



L'habitat : moteur économique des territoires

Le logement n'est seulement pas une dépense
mais aussi un investissement

2017



Sommaire

| | |
|--|------|
| PRÉAMBULE | p 3 |
| 1. L'HABITAT COMME MOTEUR ECONOMIQUE DES TERRITOIRES : COMMENT MESURER LE POIDS DU LOGEMENT DANS L'ECONOMIE NATIONALE ET LOCALE ? | p 4 |
| 1.1. Quel est le poids de la construction de logements dans l'économie nationale et locale ? | p 4 |
| 1.2. La contribution de l'habitat dans l'économie nationale, la nécessité d'une approche globale | p 6 |
| 2. L'HABITAT COMME MOTEUR ECONOMIQUE DES TERRITOIRES : DE MULTIPLES FACETTES | p 9 |
| 2.1. La construction de logements, des investissements pourvoyeur d'emplois locaux | p 9 |
| 2.2. La rénovation de logements, un potentiel économique à exploiter dans le cadre de la Transition énergétique | p 12 |
| 2.3. L'augmentation ou le maintien du pouvoir d'achat pour permettre aux ménages et aux salariés de faire face aux coûts du logement | p 15 |
| 2.4. La mobilisation des ressources du territoire pour structurer une filière locale d'activité économique : l'exemple de la filière bois du Vercors | p 18 |
| 3. L'HABITAT COMME MOTEUR ECONOMIQUE DES TERRITOIRES : DES PROJETS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT LOCAL QUI MISENT SUR UN DOUBLE LEVIER HABITAT/ECONOMIE | p 22 |
| 3.1. L'éco-centre de Crolles : un projet de logements emblématique, éthique et économique | p 22 |
| 3.2. Saint-Marcellin : un projet de revitalisation du centre-bourg à la croisée de l'habitat et du commerce | p 24 |
| CONCLUSION | p 27 |

Préambule

« Quand le bâtiment va, tout va ! ». Cette formule, devenue un célèbre adage populaire, est issu d'un discours prononcé à la tribune de l'Assemblée Nationale en mai 1850 par Martin Nadaud, alors maçon et député de la Creuse. Derrière ce dicton, l'idée est simple : quand le secteur du logement et de la construction se porte bien, celui-ci se révèle être un véritable moteur pour toute l'économie d'un territoire.

Or, près de 150 ans après le discours du député Nadaud, cette expression se vérifie toujours aujourd'hui. La presse française et étrangère fait régulièrement l'éloge du bâtiment comme l'un des secteurs les plus importants de l'économie. Bien qu'entre 2008 et 2009 la crise financière internationale fut en partie provoquée par la crise du marché immobilier américain, le bâtiment reste aux yeux de tous une valeur sûre et même un secteur clé pour la relance de l'économie.

Mais tout ne se réduit pas seulement à la construction. Lorsqu'il s'agit de s'intéresser aux dimensions économiques de l'habitat et de comprendre ses effets sur les territoires, il existe bien d'autres aspects à prendre en compte. Au-delà de la construction, le logement participe de bien d'autres manières au dynamisme économique des territoires et dans le quotidien des ménages : en donnant du travail aux entreprises pour la réhabilitation de logements ou par la structuration de filières locales, en donnant du pouvoir d'achat aux ménages par des subventions, des aides au logement, etc.

Dès lors, l'enjeu de ce cahier thématique consiste justement à explorer l'ensemble des dimensions économiques de l'habitat à travers ces questionnements : au-delà du secteur de la construction, quelle est la contribution globale du logement dans l'économie des territoires, et plus particulièrement en Isère ? En quoi, le logement peut-il être un moteur économique pour les territoires et quels sont ses effets leviers ?

Les éléments de réponses apportés à ces questions et développés dans cette publication sont issus de l'atelier partenarial du PDH du 29 juin 2017 intitulé « L'habitat comme moteur économique des territoires ». Lors de cette rencontre, de nombreux acteurs isérois sont venus partager leurs connaissances en matière d'habitat et d'économie et ont exprimé leur point de vue à partir de leurs pratiques et leurs expériences professionnelles. Les contributions apportées par les différents acteurs ont permis de construire ce cahier, qui permet de rendre compte de l'état de la question du point de vue des acteurs de l'habitat en appui sur la richesse des échanges au sein de l'atelier.

L'HABITAT COMME MOTEUR ÉCONOMIQUE DES TERRITOIRES : COMMENT MESURER LE POIDS DU LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE NATIONALE ET LOCALE ?

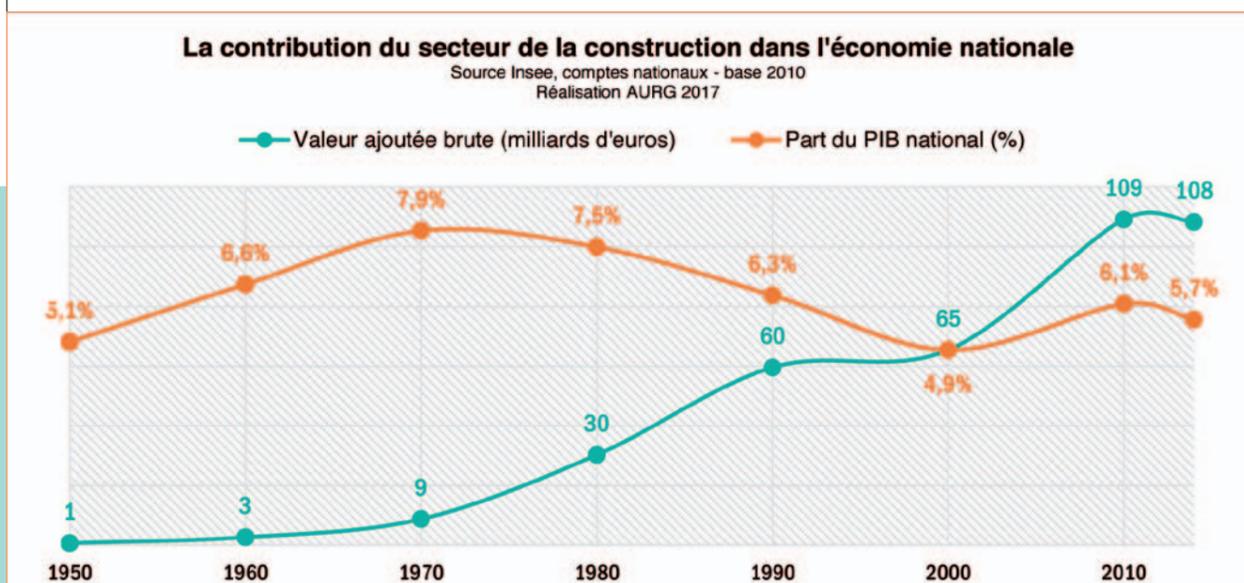
En juin 2016, le quotidien d'information économique et financier Les Echos titrait : « **le secteur du bâtiment reste un des moteurs les plus puissants de l'économie** ». Quatre mois plus tard, son concurrent La Tribune, titrait lui aussi : « **La construction, moteur de la croissance française** ». Cette idée, largement relayée par les médias, selon laquelle le secteur du bâtiment et de la construction serait l'un des piliers de l'économie française s'impose alors aux yeux de tous.

Mais que disent les chiffres ? Et surtout, est-ce que la contribution de l'habitat à l'économie française se réduit simplement à de la construction ? Quelles autres dimensions contribuent également à cette économie ?

Quel est le poids de la construction de logements dans l'économie nationale et locale ?

Premier constat : **le secteur de la construction (bâtiment et travaux publics) représente un poids considérable dans l'économie française**. Selon les chiffres de l'INSEE en 2014, ce secteur dégage une valeur ajoutée d'environ 108 milliards d'euros et représente près de 5,7% du PIB national (*Illustration n°1*).

Illustration 1



Ces premiers chiffres ne sont pas anodins. Il faut dire qu'avec une moyenne d'environ 325 000 logements construits chaque année en France, entre 2010 et 2015, le secteur de la construction a le vent en poupe. D'après les bases du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation, ce serait même l'équivalent de la surface d'un département français qui serait artificialisé tous les 10 ans, si nous prenons en compte la construction de logements et plus largement celle des infrastructures de transport ou encore des zones d'activité économique.

Au niveau de l'emploi, là encore le secteur de la construction représente une branche d'activités stratégique pour l'économie française. D'après l'INSEE, plus d'1,7 million de personnes travailleraient dans la construction en 2014, soit environ 6,6% du total des emplois toutes activités confondues. C'est une proportion relativement importante en comparaison de pays voisins comme l'Allemagne ou l'Espagne, respectivement à 5,5% et 5,4% (Source Eurostat).

La construction est donc une activité significative de l'économie française. Elle peut même être considérée comme un secteur moteur, grâce à ses effets positifs sur les autres activités économiques et sur l'emploi. Au-delà de l'économie même du bâtiment, l'acte de construire entraîne bien souvent toute une économie de services, d'entretien quotidien et même un potentiel de rénovation sur le plus long terme. De plus, l'apport de nouvelles populations liées à la construction de logements peut avoir des effets bénéfiques sur l'économie locale. Celle-ci permet de maintenir tout un ensemble d'activités économiques destinées à satisfaire les besoins des populations résidentes sur le territoire : c'est « l'économie résidentielle ». En d'autres mots, ce n'est pas simplement le fait de construire qui est synonyme de dynamisme économique, c'est aussi le fait d'habiter. Le secteur de la construction est donc souvent présenté comme une activité potentielle pour la relance économique d'un territoire, puisqu'il permet d'attirer de nouvelles populations et de tirer toute une économie vers le haut.

Mais encore faut-il que la construction ne contribue pas à vider d'autres logements. C'est ce qui se passe lorsque l'offre en logement est par exemple mal dimensionnée et que le rythme de construction est mal planifié. La construction de logements neufs risque alors de vider les logements anciens, ce qui augmente la vacance et freine l'attractivité du territoire.

Dès lors, il est nécessaire de changer de perspective. La dimension économique de l'habitat ne se résume pas à la simple question de construire. Bien d'autres dimensions sont à intégrer dans la balance économique, comme par exemple les dépenses courantes en logements (loyers, charges, etc.). Par ailleurs, la multiplication et la diversification des aides financières à la location, à l'accession, à la rénovation ou à la réhabilitation sont également des éléments à prendre en compte au regard de son impact sur le pouvoir d'achat des ménages sur les territoires.

L'habitat comme moteur économique des territoires : comment mesurer le poids du logement dans l'économie nationale et locale ?

1.2 La contribution de l'habitat dans l'économie nationale, la nécessité d'une approche globale

Afin d'appréhender la question difficile du poids économique de l'habitat dans l'économie nationale, il est possible de se référer aux chiffres fournis par le Ministère de la Transition écologique et solidaire sur les comptes du logement. Ainsi, en 2016, la dépense nationale du logement est estimée à 484,7 milliards d'euros, soit environ 21,7% du PIB national. Un chiffre en hausse de 2,2% par rapport à l'année dernière, en raison d'une augmentation des dépenses d'investissement, portés par la construction de logements qui a redémarré en 2015 (Illustration n°2).

Illustration 2

La dépense nationale en logement en 2016

Source Compte du logement 2016 - Réalisation AURG 2017



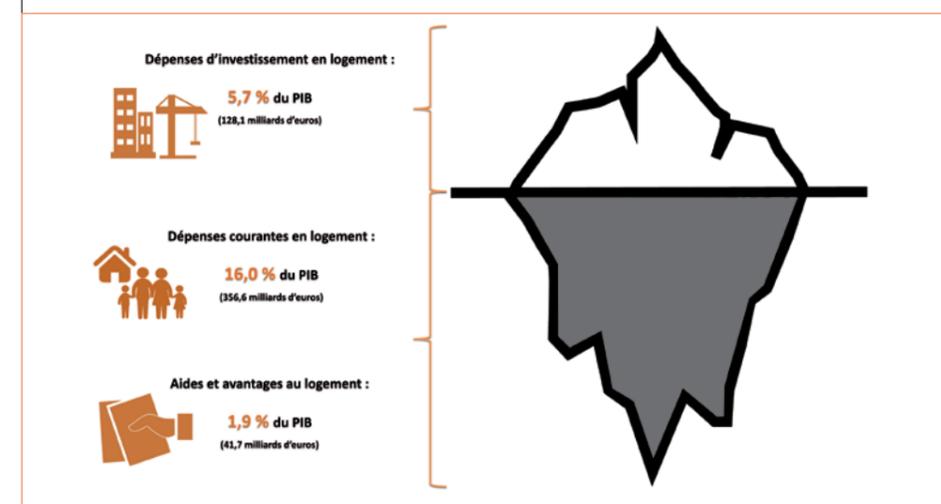
Cette approche globale de l'impact de la sphère économique de l'habitat correspond à un agrégat qui mesure l'effort consacré par l'ensemble des acteurs économiques dans le domaine du logement. Ce chiffre va donc bien au-delà de la seule observation de la contribution du secteur de la construction et propose une estimation globale du poids de l'habitat dans l'économie nationale. **Il peut se décomposer en 2 catégories :**

- **Les dépenses courantes en logement** correspondent à l'ensemble des dépenses supportées par les ménages pour se loger. Elles comprennent les loyers (réels et imputés) des logements ordinaires, les redevances pour les personnes logées dans les locaux d'hébergement, l'ensemble des dépenses d'énergie, d'eau et de charges liées au logement. En 2016, les dépenses courantes représentent plus de 356 milliards d'euros, soit près des 2/3 des dépenses totales liées au logement.
- **Les dépenses d'investissement en logement** comptabilisent l'ensemble des dépenses liées à l'acquisition de logements neufs et de terrains, aux gros travaux d'entretien et d'amélioration, ainsi que les frais liés aux opérations d'acquisition de logements neufs et anciens. L'ensemble des dépenses d'investissement est estimé en 2016 à plus de 128 milliards d'euros, ce qui représente 1/3 de la dépense nationale en logement.

À cela s'ajoutent les aides et les avantages conférés au logement qui regroupent l'ensemble des interventions de la puissance publique dans le domaine du logement (prestations d'aide au logement, subventions d'exploitation et d'investissement, avantages de taux et avantages fiscaux). En 2016, 41,7 milliards d'euros (1,9% du PIB) sont consacrés aux ménages à travers des dispositifs d'aides au logement et à l'investissement, dans la construction de logements neufs ou dans la réhabilitation de l'ancien.

Alors que bien souvent la contribution du logement dans la balance économique nationale se résume uniquement à la question de la construction ou de la production de logements neufs, tous ces chiffres nous amènent au constat suivant : **la construction de logements ne représente que la partie « émergée », ou tout du moins la plus visible, d'un « l'iceberg » qui représenterait la dépense nationale en logement (Illustration n°3).**

Illustration 3



Dans ce même ordre d'idée, il est possible de mesurer la part des dépenses relatives aux gros travaux d'entretien et d'amélioration des logements par rapport à la construction de logements neufs. Cette comparaison nous amène à considérer les travaux d'entretien et de rénovation comme un pôle de dépense plus important que la construction du logement en elle-même. C'est-à-dire qu'au-delà de l'acte de construire un logement et du coût que cela peut représenter, il reste **une dimension économique importante à prendre en considération sur le plus long terme autour de l'entretien quotidien du patrimoine immobilier et des travaux de rénovation**. Tout ne se résume pas uniquement à la construction, d'autant plus dans le contexte actuel marqué par le renforcement des exigences environnementales dans le bâtiment.

À TITRE D'EXEMPLE, les services de Grenoble-Alpes-Métropole ont estimé qu'un investissement chiffré à près de 77 millions d'euros dans le cadre de l'application de leur démarche PLH 2017 - 2022, permettrait d'injecter environ 3,5 milliards d'euros dans l'économie locale, notamment dans le BTP avec 3,3 milliards d'euros pour de la construction de logements et 186 millions d'euros pour la réhabilitation du parc existant, notamment grâce à une intervention renforcée sur le parc social, privé et les copropriétés fragilisées. L'engagement de cette collectivité en faveur de l'amélioration de l'habitat et de la transition énergétique a donc un effet levier important sur l'économie locale.

L'habitat comme moteur économique des territoires : comment mesurer le poids du logement dans l'économie nationale et locale ?

CE QU'IL FAUT RETENIR

Le secteur de la construction représente un poids économique considérable et se positionne comme un véritable moteur de l'économie française (5,7% du PIB national et 6,6% du total des emplois).

La contribution économique du logement dans l'économie française ne se résume pas uniquement à la construction. Elle comprend d'autres dimensions à intégrer dans la balance économique nationale comme les dépenses courantes en logement (loyers, charges, travaux d'entretien, etc.), les travaux de réhabilitation et de rénovation, les aides au logement, les prêts et dispositifs de défiscalisation, etc.

Les dépenses courantes en logement seraient même plus importantes que le poids du secteur de la construction dans l'économie nationale (16% du PIB contre 5,7%). C'est-à-dire qu'au-delà de la construction d'un logement, le prix du loyer et des charges, l'entretien quotidien du logement et les travaux de rénovation représentent sur le plus long terme une contribution plus importante à l'économie. Dans ce sens, l'intervention financière des collectivités locales dans le domaine du logement a donc un effet levier considérable sur l'économie locale dans son ensemble.

2

L'HABITAT COMME MOTEUR ÉCONOMIQUE DES TERRITOIRES : DE MULTIPLES FACETTES

Que ce soit par la construction de logements, la réhabilitation, les aides au logement ou encore la constitution d'une filière locale en lien avec le logement, il est possible de voir que l'habitat contribue de multiples manières à l'économie des territoires. De même pour les professionnels du logement. Chacun dans leur rôle et chacun à leur manière, les acteurs de l'habitat contribuent au développement économique des territoires et à la qualité de vie des habitants. Sans rechercher l'exhaustivité, cette deuxième partie propose de porter un regard sur certaines facettes de la participation de l'habitat dans l'économie des territoires, à partir des pratiques de certains acteurs du logement, comme les promoteurs immobiliers, les bailleurs sociaux ou encore Action Logement.

2.1

La construction de logements, des investissements pourvoyeur d'emplois locaux

Selon le Centre d'Etude de la Conjoncture Immobilière (CECIM), **2016 est une année relativement dynamique pour le marché immobilier en Isère**. Le nombre de logements achetés est en augmentation par rapport à 2015 alors que le nombre de logements mis en vente connaît une légère baisse, ce qui a pour effet de réduire quelque peu le stock de logements disponibles à la vente sur le territoire.

Avec un prix moyen estimé à 3 414 €/m² en 2016 pour le collectif neuf en Isère, les prix sont également en légère augmentation par rapport à 2015, tirés notamment par le marché de l'investissement privé. Le dispositif Pinel, plus avantageux que son prédécesseur Duflot, encourage les investisseurs à acheter grâce à l'assouplissement des règles, notamment sur la durée d'engagement en location et la possibilité pour l'investisseur de louer à un membre de sa famille.

La production de logements doit donc rester dynamique pour faire face à la demande. Cependant, la dynamique de construction iséroise est en légère baisse depuis 2014, avec environ 500 logements mis en chantier en moins chaque année. D'après les chiffres Sitadel sur la construction neuve, **5 805** logements ont été mis en chantier sur le territoire isérois en 2016 : **2 325** logements individuels, **3 105** logements collectifs et **375** logements en résidence (*Illustration n°4*).

L'habitat comme moteur économique des territoires : de multiples facettes

Illustration 4

Les chiffres clés et les tendances de la construction de logement en Isère
Source SITADEL et CECIM - Réalisation AURG 2017

| | 2015 | 2016 | Evol. |
|--|------------------------|------------------------|-------|
| La production de logements neufs (Sitadel) | | | |
| Nb de logements individuels | 2318 | 2 325 | ↑ |
| Nb de logements collectifs | 3625 | 3 105 | ↓ |
| Nb de logements en résidence | 389 | 375 | ↓ |
| Nb total de logements construits | 6 332 | 5805 | ↓ |
| Commercialisation des logements neufs (CECIM) | | | |
| Nb de logements mis en vente | 1 579 | 1 362 | ↓ |
| Nb de logements achetés | 1 374 | 1 645 | ↑ |
| Stock de logements disponibles à la vente | 1 365 | 1 080 | ↓ |
| Prix moyen / m² des logements collectifs neufs achetés (CECIM) | | | |
| Prix moyen des utilisateurs | 3 398 €/m ² | 3 414 €/m ² | ↑ |
| Prix moyens des investisseurs | 3 451 €/m ² | 3 495 €/m ² | ↑ |

Si le rythme de production de logements privés et sociaux doit être momentanément renforcé pour faire face à la demande, la construction de l'ensemble de ces logements représente déjà une contribution économique considérable pour les territoires. D'après Bruno Tissot de la FPI des Alpes, 100 logements collectifs neufs construits en Isère représentent en moyenne 220 millions d'euros de chiffre d'affaire, 18 millions de TVA versé à l'Etat et 90 millions de travaux hors taxes commandés aux entreprises du bâtiment. C'est-à-dire qu'à travers la construction d'un logement, c'est toute une chaîne d'acteurs qui va profiter directement des retombées économiques associées à la construction et à la vente des logements (promoteur, entreprises de construction, Etat, etc.) mais aussi tout un territoire qui va bénéficier indirectement de ces nouvelles constructions sur le plus long terme, grâce à l'apport supplémentaire en taxe foncière et en taxe d'habitation.

Au niveau du logement social, ce sont environ **230 millions d'euros** investis chaque année en Isère pour **1 000 logements livrés**, construction et réhabilitation inclus. Cette capacité d'investissement dépend en grande partie des loyers des locataires puisque les bailleurs sociaux réinvestissent ces loyers dans la construction de nouveaux logements ou dans la rénovation du patrimoine existant. Ce volume d'intervention fait du logement social un acteur important du développement des territoires, mais aussi un partenaire privilégié des entreprises.

LA PAROLE AUX ACTEURS

Bruno Tissot, promoteur privé, représentant la FPI des Alpes :

« 100 logements collectifs neufs construits en Isère représentent en moyenne 220 millions d'euros de chiffre d'affaire, 18 millions de TVA versé à l'Etat et 90 millions de travaux HT commandés aux entreprises du bâtiment ».

Patricia Dudonné, directrice de la SDH, représentant ABSISE :

« Le logement social en France en 2014, construction et réhabilitation inclus, représentait un peu plus de 17 milliards d'euros injectés dans l'économie nationale. En Isère, les chiffres évoquent plutôt 230 millions d'euros d'investissement en 2016 pour 1000 logements livrés. Cet argent investi par les bailleurs sociaux est essentiellement produit par les loyers des locataires ».

La dimension économique du logement social ne s'arrête pas uniquement à la construction de logement ou à sa réhabilitation, les bailleurs sociaux de l'Isère représentent plus de 1 300 salariés employés directement par les organismes, dont les ¾ sur le terrain participent à l'économie locale. Plus globalement, que ce soit pour le logement social ou privé, Bruno Tissot de la FPI des Alpes considère que chaque logement construit équivaut à **1,8 emploi de créé**.

Mais alors, s'agit-il d'emplois locaux et profitent-ils vraiment au territoire ?

Selon Patricia Dudonné de l'Association des Bailleurs Sociaux de l'Isère (ABSISE), les emplois du bâtiment ne sont pas délocalisables. L'écriture des appels d'offres des marchés publics permet de favoriser l'emploi local et de donner un cadre à la sous-traitance.

LA PAROLE AUX ACTEURS

Bruno Tissot, promoteur privé, représentant la FPI des Alpes :

« Que ce soit pour le logement social ou privé, nous considérons que chaque logement construit équivaut à 1,8 emploi de créé. Actuellement, sur le sillon alpin, environ 2500 logements des promoteurs de la FPI Alpes sont bloqués en raison d'un recours. Ce sont des emplois qui ne sont pas créés, alors que dans 90 % des cas ces recours ne sont pas justifiés. C'est une réelle perte (...) d'autant plus que se sont dans la plupart des cas des emplois qui bénéficient directement à l'économie locale (...) au niveau de mon entreprise, je construis environ 300 logements par an et 100% des entreprises sont locales ».

Patricia Dudonné, directrice de la SDH, représentant ABSISE :

« Les bailleurs sociaux au niveau national c'est environ 80 000 collaborateurs, dont 1 300 en Isère. Pour les ¾ d'entre eux, ce sont des acteurs de terrain qui participent à l'économie locale (...) Plus de 80% des marchés passés par ABSISE en Isère le sont avec des entreprises locales, c'est-à-dire dont le siège social se trouve dans le département. Cette démarche est un acte responsable qui marque un véritable attachement à l'économie de tout un territoire ».

2.2 La rénovation de logements, un potentiel économique à exploiter dans le cadre de la Transition énergétique

Sur les 515 000 résidences principales que compte le département de l'Isère en 2014, près de 220 000 logements furent construits avant 1970, soit environ 42% de l'ensemble du parc. C'est un peu moins que sur l'ensemble de la région Auvergne-Rhône-Alpes, qui possède plus de 44% de son parc de résidences principales construit avant 1970. Sachant que la première réglementation thermique dans le bâtiment date de 1975, ces premiers chiffres laissent imaginer **l'ampleur du potentiel de rénovation thermique existant sur le territoire.**

S'il est difficile d'estimer l'impact économique de la rénovation énergétique sur un territoire, l'observatoire de la filière construction du CERC Auvergne-Rhône-Alpes offre néanmoins une première approximation à l'échelle de la région : en 2015, entre 3 et 3,3 milliards d'euros auraient été consacrés à l'amélioration énergétique des logements, représentant environ 30 000 emplois.

Bien que les chiffres avancés par le CERC soient tout à fait importants, le potentiel de réhabilitation énergétique et donc l'impact économique sur les territoires reste considérable et sous exploité. Dans le contexte actuel de l'affirmation des politiques de transition énergétique, **un véritable marché de la rénovation énergétique est en train de s'ouvrir** et de nombreux territoires s'en saisissent.

À titre d'exemple, la plateforme de rénovation énergétique des logements privés MA RÉNO - Nord Isère Durable estime à 574 millions d'euros le potentiel de travaux en rénovation énergétique sur un territoire qui compte environ 130 000 habitants et 55 000 logements **(voir ENCADRÉ sur la Plateforme de rénovation énergétique MA RÉNO - Nord Isère Durable).**

LA PAROLE AUX ACTEURS

Patricia Dudonné,
directrice de la SDH, représentant
ABSISE :

« Ces dernières années, de très gros enjeux concernent la réhabilitation, et ça n'ira qu'en augmentant. En 2016, 3 000 logements ont été réhabilités en Isère. C'est une dynamique qui va se poursuivre ».

Pauline Teyssier,
chargée de mission Transition
énergétique et climat, Plateforme
de rénovation MA RÉNO - Nord Isère
durable :

« Le marché de la réhabilitation représente des montants importants. Selon une étude que nous avons réalisée en 2014, le potentiel de travaux de rénovation énergétique sur le territoire (CA Porte de l'Isère et ex-CC des Vallons de la Tour) s'élève à 574 millions d'euros. Ce serait dommage que les entreprises locales ne puissent pas en profiter, alors qu'on en a presque 900 sur le territoire. Notre objectif est donc de leur donner les moyens d'accéder à ce marché ».

ENCADRÉ

La Plateforme de rénovation thermique MA RÉNO – Nord Isère durable



Située sur le territoire de la communauté d'agglomération de la Porte de l'Isère (CAPI) et de l'ex communauté de communes des Vallons de la Tour, la plateforme de rénovation énergétique des logements privés MA RÉNO - Nord Isère Durable naît en 2014 avec l'ambition de devenir une référence en matière de construction durable et de transition énergétique.

Ce nouveau dispositif s'inscrit sur un territoire particulier (porté par deux intercommunalités) et pionnier, puisqu'il possède une histoire très riche dans le domaine de la rénovation énergétique. Engagé depuis 8 ans maintenant dans une démarche d'excellence autour de la construction durable, le territoire a expérimenté plusieurs dispositifs avant de mettre en place sa plateforme de rénovation énergétique actuelle (PCET - Plan Climat Energie Territorial, TEPOS - Territoire à Energie Positive, TEPCV - Territoire à énergie positive pour la croissance verte).

L'objectif de cette plateforme est de renseigner les particuliers ayant un projet de rénovation de leur logement et de proposer aux personnes non éligibles aux aides Anah un accompagnement dans leur projet de travaux (appui à la définition des travaux et au plan de financement, aide à l'obtention de subventions, etc.) tout en aidant les professionnels à monter en compétence et à accéder au marché local de la rénovation énergétique, un marché aujourd'hui estimé à plus de 574 millions d'euros.

La plateforme est basée sur un modèle économique permettant d'en assurer la pérennité. L'accompagnement proposé aux particuliers est payant mais il leur permet de bénéficier d'aides aux travaux. Par ailleurs, MA RÉNO a développé une offre de services payante pour les professionnels du bâtiment (environ 875 €/HT/an). Pour en bénéficier ils doivent adhérer à la charte MA RÉNO, un engagement éthique et de qualité qui crée un lien de confiance avec les particuliers en plus de leur permettre d'accéder aux aides proposées par l'État. En contrepartie, la plateforme propose aux professionnels une meilleure visibilité, une communication renforcée, une offre de formations et un espace d'échange d'expériences entre les membres du réseau.



À travers cette démarche, le territoire favorise la montée en compétence des entreprises mais également l'emploi local, puisque cette plateforme permet de mettre directement en relation les particuliers avec les artisans les plus proches.

L'habitat comme moteur économique des territoires : de multiples facettes

Ce marché de la rénovation énergétique ne s'établit donc pas seul. De nombreuses politiques publiques au niveau national et local cherchent à inciter les particuliers à améliorer la performance énergétique de leurs logements. Pour cela, de nombreux dispositifs financiers ont vu le jour ces dernières années comme les crédits d'impôt développement durable et transition énergétique, l'éco-prêt à taux zéro (ECO-PTZ) ou encore le programme « Habiter Mieux » proposé par l'Anah.

A travers ces outils, l'objectif recherché est l'effet levier : pour 1 € d'aide publique dispensé, entre 2 et 11€ de travaux éligibles sont réalisés suivant les dispositifs (Illustration n°5).

L'impact économique sur les territoires est donc démultiplié, ce qui profite en grande partie aux entreprises locales labélisées Reconnu Garant de l'Environnement (RGE) et participe à l'attractivité globale du territoire par l'amélioration de la qualité thermique du parc de logements.

A cela s'ajoute la prise en compte du gain énergétique pour les ménages d'un territoire. La rénovation énergétique des logements permet de réduire la consommation des ménages, ce qui conduit à une baisse des charges associées et permet une augmentation du pouvoir d'achat des ménages. C'est de l'argent qui sera ensuite réinjecté dans l'économie locale et qui permet de redévelopper de l'emploi indirect. Un cercle vertueux se met alors en place quand un territoire développe une politique volontariste sur la question de la rénovation énergétique.

Ainsi, la question de la réhabilitation thermique des logements représente un enjeu important, appelé à s'intensifier dans les années à venir. Si en 2016, plus de **3 000 logements** ont été réhabilités en Isère, la dynamique semble se poursuivre et les modes de construction semblent se transformer.

Illustration 5

Bilan des dispositifs financiers utilisés pour la rénovation énergétique en 2015

Source : CERC Auvergne Rhône Alpes - Réalisation AURG 2017

| | Crédits d'impôts | Eco-PTZ | Habiter mieux |
|-------------------|---|--|---|
| Nombre | 86 509 | 2 701 | 6 570 |
| Impact économique | 1€ distribué représente 4,5€ de travaux éligibles | 1€ distribué représente 11€ de travaux éligibles | 1€ distribué représente 1,9€ de travaux éligibles |

LA PAROLE AUX ACTEURS

Valérie Ferez, délégation territoriale Isère Action Logement :

« Un logement qui bénéficie de cette transition énergétique va avoir une vraie valeur ajoutée sur les charges qui pèsent sur les ménages. Ce gain sera ensuite réinjecté dans l'économie locale, ce qui permettra de redévelopper de l'emploi indirect. C'est un cercle vertueux qui se met en route à partir du moment où l'on a une politique incitative sur ces sujets-là ».

La transition énergétique représente un vivier important pour de nouveaux emplois et de nouvelles activités. Si pour certains acteurs, ces transformations dans les manières de construire et de réhabiliter ne représentent pas forcément plus d'emplois, elles favorisent en tout cas une montée en compétences et en expertise des entreprises du bâtiment. Il n'y a plus de « tâcherons » sur les chantiers mais des artisans et des ouvriers de plus en plus spécialisés dans leur métier.

Cela fait également les beaux jours des emplois « intellectuels », comme les bureaux d'études, qui doivent répondre à des commandes de plus en plus exigeantes sur les aspects environnementaux. Mais quoi qu'il en soit, le potentiel d'emploi se trouve également renouvelé et augmenté pour les besoins de formation aux métiers du bâtiment.

LA PAROLE AUX ACTEURS

Pauline Teyssier, chargée de mission Transition énergétique et climat, Plateforme de rénovation énergétique MA RÉNO – Nord Isère Durable :

« Cette plateforme vise spécifiquement à accompagner les particuliers dans la rénovation énergétique de leur logement privé (appui à la définition du projet, obtention de financements, etc.). Au-delà de l'accompagnement des particuliers, la spécificité de cette plateforme porte sur l'animation d'un volet professionnel qui se base sur l'historique du territoire, pour lequel il y avait des outils qui avaient déjà été élaborés ».

2.3 L'augmentation ou le maintien du pouvoir d'achat pour permettre aux ménages et aux salariés de faire face aux coûts du logement

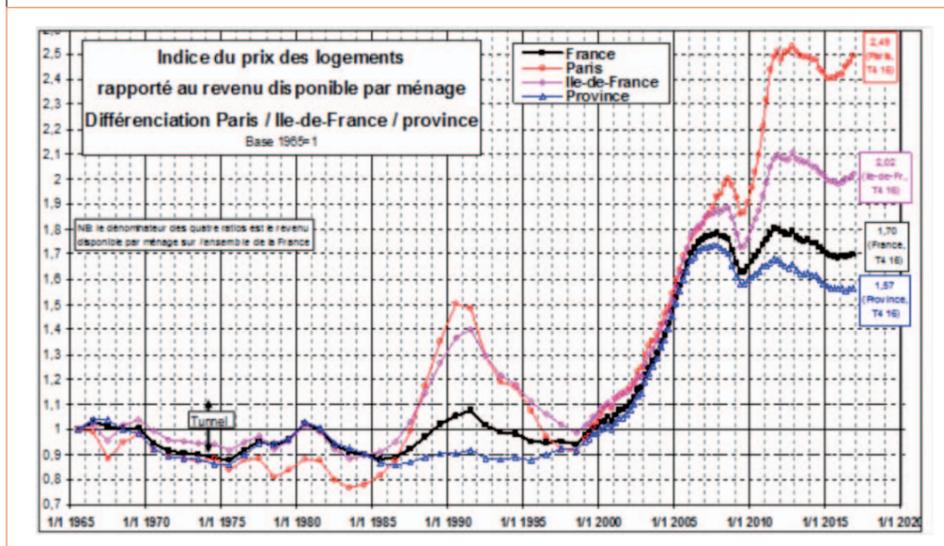
L'actualité témoigne d'un mouvement de financiarisation de l'économie qui se caractérise par le rôle croissant des marchés financiers dans le fonctionnement économique, politique et social des territoires. Dans ce contexte, les logements et les immeubles à usage commercial sont devenus « les produits de prédilection » des entreprises, des banques, des fonds d'investissement ou encore des investisseurs privés qui s'emparent de ces biens et les revendent pour générer de la valeur ajoutée. Les effets sur les marchés fonciers et immobiliers s'en ressentent avec dans la majorité des cas une forte augmentation des prix. Par exemple sur des villes comme Annecy, Lyon ou Villeurbanne, les prix du foncier on atteint des niveaux de l'ordre de 1 400 à 1 600 € le m² de surface de plancher.

Dès lors, il devient de plus en plus difficile pour de nombreux ménages de se loger. D'après le Conseil Général de l'environnement et du développement Durable (CGEDD), l'écart entre le prix des logements et le revenu des ménages a considérablement augmenté depuis les années 2000. Les prix des loyers ont également fortement augmenté et le coût du logement pèse de plus en plus lourd dans les budgets des ménages (c'est le « taux d'effort »). L'expression « financiarisation du logement » désigne alors la façon dont les investissements en capital dans le secteur du logement dissocient de plus en plus le logement de sa fonction sociale (Illustration n°6).

[Source Rapport de l'ONU sur le Logement Convenable et la Financiarisation du Logement].

L'habitat comme moteur économique des territoires : de multiples facettes

Illustration 6



Source CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales et indices Notaires

Pour Bruno Tissot, il apparaît nécessaire de maîtriser l'évolution des prix des marchés immobiliers à travers la mise en place d'une politique publique.

Le renforcement de l'offre en logements abordable est également préconisé pour favoriser l'accès au logement des ménages les plus démunis, notamment pour les jeunes ménages qui souhaiteraient s'installer sur le territoire. Dans ce cadre-là, le rôle des bailleurs sociaux est essentiel.

À travers le développement d'une offre locative abordable (taux d'effort en moyenne de 21,5% dans le logement social contre 30% sur le marché libre), les bailleurs sociaux vont permettre aux ménages d'augmenter leur pouvoir d'achat en dehors de la dépense courante en logement (et donc de faire face à une éventuelle situation de précarité sociale) tout en favorisant l'économie locale, puisque dans la plupart des cas cet argent sera réinvesti localement dans les territoires.

LA PAROLE AUX ACTEURS

Patricia Dudonné, directrice de la SDH, représentant ABSISE :

« Au niveau national, on dégage un peu plus de 94 € par mois et par ménage pour chacun des 4 millions de locataires du parc HLM en France. Cet argent est ensuite réinvesti dans l'économie des territoires, où les locataires du parc social sont présents ».

D'autres acteurs agissent grandement sur nos territoires pour aider l'accès au logement des populations plus démunies, tout en favorisant l'activité économique locale. C'est par exemple le cas d'Action Logement (*voir ENCADRÉ sur Action Logement*) dont la vocation première est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi, notamment pour les jeunes ménages qui doivent faire face à un double obstacle en début de carrière professionnelle : les prix élevés des logements et les contrats précaires ou temporaires qui compliquent l'accès au logement. **L'accompagnement proposé par Action Logement est donc à la fois social et économique puisque le soutien apporté à la mobilité résidentielle facilite la mobilité professionnelle et le maintien d'un salarié dans son logement lui permet également d'éviter de perdre son emploi.** En 2016, près de 11 200 aides et logements furent attribués par Action Logement en Isère, ce qui représente près de 20 millions d'euros distribués sous forme de prêts et d'aides aux salariés.

LA PAROLE AUX ACTEURS

Valérie Ferez, délégation territoriale Isère Action Logement :

« Le groupe et l'ensemble de ses structures poursuivent un objectif commun : faciliter le logement pour favoriser l'emploi. Le constat est clair : la difficulté de trouver un logement est parfois un obstacle insurmontable pour ceux qui entrent dans l'emploi ou pour les salariés en mobilité ».

Patricia Dudonné, directrice de la SDH, représentant ABSISE :

« Avec un peu plus de recul le parc social a aussi une autre mission : atténuer un certain nombre de problématiques sociales comme le surendettement. C'est une contribution indirecte mais réelle dans les politiques sociales des territoires et dans les coûts de ces politiques (...) Nous avons vocation à être au service des territoires et à développer des innovations. De les passer du stade de l'idée au stade de la commercialisation ».

ENCADRÉ

Le groupe Action Logement



Le groupe Action Logement, anciennement appelé « 1% logement », est une organisation au service du logement des salariés dont **la vocation première est de « faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi »**, notamment pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiel et de carrière professionnelle.

Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC)¹, versée par toutes les entreprises du secteur privé (non agricole) d'au moins 20 salariés, pour conduire ses trois missions principales :

- **Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle**, en proposant des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement et donc à l'emploi (près de 20 millions d'euros distribués en Isère en 2016).
- **Construire et financer des logements sociaux et des logements intermédiaires**, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, d'évolutions de la société, et de mixité sociale (21 millions d'euros investis dans la production de logements locatifs en Isère en 2016).
- **Accompagner et financer les politiques publiques** d'amélioration de l'habitat privé, du renouvellement urbain et des politiques locales de l'habitat en lien avec des collectivités locales (1,2 milliard d'euros pour le financement de politiques publiques comme l'ANRU et l'Anah).

¹Cette contribution représente 0,45% de la masse salariale de l'année précédente, soit une contribution nette d'1,6 milliard d'euros en France en 2016. En Isère, cette contribution s'élève à 25 millions d'euros, auprès de 1 700 entreprises.

LA PAROLE AUX ACTEURS

Valérie Ferez, délégation territoriale Isère Action Logement :

« La contribution que versent annuellement les entreprises à Action Logement n'est donc pas une dépense mais un investissement ! C'est agir pour l'emploi, la cohésion sociale et le développement économique des territoires ».

L'habitat comme moteur économique des territoires : de multiples facettes

2.4 La mobilisation des ressources du territoire pour structurer une filière locale d'activité économique : l'exemple de la filière bois du Vercors

Les professionnels du logement jouent un rôle important dans l'évolution des modes de construction. De plus en plus engagés dans des démarches innovantes, responsables, économes et locales, ces acteurs rendent service au dynamisme économique des territoires par leurs choix dans le processus de construction et de réhabilitation. Par exemple, le choix d'utiliser des matériaux de construction en bois, issus d'une filière locale, aura un impact bénéfique pour l'économie d'un territoire. Cela permet d'investir et de créer des emplois localement tout en participant à la structuration d'une filière de construction ancrée sur le territoire. Pour autant, cet arbitrage bienfaiteur n'est pas toujours facile à faire. De nombreuses limites à la mobilisation d'une filière de construction locale peuvent être identifiées. Afin d'illustrer ce sujet, il sera question à la suite de cette partie d'étudier les contraintes et les opportunités que rencontre la filière bois du Vercors.



La Maison de l'intercommunalité à Villard-de-Lans

Source Communauté de Communes du Massif du Vercors

Construire en bois c'est possible...même lorsqu'il s'agit de construire des immeubles de grande hauteur, en témoigne le concours national lancé par ADIVBois qui promeut la construction de logements en bois. Mais encore faut-il faire appel à une filière de bois local. C'est en tout cas ce qu'essaye de promouvoir Guy Charron, conseiller communautaire du Massif du Vercors et Président de l'Association des communes forestières de l'Isère. Selon lui, la faisabilité de la construction en bois local est démontrée depuis plusieurs années, notamment dans le Vercors qui se positionne comme un territoire pilote pour la valorisation du bois local de construction. Entre 1996 et aujourd'hui, de nombreuses constructions en bois ont vu le jour sur le territoire : le centre de télétravail et la Maison de l'intercommunalité à Villard-de-Lans, la Bulle (bâtiment d'accueil et de restauration pour skieurs) et le Cairn (Centre culturel et sportif) à Lans-en-Vercors, etc.

L'habitat comme moteur économique des territoires : de multiples facettes

Toutes ces constructions témoignent de la capacité d'un territoire à mobiliser ses ressources locales pour structurer une filière d'activité économique. En ce sens, la construction bois est donc vectrice de dynamisme pour l'économie locale puisque chaque m³ de bois mis en œuvre dans un chantier permet de constituer toute une filière de métiers sur le territoire : exploitant forestier, scieur, charpentier, etc. Selon la Fédération Forêt Bois Rhône-Alpes (FIBRA), 465 m³ de bois mis en œuvre engendre un investissement d'environ 1 million d'euros et la création d'une dizaine d'emplois non-délocalisables sur un an. A cela s'ajoute la génération de 200 000 euros de cotisations sociales versées à l'Etat, qui seront ensuite réaffectés aux différents partenaires sociaux et dans l'économie locale. La contribution de la filière bois dans l'économie locale doit donc être prise de manière globale.

LA PAROLE AUX ACTEURS

Guy Charron, conseiller communautaire de la communauté de communes du Vercors et Président de l'Association des communes forestières de l'Isère :

« La construction bois est un vecteur pour la création d'emplois locaux. Selon la FIBRA, chaque m³ de bois local mis en œuvre dans un chantier fait travailler charpentier, scieur, exploitant forestier. C'est-à-dire que 1000 m³ de bois créent plus de 21 emplois non délocalisables en un an (...) De la même manière, 1 million d'euros engendre en moyenne la mise en œuvre de 465 m³ de bois et assure une dizaine d'emplois sur un an. A travers la construction bois, il s'agit de contribuer à une économie circulaire, plus durable et de structurer la filière bois dans les territoires où elle est porteuse d'emplois ».

Malgré tous les bénéfices que peut apporter la constitution d'une filière bois sur un territoire, il existe aujourd'hui encore peu de débouchés dans le secteur du logement. Plusieurs limites sont évoquées à ce sujet :

- **Le coût des matériaux de construction** est aujourd'hui encore trop élevé pour de nombreux acteurs du logement (entre 1 600 et 1 800 €/m² en construction bois contre 1 300 à 1 400 €/m² dans le conventionnel), notamment pour les bailleurs sociaux qui doivent encore trouver un modèle économique viable pour construire des logements en bois à un coût abordable. Cette problématique économique peut s'expliquer par l'organisation actuelle de la filière de la construction bois en France. Celle-ci n'est pas aussi bien structurée que l'industrie du bois des pays scandinaves par exemple, ce qui induit un différentiel de prix important entre le bois français et l'offre plus abordable en provenance du Nord et de l'Est de l'Europe.
- **Des difficultés d'approvisionnement** en matériaux de construction, en lien avec la faible structuration de la filière bois locale. La production ne permet pas toujours de faire face à la demande, malgré le potentiel important de la ressource forestière.
- **Des limites dans le savoir-faire des entreprises** et dans la mise en œuvre de la construction en bois. Les entreprises du bâtiment ne sont pas toujours suffisamment formées pour l'utilisation de matériaux en bois lors du processus constructif.
- **Des obstacles réglementaires et juridiques**, notamment dans les zones soumises à un risque sismique qui implique des contraintes supplémentaires et complexifie la construction de logements.

- **Des réticences politiques et culturelles** sur la construction en bois, relayées par des idées négatives autour du vieillissement du bois ou de ses défauts de sécurité face au risque incendie.
- **La promotion du bois local dans le cahier des charges d'un projet.** Il est possible d'intégrer une condition dans le Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) afin d'orienter la maîtrise d'œuvre vers l'utilisation de bois local. En Isère, il est possible de faire référence à la certification **Bois des Alpes**. Par ailleurs, l'association Bois des Alpes qui regroupe toute une diversité d'acteurs économiques de la filière bois peut intervenir en conseil sur l'écriture juridique du DCE.

Face à ces limites, des perspectives s'ouvrent malgré tout pour la filière bois en France, et notamment dans le Vercors. Il est possible de formuler plusieurs enjeux :

- **La structuration de la filière bois pour la rendre plus performante**, à la fois en termes d'approvisionnement, de qualité et de prix. Il s'agit d'augmenter les rendements afin de baisser les coûts de production, tout en favorisant la production et la consommation locale du bois de construction afin de réduire l'impact écologique du transport. L'idée directrice est de contribuer à une économie circulaire et plus durable pour les territoires, à travers la valorisation de la ressource en bois local. A noter que les collectivités locales peuvent faire le choix d'assumer la construction de leurs équipements en bois, afin de promouvoir la filière locale.
- **L'évolution des mentalités et des idées reçues sur la construction en bois.** Les techniques de construction sont de mieux en mieux maîtrisées et la construction en bois possède des caractéristiques énergétiques plus intéressantes que dans le conventionnel. Il est donc nécessaire de dépasser certaines idées reçues citées plus haut pour adopter une vision plus globale et systémique. Le choix de construire avec du bois local peut devenir un acte citoyen, pour la vitalité économique d'un territoire et un environnement sain.

CE QU'IL FAUT RETENIR

Les acteurs publics jouent un rôle majeur dans le domaine de l'habitat. A travers leurs actions, ils impactent fortement le tissu économique des territoires, et ceci de plusieurs manières :

- **En accompagnant la construction et la réhabilitation de logements à travers des aides financières (exemple, les aides à la pierre) et/ou des dispositifs spécifiques (exemple, la plateforme de rénovation thermique), les acteurs publics favorisent l'emploi local et impulsent une dynamique économique résidentielle bénéfique pour les territoires.**
- **En aidant directement les ménages avec des aides financières (Action Logement, bailleurs sociaux, etc.), la puissance publique favorise le maintien de l'emploi et l'augmentation du pouvoir d'achat, qui pourra par la suite être réinvesti dans l'économie locale.**
- **En favorisant les conditions pour la mise en place de filières locales, les acteurs publics contribuent à l'articulation des ressources naturelles et humaine d'un territoire et encouragent la production et la réhabilitation de logements (exemple de la filière bois du Vercors).**

L'HABITAT COMME MOTEUR ÉCONOMIQUE DES TERRITOIRES : DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT LOCAL QUI MISENT SUR UN DOUBLE LEVIER HABITAT/ÉCONOMIE

Afin d'illustrer cette approche globale de l'économie de l'habitat, deux exemples de démarche d'aménagements innovantes en Isère lient la dimension économique à l'habitat, afin d'apporter du dynamisme au territoire : l'éco-centre de Crolles et le programme de revitalisation du centre-bourg de Saint-Marcellin.

3.1 L'éco-centre de Crolles : un projet de logements emblématique, éthique et économique

Située au large de la vallée du Grésivaudan, la commune de Crolles regroupe près de 8 500 habitants pour environ le même nombre d'emplois. Très dynamique économiquement et marquée par la présence d'entreprises à la renommée mondiale, la commune doit aujourd'hui faire face à une forte demande en logements et rencontre quelques difficultés à loger les travailleurs sur son territoire.

Dans ce contexte, la commune réfléchit depuis plusieurs années à la construction d'un quartier durable afin d'étayer l'offre en logements et de la rapprocher de la zone d'emploi pour limiter les trajets domicile-travail et d'améliorer le cadre de vie des habitants. C'est sur une ancienne zone artisanale et commerciale que la commune initia en 2010 une réflexion sur la construction d'un Ecoquartier à vocation principale de logements, mais avec une zone mixte d'usage afin de permettre le développement d'une activité commerciale et économique en lien avec l'habitat. Au total sur l'ensemble du projet, il est prévu la construction de 400 logements, dont 35% de logements sociaux, avec la création de 30 à 40 emplois.

L'éco-centre de Crolles est la première étape de ce grand projet urbain. C'est une première pierre emblématique qui est née de la rencontre entre, d'une part la commune qui souhaitait investir ce secteur, et d'autre part un entrepreneur et un promoteur local. De cette association est né le projet de l'éco-centre, porté par la volonté de créer des lieux de vie de qualité dans un esprit de développement local et durable.

LA PAROLE AUX ACTEURS

Anne-Françoise Hyvard, première adjointe de Crolles chargée du quartier durable :

« C'est un projet comportant quelques particularités, qui étaient de le faire avec d'autres acteurs, dans un esprit de développement local et bio, dans un esprit aussi de créer des lieux de vie ».

Ce projet unique avait pour objectif de réunir, dans un bâtiment à haute performance énergétique, à la fois des activités artisanales, commerciales, de services et des logements (ordinaires et sociaux). Guidé par cette idée, l'éco-centre fut livré en deux phases successives : une première en 2012 avec la construction de 8 logements et de 5 commerces et locaux d'activité, une seconde en 2017 avec la construction de 12 logements sociaux par l'OPAC38.



L'éco-centre de Crolles

Source : ville de Crolles



LA PAROLE AUX ACTEURS

Anne-Françoise Hyvard, première adjointe de Crolles chargée du quartier durable :

« Qu'est-ce qu'il y a de spécifique dans ce projet ?
Le bois. C'est du bois de Belledonne [...] C'est un procédé constructif qui a permis de construire très rapidement avec [...] un fort potentiel énergétique et aussi une dimension commerce local, éthique, qui forme un lieu de vie ».



L'habitat comme moteur économique des territoires : des projets d'aménagement et de développement local qui misent sur un double levier habitat/économie

Les spécificités de ces projets portent à la fois sur :

- **La dimension architecturale du projet, sa qualité et sa performance énergétique.**
La filière bois de Belledonne s'est imposée dès l'origine du projet afin de réduire l'impact carbone et les dépenses énergétiques, de dynamiser les emplois locaux, mais aussi de marquer le projet par une identité architecturale. L'implantation et l'orientation du bâtiment ont également été réfléchies avec des principes bioclimatiques. Enfin, l'ensemble de ces mesures environnementales ont permis au projet de répondre aux normes « Bâtiment Basse Consommation », label BBC Effinergie, qui marque l'engagement de la commune en faveur de l'environnement.
- **La dimension du commerce local, de proximité.** Si la mixité d'usage dans les projets urbains (résidentiel et commercial) devient de plus en plus répandue, ce projet reste néanmoins spécifique dans le choix des commerces. En effet, l'éco-centre regroupe des commerces et des artisans partageant la même éthique et invitant à un mode de consommation local et plus responsable. Le projet compte par exemple aujourd'hui un supermarché Satoriz, une brasserie biologique ou encore le projet Ekeo qui propose des produits équitables et plus respectueux de l'environnement.
- **La dimension éthique.** En toile de fond de ce projet, la dimension éthique se retrouve au cœur de l'éco-centre. Dès le début, une charte a été mise en place entre toutes les parties prenantes du lieu afin de favoriser la consommation de produits locaux et biologiques, au sein d'un bâtiment économe en énergie. En somme, l'enjeu est d'inscrire ce lieu de vie dans une démarche exemplaire de transition énergétique.

Malgré quelques difficultés rencontrées, notamment en termes de conflit d'usage entre la fonction résidentielle et commerciale du lieu, ce projet rencontre un vif succès dans la commercialisation des logements et auprès de la population. Il devient un lieu de vie à part entière.

LA PAROLE AUX ACTEURS

Anne-Françoise Hyvard, première adjointe de Crolles chargée du quartier durable :

« Tout n'est pas parfait mais c'est un lieu qui a trouvé sa vie, ce qui était vraiment l'objectif. Midi et soir c'est plein, les gens viennent, il y a un supermarché Satoriz qui s'est installé qui fonctionne très bien. L'éco-quartier va se construire à proximité et ça va encore renforcer l'attractivité du site. En tout cas, c'est vraiment un lieu de vie. Par exemple la brasserie organise très souvent des soirées débats qui ont beaucoup de succès ».

3.2 Saint-Marcellin : un projet de revitalisation du centre-bourg à la croisée de l'habitat et du commerce

Située à mi-chemin entre Valence et Grenoble, la commune de Saint-Marcellin (8 500 habitants) est le centre-bourg du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté. Cette position de carrefour géographique, à la croisée de deux agglomérations régionales

et au cœur de son territoire intercommunal, a pendant longtemps favorisé l'attractivité de cette commune, qui s'imposa presque naturellement comme le principal pôle de vie de sa communauté de communes.

LA PAROLE AUX ACTEURS

Thierry Angelier, DGS de la commune de Saint-Marcellin :

« Il existe un vrai enjeu aujourd'hui, c'est d'essayer d'inverser la tendance sur la commune, en tout cas d'essayer de retrouver une dynamique différente et c'est clair qu'on repositionne le logement dans une de ses fonctions principales : celle de ramener des habitants dans la commune et de voir comment leur pouvoir d'achat peut s'exercer au plus près des commerces du centre-ville ».



La commune de Saint-Marcellin

Source : photothèque AURG

Malgré ces avantages stratégiques, la commune se retrouve aujourd'hui face à une triple réalité :

- **Une dévitalisation de l'activité commerciale** dans le centre-bourg qui se traduit par certains changements dans les habitudes de consommation, dans la « périphérisation » des activités commerciales et dans le changement des lieux de travail.
- **Une augmentation importante du nombre de logements vacants**, principalement dans les logements anciens du centre-ville (selon l'INSEE, il existe en 2014 environ 570 logements vacants sur l'ensemble de la commune), qui s'explique notamment par une obsolescence d'usage. C'est-à-dire que les bâtiments vieillissants ne correspondent plus toujours aux exigences de confort thermique ou aux attentes des habitants, qui les délaissent pour se rapprocher d'une offre plus conforme à leurs souhaits.
- **La paupérisation et la précarité énergétique d'une partie de la population du centre-ville** qui accède à des logements relativement bon marché dans le tissu ancien, malgré le prix élevé des charges et de l'entretien des logements.

Ces trois problématiques laissent apparaître une spirale négative qui révèle la force du lien entre les fonctions résidentielles et économiques d'un territoire : avec la perte de dynamisme démographique et la paupérisation d'une partie de la population, les commerces ont de plus en plus de mal à faire fonctionner leur activité. Inversement, la perte d'attractivité commerciale ne favorise pas l'attractivité du territoire et l'arrivée de nouvelles populations. Dès lors, l'enjeu pour la commune est d'inverser cette tendance et de retrouver un certain dynamisme par un double levier : économie et habitat.

Cette opportunité se présente à la commune de Saint-Marcellin avec **le lancement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) intitulé « programme expérimental pour la revitalisation des centres-bourgs »**. Proposée par le CGET, Commissariat Général à l'Égalité des Territoires, cette démarche vise à apporter des solutions face aux problématiques de dévitalisation des centres-bourgs des communes de moins de 10 000 habitants, à travers 3 volets :

- la redynamisation l'économie locale,
- l'amélioration du cadre de vie par une intervention spécifique sur l'habitat,
- l'accompagnement de la réflexion sur la transition écologique, notamment par le biais de la rénovation énergétique et de la densification de l'espace du bâti.

Ce programme « expérimental » est innovant à la fois dans sa façon de mobiliser et de mutualiser les aides publiques mais aussi et surtout par le co-portage proposé entre la commune et la communauté de communes.

'habitat comme moteur économique des territoires : des projets d'aménagement et de développement local qui misent sur un double levier habitat/économie

LA PAROLE AUX ACTEURS

Yésika Reveilhac, Direction Départementale des Territoires de l'Isère :

« Lancé par le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires, cet appel à projet est une démarche relativement innovante (...) à destination des villes de moins de 10 000 habitants pour réfléchir ensemble sur des solutions face aux problèmes de dévitalisation et de déprise des centres-villes, mais aussi pour apprendre à mobiliser et à mutualiser les aides. On a souvent reproché aux aides de l'État d'être trop ponctuelles, souvent isolées ou mal connues. À travers cet AMI, le but est vraiment d'orchestrer les aides de l'État afin d'accompagner au mieux les territoires dans l'obtention de ces aides et dans la mobilisation de l'ingénierie locale ».

Parmi les 54 lauréats de cet AMI, **la commune de Saint-Marcellin propose « une nouvelle histoire pour la commune et son territoire » à travers la mise en place d'un projet multiscale et multithématique.**

Il est d'abord multiscale puisque l'ambition du projet est d'abord de s'inscrire dans un territoire large, au-delà des limites communales. C'est-à-dire que si l'intervention de revitalisation du centre-bourg concerne en premier lieu la commune de Saint-Marcellin, la dynamique impulsée profite plus largement aux communes environnantes comme Chatte, Saint-Vérand et Saint-Sauveur, d'où l'importance de réunir la commune et l'intercommunalité autour de ce projet.

Le projet est également multithématique. C'est-à-dire qu'il concerne toutes les fonctions d'un territoire : travailler, accéder aux services, consommer, se déplacer, se divertir et bien sûr habiter. En matière d'habitat, la stratégie de la commune porte à la fois sur la requalification du parc privé, à travers les dispositifs mis en place par l'Anah, et le développement d'une offre immobilière nouvelle, attractive et adaptée à la demande de la population du territoire. Par exemple, l'enjeu aujourd'hui est de développer une offre en logements inexistante dans le centre-bourg, à destination d'une population sénior disposant de moyens financiers, tout en favorisant le maintien de jeunes ménages sur le territoire, par le développement d'une offre locative et en accession sociale. Il s'agit également de porter le regard au-delà de la question du logement et de travailler le tissu urbain dans son ensemble (l'offre en services, en équipement, en espaces publics, etc.) afin de le rendre plus attractif, notamment pour les jeunes ménages.

L'autre thématique importante dans ce projet est celle de l'activité économique et commerciale, dont l'objectif est de ramener l'activité commerciale dans le centre-bourg et de revitaliser cet espace. Pour cela, la commune se mobilise en rachetant des locaux commerciaux situés dans le centre-bourg pour acquérir la maîtrise de l'immobilier et proposer des prix de loyers attractifs facilitant l'installation de nouveaux commerçants. Le conseil municipal, à travers une modification du PLU, souhaite également interdire la mutation des commerces de pieds d'immeubles et proscrire le développement d'une offre commerciale en dehors de l'hyper centre. Ces dernières mesures, dans le but de renforcer et de concentrer l'offre commerciale dans le centre de la commune et de neutraliser les effets de concurrence entre les commerces du centre et ceux de la périphérie.

Ainsi, **ce projet de revitalisation du centre-bourg de la commune de Saint-Marcellin met une fois de plus en évidence le lien étroit entre l'habitat et la dimension économique du territoire.** La promotion et l'amélioration de l'offre résidentielle dans le centre-bourg entraîne la **revitalisation du tissu commercial.** Cet effet moteur, dans lequel l'habitat tire vers le haut toute une économie locale est d'autant plus vrai lorsque cette politique est accompagnée d'une réflexion plus large sur l'urbanisme, les équipements et les services aux habitants. C'est une offre globale qui s'inscrit dans la durée (20 ans), au service du dynamisme économique et de l'attractivité du territoire.

LA PAROLE AUX ACTEURS

Thierry Angelier, DGS de la commune de Saint-Marcellin :

« C'est un vrai projet multiscale et multi thématique, dans lequel l'habitat est un élément essentiel puisque sans habitants il n'y a pas de consommateurs. L'enjeu est donc bien de travailler la dimension de l'habitat pour favoriser la reprise des commerces du centre-ville de la commune de Saint-Marcellin ».

CONCLUSION

L'habitat est souvent abordé en termes de dépense ou de charge pour un territoire. Mais comme ce cahier thématique s'est attaché à le démontrer, **le logement, dans son approche globale, n'est pas une dépense mais un investissement qui participe à l'attractivité et au dynamisme économique des territoires.**

La **conduite des politiques locales de l'habitat** par les intercommunalités et l'implication directe d'acteurs locaux (bailleurs sociaux, Action Logement, entreprises) dans leur mise en œuvre représente un **effet levier considérable sur l'économie locale.** Par exemple, les dispositifs de soutien à la construction et/ou à la réhabilitation de logements favorisent l'emploi local et boostent les entreprises du secteur. Autre exemple, les aides au logement distribuées aux ménages élèvent le pouvoir d'achat de la population et encouragent potentiellement la revitalisation du tissu commercial de proximité.

Si le moteur économique d'un territoire est constitué avant tout par sa population et sa capacité à investir, il ne fait alors aucun doute que le logement et les politiques locales de l'habitat jouent un rôle essentiel dans ce dynamisme économique. Mais les questions qui se posent aujourd'hui par rapport à cela sont celles des moyens à mettre en place et de l'échelle d'intervention. **Quelles actions mettre en place et à quelle échelle agir pour constituer un système « redistributif » suffisamment fort qui redynamise l'économie locale ?**

En tout cas, l'approche ensemblière générée par la transition énergétique a conduit des communes à investir sur des projets locaux vertueux et multifonctionnels, qui rapprochent l'activité économique et commerciale au plus près de l'habitat (et réciproquement). Ces projets sont porteurs d'une nouvelle dynamique vertueuse et éthique, articulant la réponse aux besoins locaux en matière d'habitat et de commerces, tout en prenant appui sur la mobilisation des ressources naturelles et humaines locales.

CE QU'IL FAUT RETENIR

À travers la conduite de projets urbains, **les collectivités locales jouent un rôle important dans l'articulation de projets d'aménagement avec le tissu économique local.** Dans bien des cas, ces projets se traduisent par une mixité d'usage, à travers la rencontre de deux dimensions essentielles à la vie locale : **l'habitat et l'économie.**

Ces deux dimensions sont fortement liées l'une et l'autre, puisque **le développement de l'habitat permet d'inscrire des habitants sur un territoire, dont le pouvoir d'achat permet de faire fonctionner l'activité économique.** De l'autre côté, le tissu économique permet de ramener de l'animation et dynamise l'attractivité du territoire, ce qui favorise l'installation de nouvelles populations.



RENSEIGNEMENTS :

**Département de l'Isère
Service logement**

Annexe Dode 3
15-17 rue du commandant l'Herminier
38000 Grenoble
04 76 00 36 44 - www.isere.fr

**Direction Départementale des Territoires
Service Logement et Construction**

17 bd Joseph Vallier
38040 Grenoble
04 56 59 46 49 - www.isere.gouv.fr

