



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DE *Bourgogne*

QUEL AVENIR POUR LA BOURGOGNE DANS 20 ANS ?

**Contribution de l'USH de Bourgogne à la réflexion du
CESER**

Audition du 1^{er} juin 2012

Table des matières

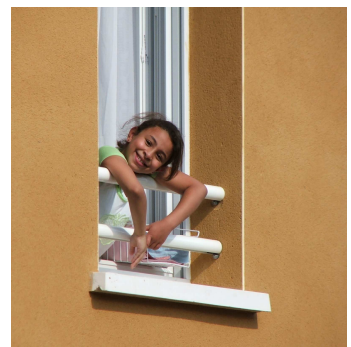
Eléments de présentation.....	3
Contribution des organismes de logement social en matière de prospective territoriale ...	5
SCENARIO n°1 : La Bourgogne au fil de l'eau, chronique d'un éclatement annoncé ? ..	15
SCENARIO N°2 : « La Bourgogne attractive et du bien vivre ensemble »	17
SCENARIO N°3 : La Bourgogne, terre d'éco-industrie et d'économie environnementale	21
CONCLUSION	22
Annexes	23
Annexe n°1	24
Annexe n°2.....	25

Éléments de présentation

L'Union Sociale pour l'Habitat de BOURGOGNE a vocation à rassembler l'ensemble des organismes HLM présents sur le territoire régional.

Association loi 1901, elle regroupe, quels que soient leurs statuts, 21 organismes, constructeurs, bailleurs ou financeurs, acteurs majeurs de la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat. Elle est membre de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), confédération nationale.

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



Opérateurs de l'habitat, les organismes Hlm,

- aménagent l'espace et créent de la valeur,
- concrétisent les objectifs de développement durable, en neuf comme en rénovation,
- diversifient et adaptent l'offre aux populations, en locatif et en accession sociale sécurisée à la propriété,
- favorisent la vie à domicile des personnes âgées et handicapées,
- développent l'emploi et concourent au dynamisme économique de la région.



Une large majorité (80%) des français les reconnaît comme des acteurs incontournables de la cohésion sociale puisqu'elle estime « qu'il n'y a pas assez de logements sociaux en France » (baromètre d'image 2011 de l'USH).

Les organismes Hlm de Bourgogne,

- **gèrent plus de 100 000 logements**
- **logent près de 14% de la population régionale**
- **génèrent annuellement plus de 300 M€ de travaux.**

Les principaux enjeux du mouvement HLM en Bourgogne :

- La réhabilitation du parc
- Le développement d'une offre accessible à tous et adaptée aux nouveaux usages
- Le développement des services et la gestion de proximité
- La requalification des quartiers populaires
- Le financement du logement social
- Le dialogue avec les collectivités territoriales et avec l'Etat.

Contribution des organismes de logement social en matière de prospective territoriale

Les organismes de logement social de Bourgogne réunis au sein de l'USH de Bourgogne ont accepté la suggestion du Président de sa Section prospective d'entrer dans la réflexion initiée par le CESER de Bourgogne.

Cette démarche offre à tous les bailleurs sociaux l'opportunité de s'inscrire dans un mouvement régional tout en respectant les trajectoires de chacun. Cette réflexion permettra, d'affirmer la place du logement social dans le devenir de la région, d'exprimer nos enjeux qui tous concernent des questions essentielles de société en Bourgogne. Par la suite, nous en déduisons des lignes de réflexion et d'action à faire valoir auprès des collectivités locales des quatre départements.

L'USHB défend le modèle français de logement social dit « généraliste » c'est-à-dire ouvert à la diversité de la population, dans une perspective de mixité sociale et de solidarité, et non pas limité au logement des seules familles les plus en difficulté (ce qui se fait dans d'autres pays européens, la Grande-Bretagne, par exemple). A partir du logement social peut se construire un parcours résidentiel.

Cette contribution reflète notre spécificité d'organismes dotés d'une mission d'intérêt général :

- Interlocuteurs de la puissance publique pour la mise en œuvre des politiques de développement durable et de cohésion sociale.
- Intervenants dans la durée auprès des collectivités territoriales.
- Participants au développement économique et notamment au développement local sur les moyens et longs termes.
- Capables de co-construire la ville et ses quartiers, l'aménagement des territoires
- Capables de mettre en œuvre avec les autres acteurs des processus de « gestion urbaine de proximité ».

Le logement social est une réalité toujours pertinente.

Il a un rôle essentiel, non seulement pour loger les plus défavorisés, mais aussi « les entrants », jeunes actifs arrivant dans la région, ou prenant leur autonomie, arrivants d'autres régions ou d'autres pays, retraités, ...

Les organismes Hlm construisent tout aussi bien et souvent mieux que les autres promoteurs. La qualité de leurs constructions n'a rien à envier aujourd'hui à celle de la promotion privée, car, qu'ils soient bailleurs ou promoteurs de l'accession sociale à la propriété, les organismes gèrent ou sécurisent l'accession dans la longue durée.

Le logement social répond aux besoins de logement des familles mais surtout à leur épanouissement ; il est un moyen de développement territorial, non délocalisable ; il participe à la lutte contre l'émission des gaz à effet de serre et contribue à alléger la facture énergétique des ménages et la facture environnementale.

.....Mais le logement social doit accomplir un effort d'adaptation.

Des efforts sont nécessaires pour conserver notre positionnement économique, en particulier en Bourgogne où les marchés sont équilibrés et même, dans beaucoup de territoires détendus. Nous ne devons pas être un simple choix par défaut mais une véritable alternative à d'autres solutions en matière de logement

Si l'Etat semble avoir perdu sa capacité d'agir sur le logement social, les collectivités territoriales y restent au contraire très attachées.

Elles savent qu'elles ne peuvent pas tout, mais « elles ne veulent pas baisser les bras pour autant » et s'impliquent aux côtés des organismes Hlm. L'élaboration des politiques locales de l'habitat (Plans Locaux de l'Habitat ou Plans départementaux de l'Habitat) ouvre des perspectives de plus en plus concrètes pour les organismes et les collectivités sont aujourd'hui des partenaires privilégiés.

Le fait urbain s'impose.

Ce mouvement constaté à l'échelle de la planète trouve sa traduction en Bourgogne, et la part prise par le logement social pour aider les villes à atteindre leur taille critique, est indéniable. Toutefois la capacité des organismes Hlm à aider dans la lutte contre la désertification rurale est espérée par les collectivités territoriales.

Le « fait régional » existe peu.

La Bourgogne apparaît comme une région partagée par plusieurs mouvements centrifuges (qui cachent souvent eux-mêmes des fractionnements infra-départementaux, notamment en Saône et Loire écartelée entre plusieurs bassins). Les tropismes parisien et lyonnais écartèlent de même la région. Bien que de portée moins forte, la coopération entre Dijon et Besançon renforcée par l'ouverture du TGV Rhin/Rhône ajoute un nouveau facteur d'éclatement.

Le travail de réflexion collective est insuffisant.

Il se traduit par un faible travail de partenariat, une difficulté à associer, par exemple, les partenaires des CCI, d'où une certaine déconnexion entre politique du logement et politique économique. L'absence de pilotage est souvent constatée. Toutefois, le **développement de l'intercommunalité** et la création d'entités politiques qui peuvent être fortes, dotent certains territoires des capacités à organiser la réflexion collective (SCOT, PLH...).

Le logement social en Bourgogne a un passé prestigieuxmais le patrimoine vieillit.

Historiquement, les habitations à bon marché ont accompagné le développement des territoires industriels¹. Les évolutions consécutives à la mondialisation de nos économies ont, d'une part conduit à relocaliser l'activité industrielle dans d'autres territoires, et d'autre part largement fait évoluer notre système productif national.

Le logement social a connu une période faste en logeant les ouvriers ; aujourd'hui il doit s'adapter et suivre les mutations sociétales.

Il se révèle peu adapté aux conditions de vie modernes, aux usages actuels du logement ; il suit difficilement l'évolution de la population. Les zones de forte concentration de logements sociaux apparaissent souvent mal localisées par rapport aux nouvelles zones de développement. La désertification de nombreuses zones rurales se traduit par de la vacance importante.

La réhabilitation s'impose. Il faut consacrer de lourds moyens à la modernisation d'une grande partie du patrimoine Hlm, à son adaptation à de nouveaux publics (la plupart des bailleurs ont, par exemple, entrepris d'importants travaux pour équiper leurs immeubles d'ascenseurs) et aux nouveaux usages du logement : famille recomposées ; NTIC². C'est un enjeu majeur.

La démolition - importante compte tenu du vieillissement du patrimoine et nécessaire pour rééquilibrer l'offre et la demande - doit souvent être préférée et accompagnée de constructions neuves, adaptées aux nouveaux modes de vie (par exemple l'habitat intermédiaire....).

Des programmes de **constructions nouvelles** se mettent en place.

Ils sont importants sur le Grand Dijon et indispensables dans toute la région. Ils dépendent de la capacité des bailleurs à réunir des financements, à mobiliser des fonds propres et obtenir des agréments de l'Etat³. Au-delà de la réponse apportée au développement régional, la construction neuve est nécessaire pour faire face à la croissance démographique, quand elle existe comme à Dijon ou à Sens, ou aux conséquences de la décohabitation dans les zones un peu moins tendues, ou simplement au remplacement d'opérations de démolition quand elles doivent se faire.

Il s'agit alors de proposer :

- Des constructions plus attractives (cellules logements et leur environnement proche). A cet égard, le modèle de la tour pourrait dans certains lieux être réinterrogé car il libère des espaces verts et évite promiscuité et vis-à-vis. Le modèle de l'habitat intermédiaire est actuellement valorisé notamment en milieu urbain : c'est une alternative à l'habitat individuel de plain-pied, « modèle rêvé ».
- Un habitat qui valorise la qualité de vie (taille, situation, configuration...) associé à la volonté de trouver des processus de construction moins coûteux en développant la semi-industrialisation ou la préfabrication en atelier.
- Une urbanisation créatrice de lien social.

¹ L'annexe n°2 présente les origines du logement social et la naissance des habitations à bon marché en Bourgogne (Patrick Kamoun).

² NTIC : nouvelle technologie de l'information et de la communication.

³ L'agrément de l'opération par l'Etat permet de conventionner les logements qui ainsi ouvrent droit à l'APL mais aussi d'accéder à des conditions de financement privilégiées.

Ce triple objectif peut être ainsi résumé : « Aujourd'hui notre métier c'est de construire, durablement, mais aussi de créer du lien social... ce n'est plus de construire puis gérer, mais d'assurer une qualité de vie ».

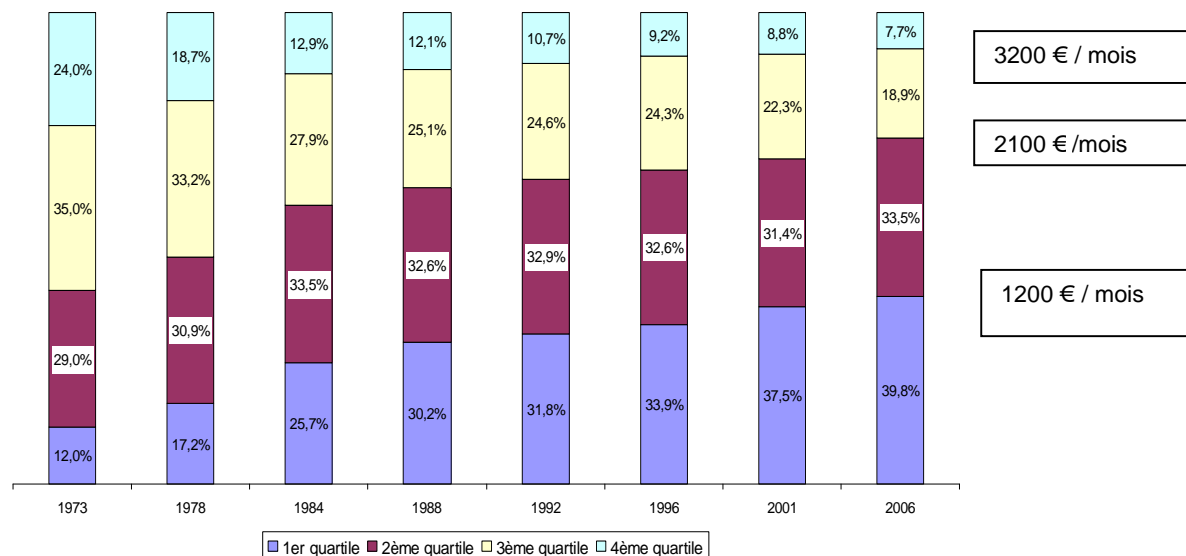
Le logement social est confronté aux changements profonds de notre société.

La population des locataires n'est pas homogène et regroupe des « catégories » ayant chacune leurs cycles, leurs besoins, leurs attentes : les étudiants, les jeunes travailleurs, les retraités, les salariés aux ressources modestes, les « travailleurs pauvres », les chômeurs : toutes ces catégories qui alimentent l'économie résidentielle et sont demandeuses d'une adaptation de l'offre aux « nouveaux usages », sont consommatrices de services diversifiés.

De nouveaux rapports au monde du travail se sont installés. Le travail est moins pérenne, plus souvent partiel. Au-delà de la précarité à laquelle elle se trouve confrontée, la population nouvellement accueillie dans le logement Hlm dispose de ressources plus faibles que par le passé.

En 2009, 67% des ménages présents dans le parc HLM de Bourgogne avaient un revenu inférieur à 60% des plafonds PLUS⁴ et ce taux s'élevait même à 74% pour les emménagés récents (présents depuis moins de 3 ans dans leur logement) – Source : Enquête OPS 2009.

Répartition des ménages en HLM par quartile de revenu : évolution entre 1973 et 2006



Source : INSEE (enquêtes Logement 1973 à 2006, étudiants exclus à partir de 1992).

⁴ A titre d'exemple, l'équivalent en revenu net mensuel pour le plafond PLUS correspondant à trois personnes, ou une personne seule avec une personne à charge, ou un jeune ménage sans personne à charge, s'élève à 2 887€. Les plafonds HLM sont détaillés dans l'annexe n°1.

Lecture : en 2006, 39,8% des locataires Hlm ont un revenu inférieur à 1 200 euros, le premier quartile. Par définition, 25% de l'ensemble des ménages ont un revenu inférieur à ce montant. En 1973, seuls 12% des locataires Hlm avaient un revenu inférieur au 1^{er} quartile.

L'accession sociale à la propriété (c'est-à-dire une accession sécurisée par l'opérateur Hlm qui l'accompagne de garanties spécifiques⁵) est elle aussi plus difficile, limitant par là même le rythme des remises en location, les parcours résidentiels et la diversification des statuts d'occupation dans les quartiers.

Le vieillissement de la population des locataires du parc du logement social est inéluctable.

Le « papy-boom » commencé avec l'arrivée à l'âge de 60/65 ans des « baby-boomers » va se prolonger une vingtaine d'années. L'absence de mobilité entraîne forcément un vieillissement sur place des locataires.

Si ce mouvement est susceptible de renforcer la paupérisation (moins de pouvoir d'achat par rapport à la population active), il contribue aussi à stabiliser une population de locataires dont on peut anticiper les nouveaux besoins au fur et à mesure qu'ils s'expriment.

Parmi ces nouveaux besoins figurent notamment l'aide à la mobilité et l'adaptation des logements occupés (sanitaires, ascenseurs, ...). S'il s'agit souvent de répondre simplement à la demande quand elle s'exprime (ce qui n'exige qu'un budget d'intervention au coup par coup), il convient désormais d'anticiper le mouvement.

Il faut dans le même temps imaginer ce que sera le logement senior de demain. Faut-il dédier des immeubles déjà construits ? Mais comment les transformer ? Faut-il imaginer des lotissements seniors ? La capacité des bailleurs à mettre en place des services en nouant des partenariats avec d'autres professionnels (de santé ; associatifs ...) pour cette population est présente dans la réflexion. L'insertion de cet habitat senior dans la ville à proximité des services est une composante essentielle.

Le mouvement du logement social se trouve ainsi confronté à une triple nécessité :

- **Sociale : s'adapter aux nouvelles formes de vie, aux nouveaux usages du logement**
- **Environnementale : s'adapter aux nouvelles exigences énergétiques pour maîtriser le montant des charges mais aussi par exemple le traitement des déchets**
- **Economique : réduire les coûts et imaginer un nouveau modèle économique.**

De manière contrastée, en fonction des territoires, certains parcs de logements sociaux peuvent être confrontés à la **problématique de la vacance**. Celle-ci devient parfois la

⁵ Garanties de relogement ; de rachat ; contre la perte de valeur à la revente.

préoccupation principale. Dans les territoires en déclin, la décroissance de l'emploi accélère le risque de la vacance.

La solution ne peut pas venir des seuls bailleurs sociaux, mais au contraire trouver sa résolution dans une politique de développement économique régional. Toutefois, dans la mesure où cette situation est susceptible de peser gravement sur leur équilibre elle les oblige à inventer un nouveau rapport avec les « prospects », locataires ; clients ; à mettre en place des procédures de marketing immobilier (publicité, parrainage, journées portes ouvertes...); des procédures de mesure de la satisfaction ; à anticiper les parcours résidentiels des locataires ; à spécialiser des agents (chargés de clientèle, prospecteur-placiers...) et ainsi être très proches de leurs locataires et clients.

Après avoir été attiré le locataire doit être conservé. La nécessité de veiller à la propreté, la sécurité des immeubles, d'une part, d'anticiper le parcours résidentiel du locataire, d'autre part, devient une règle de gestion. La mise en place d'équipes de proximité peut y répondre.

Quand des opérations de restructuration urbaine se mettent en place, il revient aux bailleurs sociaux d'en tirer les conséquences, de les accompagner, d'en faire profiter leurs locataires. En témoigne : la réalisation du tram dans l'agglomération de Dijon ; ou la volonté des villes d'introduire de la mixité (donc du logement social) dans les secteurs historiques à haute valeur patrimoniale et dans les quartiers dits « résidentiels », ou encore le contournement sud d'Auxerre ou le projet urbain de Chalon-sur-Saône.

Si le mouvement Hlm est conscient des mouvements centrifuges infra régionaux et infra départementaux, il continue à espérer un destin commun.

Celui-ci s'exprime par exemple par la vitalité de l'USH de Bourgogne qui a créé l'AREHA EST, association dédiée à la gestion des fichiers partagés de la demande locative sociale dont l'activité s'étend à la Franche Comté.

Les bailleurs sociaux sont conscients de la nécessité de **renforcer leurs « capacités collectives d'ingénierie »**. Chacun cherche des solutions, pour lutter contre la vacance, pour adapter les logements aux personnes âgées, pour proposer de nouvelles formes de colocation, assurer la maîtrise de la gestion de proximité. Il pourrait être imaginé d'inventer des réponses communes. Ce pourrait être une nouvelle mission de l'USHB. La prise en compte des réflexions nationales sur ce thème pourrait y être facilitée (par exemple celles d'« habitat 2022 ») ; l'échange de pratiques et l'examen des innovations entreprises dans d'autres régions en seraient favorisés (par exemple l'apprentissage du métier de syndic...)

Revaloriser l'image du logement social et lutter contre la stigmatisation.

Le logement social souffre d'un déficit d'image excessif et injustifié. Des réflexions et des actions fortes doivent être conduites. De communication notamment : « Il faut tout faire pour que l'on ait envie de venir habiter en logement HLM et non y vivre par défaut. »

Viser la qualité esthétique

L'attractivité passe par la qualité esthétique que ne néglige pas les organismes Hlm. Être dans tous les quartiers, « y compris les beaux quartiers » implique un effort sur la qualité de la construction. « Il faut construire les plus beaux immeubles, les plus beaux logements ».

Inventer le logement du 21^e siècle

Des **recherches** sont en cours afin d'adapter le logement aux nouveaux usages, et aux nouvelles populations. On ne peut plus construire comme dans les années 60. Il faut imaginer puis générer le logement social du 21^{ème} siècle :

- Qui combine de nouvelles offres de produits,
- Qui permette en même temps la solidarité du collectif et l'épanouissement individuel
- Agrandissement de la cellule du logement (le « T+ » de l'OPAC Saône-et-Loire) et organisation d'une nouvelle répartition des surfaces, création de nouveaux espaces.
- Construction du logement « durable et connecté ».
- Retrouver une « qualité d'usage » des logements.
- Trouver des astuces de conception, pour faire évoluer les logements, solliciter l'inventivité des architectes... .
- Modifier et restructurer les parties communes.
- ... en diminuant le coût du logement

Des logements plus diversifiés doivent être proposés afin que chaque locataire trouve un produit adapté à ses besoins, à son mode de vie.

Des logements associés à des services.

Au-delà du logement, c'est un ensemble de services (à inventer, dans leur contenu et dans leur mode de gestion) qu'il est nécessaire de mettre en place autour du logement social.

Un rapprochement avec des chercheurs ou des équipes de recherche pourrait déboucher sur une plateforme commune de recherche et d'expérimentation.

Un master de management de l'habitat public a été initié avec Sciences Po Lyon.

Un cluster pourrait être mis en place pour développer cette réflexion.

L'opportunité existe d'utiliser les **nouveaux modes de construction durable de logements** L'usage des matériaux régionaux (bois, chanvre....) peut se développer.

Il reste des efforts à faire pour diminuer le **prix des constructions** et donc le « prix de sortie du logement » et son loyer, sans diminuer la qualité du logement ni sa superficie. L'objectif vise à rendre les loyers compatibles avec les nouveaux moyens de vie des locataires « en faisant voler en éclats les verrous de la production ».

...Mais aussi par l'assouplissement des normes réglementaires et des règles des marchés publics.

Le logement social ne se résume pas au logement, il offre également un **cadre et une qualité de vie reposant sur du lien social**. Quelle que soit la réponse à la question de savoir si cela relève de la responsabilité des bailleurs sociaux ou des collectivités territoriales, un dialogue avec les collectivités est nécessaire pour apprécier les limites de l'intervention de chacun.

En réalisant de grosses opérations dans les années 70/80 et en accomplissant aujourd'hui un nécessaire « **travail de dentelle** », le logement social a su démontrer sa **capacité d'adaptation**,

- Pour reconquérir son propre patrimoine, morceau par morceau ;
- Pour construire de toutes petites opérations ;
- Pour intervenir en centre-ville sur du patrimoine privé dégradé (Nevers) ou du patrimoine prestigieux dans un objectif de mixité sociale (opération du 65 rue Victor Hugo à Dijon).

Le logement étudiant doit générer une réflexion particulière. Si la région semble répondre aux besoins en termes de résidences universitaires, **le logement de la « communauté universitaire »** reste la condition d'attraction des étudiants, des enseignants et des chercheurs dans un marché universitaire international, très concurrentiel. La colocation voulue comme modèle est probablement une réponse partielle à cette demande. Le loft n'apparaît pas être une réponse appropriée.

D'une manière plus générale le **logement pour les jeunes** mérite une réponse adaptée. Le foyer des jeunes travailleurs est un modèle qui doit encore évoluer mais le modèle de substitution reste à inventer. Si le logement social est celui qui permet d'accueillir les « entrants », en l'occurrence, les « entrants dans la vie », il doit générer de nouvelles réponses pour ce public spécifique.

Il nous faut travailler tout à la fois à l'émergence de produits nouveaux, mais aussi en inventer les modes de gestion. Il conviendrait, par exemple, de banaliser les baux d'une durée de 6 mois pour le logement des jeunes.

Le mouvement Hlm, en Bourgogne comme ailleurs, est sensible aux menaces qui pèsent sur son devenir.

En matière de financement d'abord : « Moins de subventions, moins de PLAI⁶, moins d'agrèments....mais plus de TVA... ». En 2012, la subvention par logement PLAI est de 7 500 € à 9 000 € selon les zones (contre 8 000 € à 9 500 € en 2010). Quant à celle correspondant au PLUS elle est désormais symbolique.

Si les financements de l'ANRU ont été bénéfiques et ont permis de grandes opérations de restructuration, la perspective d'un ANRU 2 n'est pas vraiment inscrite.

Les collectivités territoriales ont de faibles moyens d'intervention financière, qui pourraient se tarir encore. Les financements européens sont exceptionnels.

Cette diminution potentielle des apports financiers a des conséquences imaginables.

L'absence d'instruments de régulation, apportées notamment par les contributions financières publiques, laisserait se développer l'inégalité entre les territoires. Seuls les territoires gagnants le resteraient.

La diminution des capacités d'intervention des bailleurs sociaux les rendrait moins aptes à répondre aux nouvelles demandes.

La diminution des aides conduirait à un renchérissement des logements et donc des loyers et des charges.

Face à ces enjeux et à ces menaces, le mouvement du logement social de Bourgogne espère des changements :

- Un nouveau mode de financement du logement social et la réapparition, sous une forme ou sous une autre, de l'aide à la pierre,
- L'émergence d'intercommunalités fortes reposant sur des compétences mieux définies et des pouvoirs politiques plus forts,
- La possibilité de nouer des partenariats notamment avec les partenaires économiques, les chefs d'entreprises, les responsables des CCI,
- La mise en commun de moyens, pour générer un schéma cohérent, qui prenne en charge les données démographiques, économiques, et qui réfléchisse à des formes urbaines nouvelles,
- L'émergence d'un nouveau modèle qui combine les avantages du logement individuel et ceux du collectif », qui réinvente la fonctionnalité des logements, et permette de développer un « nouvel art de vivre »,
- La création d'une tension sur le logement par un rééquilibrage de l'offre et de la demande,

⁶ PLAI : prêt locatif Aidé d'intégration qui s'adresse à des publics très modestes et nécessite un agrément de l'opération donnant droit à une subvention. PLUS : prêt locatif à usage social.

- La lutte contre la vacance qui pourrait avoir pour effet de spécialiser et d'adapter des opérations de logement afin de constituer des « niches » : extension de maisons de retraite, appartements pour étudiants en colocation, gîtes pour le tourisme, etc.,
- La mixité sociale enfin réussie.

L'interpellation du CESER offre aux organismes de Bourgogne l'opportunité d'inscrire leurs enjeux dans une réflexion régionale.

Les annexes qui suivent décrivent ce que pourraient être leurs contributions au développement régional de la Bourgogne pour chacun des scénarios imaginés par le CESER.

SCENARIO n°1 : La Bourgogne au fil de l'eau, chronique d'un éclatement annoncé ?

Dans ce scénario, les politiques nationales restent sur les tendances actuelles et l'institution régionale s'avère impuissante à engager une stratégie forte. Les différents territoires de la région jouent chacun pour eux : c'est la chronique d'un éclatement régional annoncé : l'Yonne avec l'Île de France, Mâcon avec Lyon, Dijon avec Besançon, etc.

Les organismes Hlm se trouvent confrontés à la poursuite et à l'aggravation de leurs difficultés actuelles : désengagement financier de l'Etat, faiblesse des aides financières au logement social en provenance des collectivités locales, vieillissement des locataires, montée de la vacance, etc. ; ils doivent trouver dans leurs propres ressources et les partenariats de proximité les solutions aux difficultés auxquelles ils sont confrontés.

1.1 Pour faire face à tous les enjeux auxquels il est confronté, le logement social doit **trouver des ressources propres** :

- il faudra faire des progrès de productivité et augmenter la rentabilité, notamment en poursuivant le développement d'autres activités que le seul logement social (aménagements, lotissements, prestations de services aux collectivités locales ...) concurrentielles avec le privé et donc ne pas loger seulement les plus modestes et les plus pauvres. En d'autres termes, il faudra diversifier le modèle et faire des offres novatrices : faire revenir le commerce de proximité, créer des mini-crèches, ...

Mais les organismes s'interrogent : en auront-ils la capacité ?

- Dans les zones détendues où la vacance est significative, il faut chercher à vendre c'est-à-dire trouver des candidats à l'accession et les aider à se solvabiliser. Si les bailleurs sociaux ne maîtrisent pas complètement l'ingénierie de la vente, de la recherche de financements, de la gestion des copropriétés ; ils peuvent s'appuyer sur les coopératives Hlm et les SACICAP, autres « familles » du mouvement Hlm en développement des groupements de type GIE ou autres.

1.2 L'Etat se désengageant, il convient alors de **faire bouger les lignes** et d'assouplir les réglementations qui brident le logement social. Mais il faudrait aussi que la Région s'engage dans une **stratégie régionale d'aménagement du territoire et de soutien à l'habitat social**.

1.3 On entretient le **patrimoine**, on recherche à faire comme on peut des économies d'énergie, on renégocie les contrats d'entretien et de maintenance, **on construit peu**.

1.4 On abandonne l'**espace rural**, on abandonne une partie du parc que l'on transfère aux intercommunalités d'appartenance ; on se concentre sur les villes.

1.5 On adapte les logements aux personnes âgées

1.6 On essaie d'apporter de la mixité dans les opérations nouvelles : accédants, locataires, activités économiques, ...

1.7 On accentue le travail sur la sécurité. Il existe déjà des dispositifs de type « correspondants de nuit » dont les bailleurs sont co-financeurs ; cela répond à une attente forte des locataires. En outre, plusieurs organismes mettent en place des « médiateurs » ou encore « bricoleurs » pour de petites interventions : sécurité incendie, sécurité électrique, gaz, etc. On maintient ou accentue ces dispositifs et, dans les réhabilitations ou la construction neuve, on veille, par exemple, à ce que les espaces publics soient toujours sous la vue des résidents.

1.8 On s'organise pour bénéficier des retombées de la polarisation vers les régions voisines et pour **favoriser le renforcement des pôles urbains.**

1.9 « le Grand Dijon est la locomotive régionale »

« L'Yonne accepte de ne plus tourner le dos à la région parisienne »

« La Nièvre peut être la quatrième couronne de Paris »

« Mâcon est incontestablement dans la couronne de Lyon »

SCENARIO N°2 : « La Bourgogne attractive et du bien vivre ensemble »

Ce scénario se situe dans la perspective d'une stratégie, partagée par tous les acteurs de la région, de développer l'attractivité de la Bourgogne, tant à l'égard de nouveaux résidents, que de nouvelles activités. La question que doivent se poser les organismes HLM est d'examiner comment le logement social peut, pour sa part, contribuer à cette stratégie régionale d'attractivité.

Accueil résidentiel

2.1 Dans ce scénario, on fait le pari que **l'économie résidentielle (ou présenteielle) sera créatrice d'activités et d'emplois nouveaux.**

Les résidents génèrent eux-mêmes de l'activité et sont des unités de consommation. L'attraction des entreprises n'est plus la seule priorité.

Les facteurs d'attractivité résidentiels sont divers : les services, les équipements culturels, le paysage, Et tout ce qui concourt à une « douceur de vivre » qui fera la spécificité de la Bourgogne.

Il s'agit donc pour les organismes HLM à la fois de développer une offre de logements sociaux susceptible d'attirer de résidents nouveaux, mais également d'accompagner les acteurs de cette économie résidentielle dans le développement du modèle.

En matière de public cible, il s'agit d'attirer de nouveaux entrants dans le logement social mais aussi nouveaux entrants dans la région, dont les revenus sont un peu supérieurs à la moyenne des revenus dans la région.

Le collectif doit être mis au service de la stratégie d'attractivité résidentielle

Jouer la carte de l'économie résidentielle suppose la recherche de synergies et de partenariats afin de viser cet objectif commun. Sans le concours de l'ensemble des acteurs (entreprises, collectivités, promoteurs, monde du bâtiment, associations...) cette stratégie ne pourra pas prendre racine. Ce scénario suppose que les acteurs du territoire soient fédérés autour de cette « douceur de vivre bourguignonne » afin que chacun mette en avant les atouts de la région pour jouer collectif.

2.2 On joue à fond la **proximité avec les régions voisines, en particulier l'Île de France et la région lyonnaise**, considérées non plus comme une menace, mais comme un atout. « Plutôt que de subir l'attractivité de la région parisienne, mieux vaut être à l'initiative et s'organiser pour attirer des nouveaux résidents à revenus supérieurs à la moyenne ». On incite donc des habitants, actifs ou jeunes retraités, de ces régions à venir résider en Bourgogne, en développant une offre de logements sociaux attractive. Car l'attractivité peut jouer en dehors du bassin d'emploi ; ainsi à Nevers, une opération de construction de 75 logements a-t-elle attiré 25 ménages originaires du département du Cher, voisin, mais peu éloigné. La gamme de produits du logement social (du PLAI au PLS) peut permettre de proposer l'accueil de

ménages à revenus plus élevés. Il peut être vécu positivement et utilisé comme moteur de croissance.

2.3 Le logement social peut être lui-même attractif et adapté pour des populations actives nouvelles. Une réflexion sur l'attractivité résidentielle s'impose. Une **prospection collective** est organisée **en direction des clientèles des régions lyonnaise et parisiennes**, en offrant de résider dans de meilleures conditions et selon de bons rapports qualité prix. On peut notamment prospecter des professions intellectuelles, actives en télétravail.

2.4 Le fait urbain s'impose.

C'est dans les villes et les bourgs principaux de 2 000 à 3 000 habitants qu'il convient de développer une offre de logement attractive.

« Le logement social doit aider les villes à atteindre leur taille critique, et renoncer à la dispersion dans les zones rurales ».

« Les nouveaux venus de la région parisienne ou de la région lyonnaise ont des exigences de qualité de vie et de services urbains ».

Une attention particulière doit être portée à des localisations accessibles selon différents modes de transports.

2.5 Nous ne pouvons rester insensible au fait que le logement social reste l'un des acteurs en capacité d'éviter la désertification des campagnes, et il qu'il est nécessaire d'inventer pour cela un modèle nouveau. Nous sommes conscients du fait que l'attractivité de la Bourgogne dépend en grande partie de la qualité de ses paysages ruraux et de la vie rurale.

2.6 Le maillage territorial permettra de créer une vie faite de « courtes distances » : la proximité des services dans les bourgs ruraux génèrera satisfaction en matière de cadre de vie. Ces services, également implantés sur les territoires seront pourvus par l'ensemble des opérateurs du logement et acteurs des territoires.

2.7 On s'efforce, en partenariat avec les collectivités locales, d'assurer une **bonne insertion de l'habitat HLM dans la vie des quartiers**, en particulier dans la vie culturelle avec les acteurs de la société civile.

« Aujourd'hui le métier c'est de construire, durablement, mais aussi de créer du lien social, ce n'est plus de construire puis gérer, mais d'assurer une qualité de vie ».

2.8 On vise la qualité esthétique.

Pour renforcer l'attractivité. Le logement social doit être dans tous les quartiers, « y compris les beaux quartiers », ce qui implique un effort sur la qualité de la construction. « Il faut avoir les plus beaux immeubles, les plus beaux logements ».

2.9 Des **recherches** par expérimentation et tâtonnements **pour adapter le logement aux nouveaux usages et aux « nouvelles niches » de population sont entreprises.**

Il faut imaginer puis générer le logement social du 21ème siècle : agrandissement de la cellule du logement ; le logement doit être « durable et connecté » ; « il faut réévaluer la qualité d'usage », « trouver des astuces de conception, pour faire évoluer les logements, solliciter l'inventivité des architectes... », . Nouvelles répartition des surfaces entre les pièces, modification des parties communes, diversification de l'offre, pour que chaque locataire trouve un produit adapté à ses comportements et à ses besoins. L'équipement des logements en haut débit pour favoriser le télétravail est une option envisagée.

Un rapprochement avec des chercheurs ou des équipes de recherche pourrait déboucher sur une plateforme commune de recherche et d'expérimentation (un cluster ?). Les liens avec l'Université et les écoles sont développés à l'image du master de management de l'habitat public initié avec sciences po Lyon.

2.10 Des ateliers d'artistes ou autres locaux pour professionnels de la culture sont offerts par les organismes HLM.

2.11 Les populations préparant leur retraite deviennent une cible.

Le logement social peut facilement reconverter certain de ses logements vers cette fonction résidentielle. Il faut « offrir de l'habitat intermédiaire en ville avec petits jardins ». Mieux vaut souvent la reconstruction que la réhabilitation. Les organismes, en partenariat avec des promoteurs privés, se lancent dans l'aménagement de lotissements pour personnes âgées avec des services adaptés.

2.12 Le logement étudiant est l'objet d'une réflexion particulière,

La région semble couvrir ses besoins en termes de résidences universitaires, mais **le logement de la « communauté universitaire »** est aussi la condition d'attraction des étudiants, des enseignants et des chercheurs, dans un marché international très concurrentiel. Développer avec le CROUS le logement étudiant dans le logement classique reste une option. La colocation voulue comme modèle est probablement une réponse partielle à cette demande.

2.13 Le logement social est en capacité de **répondre à toute nouvelle implantation d'entreprises** pour fournir aux nouveaux habitants d'où qu'ils viennent, les conditions d'accueil leur permettant de postuler aux nouveaux emplois.

2.14 Les logements vacants pourraient accueillir **des sans-logis**

Mais cela nécessite de vrais moyens d'accompagnement dans la durée car il ne s'agit pas de transformer certaines cages d'escaliers ou immeubles en CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale). De plus, l'insertion des ménages en difficultés nécessite un environnement choisi de manière à ne pas, par le relogement, renforcer l'exclusion sociale.

Tourisme.

2.15 On s'organise pour **accueillir le « tourisme de passage »**

Transformation de certains logements du parc en gites, chambre d'hôtes, développement d'une offre à la journée, en réseau sur le territoire régional ... Le tourisme des seniors est peut être une opportunité à étudier. Le mouvement Hlm ne peut pas tout mais, pourvu qu'il y ait une initiative publique, il peut apporter sa contribution, ses demandes et ses réponses (l'exemple d'un DESS tourisme développé avec Sciences Po Lyon est à explorer).

2.16 Les bailleurs sociaux sont acteurs de l'offre touristique.

Dès lors qu'une autorité publique déclencherait le mouvement de valorisation des atouts culturels, touristiques, de patrimoine, les organismes pourront suivre et participer aux initiatives culturelles.

Exemple : la reconquête de l'immobilier de centre-ville dégradé mais de grande qualité patrimoniale, peut permettre une reconquête de la ville, une densification, un élargissement de la gamme des produits, une mise en valeur des vieux quartiers.

2.17 Logement des travailleurs des activités de services résidentiels

En se développant, l'économie résidentielle générera des emplois de services et le logement social en logera les employés.

2.18 Le développement de l'économie résidentielle pourra générer un accroissement du télétravail de nouveaux résidents issus des régions Ile-de-France et Rhône-Alpes (ou d'autres régions concentrant d'importants centres de décisions). Cette possibilité sera renforcée par le développement d'un maillage plus fin de la desserte ferroviaire. Les collectivités et organismes Hlm pourront s'associer pour créer des centres de télétravail en milieu rural afin de limiter l'exclusion et de renforcer le lien social.

SCENARIO N°3 : La Bourgogne, terre d'éco-industrie et d'économie environnementale

Les acteurs du logement social s'interrogent sur la singularité et la force du créneau représenté par le développement durable. Ils constatent que la région Bourgogne n'est pas la seule à être en capacité de faire des efforts en cette matière et craignent une relative banalisation de cette image de marque.

3.1. Les nouveaux modes de construction durables de logements à partir de matériaux régionaux (bois, chanvre....) sont développés.

La filière bois est activée.

Le mouvement Hlm développe ses partenariats avec **Bourgogne Bâtiment Durable et la Région** et tire systématiquement partie des avancées dans ce domaine en optimisant l'effet réseau.

Un nouveau modèle économique du logement social est mis en place.

La logique de développement est respectueuse de l'environnement : on construit principalement dans les pôles urbains desservis par des modes de transports qui facilitent l'inter-modalité : le développement est durable, soutenable et écologique. Ailleurs, ils dépendent de la capacité des bailleurs à mobiliser des financements dans le cadre des politiques locales de l'habitat conçues sur les territoires. Le développement de nouveaux logements est nécessaire pour faire face à la croissance démographique, quand elle existe comme à Dijon ou à Sens, ou en conséquence de l'évolution des besoins (décohabitations, démolitions).

3.2. En matière de réhabilitation des quartiers HLM, **la démolition** (parfois nécessaire compte tenu de l'obsolescence de certains patrimoines et en vue de rééquilibrer offre et demande) est préférée à la **construction neuve**, en cherchant des formules adaptées aux nouveaux modes de vie (habitat intermédiaire).

3.3. L'association d'organismes Hlm et de promoteurs privés **permet de développer une compétence régionale en matière d'éco-quartiers**, vitrines des éco-innovations bourguignonnes alliant habitat très performant, mixité sociale, transports doux, vie culturelle, jardins partagés, ...

Regarder ailleurs en Europe permet de tirer parti des expériences réussies telle Fribourg il y a quelques années, mais aussi eco-Vikki à Helsinki, Malmö au Danemark, BedZed dans la banlieue de Londres Les retours d'expériences européennes sont analysés afin d'apprendre des erreurs de nos voisins, l'objectif étant d'être très performant et innovant.

3.4. On adapte le logement social aux nouvelles normes énergétiques pour maîtriser le montant des charges. On recherche la performance environnementale.

On met en œuvre les aides de l'Europe, de l'Etat, de l'ADEME et des collectivités territoriales.

On optimise la valorisation des certificats d'économie d'énergie et on recherche des financements éco-innovants.

Les solutions collectives sont souvent préférées aux solutions individuelles.

3.5. ... et à celles du traitement des déchets.

Une pédagogie est mise en place à destination des locataires en lien avec les associations spécialisées.

Au-delà des pratiques vertueuses, on réfléchit collectivement à des solutions en matière de réduction des déchets et de circuits-courts, tant en matière de construction que de consommation.

Le développement de ces champs est porteur de développement économique.

3.6. L'éco construction suppose la **formation des maîtres d'œuvre** (Cf. le guide Eco-Habitat) et des artisans du bâtiment en lien avec la Région et Bourgogne Bâtiment Durable et les organisations professionnelles (fédérations du bâtiment, architectes ; CAUE ...).

On construit et aménage de l'habitat **en partenariat avec les centres de formation pour loger les jeunes qui viennent y travailler.**

3.7. L'économie environnementale s'accompagne d'un urbanisme se prêtant aux **mobilités douces**. C'est pourquoi il convient de penser habitat et transports collectifs. La ville des courtes distances sera recherchée et des solutions innovantes seront développées (voitures en libre-partage, « pédibus » de ramassage scolaire, points d'arrêt de covoiturage et mise en réseau des co-voitureurs, etc.).

*
* *

CONCLUSION

Le mouvement Hlm de Bourgogne suggère une stratégie régionale combinant les scénarios 2 et 3 qui intègre leur réflexion sur le positionnement présent et à venir du logement social.

Annexes

Annexe
n°1

PLAFONDS DE RESSOURCES 2012

PLUS Revenu fiscal de référence de 2010				
CATEGORIE DE MENAGE	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions	Equivalences en revenus nets mensuels
Une personne seule	22 334 €	22 334 €	19 417 €	1 798 €
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages.	33 378 €	33 378 €	25 930 €	2 401 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	43 756 €	40 124 €	31 183 €	2 887 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	52 242 €	48 061 €	37 645 €	3 486 €
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	62 157 €	56 895 €	44 284 €	4 100 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	69 943 €	64 024 €	49 908 €	4 621 €
Par personne supplémentaire	7 792 €	7 134 €	5 567 €	515 €
PLAI Revenu fiscal de référence de 2010				
CATEGORIE DE MENAGE	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions	Equivalences en revenus nets mensuels
Une personne seule	12 285 €	12 285 €	10 678 €	989 €
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages.	20 028 €	20 028 €	15 559 €	1 441 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	26 254 €	24 073 €	18 709 €	1 732 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	28 736 €	26 434 €	20 818 €	1 928 €
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	34 184 €	31 294 €	24 357 €	2 255 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	38 469 €	35 214 €	27 450 €	2 542 €
Par personne supplémentaire	4 286 €	3 923 €	3 061 €	283 €
PLS Revenu fiscal de référence 2010				
CATEGORIE DE MENAGE	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions	Equivalences en revenus nets mensuels
Une personne seule	29 034 €	29 034 €	25 242 €	2 337 €
Deux personnes sans personne à charge sauf jeune ménage.	43 391 €	43 391 €	33 709 €	3 121 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	56 883 €	52 161 €	40 538 €	3 754 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	67 915 €	62 479 €	48 939 €	4 531 €
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	80 804 €	73 964 €	57 569 €	5 330 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	90 026 €	83 231 €	64 880 €	6 007 €
Par personne supplémentaire	10 130 €	9 274 €	7 237 €	670 €
Source : USH / EF - Avril 2012				

Annexe n°2

BOURGOGNE

Les origines du logement social en Bourgogne
Patrick KAMOUN

Le logement social est né de la révolution industrielle dans des villes bien peu préparées à l'arrivée massive de populations ouvrières.

L'industrie a prospéré très tôt en Bourgogne. A la fin du XVIII^e siècle, à Montbard, en Côte d'Or, le très célèbre naturaliste Georges-Louis Leclerc, comte de Buffon, est aussi un maître réputé des Forges. Son usine modèle occupe 300 ouvriers. C'est sans doute là que sont nées les premières habitations ouvrières de Bourgogne. Construite en 1768, l'usine qui produit 450 tonnes de fer par an, réunit sur le même site les unités de production, les habitations ouvrières et la maison du maître. Chaque maison abrite quatre logements, deux à l'étage desservis par un escalier extérieur et deux au rez-de-chaussée. Chaque famille dispose alors d'un potager à l'arrière de la maison.



Montbard - Les Cités ouvrières. Grand Bazar éditeur.

Au XIX^e siècle, la Saône et Loire connaît un développement industriel considérable. On y trouve notamment des exploitations de charbon à Monceau les Mines, Blanzay ou à La Machine, de la sidérurgie au Creusot, de la céramique à Ecuisses ou des forges à Gueugnon.

Au Creusot, les Etablissement Schneider font leurs premières armes sur la construction de casernes d'ouvriers. Le modèle est très austère et les logements d'une ou deux pièces, peu avenants.



Le bâtiment des Mécaniciens, est long de 103 m et haut de 12m80. Il regroupe 128 logements sur quatre niveaux. Si la solution est peu coûteuse, elle développe une trop forte concentration d'ouvriers. Le système de la caserne est abandonné en 1845.

A partir de 1847, la famille Schneider s'oriente vers deux directions : le logement locatif en maison individuelle mais surtout l'accession sociale à la propriété.

En locatif, deux cités vont être montrée comme des modèles, La cité de la Villedieu primée lors de l'exposition de 1867, et plus tard la cité Saint Eugène.

La cité de la Villedieu (1865)



Au Creusot, la cité de la Villedieu est bâtie en 1865. Elle est composée de 85 logements. Ce sont des maisons individuelles de deux pièces sur un seul niveau avec cuisine en appentis ; toutes sont rigoureusement identiques avec la même position dans des parcelles d'égale superficie.



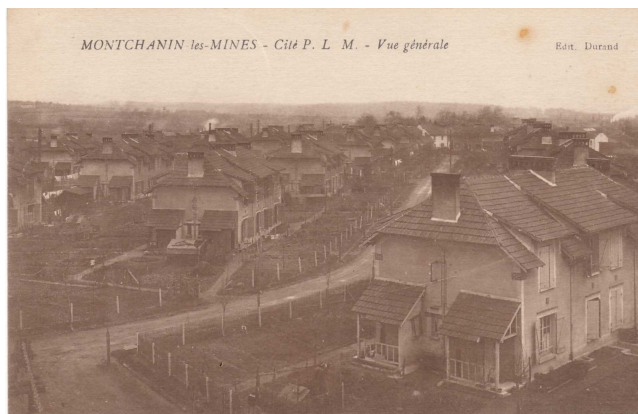
Illustration : Le Creusot - Hôtel Dieu et Cité Saint Eugène (habitations ouvrières). Edition Ch. Martel, collection du photo club. La cité Saint Eugène est bâtie en 1875 sur le même modèle que la cité de Villedieu. Elle est composée de 159 logements. La cité ouvrière Saint Eugène est construite en deux étapes. De 1875 à 1878 cent vingt maisons monofamiliales (logements à deux pièces, 58 m2 avec dépendances en appentis) sont édifiées, complétées en 1908 par quarante nouveaux logements d'ouvriers à trois pièces de 69 m2.

Mais l'idéal est la maison individuelle, propriété de l'ouvrier, qui doit permettre le développement de la vie familiale, avec un jardin potager dont la fonction première de complément alimentaire n'est pas à négliger. Mais il s'agit aussi d'occuper le père aux mille activités du jardin pour l'éloigner du cabaret où le guettent le poison vert et les réunions syndicales.

C'est l'usine qui vend aux ouvriers les terrains à bâtir. L'épargne est favorisée et dès 1850, les établissements Schneider incitent les ouvriers à la construction de leur logement avec des crédits à taux très avantageux. La hauteur, l'alignement des maisons, les trottoirs, les règles d'hygiène et de salubrité sont imposées par l'entreprise à laquelle les plans doivent être préalablement soumis.

Au Creusot, la cité ouvrière de **La Combe des mineurs** a été construite vers 1826 à l'initiative de Manby et Wilson, propriétaires entre 1826 et 1833 des Forges mines et fonderies du Creusot. Le développement industriel de la ville entraîne déjà une forte augmentation de la population : de 1300 habitants vers 1826 à 3100 vers 1830. Construite pour les personnels anglais de la nouvelle forge, la cité de la Combe des mineurs reproduit un modèle d'habitations ouvrières du Pays de Galles. Dans les 41 logements sont logés environ 230 habitants. Sauvée de la destruction par l'écomusée et grâce à la municipalité du Creusot qui en permet le rachat, l'ancienne cité ouvrière est alors inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et réhabilitée par l'OPAC Saône-et-Loire.

A Montchanin, la cité ouvrière des Pisés date de 1861. Construite par la Société des Houillères de Montchanin, elle est reprise par les établissements Schneider en 1869 (en 1999, suite à l'effondrement d'un bâtiment, l'OPAC Saône et Loire l'a reconstruit à l'identique). Quelques années plus tard, en 1874-76, les Etablissement Schneider bâtissent la Cité Nouvelle composée de 32 logements ouvriers et de deux logements de contremaître. Elle est dotée d'un fournil et d'une buanderie. Sur les hauteurs de Montchanin, une dernière cité patronale composée de dix bâtiments de quatre logements alignés, sera bâtie en 1929 par la Grande Tuilerie de Bourgogne : la cité du Château d'Eau.



A Montchanin, on trouve également, une cité de cheminots de la ligne de chemin de fer du PLM. [Montchanin les Mines - Cité PLM - Vue générale. Ed. Durand.](#)

À **Montceau-les-Mines**, les cités construites par la Compagnie des Mines sont situées à proximité des puits d'extraction. Les premiers logements datent de 1834. En 1860, au Bois du Verne sont adoptées les maisons à deux ou quatre logements sur deux niveaux. La cité loge les mineurs mais également les cadres et employés de la Mine. Elle possède son église et ses écoles. Pendant et après la Grande Guerre, la Compagnie continue de bâtir des cités, comme la Saule et La Lande pour répondre à un afflux de mineurs du Nord et d'immigrés polonais dans les années Folles. De nouveaux modes de construction apparaissent, tel le béton armé préfabriqué (1917).

A **Euisses**, l'Usine de céramique Perrusson & Desfontaines au lieu-dit la Neuvième Ecluse, est spécialisée dans la production de tuiles mécaniques. L'usine fabrique aussi des céramiques architecturales et des statues. De 40 ouvriers en 1860, elle passe à 300 au début du XXe siècle. Au lieu-dit la Rompey, les établissements Perrusson & Desfontaines réalisent la construction d'une cité ouvrière entre 1885 et 1900 de treize bâtiments, soit vingt-huit logements. En 1899, une boulangerie épicerie coopérative est créée. Cette cité présentait l'originalité d'exposer aux visiteurs les produits céramiques de l'entreprise. Les murs de ces bâtiments sont constitués de tuiles en gros œuvre enduites. Les toits à longs pans, sont couverts de tuiles mécaniques. Les pans visibles depuis le canal et la voie ferrée sont en tuiles mécaniques glaçurées polychromes. Les bâtiments de la période 1885-1900, à deux logements, sont composés de caves, d'un rez-de-chaussée et d'un étage de comble.



[Euisses - Quartier de la Cité. Marchand éditeur.](#)

En 1888, **Gueugnon** comptait 2500 habitants. Plus du quart de la population travaille aux Forges. Créées en 1724 par le Marquis de la Tour Maubourg, puis reprises et modernisées à



partir de 1845 par la famille Championnet, les Forges de Gueugnon sont à l'origine du dynamisme économique de la ville.



Gueugnon, Maisons ouvrières rue de la Villeneuve. B.F éditeurs Chalons sur Saône.

Dans la Nièvre, le logement ouvrier est né à Imphy qui devient très vite un producteur important de rails de chemin de fer. La production atteint 9.000 tonnes d'acier en 1878, fabrication abandonnée un peu plus tard au profit de produits plus spéciaux : pièces moulées et forgées, tôles, pelles, bèches, socs de charrue, sabres de cavalerie et surtout ressorts à lames dont Imphy est en 1900 le premier producteur français. En 1888, le Directeur Général de la Société est Henri FAYOL, célèbre pour ses travaux sur l'organisation, l'un des inventeurs français du « management » : "prévoir, organiser, commander, coordonner, contrôler" et dont les méthodes, très prisées aux Etats-Unis, seront réimportées en France après la guerre de 39-45 par des consultants américains.

Et pourtant, à Imphy, le logement ouvrier est encore la Caserne où s'entassent dans de petits logements sans le moindre confort, les familles ouvrières.



Imphy - Une cité ouvrière. Edition spéciale NG.

A Premery, l'usine métallurgique, dite forge de la Moquerie, permet également de développer l'habitat ouvrier.



Premery - Route de Nevers et cité ouvrière. EDSA n°933. Edition Satin, photo ed. t. Clamecy. Sépia.

Enfin, dans l'Yonne, le logement social est né du développement prodigieux des chemins de fer avec la création, à Migennes d'un véritable carrefour ferroviaire, idéalement situé à égale distance de Dijon et de Paris pour permettre l'échange des locomotives à vapeur.

Laroche-Migennes - Les jardins de la cité. Ed. H. Hamelin. Voy 1909.

Laroche-Migennes - La Cité Japonaise. Ed. Toulot - ND Phot n°7. Voy.

Laroche-Migennes - La Cité, une rue. Toulot éd. Auxerre, ND Phot n°14. Voy 1907. Le bâtiment d'une société coopérative du PLM est visible (pancarte)

1 Naissance des Habitations à Bon Marché

La première société d'Habitation à Bon Marché née en Bourgogne est une société coopérative fondée en 1904. Plus que centenaire, elle est née à Dijon et porte bien son nom : « La Bourguignonne ». A Migennes, il faut attendre 1913 pour la création d'une autre société coopérative, « La Maison pour Tous » pour favoriser l'accès à la propriété des cheminots. La Société d'HBM de l'arrondissement de Chalon-sur-Saône est née en 1914.

- La Société de Crédit Immobilier de Nevers a fait ses premières armes dans les années Folles. Ci-dessous, un petit programme situé rue Pierre Premier à Nevers.



L'Office Départemental de la Nièvre est né en 1920. Le premier véritable programme de construction à Nevers ne sera lancé qu'en 1949 : ce sera la Cité Parc.



Il sera suivi de près par l'Office de Saône-et-Loire, créée en 1923. Après la seconde guerre mondiale, ce dernier s'investit dans la reconstruction et intègre les Offices municipaux de Chalon sur Saône et de la Communauté Creusot Montceau.

L'office de Dijon est né en 1926. L'OPH 21, l'Office de Côte d'Or, l'Office Public d'Auxerre et l'OPH de Macon, sont nés dans la mouvance de la loi Loucheur de 1928.

Au niveau départemental, l'article 19 de la loi oblige dans les départements où il n'y avait pas d'organismes d'HBM, à la **création d'un Office départemental**.

SCIC HABITAT BOURGOGNE CHAMPAGNE est créée en 1930 à l'initiative des militaires pour loger les sous-officiers, à la suite du retour à Dijon en 1930, d'une garnison importante jusqu'alors sur le Rhin.

Les organismes d'HBM deviennent alors les acteurs incontournables de la production de logements aidés, en locatif comme en accession.

LOGIVIE a été créée en 1958, à l'initiative de la Société KLEBER-COLOMBES pour loger ses salariés, de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) et de l'Union Patronale de la Nièvre.



Réalisation par l'Office d'Habitations à Bon Marché d'Auxerre d'un programme de 142 habitations à bon marché dans le quartier des Boussicats.