

ENJEUX



- Plan de bataille contre le mal logement.
- Trouver mieux que des solutions de fortune pour les saisonniers.
- Adapter son logement pour demeurer chez soi.
- Un enjeu stratégique pour les territoires.

Améliorer l'habitat rural

Un enjeu de taille

On entend souvent dire « quand le bâtiment va, tout va ». Si le bâti peut être considéré comme un indicateur de santé économique, le logement constitue aussi une question de société majeure. Bien des droits lui sont liés et il représente un facteur d'intégration essentiel. Si autrefois à la campagne on pouvait trouver des solutions au cas par cas, la situation s'est dégradée progressivement et aujourd'hui on est de plus en plus confronté à une pénurie de logements et à leur dégradation. Face à la pression foncière, aux poussées urbaines, au retour des néo-ruraux... les disponibilités sont plus faibles et dans le monde agricole les besoins sont nombreux. Alors la MSA, avec de nombreux partenaires, tente de trouver des solutions.

*Un fort
engagement
de la MSA*



Plan de bataille contre le

Bien se loger en milieu rural. Pour relever ce défi, la MSA s'engage sur plusieurs axes : lutte contre l'habitat indigne, logement décent des travailleurs saisonniers, rénovation des logements des petits propriétaires occupants âgés, logement des jeunes, adaptation de l'habitat au handicap ou à la perte d'autonomie...

Difficile de recruter du personnel saisonnier quand on n'a pas la possibilité de le loger de façon décente, difficile aussi de quitter le cocon familial pour prendre son indépendance quand on ne trouve pas de logement disponible ou accessible financièrement, difficile encore de rester chez soi quand l'âge ou le handicap ne permet plus de grimper les escaliers et qu'on habite à l'étage, difficile et même néfaste de rester dans une maison insalubre ou sans confort... Propriétaires, locataires, occupants temporaires, jeunes, dépendants, personnes seules ou chargées de famille... les besoins en matière d'habitation sont multiples et évolutifs. Comment y répondre au mieux en prenant en compte la diversité des situations ? Le problème est vaste et, dans le monde rural, l'habitat n'est pas sans poser de problèmes : pénurie de logement, besoins de rénovation ou d'adaptation... Le constat est clair. L'offre ou l'existant ne répond pas toujours à la demande ou aux attentes, loin s'en faut. On compte une forte proportion de logements anciens, la moitié d'entre eux ont été construits avant 1949 et 40 % des logements sont inconfortables ⁽¹⁾. En outre, le parc locatif est très restreint et, pour les familles néo-rurales qui arrivent ou les jeunes qui veulent s'installer, les possibilités sont très rares. Tout cela sans compter la recherche de solutions pour héberger les travailleurs saisonniers dans des conditions correctes. D'où la volonté de la MSA, ces dernières années, de s'investir dans ce domaine de façon plus organisée et plus forte que par le passé. Même si localement les CMSA n'ont jamais cessé de se préoccuper de la pro-



© P. Aucante/CCMSA service images

blématique du logement et de l'habitat, dans les années 1980/1990, les priorités définies au niveau national tournent plutôt autour des personnes âgées et handicapées ou de la revitalisation du milieu rural.

Un ensemble d'outils et de dispositifs

À la fin des années 1990, une réflexion d'ensemble est engagée pour réévaluer les choix politiques. De nouvelles orientations sont arrêtées. Reprises par le Conseil central d'administration élu en 2000, elles sont à nouveau confirmées par celui en place aujourd'hui. Outre les cinq populations cibles retenues (les jeunes, la famille et l'enfance, les publics en difficulté, les personnes handicapées et les personnes âgées) et la priorité donnée à la méthodologie du développement social local pour conduire des actions collectives sur les territoires, le logement – avec les vacances – fait partie des thématiques à privilégier. Il constitue en effet un vecteur essentiel de l'intégration des personnes et un élément clé de développement des territoires.



© Clod

mal logement



Pour être opérationnelle dans le domaine de l'habitat, la MSA s'appuie sur différents outils ou dispositifs – plans institutionnels ou programmes d'action tels que le Plan de lutte contre la précarité; appels à projet ou expérimentation avec les sites pilotes habitat; constitution d'un réseau de correspondants ou référents habitat – et apporte un soutien financier lorsqu'une CMSA s'engage dans un projet à partir d'un diagnostic préalable. Aujourd'hui, la dynamique est bien engagée. Concernant les sites pilotes habitat, sur la période 2003-2006, 34 projets ont vu le jour et 8 nouveaux viennent d'être été retenus pour 2007. Si, entre 2003 et 2005, l'action était essentiellement axée sur l'évaluation des besoins et la construction d'une politique habitat, à compter de 2006, elle s'est davantage orientée vers le partenariat avec des opérateurs (étude de faisabilité, aide technique, montage de dossiers...), des interventions des travailleurs sociaux et de l'accompagnement social ainsi qu'un soutien financier des CMSA



Axe d'intervention prioritaire pour la MSA, la lutte contre l'habitat indigne. Elle figure parmi les engagements inscrits dans la COG (convention d'objectifs et de gestion) 2006-2010. Les CMSA ont l'obligation d'appliquer la réglementation – fixée par la loi « Solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000 et ses décrets de janvier 2002 et de juillet 2003 – qui conditionne le versement des allocations logement à des normes de décence. Mais au-delà du dispositif légal, en repérant et en traitant ces situations, d'autres problématiques peuvent être mises en évidence et sont à prendre en compte comme l'habitat dangereux pour la santé ou la sécurité des occupants. L'insalubrité, l'exposition à des substances toxiques (plomb, monoxyde de carbone), encore fréquentes en milieu rural, sont souvent mal identifiées. Élément important également : la corrélation fréquente entre de mauvaises conditions de logement (manque de confort, de place) et des situations de précarité. Un point à ne pas négliger et auquel la MSA est particulièrement sensible.

Précédents échos

Certaines actions visant à lutter contre l'habitat indigne, faciliter et améliorer le logement des saisonniers, des jeunes, des personnes âgées ou handicapées... ont fait l'objet d'articles dans de précédents numéros. Les derniers en date :

- « Logement des saisonniers : le dialogue est amorcé », échos d'un débat entre les professionnels du logement organisé à la CCMSA en janvier 2006 (*Le Bimsa* de février 2006);
- « Habitat : construire une politique », dossier comprenant une interview de Jean-Claude Talarmin, président du groupe de travail « Territoires et habitat » et présentation d'initiatives conduites en Eure-et-Loir pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées, et dans les Pyrénées-Atlantiques pour permettre aux jeunes de rester au pays (*Le Bimsa* d'octobre 2005);
- « Vieillir chez soi dans sa commune », reportages en Isère et en Corrèze sur des constructions de logements adaptés aux besoins des personnes âgées, et éclairage sur un projet de même type en Gironde (*Le Bimsa* d'août-septembre 2005);
- « Logements alternatifs pour les saisonniers », reportage en Isère (*Le Bimsa* de mars 2005);
- « Saisonniers bien logés », présentation d'une expérimentation lancée dans le Tarn-et-Garonne et d'un diagnostic local réalisé dans le Maine-et-Loire (*Le Bimsa* de février 2005);
- « Le défi du logement », présentation de la politique de la MSA en matière de logement et reportage dans le Gard (*Le Bimsa* de novembre 2004).



➔ visant à faciliter la réalisation d'opérations. Un autre appel à projets a été lancé en 2006 par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) et la MSA avec les collectivités territoriales et les ministères chargés de l'agriculture et du logement : le PIG logement des saisonniers agricoles ⁽²⁾. Son but : encourager la réhabilitation des logements en leur faveur. Enfin, lors de la conférence sur la ruralité qui s'est tenue le 20 février 2007, a été annoncé un appel à projets partenarial sur le logement des propriétaires occupants âgés vivant en milieu rural. Une nou-

velle opportunité pour renforcer les actions développées par les CMSA pour leurs ressortissants.

Marie-Luce Gazé Desjardins

(1) Ne comportant pas l'un des 3 éléments de confort de base : WC, salle de bain ou chauffage.

(2) Dans le cadre de ce programme d'intérêt général (PIG) qui vise à rénover un ensemble de logements approuvé par le préfet de département, l'ANAH accorde des aides pour l'animation et les études préalables, et des aides aux propriétaires pour la réhabilitation des logements qui peuvent atteindre 50% du coût des travaux.

Trouver mieux que des solutions de fortune

En agriculture, l'absence de logement pour les salariés, plus forte encore que par le passé, du fait notamment de la transformation de certains bâtis en gîtes ou maisons secondaires et du renforcement des normes et contrôles, constitue souvent un frein à l'emploi, des saisonniers notamment.

Le lien entre le travail et le logement, très fort historiquement en agriculture, est aujourd'hui quelque peu remis en question. Les salariés permanents sont maintenant plus rarement logés sur l'exploitation et les exploitants eux-mêmes peuvent habiter au sein d'un village, en zone périurbaine, voire urbaine. Mais lorsque les chefs d'exploitation recrutent des travailleurs saisonniers – plus de 800.000 par an sur près de 85.000 exploitations – la question de leur logement se pose souvent de façon cruciale. Étudiants, demandeurs d'emploi venus de la ville ou étrangers... comment accueillir ces personnes sans possibilité d'hébergement à proximité ? Pour ouvrir de nouvelles possibilités dans des conditions dignes et non plus avec des moyens de fortune ne répondant pas aux normes de



© CCMSA/Service Images(S)

décence, des projets émergent ou des expériences sont ou ont été conduites sur divers départements, par exemple dans le Tarn-et-Garonne (voir ci-contre), le Maine-et-Loire (voir en page 24) ou les Côtes-d'Armor. Dans ce dernier département, sur le pays de Trégor-Goëlo au nord-ouest, un secteur proche de la côte très attractif sur le plan touristique – où l'on compte beaucoup de résidences secondaires et où



© Clod

les propriétaires donnent la priorité à des locations de vacances, le problème de logements est prégnant de juin à septembre/octobre. Il est de ce fait difficile de trouver de la main-d'œuvre alors que les besoins sont importants, notamment chez les producteurs de légumes.

Des enquêtes pour mieux cerner les besoins

Ainsi en 2005, environ 840 employeurs du secteur ont recruté plus de 7.750 salariés saisonniers. D'où la volonté de la MSA, avec le pôle employeurs de la FDSEA et l'appui de partenaires (chambre d'agriculture, Jeunes agriculteurs, le conseil général, les élus municipaux, la mission locale pour les jeunes, l'ANPE... et les deux opérateurs habitat, Pact-Arim, et Habitat et Développement...), de mettre en place une expérimentation – dans le cadre du PIG cohésion sociale logement des saisonniers agricoles – sur l'amélioration des conditions d'habitat du personnel saisonnier. Une expérimentation bâtie après des enquêtes menées auprès des employeurs

et du personnel saisonnier pour faire le point sur les hébergements existants, leur nombre, leur état, les dysfonctionnements ou carences rencontrés et mieux cerner les besoins quantitatifs et qualitatifs. Un diagnostic dont sont également parties les MSA du Gard et des Bouches-du-Rhône ⁽¹⁾ avant de se lancer dans l'action (voir en page 24). Malheureusement, dans les Côtes d'Armor, en raison d'une difficulté à trouver un maître d'ouvrage, les pistes envisageables comme l'amélioration du parc existant, la recherche d'une pluri-fonctionnalité des logements, la mise en place d'une bourse... n'ont pu actuellement être testées.

Marie-Luce Gazé Desjardins



© CCMSA/Service Image(s)



© Clod

(1) Nous reviendrons sur les travaux conduits par la MSA des Bouches-du-Rhône dans un prochain numéro.

L'embellie du logement saisonnier



© Clod

Depuis 2001, date à laquelle la MSA du Tarn-et-Garonne a initié une réflexion sur le logement des travailleurs ruraux saisonniers, la situation de ceux-ci connaît une embellie. Un dispositif existe en effet, en partenariat avec la Chambre d'agriculture, le Conseil général et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Il aide les exploitants à construire ou à améliorer les logements mis à la disposition de ces travailleurs, jusque-là trop souvent confrontés à un habitat de mauvaise qualité ou trop cher. Pendant neuf ans, les exploitants dont les travaux ont été subventionnés confient la gestion de ces logements à l'EMPAR, réseau associatif de la MSA, qui y loge exclusivement des travailleurs saisonniers agricoles (voir *le Bimsa* de février 2005). Ces derniers s'engagent

en contrepartie à respecter les termes d'une convention d'occupation.

Un parc de 150 places

Ce système porte aujourd'hui ses fruits, comme a pu le constater le dernier comité de suivi de l'EMPAR. Un parc de 150 places sera ainsi disponible à la fin de l'année 2007, dont 64 pour l'année 2006 et 86 prévues pour l'année 2007. Les communautés de communes ne sont pas en reste, qui s'associent de plus en plus à la bonne marche du dispositif. Celui-ci bénéficie enfin d'une bonne nouvelle : le plan d'intérêt général (PIG) dans lequel il s'inscrit vient d'être renouvelé pour trois ans. Une chance supplémentaire de voir de nouveaux projets aboutir. ■

Thomas Bousquet

Dans le cadre de l'EMPAR, son réseau associatif, la MSA du Tarn-et-Garonne a créé un dispositif de réhabilitation et de mise à disposition de logements pour les travailleurs saisonniers.



UNE BOURSE DE LOGEMENTS ?

La MSA du Maine-et-Loire, en liaison avec les acteurs de terrain, s'est attachée à examiner les conditions de mise en œuvre d'une bourse de logements pour les saisonniers agricoles sur une zone viticole. Éclairage.

Le Maine-et-Loire avait été retenu avec le Tarn-et-Garonne comme terrain d'investigation de la recherche-action Datar-CCMSA sur le logement des travailleurs saisonniers. Le diagnostic effectué sur le département dans le cadre de cette recherche indiquait que de nombreux freins sociologiques, politiques et techniques demeuraient pour l'organisation et le développement d'une offre de logements adaptée, de qualité et diversifiée. Pour autant, la MSA et les acteurs de terrain ont souhaité en 2005 s'engager dans une phase opérationnelle pour la mise en place de solutions. Le territoire viticole du Layon a été retenu comme terrain d'étude. Les besoins repérés sur ce territoire en matière d'hébergement des saisonniers répondent à certaines spécificités liées à l'activité viticole. Celle-ci suppose de mettre à la disposition des saisonniers un nombre conséquent de logements sur une période de 2 mois avec des évolutions quantitatives d'une année à l'autre en fonction du contexte économique et/ou du mode de recrutement des employeurs. Les contrats de location sont de très courte durée, de l'ordre de 3 semaines environ. Il doit en outre s'agir de logements au loyer très peu élevé avec des formalités d'accès réduites au minimum et permettant de satisfaire aux modes de vie de certains saisonniers sans créer de nuisances de voisinage.

Un investissement important

Un dispositif de type bourse de logements apparaissait a priori comme le plus pertinent pour répondre à ce type de besoins. La MSA de Maine-et-Loire, dans le cadre de l'appel à projets « site pilote habitat » porté par la CCMSA, s'est proposé de réaliser, avec le concours d'un cabinet spécialisé et en étroite concertation avec les partenaires locaux, l'étude de faisabilité d'un tel dispositif sur le Layon. Celle-ci a permis de dégager des éléments concrets et opérationnels pour sa mise en œuvre. Elle a confirmé les besoins estimés de l'ordre de 150 à 180 saisonniers à loger par an aux alentours du 15 septembre sur une durée de 3 semaines en moyenne et a permis de cibler plus précisément l'offre de logements qui

répond le mieux aux besoins de ce public. Il s'agit de structures légères, économiques et évolutives, tels des chalets fixes liés à un camping, des bungalows mobiles chez l'exploitant ou des chambres chez l'habitant. La constitution de cette offre qui doit être diversifiée et ne pas être concentrée géographiquement est à la base du service bourse aux logements à expérimenter. Elle suppose un investissement important la première année pour constituer le fichier, puis l'année suivante pour promouvoir le système et augmenter l'offre. Le financement de la bourse devrait être largement soutenu dans ses deux premières années par les

Connaître

La MSA du Gard a fait le choix de procéder à un état des lieux de l'habitat des salariés agricoles sur le département pour initier des réponses individualisées.

Le département du Gard, comme tous ceux de la région Languedoc-Roussillon, est confronté à une crise due à l'arrivée massive de nouveaux habitants qui entraîne une forte pression sur le marché et une élévation importante des coûts liés à l'habitat. Par ailleurs, les inondations réduisent la superficie des terrains constructibles et aggravent la situation. Considérant que l'habitat – point d'ancrage de l'individu et de la famille – est un des facteurs essentiels de stabilisation sociale, le comité d'action sociale de la MSA a pris la décision d'intervenir sur les conditions de logement des salariés agricoles permanents et saisonniers dans ce département. Afin de cerner les problèmes spécifiques auxquels est confrontée cette population, elle a mené via ses travailleurs sociaux, avec l'appui méthodologique d'Habitat et Développement, une enquête exploratoire en 2006 auprès de 227 salariés. Il en est ressorti que les loge-



© Clod



© CCMSA/Service Image(s)

collectivités publiques et les institutions en raison de son caractère innovant et reproductible. Par contre, une fois lancé, le dispositif et son fonctionnement devront être financés par le local et les bénéficiaires du dispositif.

Une volonté politique

Ensuite, il s'agira de porter à la connaissance des demandeurs et des employeurs les capacités d'accueil, de les mettre en relation avec les offreurs d'hébergement et de faciliter les relations contractuelles de location entre les parties. Ce mécanisme passe par la mise en place d'un guichet unique permettant l'interface entre l'offre et la demande. Il passe aussi par celle d'un médiateur chargé à la fois d'une mission commerciale (trouver des logements, vendre le système) et d'accompagnement des parties dans le rapport locatif (aide à la rédaction des baux, des états des lieux, mise en œuvre de garanties d'impayés, service de nettoyage...). Selon l'étude, le système, pour être viable, suppose qu'il soit accompagné d'autres

initiatives concourant à augmenter la durée d'occupation et des séjours dans les hébergements. À ce titre, elle préconise son ouverture à d'autres publics (jeunes apprentis, saisonniers arboricoles, stagiaires) et à la demande touristique. De même, la formation de groupements d'employeurs est à encourager pour assurer une certaine stabilité des saisonniers dans le temps. Les éléments concis apportés par cette étude doivent maintenant permettre aux acteurs locaux, aux décideurs et aux futurs opérateurs de prendre une décision sur la mise en œuvre de cette expérimentation. Comme tout projet innovant, il doit être porté par une volonté politique suffisamment forte. La MSA de Maine-et-Loire, en s'engageant par cette étude financée sur ses fonds propres et par la CCMSA dans la voie de la recherche-action, a contribué au cheminement individuel et collectif des acteurs du projet et suscité une prise de conscience sur le fait que des solutions sont à tenter dans l'intérêt de tous: saisonniers, employeurs, collectivités locales, bailleurs.

Nicole Nolfo



© Clod

pour agir

ments des salariés agricoles, du fait d'un manque d'entretien et d'un bâti généralement humide, mal isolé et vétuste, présentent des critères d'indécence et parfois d'insalubrité, et ce pour un loyer non négligeable (350 euros en moyenne).

Un travail de médiation

L'enquête indique également qu'ils sont captifs de leur logement du fait notamment de l'étroitesse du marché (63 % d'entre eux ont engagé des démarches actives de recherche d'un autre domicile n'ayant pas abouti), du surcoût généré par l'accès à un logement de meilleure qualité, mais aussi par un attachement à un quartier, un village où ils sont bien intégrés et bénéficient de services de proximité. Face à ce constat, la MSA du Gard a mobilisé ses partenaires institutionnels sur cette situation critique et s'est employée à ce que l'habitat des salariés agricoles fasse l'objet d'un diagnostic technique permettant ainsi de le qualifier, d'évaluer les travaux nécessaires à la mise aux normes et leur coût, tout en respectant la liberté du locataire et du propriétaire. Cette action passe par la participation du service social de la MSA au dispositif de lutte contre l'habitat indigne mis en place dans le département. La MSA est présente aux côtés de la CAF, de l'ADIL, de

la DDASS, de la DDE, des services communaux d'hygiène et de santé et du service social du Conseil général à la Commission pour le logement décent (CPLD), créée dans le cadre de ce dispositif. Son service social est ainsi à même de signaler les situations critiques repérées par les travailleurs sociaux et, en partenariat avec Habitat et Développement, de réaliser un « diagnostic décence » des logements concernés et d'engager sur cette base un travail de médiation entre le propriétaire et le locataire pour procéder aux travaux de mise aux normes. Un accompagnement des parties s'avère en effet souvent utile pour débloquer certaines situations. Il est difficile en effet pour les publics les plus fragiles d'engager des négociations avec les propriétaires par crainte de perdre le logement occupé. Par ailleurs, la MSA du Gard s'est engagée en partenariat avec Habitat et Développement, l'ANAH et dans un proche avenir avec la communauté de communes Nîmes-métropole dans une démarche plus spécifique auprès des propriétaires exploitants ou salariés agricoles pour améliorer le parc destiné à l'accueil de ressortissants agricoles ou réhabiliter leur propre logement. Outre l'action d'accompagnement par la médiation et l'information, elle leur apporte une aide financière complémentaire aux aides publiques susceptibles d'être mobilisées pour réaliser des travaux dans les logements dont ils sont propriétaires. Cette action a été entreprise dans le cadre de l'appel à projets « site pilote habitat » porté par la CCMSA.

Nicole Nolfo

© Clod



La MSA d'Eure-et-Loir propose aux retraités et aux personnes handicapées du régime agricole une aide pour adapter leur logement à leur état de santé.

DEMEURER chez soi

Continuer à vivre à domicile. Rester chez soi le plus longtemps possible. Tel est le souhait de tout un chacun ! Avoir un logement confortable, avec toutes les commodités, y contribue. À plus forte raison, quand l'autonomie diminue. C'est pourquoi la MSA d'Eure-et-Loir a conduit ces dernières années une action ⁽¹⁾ pour aider les retraités et les personnes handicapées du régime agricole à rendre leur logement plus commode et mieux adapté à la perte d'autonomie, afin qu'ils puissent demeurer chez eux dans des conditions optimales, même en cas de dépendance.

Une zone géographique de six cantons du Perche avait été choisie au départ pour mener à bien cette opération. En octobre 2004, une convention de partenariat avait été signée entre la MSA et Habitat et Développement, pour assurer l'animation de cette opération (permanences, visites à domicile, communication et diagnostics techniques). Les retraités et les personnes handicapées ⁽²⁾ peuvent ainsi s'adresser à cet organisme pour demander des conseils, faire évaluer leurs besoins et chercher le meilleur aménagement adapté à leurs habitudes de vie et à leur état de santé. Il peut aussi les aider à constituer leur dossier de demande de financement pour bénéficier de subventions et réalise les travaux d'aménagement ou d'amélioration du confort de leur logement. Un travailleur social de la MSA les accompagne également dans ce parcours, car modifier son logement est parfois un cap difficile à franchir. Sont financés tous types de travaux d'adaptation du logement, sous conditions de ressources.

Sur tout le département

L'année d'expérimentation s'étant avérée concluante, le conseil d'administration de la MSA d'Eure-et-Loir a décidé d'étendre cette opération à tout le département par la suite. « À ce jour, 46 dossiers ont été subventionnés et cinq sont en attente d'un accord,

recense Sébastien Bismuth-Kimpe, responsable de l'action sanitaire et sociale et de l'offre de services à la MSA d'Eure-et-Loir. *La MSA a versé en moyenne 1.550 euros de subvention par logement.* » Installation du chauffage et mise en conformité électrique sont les travaux les plus demandés.

Cette opération, dont les résultats sont jugés satisfaisants, va se poursuivre en améliorant certains points (accompagnement technique et social, coordination entre les partenaires...). Mais la MSA ne compte pas en rester là : « Une réflexion est en cours, en vue de mettre en place un dispositif adapté pour les familles vivant dans un habitat indigne. »

Anne Pichot de la Marandais

(1) Ce dossier avait été retenu dans le cadre de l'appel à projets « Sites pilotes habitat », lancé par la CCMSA en 2003.

(2) La MSA du Maine-et-Loire va élaborer avec ses partenaires un support d'animation sur la notion d'un « habitat facile à vivre » pour tous et surtout les personnes âgées et personnes handicapées. Nous présenterons cette initiative dans un prochain numéro. Un forum sur ce thème aura lieu les 9 et 10 novembre.



© Clod



© A-M. Lafay/CCMSA service images

Dans un logement adapté

Sur le territoire du Pays d'Armanche, dans l'Aube, a été lancée, par le Syndicat mixte pour l'aménagement rural du bassin de l'Armanche (Smarba), une Opération programmée d'amélioration de l'habitat-Revitalisation rurale (OPAH-RR), sur une période de cinq années (2007-2011). Cette opération vise notamment à améliorer et à adapter les logements des personnes âgées de plus de 60 ans, pour un meilleur confort et pour l'adapter en fonction de leurs incapacités. Ce territoire est constitué de 47 communes réparties sur les cantons de Chaource, d'Ervy-le-Châtel et de Bouilly. Il compte 11.426 habitants, dont 4.636 ménages potentiellement concernés par cette opération. En 2006, le syndicat mixte a réalisé un diagnostic sur le logement des personnes de plus de 60 ans de ces trois cantons. Ce qui a permis de constater que 81 % des personnes sont des propriétaires occupants, 9 % des locataires et les 10 % restants sont logés gratuitement ou cohabitent avec leurs enfants. Les résidences principales sont en très grande majorité (93 %) des maisons individuelles, de taille relativement importante. Ce qui se vérifie pour les plus de 60 ans, dont 64 % des logements ont plus de quatre pièces et se caractérisent par l'ancienneté. L'analyse des éléments de confort permet de constater que le chauffage central est celui qui manque le plus, puisque 70 % des ménages de plus de 60 ans ne disposent d'aucun mode de chauffage. 62 % d'entre eux résident dans un logement

construit avant 1915. Par ailleurs, plus de 10 % de ces personnes vivent dans un logement très inconfortable, c'est-à-dire qu'il manque deux ou trois éléments de confort. Suite à cet état des lieux, le syndicat mixte a décidé de porter toute son attention à l'amélioration des conditions de logement des personnes âgées, et de soutenir les actions de nature à favoriser leur maintien à domicile et à améliorer leur cadre de vie. C'est ainsi qu'il a lancé l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat-Revitalisation rurale. Une action qui s'inscrit dans les objectifs de la Mission inter-services santé habitat de l'Aube – elle-même issue de la loi de cohésion sociale de résorption de l'habitat indigne – et dans laquelle le département s'est engagé. «*Le syndicat mixte du Pays d'Armanche a proposé à la MSA et à la Caisse régionale d'assurance maladie (Cram) de contribuer à cette opération*», relate Françoise Laillet, responsable de l'Action sanitaire et sociale de la MSA Sud Champagne, qui rappelle que «*la MSA a fourni des éléments chiffrés sur les retraités agricoles au moment du diagnostic*».

Améliorer le confort

Une convention de partenariat a été signée le 26 avril dernier, à Troyes, entre Pierre Gnagi, le président du Syndicat mixte, Eric Petit, le président de la MSA Sud Champagne, et Franck Simard, le président du Comité départemental d'habitat et d'urbanisme (CDHU). Cette convention a pour objet de définir l'intervention commune des trois partenaires. Elle s'organise autour de deux axes de travail : d'une part, la sensibilisation des personnes âgées au « mieux vivre » dans leur logement et, d'autre part, le maintien à domicile en adaptant les logements des plus de 60 ans. À travers ce partenariat, le syndicat mixte s'engage à financer la mission de suivi et d'animation pour les cinq ans de réalisation de l'OPAH-RR qui sera assurée par le CDHU. De son côté, la MSA Sud Champagne réserve une dotation budgétaire suffisante pour les cinq années que durera l'OPAH-RR. Elle servira à financer trois types d'action : «*La MSA va contribuer à la réalisation de plaquettes d'information grand public, dont l'une est destinée aux personnes âgées et l'autre aux propriétaires bailleurs. Elle va financer 100 diagnostics "Vivre mieux" en*

Dans l'Aube, un projet de maintien à domicile des plus de 60 ans va être mis en œuvre. Il s'agit d'une initiative du Pays d'Armanche, réalisée avec le soutien technique du Comité départemental d'habitat et d'urbanisme et à laquelle la MSA a été associée.

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)

L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est une action concertée entre les collectivités territoriales, le Conseil régional, l'État et l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH). Elle vise à inciter les propriétaires à rénover leur logement ou à en créer de nouveaux, grâce à la possibilité d'obtenir des subventions. Les objectifs sont divers : réhabiliter le patrimoine bâti, améliorer le confort des logements, maintenir les ménages aux ressources modestes dans un habitat décent... De type Revitalisation rurale (RR), elle a pour mission, sur cinq années, de dynamiser les territoires les plus ruraux, en offrant la possibilité d'accueillir de nouveaux arrivants et d'améliorer le cadre de vie de la population.



➔ cinq ans, qui seront réalisés par le CDHU au domicile des personnes âgées. Elle s'est engagée à participer au financement de travaux qui permettront d'améliorer le confort (installation ou rénovation des sanitaires et du chauffage, isolation thermique) et d'adapter le logement des personnes à mobilité réduite (barres d'appui, plan incliné...). Un travailleur social référent habitat, Christine Verhaegen, interviendra directement auprès des personnes, pour les conseiller et les accompagner dans leurs démarches». Françoise Laillet



© Clod

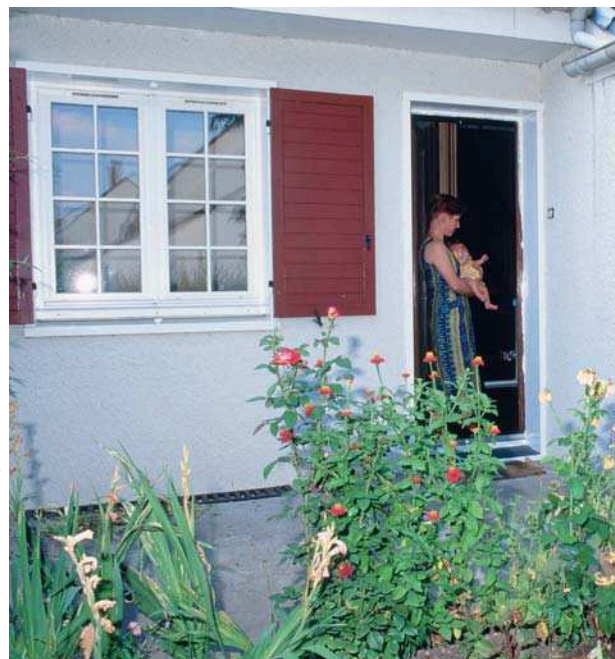
souligne qu'il s'agit « d'une dynamique d'aménagement de territoire, dont le syndicat mixte du Pays d'Armance est le maître d'œuvre. L'objectif de maintien à domicile est tout à fait en cohérence avec notre politique d'action sociale. C'est aussi un moyen de prévenir les accidents domestiques, notamment les chutes, facteur aggravant de la dépendance. Globalement, cela devrait contribuer à améliorer la qualité de vie à domicile».

Anne Pichot de la Marandais

UN ENJEU STRATÉGIQUE POUR LES TERRITOIRES

Adopté en avril dernier, le rapport du groupe de travail « Habitat et territoires » constitué au sein du Conseil national de l'habitat préconise un certain nombre de mesures permettant aux collectivités territoriales de faire face aux besoins de logements de leur population.

Dériodiquement sous les feux de l'actualité (on l'a vu encore avec la loi relative au logement opposable), la crise du logement affecte un nombre grandissant de familles et se traduit par une exclusion considérable. Certains avancent la nécessité de produire 500.000 logements supplémentaires par an, alors que – et c'est un paradoxe – les chiffres de la construction battent des records ! En fait, le marché du logement souffrirait d'abord d'une inadéquation entre l'offre et la demande. Dans ce contexte, le groupe de travail du Conseil national de l'habitat a eu pour mission d'observer le terrain (voir en page 29), de voir comment les politiques publiques se déployaient concrètement dans les territoires, comment les collectivités s'organisaient pour répondre aux



© A.M.Lafay/CCMISA service image(s)

besoins de logements des populations, relevant des démarches exemplaires et des points de blocage à traiter.

De multiples acteurs

L'habitat est devenu au fil des ans une préoccupation stratégique pour les territoires, il conditionne leur développement global, renvoie à de multiples dimensions, sociale, économique, culturelle, etc., et nécessite une politique dont l'objet est de réguler le marché. Le rapport souligne à cet égard que les évolutions récentes

du cadre législatif mêlent logiques décentralisatrice et centralisatrice, « ce qui confère aux différents niveaux institutionnels des "morceaux" de compétence du domaine habitat ». Ainsi, depuis une quinzaine d'années, les intercommunalités se sont multipliées et ont fait du logement leur première compétence. Avec la loi « Libertés et responsabilités locales » de 2004, les EPCI [Établissements publics de coopération intercommunale] sont en première ligne pour la délégation de l'attribution des aides à la pierre. Les départements interviennent en second rang et voient leur rôle social se renforcer. Quant aux communes, elles conservent l'essentiel de la compétence urbanisme. La loi « Engagement national pour le logement » de 2006 renforce la « boîte à outils » à disposition des intercommunalités et des communes, et fait des départements les garants de la cohérence des politiques de

acteurs, et l'on conçoit donc que certains s'inquiètent de l'éparpillement des responsabilités. La mise en œuvre par les territoires de politiques de l'habitat efficaces, répondant aux besoins de leur population, suppose une « boîte à outils », c'est-à-dire des dispositifs et des produits juridico-financiers aptes à répondre à chacune des étapes du processus de mise en œuvre desdites politiques. Le groupe de travail, en la matière, à partir des informations et expériences des six territoires d'étude (voir ci-contre), met en exergue le développement des outils de planification (notamment les programmes locaux de l'habitat ou PLH), mais aussi la nécessité de les bonifier, de les simplifier et d'en faciliter l'accès par les collectivités.

Des fichiers communs de la demande de logement social public doivent par ailleurs être promus et les produits de l'habitat fiscalisés évalués. Il propose également « un ensemble de réformes afin de développer la performance et de mettre en cohérence les outils de production du parc privé pour assurer le maintien à domicile des personnes âgées, promouvoir un parc privé conventionné de masse ou encore lutter efficacement contre l'insalubrité ». Il estime d'autre part souhaitable de faciliter la réalisation d'un parc public en incitant au logement social dans les plans locaux d'urbanisme (PLU).

Une nécessaire coordination

Par ailleurs, le rapport insiste aussi sur la nécessaire mobilisation d'une chaîne d'acteurs aux compétences interdépendantes. « De fait, construire une politique de l'habitat suppose que le maître d'ouvrage s'assure de la présence de chacun de maillons indispensables... L'habitat ne doit pas être l'affaire des seuls experts... » Enfin, il préconise que les différents niveaux institutionnels jouent des rôles complémentaires et coordonnés : « Il semble que, si le paysage institutionnel est complexe, des dynamiques apparaissent permettant d'aller vers une complémentarité réussie », avec les EPCI délégataires comme « ensemble des politiques de l'habitat », les conseils généraux développant « un rôle "solidaire" entre les populations et les territoires », les conseils régionaux qui interviennent « dans le sillage de leurs compétences de développeur et d'aménageur » et enfin l'État « dans son rôle de stratège et de garant de la cohésion sociale et territoriale ».

Chantal Guennec

Méthode de travail

Présidé par Jean-Claude Talarmain ⁽¹⁾, administrateur de la CCMISA, le groupe de travail « Habitat et territoires », dont le rapporteur était Michel Pelenc, directeur de la Fédération nationale Habitat et Développement, a retenu pour cette étude six territoires ⁽²⁾ (Gers, Haute-Vienne, Isère, Pyrénées-Atlantiques, Pyrénées-Orientales, Sarthe) illustratifs de thématiques d'intérêt (à dominante rurale, arc méditerranéen, avec prise de délégation département et EPCI). Il a également procédé à des auditions et entretiens avec des acteurs nationaux (collectivités, ANAH, ANIL, etc.).

(1) Voir interview dans Le Bimsa n°57 d'octobre 2005.

(2) Par territoire, le groupe de travail a entendu « territoires d'intervention publique », en gardant comme fil conducteur l'article 72 de la Constitution : « Les collectivités territoriales ont pour vocation à prendre les décisions pour l'ensemble des compétences qui peuvent le mieux être mises en œuvre à leur échelon. »



« Pour une meilleure adéquation entre l'offre et la demande »

l'habitat et de l'articulation entre celles-ci et l'action sociale. Enfin, l'État joue un rôle central, en fixant des objectifs nationaux à décliner au niveau des territoires avec le Plan national de renouvellement urbain (PNRU) et le Plan de cohésion sociale (PCS). Il reste le garant du droit au logement opposable. Autrement dit, si les EPCI apparaissent comme le territoire de plus en plus privilégié de déploiement des politiques de l'habitat, « le paysage institutionnel en charge de l'habitat reste complexe en faisant intervenir de nombreux

