



Différents visages de la crise en Rhône-Alpes

Deux exemples : Roanne (Loire) et Annemasse (Haute-Savoie)

La région Rhône-Alpes accueille des situations très contrastées sur le plan du marché du logement. Entre des marchés locaux déprimés, des agglomérations en perte d'attractivité, et des territoires en pleine croissance souffrant d'une pénurie de logements accessibles, les situations et par conséquent, les stratégies mises en œuvre par les acteurs publics sont diverses. Illustration par les cas des agglomérations de Roanne et d'Annemasse.

LE GRAND ROANNE : UN MARCHÉ DU LOGEMENT FRAGILE, UNE PERTE D'HABITANTS

Le Grand Roanne (71 004 habitants) a connu une baisse de population de 4,5 % entre 1990 et 1999, qui s'est accompagnée d'un net vieillissement et d'une diminution de la taille des ménages. Le nombre de propriétaires augmente (47 % contre 49 % de locataires), et le parc HLM représente 20 % du parc total. Le taux de vacance est élevé : 6,5 %, voire plus à Roanne, et les loyers sont les moins chers de la région. Le marché du logement roannais ne subissant pas de pression immobilière, il fonctionne en « vase clos » : les dynamiques sont donc internes à l'agglomération, et les nouveaux programmes visent à améliorer et renouveler l'offre, notamment le parc privé ancien du centre-ville. L'enjeu consiste à restaurer l'attractivité de l'agglomération, à travers les trois grands objectifs déclinés dans le PLH.

Renouvellement urbain : la collectivité doit suppléer l'inertie du marché immobilier, en requalifiant les friches urbaines du centre-ville, en particulier l'habitat ouvrier ancien. Les acteurs vont lancer une Opah « renouvellement urbain », dispositif d'intervention lourde sur le parc privé mixant réhabilitations, acquisitions foncières (par le biais de l'EPF « Épora »), démolitions-reconstructions, réaffectations d'usage et

accompagnement social. Les opérations de reconstruction sont soit publiques soit mixtes (public/privé) ; on ne compte que très peu d'opérations privées.

Dynamisation du marché local, en attirant des investisseurs extérieurs. Pour cela, il est nécessaire de mieux communiquer, afin de démontrer la rentabilité de l'investissement dans ce secteur (même si les loyers sont bas, les coûts sont suffisamment bas pour permettre cette rentabilité). Des actions sont déjà menées en direction des professionnels, lors du Salon de l'immobilier (tous les 2 ans) et les données de l'observatoire de l'habitat sont diffusées aux professionnels et aux particuliers. Le nombre d'acquéreurs extérieurs progresse peu à peu. Il est également prévu de définir un label qualité du logement sur le Grand Roanne.

Adaptation du parc au vieillissement de la population. Un appartement témoin a été ouvert pendant trois ans au grand public et un CD-Rom sera diffusé prochainement aux professionnels de la santé.

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'AGGLOMÉRATION ANNEMASSIENNE (2C2A) : UN MARCHÉ TENDU, UNE CONCURRENCE PUBLIC/PRIVÉ SUR LE FONCIER

La 2C2A, intégrée à l'aire urbaine en fort développement Genève-Annemasse, connaît une importante croissance économique et démographique (+ 1,28 % par an entre 1990 et 1999). En 2003 sa population atteignait 212 248 habitants. Or la construction neuve, en baisse depuis quelques années, répond essentiellement aux besoins internes et ne permet pas d'accueillir de nouvelles populations. La baisse récente de la production de logements sociaux et sa faible fluidité (même si Annemasse est le bassin le plus productif de Haute-Savoie en la matière), ne per-

met pas non plus de répondre à une demande en forte augmentation (+ 39 % entre 1999 et 2002). Les bailleurs sociaux sont en concurrence directe avec les investisseurs privés au vu de la rareté du foncier disponible. Cette zone est en effet très favorable pour l'investissement.

Dans ce contexte, l'objectif du PLH est **d'augmenter le poids de l'intervention publique**, et ce autour de trois grandes orientations : adapter l'habitat aux évolutions démographiques, favoriser la mobilité résidentielle, soutenir la production et élargir la gamme des produits.

Une programmation spatialisée a été établie (objectif de 320 logements par an dont 38 % de logements sociaux), **et l'agglomération soutient le logement social** par le biais d'une subvention forfaitaire aux bailleurs. Cela permet d'orienter la production de logements sociaux (localisation, loyers de sortie, insertion urbaine des opérations), tout en garantissant une bonne qualité de ces opérations (charte qualité).

La stratégie foncière adoptée par la 2C2A, primordiale dans ce contexte, est basée sur la constitution de réserves foncières, à long terme au travers de la création de l'EPFL 74, et à court terme au travers de la création d'un fonds intercommunal de portage foncier (doté de 2 100 000 € de capital) qui a déjà permis l'acquisition de 8 biens depuis septembre 2003).

Le PLH encourage par ailleurs la maîtrise **de la production privée** pour éviter la spéculation : relance des Opah, surveillance des copropriétés fragiles, négociation des communes avec les promoteurs privés, etc. ■

Violaine PINEL

→ Patricia BERTHON – 04 77 44 29 96

pberthon@agglo-grandroanne.fr

→ Frédéric JULLIAN – 04 50 38 20 75

fjullian@cc-2c2a.fr