



# Cahier d'acteur n°187

janvier 2012

Les cahiers d'acteurs sont des contributions publiées par la CPDP LGV POCL. Elle s'assure que ces contributions respectent les règles qu'elle a fixées et qui sont rappelées sur son site internet [www.debatpublic-lgv-pocl.org](http://www.debatpublic-lgv-pocl.org). Le contenu des cahiers d'acteurs n'engage que leurs auteurs.

*Association loi 1901, l'USH de Bourgogne, regroupe, quels que soient leurs statuts, 21 organismes, constructeurs, bailleurs ou financeurs, acteurs majeurs de la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.*

*Elle est membre de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), confédération nationale.*

*Véritable "tête de réseau", elle a en charge l'animation professionnelle – information, formation, mutualisation des connaissances, des expériences et des pratiques – mais aussi la représentation du mouvement Hlm auprès des pouvoirs publics, du Conseil Régional, des autres collectivités territoriales et de la diversité des maillons de la chaîne de construction. Ses priorités d'action sont la qualité du "vivre ensemble" dans les quartiers; le développement d'une offre de logements accessibles à tous et notamment aux ménages les plus modestes - en locatif ou en accession à la propriété - qui soit respectueuse de l'environnement et économe en énergie; la réhabilitation du parc locatif existant et la maîtrise des charges locatives.*

*Ce cahier d'acteur a été rédigé par :*



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
DE Bourgogne

**L'Union Sociale pour l'Habitat  
de BOURGOGNE**

a vocation à rassembler l'ensemble  
des organismes HLM présents  
sur le territoire régional.

30, boulevard de Strasbourg  
21000 Dijon

Tél. : 03 80 36 44 44

Site : [www.habitat-bourgogne.org](http://www.habitat-bourgogne.org)

Ont participé activement à ce débat :

Coopération et Famille

Logivie

Nièvre Habitat

L'USH

L'USH de Bourgogne

*Les organismes Hlm de Bourgogne,*

- gèrent plus de 100 000 logements
- logent près de 15% de la population régionale
- génèrent annuellement plus de 300 M€ de travaux.

*Les acteurs de l'habitat social bourguignon ont souhaité apporter leur contribution au débat public sur la LGV Paris-Orléans-Clermont-Lyon (LGV POCL). Ce projet d'infrastructure de transport modifiera considérablement la configuration territoriale du Sud Bourgogne. Les trois scénarii passant à proximité de l'agglomération de Nevers impacteront fortement cette zone géographique, tant sur le plan de la politique de l'habitat et des stratégies, qu'en matière de choix résidentiels des ménages.*

*Si la LGV est un levier d'aménagement important, il est impératif que le logement soit intégré dans ce débat public tant il est lui aussi un levier d'aménagement du territoire, du développement économique et de l'attractivité.*

## Partenaires dans l'élaboration des politiques territoriales

Les territoires ne sont plus le seul fait d'un Etat central ; ils sont l'œuvre d'une gouvernance multipartite et multi-niveaux. Les politiques locales de l'habitat, portées par les collectivités, sont le fruit de multiples facteurs. La construction d'un logement est aujourd'hui appréhendée dans sa relation avec l'extérieur – le bourg ou centre-bourg, ou la ville, le centre-ville. Un habitat de qualité s'apprécie à travers ses qualités intrinsèques, et de plus en plus, à travers les aménités qu'il procure à l'heure du Grenelle de l'Environnement. C'est la raison pour laquelle le partenariat avec les communes et les intercommunalités

est un élément essentiel à la cohésion territoriale et sociale. Aujourd'hui, il est indispensable que les collectivités, les acteurs de la vie économique, des transports, de l'énergie, les bailleurs sociaux travaillent de concert à élaborer des politiques de l'habitat assises sur des réalités tangibles pour l'ensemble des acteurs.

Le Plan Local de l'Habitat de l'Agglomération de Nevers 2011-2016 a été l'occasion de construire une politique concertée et partagée, sur la base de connaissances et de compétences mises en commun.

## Acteurs économiques de poids sur les territoires

Les organismes Hlm ont un fort impact économique sur le tissu économique local. Ils sont d'importants donneurs d'ordre pour les entreprises du bâtiment et des employeurs conséquents.

Les HLM sont des acteurs essentiels de l'économie résidentielle et présente. En militant pour la maîtrise

des charges et la réduction de la quittance, les bailleurs sociaux font en sorte que leurs locataires disposent d'un "reste à vivre" leur permettant de subvenir à leurs besoins. Ils contribuent à la lutte contre la précarité énergétique des ménages et participent à leur solvabilisation financière, en engageant d'importants programmes de réhabilitation énergétique de leur patrimoine.

## Aménageurs, bâtisseurs et gestionnaires

Les bailleurs sociaux construisent des logements, mais également des quartiers. Ils peuvent être maîtres d'ouvrage d'équipements publics destinés à accueillir des activités culturelles ou sociales, ou encore des établissements destinés à loger des jeunes (logements étudiants) ou des personnes âgées (nombreuses sur le territoire de la Nièvre). Les organismes Hlm sont également des aménageurs : les résidences locatives sont construites dans des

quartiers qui ont fait l'objet de profondes réflexions sur les dynamiques urbaines, les services de proximité, les dessertes en transports, etc.

Enfin, les bailleurs sociaux sont des gestionnaires responsables. Ils construisent des logements de qualité, accessibles à tous sous conditions de ressources, à la fois pour leurs locataires, mais aussi parce que la gestion leur incombera pendant la durée des prêts contractés.

**En 2010, le parc Hlm dans notre région représente 12,5 % de l'ensemble des résidences principales, soit 109 500 logements locatifs sociaux (pour 880 000 résidences principales) logeant près de 250 000 personnes, soit près de 15% de la population bourguignonne.**

**Les logements Hlm n'accueillent pas seulement les personnes en situation précaire, ils accueillent aussi des ménages modestes – les classes moyennes en début de carrière - qui ne peuvent accéder à la propriété et ne trouvent pas à se loger dans le parc privé.**

## Un parc social de qualité réparti sur le territoire nivernais et une offre disponible et accessible importante

Les bailleurs sociaux de la Nièvre gèrent 13 800 logements locatifs sociaux dans le département.

Une forte majorité (8 650 logements) est répartie dans l'agglomération de Nevers et représente 23% des

résidences principales. Ce parc est fortement constitué d'immeubles collectifs situés dans les quartiers d'habitat social, construits dans les années 60. Il rencontre une désaffection de la part des demandeurs qui portent leur préférence pour l'habitat individuel. Aussi, la vacance de logements s'élève à 12% dans l'agglomération. Des projets de rénovation urbaine, portés par la collectivité, l'ANRU et les bailleurs sociaux, visent à rendre les quartiers d'habitat social plus attractifs (pour exemple, le quartier de la Grande Pâturée à Nevers) : des opérations de démolition, restructuration, résidentialisation, reconstruction sont en cours d'achèvement.

Depuis la crise immobilière de 2008, le marché de l'habitat s'est fortement ralenti sur l'agglomération, que ce soit le marché du neuf ou celui de la revente.

Dans ce contexte morose et de raréfaction des ressources financières, les organismes Hlm continuent de développer leur activité de constructeurs et participent à l'atteinte des objectifs fixés par le PLH 2011-2016 de l'ADN, en partenariat avec les collectivités : 590 logements Hlm sont attendus à horizon 2016 (construction et acquisition-amélioration) ainsi que 1480 logements à réhabiliter.



Nevers - Les Terrasses des Loges

Construction de 24 logements individuels et intermédiaires



Nevers - Les Terrasses des Loges  
Atelier CALC

## Des besoins en logements significatifs

Comme au niveau national, les tendances de desserrement des ménages (divorces, décohabitation) et d'allongement de la durée de la vie de la population ont un fort impact sur les besoins en logement d'un territoire. Ceux-ci ont été estimés à moyen terme à 190 logements par an sur l'agglomération (hypothèses retenues dans le PLH de l'ADN), les ménages poursuivant leur réduction de taille et devenant vieillissants.

De nouveaux programmes de construction économe en énergie (BBC) sont engagés ainsi que des programmes de réhabilitation thermique, permettant de renouveler le patrimoine Hlm existant et de répondre davantage aux attentes de la population locale (petit collectif, habitat individuel, adaptation au vieillissement, au handicap, etc.).



Coulanges les - Nevers  
- Le Ponty Vert  
Cabinet Pessard

Coulanges-les-Nevers - Le Ponty Vert

Construction de 52 maisons labellisées THPE



# Le projet de LGV : facteur de désenclavement et de développement pour le territoire de la Nièvre et de l'agglomération de Nevers, vecteur indispensable à la valorisation de l'habitat existant

En positionnant Nevers à 1 heure de Paris et de Lyon et à ½ heure de Clermont-Ferrand et d'Orléans, les scénarii médian et ouest de la nouvelle LGV faciliteront les déplacements professionnels et personnels de la population locale et accéléreront les échanges entre ces pôles urbains, qui profiteront à l'agglomération nivernaise. Territoire enclavé car mal desservi hors autoroute, la Nièvre et l'agglomération nivernaise, mieux reliées aux autres capitales régionales et à Paris, seront en capacité d'accueillir de nouvelles populations désireuses d'un cadre de vie plus qualitatif, à la recherche d'un habitat attractif compatible avec ses ressources financières.

## Des retombées potentielles considérables en termes d'habitat social

L'habitat est une composante essentielle de l'attractivité d'une agglomération. Logement locatif privé, logement locatif social, accession sociale à la propriété, promotion immobilière : tous ces segments de marché participent à la dynamique du secteur immobilier résidentiel.

Le logement social est utile pour les catégories populaires, lesquelles ayant peu de ressources, peuvent ainsi occuper un logement confortable tout en supportant un taux d'effort contenu. Il est utile pour les classes moyennes en mobilité professionnelle, à la recherche d'un logement de qualité dans une nouvelle ville, suite à une mutation.

Dans la perspective d'un accroissement d'une population diversifiée, les organismes

Hlm de l'ADN répondront présents en matière de renouvellement de leur parc locatif, en développant :

- des opérations d'acquisition-amélioration de patrimoine privé,
- des programmes d'habitat en mixité (locatif et accession) en centre-ville et dans des quartiers bien desservis par les transports en commun,
- des opérations de restructuration du patrimoine existant adapté aux nouveaux besoins (confort, accessibilité).

De plus, des parcours résidentiels pourront être proposés à des ménages d'origine francilienne avec des possibilités d'accession sociale à la propriété.

Dans le cadre de rapprochement de pôles potentiels en matière d'enseignement supérieur, des étudiants pourraient être accueillis dans des résidences intergénérationnelles, où jeunes et personnes âgées se côtoieraient.

## Et en termes économique

L'activité du BTP sera fortement dynamisée par ce nouvel élan impulsé par la nouvelle LGV POCL. Les retombées économiques attendues sont multiples. Les bailleurs sociaux concourent à la revitalisation économique locale en raison des nombreux chantiers de construction, de maintenance et de rénovation dont ils assurent la maîtrise d'ouvrage.

Leur implication se concrétise par :

- l'embauche directe de salariés dans les entreprises locales du bâtiment
- la mise en place de projets d'insertion par l'économie permettant à des jeunes en difficulté d'accéder à une formation et à une première expérience professionnelle,
- la création indirecte d'emplois de services.

## CONCLUSION

La nouvelle ligne LGV POCL (scénarii Médian et Ouest) est indispensable à la réussite du projet de développement de l'agglomération de Nevers. La réflexion concertée entre acteurs locaux de la politique de l'habitat accompagne cette stratégie de reconquête et le logement social est l'un des investissements d'avenir structurant ce territoire.

Les projets d'habitat portés par les bailleurs sociaux de la Nièvre permettront d'ancrer la population locale en adaptant les logements Hlm aux évolutions sociologiques, mais aussi d'accueillir dans le parc neuf ou rénové, locatif ou en accession, de nouveaux ménages à la recherche d'un environnement attractif.



« L'Aiguillon » - Nevers - 74 logements (dont 36 seront livrés en 2012) - Maîtrise d'œuvre : Aris ATAMIAN, architecte associé, Agence FERNIER et Associés, Paris

L'Aiguillon - Nevers  
Aris Atamian, architecte associé,  
agence Fernier et associés, Paris



**L'Union Sociale pour l'Habitat de BOURGOGNE**  
a vocation à rassembler l'ensemble des organismes HLM présents sur le territoire régional.  
30, boulevard de Strasbourg  
21000 Dijon  
Tél. : 03 80 36 44 44  
Site : [www.habitat-bourgogne.org](http://www.habitat-bourgogne.org)

COMMISSION PARTICULIERE DU DEBAT PUBLIC SUR  
LE PROJET DE LIGNE A GRANDE VITESSE PARIS / ORLÉANS / CLERMONT-FERRAND / LYON

68 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris - Tél. : 01 53 43 62 67  
[secretariat.general@debatpublic-lgv-pocl.org](mailto:secretariat.general@debatpublic-lgv-pocl.org)  
[www.debatpublic-lgv-pocl.org](http://www.debatpublic-lgv-pocl.org)

**cndp**  
Commission particulière  
du débat public  
LGV POCL