (square Delpech). Les enjeux du parc privé sont ainsi très diversifiés dans ce quartier et la place de l'habitat privé dans le Centre Ouest de Muret, est relativement importante contrairement à Saint Jean.

Si l'on se réfère aux données de l'Anah, à l'exemple de Muret Centre-ouest, on recense 71 dossiers agréés aux aides Anah à la commune de Muret entre 2010 et 2014, 73 logements sont subventionnés et 4 logements sont situés dans le quartier Centre Ouest (2 dossiers propriétaires occupants et 1 dossier propriétaire bailleur) (Cf. fiche d'identité des quartiers prioritaires)
L'enjeu de l'habitat indigne est tout aussi important compte tenu des caractéristiques du parc ancien. Grace à l'outil de pré-repérage du parc privé potentiellement indigne, il est possible d'avoir

[25] Insee, RP 2011, exploitations principales.
[26] CGET Commissariat Général à l'Egalité des Territoires

une première image des logements indignes présents dans la ville. En 2011 ont été recensées 224 résidences PPPI à l'échelle de la ville de Muret, et 192 résidences PPPI en 2013.[27]

En faisant un focus sur les dossiers de lutte contre l'habitat indigne (LHI) transmis par le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, Muret recense à ce jour 25 dossiers LHI depuis 2009 et on a pu identifier 6 dossiers sur le quartier Centre Ouest, dont l'ensemble concerne des propriétaires bailleurs. (cf. Carte de recensements des logements vacants (2011) et des dossiers Anah/Lhi (2007-2014) du quartier Muret centre-ouest)



Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

[27] Tableur à la copropriété, fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles élaborés par l'Anah et la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) – Filocom/ DGFIP 2009-2011.

Recensement des logements vacants (2011) et des dossiers ANAH/LHI (2007-2014) du quartier prioritaire Muret Centre-ouest.

Figure 5 : Recensements des logements vacants (2011) et des dossiers Anah/Lhi (2007-2014) du quartier Muret centre-ouest.
Réalisation : Monicka Ralaiveloson, Master1 Villes et territoires 2015
Source : Cadastre.gouv – ANAH – Insee, RP2011 exploitations principales – LHI – MajicIII.

II. Bilan des outils et des dispositifs existants depuis 2008

1. Une cohérence entre le parc privé et la planification ?

a. Comment traite-t-on l'habitat privé dans la planification urbaine? L'exemple du Muretain.

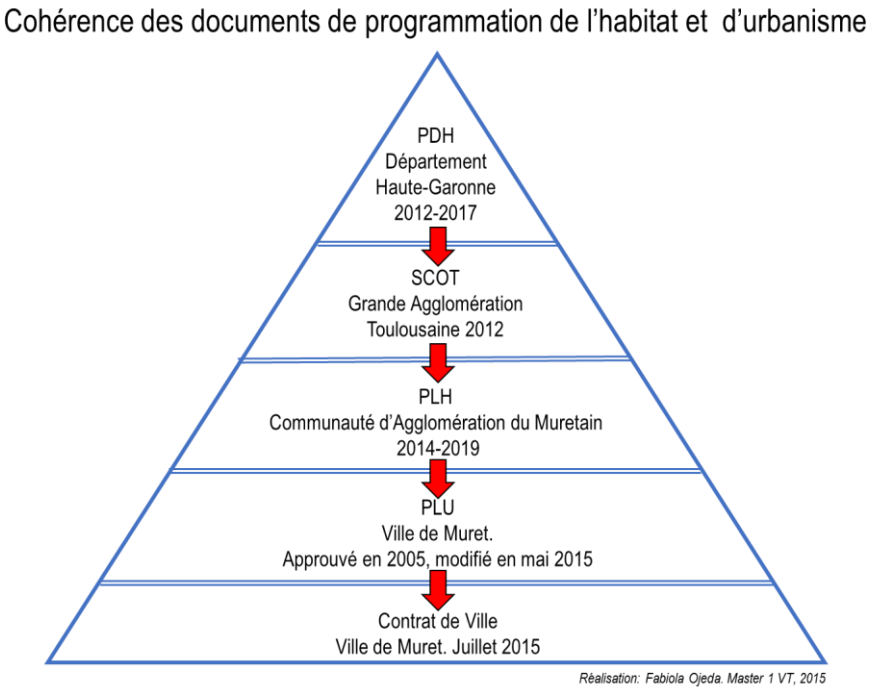


Figure 6 : résumé de l'articulation entre les dispositifs de planification.
Source : Fiche, enjeux du parc privé QPV Muret Centre-ouest, Saint-Jean, DDT Haute Garonne. SLCD. Unité Habitat Privé / Lutte contre l'Habitat Indigne.

La ville de Muret est considérée comme un pôle urbain important dans le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Haute-Garonne 2012-2017 (le premier du département). Dans son diagnostic, ce PDH réuni l'ensemble des acteurs de l'habitat afin de prendre en compte les réalités et les préoccupations du terrain et répondre aux grands enjeux de l'habitat en Haute-Garonne. Muret affiche à la fois un objectif de lutte contre l'étalement urbain tout en recentrant la croissance démographique vers les pôles urbains et favoriser la qualité du parc privé, des principales orientations stratégiques du PDH.

L'amélioration de la maîtrise de l'offre foncière afin d'assurer la mixité sociale et la production d'une offre abordable (accession et locatif) pour les jeunes ménages, en favorisant les parcours résidentiels sont également des orientations du PDH. Pour le Muretain l'objectif de production des logements sociaux en locatif et en accession est de 35 %.

Dans le Plan départemental de l'habitat (PDH) en Haute-Garonne, favoriser la qualité du parc privé est l'une des principales orientations stratégiques. On vise à améliorer le parc vacant avant sa

remise sur le marché, à lutter contre la précarité énergétique des propriétaires occupants modestes, à lutter contre l'habitat indigne ou insalubre et à anticiper les problématiques de dégradation des copropriétés récentes.

Le Schéma de cohérence territorial (SCOT) de la Grande Agglomération Toulousaine fixe quant à lui a des objectifs vers l'horizon 2030 en rapport avec le cadre mondial et européen vers le développement durable et l'éco-responsabilité de la gouvernance des territoires. Les principaux objectifs du SCoT constituent l'orientation de la croissance concentré sur les principales centralités urbaines et les pôles secondaires[28] de la ville intense[29], privilégier la construction nouvelle dans les espaces urbains existants et veiller à un développement mesuré sur les territoires au-delà du territoire bâti. L'objectif de mixité sociale est aussi bien présent dans le SCoT. Un seuil de 20% de logement locatif social par EPCI est fixé, ainsi qu'un taux de 30 % de logements socialement accessibles pour les opérations d'aménagement, le renfoncement de l'offre locative très sociale et l'attention aux populations spécifiques.

Bien qu'adaptés à des contextes locaux divers et croisés avec les objectifs de la loi en matière de logements sociaux, les objectifs de production de logements sur le territoire du Muretain sont des déclinaisons directes des orientations du SCoT.

Si l'on se réfère au PLH, le Muretain devrait accueillir 2 000 habitants de plus par an au cours des dix prochaines années. Une estimation pondérée par les données INSEE, qui font l'objet d'une augmentation d'environ 1 450 habitants supplémentaires par an au cours des 7 dernières années. Cette connaissance permet à la CAM d'anticiper sur les besoins en logements et doit se traduire par l'identification des réserves foncières. Par conséquent, le Muretain devrait diversifier l'offre d'habitat afin de garantir le déroulement sur place des parcours résidentiels et ainsi assurer l'accueil d'une population diversifiée.

Compte tenu du diagnostic du nouveau PLH, on considère également que Muret est la commune qui concentre le plus de difficultés sociales importantes au sein de la CAM. Elle ressort comme la commune où la part des ménages aux revenus modestes est la plus élevée avec 30%. Elle concentre à elle seule, 44 % des ménages précaires de la CAM - pourcentage calculé par rapport aux poids des ménages aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM. De plus, avec la nouvelle

[28] Les pôles secondaires sont des communes situées le long des axes forts de transport en commun (TCSP, desserte ferrée de banlieue) et qui disposent d'un bon niveau d'équipements. Définition du Scot de la Grande Agglomération Toulousaine.

[29] La ville intense inclut le cœur d'agglomération et s'étend au-delà le long des axes forts de transport en commun, intégrant ainsi les communs pôles secondaires. Définition du Scot de la Grande Agglomération Toulousaine.

réforme de la politique de la ville, elle accueil pour la première fois deux quartiers en difficultés au sein de sa commune.

Compte tenu de ces orientations, on s'aperçoit que l'habitat privé a une place dans la planification urbaine. Certes faible, elle est tout de même présente et met en avant l'importance des interventions sur le traitement de l'habitat privé existant.
La réforme de la politique de la ville favorise l'échelle intercommunale comme l'échelon territorial privilégié pour la contractualisation et le pilotage stratégique. Ce changement de la gouvernance cherche donc à intégrer le traitement des quartiers en difficulté de la politique de la ville dans un niveau territorial plus pertinent pour atteindre à un projet territorial intégré. Pour cela, les documents de planification existants doivent être pris en compte et en même temps ils doivent s'accorder aux objectifs de la politique de la ville afin de réduire les écarts de développement à l'échelle d'un territoire.

2. Les outils et les programmes opérationnels pour le traitement de l'habitat privé dans les QPV de la Haute-Garonne.

Malgré le faible pris en compte du parc privé dans la politique de la ville, des opérations programmées pour améliorer le parc existant existe tout de même.

a. Opah dans le cadre du GPV à Toulouse

Une Opah Copropriété dégradée a été menée aux Izards entre 2010 et 2013 dans le cadre du GPV Toulouse. L'action a été avancée pour cause d'incivilités, de troubles de voisinage, d'impact négatif du quartier, de délinquance etc.[30], un plan de sauvegarde est actuellement en cours pour disposer d'un suivi de près de la copropriété.

b. "Le Programme d'Intérêt Général (PIG) de la Communauté d'Agglomération du Muretain est relancé.

En 2014, 265 personnes ont été renseignées, 108 aides à l'amélioration des logements ont été déposées auprès des financeurs dans le cadre du PIG de la Communauté d'Agglomération du Muretain, dont 92 pour des travaux de rénovation énergétique et 16 pour des travaux d'adaptation du logement. Ce qui représente 1 780 766 € de travaux prévisionnels, subventionnés à hauteur de

[30] Adil31, Tableau de synthèse des principaux indicateurs copros, juillet 2015

1 262 500 €. Le dispositif est arrivé à terme et les élus de la CAM ont décidé, au vu du bilan, de renouveler ce dispositif pour les trois années à venir.

Cette action a pour objectif d'aider les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs à rénover leurs logements achevés depuis plus de 15 ans. Les travaux concernent aussi bien la rénovation énergétique que l'adaptation au handicap et au vieillissement ou la salubrité. Soumises à certaines conditions, les aides peuvent provenir de l'Anah, de la Communauté d'agglomération du Muretain, des caisses de retraite, de la Région Midi Pyrénées, de la CAF de la ville de Muret, du Conseil Départemental de la Haute Garonne, de Procivis et bien d'autres.

Les aides sont attribuées sous certaines conditions : les ressources des propriétaires, le type de travaux à réaliser, et la limite des enveloppes budgétaires des partenaires financiers.

c. La revitalisation du centre-ville (centre-ancien)

Les opérations de traitement de l'habitat privé mobilisées dans le cadre de conventions avec l'Anah doivent être en cohérence avec le PLH et le PDALPD.

Des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) constituent depuis 1977 le principal outil d'intervention publique sur des territoires présentant des difficultés liées à l'habitat privé. Elles ont ainsi pour vocation d'améliorer les conditions de vie des ménages du parc privé, sur un territoire donnée, grâce à la concentration de moyens humains, techniques et financiers, sur une période de 3 à 5 ans. Cependant malgré la bonne volonté des acteurs publics, la gouvernance demeure complexe et les dispositifs censés être opérationnels ne le sont pas forcément partout dans tous les territoires d'intervention.

Le centre ancien de Saint-Gaudens et de Muret est aujourd'hui au cœur de la problématique de revalorisation.

III. Propositions de programmes pour de l'intervention sur le long terme.

Compte tenu de l'évaluation des diagnostics statistiques, des entretiens et des visites effectuées dans le cadre de ce travail, l'Agence national de l'habitat est en mesure de faire une première proposition d'outils pouvant être menés dans les quartiers prioritaires de la Haute Garonne.

1. En quête d'une centralité

Les enjeux de l'habitat privé relevés dans les quartiers prioritaires de Muret, Saint Gaudens et Toulouse Métropole lors de l'analyse précédente ont démontré que l'inscription de l'habitat privé dans un « projet global » urbain est une nécessité pour que l'on puisse renforcer son intérêt dans la politique de la ville.

a. Inscrire l'habitat privé dans un « projet global de territoire ».

Mais qu'est-ce qu'un « projet global » urbain ou un « projet de territoire » ?

Le projet de territoire devrait s'inscrire dans une coopération intercommunale et doit définir des axes stratégiques et des objectifs dans des champs d'interventions larges (économie, l'emploi, la culture, l'éducation etc.)
Si l'on prend en considération la définition faite par le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), le projet de territoire doit être « *la formalisation par une collectivité territoriale d'une vision prospective de son territoire* ». Le projet de territoire doit être à la fois un enjeu de convergence politique, en impliquant de nombreux partenariats mais aussi un enjeu articulé autour de plusieurs échelles (EPCI, communes, quartiers etc.)[31]En cohérence avec ce postulat, le programme d'actions doit donc être le résultat d'un diagnostic du territoire, de la définition des axes stratégiques du projet et de ses objectifs opérationnels. Ainsi, on peut donc considérer le projet du territoire comme une des axes de changement de la politique de la ville.

Si l'appartenance aux quartiers prioritaires peut donner un sentiment d'alerte à la ville, ceci doit se voir plutôt comme une opportunité pour s'approprier des outils mis à disposition des quartiers prioritaires de la ville. L'accompagnement de la part de l'Anah dans la définition des enjeux du parc privé veut mettre en correspondance les donnes et les projets des collectivités et de l'Etat vers un accompagnement sur le traitement du parc privé.

Actuellement, l'Anah dispose de programmes et d'outils qui peuvent s'adapter aux problématiques présentes dans les quartiers prioritaires. De ce fait, le diagnostic statistique, la révision des documents d'urbanisme et le diagnostic in situ effectué par l'Agence permettent de visualiser l'application de certains outils spécifiques dans les quartiers prioritaires de la ville. Cependant,

[31] A'urba, Agence d'urbanisme Bordeaux métropole aquitaine, « communauté Urbaine de Bordeaux, Politique de la ville et intercommunalité : étude comparative sur la mobilisation de la compétence politique de la ville à l'échelle intercommunale », rapport d'étude, appui à la politique de la ville, mars 2010.

pour assurer la réussite de l'ensemble des opérations à mener, il faut réaliser un projet qui permet de répondre à des enjeux vastes. Cela nous amène à penser à un projet de territoire qui présente une vision stratégique des axes de développement sur une ensemble des champs diversifies tels que l'économie, le logement, le cadre social, le cadre culturel…

La potentielle valorisation des quartiers anciens à travers la réhabilitation de certains logements est un point fort pour reprendre en main les centres historique tels que le Centre-ouest et Cœur de ville. On pourra maîtriser au mieux le logement existant et ainsi redynamiser le cœur de ville par un projet global de territoire. Principalement, un élément d'accompagnement au projet de revitalisation d'un centre ancien, intervenir sur l'habitat permet d'améliorer l'image de la ville mais aussi de développer l'économie locale. En effet, en agissant sur le parc existant, on diversifie l'offre du logement tout en favorisant la mixité sociale et permettre à la ville d'être attractifs.

Par cette action, le parc privé jouera son rôle de parc "social de fait" et contribuera au développement de la ville -au travers de la récupération des bâtis (dégradés ou vacants). Son amélioration permettra de constituer une offre complémentaire de logements de qualités à coût abordable et donc à la substitution de l'offre de logements sociaux publics.
Quelques exemples de nouvelles interventions sur l'optimisation de logements vacants ou dégradés sont intéressants à observer *(Cf. Photos logements restaurés à Muret).*

L'Agence national de l'habitat propose de mettre en place une opération OPAH-RU dans les centre historique de Muret et de Saint Gaudens tout en poursuivant les conventionnements avec ou sans travaux. De plus, elle propose la mise en place de dispositifs coercitifs dans les cas difficiles, tels que les RHI-THIRORI et des mettre en place des outils de veille et de prévention orientés vers les copropriétés.

b. Les difficultés des collectivités.

Faire occuper les logements anciens qui sont pour les plus part, situés en centre-ville est un atout pour favoriser et contribuer à la mixité sociale. Cependant avec la baisse des pouvoirs d'achat des locataires, les bailleurs ont du mal à faire louer leur bien. Ce phénomène urbain a été plus approfondi dans la partie précédente. Les logements anciens devraient reloger des ménages plutôt modestes, non rentables pour les propriétaires bailleurs. Nous avons pu le voir dans les parties précédents pour le cas de Muret centre-ouest et cœur de ville de Saint Gaudens.

Afin de trouver un compromis entre les propriétaires et les locataires et surtout de convaincre les bailleurs à effectuer des travaux de rénovation, l'Anah essaie de mettre en place des dispositifs adéquats et favorables aux bailleurs. Plusieurs mesures attractives sont donc envisageable, tels que l'abattement momentanément sur le montant de la taxe foncière ou l'abattement spécifique sur les revenus fonciers issus de ces locations et bien d'autres encore…
Il s'agit pour l'instant d'un débat, mais qui pourrait être appliqué sur différents territoires en difficultés.

Muret et Saint Gaudens, devraient mettre en place une démarche « globale » de traitement de son quartier ancien articulée avec les outils RHI - THIRORI. L'acquisition de constructions dégradées est ainsi nécessaire pour requalifier les centres urbains ou ruraux.

2. Poursuivre les efforts sur le traitement des copropriétés en difficulté.

a. Nécessité des partenariats au bon fonctionnement des opérations.

Le PNRQAD privilégie la collaboration entre l'Anru et l'Anah et témoigne des bons résultats du binôme. Avec une action qui ne se limite pas aux travaux d'amélioration dans les bâtiments dégradés, ce programme déploie un programme ambitieux. Tous les outils d'amélioration de l'habitat de l'Anah peuvent être mobilisés pour atteindre les objectifs de réhabilitation des logements privés : produire des logements sociaux, développer des services et des équipements permettant une redynamisation du site et l'aménagement des espaces publics. A l'appui d'une évaluation pertinente et dynamique et la mobilisation des collectivités.
L'Anah demande donc à renforcer ces partenariats avec l'Anru dans le cadre de la politique de la ville mais aussi à approfondir ses liens avec les collectivités et cela dans le but d'une appropriation des outils. La mise en place des outils nécessite la connaissance de projet urbain à mettre en œuvre sur le territoire.

b. Renforcer le cadre de l'action préventive.

Le quartier Saint Jean et le quartier des Izards sont aujourd'hui identifiés comme étant des quartiers à mettre en veille.

Etant une politique importante pour l'Etat, les copropriétés méritent une étude approfondie tout en sachant que la collectivité est encouragée à disposer d'un observatoire des copropriétés[32], en

[32] Avenant Anah 2015 à la convention de délégation des Aides à la Pierre approuvé par la CAM.

partie un dispositif de veille des copropriétés en difficultés depuis la réforme de la politique de la ville.

L'Agence propose donc de mettre en place un outil de veille, de prévention mais également de mettre à disposition des outils de repérage durable afin d'éviter une augmentation des fragilités qui puissent conduire à des interventions lourdes de renouvellement urbain.

Le tableau qui présente les principaux outils et dispositifs d'intervention de l'Anah dans la thématique copropriété sera une appuie au repérage et à la prévention des fragilités des copropriétés afin d'éviter l'utilisation des outils de redressement et recyclage.

Le Programme de revitalisation des centres-bourgs présent une ingénierie innovante. En addition à la procédure classique en deux étapes33, ce programme à la particularité d'inclure une troisième étape correspondante au suivi, l'animation, la capitalisation et valorisation des projets à niveau local et national, afin de promouvoir le caractère exemplaire des projets retenus. Cela permettra de réaliser une évaluation et d'attirer les enseignements de ces expériences. La réalisation des guides et outil méthodologiques à partir cette étape par l'Anah seront mis à disposition des territoires afin de partager les bonnes pratiques de la requalification du parc ancien dégradés.

L'ambition de l'Anah étant que, la commune de Muret puisse bénéficier des outils existants et les maitriser, afin qu'ils soient appliqués dans les quartiers prioritaires de la politique de ville. Qui plus que, la convention de partenariat entre l'Anah et l'Anru dans le cadre du Nouveau Programme National De Renouvellement Urbain (NPNRU) permettra leur application selon les orientations fixées dans le Contrat de Ville de Muret et selon le projet d'intervention mené par la ville. De la même manière que pour le Programme de revitalisation des centres-bourgs, le NPNRU devra innover avec des dispositifs de suivi et évaluation afin de garantir les bons résultats de leur application.

[33] La première correspondante à la signature de la convention de subventions pour le cofinancement d'études préalables et animation du programme. La deuxième relative à la mise en œuvre opérationnelle.

Conclusion

Les quartiers urbains « en difficulté » sont au centre de toutes les attentions politiques depuis plusieurs décennies : trente ans d'efforts et d'investissements de l'État et des collectivités en la matière pour tenter d'enrayer les inégalités produites par le développement urbain et de réduire la fracture sociale sans y parvenir partout et toujours avec le succès attendu.

Trente ans à promouvoir le développement social et urbain de ces quartiers, qui n'a fait que faire progresser le périmètre d'interventions depuis les premiers « îlots sensibles » de 1982 jusqu'aux quartiers prioritaires de la ville actuels. Ces longues années de tentative pour faire sortir les quartiers sensibles des difficultés qu'ils rencontrent ne sont aujourd'hui que le résultat d'interventions urbaines importantes. Ce constat, loin de conduire à un certain fatalisme, nous amène à reposer la question de l'avenir de ces quartiers et de leurs habitants.

Ce travail nous permet d'acquérir un regard neuf et nous pousse à élargir aussi bien les périmètres que les thèmes qui ont longtemps prévalu dans la manière de penser ces espaces de vie. C'est pour apporter cet éclairage et pour esquisser de nouvelles pistes de réponses possibles, que la Délégation départementale des territoires de la Haute-Garonne a décidé de réaliser cette analyse sur la place de l'habitat privé dans la politique de la ville. L'objectif est en partie de définir les enjeux de l'habitat privé dans ces quartiers en difficultés afin de contribuer au développement, à l'aménagement et à la cohésion de l'ensemble du territoire français.

L'agence nationale de l'habitat collabore donc à travers ce travail et bien d'autres interventions avec les territoires urbains en difficulté. En partenariat avec les collectivités territoriales et les autres acteurs sociaux et professionnels, l'Anah est aujourd'hui au centre de la politique de la ville.

Malgré la mise en place du dispositif Anah-Anru dans le cadre de l'actuelle politique de la ville, il existe néanmoins des limites.
On observe un manque de moyens financiers supplémentaire de la part de l'Etats et le manque de données, d'observatoires dans certaines collectivités en particulier sur les copropriétés limite également l'avancée du travail. On constate une réelle implication des collectivités même si quelques-unes sont encore timides.

La politique de la ville revendique aujourd'hui la « globalité » et la « cohérence » et l'on exige à intégrer dans un projet plus complexe les interventions en habitat privé. L'habitat privé gagne à

être associé à un projet de territoire, ayant une ambition d'intervenir sur un grand nombre de champs d'investigations dans cette nouvelle politique de la ville. Mais à ce jour il n'existe pas encore de réel projet de territoire de la part des collectivités en préalable à la réflexion.

L'accompagnement de l'Anah a toute son importance pour les collectivités locales, afin qu'elles puissent mener à bien les outils mis à disposition par l'Agence. En effet, de nombreux dispositifs existent pour améliorer les conditions de vie dans les habitats privés, mais malheureusement, les collectivités ne s'en servent pas à bon escient ou maîtrisent mal les actions opérationnelles existantes.

Néanmoins, nous pouvons souligner le fait que cette articulation a davantage pour cette première expérience, une valeur de symbole. La richesse de l'habitat privé réside dans sa particularité à présenter de nombreux enjeux. Si le parc privé participait aux développements des quartiers en difficulté, sa force s'exprimerait dans les principes d'améliorations des conditions de vie qui lui sont conférés.

Bibliographie

- DOCUMENTS DDT- SLCD / Anah - Anru - SGT – Planifications

  - ANAH - "Traitement de l'habitat indigne en opérations programmées" - Les Guides méthodologiques - Habitat solidaire - Mars 2010
  - ANAH "Traitement des copropriétés en difficulté en opérations programmées" - Les Guides méthodologiques - Habitat solidaire -
  - ANAH - "Le guide des interventions de l'Anah" - décembre 2010
  - ANRU - "*Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain: Élaboration des projets de renouvellement urbain dans le cadre des contrats de ville*". 2014

- MEMOIRES

  - Clara BOTTIGLIONE - "La revitalisation des cœurs de ville : la nouvelle approche de l'espace public dans les projets urbains. Le cas du centre ancien méditerranéen de la Seyne-sur-Mer" - Humanities and Social Sciences. 2014. <dumas-01112700>
  - Lucie DUGOUJON, *"La requalification des centres anciens : enjeux et outils pour la reconquête du cœur de ville"* - IUP - Master1 Aménagement et Projets de Territoires - Université Toulouse le Mirail - Juillet 2013.
  - Julien PERRET *"Les enjeux de la nouvelle politique de la ville en Haute-Garonne : Comment le cadre régulateur proposé par la DDT31 se traduit sur les territoires de Colomiers, Muret et Saint Gaudens?"* Master1 Aménagement et Projets de Territoires - Université Toulouse le Mirail - Juillet 2015.

- LIVRES

  - Claude CHALINE, « Les politiques de la ville », Que sais-je?, 8e édition 2014, p. 127.
  - Emmanuel HEYRAUD, « La politique de la ville : Maîtriser les dispositifs et les enjeux », Berger LEVRAULT, coll. « Pratiques locales », octobre 2010, p. 450.

- REVUES ET PRESSES

  - ANAH, « Des dispositifs sur mesure pour améliorer le fonctionnement des copropriétés», les Cahiers de l'Anah, Mars 2015, p. 11-17.
  - ANAH, « le guide des aides », document d'information non contractuel, janvier 2015, p. 23.
  - ANAH, « Memento de l'habitat privé » 2014, p. 75.
  - ANAH, « Contrat d'objectifs et de performance de l'Anah 2015-2017 », juillet 2015, p. 47.
  - ANAH, « Accélérer le programme Habiter Mieux », les Cahiers de l'Anah n°140, Juin 2013, p. 3-30.
  - ANAH, « Regards croisés sur le PNRQAD », les Cahiers de l'Anah, Mars 2014, p. 9-30.
  - ATELIER PARISIEN D'URBANISME - DELEGATION A LA POLITIQUE DE LA VILLE ET A L'INTEGRATION DE LA VILLE DE PARIS « Politique de la ville : observatoire des quartiers parisiens, rapport 2007 - La nouvelle géographie des quartiers prioritaires », Apur, novembre 2007, p. 71.
  - Jérôme David « Politique de la ville : chronologie », Revue française des affaires sociales - 2001/3 (n°3), p. 15-22.
  - Délégation Interministérielle à la Ville "Livre vert : géographie prioritaire de la politique de la ville et contractualisation : document pour la concertation », www.ville.gouv.fr, mars 2009.
  - François MADORE, « Ségrégation sociale et habitat - Deuxième partie. Les politiques publiques dans le domaine de la ville et de l'habitat en France : effets ségrégatifs vs mixité sociale - Chapitre V. Régulation des déséquilibres sociaux territoriaux ou genèse de la politique de la ville et des politiques locales de l'habitat », Presses universitaires de Rennes, Collection : Géographie sociale, édition : 2004, publication sur « OpenEdition Books » février 2013, p. 147-168.
  - Philippe ESTEBE, « Instruments et fondements de la géographie prioritaire de la politique de la ville (1982-1996) », Revue française des affaires sociales 2001/3 (n° 3), p. 23-38.

- RAPPORTS

- A'URBA, Agence d'urbanisme Bordeaux métropole aquitaine, « communauté Urbaine de Bordeaux, Politique de la ville et intercommunalité : étude comparative sur la mobilisation de la compétence politique de la ville à l'échelle intercommunale », rapport d'étude, appui à la politique de la ville, mars 2010.
- COUR DES COMPTES, « La politique de la ville une décennie de réformes », - La documentation Française, juillet 2012.
- FORS - Recherche sociale – « l'habitat indigne »Les cahiers du mal logement de la fondation ABBE PIERRE, - décembre 2015.
- Julien LEPLAIDEUR, Anne SAUVAYRE, Vincent De BAECQUE, Alain MELLET, CES ANRU, FORS - Recherche sociale / Fédération des PACT, « Le traitement des quartiers anciens dégradés dans le cadre du programme national de rénovation urbaine (PNRU) » Analyse transversale rapport final, mai 2011.
- Valérie DARRIAU, Marylène HENRY, Noémie OSWALT, « Dossier : Politique de la ville en France métropolitaine : une nouvelle géographie recentrée sur 1 300 quartiers prioritaires », France, portrait social, édition 2014.

- SITES INTERNET

- Agence national de l'amélioration de l'habitat
  www.anah.fr
- Agence national de la rénovation urbaine
  www.anru.fr
- Délégation interministérielle à la ville
  www.ville.gouv.fr
- Système d'information géographique de la politique de la ville : www.sig.ville.gouv.fr
  http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/FPORSOC14k_D3_ville.pdf
- Commissariat général à l'égalité des territoires
  http://www.cget.gouv.fr/

- SOURCES STATISTIQUES

- Infocentre
- INSEE
- ADIL
- Majic III
- Filocom

Annexes

> **Exemples de réhabilitation dans le centre ancien de Muret**

> **Fiches d'identité des quartiers prioritaires (exemple de Muret Saint Jean et Muret centre-ouest)**

> **Carte des copropriétés (Toulouse Métropole, Muret, Saint Gaudens)**

> **Glossaire**

> **Résumé**

Exemples de réhabilitation dans le centre-ancien de Muret.

Fiches d'identité des quartiers prioritaires

(Exemple de Muret centre-ouest et Saint Jean)

FICHE Statistique QPV MURET CENTRE OUEST - PARC PRIVÉ 8 septembre 2015

Méthodologie pour l'obtention de données. Intersection des quartiers prioritaires et des Iris

Au moins 5 % du quartier est en intersection avec cette liste d'IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique, découpage du territoire de l'Insee)

Source : CGET Commissariat Général à l'Egalité des Territoires.

Nom du Quartier prioritaire	Numéro Quartier Prioritaire	Numéro de l'IRIS	Libellé de l'IRIS	Part de la surface du quartier prioritaire dans l'IRIS
Centre Ouest	Z0261	313950101	Centre Historique	56.0%
	Z0261	313950102	Delpech	22.7%
	Z0261	313950107	Vasconia-l'Ermitage	16.8%

Structure du parc de logements - *Source : INSEE* **:**

Statut d'occupation des logements	2011					
	Q.P.V.		Commune Muret		C.A. du Muretain	
	No.	Part du parc % QPV	No.	Part du parc %	No.	Part du parc %
Résidences principales	1051	85,38	10469	91,44	34612	93,53
Résidences secondaires	11	0,89	56	0,49	260	0,70
Logements vacants	169	13,73	924	8,07	2135	5,77
Ensemble	1231	100,00	11449	100,00	37007	100,00

Statut d'occupation des résidences principales (RP)	2011					
	Q.P.V.		Commune Muret		C.A. du Muretain	
	No.	Part du parc % QPV	No.	Part du parc %	No.	Part du parc %
RP occupées par des propriétaires (HLM et Privés)	361	34,35	4970	47,47	21602	62,41
RP logées gratuit	41	3,90	376	3,59	794	2,29

RP occupées par des locataires HLM	189	17,98	2329	22,25	4498	13,00
RP occupées par des locataires privés	460	43,77	2794	26,69	7718	22,30
Ensemble	1051	100,00	10469	100,00	34612	100,00

Ancienneté des logements. Résidences Principales	**2011**					
	Q.P.V.		**Commune Muret**		**C.A. du Muretain**	
	No.	**Part du parc % QPV**	**No.**	**Part du parc %**	**No.**	**Part du parc %**
Rés. Principales avant 1946	268	25,50	945	9,03	2596	7,50
Maisons	111	10,56	585	5,59	2010	5,81
Appartements	157	14,94	357	3,41	575	1,66
Rés. Princ. entre 1946 à 1990	561	53,38	5744	54,87	16578	47,90
Maisons	179	17,03	3208	30,64	13325	38,50
Appartements	350	33,30	2458	23,48	3144	9,08
Rés. Princ. entre 1991 à 2008	213	20,27	3280	31,33	13640	**39,41**
Maisons	105	9,99	1924	18,38	9766	28,22
Appartements	107	10,18	1350	12,90	3843	11,10
Rés. Princ. entre 2009 à 2011	9	0,86	500	4,78	1798	5,19
Maisons	3	0,29	85	0,81	956	2,76
Appartements	6	0,57	414	3,95	837	2,42
Ensemble Résidences Principales	1051	100,00	10469	100,00	34612	100,00

Éléments ANAH : 3 dossiers agréés entre 2010 et 2014

Statut d'occupation :	**No.**	**Signalements**
Propriétaire Occupante	2	Logements très modestes. 3-TXAUTO/ 8 et TX AMEL ENER
Propriétaire Bailleur	2	ECOPRIME/INS. projet global de réhabilitation de 2 logements conventionnés et indignes, avec maîtrise d'œuvre, sortie d'insalubrité avérée, sans déplafonnement. 1 prime sortie de vacance + 2 ecoprimes

Éléments Lutte contre l'Habitat Indigne: 6 signalements sur le quartier entre 2009 et 2014

Statut d'occupation :	**No.**	**Signalements**
Propriétaire Occupante	0	
Propriétaire Bailleur	6	5 logements (5 signalements ARS) + 1 immeuble de 10 petits logements (signalement ARS)

Évolution en nombre des copropriétés fragiles dans la commune de Muret entre 2009 et 2011

Source : Tableur à la copropriété, fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles élaborés par l'Anah et la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) – Filocom/ DGFIP 2009-2011.

Note méthodologique : la section cadastrale ID de la ville de Muret a été prise dans son ensemble. Elle ne contient pas la totalité du QPV Centre-Ouest (mais une grand partie) et jusqu'à maintenant n'existe pas une équivalence du pourcentage de territoire du QPV en intersection avec les sections cadastrales comme dans les IRIS.

Nombre de logements (par classe)	Section cadastrale ID		Commune Muret	
	Famille C	Famille D	Famille C	Famille D
	2009			
De 2 à 11	3	8	9	27
De 12 à 25	0	1	5	4
De 26 à 50	1	1	6	2
De 101 à 199	0	0	1	0
Total	**4**	**10**	**21**	**33**
	2011			
De 2 à 11	5	10	11	28
De 12 à 25	0	1	6	3
De 26 à 50	1	0	6	2
De 101 à 199	0	0	3	0
Total	**6**	**11**	**26**	**33**

Éléments de contexte

Centre ancien et cœur de la ville, ce quartier est fortement marqué par des constructions traditionnelles, des commerces et des équipements. Cette ambiance lui donne un fort contraste avec l'autre quartier prioritaire de Saint-Jean. Ces deux quartiers sont en fait à proximité, séparés par les eaux de la rivière de Louge.

A Centre Ouest l'environnement est plutôt composé de maisons individuelles, qui s'étendent sur 2 étages maximum. Le quartier privilégie d'une vitalité dans ces rues et commerces de rez-de-chaussée qui contraste avec ses hauts des façades fermées. La visite du quartier montre que malgré quelques interventions de réhabilitation de bâtiments, il y a une forte vacance. Quelques exemples des escaliers d'accès aux niveaux supérieurs trouvés à côte de commerces, suggère une possible utilisation de l'étage supérieure comme logement. Des constructions anciennes montrent un grade de dégradation élevé, malgré sa présence très importante pour la valorisation du quartier.

Dans les copropriétés présentes dans le quartier, il est possible de trouver quelques exemples intéressants de nouvelles interventions. Il semble se développer une possible gentrification du quartier. Mais aussi un manque des ravalements des façades dans les copropriétés dont la construction n'est pas récent.

A niveaux des équipements on peut citer la présence des deux maisons de retraite, le tribunal de justice la médiathèque, le hall du marché, et la mairie. Un point à remarquer c'est l'insuffisance des places du parking par rapport

à tous les équipements présents. Il y a un risqué pour les piétons en raison de la présence des voitures dans les petites rues.

Part du parc privé

Le quartier Centre Ouest comporte un pourcentage plus élevé de résidences principales occupées par des locataires **(61,75 %)** que des résidences principales occupés par des propriétaires **(34,35%).** Parmi les locataires, il y a majoritairement des locataires du parc privé **(37,41 %),** que des locataires HLM **(17,98%).** La forte vacance constatée **(13,73 %)** peut faire penser que le parc privé peut jouer un rôle important comme parc social de fait. La présence des maisons (37,87%) reste faible par rapport à celle des appartements (58,99 %) majoritairement construits entre 1946 à 1990 (33,30%). La plupart des maisons a été construit entre 1946 à 1990 (17,03 %). La plupart des résidences sont de 4 pièces (22,63 %) et 3 pièces (18,78 %).

Méthodologie pour l'obtention de données. Intersection des quartiers prioritaires et des Iris

Au moins 5 % du quartier est en intersection avec cette liste d'IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique, découpage du territoire de l'Insee)

Source : CGET Commissariat Général à l'Egalité des Territoires.

Nom du Quartier prioritaire	Numéro Quartier Prioritaire	Numéro de l'IRIS	Libellé de l'IRIS	Part de la surface du quartier prioritaire dans l'IRIS
Saint Jean	Z0260	313950101	Centre Historique	8,4%
	Z0260	313950103	Quartier Nord	45,7%
	Z0260	313950104	Occitanie	36,4%
	Z0260	313950109	Saudrune	9,5%

Structure du parc de logements - *Source : INSEE* **:**

Statut d'occupation des logements	2011					
	Q.P.V.		Commune Muret		C.A. du Muretain	
	No.	Part du parc % QPV	No.	Part du parc %	No.	Part du parc %
Résidences principales	1070	91,69	10469	91,44	34612	93,53
Résidences secondaires	2	0,17	56	0,49	260	0,70
Logements vacants	95	8,14	924	8,07	2135	5,77
Ensemble	1167	100,00	11449	100,00	37007	100,00

Statut d'occupation des résidences principales (RP)	2011					
	Q.P.V.		Commune Muret		C.A. du Muretain	
	No.	Part du parc % QPV	No.	Part du parc %	No.	Part du parc %
RP occupées par des propriétaires (HLM et Privés)	310	28,97	4970	47,47	21602	62,41
RP logées gratuit	17	1,59	376	3,59	794	2,29
RP occupées par des locataires HLM	575	53,74	2329	22,25	4498	13,00
RP occupées par des locataires privés	168	15,70	2794	26,69	7718	22,30

Ensemble	1070	100,00	10469	100,00	34612	100,00

Ancienneté des logements. Résidences Principales	2011					
	Q.P.V.		Commune Muret		C.A. du Muretain	
	No.	Part du parc % QPV	No.	Part du parc %	No.	Part du parc %
Rés. Principales avant 1946	42	3,93	945	9,03	2596	7,50
Maisons	18	1,68	585	5,59	2010	5,81
Appartements	24	2,24	357	3,41	575	1,66
Rés. Princ. entre 1946 à 1990	731	68,32	5744	54,87	16578	47,90
Maisons	211	19,72	3208	30,64	13325	38,50
Appartements	512	47,85	2458	23,48	3144	9,08
Rés. Princ. entre 1991 à 2008	245	22,90	3280	31,33	13640	**39,41**
Maisons	93	8,69	1924	18,38	9766	28,22
Appartements	152	14,21	1350	12,90	3843	11,10
Rés. Princ. entre 2009 à 2011	52	4,86	500	4,78	1798	5,19
Maisons	2	0,19	85	0,81	956	2,76
Appartements	50	4,67	414	3,95	837	2,42
Ensemble Résidences Principales	1070	100,00	10469	100,00	34612	100,00

Éléments ANAH : 0 dossiers agréés entre 2010 et 2014

Statut d'occupation :	No.	Signalements
Propriétaire Occupante	0	
Propriétaire Bailleur	0	

Éléments Lutte contre l'Habitat Indigne: 5 signalements sur le quartier entre 2009 et 2014

Statut d'occupation :	No.	Signalements
Propriétaire Occupante	0	
Propriétaire Bailleur	5	5 logements (5 signalements ARS)

Évolution en nombre des copropriétés fragiles dans la commune de Muret entre 2009 et 2011

Source : Tableur à la copropriété, fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles élaborés par l'Anah et la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) - Filocom 2009-2011.

Note méthodologique : la section cadastrale AS de la ville de Muret a été prise dans son ensemble. Elle ne contient pas la totalité du QPV Saint Jean (mais une grand partie) et jusqu'à maintenant n'existe pas une équivalence du pourcentage de territoire du QPV en intersection avec les sections cadastrales comme dans les IRIS.

Nombre de logements (par classe)	Section cadastrale AS		Commune Muret	
	Famille C	Famille D	Famille C	Famille D
	2009			
De 2 à 11	0	0	9	27
De 12 à 25	1	0	5	4
De 26 à 50	2	0	6	2
De 101 à 199	1	0	1	0
Total	**4**	**0**	**21**	**33**
	2011			
De 2 à 11	0	0	11	28
De 12 à 25	1	0	6	3
De 26 à 50	2	1	6	2
De 101 à 199	2	0	3	0
Total	**5**	**1**	**26**	**33**

Élément de contexte

Situé au Nord de la ville et en retrait par rapport à son centre ancien, on observe un fort contraste entre les deux quartiers prioritaires – Saint Jean et le Centre Ouest.

D'une part, on remarque que les logements dominent sur l'ensemble du quartier et l'existence de commerces de proximités est très limitée. Ainsi, on peut supposer que le quartier Saint Jean est une véritable « cité dortoir » pour les habitants. D'autre part, les logements collectifs s'imposent très fortement à Saint Jean alors que dans le Centre Ouest, l'environnement est plutôt composé de maisons individuelles qui ne s'étendent que sur 2 étages maximum.

Les deux cadres de vie sont complètement différents du fait de leur typologie de l'habitat opposée. Il est néanmoins important de noter que malgré la prédominance de logements collectifs, l'état du parc reste en bon état dans son ensemble à Saint Jean.

La visite de deux copropriétés (la résidence Europe et la résidence Belvedère) a montré que le parc privé ne présente pas de problématiques apparentes sur le quartier.
Malgré la coupure qui existe entre les deux entités, on peut tout de même remarquer que la limite physique entre les deux n'est pas un frein pour relier les deux quartiers. Ils sont situés à quelques rues mitoyennes et se rejoignent facilement par le biais d'un petit pont.

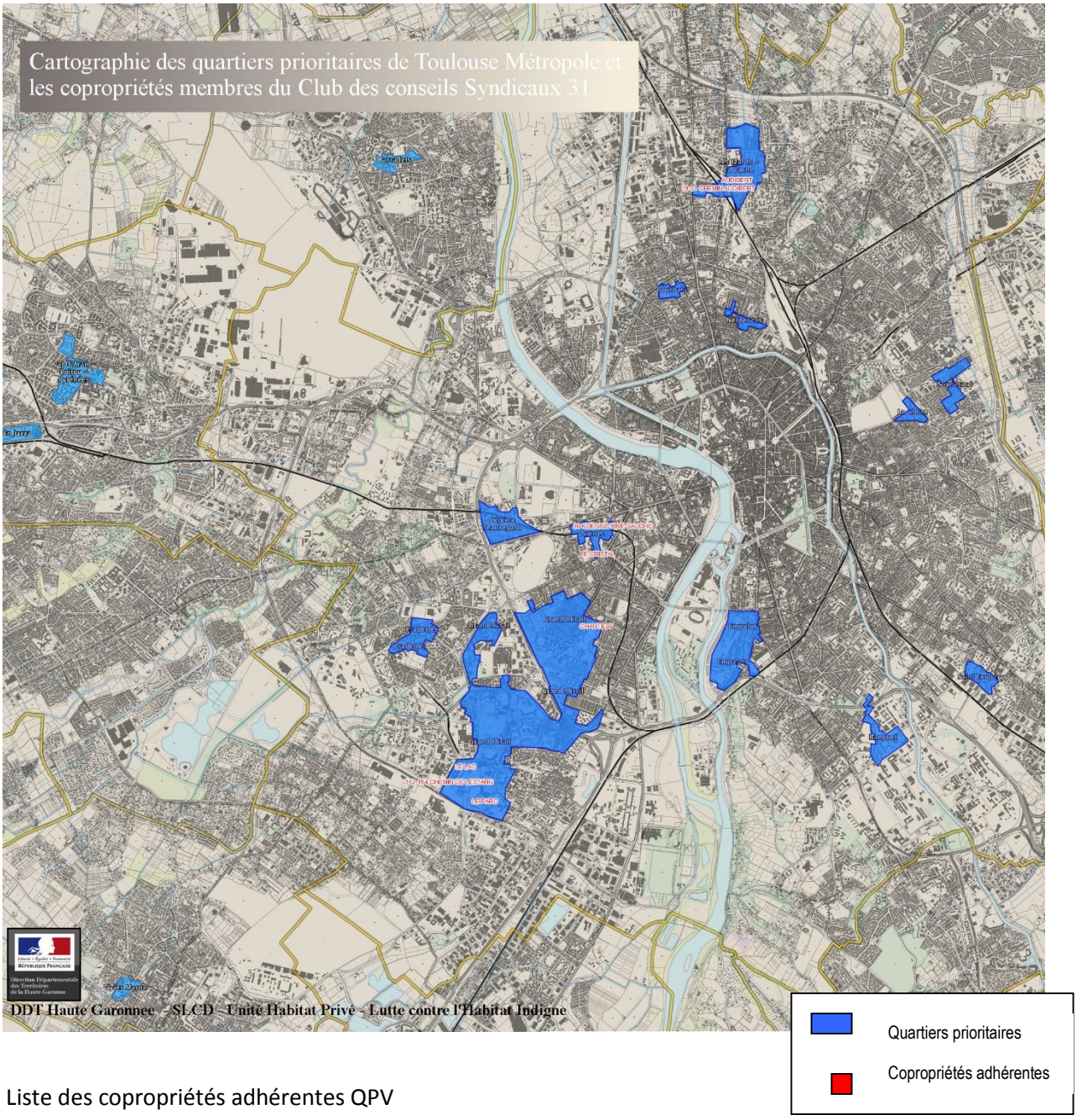
Part du parc privé

De par l'omniprésence des logements collectifs dans ce quartier, l'importance du parc public est assez frappante. On recense 575 résidences principales HLM occupées par des locataires au sein du QPV (soit 54%) contre 168 logements occupés par des locataires du parc privé.

Ainsi, l'habitat privé est peu représenté, néanmoins la présence de deux copropriétés bien entretenues nous conduit à réfléchir d'avantage sur les potentiels enjeux du parc privé sur le territoire d'étude.

Le quartier Saint Jean comporte un pourcentage plus élevé de résidences principales occupées par des locataires **(63,67 %)** que des résidences principales occupés par des propriétaires **(26,58 %).** Parmi les locataires, il y a majoritairement des locataires d'HLM **(49,26 %),** que des locataires du parc privé **(14,41 %).** Une forte vacance est constatée **(8,15%)**. La présence des maisons (29,38%) reste faible par rapport à celle des appartements (69,91 %) majoritairement construits entre 1946 à 1990 (43,85 %). La plupart des maisons a été construit entre 1946 à 1990 (18,06 %). La plupart des résidences sont de 4 pièces (35,46 %) et 2 pièces (20,62 %).

Carte des copropriétés dans Toulouse.



Liste des copropriétés adhérentes QPV

- Audibert
- 19-21 Chemin d'Audibert
- 36 Koenigs Rive Gauche
- Le Cristal
- Chantilly
- 162-164 Chemin de Lestang
- Le Lac
- Le Parc

Glossaire

ADIL : Agence départementale d'information sur le logement.

ANAH : Agence national de l'habitat.

ANRU : Agence national pour la rénovation urbaine.

ARS : Agence régionale de santé.

AUAT : Agence d'urbanisme et d'accompagnement du territoire Toulouse aire urbaine.

CA : Communauté d'agglomération.

CAM : Communauté d'agglomération du Muretain.

CATM : Communauté de Toulouse métropole.

CC : Communauté de communes.

CGET : Commissariat général à l'égalité des territoires.

CNV : Conseil national des villes.

CU : Communauté urbaine.

CUCS : Contrat urbain de cohésion sociale.

DALO : Droit au logement opposable.

DDT : Direction départementale des territoires.

DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

EPIC : Etablissement public à vocation industrielle et commerciale.

EPCI : Établissement public de la coopération intercommunale.

FART : Fonds d'aide à la rénovation thermique.

FILOCOM : Fichiers des logements par communes.

GPV : Grand projet de ville.

HLM : Habitation à loyer modéré.

HVS : Habitat et vie sociale.

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques.

LHI : Lutte contre l'habitat indigne.

LLS : Logement locatif social.

METL : Ministère de l'égalité des territoires et du logement.

NPNRU : Nouveau programme de renouvellement urbain.

ONZUS : Observatoire national des zones urbaines sensibles.

ORI : Opération de restauration immobilière.

PADD : Projet d'aménagement et de développement durable.

PDALPD : Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

PDH : Plan de départemental de l'habitat.

PLH : Plan local de l'habitat.

PLU : Plan local d'urbanisme.

PLUi : Plan local d'urbanisme intercommunal.

PLUi-H : Plan local d'urbanisme intercommunal et de l'habitat.

PNLHI : Pôle nationale de lutte contre l'habitat indigne.

PNRQAD : Programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés.

PPPI : Parc privé potentiellement indigne.

PRU : Programme de renouvellement urbain.

QPV : Quartiers prioritaires de la politique de la ville.

RHI : Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux.

RU : Renouvellement urbain.

SCOT : Schéma de cohérence territoriale.

SRU : Solidarité et renouvellement urbain (loi de 2000).

THIRORI : Traitement de l'habitat insalubre remédiable ou sous opération de restauration immobilière.

ZUS : Zone urbaine sensible.

ZFU : Zone franche urbaines.