



« L'HABITAT RURAL EN BOURGOGNE »

RAPPORT

présenté par

Maddy GUY

COMMISSION N°4

Relations européennes et internationales, habitat, culture
sports et loisirs, santé et politiques sociales

SEANCE PLENIERE DU 17 OCTOBRE 2007

SOMMAIRE

REMERCIEMENTS AUX PERSONNES AUDITIONNEES	4
COMMISSION N°4.....	5
LISTE DES ABREVIATIONS.....	6
INTRODUCTION	7
1. UNE TYPOLOGIE DES TERRITOIRES RURAUX	8
1.1. RURAL A FRAGILITES STRUCTURELLES AVEC FAIBLE DYNAMIQUE DU LOCATIF	8
1.2. RURAL OUVRIER A HABITAT LOCATIF SIGNIFICATIF	9
1.3. RURAL OUVRIER A DYNAMIQUE RECENTE DE L'HABITAT LOCATIF	9
1.4. PETITES VILLES OUVRIERES	10
1.5. RURAL TRADITIONNEL ATTRACTIF	10
1.6. RURAL TOURISTIQUE.....	11
1.7. PERIURBAIN	11
2. LE LOGEMENT : UN CADRE LEGISLATIF RENOVE	12
2.1. EVOLUTIONS LEGISLATIVES RECENTES	12
2.1.1. Loi n° 2003-710 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (1 ^{er} août 2003).....	12
2.1.2. Loi n° 2005-32 de programmation pour la cohésion sociale (18 janvier 2005).....	12
2.1.3. Pacte national pour le logement et loi n° 2006-872 portant engagement national pour le logement (13 juillet 2006).....	13
2.1.4. Loi n° 2007-290 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (5 mars 2007).....	14
2.2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX COLLECTIVITES TERRITORIALES	15
2.2.1. Les interventions foncières.....	15
2.2.2. Les interventions en faveur de la construction.....	15
2.2.3. Les politiques d'aide au logement.....	16
3. L'HABITAT RURAL EN BOURGOGNE	17
3.1. CARACTERISTIQUES DE L'ESPACE RURAL BOURGUIGNON	17
3.1.1. Une région au profil rural encore très marqué.....	17
3.1.2. Un espace qui perd du terrain	17
3.1.3. Une croissance démographique qui profite aux bassins de vie périurbains	17
3.1.4. Un vieillissement des zones rurales isolées.....	19
3.1.5. L'enclavement de certains bassins de vie	19
3.2. LE LOGEMENT RURAL EN BOURGOGNE	21
3.2.1. Caractéristiques du logement rural bourguignon.....	21
3.2.2. Des situations socio-économiques difficiles.....	28
3.2.3. La vulnérabilité énergétique	30
4. LES ACTIONS EN FAVEUR DE L'HABITAT RURAL EN BOURGOGNE	33
4.1. LES ACTIONS DE LA REGION EN FAVEUR DU LOGEMENT RURAL	33
4.1.1. Les opérations « Cœurs de villages » et « Cœurs de villages plus ».....	33
4.1.2. Le dispositif « Villages avenir ».....	36
4.1.3. Le dispositif « Etude d'urbanisme ».....	37
4.2. LES ACTIONS DES DEPARTEMENTS EN FAVEUR DU LOGEMENT RURAL	37
4.2.1. Le Conseil général de Côte-d'Or.....	37
4.2.2. Le Conseil général de la Nièvre.....	38
4.2.3. Le Conseil général de Saône-et-Loire.....	40
4.2.4. Le Conseil général de l'Yonne	41
4.3. LES SERVICES DEPARTEMENTAUX DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (SDAP)	41
4.4. LES CONSEILS D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT (CAUE).....	42
4.5. LE RESEAU HABITAT & DEVELOPPEMENT	43
4.6. LE MOUVEMENT PACT ARIM.....	44
5. CONCLUSION	46
BIBLIOGRAPHIE	47
TABLE DES ILLUSTRATIONS	49

Le Président

Dossier suivi par : Daniel DECAUX
Tél : 03 80 44 34 35 92
Fax : 03 80 44 35 70
E.mail : ddecaux@cr-bourgogne.fr



Dijon, le 13 avril 2007
Réf. : LB/DD1304

Monsieur le Président,

L'habitat en milieu rural est une préoccupation constante de notre assemblée depuis le début du mandat.

En effet, après avoir prolongé l'opération « cœur de village » et développé « cœur de village plus », le Conseil régional de Bourgogne envisage de lancer un nouveau dispositif baptisé « village d'avenir ».

Dans cette optique, je saisis officiellement votre assemblée d'une demande d'avis concernant l'habitat en milieu rural en Bourgogne : état des lieux et propositions pour l'avenir.

Vous remerciant par avance de la prise en charge de cette étude, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma considération distinguée.

Bien cordialement -

François PATRIAT

Pour le Président du Conseil Régional
Le Directeur Général des Services

 **Didier PARIS**

Monsieur François BERTHELON
Président du CESR de Bourgogne

REMERCIEMENTS

AUX PERSONNES AUDITIONNEES

Bernard BEROS, ancien directeur du Foyer dijonnais.

Emmanuel BOUET, Directeur de l'Union sociale pour l'habitat de Bourgogne.

Laurent BRESSON, Délégué départemental de l'ANAH Côte-d'Or.

Michel BROYER, Directeur de l'Union régionale Pact Arim Bourgogne.

Christine CHARTON, Adjointe au chef de service « Etudes et diffusion » de l'INSEE Bourgogne.

Jean-Michel DRUGEON, Chargé de missions d'Habitat & Développement de la Nièvre.

Marie-Hélène FRUGET, Responsable de la cellule logement du Conseil général de Côte-d'Or.

Jacques GARNIER, Directeur du CAUE de Saône-et-Loire.

Geneviève GAUDIN, Directrice d'Habitat et Développement Bourgogne Sud.

Jean-Michel MAROUZE, Architecte des bâtiments de France.

Jean-Patrick MASSON, Président d'Alterre Bourgogne.

Aline PRETOT, Conseil général de la Côte-d'Or.

Christophe SIRUGUE, Président du Conseil général de Saône-et-Loire.

Serge TRAVAGLY, Adjoint au délégué départemental de l'ANAH Côte-d'Or.

Sophie VALDENNAIRE-RATTO, Directrice « Aménagement du territoire et habitat » du Conseil régional de Bourgogne.

Jean-Pierre VUILLEMOT, Chef du service « Habitat, ville, agglomération » de la Direction régionale de l'équipement de Bourgogne.

COMMISSION N°4

Relations européennes et internationales, habitat, culture,
sports et loisirs, santé et politiques sociales

Présidente :

Kheira BOUZIANE, représentante des associations de locataires

Vice-présidents :

Jacques LOURY, représentant du comité régional CGT

Guy TOURDIAS, représentant des organisations syndicales d'artisans

Secrétaire :

Nelly HOLLINGER, représentante du secteur caritatif

Membres :

Charles BARRIERE, représentant des professions libérales de santé

Jean-Louis BILLET, représentant de l'union régionale des syndicats FO

Pierre BODINEAU, représentant du Centre régional d'études et d'actions
sur les handicaps et les inadaptations

Alain DUROUX, représentant de l'union régionale des syndicats CFDT

Vincent GUICHARD, représentant des organismes culturels (patrimoine)

Maddy GUY, représentante de l'Union sociale pour l'habitat de Bourgogne

Claude KAROUBI, représentant des organismes culturels (culture vivante)

Michel MARTIN, représentant des organismes mutualistes

Michel MORINEAU, représentant des associations de jeunesse et d'éducation populaire

Jean-Pierre PAPET, représentant du comité régional olympique et sportif

Jocelyne WROBEL, représentante de l'URIOPSS

Membres associés :

Carmen HAZARD, représentante des associations de consommateurs

Gilles DENOSJEAN, de l'union régionale des syndicats FO

Jacky DUPAQUIER, représentant de l'union régionale CFTC

Noël GILIBERT, représentant de l'union régionale des associations familiales,
CODERPA, FNAR, ADMR

Christophe MONOT, du centre régional des jeunes agriculteurs

Gérard MOTTET, personnalité qualifiée

Cabinet

Christophe LEFEVRE, assistant d'études

Marie-Claude LEONARD, assistante

LISTE DES ABREVIATIONS

ABF	Architecte des bâtiments de France
ADAH	Aide départementale à l'amélioration de l'habitat
ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
CAUE	Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
CGCT	Code général des collectivités territoriales
COS	Coefficient d'occupation des sols
DIACT	Délégation interministérielle à l'aménagement et à la compétitivité des territoires
ENL	Engagement national pour le logement
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunale
FAAD	Fonds départementaux d'aide aux accédants en difficulté
FSL	Fonds de solidarité logement
HPE	Haute performance énergétique
HQE	Haute qualité environnementale
MOUS	Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
OPAH-RR	OPAH de revitalisation rurale
OPAH-RU	OPAH de renouvellement urbain
PALULOS	Prime à l'amélioration de logements à usage locatif et à occupation sociale
PCS	Plan de cohésion sociale
PDALPD	Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
PIG	Programme d'intérêt général
PLAI	Prêt locatif aide d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLI	Prêt locatif intermédiaire
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUS	Prêt locatif à usage social
PNAEE	Programme national d'amélioration de l'efficacité énergétique
PNRU	Programme national de rénovation urbaine
PTZ	Prêt à taux zéro
PUCA	Plan urbanisme construction architecture
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SDAP	Service départemental de l'architecture et du patrimoine
SLS	Supplément de loyer de solidarité
SRU	Solidarité et renouvellement urbain
TFPB	Taxe foncière sur les propriétés bâties
TLE	Taxe locale d'équipement
ZUS	Zone urbaine sensible

INTRODUCTION

Une saisine du Conseil régional de Bourgogne

Dotée de plus de 857 000 logements, dont 105 000 qualifiés d'habitats sociaux, la Bourgogne dispose d'un parc d'immeubles locatifs important. La région est cependant confrontée, d'un côté à un manque de logements locatifs à la campagne ou aux abords des villes, de l'autre à l'existence, dans les petites communes, d'un patrimoine ancien qui pourrait être réhabilité. C'est la raison pour laquelle le Conseil régional de Bourgogne a lancé en 1999 l'opération « Cœurs de villages » à l'attention des communes de moins de 3 500 habitants.

L'objectif de « Cœurs de villages » était d'apporter un soutien à la création de logements locatifs dans des bâtiments antérieurs à 1948, au centre des villages, pour y maintenir la population d'origine et attirer de nouveaux habitants. La Région entendait ainsi contribuer au développement de la vie sociale dans les villages et soutenir l'activité des commerces de proximité, ainsi que des artisans et PME du bâtiment et des travaux publics. Elle participait aussi à l'amélioration du cadre de vie de ces communes par la mise en valeur d'espaces publics et la mise en place éventuelle d'un fonds « façades ».

En 2004, **le Conseil régional a amplifié cette opération en lançant « Cœurs de villages plus »**, qui renforce l'aide régionale au logement social et l'incitation financière à l'aménagement de locaux commerciaux, artisanaux et au ravalement de façades des particuliers. « Cœurs de villages plus » instaure également un soutien à l'animation dans la commune et une aide à l'activité commerciale et artisanale, de nature privée.

A côté des actions menées par la Région, l'Etat, l'ensemble des collectivités territoriales bourguignonnes et différents organismes agissent en faveur du logement en milieu rural.

Aujourd'hui, **le Conseil régional lance un nouveau dispositif, baptisé « Villages avenir »**. C'est dans ce contexte qu'a été saisi le CESR de Bourgogne, qui doit soumettre à l'exécutif régional un état des lieux et des propositions pour l'avenir. La demande invite particulièrement le CESR à étudier la possibilité d'introduire de la construction neuve et d'aider à l'accession à la propriété en milieu rural, en privilégiant l'intégration paysagère des projets et leur valeur ajoutée environnementale et énergétique.

Des besoins multiples pour des populations fragiles

Les études montrent qu'après plus d'un siècle d'exode et de déclin continu, la population des communes rurales a connu à partir des années 1970 une stabilisation, suivie d'une croissance significative. Cette reprise démographique s'appuie principalement sur un bilan migratoire devenu positif. Mais ces évolutions sont très différentes selon les situations. Nous présenterons donc dans un premier temps une typologie des différents territoires ruraux.

Nous rappellerons ensuite les évolutions législatives récentes de la politique du logement et les principales dispositions relatives aux collectivités territoriales.

La troisième partie de ce rapport sera consacrée aux problématiques de l'habitat rural en Bourgogne. Dans un dernier temps, nous exposerons les actions menées en faveur de l'habitat rural par l'Etat, les Départements et la Région, ainsi que par les services départementaux de l'architecture et du patrimoine (SDAP), par les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), par les réseaux Habitat & Développement et les Pacte Arim. Des propositions seront par ailleurs formulées dans l'avis.

1. UNE TYPOLOGIE DES TERRITOIRES RURAUX

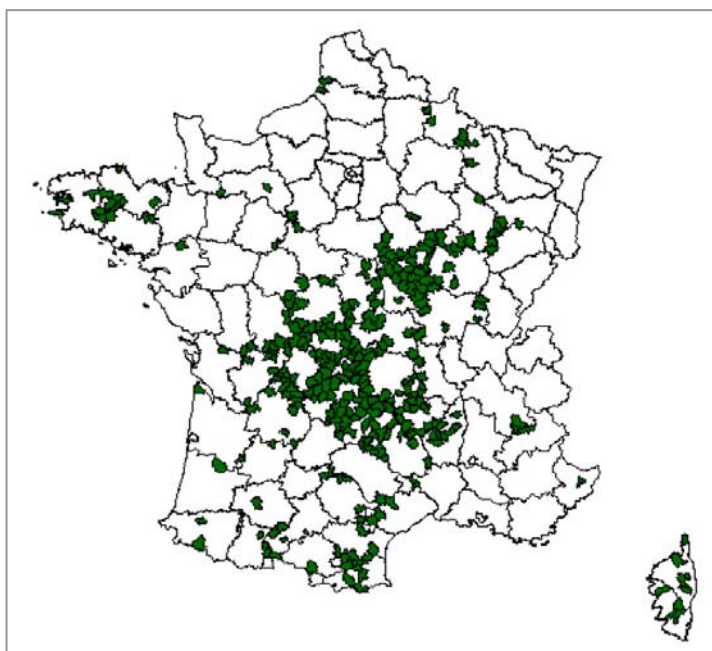
L'habitat est l'expression de l'identité spatiale de l'homme dans son environnement physique. Aussi **convient-il de distinguer l'habitat de l'habitation.** Cette dernière n'est rien d'autre qu'une demeure, un lieu d'abri. A l'inverse, l'habitat englobe un ensemble d'équipements permettant à l'être humain d'évoluer dans un cadre physique susceptible de favoriser son développement voire son épanouissement social, intellectuel, culturel et économique. Certaines fonctions doivent donc être satisfaites pour permettre aux populations d'évoluer dans un espace déterminé de manière rationnelle et équilibrée.

Pour exprimer la diversité des besoins en matière d'habitat selon les dynamiques territoriales, une analyse multifactorielle a été réalisée par la Fédération nationale Habitat & Développement sur 2 301 cantons considérés comme ruraux, ce qui a permis d'identifier sept types de territoires.

1.1. RURAL A FRAGILITES STRUCTURELLES AVEC FAIBLE DYNAMIQUE DU LOCATIF

Les cantons de cette typologie, situés majoritairement dans le Morvan, le Limousin, les massifs de l'Auvergne, la Bretagne centrale et l'arrière-pays languedocien, sont caractérisés par une faible dynamique locale. La population est vieillissante, avec de faibles revenus.

Le parc de logements est ancien (63 % sont antérieurs à 1949), **encore très inconfortable** (seulement 60 % possèdent tous les éléments de confort), et la part de résidences secondaires et de logements vacants importante. **Le locatif social est très peu développé** : 19,29 % des résidences principales louées, contre 39,95 % au niveau national.



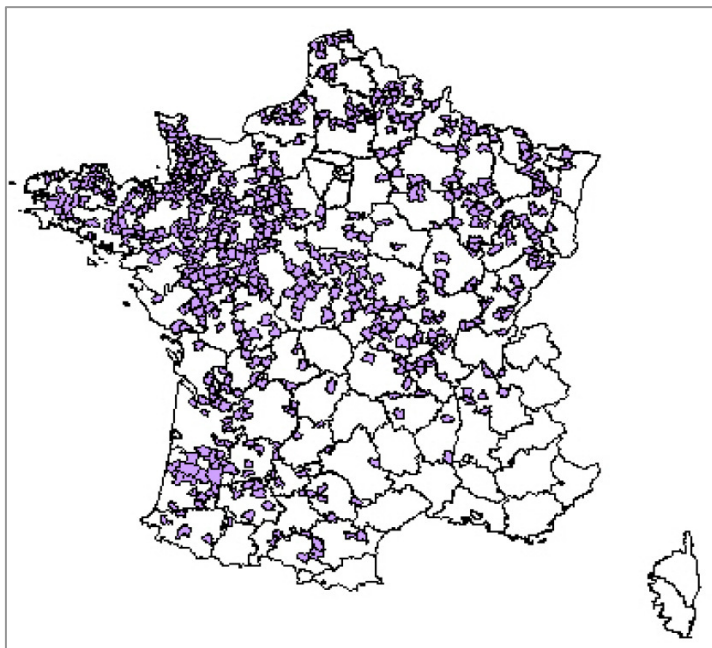
Carte ci-contre : cantons du rural à fragilités structurelles avec faible dynamique du locatif (*Habitat & Développement*)

1.2. RURAL OUVRIER A HABITAT LOCATIF SIGNIFICATIF

Ce groupe, le plus important de toutes les typologies, rassemble des cantons pour l'essentiel situés dans les zones rurales de la France de l'ouest.

Le parc de logements est assez ancien (51 % sont antérieurs à 1949) et encore assez inconfortable. Malgré une dynamique de construction médiocre, on constate que la part du locatif dans la construction récente est supérieure à la moyenne, ce qui tend à montrer que le parc locatif se reproduit au-delà du stock actuel.

Carte ci-contre : le rural ouvrier à habitat locatif significatif (*Habitat & Développement*)

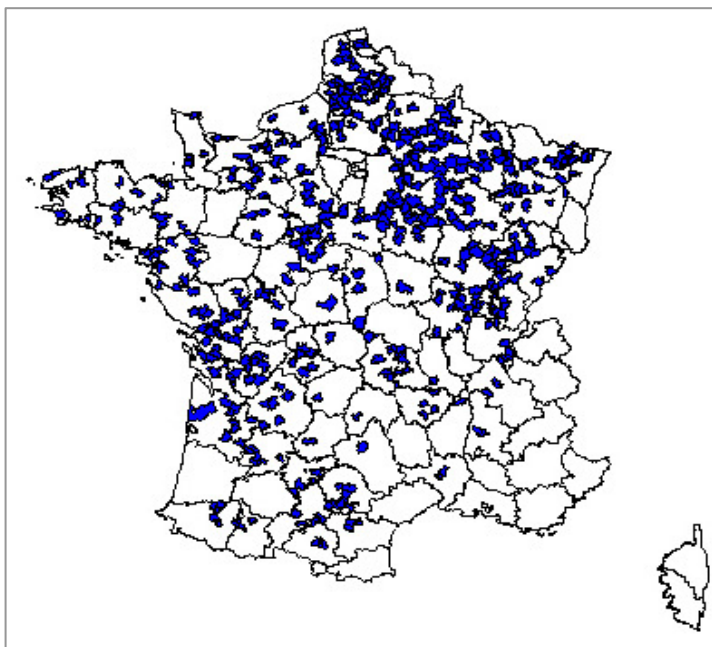


1.3. RURAL OUVRIER A DYNAMIQUE RECENTE DE L'HABITAT LOCATIF

La population de ces cantons est relativement jeune, active et un peu plus aisée que celle d'autres territoires ruraux. La part des actifs parmi les migrants y est importante.

Le parc de logements de ce groupe connaît des changements importants. **On y enregistre une très forte baisse du nombre de logements vacants et de résidences secondaires.** Il est également **moins ancien** que dans le rural à fragilités structurelles : 50 % des logements ont été construits avant 1949. Il est globalement **plus confortable** que la moyenne, même si seulement 67 % des ménages disposent de tous les éléments de confort.

Carte ci-contre : le rural ouvrier à dynamique récente de l'habitat locatif (*Habitat & Développement*)



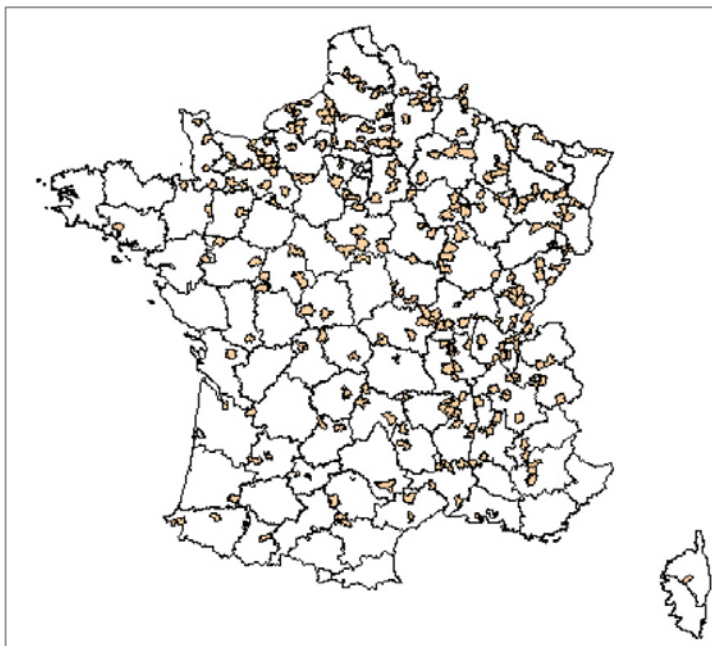
On devine des tensions importantes dans ces cantons, qui correspondent aux couronnes périurbaines éloignées d'agglomérations assez importantes : en Bourgogne, il s'agit de Dijon, Sens, Auxerre, Chalon-sur-Saône, Mâcon, Nevers...

1.4. PETITES VILLES OUVRIERES

Ces petites villes ouvrières se distinguent par leur contexte socio-économique (forte proportion d'ouvriers et de familles monoparentales) et leur parc de logements au sein duquel le locatif est important.

Il s'agit de cantons généralement isolés avec un potentiel locatif fort, lié à la présence d'une petite ville ou d'un gros chef-lieu de canton.

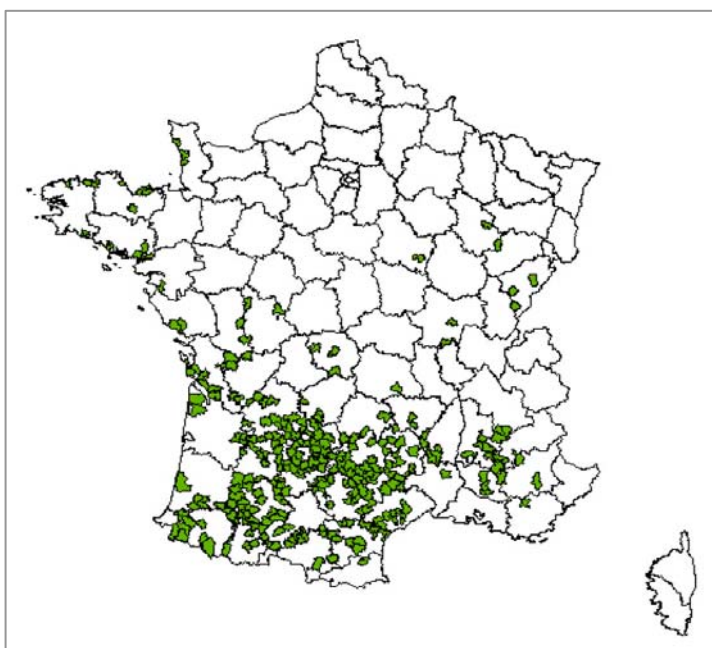
L'habitat social y tient une place importante (42 % des résidences principales louées) et connaît depuis 1990 une certaine dynamique. Le taux de vacance est légèrement au-dessus de la moyenne des typologies. Une part notable de ces logements a été construite avant 1949 (65 %).



Carte ci-contre : petites villes ouvrières (*Habitat & Développement*)

1.5. RURAL TRADITIONNEL ATTRACTIF

Les cantons de ce groupe sont principalement localisés au sud de la ligne Nîmes - La Rochelle. **Ils affichent à la fois des caractéristiques « rurales traditionnelles »** (faible densité, part élevée des actifs dans l'agriculture, indice de vieillissement assez fort, inconfort encore très marqué) **et des indices indéniables de dynamique locale**, laquelle s'exprime dans le secteur du logement par une réduction forte de la vacance et un accroissement très important du locatif. Malgré l'ancienneté marquée du parc, **l'inconfort y est moins important que dans d'autres typologies**, même si beaucoup de logements ne sont pas encore équipés d'un chauffage central.



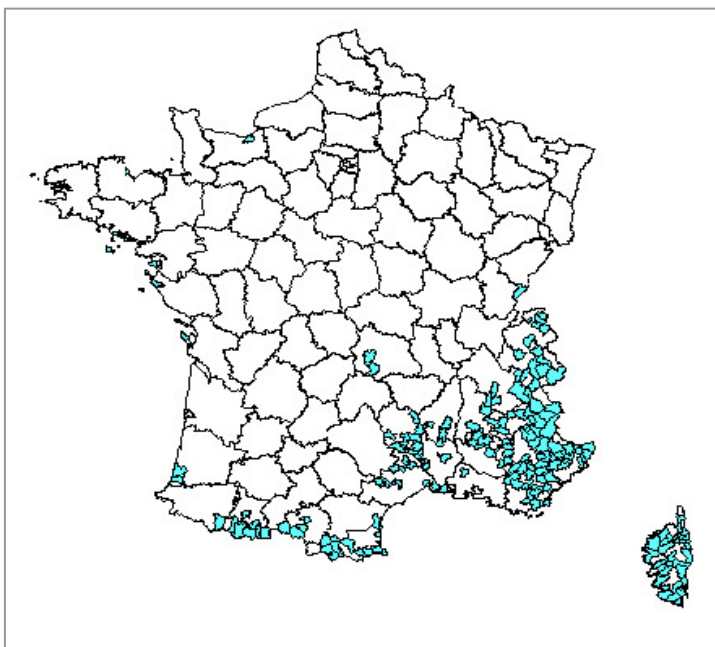
Carte ci-contre : rural traditionnel attractif (*Habitat & Développement*)

1.6. RURAL TOURISTIQUE

Localisés de manière très ciblée dans les massifs montagneux à forte attractivité touristique ainsi que sur le littoral, ces cantons connaissent une évolution démographique importante fortement liée au solde migratoire.

Le tourisme constitue le socle du développement.

Le parc de logements est très différent des autres territoires ruraux : plus collectif, plus petit, le locatif y est également plus développé. **La construction neuve, principalement liée à l'initiative privée, est notable.** La présence conjuguée de la pression touristique et de problématiques sociales particulières se traduit sur le marché du logement par des tensions très fortes.

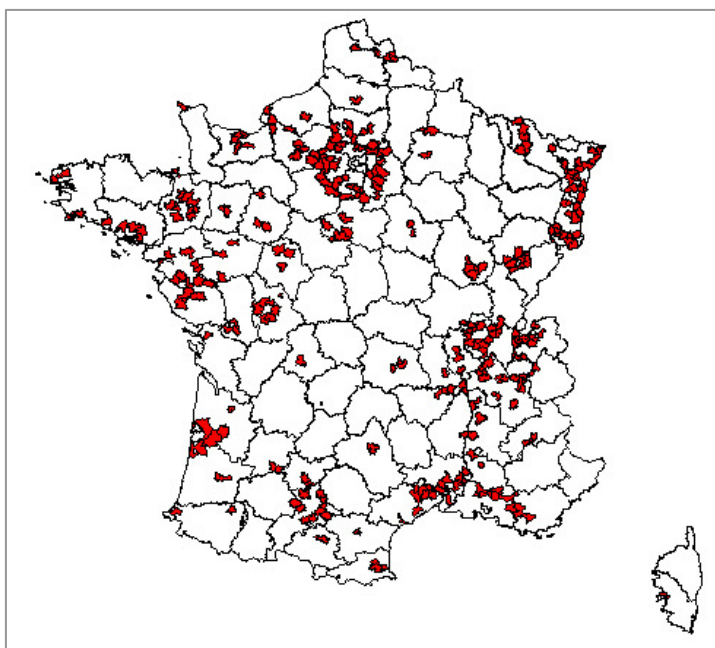


Carte ci-contre : rural touristique
(Habitat & Développement)

1.7. PERIURBAIN

Les cantons de ce groupe sont situés en grande périphérie des capitales régionales. Ils ont attiré de nombreux actifs dans la période récente. **De fait, la population y est plutôt jeune et dispose d'un revenu moyen supérieur aux autres cantons ruraux.**

Le logement, et plus particulièrement le parc de résidences principales, a connu dans la période récente une forte dynamique : la part de résidences secondaires a fortement diminué, de même que la vacance, tandis que le taux de construction récente avoisine les 15 %.



Carte ci-contre : périurbain (Habitat & Développement)

2. LE LOGEMENT : UN CADRE LEGISLATIF RENOVE

Le CESR de Bourgogne ayant décrit dans plusieurs avis¹ le cadre des politiques du logement, nous ne détaillerons dans cette première partie que les évolutions législatives récentes et les principales dispositions relatives aux collectivités territoriales.

2.1. EVOLUTIONS LEGISLATIVES RECENTES

2.1.1. Loi n° 2003-710 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (1^{er} août 2003)

La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003 marque le début d'une nouvelle politique en faveur de la réhabilitation des zones urbaines sensibles (ZUS). Un programme national de rénovation urbaine (PNRU) est ainsi mis en œuvre pour la période 2004-2008. L'objectif est de réaliser dans ces quartiers 200 000 constructions de logements, 200 000 démolitions et 200 000 rénovations². Parallèlement sont prévues des actions de restructuration de l'urbanisme, notamment en matière d'accessibilité des transports publics. L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), officiellement créée le 17 novembre 2003, constitue le fer de lance du PNRU.

2.1.2. Loi n° 2005-32 de programmation pour la cohésion sociale (18 janvier 2005)

A ces dispositions s'ajoutent celles inscrites dans la loi de programmation pour la cohésion sociale, qui annonce, dans son volet « Logement », la construction de 500 000 logements locatifs sociaux pour la période 2005-2009³. Le plan de cohésion sociale (PCS) prévoit également, grâce à l'intervention de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), le doublement du nombre de logements locatifs privés à loyers maîtrisés réalisés chaque année.

	2005	2006	2007	2008	2009	Total
Logements financés par des prêts locatifs à usage social (PLUS) et des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI)	58 000	63 000	63 000	63 000	63 000	310 000
Logements financés par des prêts locatifs sociaux (PLS)	22 000	27 000	27 000	32 000	32 000	140 000
Logements construits par l'association agréée prévue à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001)	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	50 000
Total	90 000	100 000	100 000	105 000	105 000	500 000

**Figure 1 - Loi de programmation pour la cohésion sociale
programme de construction de logements locatifs sociaux**

Source ministère du Logement

¹ BOUZIANE, Kheira (rapporteur), *L'habitat en zone rurale*, CESR de Bourgogne, 25 juin 2001.

BOUZIANE, Kheira et Maddy GUY (rapporteurs), *Quel habitat social en Bourgogne dans une société en évolution ?*, CESR de Bourgogne, 14 décembre 2006.

² Loi n° 2003-710 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, 1^{er} août 2003, article 6.

³ Loi n° 2005-32 de programmation pour la cohésion sociale, 18 janvier 2005, article 87.

2.1.3. Pacte national pour le logement et loi n° 2006-872 portant engagement national pour le logement (13 juillet 2006)

Afin de conforter les actions déjà entreprises au travers du PCS et d'intervenir plus globalement sur toute la chaîne du logement, **le Gouvernement a adopté en septembre 2005 le Pacte national pour le logement, un plan d'actions d'ensemble qui vise à relancer la production d'une offre foncière suffisante**, à améliorer le financement du logement locatif social et intermédiaire, à encourager l'accession sociale à la propriété et à renforcer la lutte contre le mal-logement. Le pacte national pour le logement, dont le volet législatif est constitué par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL), s'articule autour de quatre engagements forts.

2.1.3.1. Aider les collectivités locales à construire

Le premier objectif du pacte est de libérer davantage de foncier en faveur de la construction. Pour cela, l'Etat s'engage à libérer ses propres terrains et ceux des établissements publics sous sa tutelle afin de permettre la mise en chantier de 30 000 logements en trois ans (logements sociaux, logements pour les jeunes, logements locatifs intermédiaires, logements en accession).

L'Etat encourage également les communes à développer l'effort de construction grâce à des politiques et à des outils plus volontaristes. A cet effet, les documents d'urbanisme sont rendus plus opérationnels.

Afin de lutter contre la rétention foncière de terrains constructibles, la taxe locale d'équipement (TLE) peut être majorée à l'initiative des conseils municipaux.

Les données foncières détenues par les services fiscaux peuvent désormais être transmises aux collectivités qui en font la demande dans le but de rendre les marchés fonciers plus transparents.

En vue d'accroître la production de terrains à bâtir, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, pendant cinq ans, créer des sociétés locales d'aménagement.

Enfin, les communes relevant de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) et ayant moins de 20 % de logements sociaux, doivent engager sur trois ans 30 % des mises en chantier nécessaires à la réalisation de cet objectif.

2.1.3.2. Augmenter l'offre de logements à loyer social ou intermédiaire

Deux nouveaux dispositifs fiscaux ont pour objet de développer l'offre locative privée à loyer maîtrisé. Dans l'immobilier neuf, le « Borloo populaire » constitue une incitation fiscale en faveur de l'investissement locatif dans la construction de logements à loyers intermédiaires, destinés à des locataires à revenus modestes ou moyens (revenus inférieurs au plafond des prêts locatifs intermédiaires (PLI)). Les propriétaires doivent louer leur bien à titre de résidence principale pendant au moins neuf ans à des loyers inférieurs de 30 % au prix du marché. Le « Borloo populaire » permet au propriétaire de déduire chaque année de son revenu imposable une fraction du prix d'achat du logement. Dans le parc existant, le « Borloo dans l'ancien » encourage les propriétaires à adapter le montant des loyers qu'ils pratiquent aux revenus de leurs locataires.

Deux autres mesures fiscales doivent permettre de combattre la vacance dans le parc privé. D'une part, les propriétaires privés actuellement redevables de la taxe sur les logements vacants peuvent bénéficier d'une déduction fiscale de 30 % sur les loyers perçus s'ils remettent leur bien

sur le marché de la location avant le 31 décembre 2007. D'autre part, les communes peuvent appliquer la taxe d'habitation aux logements vacants depuis plus de cinq ans⁴.

Afin de développer le logement locatif social, l'Etat s'engage par ailleurs à rembourser aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) les pertes de recettes subies à la suite de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements sociaux financés entre le 1^{er} décembre 2005 et le 31 décembre 2009 (prêt locatif à usage social (PLUS) et prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)). Le statut des offices HLM est en outre modernisé afin de faciliter la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.

2.1.3.3. Favoriser l'accès social à la propriété pour les ménages modestes

Dans les quartiers en rénovation urbaine ou à proximité immédiate de ces quartiers, la loi ramène le taux de TVA à 5,5 %, au lieu de 19,6 % pour l'accès social à la propriété dans le neuf.

Le montant du prêt à taux zéro (PTZ) est majoré pour les opérations d'accès à la propriété portant sur la construction ou l'acquisition d'un logement neuf et donnant lieu à une aide d'une collectivité territoriale. La majoration, qui peut atteindre 15 000 euros, est accordée aux ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources du logement social PLUS.

Le statut des sociétés anonymes de crédit immobilier est réformé, afin de développer davantage l'accès social à la propriété.

La réalisation de maisons à 100 000 euros est par ailleurs également facilitée. De même que l'acquisition d'un logement social par son locataire. Enfin, les communes sont encouragées à mettre en place dans les mairies un guichet unique d'information du public présentant les projets locaux d'accès et les dispositifs d'aide existants.

2.1.3.4. Renforcer l'accès de tous à un logement confortable

Pour mieux accompagner les ménages fragiles, le mode d'attribution des logements sociaux est réformé. En outre, afin d'inciter à la mobilité, l'application du supplément de loyer de solidarité (SLS) pour les ménages qui dépassent les plafonds de revenus est étendue. Les coupures d'eau et d'énergie sont désormais interdites entre le 1^{er} novembre et le 15 mars pour les ménages de bonne foi confrontés à des difficultés. La lutte contre l'habitat indigne est également renforcée. Enfin, la TVA applicable aux abonnements de chauffage urbain est ramenée à 5,5 %.

2.1.4. Loi n° 2007-290 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (5 mars 2007)

Conférant à l'Etat un rôle de garant du respect du droit au logement, la loi offre désormais la possibilité d'un éventuel recours devant la juridiction administrative. Il pourra être ouvert à toute personne dont la demande de logement n'a pas reçu une réponse correspondant à ses besoins et ses capacités, dès lors qu'elle a été regardée comme prioritaire et urgente par la commission de médiation. A compter du 1^{er} décembre 2008, le recours est ouvert à deux nouvelles catégories de demandeurs les plus prioritaires (personnes privées de logement, ménages avec enfants vivant dans des logements indécents ou en situation de sur-occupation), en plus des trois visées par la loi ENL (personnes menacées d'expulsion sans relogement, hébergées temporairement, logées dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux). A

⁴ Cette mesure ne concerne pas les huit agglomérations à marché tendu déjà assujetties à la taxe sur les logements vacants.

partir du 1^{er} janvier 2012, il sera étendu à toutes les autres personnes éligibles au logement social qui n'ont pas reçu de réponse à leur demande de logement après un délai anormalement long. Par ailleurs, les catégories citées précédemment pourront désormais saisir sans délai la commission de médiation. Cette commission désigne les personnes dont la demande de logement doit être satisfaite d'urgence et examine le cas de celles qui sollicitent un accueil dans une structure adaptée.

2.2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX COLLECTIVITES TERRITORIALES

Le choix a été fait, dans les lois de décentralisation de 1983 et 1985, de ne pas décentraliser le financement du logement, à la fois pour des raisons techniques -les mécanismes de financement étant complexes-, économiques et politiques. Néanmoins, les collectivités locales mènent depuis longtemps des actions importantes dans ce domaine. **La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales a clarifié la situation en donnant officiellement la possibilité de délégation par l'Etat de sa compétence de gestion du financement du logement.**

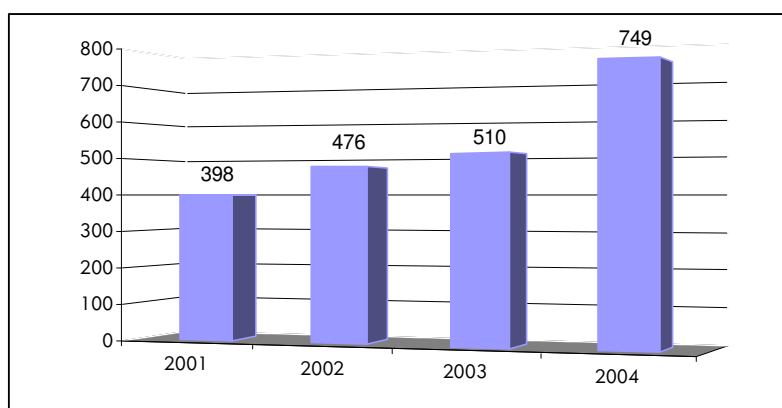


Figure 2 – Effort des collectivités territoriales en faveur du logement (millions d'euros, 2001-2004)

Source Sénat⁵

2.2.1. Les interventions foncières

Article L 2254-1 du code général des collectivités territoriales

Selon cet article, les communes et les EPCI doivent, par leur intervention en matière foncière, par les actions ou opérations d'aménagement qu'ils conduisent ou autorisent, **permettre la réalisation des logements locatifs sociaux nécessaires à la mixité sociale des villes et des quartiers.**

2.2.2. Les interventions en faveur de la construction

Article L 312-2-1 du code de la construction et de l'habitation

Les collectivités territoriales et les EPCI peuvent apporter des aides destinées à la réalisation de logements locatifs sociaux, à la réhabilitation ou à la démolition de logements locatifs, ainsi qu'aux opérations de rénovation urbaine. Ils peuvent également apporter, sous condition de ressources, des aides aux propriétaires occupants pour l'amélioration de l'habitat et aux personnes accédant à la propriété. A cet effet, ils peuvent conclure des conventions avec l'ANAH.

⁵ PIERRE, André et Thierry REPENTIN (rapporteurs), *Avis présenté au nom de la commission des Affaires économiques sur le projet de loi de finances pour 2007*, avis n° 80, tome XI « ville et logement », 23 novembre 2006.

Article L 312-31 du code de la construction et de l'habitation

Les Départements, les Communes et leurs groupements peuvent soit garantir les emprunts contractés par des sociétés ou organismes ayant pour objet la construction d'immeubles à usage principal d'habitation, soit leur allouer des avances.

Article L 312-5-2 du code de la construction et de l'habitation

Les Régions peuvent compléter les aides de l'Etat pour faciliter la réalisation des opérations d'habitat à caractère essentiellement social proposées par les collectivités territoriales. Elles peuvent également engager des programmes d'aides destinées à favoriser la qualité de l'habitat, l'amélioration des quartiers et des logements existants, l'équipement de terrains à bâtir, l'innovation, les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables.

2.2.3. Les politiques d'aide au logement

Article L 301-3 du code de la construction et de l'habitation

Selon cet article, **l'attribution des aides publiques** en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux, ainsi que celle en faveur :

- de la rénovation de l'habitat privé,
- de la location-accession,
- de la création de places d'hébergement,

peut être déléguée aux collectivités territoriales et à leurs groupements.

Article L 301-4 du code de la construction et de l'habitation

Les Communes, les EPCI, les Départements et les Régions définissent, dans le cadre de leurs compétences respectives, leurs priorités en matière d'habitat.

Article L 301-5 du code de la construction et de l'habitation

Dans le cadre de ses compétences pour promouvoir le développement économique et social et l'aménagement de son territoire, les Régions définissent des priorités en matière d'habitat, après consultation des Départements et au vu, le cas échéant, des PLH qui lui sont adressés par les Communes ou les EPCI compétents en matière de logement.

Article L 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation

Les EPCI disposant d'un PLH peuvent, pour sa mise en œuvre, demander à conclure une convention avec l'Etat, par laquelle celui-ci leur délègue la compétence pour décider de l'attribution des aides définies par l'article L 301-3. Cette convention est conclue pour une durée de six ans renouvelable.

Article L 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation

Les Départements peuvent demander à conclure, pour une durée de six ans renouvelable, une convention avec l'Etat par laquelle celui-ci leur délègue la compétence pour décider de l'attribution des aides prévues par l'article L 301-3.

Hors du périmètre des EPCI ayant déjà conclu une convention, l'accord passé par le Département définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat et précise, en application du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et en tenant compte des PLH et des actions de rénovation urbaine, les objectifs poursuivis et les actions à mettre en œuvre en matière de réalisation, de réhabilitation, de démolition de logements locatifs sociaux et de places d'hébergement. Il précise également les objectifs en matière de lutte contre l'habitat indigne et arrête, le cas échéant, les actions nécessaires à sa résorption.

3. L'HABITAT RURAL EN BOURGOGNE

3.1. CARACTERISTIQUES DE L'ESPACE RURAL BOURGUIGNON

3.1.1. Une région au profil rural encore très marqué

Dans une France qui compte 82 % d'urbains, la Bourgogne demeure peu urbanisée. En effet, ce que l'INSEE désigne sous le terme « espace à dominante rurale »⁶ couvre encore les deux tiers du territoire régional, contre la moitié au niveau national (voir cartes [page 18](#)).

Les communes appartenant à l'espace rural se répartissent, selon l'INSEE, en trois catégories : les pôles d'emploi de l'espace rural (commune comptant entre 1 500 et 5 000 emplois), leur couronne, et les autres communes (communes sous faible influence urbaine, située à la périphérie des aires urbaines, et communes isolées, éloignées des pôles urbains et ruraux)⁷.

En 1999, le tiers de la population bourguignonne résidait dans cet espace (contre 18 % à l'échelon national), **tandis que 30 % des actifs y travaillaient** (soit 184 000 personnes)⁸. La Nièvre détient la plus forte population rurale (49 %), devant la Saône-et-Loire (34 %), l'Yonne (32 %) et la Côte-d'Or (25 %)⁹.

Dans cet espace, **la vie des Bourguignons s'organise au sein de 74 bassins représentant 1 612 communes**. Ces unités constituent la plus petite maille territoriale au sein de laquelle la population peut accomplir une grande partie des actes de la vie courante (travailler, consommer, se soigner, aller à l'école). En Bourgogne, ils sont moins peuplés et moins denses qu'à l'échelle nationale : 10 861 habitants contre 12 098, et 33 habitants au km² contre 49¹⁰.

3.1.2. Un espace qui perd du terrain

Si l'espace rural bourguignon reste très important, il perd, comme partout ailleurs en France, du terrain. Les communes les plus proches des pôles urbains sont en effet progressivement absorbées par l'espace périurbain. Ainsi, sur les 1 510 communes rurales recensées en 1990, 277 sont devenues périurbaines, privant l'espace rural de 15 % de sa superficie et de 18 % de ses habitants. Migennes, qui était un pôle d'emploi de l'espace rural en 1990, est même devenu un pôle urbain, suite à la nette croissance de ses emplois¹¹.

3.1.3. Une croissance démographique qui profite aux bassins de vie périurbains

En Bourgogne, les communes situées à la périphérie des villes voient leur population croître sous l'effet d'un solde migratoire positif. Les communes les plus isolées bénéficient également de l'arrivée de nouveaux habitants, cependant cet apport ne compense pas leur déficit naturel.

⁶ L'espace à dominante rurale regroupe l'ensemble des petites unités urbaines et communes rurales n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine (pôles urbains, couronnes périurbaines et communes multipolarisées).

⁷ PIGUET, Virginie et Bertrand SCHMITT, *L'espace à dominante rurale bourguignon : vers une stabilisation de la population et des emplois*, INSEE, Bourgogne dimensions, n° 98, janvier 2003.

⁸ *Ibidem*.

⁹ *Tableaux de l'économie bourguignonne – Edition 2006*, INSEE, Bourgogne dimensions, dossier n° 49, juillet 2006.

¹⁰ *Ibidem*.

¹¹ PIGUET, Virginie et Bertrand SCHMITT, *L'espace à dominante rurale bourguignon : vers une stabilisation de la population et des emplois*, INSEE, Bourgogne dimensions, n° 98, janvier 2003.

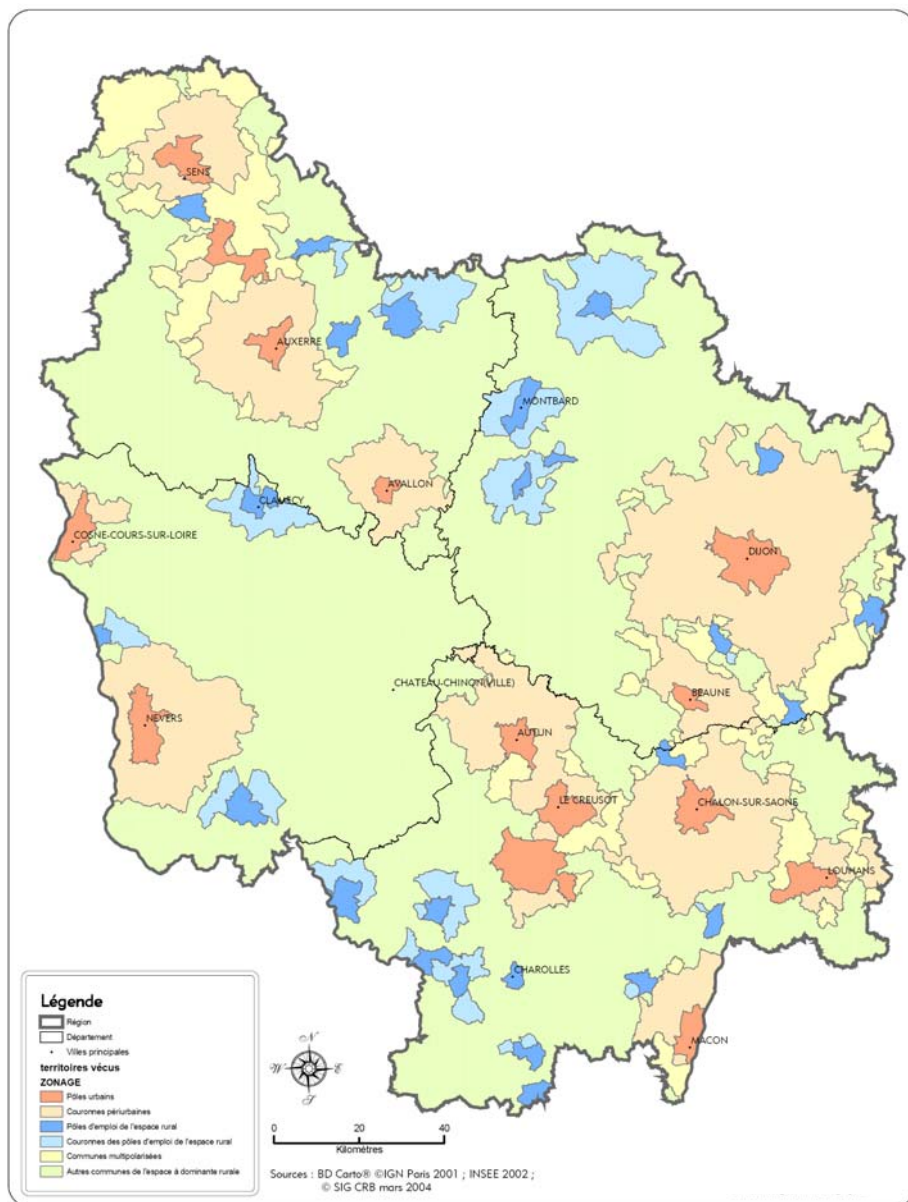


Figure 3 – Territoires vécus en Bourgogne (2004)
Source SIG Conseil régional de Bourgogne

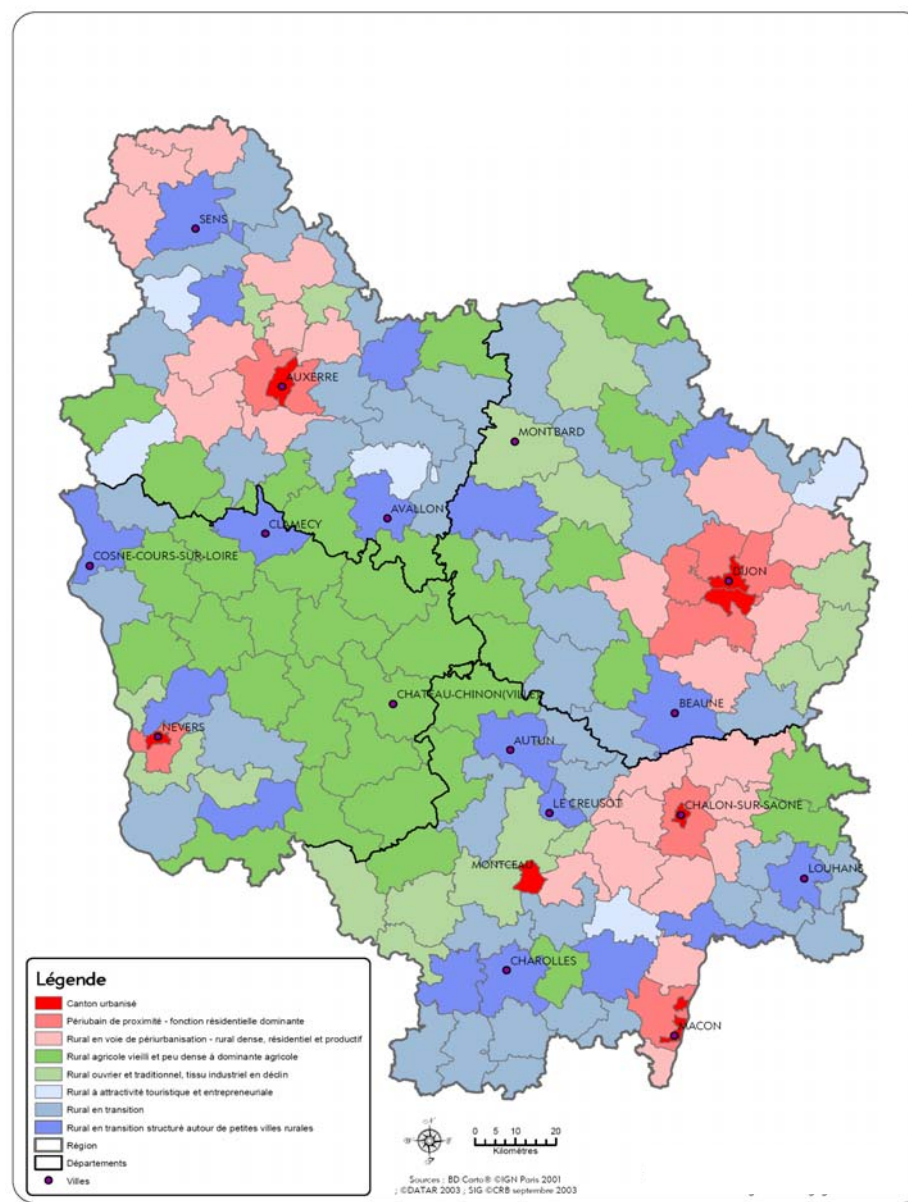


Figure 4 – Différents types de territoires en Bourgogne (2003)
Source SIG Conseil régional de Bourgogne

A l'inverse, les pôles d'emploi rural et leur couronne perdent des habitants en raison du départ d'une partie de leur population.

Une analyse départementale montre que la quasi totalité des bassins de vie icaunais gagne des habitants. On observe la même évolution en Côte-d'Or et en Saône-et-Loire, à proximité des grandes agglomérations ; à l'opposé, les bassins animés par des pôles d'emploi rural connaissent une baisse démographique (Montbard, Clamecy, Decize, Bourbon-Lancy, Digoin, Paray-le-Monial, Charolles). Les bassins nivernais perdent également des habitants (voir carte [page 20](#)).

Globalement, entre 1990 et 1999, l'espace rural bourguignon a perdu 11 000 habitants, soit une diminution de 0,24 % par an. Cette baisse relativement faible indique une stabilisation des populations rurales de Bourgogne. Elle contraste néanmoins avec le dynamisme démographique observé au niveau national, où les espaces ruraux enregistrent un taux de croissance annuel de 0,2 %¹². A noter que les récentes enquêtes de recensement conduites en 2004, 2005 et 2006 mettent en lumière le regain démographique de bassins qui, jusqu'alors, voyaient leur population décroître. Il s'agit de Cosne-Cours-sur-Loire, Louhans, Saint-Germain-du-Bois, Pierre-de-Bresse, Saint-Jean-de-Losne et la vallée de l'Yonne¹³.

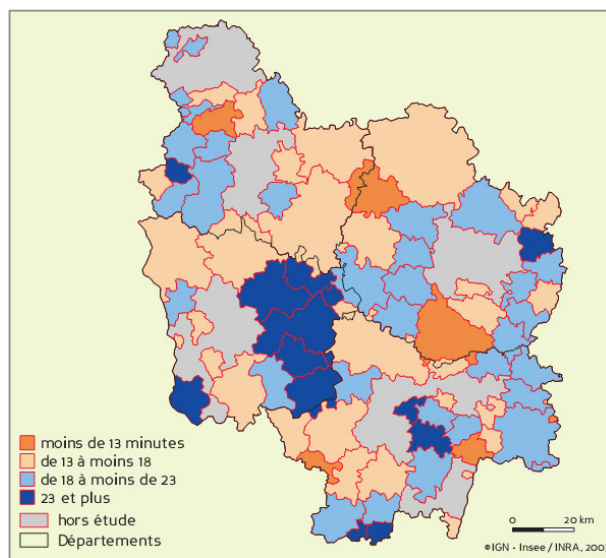
3.1.4. Un vieillissement des zones rurales isolées

Les zones rurales éloignées des pôles urbains sont celles où la part des personnes âgées est la plus importante. Elles sont nombreuses dans la Nièvre, avec une forte concentration dans le Morvan, mais aussi en Puisaye ou encore dans la Bresse Bourguignonne. A l'inverse, les bassins de vie proches des agglomérations sont jeunes : c'est le cas autour de Dijon, Nuits-Saint-Georges, Beaune, Chalon-sur-Saône. La population est également jeune dans certains bassins icaunais : Saint-Florentin, Migennes, Joigny, Chablis et Villeneuve-la-Guyard (voir carte [page 20](#)).

3.1.5. L'enclavement de certains bassins de vie

Les conditions de circulation sont fortement influencées par le relief et la densité du réseau routier. A cet égard, **le Nivernais-Morvan concentre à lui seul la moitié des douze bassins de vie les moins bien desservis**. Il s'agit des territoires pour lesquels le temps d'accès moyen aux commerces, aux services et à l'emploi est supérieur à 23 minutes : Lormes, Montsauche-les-Settons, Corbigny, Château-Chinon, Moulins-Engilbert et Luzey. Les autres bassins enclavés, en raison notamment de l'éloignement des villes, sont Mirebeau-sur-Bèze (Côte-d'Or), Saint-Pierre-le-Moûtier (Nièvre), Saint-Gengoux-le-National et Chauffailles (Saône-et-Loire), et Champagnelles (Yonne)¹⁴.

Carte ci contre : temps de trajet moyen aux services et à l'emploi (INSEE)



¹² Ibidem.

¹³ DUSSOL, Anne-Marie et Mohamed HILAL, 74 bassins de vie en Bourgogne : une vision organisée du rural, INSEE, Bourgogne dimensions, n° 139, mars 2007.

¹⁴ Ibidem.

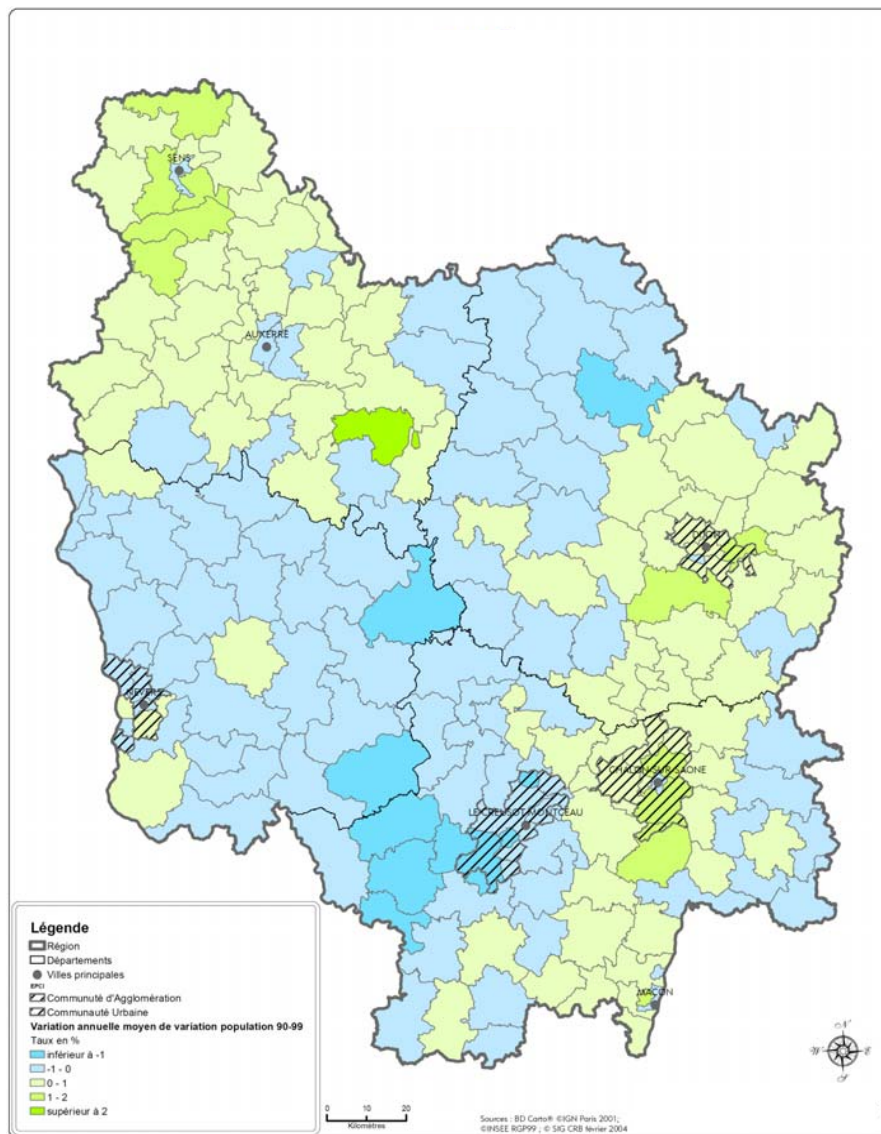


Figure 5 – Variation annuelle moyenne de la population bourguignonne par canton (1990-1999)

Source SIG Conseil régional de Bourgogne

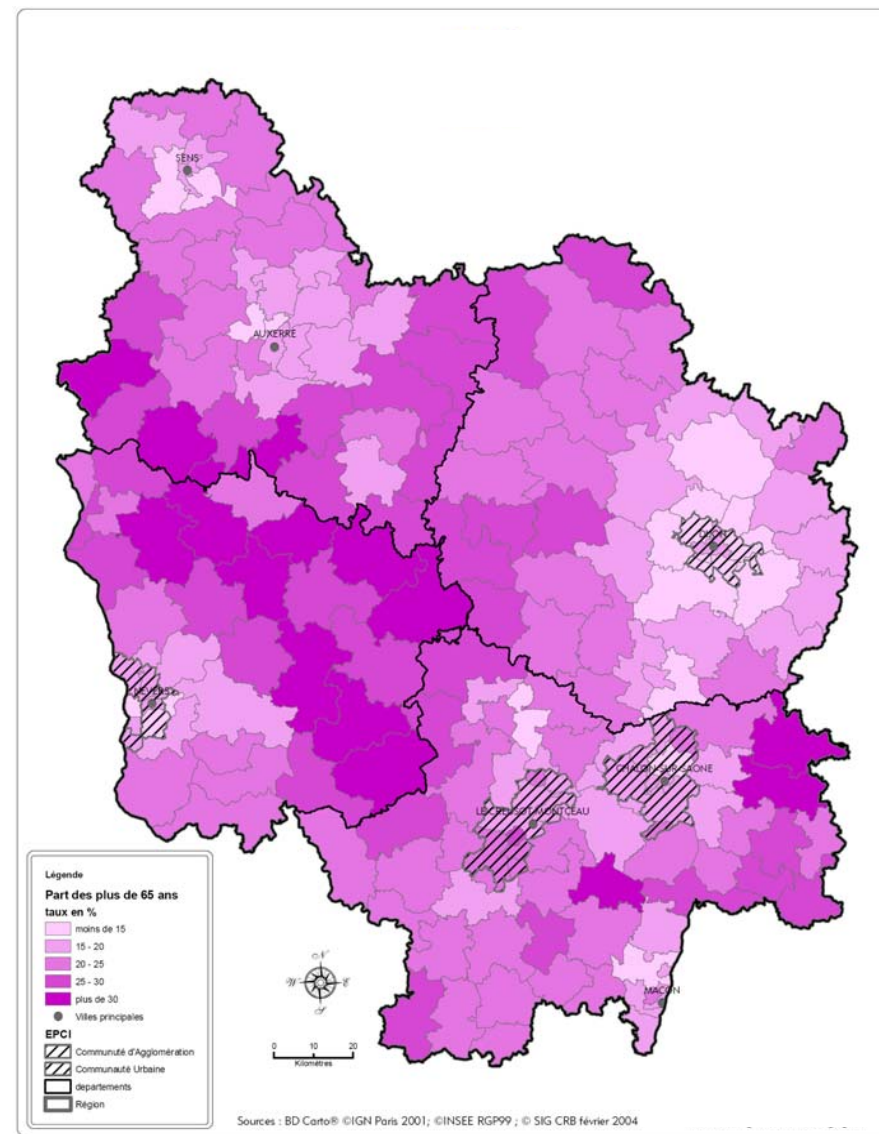


Figure 6 – Pourcentage des plus de 65 ans en Bourgogne par canton, (1999)

Source SIG Conseil régional de Bourgogne

L'accessibilité aux services de santé est médiocre dans le Nivernais-Morvan (temps de trajet moyen supérieur à 32 minutes), dans le sud-ouest de l'Yonne, le sud de la Saône-et-Loire et les plateaux du nord-est de la Côte-d'Or. Par ailleurs, la densité médicale est particulièrement faible dans les bassins de Corbigny, Decize et de Saint-Germain-du-Bois¹⁵.

Concernant l'emploi, les habitants des bassins périurbains mettent davantage de temps pour se rendre à leur travail que ceux éloignés des grands pôles urbains, qui bénéficient d'emplois locaux.

3.2. LE LOGEMENT RURAL EN BOURGOGNE

3.2.1. Caractéristiques du logement rural bourguignon

3.2.1.1. Une diminution du nombre de logements dans les territoires ruraux à dominante agricole ou en déclin industriel

Les cantons urbanisés, les zones périurbaines et les territoires ruraux en voie de périurbanisation ont vu leur parc de logement croître de manière importante entre 1990 et 1999 : Dijon, Nevers, Chalon-sur-Saône et Auxerre ont ainsi enregistré des augmentations comprises entre 12 et 25 %.

Certains espaces ruraux en transition, structurés autour de petites villes, ont également connu des progressions significatives : entre 12 et 25 % dans le Beaunois, entre 7,2 et 11,9 % dans la région de Sens et dans le canton de Louhans (voir carte [page 22](#)).

A l'inverse, dans les territoires ruraux à dominante agricole et dans ceux dont le tissu industriel est en déclin, on observe une stagnation, voire une diminution du nombre de logements. C'est le cas, notamment, pour plusieurs cantons du Morvan : Lormes, Montsauche-les-Settons, Château-Chinon, Lucenay-L'Évêque (voir carte [page 22](#)).

3.2.1.2. Un parc locatif communal important

Au niveau national, le parc communal loge 242 000 ménages, soit environ 1 % d'entre eux¹⁶. Il pèse relativement peu en secteur urbain, où il sert notamment de logement de fonction. Il n'en n'est pas de même dans de nombreux cantons ruraux, où il a le plus souvent une fonction de logement locatif social, voire très social.

En Bourgogne, le parc locatif des communes représente entre 2,5 et 5 % de l'ensemble des logements, voire davantage, dans les territoires les plus ruraux : le nord de la Côte-d'Or, l'Auxois, le Morvan, une grande partie de la Nièvre, le cœur de la Saône-et-Loire, le sud de l'Yonne.

3.2.1.3. Un parc locatif social très peu présent

Le parc locatif social est très peu présent dans les territoires ruraux. Au niveau national, les logements HLM représentent en effet seulement 27,4 % du parc locatif de l'espace rural, contre 42,2 % dans l'espace urbain¹⁷.

¹⁵ Nombre de médecins généralistes pour 10 000 habitants.

¹⁶ *Atlas de l'habitat privé en Bourgogne : fonctions, enjeux, évolutions*, Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, 2004.

¹⁷ PELENC Michel (Dir), Sophie BACONNET et Laure GENAUDEAU, *Le logement locatif en milieu rural : situation et enjeux*, Fédération nationale Habitat & Développement, janvier 2004.

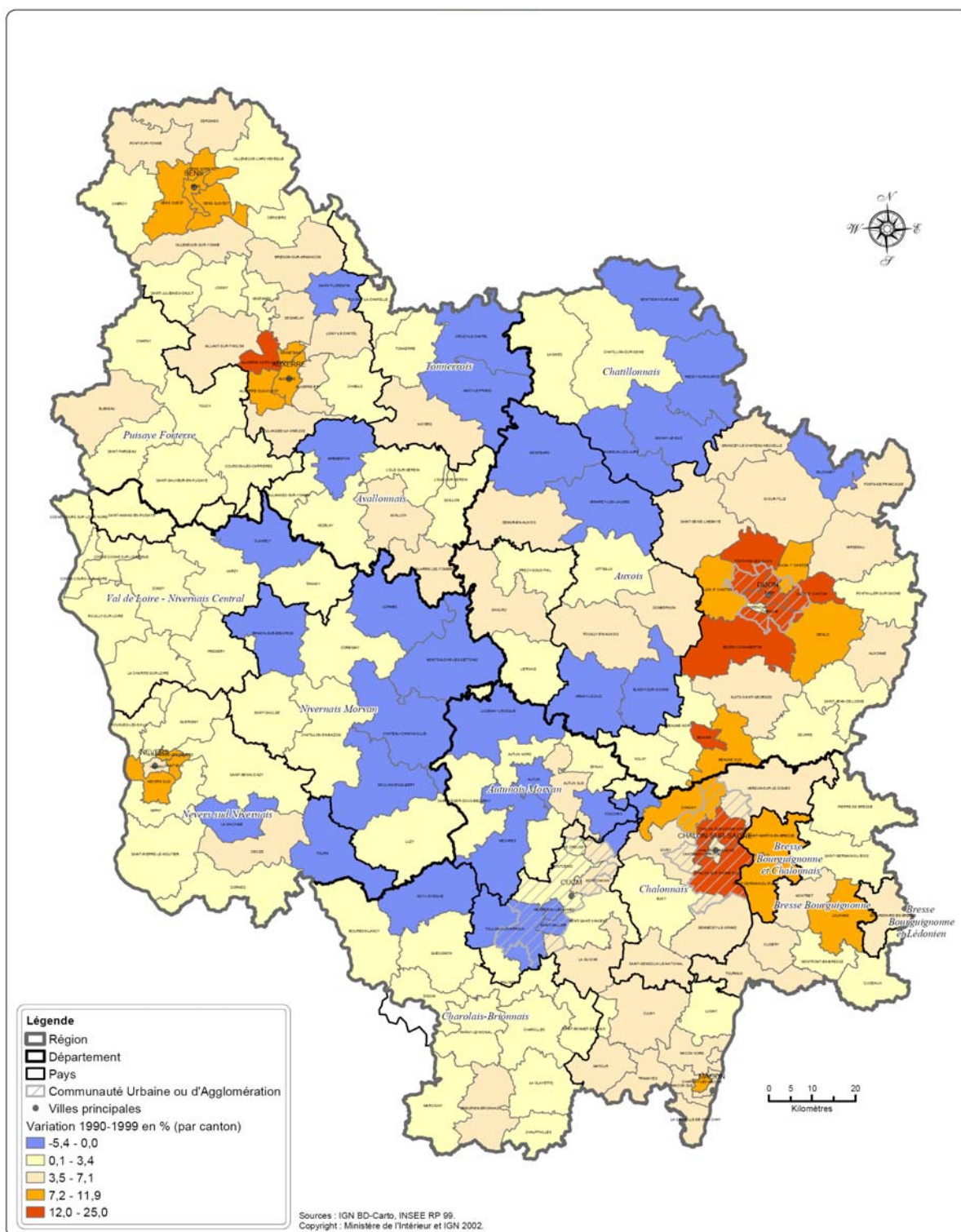
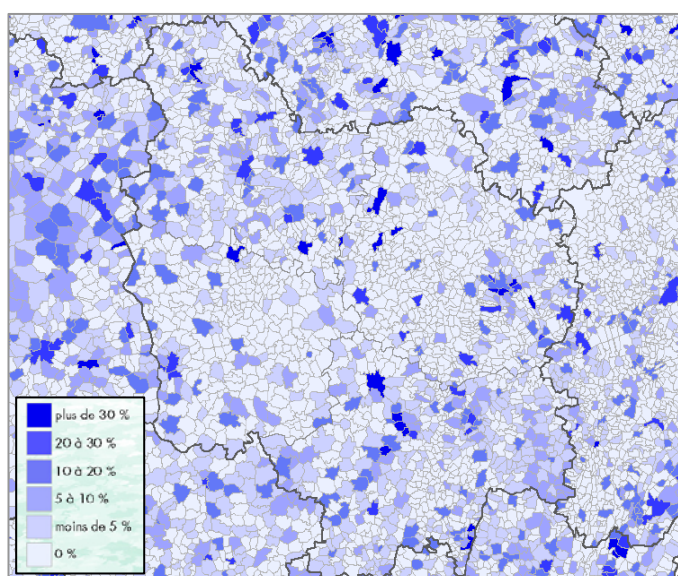


Figure 7 - Evolution du nombre de logement (1990-1999)
Source Préfecture de Bourgogne

En Bourgogne, 62 % des logements locatifs sociaux se concentrent sur les plus importantes agglomérations urbaines de Bourgogne, alors que celles-ci représentent seulement 36 % de la population régionale. La présence du logement locatif social sur l'espace rural bourguignon est donc diffuse.

Carte ci-contre : part des logements locatifs des HLM et SEM dans les résidences principales en Bourgogne (ANAH)



Unité urbaine (UU)	Poids population UU / Poids population départementale	Nombre de logements locatifs sociaux (LLS)	Poids LLS UU / Poids LLS Départementale
Dijon	47 %	18 358	63 %
Nevers	26 %	7 444	55 %
Sens	24 %	4 449	53 %
Auxerre		5 442	
Montceau-les-Mines	37 %	6 881	67 %
Le Creusot		5 570	
Chalon-sur-Saône		9 555	
Mâcon		6 793	
Total	36 %	6 492	62 %

Figure 8 – Poids du logement locatif social dans les unités urbaines de Bourgogne (2004)

Source SESP

3.2.1.4. L'importance des maisons individuelles et des résidences secondaires

La Bourgogne comptait plus de 850 000 logements. En 2004, près des deux tiers des résidences principales bourguignonnes étaient des maisons individuelles. Cette proportion, plus élevée que celle observée au niveau national (56 %), s'explique par le caractère rural de la région.

En 1999, la Bourgogne comptait 81 563 résidences secondaires, soit 3,09 % du parc national pour cette catégorie de logements¹⁸. **Certains territoires se caractérisent par un taux de résidences secondaires élevé -entre 15 et 25 %, voire davantage dans le Morvan- ce qui peut être source de tension sur le marché du logement.**

¹⁸ Tableaux de l'économie bourguignonne – Edition 2006, INSEE, Bourgogne dimensions, dossier n° 49, juillet 2006.

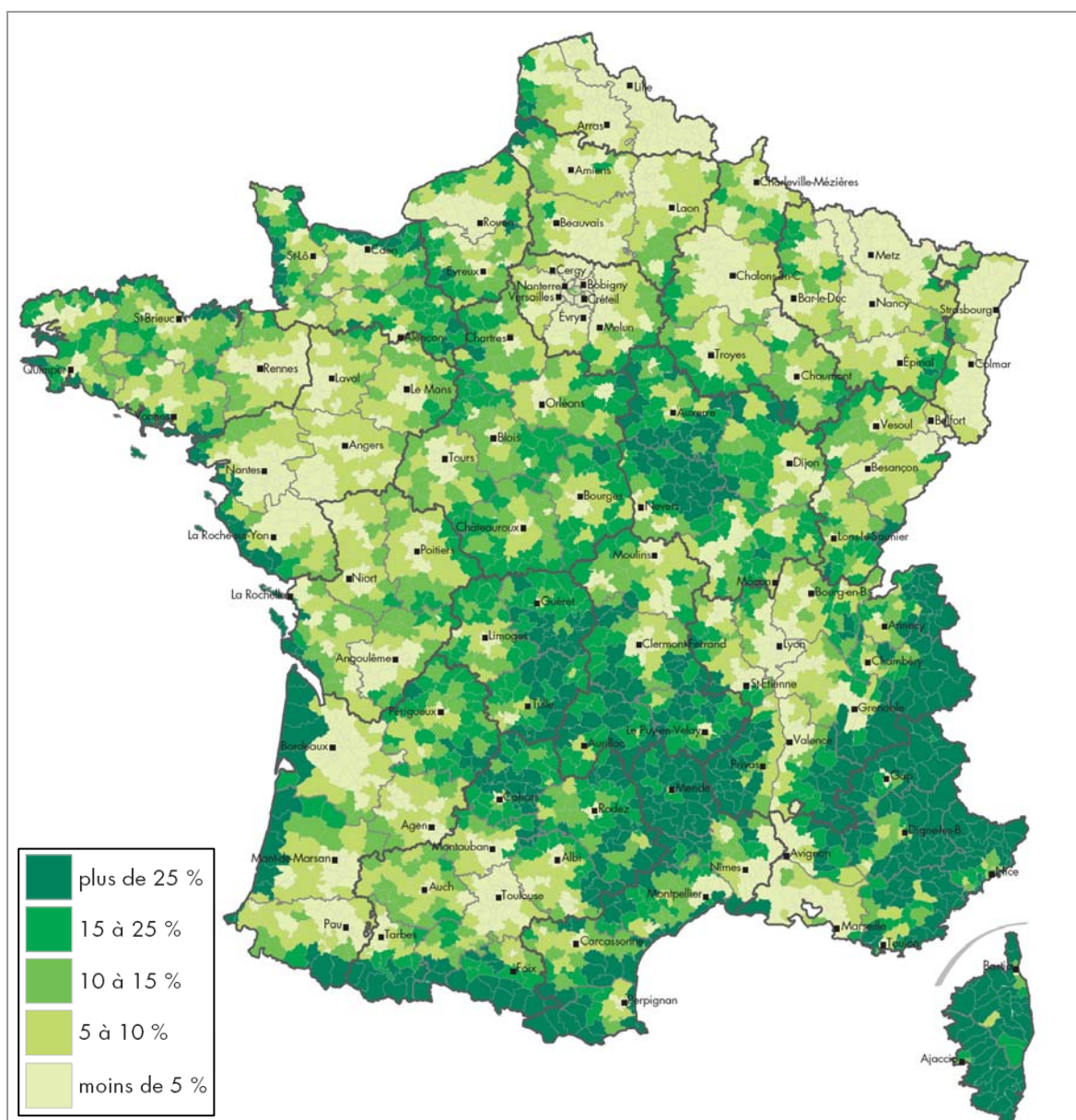


Figure 9 – Taux de résidences secondaires en France (2001)

Source ANAH

C'est dans la Nièvre et dans l'Yonne que l'on dénombre la plus forte proportion de résidences secondaires (respectivement 17 % et 15 % de l'ensemble des logements, contre 10 % à l'échelle de la région)¹⁹.

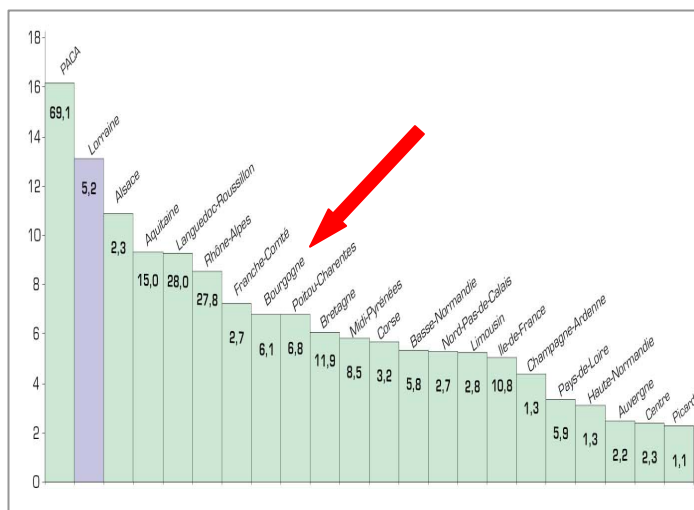
	Côte-d'Or	Nièvre	Saône-et-Loire	Yonne	Bourgogne	Bourgogne/ France
Ensemble des logements	242 282	132 430	274 430	174 496	823 638	2,9 %
Résidences principales	209 213	98 687	227 716	135 340	670 956	2,8 %
Logements occasionnels	2 444	1 012	2 453	1 202	7 111	2,7 %
Logements vacants	17 235	11 966	21 483	12 964	63 648	3,2 %
Résidences secondaires	13 390	20 765	22 418	24 990	81 563	3,1 %

Figure 10 – Répartition du parc de logements bourguignon (1999)

Source INSEE

Depuis 1996, les prix des résidences secondaires ont cru de 89 % en Côte-d'Or. Ils ont été multipliés par deux dans la Nièvre, dans un marché où les prix sont les plus bas de la région, et en Saône-et-Loire. Ils ont également doublé dans l'Yonne, où la proximité de la région parisienne fait de ce département le marché le plus cher de Bourgogne. Toutefois, même dans ce dernier cas, le prix des maisons à la campagne y est légèrement inférieur à la moyenne nationale.

On peut noter que les acheteurs étrangers représentent une proportion importante des acquéreurs dans une zone située autour du Morvan. A cet égard, on peut rappeler la remarque d'Antoine GOUJARD, déjà citée dans un précédent avis²⁰, qui observe que « dans certaines régions, les acquéreurs étrangers disposant d'un fort pouvoir d'achat et habitués à des prix très élevés, font monter la cote des maisons à un tel niveau que les locaux ne parviennent plus à se loger ».



Carte ci-contre : part des résidences secondaires propriété de résidents étranger (INSEE)

Même si elles sont relatives, ces hausses ont des conséquences économiques importantes pour les acteurs locaux, car leurs ressources, notamment dans le Morvan, sont souvent modestes. Elles

¹⁹ Tableaux de l'économie bourguignonne – Edition 2006, INSEE, Bourgogne dimensions, dossier n° 49, juillet 2006.

²⁰ JOUROT, Brigitte et Eric TAUFFLIEB (rapporteurs), *La maîtrise du foncier en Bourgogne*, CESR de Bourgogne, 26 octobre 2005.

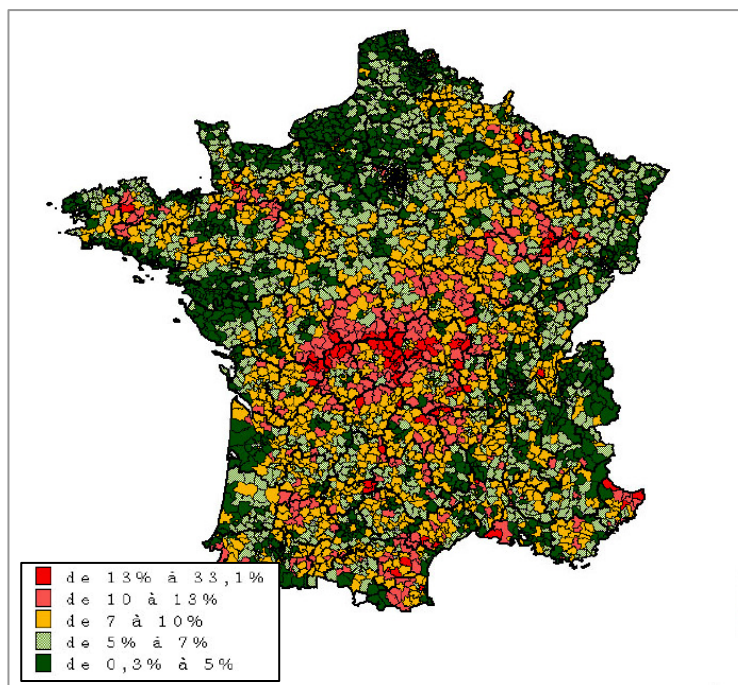
touchent particulièrement les jeunes actifs, qui sont alors conduits à rechercher un emploi dans une autre région ou à effectuer des déplacements quotidiens domicile-travail de plus en plus longs et préjudiciables à leur vie familiale et professionnelle.

3.2.1.5. Une vacance plus élevée dans les territoires en dépression démographique

En France, le parc vacant représente environ 1 990 000 logements (soit 6,93 % du parc total). Plus d'un quart de ce parc vacant est présent dans l'espace rural²¹.

On observe une concentration de la vacance dans le centre de la France (Limousin, Auvergne), mais aussi en Bourgogne, Languedoc-Roussillon et Bretagne du centre.

Carte ci-contre : taux de vacance (Habitat & Développement)

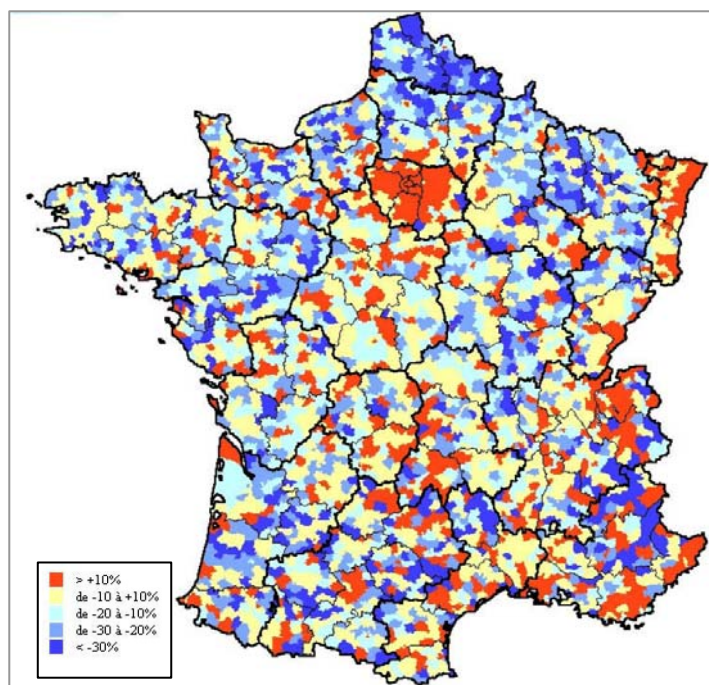


La vacance se résorbe globalement depuis 1990, mais elle reste encore très importante dans certains cantons.

Son évolution est très différenciée selon les territoires.

Elle s'accroît dans deux types de régions très différentes : celles en dépression démographique (certains cantons du Morvan, par exemple) et **certaines périphéries urbaines**, où il peut s'agir de logements neufs en attente d'occupation (Dijon, Beaune, par exemple).

Carte ci-contre : évolution du nombre de logements vacants entre 1990 et 1999 (Habitat & développement)



²¹ PELENC Michel (Dir), Sophie BACONNET et Laure GENAUDEAU, *Le logement locatif en milieu rural : situation et enjeux*, Fédération nationale Habitat & Développement, janvier 2004.

Près de 54 % du parc de logements vacants ont été construit avant 1949. On observe une forte divergence entre espace à dominante rurale et espace à dominante urbaine : dans le premier, plus de 70 % du parc de logements vacants a été construit avant 1949, alors que dans le second, ce taux ne dépasse pas les 48 %. La vacance dans l'espace rural est donc fortement corrélée avec l'ancienneté du parc.

Le parc vacant est également très inconfortable. Près de 13 % des logements vacants ont au mieux un élément de confort. Dans l'espace rural, ce taux avoisine 22,7 %. Quant aux logements vacants ayant tout le confort, ils ne représentent que 52,8 % du parc vacant rural.

Les logements vacants sont plus petits que la moyenne. Dans l'espace rural, alors que la taille moyenne d'un logement est de 3,9 pièces, les logements vacants ont une taille moyenne de 3,6 pièces.

Une grande majorité du parc vacant (80 %) se trouve en maison individuelle.

3.2.1.6. Un parc dont l'ancienneté croît avec le degré de ruralité des territoires

L'examen de l'âge du parc national, à partir de l'année d'achèvement du logement, souligne que près de la moitié des logements a été construite avant 1948 dans l'espace à dominante rurale (46,5 %), contre 30,6 % pour les territoires urbains. En matière de locatif, 43,3 % du parc ont été construits avant 1948 (28,1 % dans l'espace à dominante urbaine)²².

L'ancienneté du parc est souvent significative du degré de ruralité des territoires. Le tableau ci-dessous en est l'illustration pour la Côte-d'Or.

	Taux de logements construits avant 1948
SCOT Dijonnais	29,5 %
Beaunois	48,1 %
Saône-Vingeanne	51,1 %
Seine et Tille	53,3 %
Auxois Nord	58,8 %
Châtillonnais	65,0 %
Auxois Sud	69,2 %
Côte-d'Or	38,2 %
Bourgogne	45,8 %

Figure 11 – Taux de logements construits avant 1948 en Côte-d'Or (2007)

Source Filocom

3.2.1.7. Un inconfort marqué dans les territoires ruraux les plus isolés

Les recensements de la population permettent d'appréhender la question du confort des logements à travers la présence ou non des trois éléments de confort suivants : chauffage central ou électrique fixe, douche ou baignoire intérieure, toilettes intérieures. La mesure de la décence ne peut cependant se réduire à la présence de ces seuls éléments. Un logement indécemment est également un lieu présentant des risques pour la santé de ses occupants (présence de plomb, d'amiante, chauffage défectueux et dangereux).

²² Ibidem.

L'INSEE recense plus d'un million de logements locatifs privés inconfortables (c'est-à-dire pour lesquels il manque au moins l'un des éléments de confort décrit précédemment), soit 19 % du total. Ce taux varie en fonction des territoires. Il est de 14 % pour les logements locatifs privés situés dans les pôles urbains, de 30 % dans les espaces périurbains, de 23 % dans les pôles ruraux, de 40 % dans le rural le plus isolé²³.

La situation en Bourgogne confirme ces tendances puisque les taux de logements inconfortables les plus élevés (locataires et propriétaires occupants) sont observés dans les cantons les plus ruraux, du Morvan et de l'Auxois (voir cartes [page 29](#)).

3.2.2. Des situations socio-économiques difficiles

Le revenu moyen des ménages habitant dans les cantons ruraux est nettement inférieur à celui des ménages urbains, tant pour les propriétaires que pour les locataires.

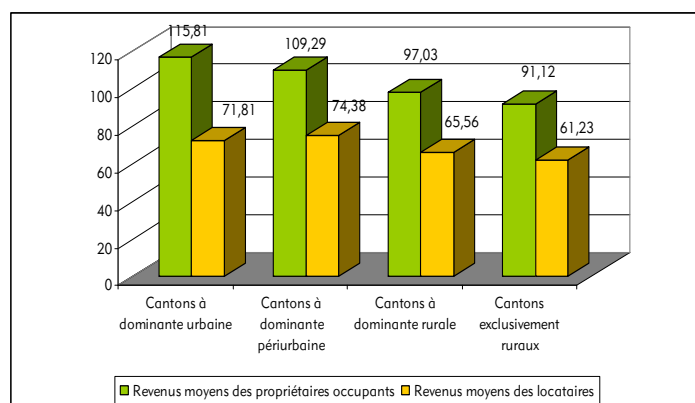
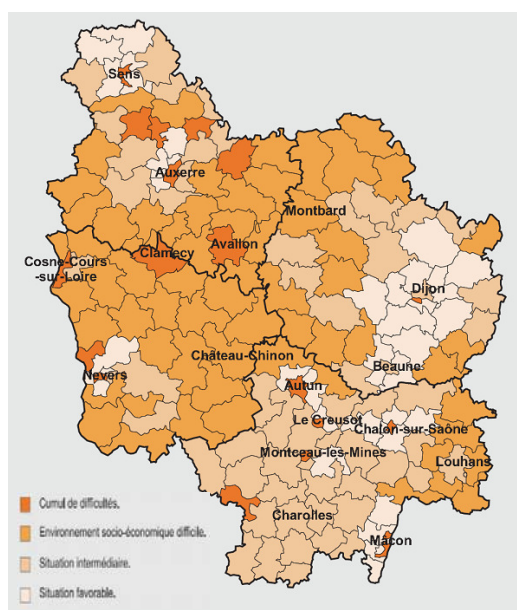


Figure 12 – Revenus moyens des ménages en zone rurale
Source ANAH – DAEI

Les cantons ruraux, situés dans la Nièvre, dans l'Yonne, l'ouest de la Côte-d'Or et dans la Bresse connaissent une situation socio-économique difficile. La fréquence des ménages fiscaux non imposés et celle des résidences principales sans équipement de confort y sont les plus élevées de la région.

Carte ci-contre : profils des cantons au regard des indicateurs de pauvreté-précarité (INSEE).



²³ *Atlas de l'habitat privé en Bourgogne : fonctions, enjeux, évolutions*, Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, 2004.

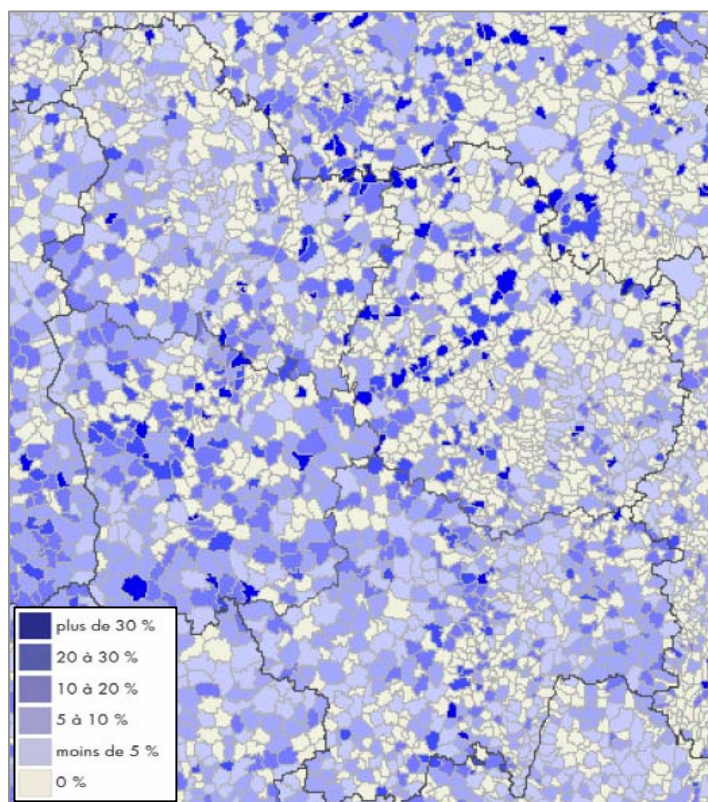


Figure 13 – Part des logements très inconfortables au sein du parc locatif privé
Source ANAH

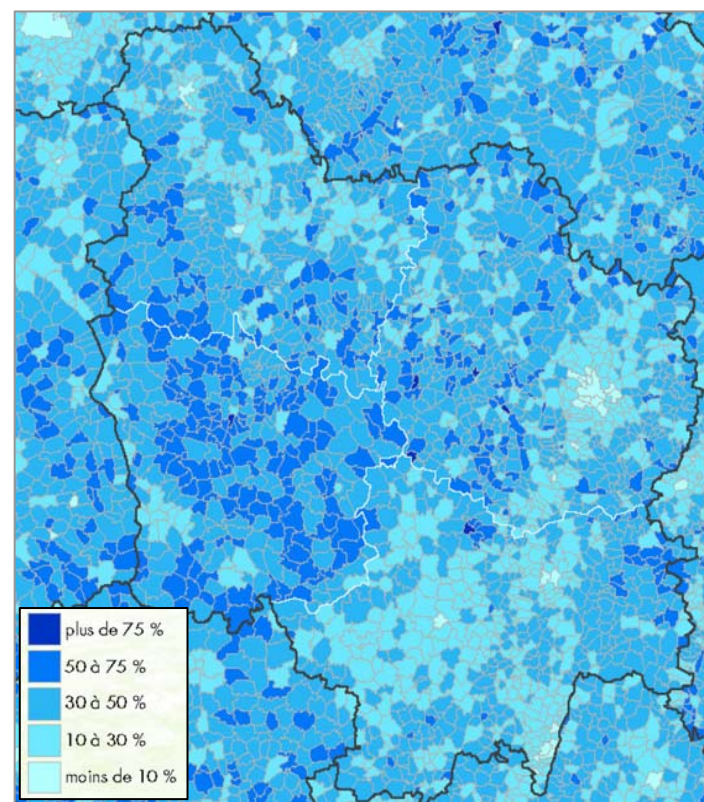


Figure 14 – Part des logements inconfortables des propriétaires occupants
Source ANAH

L'ANAH a publié en 2004 des tableaux de bord régionaux de l'habitat privé, dont l'un des objectifs est de localiser les territoires où les besoins en matière d'amélioration du parc de logements sont potentiellement les plus importants²⁴. Ces documents présentent une cartographie des territoires où se concentrent des logements potentiellement en mauvais état, habités par des ménages à faibles revenus. Ces derniers sont qualifiés d'« *a priori* les plus fragiles ». **En Bourgogne, on les trouve surtout dans les cantons les plus ruraux** : Morvan, Auxois, sud de l'Yonne, notamment. On recense ainsi plus de 20 % de locataires « fragiles » et plus de 25 % de propriétaires occupants « fragiles » dans les cantons de Liernais (Côte-d'Or) ; Saint-Pierre-le-Moûtier, Dornes, Saint-Saulge, Chatillon-en-Bazois, Château-Chinon, Brinon-sur-Beuvron, (Nièvre) ; Charny, Bleneau, Saint-Fargeau, Saint-Sauveur-en-Puisaye, Toucy, Courson-les-Carières, Coulanges-sur-Yonne, Vermenton (Yonne).

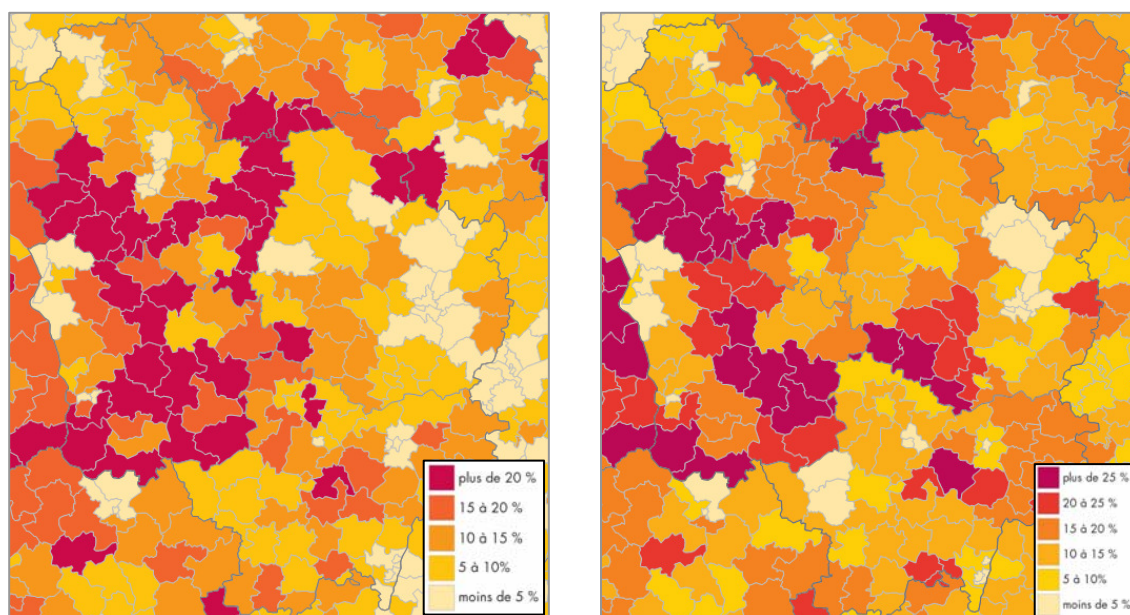


Figure 15 – Part des locataires du secteur privé *a priori* « les plus fragiles » (carte de gauche) ; part des ménages propriétaires occupants *a priori* « les plus fragiles » (carte de droite)

Source ANAH

3.2.3. La vulnérabilité énergétique

Concernant la vulnérabilité énergétique des ménages, **on distingue deux postes essentiels ayant un impact immédiat et socialement problématique : le logement** (chauffage, cuisson, eau chaude et usages spécifiques de l'électricité) **et les transports** (liaisons domicile-travail).

Pour le logement, les zones en déclin démographique sont également les plus défavorisées sur le plan énergétique. Faute d'infrastructures collectives, le coût de l'apport de l'énergie est en effet plus important, en particulier pour le gaz naturel. Par ailleurs, en zone rurale, le pourcentage de logements antérieurs à 1975 -qui est l'année de la mise en œuvre d'une première réglementation énergétique- est très supérieur à la moyenne régionale. **Le défaut d'isolation a donc un coût considérable : l'échelle de consommation différentielle entre un logement neuf et un logement antérieur à 1975 est de l'ordre de 30 %.**

²⁴ Atlas de l'habitat privé en Bourgogne : fonctions, enjeux, évolutions, Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, 2004.

Dans le domaine des déplacements, les communes les plus vulnérables sont situées en seconde couronne des pôles urbains (c'est-à-dire à plus 15 km des agglomérations).

Suivant les communes, on observe une vulnérabilité variable : consommation énergétique importante liée au logement dans le rural isolé, aux transports en zone périurbaine. Ces deux logiques se croisent dans un certain nombre de communes. Dans ces dernières, des interventions spécifiques sont nécessaires, car la situation de leur population sera de plus en plus difficile. Cela concerne environ 400 communes, soit 6 % de la population bourguignonne.

L'effort financier qu'il conviendrait de faire s'élève, pour la rénovation thermique du logement (gain de 30 %), à 6 000 euros par ménage. **Cela représente un marché potentiel pour la Bourgogne de 2,5 à 3 milliards.** Pour l'isolation extérieure, qui est la technologie souvent recommandée, il faudrait investir sept à onze milliards d'euros, soit environ 15 à 24 000 euros par ménage, ce qui représente approximativement le coût de remplacement d'une voiture. L'économie susceptible d'être réalisée est évaluée, en termes d'énergie secondaire, à 200-300 Kwatt/m²/an, et en termes d'énergie primaire à 500 Kwatt/m²/an. **Aujourd'hui la technologie permettrait de réduire la note de chauffage des Bourguignons d'un facteur dix.** A titre d'exemple, à Fribourg, pour un appartement de type 4, la consommation énergétique globale, c'est-à-dire prenant en compte tous les usages, est de 90 euros par an en construction neuve (chiffre légèrement supérieur en réhabilitation).

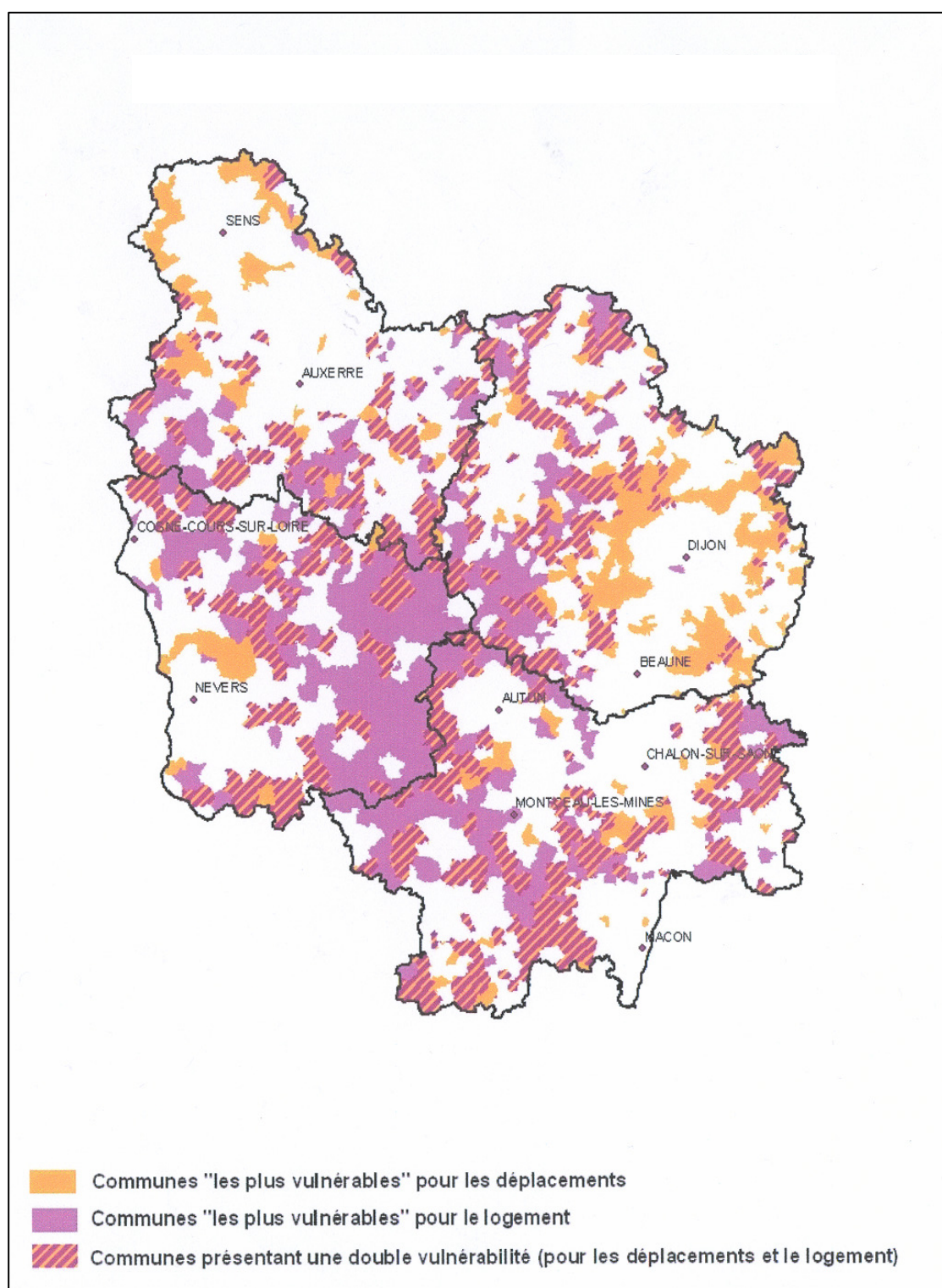


Figure 16 – Vulnérabilité énergétique des communes bourguignonnes
Source Alterre Bourgogne

4. LES ACTIONS EN FAVEUR DE L'HABITAT RURAL EN BOURGOGNE

Dans son avis sur le logement social²⁵, le CESR de Bourgogne a détaillé précisément les différentes interventions publiques et privées en faveur du logement. Nous ne développerons donc dans cette partie que les politiques mises en place spécifiquement en faveur de l'habitat rural par la Région et les Départements.

4.1. LES ACTIONS DE LA REGION EN FAVEUR DU LOGEMENT RURAL

Dotée de plus de 850 000 logements, la Bourgogne dispose d'un vaste parc d'immeubles locatifs. Elle doit cependant faire face à une demande croissante de logements, notamment à la périphérie des villes et dans les centres-bourgs des villages. C'est pourquoi la Région a pris la mesure de l'habitat dans le cadre de l'aménagement du territoire, avec comme priorité le locatif social et le recours aux énergies renouvelables. Son action en faveur de l'amélioration de l'habitat (Cœurs de villages, rénovation urbaine, contrats de ville...) ne cesse de se développer et de se diversifier en prenant en compte les dimensions humaine, sociale et environnementale.

4.1.1. Les opérations « Cœurs de villages » et « Cœurs de villages plus »

4.1.1.1. Opération « Cœurs de villages »

Confrontée à un manque de logements locatifs en milieu rural et périurbain, la Région Bourgogne a renforcé son appui aux petites communes en lançant en 1999 l'opération « Cœurs de villages ». Ce dispositif visait à soutenir les communes bourguignonnes de moins de 3 500 habitants dans la création ou la réhabilitation de logements locatifs dans des bâtiments vacants ou inconfortables.

L'objectif de cette opération était également de maintenir l'équilibre, voire le développement démographique et économique de ces territoires. En effet, « Cœurs de villages » participait aussi à la mise en valeur d'espaces publics et incite à la restauration de locaux commerciaux, artisanaux et de services.

Etaient éligibles à ce dispositif les travaux réalisés sur des bâtiments antérieurs à 1948. La Région privilégiait les projets respectueux des traditions architecturales et paysagères. A noter que le cumul des aides publiques ne pouvait dépasser 80 % du montant HT des travaux.

L'étude préalable à l'opération était plafonnée à 9 150 euros par commune, pour un taux maximum d'intervention de 80 %.

Concernant la création de logements locatifs, trois types d'actions étaient éligibles :

- les acquisitions foncières et immobilières préalables à la réhabilitation ou à la création de logements (taux maximum d'intervention de 30 %) ;
- les travaux de réhabilitation du patrimoine ancien permettant la création de logements locatifs (taux maximum d'intervention de 20 %, voire de 30 % en démarche « haute qualité environnementale » (HQE)) ;
- la participation aux travaux de réhabilitation réalisés par un organisme HLM en centre-bourg (taux maximum d'intervention de 30 % de la participation communale).

²⁵ BOUZIANE, Kheira et Maddy GUY (rapporteurs), *Quel habitat social en Bourgogne dans une société en évolution ?*, CESR de Bourgogne, 14 décembre 2006.

La mise en valeur d'espaces publics (places publiques, abords de services, espaces de jeux et de rencontres, ravalement de façades de bâtiments communaux...) bénéficiait d'un taux d'intervention de 30 % maximum.

L'acquisition et l'aménagement de locaux à usage collectif ou à vocation commerciale, artisanale ou de service dans du patrimoine ancien étaient également concernés par cette mesure. Dans ce cas, l'activité commerciale devait présenter un caractère de première nécessité et devait permettre de répondre aux carences de l'initiative privée. Le taux d'intervention était de 40 %.

Ce dispositif comprenait en outre un programme de ravalement de façades (étude et fonds d'incitation aux travaux de ravalement).

4.1.1.2. Opération « Cœurs de villages plus »

En 2004, le Conseil régional de Bourgogne a amplifié le dispositif précédent avec l'opération « Cœurs de villages plus ». Son objectif porte plus particulièrement sur l'**aide au logement social** et sur l'incitation financière à l'aménagement de locaux commerciaux ou au ravalement de façades de particuliers.

« Cœurs de villages plus » instaure également un soutien à l'animation dans la commune en contribuant au développement de la vie sociale et au soutien de l'activité des artisans et des petites et moyennes entreprises du bâtiment et des travaux publics.

4.1.1.3. Bilan des réalisations²⁶

Sur les 1 982 communes bourguignonnes de moins de 3 500 habitants éligibles aux deux dispositifs, 1 171 ont manifesté un intérêt pour l'opération, 770 ont signé une convention et 645 ont effectué une étude²⁷ (voir carte [page 35](#)). La répartition de ces mesures sur le territoire bourguignon respecte *grosso modo* le poids démographique des départements.

	Population	%	Nombre de communes éligibles	Nombre de convention	%
Côte-d'Or	219 918	26,2 %	690	226	29,4 %
Nièvre	126 035	15,0 %	301	116	15,1 %
Saône-et-Loire	277 369	33,1 %	548	238	30,9 %
Yonne	215 911	25,7 %	443	190	24,7 %
Total	839 233	100 %	1 982	770	100 %

Figure 17 – Répartition de l'opération « Cœurs de villages » sur le territoire bourguignon (2006)

Source Conseil régional de Bourgogne

Ce sont 2 765 logements qui ont été programmés (sur un total de 33 400 logements vacants recensés par l'INSEE dans les communes de moins de 3 500 habitants). Un peu plus de 1 550 ont déjà été réalisés, permettant de loger 4 900 personnes. Sur cet ensemble, on dénombre 41 % de logements sociaux.

Concernant les interventions sur les locaux commerciaux, artisanaux ou de service, 133 projets ont été réalisés ou sont en voie d'achèvement. A noter cependant que cet aide n'a pas motivé le secteur privé (aucune demande depuis 2004). On compte également 281 réhabilitations de locaux institutionnels et 825 opérations d'aménagements d'espaces publics extérieurs.

²⁶ *Cœurs de villages, rapports d'évaluation : analyse et commentaires du bilan 1999-2006*, Conseil régional de Bourgogne, décembre 2006.

²⁷ Fin décembre 2006.

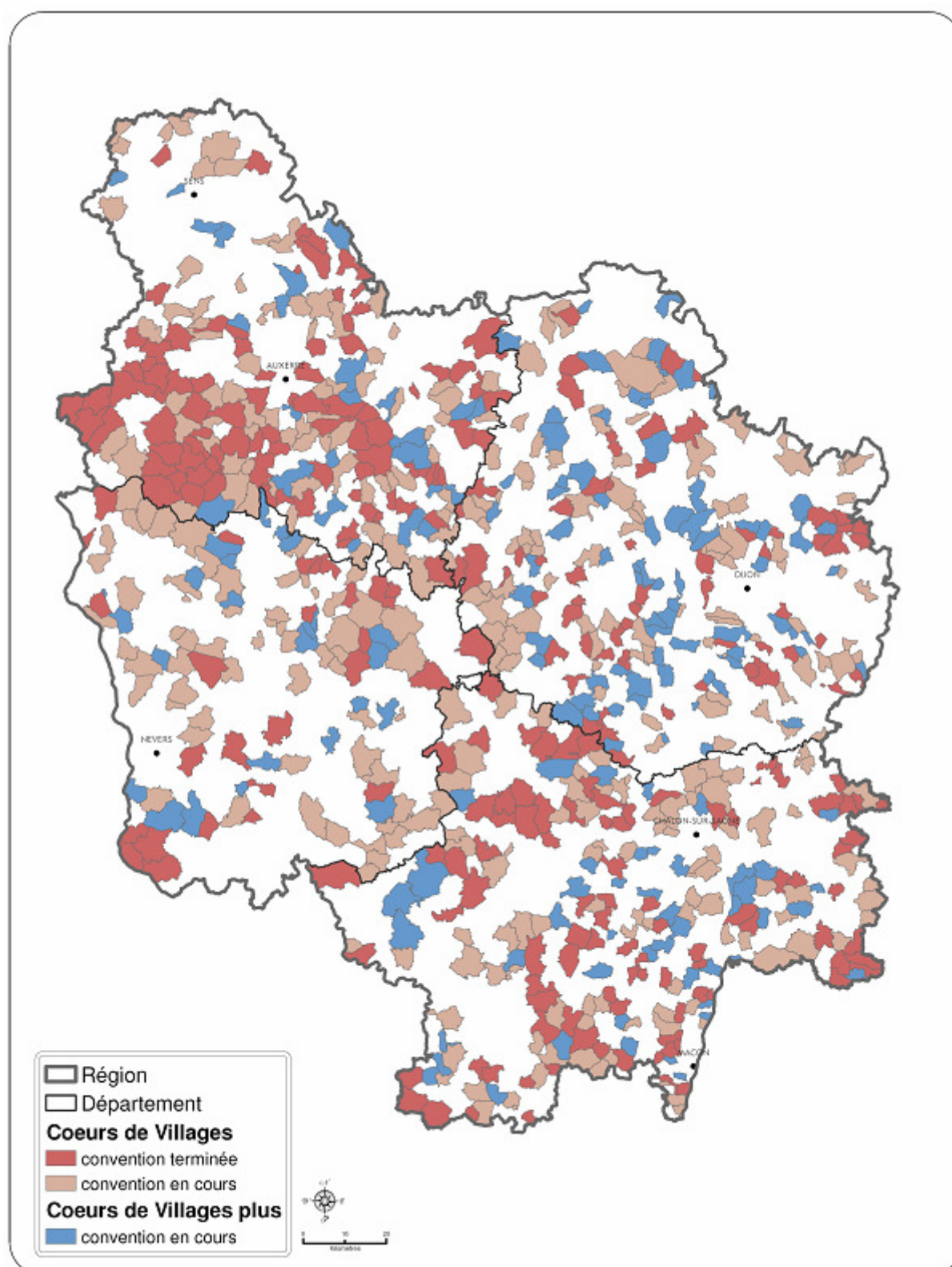


Figure 18 – Opérations « Cœurs de villages » et « Cœurs de villages plus » en Bourgogne
(novembre 2006)

SIG Conseil régional de Bourgogne

Avec 220 logements rénovés chaque année dans le cadre des deux dispositifs, les collectivités ont un bilan proche de celui des propriétaires bailleurs aidés par l'ANAH, laquelle permet la remise sur le marché locatif privé de 500 logements vacants par an, dont 44 % sont localisés en zone rurale.

Au total, 46 millions d'euros de subvention ont été engagés. Quant à l'effet de levier sur l'économie locale, on estime que chaque euro investi par le Conseil régional de Bourgogne a généré plus de 4,4 euros d'investissements par les maîtres d'ouvrage²⁸.

En conclusion de son avis sur le logement social, le CESR de Bourgogne constatait que les opérations « Cœurs de villages » et « Cœurs de villages plus », si elles ont donné d'excellents résultats, trouvent la contrepartie de leur succès dans un risque d'essoufflement. Aussi estimait-il qu'elles pouvaient être complétées par une aide à la construction neuve, notamment dans les chefs lieux de cantons²⁹.

Ce vœu a été entendu puisque la Région vient de mettre un nouveau dispositif baptisé « Villages avenir », dont l'un des objets concerne la construction neuve.

4.1.2. Le dispositif « Villages avenir »

La mise en place de « Villages avenir » repose sur deux analyses de la Région : d'une part, la nécessité de conforter l'attractivité du secteur rural et, d'autre part, la fragilisation de ces territoires en raison de la pression foncière et des migrations de populations. L'opération « Cœurs de villages plus » peut répondre à ces deux problématiques mais avec des limites : axée sur la réhabilitation, elle ne répond en effet pas aux besoins en construction neuve.

Toutes les communes de moins de 3 500 habitants sont éligibles à « Villages avenir », y compris celles qui ont déjà bénéficié des opérations « Cœurs de villages » et « Cœurs de villages plus ». **Cette opération doit permettre aux communes de réhabiliter du patrimoine ancien dans des conditions analogues à celles de « Cœurs de villages » ; de créer des logements locatifs sociaux sur des parcelles en centre bourg ayant vocation à être bâties ; d'étendre le bourg par de la construction neuve.**

La mise en œuvre de « Villages avenir » n'entraîne pas la disparition de « Cœurs de villages plus », certaines communes étant encore en étude, tandis qu'un millier d'autres ne sont pas encore entrées dans le dispositif.

Le volet « Réhabilitation de logements locatifs publics » se décline en trois points. Le premier porte sur les acquisitions foncières et immobilières préalables aux travaux de réhabilitation de patrimoine ancien permettant la création de logements locatifs publics. Le second concerne la réalisation d'études d'urbanisme (voir [paragraphe 4.1.3](#)). Le troisième a pour objet les travaux de réhabilitation du patrimoine ancien (antérieur à 1948).

Le volet « Aménagement de dents creuses » vise à encourager la construction neuve de logements locatifs sociaux ou mixtes situés en zone constructible, obligatoirement en centre-bourg, dans un contexte de bâti dense dans des communes dotées d'un document d'urbanisme réalisé, arrêté ou en cours de réalisation.

²⁸ *Cœurs de villages, rapports d'évaluation : analyse et commentaires du bilan 1999-2006*, Conseil régional de Bourgogne, décembre 2006.

²⁹ BOUZIANE, Kheira et Maddy GUY (rapporteurs), *Quel habitat social en Bourgogne dans une société en évolution ?*, CESR de Bourgogne, 14 décembre 2006.

Le volet « Habitat groupé » vise à la réalisation d'ensembles de cinq à quinze logements alliant qualité architecturale, environnementale et mixité sociale.

Les opérations « Villages avenir » doivent s'inscrire dans un projet cohérent à l'échelle de la commune, de la communauté de communes compétente et de tout programme en faveur de l'habitat en vigueur sur le territoire. A noter que le cumul des aides publiques proposées dans le cadre de ce dispositif ne peut dépasser 80 % du montant HT des travaux.

Les actions, qui seront réalisées dans le cadre du programme « Villages avenir », devront respecter un certain nombre de prescriptions techniques, architecturales et environnementales. Des critères supplémentaires ouvriront également des droits à des majorations d'aides : haute performance énergétique (HPE) ; recours aux énergies renouvelables ; utilisation de matériaux naturels issus de la biomasse ou provenant d'animaux (laine de mouton) pour l'isolation des sols, murs et toitures ; dispositif de récupération des eaux pluviales...

4.1.3. Le dispositif « Etude d'urbanisme »

Dans son avis sur le logement social, le CESR de Bourgogne préconisait la généralisation des documents d'urbanisme dans les communes rurales³⁰. Cette recommandation trouve sa concrétisation dans la mise en place par la Région d'un programme intitulé « Etude d'urbanisme », destiné aux communes de moins de 3 500 habitants et aux communautés de communes compétentes inscrites dans la politique « Villages avenir ». **Avec cette opération, le Conseil régional de Bourgogne entend soutenir l'engagement des collectivités sur des marchés d'études** selon trois axes :

- le diagnostic territorial préalable à la planification ;
- la connaissance des dynamiques locales de l'habitat (habitat vacant, potentialités foncières) ;
- la faisabilité des opérations d'aménagement.

L'étude est plafonnée à 10 000 euros par commune, pour un taux maximum d'intervention de 80 %.

4.2. LES ACTIONS DES DEPARTEMENTS EN FAVEUR DU LOGEMENT RURAL

4.2.1. Le Conseil général de Côte-d'Or

De 1997 à 2006, le Conseil général de Côte-d'Or a mené une politique en faveur du logement social sous la forme de programmes d'intervention destinés à l'information des locataires, bailleurs sociaux ou accédants à la propriété, ainsi qu'à la création et à la réhabilitation. Durant cette période, ces actions ont permis la mise sur le marché de **460 logements sociaux publics** et de **215 logements communaux** conventionnés, soit un **engagement financier de 5,3 millions d'euros**.

Conscient du déficit chronique de logements sociaux généré par l'inflation du marché foncier et immobilier, l'augmentation du coût de la construction et le besoin croissant des populations

³⁰ BOUZIANE, Kheira et Maddy GUY (rapporteurs), *Quel habitat social en Bourgogne dans une société en évolution ?*, CESR de Bourgogne, 14 décembre 2006.

modestes, **le Conseil général a décidé d'intensifier son action en prenant la délégation des aides à la pierre** (voir [page 15](#)).

L'intervention du Conseil général en 2007 repose tout d'abord sur un soutien financier à des associations qui apportent informations et conseils sur le logement aux accédants à la propriété, aux locataires et aux propriétaires. Le Département finance également l'ingénierie et les études relatives à l'habitat telles que la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) « traitement du logement indigne ». Il subventionne aussi la construction, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation de logements sociaux selon les objectifs de la convention de délégation des aides à la pierre. Enfin, il favorise le maintien des personnes âgées ou des personnes handicapées à domicile ou dans des familles d'accueil.

Par ces actions, le Conseil général entend augmenter l'offre locative à loyer maîtrisé, réduire la vacance au sein du parc privé et résorber le logement indigne.

A noter que dans le cadre de sa délégation, **le Département s'est engagé, conformément à la loi, à mettre en place un dispositif d'observation qui doit apporter une bonne connaissance des marchés du logement et de leur évolution.**

4.2.1.1. Création de logements conventionnés communaux dans des immeubles anciens en milieu rural

Ce programme vise à privilégier l'acquisition-amélioration ou la réhabilitation du patrimoine ancien appartenant aux communes pour réaliser des logements conventionnés. Cette intervention, qui concerne l'ensemble du territoire départemental à l'exception de l'agglomération dijonnaise et de la ville de Beaune, est associée à l'octroi de la prime à l'amélioration de logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS).

L'aide du Département intervient à hauteur de 15 % du montant HT du coût de l'opération, avec un plafond de 7 600 euros par logement.

4.2.1.2. Travaux permettant de maintenir les personnes âgées ou handicapées à domicile

Cette action a pour objectif de faciliter les travaux d'amélioration et d'adaptation des logements aux contraintes des personnes âgées ou handicapées, afin de favoriser leur maintien à domicile ou dans des familles d'accueil agréées.

L'aide du Conseil général s'élève à 10 ou 20 % du montant des travaux HT, dans la limite d'un montant de 10 700 euros.

4.2.2. Le Conseil général de la Nièvre

4.2.2.1. Programmes territoriaux de l'habitat en milieu rural (études préalables)

Ce dispositif a pour objectif de soutenir les communes et les structures intercommunales souhaitant mettre en place des programmes pluriannuels de l'habitat susceptibles de répondre aux besoins en logement identifiés sur leur territoire.

4.2.2.2. Programmes territoriaux de l'habitat en milieu rural (suivi-animation)

Cette aide vise à soutenir les structures intercommunales dans l'animation et le suivi technique d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et de programmes d'intérêt général (PIG).

La circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 a impulsé un renouveau des politiques d'intervention publique en quartiers d'habitat privé, en redéfinissant le cadre des OPAH et du PIG. L'aboutissement de cette réforme de fond a permis de mettre à disposition des collectivités territoriales et de leurs principaux partenaires quatre nouveaux outils contractuels. Trois d'entre eux permettent la mise en œuvre de projets d'ensemble d'évolution de territoires urbains ou ruraux, sur la base d'un diagnostic préalable approfondi et partagé :

- l'OPAH de droit commun, dont la vocation est de revaloriser des quartiers en améliorant l'habitat, aussi bien dans le monde urbain que le monde rural ;
- l'OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU), qui a pour but de traiter les situations urbaines et sociales les plus difficiles ;
- l'OPAH de revitalisation rurale (OPAH-RR), dont l'objectif est d'accompagner un projet de développement local dans le domaine de l'habitat, en faveur des territoires ruraux en difficultés, dans le cadre d'une intercommunalité formalisée (pays, EPCI, parc naturel régional...).

Un nouvel outil partenarial alternatif à l'OPAH permet de mener des politiques publiques thématiques d'amélioration de l'habitat, en dehors d'un projet d'ensemble de territoire et pouvant porter sur un vaste territoire, le PIG. Ce programme a pour objet de résoudre des problématiques particulières, tant dans le champ social que technique de l'habitat.

4.2.2.3. Aide à l'acquisition et à la viabilisation de terrains constructibles pour la réalisation de projets locatifs

Par cette action, **le Conseil général entend soutenir les communes dans la réalisation de petites opérations de construction neuve**, en vue d'augmenter l'offre de logements locatifs lorsque les possibilités de réhabilitation dans l'ancien sont épuisées. Sont éligibles les communes de moins de 3 500 habitants et les communautés de communes intervenant pour les communes de moins de 3 500 habitants et dont le potentiel fiscal est inférieur à 130 % du potentiel fiscal moyen du département. Pour ces dernières, le taux de subvention est de 20 % du montant HT des dépenses subventionnables. Il s'élève à 40 % pour les autres communes. La subvention est en outre plafonnée à 5 000 euros par lot, avec au maximum trois lots subventionnés sur une période de trois ans.

L'opération doit s'inscrire dans un projet cohérent à l'échelle d'une communauté de communes ou de la commune, en conformité avec les documents d'urbanisme et en concertation avec le CAUE afin d'éviter une dispersion du bâti en périphérie du centre-bourg. Les opérations de petite taille (deux à trois lots) s'insérant dans le bâti du village sont favorisées.

4.2.2.4. Aide à la création de logements locatifs publics

Cette aide vise à favoriser la réhabilitation de logements dans le bâti existant, ainsi que la construction neuve, en vue de développer l'offre locative en milieu rural. Sont éligibles les communes de moins de 3 500 habitants ; les communautés de communes ayant une compétence en matière d'habitat et agissant pour le compte d'une commune membre de moins de 3 500 habitants ; les organismes bailleurs publics pour des opérations réalisées dans des communes de moins de 3 500 habitants.

Les dépenses subventionnables concernent :

- les opérations de réhabilitation et d'amélioration de logements conventionnés conduites par des collectivités, et de logements non conventionnés dans le cadre des programmes « Cœurs de villages plus » ;

- les dépenses d'acquisition-amélioration réalisées par des bailleurs sociaux à la demande des communes en vue de la création de logements conventionnés ;
- les dépenses de construction de logements neufs conventionnés réalisées par des bailleurs sociaux.

Une enveloppe financière de 178 603 euros a été affectée à ce dispositif en 2006, ce qui correspond à environ 25 logements locatifs aidés.

4.2.2.5. Aide à l'amélioration pour les primo-accédants

Cette aide a pour objectif de soutenir l'acquisition-amélioration de logements vacants dans les petites communes rurales de moins de 2 500 habitants. Sont subventionnables le coût de la visite-conseil préalable destinée à montrer l'adéquation du projet aux besoins du ménage, ainsi que les travaux d'amélioration et de remise aux normes (assainissement et réseaux, isolation, création de chauffage, mise aux normes électriques, gros œuvre, création de sanitaires...). Pour ces derniers, le montant de l'aide est fixé à 65 % du montant des travaux HT (plafonnée à 6 000 euros).

4.2.2.6. Aide aux travaux d'amélioration pour les propriétaires occupants

Cette aide vise à soutenir les propriétaires occupants à revenus modestes, non éligibles aux aides de l'ANAH, dans la réalisation de travaux d'amélioration de leur logement. L'aide départementale concerne les propriétaires dont le logement est situé dans une commune de moins de 2 500 habitants. Elle s'élève à 20 % du coût des travaux HT (plafonnée à 11 000 euros).

4.2.2.7. Majoration de l'aide à la réhabilitation de logements privés

Cette aide complémentaire à celle de l'ANAH a pour objet de soutenir les propriétaires privés s'engageant à réhabiliter leur logement. Elle bénéficie aux propriétaires de logements situés dans des communes de moins de 3 500 habitants. La majoration du taux est de 5 %.

4.2.3. Le Conseil général de Saône-et-Loire

4.2.3.1. Aide départementale aux logements conventionnés par l'ANAH

Le but de cette aide consiste à soutenir les propriétaires bailleurs s'engageant à réhabiliter des logements locatifs conventionnés, en complément de l'intervention de l'ANAH. Elle bénéficie aux propriétaires implantés dans des communes de moins de 5 000 habitants intégrées dans une OPAH ou dans un PIG. L'intervention départementale atteint 5 % du montant des travaux.

4.2.3.2. Opération programmée d'amélioration de l'habitat (Etude préalable)

Le Conseil général de Saône-et-Loire participe au financement des études préalables à la mise en place des OPAH et des PIG d'initiative locale. La subvention, plafonnée à 15 200 euros, s'élève à 35 % du coût HT de l'étude.

4.2.3.3. Opération programmée d'amélioration de l'habitat (suivi-animation)

Le Conseil général de Saône-et-Loire participe au financement de la phase suivi-animation des OPAH et des PIG d'initiative locale. La subvention, plafonnée à 11 700 euros, s'élève à 20 % du coût HT de l'action.

4.2.3.4. Aide départementale à l'amélioration de l'habitat (ADAH)

Le but de cette aide est de soutenir les propriétaires occupants très sociaux dans la réalisation de travaux de mise aux normes d'habitabilité (éléments de confort, économie d'énergie...) en complément de l'intervention de l'ANAH. L'intervention, plafonnée à 13 000 euros, correspond à 6 % du montant des travaux retenus par l'Etat.

4.2.4. Le Conseil général de l'Yonne

Le Département de l'Yonne apporte son soutien aux organismes de promotion du logement et de l'habitat (Agence départementale d'information sur le logement et Comité départemental pour l'amélioration du logement). **Il propose également une aide au logement communal** (logement, bâti...), **aux OPAH, ainsi qu'en faveur du patrimoine des bailleurs pour la réhabilitation de leur patrimoine rural.**

4.3. LES SERVICES DEPARTEMENTAUX DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (SDAP)

Les services départementaux de l'architecture et du patrimoine (SDAP) sont des services déconcentrés du ministère de la Culture et de la Communication, à l'échelon départemental. Il existe un SDAP dans chaque département, installé au chef-lieu et placé sous l'autorité du préfet. Par décret du 6 mars 1976, les services départementaux de l'architecture ont succédé aux agences des Bâtiments de France, nées dans l'immédiat après-guerre. Ils interviennent principalement pour le compte de trois ministères : celui de la Culture et de la Communication, celui de l'Équipement, des Transports et du Logement et celui de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement. En 1996, ils ont été administrativement rattachés au premier.

Les SDAP ont pour mission, sous l'autorité des préfets, de promouvoir une architecture et un urbanisme de qualité, s'intégrant harmonieusement dans le milieu environnant. A cet effet, ils sont chargés d'émettre des avis du point de vue architectural sur les demandes d'autorisation de construire ou de lotir dont ils ont connaissance. Ils doivent également s'assurer de la mise en œuvre de l'aide architecturale, et veiller à la sensibilisation des autorités et administrations locales et du public à la qualité des constructions et à la mise en valeur des espaces naturels et bâtis.

Concrètement, **les SDAP exercent trois grandes missions.** Ils jouent un rôle de premier plan pour le conseil et la promotion d'une architecture et d'un urbanisme de qualité, notamment en faisant prendre en compte le contexte dans lequel les constructions doivent s'intégrer harmonieusement. Ils délivrent également des avis sur tous les projets qui ont pour effet d'apporter des modifications dans les espaces protégés -bâtis ou naturels-, avec l'ambition d'en maintenir, voire d'en améliorer la qualité. Enfin, ils sont conservateurs des monuments historiques placés sous la responsabilité de la direction de l'architecture et du patrimoine et assurent la maîtrise d'œuvre des travaux d'entretien des édifices classés.

Les SDAP interviennent donc à de très nombreux niveaux de notre cadre de vie : de la cathédrale dont ils effectuent l'entretien, à la maison de bourg dont les propriétaires souhaitent modifier la façade, ou au projet de construction neuve située à proximité d'un édifice protégé.

A un bout de la chaîne, les SDAP conseillent, orientent les politiques d'aménagement et prennent part à l'élaboration des documents d'urbanisme. A l'autre bout, ils règlent des cas concrets sur le terrain. Ils sont les partenaires naturels des communes qui engagent une procédure d'élaboration, de modification ou de révision de leur plan local d'urbanisme (PLU). Ainsi les SDAP peuvent-ils contribuer à enrichir un PLU au titre des « dispositions

architecturales », qui prennent en compte l'histoire du bâti. A la périphérie des villes et des villages, leur participation à la définition des documents d'urbanisme permet en particulier de maîtriser l'expansion des zones pavillonnaires et commerciales afin qu'elles ne portent pas atteinte au paysage. A une échelle plus vaste, les SDAP collaborent à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale (SCOT) et sont consultés pour l'implantation des infrastructures routières et autoroutières, des lignes de chemin de fer, des lignes EDF, d'antennes, et pour tout ce qui modifie le paysage des villes et des campagnes.

La délivrance des avis représente une fonction importante des SDAP, qui sont chargés par l'État de vérifier la conformité des projets particuliers aux dispositions d'intérêt général justifiées notamment par les mesures de protection. Ces avis, qui dans certains cas précis lient l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation, concernent les permis de construire, les déclarations de travaux, les permis de démolir, les permis de lotir, les certificats d'urbanisme, les implantations de lignes électriques, les déboisements, les localisations d'enseignes et de publicité...

L'architecte des bâtiments de France (ABF) donne un avis sur toute demande d'autorisation de travaux situés dans un espace protégé, quelle que soit son importance et sa nature. L'absence et, dans certains cas, le non respect de cet avis peuvent entraîner l'annulation de l'autorisation. Selon la protection de l'espace et le type de travaux, il s'agit d'un avis « simple » ou d'un avis « conforme ». Dans le premier cas, l'autorité qui prend la décision peut passer outre l'avis de l'ABF, engageant alors sa propre responsabilité (l'avis faisant référence en cas de contentieux). Dans le second cas, l'autorité qui délivre l'autorisation est liée par l'avis de l'ABF : elle ne peut s'y opposer qu'en engageant une procédure de recours auprès du préfet de région.

A noter que le SDAP de Côte-d'Or propose des fiches techniques d'information sur les prescriptions à suivre en matière de travaux de construction et de rénovation en secteur protégé : « Construire ou restaurer l'aspect des murs » ; « Construire ou restaurer les baies et les menuiseries » ; « Construire ou restaurer les couleurs » ; « Construire ou restaurer la couverture des bâtiments » ; « Les tuiles utilisables en secteur protégé ou en environnement traditionnel » ; « Construire ou restaurer les coffrets EDF-GDF » ; « L'utilisation des combles » ; « Le volet paysager du permis de construire » ; « Construire et restaurer les clôtures »).

4.4. LES CONSEILS D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT (CAUE)

Dans le cadre fixé par la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977, les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) assument des missions de service public. **Ce sont des organismes départementaux dont les statuts sont très proches de ceux des associations 1901.** Leur conseil d'administration comprend vingt-trois membres, dont quatre de droit : le directeur départemental de l'équipement, le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt, l'inspecteur d'académie et l'ABF. Les CAUE sont essentiellement financés par une taxe sur les permis de construire et leur **intervention est gratuite.**

Les CAUE ont pour mission de développer l'information, la sensibilisation et l'esprit de participation du public dans le domaine de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement. Ils contribuent directement ou indirectement à la formation et au perfectionnement des maîtres d'ouvrage, des professionnels et des agents des administrations et des collectivités qui interviennent dans le domaine de la construction. Ils fournissent aux personnes qui désirent construire les informations, les orientations et les conseils propres à assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant, urbain ou rural, sans toutefois pouvoir être chargés de la maîtrise d'œuvre. Ils sont à la disposition des collectivités et des administrations publiques qui peuvent les consulter sur

tout projet d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement. Ils sont représentés à la commission départementale d'urbanisme et à la conférence permanente du permis de construire. Ils sont consultés avant toute demande de permis de construire par les maîtres d'ouvrage qui, en application des articles 4 et 5 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, n'ont pas fait appel à un architecte.

La Bourgogne compte trois CAUE : en Côte-d'Or, dans la Nièvre et en Saône-et-Loire. A noter que ce dernier a mis en place un espace « Info→Energie ». Ce réseau national a été lancé en 2001 dans le cadre du programme national d'amélioration de l'efficacité énergétique (PNAEE). Il est coordonné et financé par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) et les collectivités locales, mais porté par des structures à but non lucratif, spécialisées dans le conseil sur l'habitat ou l'énergie et ancrées localement.

L'espace « Info→Energie » propose aux particuliers, aux petites collectivités et aux entreprises une information de proximité, gratuite, neutre et indépendante sur la maîtrise de l'énergie. Il a également une activité de sensibilisation.

4.5. LE RESEAU HABITAT & DEVELOPPEMENT

Le réseau Habitat & Développement a été créé en 1951. **Il est au service de l'amélioration de l'habitat et des conditions de vie.** Il participe notamment à la production d'une offre locative à loyers maîtrisés, au maintien à domicile des personnes âgées et à la lutte contre l'habitat indigne.

Le réseau Habitat & Développement est organisé en quatre filières animées par une Fédération nationale :

- H & D accompagne les collectivités, informe et accompagne les particuliers dans leur montage de projet ;
- les SIRES sont des outils au service des politiques sociales et territoriales : ils permettent de développer le parc locatif social en offrant un service de gestion « sur mesure » aux particuliers et aux collectivités locales ;
- les équipes pluridisciplinaires des SICA réalisent la conception architecturale des projets de réhabilitation et de construction, élaborent les dossiers réglementaires et assurent le suivi des travaux jusqu'à la réception du chantier ;
- la filière ALKHOS apporte une expertise dans des domaines ciblés : valorisation des territoires, déplacements doux, tourisme, qualité environnementale, maîtrise de l'énergie, développement économique, programmation immobilière...

Les associations H&D sont au service des particuliers. Elles informent et conseillent les propriétaires et les investisseurs dans leur montage de projet habitat. H&D accompagne aussi les collectivités locales, en apportant des compétences expertes, la connaissance du terrain et des partenaires.

Chaque année, les 117 structures du réseau renseignent plus de 88 000 personnes. Elles contribuent à l'amélioration ou à la construction de 22 000 logements et gèrent plus de 3 300 logements.

Côte-d'Or	Etude pré-opérationnelle de l'OPAH de Montbard
	Etude pré-opérationnelle de l'OPAH des Vallées de la Tille et de l'IGNON
	Suivi-animation de l'OPAH des Vallées de la Tille et de l'IGNON
	Suivi animation de l'OPAH de la communauté de communes de l'Auxois Sud
	PIG et opération façades de Montbard
Nièvre	Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RR des Grands Lacs du Morvan
	Recensement et programme de mobilisation des locaux commerciaux et logements vacants de la communauté de communes entre Nièvre et Forêts
	Elaboration du PLU de Montigny-aux-Amognes
	Etude cœurs de villages de Luthenay-Uxeloup
	Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RR du Nivernais Bourbonnais
	Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RR du Donziais
	Etude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU de la Charité-sur-Loire
	Etude pré-opérationnelle de l'OPAH RR de la communauté de communes du Sud-Morvan
	PIG en faveur du logement des jeunes du Pays de Nevers Sud Nivernais
Saône-et-Loire	Suivi-animation de l'OPAH-RR autour du Mont-St-Vincent
	PIG de Chalon-sur-Saône
	Suivi-animation de l'OPAH puis du PIG de Mâcon
	Elaboration du PLU de Lugny
	Révision du PLU de Berze-la-Ville
	Elaboration du PLU de Chaintre
	Révision du PLU de Tramayes
	Etude pré-opérationnelle de l'OPAH de Louhans
	Elaboration du PLU de Saint-Martin-Belleruche
	Elaboration de la carte communale de Saint-Emiland
	Suivi-animation de l'OPAH de Louhans
	Suivi-animation de l'OPAH de Chalon-sur-Saône
Yonne	Amélioration de quinze logements locatifs à Accolay
	Opération cœurs de villages de Vézelay
	Suivi animation de l'OPAH du syndicat pour l'habitat de Puisaye Forterre
	Aménagement logements et cantine à Veron
	Suivi-animation de l'OPAH-RR de la communauté de communes de Joigny

Figure 19 – Quelques exemples d'opérations menées par Habitat & Développement en Bourgogne
Source Habitat & Développement

A noter que la délégation d'Habitat & Développement de la Nièvre a mis en place un espace « Info→Energie ».

4.6. LE MOUVEMENT PACT ARIM

Le mouvement Pact Arim est né à la fin de la seconde guerre mondiale, de l'engagement militant de personnes bénévoles pour faire face aux conditions déplorables de logement de nombreuses familles.

Le mouvement Pact Arim est le premier réseau associatif national au service des personnes et de leur logement. Il est composé de **145 associations** et organismes répartis sur tout le territoire national, adhérents à la Fédération nationale des centres Pact Arim. Ses membres partagent un projet associatif commun, qui vise à produire une offre de logement à loyer maîtrisé favorisant la diversité de l'habitat dans les villes et les pays, à adapter l'habitat aux besoins et aux usages, à combattre l'habitat insalubre et indécemment, et à travailler à la mise en œuvre d'accès durables des plus démunis à un logement tout en assurant leur

accompagnement. Le mouvement est composé d'un réseau de bénévoles et de professionnels confirmés experts des métiers techniques, sociaux et de développement territorial.

La Bourgogne compte trois associations (Côte-d'Or, Saône-et-Loire et Yonne). Elles ont contribué à :

- améliorer 1 154 logements ;
- aider quarante-trois ménages défavorisés dans leur parcours logement ;
- animer pour le compte de collectivités territoriales un contrat ;
- assurer la gestion de dix-sept logements³¹.

A noter que le centre d'amélioration du logement – Pact de l'Yonne contribue au projet de création d'un espace « Info→Energie » dans ce département.

³¹ Source www.pact-arim.org.

5. CONCLUSION

Dans une France qui compte 82 % d'urbains, la Bourgogne demeure peu urbanisée. L'espace à dominante rurale couvre en effet encore les deux tiers du territoire régional.

Le logement rural est hétérogène et doit répondre à des besoins variés, notamment de populations fragiles.

Vieillissantes, ces populations attendent par ailleurs une adaptation de leur habitat à des problématiques de dépendance ou de handicap.

Quant aux jeunes, ils se heurtent à la difficulté de trouver des logements accessibles financièrement.

Se pose également la question de l'hébergement temporaire pour les personnels saisonniers et les jeunes en formation ou en stage.

Enfin, il ne faut pas oublier la problématique des propriétaires occupants, dont beaucoup sont en situation précaire dans des logements inconfortables.

Mais le logement n'est qu'une composante de l'aménagement rural. Pour mener une vraie politique en la matière, il faut prendre en compte la notion plus globale d'habitat, qui désigne l'ensemble des équipements permettant aux populations d'évoluer dans un cadre physique susceptible de favoriser leur développement.

BIBLIOGRAPHIE

TEXTES OFFICIELS

Codes

- Code général des collectivités territoriales.
- Code rural.
- Code de l'urbanisme.

Lois, décrets, circulaires et ordonnances

- Loi n° 1990-449 visant à la mise en œuvre du droit au logement, 31 mai 1990.
- Loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, 13 décembre 2000.
- Loi n° 2003-710 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, 1^{er} août 2003.
- Loi n° 2004-809 relative aux libertés et aux responsabilités locales, 13 août 2004.
- Loi n° 2005-32 de programmation pour la cohésion sociale, 18 janvier 2005.
- Loi n° 2006-872 portant engagement national pour le logement, 13 juillet 2006.
- Loi n° 2007-290 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, 5 mars 2007.

AVIS ET COMMUNICATIONS DES CESR

Avis du CESR de Bourgogne

- BOUZIANE, Kheira (rapporteur), *L'habitat en zone rurale*, CESR de Bourgogne, 25 juin 2001.
- *Quatrièmes Rendez-vous de l'habitat*, CESR de Bourgogne, 24 octobre 2001.
- JOUROT, Brigitte et Eric TAUFFLIEB (rapporteurs), *La maîtrise du foncier en Bourgogne*, CESR de Bourgogne, 26 octobre 2005.
- BOUZIANE, Kheira et Maddy GUY (rapporteurs), *Quel habitat social en Bourgogne dans une société en évolution ?*, CESR de Bourgogne, 14 décembre 2006.

RAPPORTS ET ETUDES

- *Tableaux de l'économie bourguignonne – Edition 2006*, INSEE, Bourgogne dimensions, dossier n° 49, juillet 2006.
- BRION, David, *L'emprise croissante des aires urbaines en Bourgogne*, INSEE, Bourgogne dimensions, n° 104, octobre 2003.
- DUSSOL, Anne-Marie et Mohamed HILAL, *74 bassins de vie en Bourgogne : une vision organisée du rural*, INSEE, Bourgogne dimensions, n° 139, mars 2007.
- PELENC Michel (Dir), Sophie BACONNET et Laure GENAUDEAU, *Le logement locatif en milieu rural : situation et enjeux*, Fédération nationale Habitat & Développement, janvier 2004.
- PIERRE, André et Thierry REPENTIN (rapporteurs), *Avis présenté au nom de la commission des Affaires économiques sur le projet de loi de finances pour 2007*, avis n° 80, tome XI « ville et logement », 23 novembre 2006.

- PIGUET, Virginie et Bertrand SCHMITT, *L'espace à dominante rurale bourguignon : vers une stabilisation de la population et des emplois*, INSEE, Bourgogne dimensions, n° 98, janvier 2003.

DOCUMENTS CARTOGRAPHIQUES

- *Atlas de l'habitat privé : fonctions, enjeux, évolutions*, Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, 2004.
- *Atlas de l'habitat privé en Bourgogne : fonctions, enjeux, évolutions*, Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, 2004.

SITES INTERNET

www.ademe.fr

www.cr-bourgogne.fr

www.diact.gouv.fr

www.insee.fr

www.legifrance.gouv.fr

www.urbanisme.equipement.gouv.fr

www.senat.fr

Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

Conseil régional de Bourgogne

Délégation interministérielle à l'aménagement et à la compétitivité des territoires

Institut national de la statistique et des études économiques

Légifrance

Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction

Sénat

TABLE DES ILLUSTRATIONS

FIGURE 1 - LOI DE PROGRAMMATION POUR LA COHESION SOCIALE PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	12
FIGURE 2 – EFFORT DES COLLECTIVITES TERRITORIALES EN FAVEUR DU LOGEMENT (MILLIONS D’EUROS, 2001-2004) ...	15
FIGURE 3 – TERRITOIRES VECUS EN BOURGOGNE (2004).....	18
FIGURE 4 – DIFFERENTS TYPES DE TERRITOIRES EN BOURGOGNE (2003).....	18
FIGURE 5 – VARIATION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION BOURGUIGNONNE PAR CANTON (1990-1999).....	20
FIGURE 6 – POURCENTAGE DES PLUS DE 65 ANS EN BOURGOGNE PAR CANTON, (1999).....	20
FIGURE 7 - EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENT (1990-1999).....	22
FIGURE 8 – POIDS DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL DANS LES UNITES URBAINES DE BOURGOGNE (2004)	23
FIGURE 9 – TAUX DE RESIDENCES SECONDAIRES EN FRANCE (2001)	24
FIGURE 10 – REPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS BOURGUIGNON (1999).....	25
FIGURE 11 – TAUX DE LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT 1948 EN COTE-D’OR (2007).....	27
FIGURE 12 – REVENUS MOYENS DES MENAGES EN ZONE RURALE	28
FIGURE 13 – PART DES LOGEMENTS TRES INCONFORTABLES AU SEIN DU PARC LOCATIF PRIVE.....	29
FIGURE 14 – PART DES LOGEMENTS INCONFORTABLES DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS.....	29
FIGURE 15 – PART DES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVE <i>A PRIORI</i> « LES PLUS FRAGILES » (CARTE DE GAUCHE) ; PART DES MENAGES PROPRIETAIRES OCCUPANTS <i>A PRIORI</i> « LES PLUS FRAGILES » (CARTE DE DROITE)	30
FIGURE 16 – VULNERABILITE ENERGETIQUE DES COMMUNES BOURGUIGNONNES	32
FIGURE 17 – REPARTITION DE L’OPERATION « CŒURS DE VILLAGES » SUR LE TERRITOIRE BOURGUIGNON (2006).....	34
FIGURE 18 – OPERATIONS « CŒURS DE VILLAGES » ET « CŒURS DE VILLAGES PLUS » EN BOURGOGNE	35
FIGURE 19 – QUELQUES EXEMPLES D’OPERATIONS MENEES PAR HABITAT & DEVELOPPEMENT EN BOURGOGNE	44