
Appel à manifestation d'intérêt des organismes Hlm intervenant sur les territoires dits « détendus »

Le Mouvement Hlm, l'Union sociale pour l'habitat et les Fédérations, engagent un plan d'actions confédéral visant à dynamiser l'action des organismes Hlm présents sur des territoires à marchés immobiliers détendus, en décroissance économique ou démographique.

1. Préambule

Les territoires dits « détendus » que le programme confédéral d'actions cible, sont ceux qui ont accueilli une grande partie du patrimoine historique des organismes Hlm pour accompagner l'essor économique et industriel des trente glorieuses. Ces territoires sont aujourd'hui en décalage par rapport aux recompositions démographiques et économiques de l'espace français. Ils présentent des indicateurs de fragilité, voire un cumul de difficultés :

- une atonie de l'activité économique (déindustrialisation, chômage, diminution des emplois publics, impact de la réforme territoriale...);
- un net ralentissement démographique, une stagnation voire un déclin (vieillesse, départ des actifs et des jeunes...);
- une vacance commerciale du parc privé ou Hlm et des difficultés de commercialisation des logements neufs (en accession sociale ou non) et/ou des ventes Hlm aux occupants, une forte mobilité en parc social, un défaut d'attractivité de clientèles non captives ;
- une rentabilité incertaine et fragile des investissements immobiliers ;
- un appauvrissement des collectivités et des ménages.

La problématique des territoires dits « détendus » est restée longtemps peu traitée par la politique nationale du logement conçue surtout en réponse aux problématiques des territoires tendus.

Le Mouvement Hlm a conduit ces dernières années des études¹ permettant de mettre en évidence la nécessité d'une action publique forte et concertée entre les collectivités et les organismes hlm pour améliorer la prise en compte des spécificités de ces territoires. Cinq associations régionales ont publié un Manifeste pour une autre politique de l'habitat dans les territoires dits « détendus » et l'Union sociale pour l'habitat a organisé au Creusot en juin 2015 une Conférence nationale sur les territoires en décroissance qui a contribué à mettre en visibilité ces problématiques et le besoin d'ingénierie locale. La politique nationale se saisit elle aussi progressivement des questions du périurbain, de la ruralité et du traitement des centres-bourgs.

La convergence des actions de toutes les composantes du Mouvement Hlm a conduit à la création d'un **programme pluriannuel confédéral d'actions dédié aux territoires dits « détendus »**, dont les principaux axes sont :

- La poursuite du programme de rencontres nationales avec l'organisation, par l'Union sociale pour l'habitat, de la deuxième Conférence Nationale intitulée « Les Hlm au cœur de la redynamisation des territoires » qui se tiendra le 28 juin 2016 à Châtelleraut ;

¹ Portraits de territoires et stratégies Habitat des Villes Moyennes 2013 –USH/FVM ; Devenir des quartiers Hlm dans les zones de marchés détendus 2014 – USH ; Recomposition du patrimoine Hlm en territoires détendus, 2014 – Fédération des OPH ; Manifeste pour une autre politique de l'habitat dans les territoires dits « détendus », réalisé par les AR Auvergne, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté, et Lorraine, avec la contribution de l'USH, la FNAR et la CDC en 2015.

- Le recrutement par la Fédération des OPH d'une doctorante travaillant sur la question des territoires détendus et lancement d'études territoriales ;
- Un programme d'études-actions avec l'appui de la Caisse des dépôts et d'autres partenaires, sur trois axes qui font l'objet de cet appel à manifestation d'intérêt (AMI).

L'objectif de cet AMI est de susciter et d'amplifier des dynamiques locales préexistantes.

2. Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

Le programme d'études-actions vise à expérimenter dans des territoires « détendus » des méthodes de travail, des démarches, outils, partenariats, adaptations législatives ou réglementaires et à dépasser la seule question de la vitalité du marché en s'interrogeant sur les trois thèmes suivants :

- La recomposition du patrimoine Hlm du territoire et les modalités de son financement. Par recomposition, on entend aussi bien la démolition, l'amélioration, l'offre nouvelle spécifique, que le changement d'affectation... ;
- Le développement de l'offre de nouveaux services aux habitants et au territoire, en réponse aux besoins locaux ;
- La contribution du Mouvement Hlm local à la définition des projets de développement des territoires adaptés à des marchés détendus (ACI, chartes, contributions PLH, PADD des SCOT, etc...) valorisant l'ensemble des métiers et des structures du Mouvement (locatif, accession, aménagement, gestion,...).

Ces projets auront pour ambition d'apporter des réponses concrètes aux habitants et aux territoires. Ils contribueront notamment à étayer les propositions d'évolution et d'adaptation du cadre législatif, réglementaire et financier applicable à ces situations, à pérenniser l'activité des organismes et à réfléchir sur l'évolution des métiers.

3. Dispositif mis en place

Le dispositif vise à financer, en tout ou partie, l'accompagnement d'expérimentations locales sous forme de mise à disposition d'expertises et de conseils (à hauteur de 10 jours environ par expérimentation) par la mobilisation des ressources propres des partenaires de l'AMI et/ou d'une mission confiée à un cabinet conseil choisi sur appel d'offre d'un commun accord entre le Comité de pilotage national et les expérimentateurs locaux. Sur une durée maximum d'une année, il aura pour mission :

- d'apporter un appui à la reformulation du questionnement local
- d'accompagner la définition des outils et méthodes de travail à mettre en œuvre
- d'aider à définir un calendrier et des sorties opérationnelles
- de fournir un appui à l'animation du partenariat local
- de capitaliser les résultats

Ces expérimentations feront l'objet d'un travail de synthèse et d'animation nationale. Ce travail servira de base aux discussions avec les acteurs nationaux (Etat, CDC, Action Logement, associations d'élus,...) pour faire évoluer le cadre législatif et réglementaire dans le sens d'une meilleure adaptation de l'action publique dans ces contextes de marchés détendus et contribuera à mettre en visibilité, auprès des organismes et des territoires, les démarches, les initiatives et les bonnes pratiques. Y seront associés les représentants volontaires des expérimentations locales.

Ce dispositif, qui pourra concerner une dizaine de territoires, s'inscrit dans un programme confédéral associant l'USH et les Fédérations avec l'appui de la CDC et, le cas échéant, d'autres partenaires.

4. Dossiers de candidatures

Les dossiers synthétiques, de l'ordre de 5 pages maximum devront comporter :

- Une note d'intention précisant le (ou les) axe(s) de travail sur lequel (lesquels) va (vont) porter l'expérimentation en explicitant les motivations de ce choix et incluant une présentation synthétique du territoire ;
- Les grandes attentes vis-à-vis de cette démarche et les partenariats mobilisés pour les atteindre (quel inter-organisme, formes de coopération avec les collectivités locales, partenariats avec les autres acteurs, associations, agences d'urbanisme, services de l'État...);

- Une présentation des porteurs du projet, des modalités d'organisation et de l'investissement (homme/jour) envisagés par les organismes.

5. Modalités d'envoi et de sélection

Les réponses seront adressées au secrétariat du plan d'action territoires détendus assuré par la FNAR, à Chloé Champenois (chloe.champenois@fnar-habitat.org).

Elles sont attendues au plus tard le 20 Juillet 2016.

Les réponses seront examinées par un jury de sélection composé des représentants de l'Union sociale pour l'habitat, des Fédérations d'organismes Hlm, de la Caisse des Dépôts, et, le cas échéant, des autres partenaires.

Seront retenus les dossiers qui répondront à l'objet de l'Appel à manifestation d'intérêt de la façon la plus concrète et la plus opérationnelle, dans un souci de complémentarité des démarches proposées.

Les démarches inter-organismes incluant l'ensemble des familles du Mouvement Hlm intervenant sur le territoire (OPH, ESH, Coopératives Hlm et entités du réseau Procvivis) seront privilégiées pour la sélection.

De la même façon, les démarches portant sur des territoires où s'exprime une forte volonté de la gouvernance locale de construire un projet de développement seront privilégiées.

Les projets sélectionnés seront annoncés au plus tard en septembre 2016.

Toute demande de précision sur l'AMI pourra être adressée par mail à chloe.champenois@fnar-habitat.org ou par téléphone au 01 40 75 78 05.

Fiche d'identité à joindre à la note d'intention

- 1) Intitulé de la candidature :
- 2) Nom et coordonnées du porteur de projet :
- 3) Choix du thème de l'expérimentation et motivations :