

## **Habitat social, construction, développement urbain**

Le cabinet GERPA a travaillé à plusieurs reprises ces trois dernières années sur les problématiques d'habitat social, de construction, de développement urbain et d'immobilier, notamment dans une perspective de développement durable et de mise en œuvre de politiques dans le domaine de l'éco-efficacité énergétique.

En 2009-2010, le cabinet a accompagné la réflexion prospective du **Club des professionnels de l'immobilier animé par l'Agence d'urbanisme de Reims** sur le thème suivant : « *Quels futurs pour le secteur de l'immobilier rémois aux horizons 2010 – 2014 – 2020 ?* »

Il s'agissait pour les membres du Club d'essayer d'explorer les dynamiques futures et les différentes incertitudes, et d'anticiper les enjeux liés à trois horizons de temps :

- 2010 : la suite de la crise, et son évolution, voire sa résolution ;
- 2014 : les évolutions possibles du secteur de l'immobilier à moyen terme, au delà de la sortie la crise ;
- 2020 : les transformations de plus long terme, et notamment les nouveaux facteurs clés ou équilibres du secteur immobilier, comme par exemple l'évolution vers une ville dense, la ville « sans carbone », les extensions urbaines, ...

En 2010, le cabinet GERPA a été le concepteur de la démarche et de la méthodologie, et il a accompagné la réflexion d'un groupe de travail multi-acteurs au sein de la filière de la construction et du bâtiment, pour explorer « *Les perspectives des marchés de l'éco-efficacité énergétique (EEE) des bâtiments à l'horizon 2020* ».

Ce travail a été réalisé sous la conduite de l'**Observatoire du Bâtiment**, et initié par l'**Union des Entreprises de Génie Climatique et Énergétique de France (UECF)**, avec le concours de l'ENSAE ; il a regroupé une quinzaine de représentants des grands acteurs de la filière (énergéticiens, installateurs, constructeurs de matériels, donneurs d'ordre, prescripteurs, ...), ainsi que des acteurs publics (ministères, agences techniques, ...), et d'experts.

Il s'est agi au travers de cette étude, et notamment par l'analyse des conséquences des six scénarios développés, de :

- comprendre l'évolution du contexte socio-économique et réglementaire impactant le secteur,
- cerner les perspectives réelles du marché de l'EEE à l'horizon 2020,
- mesurer les leviers que ces nouvelles attentes peuvent procurer, notamment en matière de potentiel d'activité,
- d'anticiper les facteurs nécessaires au développement des filières et des acteurs,
- d'identifier l'émergence potentielle et durable de nouveaux acteurs ou de nouveaux positionnements sur le marché.

En 2011, le cabinet GERPA a conçu et accompagné deux démarches de réflexion prospective réalisées par l'**Association Régionale Champagne Ardenne des Organismes de logement social**, travaux régionaux menées au sein du programme de réflexion prospective

de l'USH (Union sociale pour l'Habitat) :

- **Sur le territoire du G10**, qui regroupe dix villes et agglomérations urbaines en réseau avec (et autour de) la ville de Reims, la démarche a pris la forme d'une enquête par questionnaire prospectif sur le thème : **«Le logement, et notamment de logement social, sur le territoire du G10 à l'horizon 2025 : quelles principales mutations et facteurs de changement ?»**. Ce questionnaire a été mené auprès de l'ensemble des directeurs d'organisme de logement social du territoire, ainsi que d'élus, fonctionnaires et spécialistes du logement social du G10. Ses résultats présentés lors d'un colloque de synthèse permettront aux acteurs du logement social de mieux anticiper l'évolution des facteurs clés qui vont conditionner leur avenir, et ainsi de nourrir leurs stratégies et mieux orienter leurs actions dans le futur.
- **Sur le département de la Haute Marne**, un **atelier de prospective stratégique** a été mené sur quatre journées de travail, auxquelles ont participé activement les trois directeurs des organismes de logement social du département, des experts de l'USH et de l'ARCA. Ces travaux ont complétés par des entretiens avec des élus, et des experts et acteurs extérieurs publics ou privés. Dans ce département soumis à une dynamique tendancielle de baisse démographique, ces quatre journées d'atelier de réflexion collective ont permis d'analyser et d'explorer **« Les facteurs clefs de la situation de l'habitat en Haute Marne à l'horizon 2025, impactant notamment les choix de logement des habitants et le logement social »**. La démarche avait pour objectif concret d'identifier les enjeux majeurs qui conditionneront demain la réussite de leurs organismes et d'éclairer les décisions stratégiques de leurs dirigeants.