

**La crise sanitaire liée   la  
pandémie de COVID-19**  
QUELLES CONSEQUENCES  
POUR LES POLITIQUES  
LOCALES DE L'HABITAT DES  
COLLECTIVITES ?

Octobre 2020



## Introduction

Face à la gravité de la situation liée à la Covid-19, les collectivités territoriales ont été fortement mobilisées pour accompagner, soutenir et encadrer le confinement mis en place par le gouvernement.

Espacité a souhaité appréhender et restituer la manière dont la **crise sanitaire de la Covid-19 et le confinement ont interagi avec l'exercice au quotidien des missions** à la charge des collectivités dans un champ peu commenté, celui du logement. L'agence a donc souhaité recueillir plus particulièrement le point de vue des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), qui disposent de responsabilités croissantes dans ce domaine.

Les Intercommunalités sont chargées de l'élaboration et de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) et détiennent des compétences en matière de logement social. Les EPCI disposant d'un PLH peuvent obtenir une délégation par l'Etat du contingent de réservation préfectoral, des aides à la pierre, du droit au logement opposable ainsi que de l'hébergement (métropoles uniquement).

Elles participent également aux commissions d'attribution des logements locatifs sociaux et pilotent les instruments locaux favorisant la coordination des stratégies d'attribution. En ce qui concerne l'habitat privé, celles-ci peuvent, par délégation du pouvoir de police spéciale des maires, exercer la fonction de police des immeubles menaçant ruine, des locaux à usage d'hébergement et des équipements communs des immeubles collectifs. Elles sont chargées de la mise en œuvre de certaines opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) d'intérêt communautaire ainsi que de la déclaration des procédures de carence quand cela est nécessaire.

Ce rapport est le résultat de l'enquête conduite par Espacité entre les mois de **mai et juin 2020 auprès de plus de 80 intercommunalités françaises**. Il propose une synthèse problématisée des réponses des enquêtés autour des thématiques suivantes : comment la crise a-t-elle impacté la situation de l'habitat et les conditions de logements au sein des territoires français ? Comment les intercommunalités se sont-elles organisées pour répondre aux nouveaux enjeux émergents tout en continuant à conduire les politiques sur le long terme ? Quelles nouvelles questions la crise sanitaire et le confinement ont-ils fait émerger en matière d'habitat ?

La démarche a pour objectif de présenter des **retours d'expériences** et **rapporter la parole des acteurs qui ont été impliqués durant le confinement**. Il s'agit d'un **recueil d'impressions et d'intuitions « à chaud »**, parfois subjectives et non d'un **rapport exhaustif de la situation sur l'ensemble du territoire national**. Cette enquête reflète le point de vue des acteurs avant qu'il leur ait été possible de prendre du recul, ces derniers n'ayant au moment leur réponse à l'enquête pas encore connaissance de la persistance de la crise bien après le déconfinement.

Le rôle particulier des intercommunalités dans l'élaboration des politiques publiques de l'habitat rend également compte de **la pluralité des acteurs et des actions engagés** à chaque échelle (communes, organismes de logement social, Etat, associations, etc.) et permet d'interroger la façon dont **les partenariats** ont été impactés durant cette période.

## Focus sur le terrain et le format de l'enquête

Cette enquête a été réalisée par Espacité auprès des services habitat-logement des intercommunalités durant la période de confinement. Elle rend compte de la manière dont la gestion de la crise sanitaire a interagi avec l'exercice des missions exercées dans le champ résidentiel par les collectivités entre mai et juin 2020.



### Les collectivités contactées



Un questionnaire diffusé via les réseaux sociaux et par mail



262 EPCI et EPT contactés par mail sur les 1 266 existants



234 connexions à l'enquête



### Des intercommunalités aux profils variés mais à dominante urbaine

Une fois les réponses incomplètes écartées, 84 EPCI sont retenus :



16 EPCI ruraux



38 centralité(s) urbaine(s) avec communes rurales



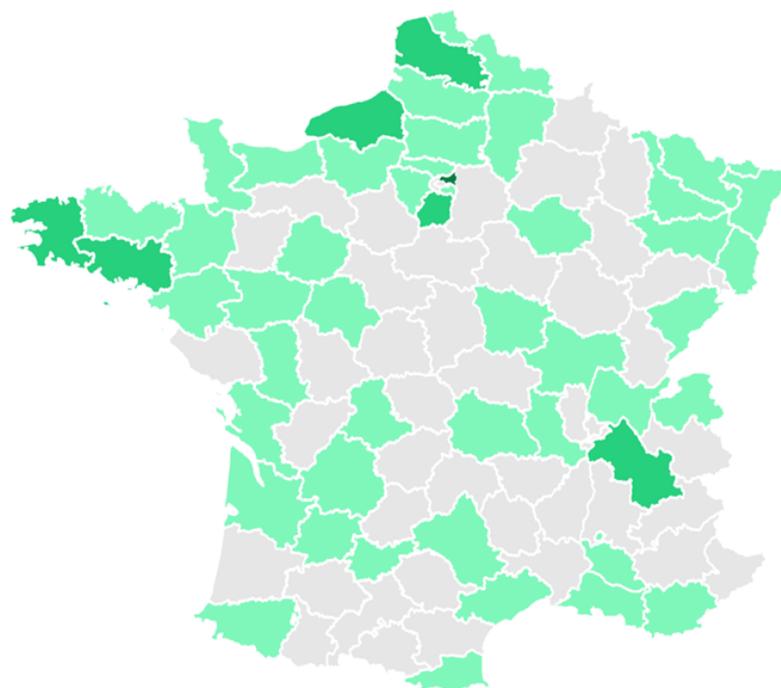
13 EPCI péri-urbains



17 EPCI urbains



**14 communes** ont répondu à cette enquête. Les réponses n'étant pas représentatives, elles sont évoquées à titre d'illustration de situations particulières.



### Note méthodologique

Les 262 EPCI contactés ont été sélectionnés selon leur importance en termes de population (seuil de 30 000 habitants). Ainsi, la taille de l'échantillon retenu représente un peu moins de 20 % des EPCI de plus de 30 000 habitants. Les intercommunalités ont diffusé l'enquête auprès de certaines de leurs communes, permettant ainsi d'affiner les analyses.

## Un exercice de la compétence habitat des intercommunalités davantage perturbé par le report des municipales que par le confinement

L'enquête a révélé que les EPCI ont été **peu placés en première ligne** dans la réponse aux besoins quotidiens des ménages de leur territoire. Ce constat est **le reflet des compétences réglementaires** de ces collectivités : les solutions d'urgence et de gestion quotidienne en matière de service à la population ont principalement été apportées par les bailleurs sociaux et les communes. Les interventions dont les intercommunalités ont fait état dans cette enquête relèvent **d'avantage de la veille, du soutien et de coordination d'acteurs**. Ces collectivités **ont toutefois rapporté des interventions plus opérationnelles, mais celles-ci étaient souvent plus ponctuelles et surtout relativement variables d'une intercommunalité à l'autre**, car en lien avec les politiques et compétences optionnelles prises en charge au préalable.

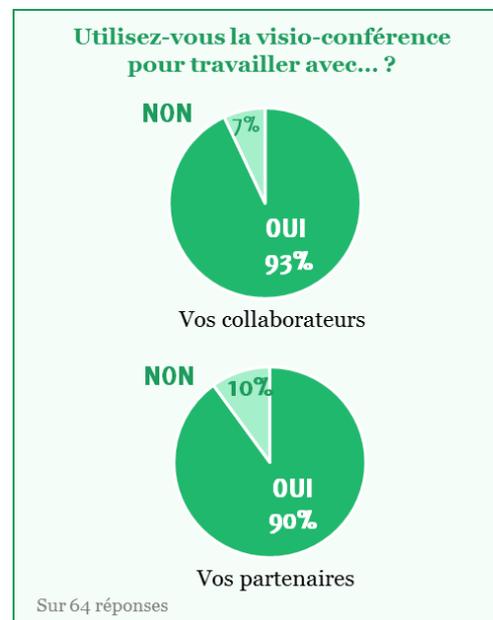
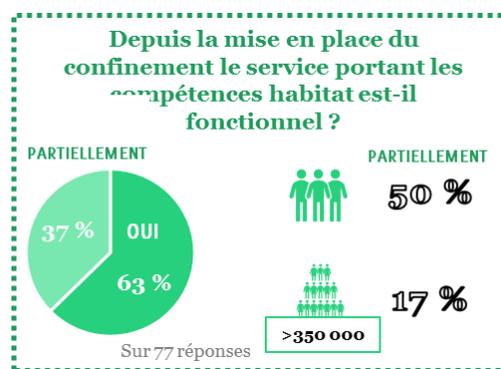


### Des services perturbés mais toujours fonctionnels, grâce au télétravail

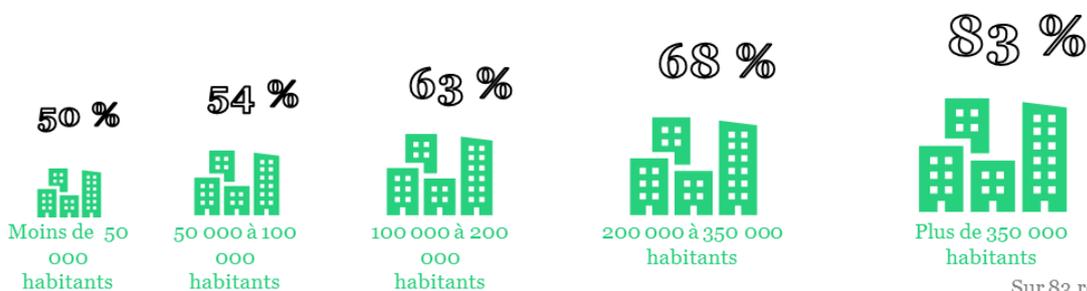
Pour la plupart des intercommunalités interrogées, la crise sanitaire et le confinement ont eu un impact fort sur le fonctionnement du service habitat, sans pour autant le rendre inopérant. En effet, **plus de six enquêtés sur dix déclaraient le service habitat fonctionnel ; moins d'un quart indiquait que celui-ci ne fonctionnait que partiellement.**

Les équipes se sont adaptées et réorganisées avec la mise en place du télétravail. La quasi-totalité des intercommunalités interrogées (**90 %**) déclaraient s'être bien adaptées à ce mode de travail à distance. Cette situation a en particulier été facilitée par **l'utilisation de la visio-conférence entre collaborateurs (90 % des enquêtés) mais également avec les partenaires (93 %).**

Une **nuance** est toutefois à apporter. Cette adaptation à la nécessaire mise en œuvre de nouvelles conditions de travail s'est faite de façon plus difficile **dans les petites intercommunalités et celles situées en milieu rural ainsi que dans les collectivités peu dotées en moyens humains** – qui sont souvent les mêmes. Le nombre de collaborateurs ainsi que les moyens généraux à disposition semblent donc avoir été décisifs dans la capacité des services à mieux appréhender les bouleversements engendrés par le confinement.



### Part d'EPCI dont le service habitat est resté fonctionnel pendant le confinement



Sur 83 réponses

### Concernant leurs partenaires, les intercommunalités soulignent la bonne capacité d'adaptation des organismes de logement social.

Le dialogue avec les bailleurs semble s'être modifié durant cette période mais il ne se serait pas affaibli. Seules de rares intercommunalités font état d'une rupture totale de contact avec certains organismes. La facilité d'accès réciproque à des outils de collaboration en ligne, globalement disponibles et maîtrisés dans les deux types d'organisation, semble avoir été un facteur clé dans la tenue de ces collaborations.

En revanche, quelques intercommunalités ont pointé une réelle **difficulté à s'adapter de la part de leurs interlocuteurs au sein des services déconcentrés de l'Etat**. Certains services se seraient révélés très mal équipés, compromettant de fait leur capacité à maintenir leur activité à distance. Une intercommunalité décrivait ainsi les services de l'Etat comme « *très discrets* », une autre comme « *aux abonnés absents* ».



### Des missions de gestion courante ou opérationnelle impactées de manière inégale

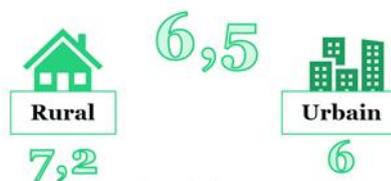
Les missions conditionnées par un accueil du public, par une présence terrain ou par la manipulation de documents matériels ont été plus particulièrement impactées par le confinement. Certaines ont été mises en sommeil faute de capacité à les réaliser tandis que d'autres, plus inédites, ont pu être assurées pour faire face à des besoins nouveaux.

**Le confinement a montré l'intérêt des procédures reposant sur des formules dématérialisées.** Après un premier temps d'adaptation, les EPCI sont parvenues à poursuivre l'instruction des demandes de financements d'opération de logements émanant de particuliers ou d'opérateurs

(aides à la rénovation, agréments et notifications de subventions d'opérations neuves en logement social). La gestion des demandes de logement social actives semble également avoir été peu impactée (accueil téléphonique, enregistrement des demandes opérées en ligne, renouvellement, participation aux commissions d'attribution virtuelles...). Le déblocage des aides sociales (FSL pour les métropoles) aurait également été au rendez-vous.

### Le confinement a un impact fort sur l'élaboration des politiques du service habitat

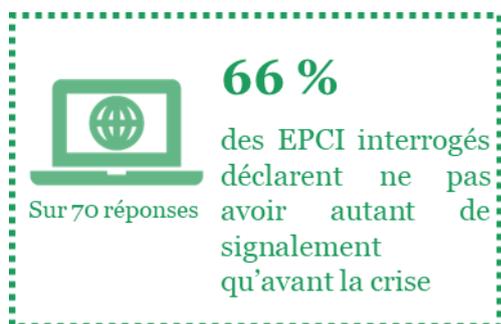
[1 : pas d'accord / 10 : tout à fait d'accord]



Sur 76 réponses

**A l'inverse, les services nécessitant un accueil du public ou des interventions sur site ont été interrompus.** Le confinement a ainsi plus particulièrement affecté le repérage et le traitement des situations d'habitat dégradé : visites de site et des logements, gestion de permanences à destination du grand public, instruction de nouveaux dossiers relatifs au permis de louer ou au permis de diviser. Une enquête d'une Métropole interrogée témoignait dans ce sens :

*Globalement même si les dispositifs sont toujours en place, les OPAH, les opérations de ravalement de façades, l'accompagnement des ménages concernés par des mesures habitat dans les PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologies), les enquêtes sociales... fonctionnent au ralenti car il n'y a plus de visites à domicile et les entreprises n'interviennent plus pour réaliser des travaux, sauf lorsqu'il s'agit de péril.*



**Au-delà de la mise à l'arrêt de certains dispositifs, les intercommunalités ont noté également une sollicitation de la puissance publique plus réduite de la part des ménages qu'en situation normale,** avec un repli sur la sphère domestique et un éloignement des institutions. A titre d'exemple, 66 % des intercommunalités interrogées déclaraient ne pas avoir eu autant de signalements d'habitat dégradé qu'avant la crise. De la même façon, une des métropoles interrogées pointait l'absence de nouvelles demandes d'aides sociales :

*Les deux derniers moins n'ont pas apporté de nouvelles demandes d'aides au FSL, ni d'accompagnement proposées par les bailleurs. La crise sociale ne se fera sentir qu'après la crise sanitaire (...) (licenciements, maladie).*

A contrario, certains enquêtés ont relevé une augmentation des appels et des plaintes de copropriétaires pour des problèmes de voisinage que le confinement a exacerbés.



### Un positionnement en seconde ligne dans les gestions d'urgence

L'enquête a révélé que les **mesures d'urgence** à destination directe de la population dans le domaine de l'habitat et de la politique de la ville ont **principalement été conduites par les communes et les organismes de logement social, acteurs traditionnellement plus proches du terrain et du quotidien des ménages.** Les actions directes des intercommunalités sur ces aspects ont été plutôt assurées en *backoffice* et de manière plus hétérogène, voire expérimentale comme l'illustrent ces deux retours d'expériences dans le champ plus spécifique de la politique de la ville : « *Ce sont les bailleurs sociaux, les communes et les associations qui sont à l'initiative d'actions de cohésion sociale* » (Enquête d'une Métropole) ; « *Ce n'est pas l'intercommunalité qui a développé des actions en direct* » (Enquête d'une Communauté d'Agglomération composée d'une centralité urbaine avec communes rurales).



des intercommunalités ayant répondu ont indiqué que les bailleurs avaient mis en place des dispositions particulières (38 réponses)

En effet, **près de huit intercommunalités interrogées sur dix ont mis en avant la réactivité des bailleurs sociaux face à la crise.** Elles relayent la mise en place de dispositions d'accompagnement des plus vulnérables (campagnes d'appels, cellules d'écoute...) mais aussi le renforcement de la gestion de proximité (nettoyage des résidences renforcé, communication particulière sur les gestes barrières, etc.). Les organismes semblent également être parvenus à maintenir la tenue des Commissions d'Attribution de Logement (CAL) pour les situations les plus urgentes (violences conjugales, etc.) et/en les organisant à distance. Les répondant.es soulignent enfin la mise en place

d'accompagnements spécifiques aux risques d'impayés, ceux-ci relevant souvent de dispositifs en interacteurs.

Les personnes interrogées **ont également valorisé la mobilisation et l'engagement des communes pour répondre aux situations de grande précarité ou de tensions** : banque alimentaire, hébergement d'urgence, médiation et gestion des problèmes de voisinage, etc.

**Les actions les plus directes assumées par ces intercommunalités dans la gestion de la crise sanitaire ont dans la plupart des cas relevé d'autres services que de celui en charge de l'habitat ou du logement**, comme en témoigne une communauté d'agglomération urbaine :

*Nous n'avons pas développé d'actions spécifiques du point de vue de l'habitat mais nous l'avons fait du point de vue social avec la mise en place d'un numéro unique de remontée des besoins, d'un annuaire de numéros de téléphones utiles, via la mise en lien avec des associations, notamment dans les quartiers difficiles .*

Des actions contre le décrochage scolaire, du portage de repas, du soutien financier aux entreprises ont ainsi été proposées directement par les intercommunalités.



### Des collaborations plus intenses sur certains sujets

Sur ces problématiques relevant de la quotidienneté des ménages, le rôle du service habitat des EPCI **s'est réduit dans la plupart des cas à un rôle d'appui et de coordination**, permettant d'assurer une équité de prise en charge des citoyens d'une commune ou d'un acteur à l'autre. **Un travail de communication** a en particulier été réalisé sur plusieurs territoires pour soulager les bailleurs et assurer une information homogène. Des plaquettes d'informations sur les impayés de loyers et sur l'entretien des logements ont, par exemple, été réalisées par deux des intercommunalités interrogées.

Les intercommunalités ont ainsi pris l'initiative **de créer et d'entretenir des contacts réguliers, individuels ou collectifs avec leurs partenaires** pour recenser les problématiques rencontrées quotidiennement et répondre aux divers besoins et inquiétudes. En effet, ces acteurs ont vu leur mode de gestion et la conduite de leurs projets bouleversés et se sont souvent tournés vers les intercommunalités pour obtenir une aide ou des informations.

Une intercommunalité interrogée a ainsi organisé une instance « d'échange-coordination technique » réunissant les villes comptant un quartier prioritaire pour réfléchir à des solutions communes sur ces quartiers. De la même façon, une communauté d'agglomération de région parisienne a mis en place une cellule de crise réunissant le président de l'agglomération, les vice-président.es habitat et politique de la ville/rénovation urbaine, les principaux bailleurs du territoire et le chef.fe de projet de l'inter bailleur en charge du territoire pour réfléchir à une réponse collective aux difficultés causées par la crise.

Les EPCI ont ainsi offert aux différents acteurs un cadre de dialogue et un moyen d'assurer une cohérence dans les actions d'urgence entreprises par les uns et les autres. Il est cependant à noter que **les EPCI ruraux ou de petite taille ont eu moins d'opportunités pour assurer cette fonction**. Ils ont dû faire face à un repli des communes, celles-ci ayant rencontré des difficultés à accéder à des moyens de communication à distance, rendant ainsi les collaborations difficiles.



## Des politiques au long cours retardées par le report du second tour des élections municipales et intercommunales

**63 %** des enquêté.e.s envisageaient de redémarrer les projets en attente après l'installation du nouvel exécutif

**30 %** des enquêté.e.s envisageaient de redémarrer les projets en attente après le confinement

Sur 73 réponses

L'élaboration et la mise en œuvre des politiques sur le long terme ont, elles aussi, été perturbées. Le report des élections municipales a freiné de nombreux projets du fait **de l'impossibilité d'obtenir des arbitrages politiques.**

Les intercommunalités ont pu poursuivre leur travail à un niveau technique : des données ont été échangées, des documents produits et modifiés. Cet avancement s'est toutefois limité à la production d'éléments d'analyses et à

des propositions ne pouvant être validées du fait du report des élections municipales.

Le report du second tour des élections municipales et intercommunales est identifié comme la principale cause à la difficulté à avancer. Ainsi, **63 % des enquêté.es envisageaient de redémarrer les projets suspendus après l'installation du nouvel exécutif contre 30 % dès après le confinement.** Les difficultés rencontrées sont de deux types. Certains élus ont pu, dans un souci de légitimité, préférer se mettre en retrait, en attendant la tenue de nouvelles élections. Les collectivités ayant participé à l'enquête ont également mentionné la difficulté à organiser des validations à distance avec des élus peu enclins à fonctionner sous ce format ou au sein d'instances formelles accueillant un nombre important d'acteurs (conférences intercommunales du logement, conseils communautaires). Ces deux motivations expliquent sans doute pourquoi les documents les plus retardés sur cette période ont été le Programme Local de l'Habitat et la mise en œuvre de la réforme des attributions, qui comportent tous deux une dimension forte politique et nécessitent la tenue d'instances régulières et en assemblée nombreuses.

### Pour l'ensemble des enquêté.e.s, le report des élections...

[1 : pas d'accord / 10 : tout à fait d'accord]



... pose un problème d'organisation pour le service habitat

7



... a une incidence forte sur les projets de la collectivité en matière d'habitat

6

Sur 60 réponses

### Le dialogue entre services et élus fonctionne de la même manière qu'avant le report des municipales

[1 : pas d'accord / 10 : tout à fait d'accord]



Rural

4



Urbain

6

Sur 64 réponses

Le report des municipales a également empêché, sur plusieurs territoires, le lancement de nouvelles démarches ou de nouveaux marchés publics, initialement dès le lendemain de l'élection. Cette situation n'a pas permis aux collectivités de se positionner sur de nouveaux sujets.

Cet immobilisme induit par la crise est souligné par un.e enquêté.e d'une métropole :

*Le Président actuel de la Métropole ne se représente pas. Le report des municipales bloque l'élection de nouveaux élus communautaires. Or le président actuel ne souhaite pas lancer des actions importantes qui seront ensuite mises en œuvre par d'autres. On gère donc les affaires courantes et les urgences sans lancer de nouveaux chantiers.*

## Repenser les politiques publiques de l'habitat en situation de crise : les intercommunalités en chef de file ?

Si les intercommunalités ont eu un rôle moins marqué dans la gestion directe des situations d'urgence durant le confinement, elles ont su se positionner comme des relais de l'action publique en renforçant leur rôle de coordination. Ce rôle de « passeur » et de soutien des EPCI a pu toutefois être altéré, pour des démarches plus prospectives, par la difficulté à dialoguer à distance. Mais le rôle d'observation et de veille inhérent à leur positionnement leur a permis d'appréhender avec plus de recul les enjeux issus de ces observations du quotidien. Ce positionnement a permis aux intercommunalités de poser de premières réflexions pour l'avenir, que l'enquête a permis de décrypter.



### Une adaptation des organisations et des collaborations

Durant le confinement, de nombreux EPCI, principalement urbains ou de taille importante, ont vu leur rôle de coordination transversale monter en puissance. Ils ont à la fois appuyé et facilité la concertation entre communes dans leur démarche au niveau local, diffusé de bonnes pratiques et développé une vision globale des problématiques touchant leur territoire. C'est ce que met en exergue un.e enquêté.e d'une communauté d'agglomération urbaine comptant des communes rurales :

*Un rapprochement plus fort avec les communes est observé, à la demande des maires, tout comme le fait d'aborder des thématiques autrefois réservées exclusivement aux communes ou aux départements comme l'action sociale (FSL, ...).*

Les remontées et les demandes d'appui des communes leur ont permis d'avoir une vision claire des fragilités dans leur globalité. La position de l'EPCI s'est donc renforcée de manière conjoncturelle et certain.es enquêté.es se sont interrogé.es sur la continuité de ce rôle de coordination après la crise. Un.e enquêté.e a déploré en particulier que les territoires n'étaient pas préparés à la gestion de crise et qu'il ait fallu sortir des schémas classiques en matière de gouvernance pour répondre aux différentes problématiques dans l'urgence.

Cette expérience a démontré la nécessité pour les services habitat-logement de travailler de manière plus systématique en transversalité avec d'autres services, en particulier avec ceux en charge de l'action sociale et de la santé (CCAS, centres médicaux...) Certain.es enquêté.es expriment ainsi le besoin d'établir un lien plus fort avec les services en relation directe avec les habitants ainsi qu'avec ceux qui ont une connaissance des situations locales de fragilité au quotidien.

**A cet égard, le rôle de l'EPCI dans la gestion de crises futures est au centre des préoccupations et des réflexions. Il s'agit aux yeux des enquêtés d'assurer une meilleure préparation collective à la gestion de crise, de faciliter les échanges interdisciplinaires, mais aussi de favoriser une gestion attentive aux inégalités territoriales ou sociales.**

**Plusieurs enquêté.es ont également relevé l'importance d'inventer des circuits de décision et administratifs plus courts en particulier lors de situations d'urgence ou de crise.** Beaucoup de missions ont pu se trouver bloquées, créant des retards importants et impactant fortement les plus fragiles. Certain.es mettent ainsi en évidence la nécessité de renforcer la numérisation d'un certain nombre de procédures et de données. Ces réflexions sur la digitalisation des services publics étaient engagées avant le confinement. Mais les collectivités ont pris la mesure du chemin restant à parcourir pour rendre leur service public plus efficace.



## La nécessité de repenser certains pans des politiques locales de l'habitat

En **intervenant moins quotidiennement** dans la résolution des problèmes générés par le confinement que d'autres acteurs du logement, **les équipes des services habitat en charge de la définition des politiques au long cours des EPCI ont disposé de plus de temps et de latitude pour préparer l'avenir**. L'enquête révèle ainsi que plusieurs intercommunalités ont amorcé un travail de réflexion sur l'impact durable du confinement sur les politiques de l'habitat et les actions à mener à la sortie de celui-ci. Les répondant.es notent ainsi un **bouleversement des stratégies à l'œuvre et des politiques engagées du fait d'une précarisation des ménages et d'une modification des priorités à traiter d'un point de vue administratif et financier**. Ils mettent enfin en exergue **les nouvelles aspirations que la crise a fait émerger sur les choix résidentiels**.

Certain.es enquêté.es réfléchissent à l'impact de la **précarisation d'une partie des ménages induite par des mises en chômage partiel ou des pertes d'emploi** sur les politiques de l'habitat et la façon dont la puissance publique devra répondre à ces nouveaux enjeux. Les intercommunalités s'interrogent également sur la manière dont elles pourront **accompagner à la fois les opérateurs privés** devant faire face à des difficultés de commercialisation et les organismes de logement social confrontés à **une augmentation des impayés de loyers**. **Le risque d'une augmentation de la demande en logement social et de sa précarisation** est également mis en exergue. Afin d'observer les phénomènes à l'œuvre, certaines intercommunalités interrogées ont mis en place **un suivi de la situation économique et sociale des ménages de leur territoire** en définissant de nouveaux indicateurs de vigilance interservices. Certaines s'interrogent enfin sur la façon dont les documents stratégiques de programmation devront être adaptés à ces nouveaux enjeux et besoins. C'est notamment le cas d'un.e répondant.e d'une communauté d'agglomération composée d'une centralité urbaine et de communes rurales :

*Les projections de production de logements, réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLHi, risquent d'être caduques dans le cas d'une crise économique consécutives à la crise sanitaire, tant en termes quantitatifs que qualitatifs (notamment, coût du logement). Aujourd'hui, nous ne savons pas comment procéder pour prendre en compte cette nouvelle situation.*

**La crise sanitaire et la fragilisation socio-économique des ménages qu'elle a induit a très vite impacté les budgets des EPCI et des communes**, qui ont dû débloquer des fonds pour des mesures non budgétées (achats de masques, mise en place de *hotline*, de plateau-repas pour les plus défavorisés, etc). Mais elle va les impacter plus durablement au regard des baisses de ressources fiscales et de la nécessité de jouer un rôle moteur dans la relance de l'économie. Certain.es enquêté.es mettent ainsi en évidence le fait que **ces engagements d'urgence ont pesé ou vont peser dans la redéfinition des priorités économiques en remettant à plus tard certains projets**, en particulier dans le domaine de l'habitat.

Pour les répondant.es, la crise sanitaire a également fait émerger de nouvelles priorités. La gestion des problématiques liées à la santé et au bien-être a été au cœur de cette crise et **a fait ressurgir de nombreuses questions sur le bien vivre et surtout sur le « bien habiter »**, non seulement dans leur dimension collective (dans un quartier, un immeuble ou encore dans l'espace public et les espaces partagés), mais également de manière individuelle, à l'échelle plus fine du logement (espaces privatifs, balcons, terrasses, vis-à-vis, espaces verts, tailles des logements). De nombreux.es enquêté.es réfléchissent à mieux appréhender ces problématiques dans l'élaboration de leurs politiques publiques de l'habitat et celles liées à l'urbanisme. Pour certain.es, le Programme local de l'habitat devrait à l'avenir s'aborder dans une dimension plus qualitative, avec une réflexion à la fois sur la taille des logements, sur leurs qualités spatiales (ajouts de balcons, espaces résidentialisés avec espaces verts, etc.) mais aussi sur les services et les équipements associés. D'autres mettent en exergue la nécessité d'accorder une attention encore plus marquée aux publics les plus fragiles, par exemple concernant l'accès au digital (personnes âgées, handicapés, marginaux, etc.). Il s'agit pour beaucoup de repenser les priorités des politiques en se focalisant sur les besoins des habitants, c'est en particulier le point de vue d'une des communautés d'agglomération interrogée :

*Les réflexions sur la qualité résidentielle seront à partager avec les promoteurs. Ce nécessaire développement de logements plus acceptables et plus adaptables était déjà porté par le projet de PLH. Toutefois, les aspirations des habitants qui émergent de la crise renforcent la nécessité de modifier l'habitat et plus globalement l'aménagement du territoire (mixité de fonctions, mobilité, produits proposés).*

Une autre intercommunalité relaye avoir lancé une enquête pour sonder les attentes des habitants durant le confinement et en sortie du confinement.

Plusieurs enquêtés s'interrogent également **sur l'adéquation de ces questions émergentes avec les enjeux de transition écologique et plus particulièrement celles liées à l'étalement urbain**. Certains redoutent en effet un renforcement de ce phénomène après le confinement et la crise sanitaire par la recherche de plus d'individualité et d'espace. Ce sujet est plus particulièrement abordé par les EPCI urbains ou ayant des centralités urbaines. Plusieurs métropoles mettent ainsi en évidence la nécessité de monter en compétence sur ces thématiques afin d'impulser une vraie réflexion de fond et pouvoir se positionner en cheffe de file d'une politique de renouvellement de la ville sur elle-même, en phase avec les aspirations citoyennes.

Au regard de l'ensemble de ces enjeux, **certains répondants évoquent enfin leurs craintes quant à un plan de relance de la construction immobilière**, largement impactée et en partie mise à l'arrêt pendant le confinement, et ses **incidences**. Elles craignent une **surproduction de logements peu adaptés aux nouveaux besoins des ménages**. C'est ce que mettent en avant deux enquêtés :

*Aujourd'hui, il existe un risque de vouloir sauver la filière bâtiment en permettant aux bailleurs sociaux d'acheter massivement des logements en VEFA qui ne correspondent pas aux besoins et qui ne permettent pas un rééquilibre social de l'habitat, ou en donnant des autorisations d'urbanisme complaisantes pour aider la promotion immobilière ». (Enquêté.e d'une métropole) ;*

*Face à cette situation de crise et une demande en accession majoritaire qui va décroître du fait de la fragilisation des ressources des ménages, quelle position adopter pour les villes face à des aménageurs et des promoteurs qui pourraient avoir recours à des opérateurs sociaux appelés à la rescousse en compensation ? ». (Enquêté.e d'une communauté d'agglomération périurbaine).*

L'ensemble de ces évolutions sociales, sociétales et économiques devraient ainsi perturber durablement la politique locale de l'habitat incarnée par l'Intercommunalité. Les besoins vont évoluer, les aspirations vont se faire plus manifestes, et les moyens seront plus tendus. La priorisation des choix des élus va représenter un travail important pour les équipes concernées. C'est là un sujet de stimulation mais aussi d'inquiétude pour les participant.es à cette enquête.