

LES RENCONTRES DU FORUM

« Habitat privé, un moteur du
développement économique durable ? »

Sommaire

L'habitat privé, un moteur du développement économique durable ?...4

Les enseignements de l'étude « Habitat-Emploi »	5
Une étude confiée à Fors-Recherche Sociale en janvier 2014.	5
L'état de la littérature, un champ instable à définir	5
L'Etat de l'art : 5 types d'initiatives locales	6
Lien entre lieu de travail et habitation : le défi de la Communauté d'agglomération Plaine Commune	8
Associer les acteurs privés à la requalification du territoire	8
Une implication forte de la collectivité	8
L'exemple de Saint-Denis	8
Les outils mobilisés / à mobiliser	8
Relier l'emploi et le logement : la mission d'Action Logement	9
Une systématisation des études sur le lien entre habitat et logement	9
Une approche pragmatique et décentralisée	9
Action Logement : une alerte sur les moyens	9
Premiers résultats de l'étude 2013-2014 sur les besoins en logement des entreprises et des salariés	10
La création des CTBE : se rapprocher des territoires	10
Une étude en deux temps pour une approche territoriale de la problématique emploi/habitat.....	10
Les principaux apports de l'étude à ce stade :	10

Conduire une politique locale de l'habitat privé en « covoiturage ».....12

Conduire en covoiturage : les 10 points clés proposés par le Groupe de Travail (GT) Politiques Territoriales du Forum	12
A Brest Métropole Océane, l'habitat privé au service du projet de territoire 13	
Une politique de l'habitat privé inscrite dans la durée	13
Un PLH intégré au PLU: une transversalité accrue	13
Nice Métropole, un territoire qui compose avec ses contraintes	13
Travailler sur l'ensemble des segments	13
Travailler en partenariat pour favoriser la production de logements abordables	14
L'œil d'un expert	14
Plusieurs logiques à l'œuvre selon le degré de maturité des PLH	14
De la lutte contre l'étalement urbain à la « reconquête des centralités »	14

La stratégie de l'amélioration de l'habitat privé en Haute-Normandie	15
3 objectifs pour l'habitat privé en Haute-Normandie	15
Pour une « gestion raisonnée de l'espace »	15
Des outils de gestion de l'espace trop peu connus	15
Synthèse de la journée.....	16
Le lien emploi-logement : une préoccupation montante dans les territoires	16
L'habitat privé, un moteur du développement territorial soutenable	16
L'habitat privé, un vecteur d'optimisation des politiques territoriales	16
Clôture de la journée.....	17
ANNEXES	18
Liste des participants	19
Fiches territoires	22
Toulon Provence Méditerranée	22
ARDT Auvergne	27
CA Plaine Commune (93)	32
Conseil général du Doubs	36
CC du Bassin de Pompey (54).....	40
Brest Métropole Océane	44
Métropole Nice Côte d'Azur	50
DREAL Haute-Normandie	54



L'habitat privé, un moteur du développement économique durable ?

Pour définir un territoire, quel qu'il soit, l'usage est de mentionner son nombre d'habitants.

Parmi ces habitants, des électeurs qui se sont exprimés en mars dernier et ont contribué au renouvellement partiel ou total des équipes municipales et intercommunales en place. D'une rue ou d'un quartier à un autre, les habitants présentent des profils socio-économiques similaires ou pluriels, un ancrage local plus ou moins marqué, une mobilité résidentielle et/ou professionnelle plus ou moins forte. Ils sont partie prenante du système territorial.

L'enjeu pour ces édiles locaux sera d'élaborer ou de réactualiser le projet de territoire 2014-2020, apte à répondre aux multiples aspirations de ces habitants pluriels – actifs/inactifs, salariés/entrepreneurs/à la recherche d'un emploi(...), de compositions familiales diverses – et ce dans un contexte de raréfaction des ressources financières.

La politique locale de l'habitat constitue une des politiques sectorielles qui contribue à la mise en œuvre de ce projet de territoire. L'enjeu de ces 2^{èmes} Rencontres nationales du Forum des politiques de l'habitat privé est de montrer à ces nouvelles équipes de décideurs locaux que l'habitat – et notamment l'habitat privé existant (son occupation, son statut, ses caractéristiques,...) – peut non seulement constituer une clé de lecture d'un territoire mais également un moteur de son développement soutenable, pour peu de disposer du bon trousseau.

Les enjeux économiques et sociaux constituent les priorités des territoires. Si le lien habitat-emploi a quelque peu été distendu ces dernières années, il resurgit en effet actuellement avec plus d'acuité dans les préoccupations des édiles locaux. Habitat et emploi concourent en effet à l'attractivité des territoires. Ils sont au cœur des préoccupations des citoyens et de leurs représentants élus, tant en terme d'accès, de maintien – à un logement, à un emploi - que de développement de parcours résidentiel ou professionnel.

Certains territoires en déprise misent sur leur cadre de vie pour attirer des actifs, déploient des campagnes de communication et des dispositifs d'accompagnement pour optimiser leur accueil.

Les territoires les plus tendus peinent à loger leurs actifs. Les collectivités locales cherchent à améliorer leur domiciliation locale et ainsi limiter leurs déplacements domicile-travail et désengorger les transports collectifs, limiter les trafics pendulaires. Des intercommunalités nouent des partenariats en ce sens notamment avec des CIL. La requalification des centres anciens participe de ce même mouvement en contribuant en outre à une diminution de la consommation foncière, résultante de l'étalement urbain.

Le fil conducteur de ces 2^{èmes} Rencontres nationales du Forum des politiques de l'habitat privé est celui de l'articulation, de la recherche de transversalité, facteurs d'optimisation des ressources locales : articulations avec les parties prenantes (acteurs de la société civile, collectivités, DDT, ...), articulations entre élus et services en charge de politiques sectorielles différentes, articulations entre décideurs politiques et pilotes administratifs locaux.

La synthèse des Rencontres résume les interventions en séance. Les fiches territoires, en annexes, les complètent.

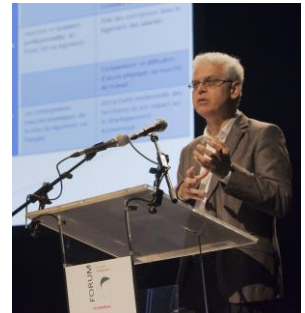
Les enseignements de l'étude « Habitat-Emploi »

Didier VANONI, Directeur de FORS – Recherche sociale

Une étude confiée à Fors-Recherche Sociale en janvier 2014.

Le Forum des politiques de l'habitat privé a cherché à disposer d'un état des lieux (ou état des savoirs) en matière d'interactions entre habitat (notamment privé) et emploi, sous la forme double d'un état de la littérature et d'un état de l'art. Cet état des lieux a notamment pour objet de mettre en lumière les réponses apportées à ces questions, en zones tendues ou non :

- Comment mobiliser le parc privé pour répondre aux besoins en mobilité des salariés et des jeunes en formation (dont apprentis) ? Quelle offre ? Quels produits-logements ?
- L'habitat privé, un vecteur de développement territorial ?



L'état de la littérature, un champ instable à définir

Une approche pluridisciplinaire a été adoptée dans le recueil de ces documents qui sont issus de travaux universitaires (sociologie, économie, économétrie, science politique...), de revues spécialisées, de rapports d'études ou encore d'ateliers de professionnels. Par ailleurs, plusieurs entretiens ont permis d'affiner et de compléter les informations recueillies dans la littérature. Plus de 70 travaux ont ainsi été analysés à travers la **grille matricielle ci-contre cherchant les points de contact entre Habitat et Emploi, termes polysémiques.**

Sur les **conséquences macroéconomiques des évolutions du marché du logement**, les travaux, hétérogènes, soulignent que :

- la production de logements sur un territoire et la solvabilité des ménages sur ce même territoire se sont progressivement éloignées l'un de l'autre
- le secteur du logement capte des ressources et les redistribue faiblement, ce qui contredit l'idée que le développement de logements génère de l'emploi
- il existe un écart entre les annonces politiques et la réalité empirique.

Des travaux s'intéressent ensuite au **rapport physique entre les marchés de l'emploi et de l'habitat**. De nombreux travaux portent sur le contexte de l'étalement urbain, de la dissociation entre lieu d'habitat et lieu d'emploi, du coût de ces migrations pendulaires, etc.). Quelques travaux portent sur la théorie du « spatial mismatch » (lien de causalité entre lieux d'habitat et accès à l'emploi) ou du « neighborhood effect » (impact supposé de l'entre soi sur l'accès et le maintien dans l'emploi).

Les stratégies individuelles de mobilités résidentielle et professionnelle à l'épreuve du marché du logement sont un troisième axe d'analyse récent mais largement investi. Les travaux de cet axe démontrent que les mobilités peuvent être freinées par un marché du

		HABITAT	
		Caractéristiques du logement et statuts d'occupation	La ville et ses aménités
EMPLOI	Statuts des actifs en emploi	Parcours résidentiels et freins liés à l'emploi	Le temps et le coût des déplacements domicile-travail Refondation des liens aux territoires à travers de nouveaux modes de travailler et d'entreprendre
	Trajectoires professionnelles	Insertion et mobilités professionnelles et freins liés au logement	Rôle des entreprises dans le logement des salariés
	Employabilité		Enclavement et difficultés d'accès physique au marché du travail
	Développement économique	Les conséquences macroéconomiques de la crise du logement sur l'emploi	Attractivité résidentielle des territoires et son impact sur le développement économique

Figure 1 Matrice d'analyse des travaux

logement contraint, alors que la mobilité résidentielle est source d'épanouissement personnel et professionnel. Les études portent notamment sur les publics touchés par ces difficultés (les jeunes, les familles monoparentales, etc.).

Enfin, le quatrième axe d'analyse, en renouvellement, concerne **la compétitivité et l'attractivité des territoires**. Cet axe de travail a beaucoup évolué et la presse s'est fait l'écho de travaux qui ont été repris par les discours politiques : travaux sur l'économie résidentielle voire présenteielle, travaux sur les nouveaux modes de travailler et d'entreprendre et du lien aux territoires etc.

En conclusion, le champ des travaux est très (trop ?) foisonnant pour être structuré. Les démonstrations, de ce fait, sont peu convaincantes ou sont aisément contredites par d'autres travaux. En outre, peu de chercheurs s'intéressent à l'économie de l'habitat. La question de l'habitat privé et de son effet levier n'est pas appréhendée comme telle par les travaux.

L'Etat de l'art : 5 types d'initiatives locales

L'étude a ensuite recherché des initiatives locales susceptibles conjuguant habitat et emploi. **Il existe de nombreuses initiatives en France mais elles sont peu évaluées et prennent des formes diverses**. Un double constat : beaucoup sont des expérimentations circonscrites à un territoire local et beaucoup se ressemblent.

Ces 54 initiatives identifiées ont été classées selon l'objectif poursuivi et les moyens d'interventions. Deux types d'objectifs existent ainsi :

1. réparer ou rééquilibrer l'habitat existant
2. générer de l'attractivité ou le développement d'un territoire.

Certaines initiatives mélangent ces deux objectifs.

Trois moyens d'intervention principaux y répondent :

1. des moyens d'études et d'accompagnement
2. des conventions et des programmes
3. du financement et de la construction.

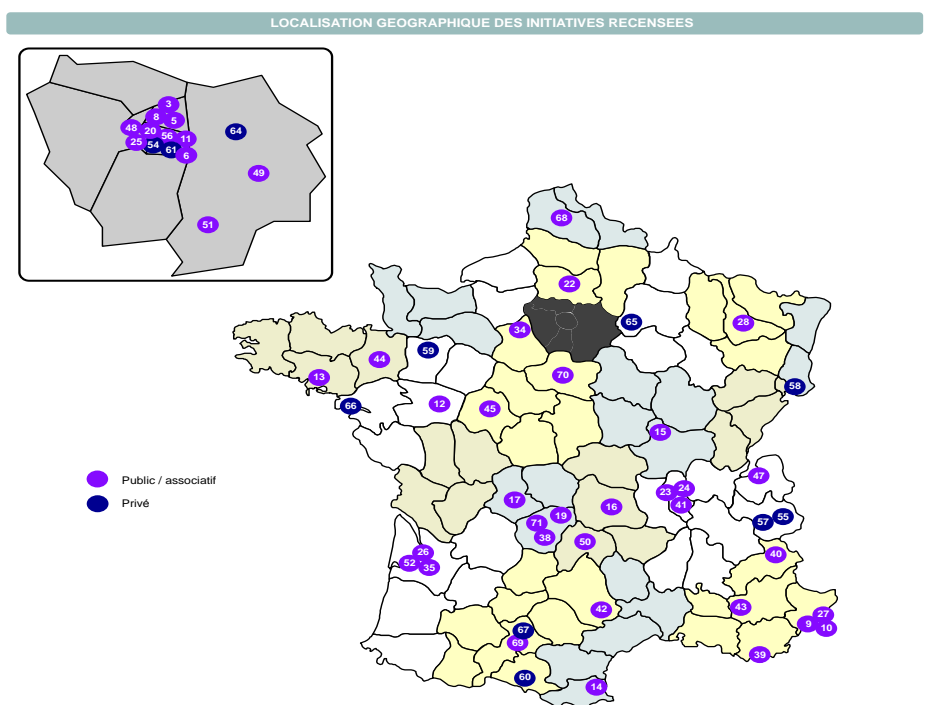


Figure 2 Localisation des 54 initiatives

Du croisement de ces objectifs et de ces moyens, ressortent **cinq types d'initiatives locales différentes** :

1. les compensations financières et matérielles visant le rapprochement domicile-travail (aides à la mobilité résidentielle des salariés, etc.)
2. les investissements pour le développement des entreprises et des territoires
3. les documents stratégiques au service du développement équilibré du territoire
4. les réflexions et services relatifs aux mobilités liées à l'emploi (l'information des salariés sur leur accès aux aides au logement est délivrée directement en entreprise par exemple)

5. les démarches de promotion du territoire pour accompagner son développement

Le lien habitat-emploi sert souvent une démonstration plutôt qu'il ne constitue une thématique d'analyse en soi.

Des logiques de spécialisation sont ainsi à l'œuvre selon les territoires, les acteurs et les modes de gouvernance.

La mobilisation de l'habitat privé constitue pour certains un levier clé au service de l'emploi et un outil de différenciation dans un contexte de concurrence économique entre territoires et entre entreprises. Diverses manières existent pour mobiliser l'habitat privé : construction neuve, mais aussi mobilisation du parc existant (aides, locations / sous-locations, réhabilitation, etc.) Les répercussions sont multiples en termes de développement économique et d'emploi, à la fois pour les entreprises (recrutement, productivité, etc.) et les territoires (revitalisation, consolidation du tissu local, etc.).

Les effets de ces démarches locales demeurent toutefois difficiles à évaluer de manière précise. Les initiatives sont trop récentes et/ou des évaluations insuffisamment approfondies

En conclusion, le champ d'action habitat-emploi ne va pas de soi. Les discours ne sont pas concrétisés. Les initiatives présentent une certaine fragilité économique. Localement, les modalités d'interventions sont en cours de réflexion et/ou d'ajustement.

Un article développant les résultats de cette étude sera mis en ligne sur le site du Forum www.forumhabitatprive.org dans le courant de l'été 2014.

Lien entre lieu de travail et habitation : le défi de la Communauté d'agglomération Plaine Commune

Patrick BRAOUEZEC, Président de la Communauté d'Agglomération Plaine Commune



Associer les acteurs privés à la requalification du territoire

Le monde de l'entreprise a été associé à la requalification du territoire dès les années 1980, via la création de l'association Saint-Denis Promotion qui rassemble aujourd'hui 300 entreprises. Le travail a porté sur le rapprochement domicile-travail, en jouant sur deux leviers : engager les entreprises du territoire à mener des actions d'insertion et d'embauche et travailler avec elles pour que leurs salariés puissent s'installer sur le territoire. Aujourd'hui, environ 38 % des habitants de Saint-Denis sont salariés dans la commune. **Dans le cadre du Contrat de développement territorial (CDT), l'objectif est d'arriver à 50 % d'habitants salariés sur le territoire de Plaine Commune.**

Une implication forte de la collectivité

La direction générale des services de la communauté d'agglomération Plaine commune a vite compris que le lien entre lieu de travail et habitation était le défi des années à venir dans le cadre de la requalification du territoire, pour que le développement économique bénéficie aux habitants, sans chasser les plus modestes. Les vice-présidents au développement économique et à l'habitat y sont aussi très sensibles. En outre, cette volonté est partagée par l'ensemble du conseil communautaire : la dynamique territoriale amène à dépasser les blocages potentiels.

L'exemple de Saint-Denis

A Saint-Denis, le défi est de maintenir les populations en place tout en rendant la ville attractive à de nouvelles populations, notamment celles qui travaillent sur la Plaine. C'est pourquoi Plaine Commune et la ville de Saint-Denis encadrent fortement les projets d'aménagement, tant en matière de recyclage foncier de l'habitat dégradé, de réhabilitation des logements que de travail avec les promoteurs (via des chartes qualité). En outre, le projet urbain concerne aussi la requalification commerciale, l'écoute des populations, etc. pour rendre la ville attractive et non uniquement le logement.

Les outils mobilisés / à mobiliser

Dans le cadre de sa politique de requalification du territoire, Plaine Commune a signé une convention avec Action Logement.

A Plaine Commune, où la densité est trois fois moins importante qu'à Paris, la densification est tout à fait possible, mais doit se faire dans un souci de qualité urbaine. Pour cela, **il faudrait réactiver l'aide aux maires bâtisseurs**. Plaine Commune s'est engagée à produire 4 200 logements neufs annuellement. Pour accompagner cette production, il faut construire de nouveaux équipements scolaires, culturels, ... et donc être en capacité de les financer.

Par ailleurs, **il manque de lieux d'échanges et de réflexion** sur ces sujets, alors que la crise du logement est profonde en Ile-de-France et risque de s'aggraver encore car la production de logements en 2013 est la plus faible depuis des décennies. Il faut donc mobiliser tous les acteurs de la construction de logement.

Relier l'emploi et le logement : la mission d'Action Logement

Eric THUILLEZ, Directeur général de l'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (UESL) - Action Logement

La mission quotidienne d'Action Logement est de relier l'emploi et le logement. Or, elle dresse le constat alarmant qu'entre 2008 et 2013, 500 000 personnes ont refusé un poste de travail pour des raisons d'accès au logement. Il est donc essentiel **d'investir ce champ d'études** d'une part **et de développer une approche pragmatique** d'autre part, en sortant de la succession d'expérimentations.



Une systématisation des études sur le lien entre habitat et logement

Depuis des années, les partenaires sociaux ont ainsi mobilisé l'habitat privé pour les salariés à partir de leurs connaissances empiriques de ces derniers, avec la création du LOCA-PASS®, suivie d'un travail sur la garantie des risques locatifs.

La systématisation des études sur le lien entre emploi et logement doit lancer une dynamique partenariale, afin de relier entre elles les initiatives. De plus, le sujet de l'habitat privé nécessite des partenariats.

Une approche pragmatique et décentralisée

Il est impératif d'être pragmatique. De nombreuses évolutions sont survenues récemment, tant sur le marché de l'emploi, avec la multiplication de contrats précaires, l'émergence de travailleurs pauvres, l'accentuation des mobilités, que sur celui du logement qui voit apparaître de nouvelles façons d'habiter (colocation de salariés, etc.). Les partenaires sociaux ont par exemple développé des hôtels pour la mobilité, à bas coûts, qui ont du succès auprès de ceux qui vivent des migrations permanentes. Ces besoins nécessitent des investissements et des réflexions, notamment au niveau local, car l'habitat est un sujet qui se traite sur les territoires, en tenant compte de leurs spécificités.

Action Logement : une alerte sur les moyens

Action Logement négocie actuellement avec l'Etat. Un Etat désargenté a besoin plus que jamais de partenaires. Pour qu'Action Logement participe à la garantie universelle des loyers, il faudrait que les salariés soient concernés par ce système car on ne peut demander de contributions aux entreprises si elles ne bénéficient pas en retour au logement des salariés. Cette difficulté conceptuelle entrave la discussion entre Action Logement et l'Etat.

Par ailleurs, l'UESL n'agit plus pour le redressement des copropriétés en difficulté depuis la loi MOLLE. Les instruments qui permettent aux copropriétaires de réduire leur quote-part résiduelle lors de la réalisation de travaux disparaissent les uns après les autres. Aux acteurs du logement, il revient de faire remonter que la disparition de ces dispositifs pose problème.

Premiers résultats de l'étude 2013-2014 sur les besoins en logement des entreprises et des salariés

Caroline MACE, Directeur réseau et territoires de l'UESL - Action Logement



La création des CTBE : se rapprocher des territoires

L'UESL Action Logement accompagne l'accès et le maintien dans le logement pour dynamiser l'emploi. Cette problématique complexe s'analyse à l'échelle de territoires. Face à une grande fragilité des parcours résidentiels, qui touchent toutes les catégories socioprofessionnelles, **les partenaires sociaux ont choisi de s'ancrer dans les territoires, à l'échelle des bassins d'emplois, en créant des Comités Territoriaux de Bassin d'Emploi (CTBE)** dans 11 aires urbaines métropolitaines. Cette instance interne à Action Logement a pour objectif de faire partager une réflexion d'ensemble. Dans ce cadre, Action Logement a mené une étude et a construit un outil statistique et géographique pour qu'une même vision de la problématique de l'emploi et du logement soit partagée dans les territoires.

Une étude en deux temps pour une approche territoriale de la problématique emploi/habitat

Le premier socle de l'étude croise des données économiques, démographiques, etc. disponibles au niveau national avec celles disponibles à l'échelle communale. **L'objectif est de disposer d'éléments spécifiques autour des problématiques d'emploi et de logement afin de compléter les analyses existantes, de caractériser les problématiques du territoire afin d'identifier les « solutions logement » à apporter et pouvoir les discuter puis les contractualiser au niveau local.**

Pour chaque comité territorial de bassin d'emploi, cinq chapitres sont déclinés :

1. un portrait du territoire
2. l'emploi sur le territoire
3. ménages et salariés du territoire
4. les marchés du logement
5. les besoins en logements des salariés.

Ces données, issues de statistiques nationales¹, ont été croisées à la maille communale sur le périmètre des CTBE. Ce travail entrera à partir de septembre 2014 dans une phase plus qualitative qui sollicitera les partenaires d'Action Logement pour mener des investigations complémentaires en termes de prospectives économiques pour enrichir le document final.

Les principaux apports de l'étude à ce stade :

- un croisement des données démographiques avec les caractéristiques des actifs
- une approche territoriale emploi/habitat ; l'étude a notamment cartographié un rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés (le « job ratio ») qui permet d'identifier les pôles d'emploi et les communes résidentielles
- un focus sur le secteur privé et les établissements de 10 salariés et plus
- une identification des capacités d'accueil du parc de logements
- un focus sur les aides délivrées par Action Logement

¹ L'étude s'est appuyée sur le recensement de la population effectuée par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), sur la Connaissance locale de l'appareil productif (CLAP), sur les revenus fiscaux des ménages, sur le Répertoire du parc locatif social (RPLS) et sur les aides aux ménages d'Action Logement

- un ordre de grandeur des besoins générés par les évolutions de l'emploi salarié
- le rapprochement entre les caractéristiques de l'offre de logement et des besoins.

La démarche engagée par Action Logement interpelle les collectivités locales qui ont des difficultés à entrer en contact avec les entreprises car Action Logement est souvent un partenaire qui manque autour de la table lors de l'élaboration des politiques publiques du logement. Conscient de cette lacune, Action Logement y répond à travers la création des CTBE dès 2013.

En septembre 2014, Action Logement ira à la rencontre des partenaires pour échanger à partir de l'étude qu'elle a menée.

Conduire une politique locale de l'habitat privé en « covoiturage »

Conduire en covoiturage : les 10 points clés proposés par le Groupe de Travail (GT) Politiques Territoriales du Forum



Claire DELPECH, Responsable Politiques Locales de l'Habitat à l'Assemblée des communautés de France (AdCF) et copilote du GT Politiques Territoriales du Forum

Le parc privé représente aujourd'hui 83 % du parc de logement français, une offre de mobilité importante et une étape essentielle du parcours résidentiel. Il participe à l'attractivité des collectivités et recouvre des enjeux sociaux, environnementaux, urbains et de société.

Fort de ce constat, le GT Politiques Territoriales propose **10 points clés pour intervenir sur le parc privé**, à destination des élus :

1. **disposer d'un projet** ; le parc privé s'adosse au projet défini pour le territoire
2. avoir formalisé un diagnostic qui repose sur des outils d'observations
3. **développer une approche transversale**, car parc privé et parc social s'articulent entre eux et concernent l'ensemble des politiques sectorielles
4. **tenir compte des politiques sociales**
5. **impliquer tous les acteurs de la scène locale**, c'est-à-dire les acteurs publics, les acteurs privés (bailleurs, syndicats, agences immobilières, etc.) pour enclencher une démarche la plus collective qui soit
6. définir des thèmes **d'actions prioritaires**
7. conjuguer les approches **préventive et curative**
8. **définir des moyens, une enveloppe budgétaire**
9. mettre en place des **outils d'évaluation très en amont**
10. **communiquer** sur l'action de la collectivité.

A Brest Métropole Océane, l'habitat privé au service du projet de territoire



Emmanuelle BUORD, Directrice-adjointe Habitat de Brest Métropole Océane

Une politique de l'habitat privé inscrite dans la durée

L'habitat privé fait partie intégrante de la politique locale de l'habitat de la communauté urbaine de Brest depuis plus de 30 ans, pour contribuer à la diversité de l'offre de logement. Cette politique est portée avec la conviction qu'elle ne peut se faire sans

les acteurs privés, qui ont participé et participent encore à la construction de différents outils locaux. La volonté politique inscrite dans la durée est une condition essentielle de la politique de l'habitat.

Un PLH intégré au PLU: une transversalité accrue

Brest Métropole Océane a réalisé le premier Plan Local d'Urbanisme (PLU) intégré à un Programme local de l'habitat (PLH) : un **PLU facteur 4**. Ce choix permet de rassembler l'ensemble des politiques sectorielles dans un même document, au service d'un même projet métropolitain d'attractivité du territoire.

Pour lutter contre l'étalement urbain, le PLU de Brest Métropole Océane a un objectif d'atteindre **50 % de constructions nouvelles en renouvellement urbain**. La question de l'extension ne peut en effet être laissée de côté : le marché a besoin d'une certaine anticipation foncière, sans quoi la collectivité contribuerait à renchérir le prix du foncier en créant sa rareté. Il faut s'obliger à diversifier les solutions de développement de l'habitat et ne pas se laisser enfermer par des outils. A Brest, le renouvellement urbain concerne un gisement de logements familiaux abordables et bien situés mais qui se sont déqualifiés progressivement. La métropole tente d'identifier les secteurs qui pourraient être prioritaires dans les décennies à venir pour le renouvellement urbain.

Nice Métropole, un territoire qui compose avec ses contraintes



Hélène DELMOTTE, Directrice habitat-logement de Métropole Nice Côte d'Azur

Travailler sur l'ensemble des segments

Le deuxième PLH de Nice Métropole s'est ouvert à l'ensemble des problématiques de l'habitat, notamment via le parc privé, pour faire face aux contraintes du territoire et à la cherté du foncier. Un programme d'intérêt général a par exemple permis de remettre sur le marché 300 logements autrefois vacants, conventionnés social et très social.

Pour Nice Métropole, le logement est un tout et il est nécessaire de travailler sur l'ensemble des produits, surtout dans un contexte où la construction neuve est modeste (1 800 livraisons par an en collectif depuis 2010). Pour améliorer l'offre de logement, Nice

Métropole mène une politique volontaire d'acquisition-amélioration avec l'accompagnement de l'Etablissement public foncier (EPF).

La métropole compose avec les contraintes du territoire et engage des dynamiques avec tous les acteurs de l'habitat (élus, promoteurs privés, organismes HLM, etc.).

Travailler en partenariat pour favoriser la production de logements abordables

Alors que l'étalement urbain est un non-sujet sur le littoral, la question se pose autrement dans le moyen pays niçois. Le cœur de ville de Nice est concerné par le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), dont l'habitat privé est une composante essentielle. La ville travaille aussi sur le sujet des hôtels meublés.

Par ailleurs, Nice a développé un partenariat avec les promoteurs privés et les organismes HLM, de manière à éviter la surenchère des prix de sortie du logement locatif social. Enfin, le PLU métropolitain permet de travailler en transversalité sur les politiques sectorielles.

L'œil d'un expert



Nicolas CROZET, Directeur Général d'Urbanis

Plusieurs logiques à l'œuvre selon le degré de maturité des PLH

Lors d'un premier PLH, les commandes des collectivités portent souvent sur une seule problématique. Avec le temps, les enjeux s'affinent.

Globalement, **quatre logiques** sont à l'œuvre dans un PLH :

- une logique sociale et sanitaire pour répondre aux besoins des populations
- une logique urbanistique et d'aménagement
- une logique patrimoniale de mise en valeur
- une logique environnementale, qui devient dominante.

De la lutte contre l'étalement urbain à la « reconquête des centralités »

Lorsque la lutte contre l'étalement urbain est un objectif, le sujet peut **crystalliser des débats** ou au contraire devenir une opportunité pour requalifier l'existant.

Il est possible d'en faire un sujet porteur, en parlant de reconquête des centralités par exemple. Cependant, elle peut être mal vécue sur des marchés tendus et contribuer à faire monter les prix. Il faut donc trouver un équilibre et ne pas uniquement se focaliser sur cet objectif, qui doit se conjuguer avec d'autres.

La stratégie de l'amélioration de l'habitat privé en Haute-Normandie

Lionel HERMANGE, Responsable du bureau Logement, Construction, Aménagement (LCA), Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Haute-Normandie



3 objectifs pour l'habitat privé en Haute-Normandie

La DREAL Haute-Normandie a élaboré une stratégie relative à l'amélioration du parc privé dans sa diversité avec trois objectifs :

1. améliorer la connaissance du parc privé
2. optimiser la distribution des aides
3. construire un outil d'aide à la décision non-concurrent des PLH.

La DREAL s'est appuyée sur un diagnostic et sur une définition des enjeux du territoire pour déterminer des orientations et un plan d'action. Le diagnostic s'est concentré sur neuf familles de territoires (agglomérations de Rouen et du Havre, couronnes périurbaines, zones rurales, zones interstitielles, franges franciliennes de la Haute-Normandie, etc.). A partir de ces neuf familles, trois orientations ont été déterminées :

1. équilibrer le territoire pour le rendre attractif
2. produire des logements abordables économiquement et socialement
3. assurer la qualité du bâti.

Un plan d'action suit ces orientations et a été présenté aux collectivités délégataires des aides à la pierre.

Pour une « gestion raisonnée de l'espace »

L'étalement urbain génère quatre effets pervers en Haute-Normandie :

1. une pression immobilière et foncière
2. un mitage de l'espace
3. une banalisation des formes d'habitats
4. un allongement des trajets domicile-travail ou domicile-service, qui engendre une vulnérabilité énergétique des ménages. La DREAL Haute-Normandie a d'ailleurs lancé une étude sur cette question.

L'étalement urbain » a des conséquences économiques et des effets sur les ménages.

Les PLU et les PLH pourraient anticiper le phénomène. Les PLH comprennent d'ailleurs déjà des dispositifs sur le volet foncier. En Haute-Normandie, l'EPF intervient pour contractualiser un programme d'action foncière. Il faut aussi mener un travail pédagogique auprès des collectivités et des particuliers pour éviter le phénomène d'étalement urbain.

Des outils de gestion de l'espace trop peu connus

Il existe déjà un large panel d'outils permettant de mieux gérer l'espace et le foncier (les EPF, les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural – SAFER). La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) propose d'autres types d'outils mais il faudrait déjà que ceux qui existent soient mieux connus.

Synthèse de la journée

Jules-Mathieu MEUNIER, Chercheur, Lab'URBA de l'université Paris-Est

Ces Rencontres du Forum ont permis de voir en quoi l'habitat peut constituer un levier de développement de l'emploi et de renforcement de l'attractivité des territoires.

Le lien emploi-logement : une préoccupation montante dans les territoires

Le lien emploi-logement s'impose peu à peu comme un problème public. Pour une part croissante des actifs, avoir un emploi salarié ne garantit pas l'inscription dans un parcours résidentiel ascendant. Cette évolution résulte des mutations à l'œuvre dans les champs du travail et de l'emploi (chômage, développement de l'emploi précaire, etc.) et du marché de l'habitat (hausse des loyers, etc.). Ces rencontres ont ainsi mis en évidence la dissociation spatiale de l'emploi et de l'habitat dans certains bassins d'emploi, qui se traduit par un accroissement des flux liés aux déplacements domicile-travail.

Par ailleurs, le logement apparaît, selon certains, comme un obstacle à la mobilité professionnelle quand celle-ci implique une mobilité résidentielle du salarié. Ce sujet fait l'objet d'une controverse scientifique depuis une quinzaine d'années.



L'habitat privé, un moteur du développement territorial soutenable

Les collectivités ont lancé des initiatives en la matière, avec deux objectifs différents ou cumulatifs selon les territoires :

- rééquilibrer ou réparer des dysfonctionnements de l'offre de logement
- renforcer l'attractivité des territoires. L'objectif est alors d'attirer des salariés ou des créateurs d'entreprises sur place pour revitaliser le territoire, consolider le tissu économique local et engendrer des externalités positives sur la consommation et indirectement l'emploi. Les actions de ce type sont en lien avec les actions sur l'habitat privé, visant notamment à requalifier l'habitat pour reconquérir les cœurs urbains et ainsi agir sur l'image du territoire et sur son attractivité.

L'habitat privé, un vecteur d'optimisation des politiques territoriales

L'habitat privé peut d'abord induire une approche transversale des politiques sectorielles puisqu'il renvoie à des enjeux multiples (démographiques, économiques, sociaux, environnementaux, urbains, etc.) et que l'action sur l'habitat s'inscrit dans une logique systémique et a donc des incidences sur des domaines connexes comme le commerce, les équipements publics, les transports, etc.

L'efficacité de l'action publique locale repose donc sur la capacité des collectivités à appréhender ces différentes dimensions du point de vue des interactions qui s'opèrent entre elles, c'est-à-dire une approche visant à placer les politiques sectorielles au service du projet métropolitain conçu comme projet global de territoire. Ce pilotage en « co-voiturage » est favorisé par le cadre juridique (PLH abordant une diversité de problématiques, etc.). L'émergence de conduites en « co-voiturage » des politiques de l'habitat est également corrélée au processus d'intégration intercommunale. Le transfert de compétences à l'échelon communautaire, l'adoption d'une organisation politique et technique transversale, la définition

d'un document cadre stratégique (à l'instar du PLU facteur 4 adopté dans l'agglomération brestoise) : ces éléments sont autant de facteurs à même de renforcer la capacité des collectivités à appréhender l'habitat à travers les liens qu'il entretient avec les autres secteurs de l'action publique.

L'intervention sur l'habitat privé permet de renforcer les dynamiques partenariales sur les scènes locales de l'habitat. Cette évolution s'inscrit dans une transformation plus large des modes de production de la ville (le passage d'un urbanisme de normes à un « urbanisme du projet »). Dans ce modèle, la production des politiques locales est le fruit d'une construction collective associant une grande diversité d'acteurs (élus, concepteurs, opérateurs, gestionnaires et usagers). Dans certaines configurations territoriales, l'intervention sur le parc privé semble même en mesure de jouer un rôle catalyseur. L'aménagement d'espaces de dialogue et de débat constitue un prérequis dans le pilotage des politiques de l'habitat.

En conclusion, **l'habitat et le développement économique se combinent de diverses manières au service du territoire**. L'émiettement des modes d'intervention et la difficulté à apprécier les effets des dispositifs mis en place indiquent que ce champ d'action est actuellement en cours d'évolution mais les solutions opérationnelles articulées autour de l'habitat et de l'emploi semblent répondre à des besoins réels.

Pour agir sur ces questions, les collectivités créent des outils innovants mais elles peuvent aussi se saisir de dispositifs de droit commun. **La production de connaissances et le partage des expériences** représentent un enjeu de première importance. **L'identification des initiatives locales et la diffusion des savoir-faire** apparaissent comme **l'une des conditions de l'efficacité des politiques territoriales de demain**.

Clôture de la journée



Claude DILAIN, Président du Forum des politiques de l'habitat privé

Identifier les initiatives locales novatrices et les faire connaître aux acteurs de l'habitat dans leur pluralité : telles sont les missions du Forum des politiques de l'habitat privé que j'ai le plaisir de présider depuis mi-juin 2014.

Ces témoignages, riches, variés et les études présentées ont permis à chacun de nourrir sa réflexion, de partager les savoirs et savoir-faire.

A l'heure où de nombreux élus locaux prennent leurs fonctions, il nous a semblé important de souligner les articulations à développer au service d'une vision transversale dans une perspective de développement durable et dans une optique d'optimisation de la dépense publique.

Rendez-vous en mars 2015 pour les 3^{èmes} Rencontres du Forum des Politiques de l'habitat privé !

ANNEXES

- Liste des participants
- Fiches territoires

Liste des participants

Prénom	NOM	ORGANISME
Marie	ANQUEZ	COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION PLAINE COMMUNE
Clémentine	ARROU-VIGNOD	EPA ORSA
Denis	ARSAC	MINISTERE DU LOGEMENT ET DE L'EGALITE DES TERRITOIRES
Alicia	ATTAL	CONSEIL GÉNÉRAL DU VAL D'OISE
Olivier	AUBIER	SEMERCLI
Denis	AUCOUTURIER	CITEMETRIE
Benjamin	BADIA	FORS -RS
Gilles	BARNET	MORLAIX COMMUNAUTE
François	BAUDE	ALIANCE
Christophe	BERGERE	PACT DE L'EST PARISIEN
Anne	BERTY	NANTES METROPOLE
Ferroudja	BESSIN- BOUDJEMAI	SCET
Frédéric	BIERRY	CONSEIL GÉNÉRAL DU BAS-RHIN
Cécile	BOUCLET	CODRA
Franck	BOUVIER	BOUVIER & ASSOCIÉS
Annie	BOYER	CAUE 78
Patrick	BRAOUEZEC	COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION PLAINE COMMUNE
Dominique	BRESARD	UNION POUR L'HABITAT SOCIAL
Céline	BRODOVITCH	SOREQA
Emmanuelle	BUORD	BREST METROPOLE OCEANE
Laetitia	CABANY	PAYS DE MEAUX
Pierre	CAULET	MINISTERE DU LOGEMENT ET DE L'EGALITE DES TERRITOIRES
Géraldine	CHALENCON	ANIL
Jérôme	CHOUTEAU	MAIRIE DE CHARENTON
Nicolas	CLEMENT	ANRU
Alain	COURROY	URBAM CONSEIL
Charlotte	COUTON	MELT
Nicolas	CROZET	URBANIS
Francis	CURA	OZONE CONSEILS
Vélitaki	CUSENIER	COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION PLAINE COMMUNE
Marcellin	D'ALMEIDA	COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION PLAINE COMMUNE
Soraya	DAOU	ANAH
Emeline	DARVES	VILLE DE MEAUX
Jean-Christophe	DE GEYER D'ORTH	CREDIT FONCIER DE FRANCE
Hélène	DELMOTTE	METROPOLE NICE COTE D'AZUR
Claire	DELPECH	ADCF
Manuel	DEMOUGEOT	DIHAL
Marie-Christine	DETRAZ	LORIENT AGGLOMERATION
Catherine	DIDIER	UESL ACTION LOGEMENT
Claude	DILAIN	ANAH
Marc	DUBEAU	CREDIT FONCIER
Odile	DUBOIS-JOYE	EPA ORSA
Frédérique	DUCLOS	SCI DE LA LANDE

Najatt	FADIL	CONSEIL GENERAL GUYANE
Thierry	FOUQUET	JOURNALISTE/ANIMATEUR
Suzanne	FRITELLI	QUELLEVILLE
Marie	GAFFET	DIHAL
Marlène	GERARD	H&D
Bénédicte	GOURDON	ARVHA
Véronique	GUILLAUMIN	FORUM DES POLITIQUES DE L'HABITAT PRIVE
Blanche	GUILLEMOT	ANAH
Jean-Luc	GUILLERMOU	VILLE DE CLICHY LA GARENNE
Catherine	GUYOT	ARVHA
Anne	HAUMESSER	CONSEIL GENERAL DU BAS-RHIN
Gilles	HERAIL	H&D
Béatrice	HERBERT	ANIL
Lionel	HERMANGE	DREAL HAUTE NORMANDIE
Yann	HERVE	SCCI-ARCADE
Stéphanie	JACQ-MOREAU	CABINET JACQ-MOREAU
Elodie	JOSSE	ANAH
Solène	JUNGER	DRIHL
Mohamed	KADRI	SERM 68
Christian	KERLEROUX	BREST METROPOLE OCEANE
Cveta	KIROVA	ANAH
Denis	LANDART	UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Marie-Annick	LANNOU	URBANIS
Etienne	LEDU	ANIL
Sandrine	LEBARS	LES PETITS FRERES DES PAUVRES
Jean-Pierre	LEGRAND	CAISSE DES DEPOTS
Claire	LEPLAT	MELT
Caroline	MACE	UESL ACTION LOGEMENT
Isabelle	MAGNAN	ARIM DU RHONE
Louise	MALPLAT	ANIL
Emmanuelle	MANESCAU	UESL
Nicole	MAURY	ANIL
Seydina	M'BAYE	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE MANTES EN YVELINES
Alain	MELLET	FEDERATION DES PACT
Sylvie	MERLIN	ANIL
Peggy	MERTINY	CEREMA
Jules-Mathieu	MEUNIER	UNIVERSITAIRE
Dalila	MOKRANI	ANIL
Sylvain	MOUNIER	AXESSIO
Christian	MOUROUGANE	ANAH
Manuel	NARDIN	SEMAPHORES TERRITOIRES
Christian	NICOL	HABITAT & DEVELOPPEMENT
Malvina	NOGUEIRA	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MANTES EN YVELINES
<i>Stéphan</i>	NORSIC	<i>PHOTOGRAPHE</i>
Jocelyne	ODONNAT	ARVHA
Michel	PELENC	HABITAT & DEVELOPPEMENT
Sandrine	PERREARD	UESL ACTION LOGEMENT
Michel	POLGE	DIHAL
Nadine	POUREYRON	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PLAINE COMMUNE

Aurélie	POURMARIN	COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CAUX VALLÉE DE SEINE
Pascal	QUENEZ	COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND CAHORS
Thierry	RABJERN	CALPE
Holy	RASANDRY	MINISTERE DU LOGEMENT ET DE L'EGALITE DES TERRITOIRES
Christine	RIVIERE	SCET
Thibault	ROME	COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION EVRY CENTRE ESSONNE
Nicolas	ROUSSEAU	HABITAT & DEVELOPPEMENT
Déborah	ROZENKER	CC CHARENTON ST MAURICE
Muriel	SACCOCCIO	MELT
Catherine	SEDEAUD	MAIRIE DE MERIGNAC
Tiphaine	SION	MINISTERE DU LOGEMENT ET DE L'EGALITE DES TERRITOIRES
Marie	TAVERNIER	CNFPT/INSET ANGERS
Philippe	TERVE	VILLE SAINT JEAN DE LA RUELE
Eric	THUILLEZ	UESL ACTION LOGEMENT
Roger	THUNE	MEDEF
Audrey	TRICOIT	VILLE DE GOUSSAINVILLE
Jean-Pierre	TROCHE	VILLE ET HABITAT GROUPE RE-SOURCES
Joseph	VANDENBROUCKE	JVEMERGENCE
Didier	VANONI	FORS -RS
Marjory	VIVANCOS	COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION VENTOUX COMTAT VENAISSIN
Noémie	WAGNER	ANIL
Chida	ZAKARIA	ARVHA

Présentation générale

Un territoire doté d'une rente paysagère et climatique importante

- Toulon Provence Méditerranée (TPM) regroupe plus de **422 405 habitants** en 2011 dont plus de **162 000** pour la seule commune de **Toulon** répartis au sein des **12 communes** qui composent ce territoire.
- Les enjeux en matière d'habitat portent notamment sur la **construction d'un parcours résidentiel** pour la majorité de ces habitants. Les **douze communes** sont autant de **territoires spécifiques et concurrentiels en termes d'attractivité** et de tourisme notamment. La hausse des **prix de l'immobilier** (+128 % depuis 2001) contraint les choix de résidences de la population locale ; les communes littorales connaissent de réelles difficultés pour loger **les jeunes ménages actifs et accueillir les travailleurs saisonniers**. L'accession à la propriété se porte hors des limites du territoire alors que la communauté d'agglomération constitue la **première zone d'emploi du Var**.
- Les enjeux autour de l'emploi : L'étude de la base économique de la métropole toulonnaise réalisée par **Laurent Davezies** à la demande de l'agence d'urbanisme a mis en évidence la forte présence de **l'emploi public** notamment liée aux activités de la Défense Nationale (**19 000 emplois environ**) – immobilisant plus de **500 hectares** autour de cinq grands sites alors que moins de **100 hectares** sont constitués d'espaces dédiés aux activités économiques privées. **TPM concentre 47% de l'emploi salarié privé varois**. L'enjeu consiste à implanter au sein d'un **territoire assis sur une rente paysagère et climatique** un **développement métropolitain** notamment dans le domaine maritime (**Technopole de la Mer et Grand Projet Rade**)
- Les trois grandes communes **Toulon, La Seyne et Hyères** sont les communes les plus importantes en terme de **navetteurs** (entrants et sortants) avec notamment pour Toulon plus de **54 000 actifs** qui quittent le territoire pour plus de **63 000** qui y rentrent ! L'ouverture du second tube de la traversée permet de résoudre les problèmes de transit à l'échelle du territoire du SCOT (32 communes) mais aggrave les déplacements internes au sein de l'agglomération. L'élaboration d'un **nouveau plan de déplacement urbain** a été confiée à l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise.



Un marché du logement très tendu

- Malgré le maintien d'un bon rythme de production en matière de logements au terme des quatre premières années du Programme Local de l'Habitat (7758 logements commencés sur la période pour un objectif de 7946 logements soit **4.2 logements produits pour 1000 habitants**), le marché reste très tendu pour le marché immobilier neuf avec des prix allant de plus de **5 000 €** par m² pour les communes littorales à 3 000 € pour les deux communes les plus importantes Toulon et La Seyne ;
- Le marché locatif a enregistré une légère baisse. Compte tenu des prix pratiqués les logements les **mieux équipés et les mieux réhabilités parviennent seuls à se louer rapidement** au prix du marché (entre 13 € et 17€ par m² selon la commune et la nature du bien)

Les capacités financières des ménages locaux sont le reflet du mode de développement économique

- Un revenu médian en 2011 sur l'agglomération de **23 613 € plus faible** que le revenu des ménages de la région (27 819) et que ceux du département (28 419 €).

Un bâti tourné vers le collectif

- Avec un parc de plus de **240 000 logements**, TPM concentre près de **40% du parc varois** et dont **66 %** est constitué en collectif. Aujourd'hui 74 % de l'offre neuve est produite sous forme de logement collectif.
- Le parc ancien (antérieur à 1981) représente **68 %** du parc actuel. Le parc collectif en **copropriétés** représente plus de **100 000 logements** dont **9 500** appartiennent à des copropriétés comprenant **plus de 50 lots**.

Les actions publiques de l'Agglomération

- En direction du parc privé : **trois OPAH** sont en cours sur les trois principales communes de TPM (Toulon, La Seyne et Hyères), le **Programme d'Intérêt Général** de TPM couvre l'ensemble du territoire restant. **Plus de 300 logements conventionnés privés ont été produits** sur la période 2010 à 2013 venant compléter un engagement de production de logement social au travers des agréments délivrés par l'Etat de près de **3 200 logements sociaux** publics.
- L'équipe mobilisée est constituée de **4 ETP ½** pour la mise en œuvre du PLH et de 2 ETP consacrés à la gestion administrative et financière. Le budget annuel moyen est de l'ordre de **12 millions d'euros** dont près de 7 millions d'euros au titre du soutien à la production du logement social neuf. Ce budget est **en constante augmentation depuis 2008**.

Les orientations du PLH 2010 – 2016 :

- Le PLH s'est fixé un objectif de production neuve de **2 483 logements dont 1 987 sont à produire en résidences principales**. En matière de logement social, l'objectif de production neuve annuelle est de **770 logements**. Le PLH doit être modifié à mi-parcours pour tenir compte des nouveaux objectifs définis par la loi du 18 janvier 2013.
- **45 fiches actions** sont inscrites au programme d'actions du PLH dont **plus d'un quart sont en direction du soutien à l'offre de production** de logements avec la création par exemple du Prêt bonifié TPM, une dizaine en direction de la production d'une offre locative sociale adaptée ou spécifique pour les principales actions.



Bilan à mi-parcours

Evolution démographique	+0.06% par an en moyenne	Atonie
Surreprésentation des petits ménages	2.1 en 2010	En corrélation avec l'indice de vieillissement
Indice de vieillissement	1.34	(1.08 en 1999)
Population allocataire CAF	47.4 % de la population varoise	
Taux d'effort dans le logement pour les allocataires CAF	15 % des allocataires consacrent plus de 40% de leurs ressources au logement après perception de l'aide au logement	
Nombre de logement social en 2013	28735 soit 14.68 % du nombre de résidences principales	
Nombre de logements vacants mobilisables	2 300 logements	
Nombre de logements commencés entre 2010 et 2013	7758 pour un objectif de 7946	
La part du collectif	74.2 % des autorisations de logement concernent des appartements	
Bilan de la production de logement social	3500 pour un objectif de 3523 dont 753 en acquisition amélioration 309 en conventionnés privés et 2438 en construction neuve.	99.32 % de l'objectif à 4 ans

Près de 75 % des actions sont engagées et plus de 50 % des actions ont d'ores et déjà atteints leurs objectifs. L'évaluation à mi-parcours sera soumise à l'approbation du conseil communautaire de juin 2014 et présente les éléments positifs suivants :

ELEMENTS POSITIFS A METTRE EN VALEUR

Un nombre de logements commencés en pleine crise économique qui se rapproche de l'objectif défini. En effet 97.6 % de l'objectif défini au sein du PLH est atteint ; ce maintien de niveau de l'activité a permis jusqu'à présent de sauvegarder des emplois dans le BTP.

Un excellent résultat en matière de programmation de logement social –au sein de la programmation 46 logements ne seront pas réalisés (6 sur le Pradet et 40 sur Toulon) – même en les prenant en compte la réussite à 4 ans est effective avec + de 98% de l'objectif atteint.

Une animation du PLH dynamique au regard :

- du nombre d'actions engagées : 73% des actions engagées
- des dispositifs partenariaux créés
- des supports de communication et d'information mis en œuvre

Des outils de des actions d'animation reconnus

Une communication efficace

Une politique du logement pour accompagner le développement économique du territoire

Plusieurs actions sont destinées à accompagner le développement économique du territoire à travers :

- Le soutien à la production de logements en faveur des **ressortissants relevant de la Défense Nationale** ;
- Le soutien à la **primo accession** avec la création d'un **Prêt Bonifié TPM** pour l'acquisition d'un logement **neuf ou ancien** ;
- La production d'un **foncier aménageable** au travers de conventions avec l'Etablissement Public Foncier PACA ;
- La création d'un **concept Premier Logement – Premier Emploi** et sa mise en œuvre sur plusieurs communes de l'agglomération
- Enfin, le **financement du logement social**. En effet la prochaine réforme du règlement financier de l'agglomération a retenu de porter la réservation en faveur des **collecteurs** (ancien 1% patronal) à hauteur de **15 % en termes de réservation** et d'en faire une condition de sa participation financière.

Fiche action n° 2 Produire du logement aidé et intermédiaire pour le Ministère de la Défense et l'ensemble des entreprises impliquées dans le développement maritime

L'objectif est de disposer à terme de **1 logement réservé pour 5 ressortissants** relevant de la Défense Nationale. Le Programme Local de l'Habitat s'est fixé un objectif de 125 logements à produire annuellement en direction de ce secteur économique. Le bilan à mi-parcours montre que 80% de l'objectif fixé est atteint avec 399 logements financés. L'opération Ste Anne (reconversion de la friche de l'ancien hôpital militaire reconstruit) permet de réaliser 150 logements neufs. Le représentant de la Défense Nationale participe à la réunion du Comité des Financeurs, cette instance permet de définir les participations de chaque co financeur et de prioriser les réservations.

Fiche action n°11 : Produire du logement en accession sociale ou maîtrisée

Le **prêt bonifié premier logement** a été mis en place depuis 2011 dans le cadre du partenariat développé avec le **CIL Méditerranée**.

L'objectif est de fluidifier le parcours résidentiel mais aussi de **fixer les actifs dans le bassin d'emploi et donc de limiter à terme les déplacements domicile-travail**. Le prêt est d'un montant de 30 000 euros pour lequel **TPM** assure le paiement de la **bonification**. La durée du prêt est de 10 ans et sera portée courant 2014 à 12 ans.

Ce prêt est destiné à la primo accession tant en direction du **neuf que de l'ancien**. L'analyse des primo accédants montre qu'en majorité les acquéreurs sont jeunes et achètent un bien dans la commune au sein de laquelle ils travaillent.

Les partenaires : le CIL Méditerranée, la FNAIM via une convention de partenariat, le Crédit Mutuel et le crédit Foncier.



Fiche action n° 5 : Produire du foncier aménagé ou aménageable

TPM, l'EPF PACA et les communes ont mobilisé plus de **108 millions d'euros** à travers plusieurs conventions de portage. L'activité d'acquisition représente 1 925 logements en stocks dont 890 en logement social soit 46.5% et 49.5 millions d'euros de dépenses mandatées fin 2013. Les cessions de

l'EPF, effectives depuis 2010, ont permis la production d'environ **700 logements dont 70 % en logement social**.

Ainsi 650 logements dont 280 logements sociaux vont pouvoir être réalisés. Le travail partenarial va également permettre la production de logements au titre du Prêt Bonifié TPM dans le cadre du foncier rétrocédé aux opérateurs.

Fiche action n ° 24 : Accompagner l'accès au logement des jeunes en formation, en premier emploi et en emploi saisonnier

L'objectif est de mobiliser les parcs pour permettre le logement des jeunes. L'engagement de TPM est de créer dans le cadre du PLH **125 places à destination des jeunes en formation, en contrat précaire**. Deux communes sont déjà engagées dans le concept de spécialisation dans l'accueil des jeunes en formation ou en premier emploi avec le partenaire **Adoma**. **Le CIL Méditerranée** a participé au financement sous forme de **prêt atteignant jusqu'à 60 %** du coût de l'opération en échange de réservations locatives à destination des jeunes salariés dont les entreprises sont cotisantes auprès du CIL.

- Avec la résidence le Flores à **La Garde**, issue de la reconversion d'un ancien foyer logement, 81 logements sont dorénavant destinés aux étudiants (40%), aux jeunes salariés (35%), aux apprentis (20%) et 4 logements destinés à de jeunes adultes en situation de handicap lourd.
- La commune d'**Ollioules** accueillera prochainement ce type de résidences sur le secteur du Technopole de la Mer où 25 places en studios et T1 bis devraient voir le jour dans le cadre de l'accord national interprofessionnel signé par le CIL Méditerranée en avril 2011.

Le règlement du **Fonds d'Aide à l'Habitat réformé fin juin 2014** entend soutenir la réservation des logements sociaux au profit des collecteurs en exigeant 15 % de réservation à leur profit en échange d'une majoration de ses aides portant sur le solde de logements non réservés.

Présentation générale

Auvergne : la région juste et grande

- Un cadre de vie verdoyant
27% de la région couverte par des Parcs Naturels Régionaux contre 15% en Ile-de-France.

- Une région avec un patrimoine chargé d'histoire :
1,7 équipement culturel pour 10 000 habitants, contre 1,3 en Ile-de-France.

- L'Auvergne compte 1 351 000 habitants dont près de la moitié dans le Puy-de-Dôme.

Un Auvergnat sur deux a plus de 42 ans en 2006 (l'âge médian est de 38 ans au niveau national).

- Une croissance démographique modeste portée par les nouveaux arrivants

La population auvergnate croît deux fois moins vite que la moyenne française. Ce sont les migrations et l'accueil de nouvelles populations qui créent la croissance démographique de l'Auvergne. Si 4 nouveaux arrivants sur 10 s'installent en milieu rural la plupart des ménages résidentiels et s'installent dans les pôles urbains. Tous les départements de la région connaissent plus d'arrivées de nouveaux habitants que de départs. Les communes centre perdent des habitants tandis que leurs périphéries en gagnent. Les espaces ruraux éloignés des villes mais bien desservis en voies de communication, renouent avec l'attractivité. Seuls les espaces de montagnes plus éloignés sont délaissés.

Missions de l'agence des Territoires d'Auvergne

Créée fin 2005 à l'initiative du Conseil régional d'Auvergne et des quatre Conseils généraux, l'Agence des Territoires est entièrement dédiée à l'accueil de nouvelles populations actives.

Elle travaille avec tous les organismes publics ou privés qui veulent concourir à l'attractivité de l'Auvergne.

Sa mission est de promouvoir la région à l'extérieur et de mettre à la disposition des territoires un panel d'outils, permettant d'inscrire dans la durée les politiques locales d'accueil de nouveaux actifs.

L'Agence a vocation à faire évoluer les méthodes de travail sur la base du partenariat et autour d'une culture économique prégnante sur les territoires.

L'Agence intervient en qualité de **structure relais** pour faciliter l'installation des nouveaux arrivants dans leurs démarches tant professionnelles que personnelles et notamment dans leur recherche d'activité, en qualité d'entrepreneur ou de salarié.

Avec un **observatoire des territoires et des TIC**, elle adapte ses missions aux évolutions, est force de proposition en matière de politique territoriale. Elle propose des **expertises et des formations** aux collectivités locales pour répondre à leurs besoins en ingénierie.

Plus d'informations sur l'Agence sur www.auvergnepro.com et l'accueil de nouveaux habitants sur www.auvergnelife.tv

Une nouvelle impulsion au SRADDT adopté en 2009

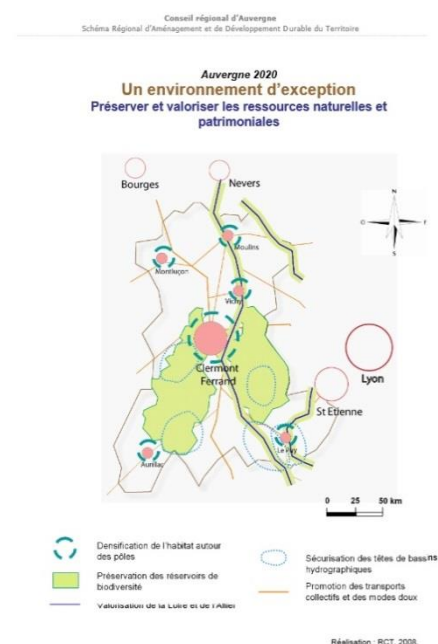
- 17 novembre 2009** : La Région Auvergne adopte son Schéma régional de développement durable des territoires (SRADDT) en poursuivant l'objectif de "faire de l'Auvergne une région attractive, diversifiée et préservée".

- La charte du SRADDT décline la stratégie adoptée par la Région et ses partenaires en matière d'aménagement du territoire sur les 20 années à venir et s'articule autour de trois objectifs prioritaires dont le redressement démographique en poursuivant et amplifiant le regain de population.

Pour mettre en oeuvre cette stratégie dont l'ambition est de faire de l'Auvergne une région attractive, diversifiée et préservée, la Charte retient **cinq orientations** :

1. Un espace vivant
2. Une économie robuste
3. Des villes rayonnantes et des territoires durables
4. Des espaces ruraux diversifiés.
5. Un environnement d'exception

Démarche d'actualisation lancée depuis l'automne 2013



Portrait du logement auvergnat²

- Le marché du logement est globalement détendu en région Auvergne.
 - 230 000 € : prix d'une maison individuelle proposée à la vente en promotion privée en Auvergne (237 000 en moyenne France métropolitaine)
 - 2 895 €/m² : prix d'un appartement proposé à la vente en promotion privée
 - 32 €/m² : prix des terrains à bâtir en Auvergne (62,5 € en France métropolitaine)
 - 1 036 €/m² : prix moyen par m² de surface des maisons neuves en Auvergne (1 064 €/m² en France métropolitaine).
 - 8 €/m²: loyer moyen dans le parc privé
- Ce marché de l'habitat moins tendu qu'à l'échelle nationale a facilité la décohabitation

- Les ménages auvergnats sont les moins nombreux de France derrière ceux du Limousin.
 - 614 000 ménages
 - 2,13 personnes par ménage
 - 2,27 personnes en moyenne nationale
 - 35 % des logements sont occupés par une personne seule
- Le nombre de logements a progressé trois fois plus vite que le nombre d'habitants entre 1999 et 2006.

Globalement en Auvergne, l'évolution de la construction neuve a suivi celle de la France entière.

- Un parc de 800 000 logements en Auvergne en 2010.
- 7 700 logements neufs par an en moyenne entre 1999 et 2012. Jusqu'à 10 600 logements en 2007.
- 35% des nouveaux logements sont construits dans l'aire urbaine de Clermont-Ferrand entre 1999 et 2006
- Construction de logements = 0,8% du parc de logement de 2010.
- 5,7 logements neufs pour 1 000 habitants entre 1999 et 2010 = 15ème région française. France entière : 5,8 logements pour 1 000 habitants

- De nombreux logements vacants** potentiellement réutilisables pour partie

La part de logements dits « vacants » car inoccupés au titre de résidence principale ou secondaire, est bien plus élevée dans la région qu'à l'échelle nationale : 86 000 logements vacants en 2010. Près de 11 % du parc de logement est vacant (7,1 % à l'échelle nationale)

- Les résidences secondaires peuvent constituer soit un vivier**, soit une contrainte au développement de l'offre en résidence principale. L'Auvergne est l'une des régions où la part en résidences secondaires est la plus élevée. D'une manière générale, les massifs montagneux d'Auvergne comportent une forte proportion de ces résidences. 96 000 résidences secondaires ou occasionnelles en 2010, 12 % du parc de logement est constitué de résidences secondaires (9,7 % à l'échelle nationale).

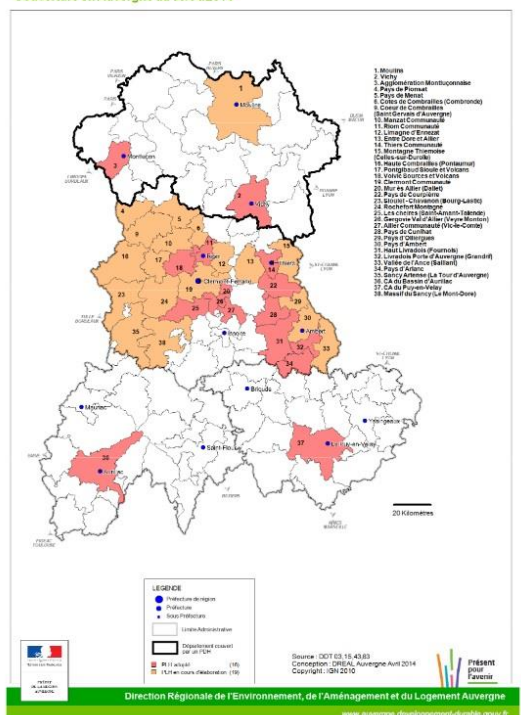
Les PLH

Dans la région, **16 PLH sont actifs** et 19 en cours d'élaboration. L'Auvergne compte actuellement 9 PLUI dont 1 approuvés, 4 en cours d'élaboration et 4 prescrits. Aucun n'a valeur de PLH pour l'instant.

Les PRU

L'Auvergne compte 5 programmes de rénovation urbaine qui bénéficient des aides de l'ANRU : les PRU de Moulins, Thiers, Montluçon, du Puy en Velay, de l'Agglomération clermontoise.

Programmes Locaux de l'Habitat
Couverture en Auvergne au 30/04/2014



² http://www.auvergne.developpementdurable.gouv.fr/IMG/pdf/V9Maquette_portrait_habitat_Besoins_logt_cle7df155.pdf

L'économie : entre tradition et innovation

- 22% des salariés sont employés dans l'industrie.

Les filières dites "traditionnelles" constituent encore le socle de l'économie régionale.

- Industrielle, l'Auvergne est aussi chercheuse.

Avec 10 000 chercheurs et techniciens de recherche, tant en entreprises que dans les universités et autres laboratoires publics, l'Auvergne dispose d'une forte capacité d'innovation qui irrigue son économie. À partir de ces laboratoires éclosent de jeunes pousses porteuses de promesses de développement d'entreprises performantes dans les secteurs de la nutrition-santé biotechnologies, du numérique, de l'économie verte (environnement, énergies renouvelables), des nouveaux matériaux...

- Enfin, au cours de la dernière décennie, l'Auvergne a vu se développer le secteur des services à valeur ajoutée aux entreprises. En Auvergne, il représente 5,2 % des emplois régionaux.

- Trois pôles de compétitivité

- Viameca : mécanique, automobile, aéronautique, biens d'équipement,
- Elastopôle : industries du caoutchouc,
- Céréales Vallée (né et installé en Auvergne) : agriculture et industries agro-alimentaires.

- Sept clusters d'excellence

En 2010, la Région Auvergne et l'État ont labellisé sept clusters :

- o Auvergne TIC dont les 65 adhérents appartiennent principalement au monde des TIC (technologies de l'information et de la communication) mais aussi à d'autres filières qui développent ou utilisent les TIC ;
- o E2IA (14 adhérents) a l'ambition de construire une véritable synergie régionale dans le domaine de l'innovation au service de l'environnement ;
- o Nutravita met en réseau des acteurs de la filière alimentation-santé : chimie, agroalimentaire, pharmacie, thermalisme, biotechnologie, cosmétique...
- o Analgesia Partnership réunit des cliniciens, des chercheurs et des entreprises pour le développement d'alternatives thérapeutiques pour le traitement de la douleur ;
- o IRP (Institut de recherche pharmabiotique) rassemble des chercheurs et des industriels pour développer le potentiel thérapeutique des probiotiques - micro-organismes vivants (bactéries ou levures) ;
- o JCEP (Jeune chambre économique de la plasturgie), qui réunit une trentaine de PME représentant les 23 technologies de transformation des matières plastiques et leurs partenaires, a créé le Centre d'innovation et de recherche des plastiques en extrusion pour des projets R&D collaboratifs ;
- o MEMO regroupe 20 entreprises de filière mécanique, dont les métiers sont complémentaires, avec pour objectif de proposer aux clients des solutions de tous types dans le domaine de la mécatronique.

New Deal en Auvergne

Auvergne nouveau monde

Pour faciliter la mobilité professionnelle vers l'Auvergne, l'Agence des Territoires d'Auvergne a lancé **en 2012** une opération baptisée New Deal. En novembre 2013 une 2^{ème} édition, en partenariat avec Pôle Emploi, a suivi avec 200 offres d'emploi à pourvoir associées à un logement offert, 100 offres de reprise et 10 bourses d'installation pour des créateurs de start-up.

- L'objectif de cette opération est **d'aider les entreprises à recruter** sur des métiers en tension et permettre aux cédants de trouver des repreneurs... en facilitant la mobilité professionnelle et géographique.
- Toute personne recrutée pour l'un des postes offert sur www.newdeal-en-auvergne.fr, et résidant à plus de 60 km de son nouveau lieu de travail, bénéficie d'une dotation pouvant atteindre 3000 euros. Elle leur permet ainsi de **financer les frais liés à cette mobilité** pendant leur période d'essai, par exemple leur logement ou leurs frais de déplacement. La région leur offre également un accompagnement sur-mesure pour faciliter leur installation, par exemple la recherche d'un appartement, ou encore d'un emploi pour leur conjoint.
- Les cibles visées sont les demandeurs d'emploi, les repreneurs et tous les actifs attirés par la qualité de vie offerte par l'Auvergne. Selon un sondage IFOP/Auvergne (oct. 2013), 69 % des actifs en France envisagent de changer de vie, et pour les Franciliens, ce chiffre atteint même les 78% ! Autant de projets qui ne se concrétisent pas forcément à cause des difficultés que représentent des démarches telles que déménager, trouver un emploi, se reconvertir...
- **Les 100 commerces/entreprises à reprendre** font partie des offres packagées Offres Service +, et bénéficient en plus à l'occasion de cette opération d'un logement gratuit pour les repreneurs d'une durée de 3 mois. Ces offres qui bénéficient déjà de nombreux services mis en place par les partenaires régionaux, deviennent ainsi doublement attractives par l'ajout systématique d'une Résidence sous la forme d'un logement offert. Une sélection précise de ces offres est effectuée pour qu'elles soient éligibles.
- Enfin **les 10 offres de création d'activités dans les TIC** et le digital visent à encourager l'installation en Auvergne de nouveaux talents de la « digital » économie. Les porteurs de projets sélectionnés bénéficient pendant 6 mois : d'un salaire pour avoir le temps de valider leur projet et réaliser les premiers développements, d'un bureau dans un espace dédié IT (pépinière spécialisée, espace de co-working...), du financement de leur logement et de conseils individualisés.

Quelques éléments de bilan :

- **95 entreprises auvergnates ont participé** à l'édition 2013 du New Deal (34 en contacts direct, 60 via Pôle Emploi). Parmi les entreprises participantes, nombreuses sont celles qui ont renouvelé l'expérience suite au bon déroulement de l'opération en 2012 : Michelin, Sopra Group, Catopsys, Limagrain, Allianz, Crédit agricole...
- Au total, **193 offres d'emploi** ont été proposées. Tous les secteurs d'activité sont représentés : restauration, commerce/vente, banque/assurance, transport/logistique, Construction/BTP, Communication/informatique, santé, industrie, installation/ maintenance, support à l'entreprise.
- **4 000 CV** reçus avec des candidatures qui continuent encore à arriver pour des postes non encore pourvus
- **139 offres d'emploi ont été pourvues** à ce jour. A noter, 20 % des candidats sont originaires de la région parisienne, autant de la région Rhône-Alpes, 13 % d'Auvergne (pour mémoire le partenariat avec Pôle Emploi a permis d'ouvrir l'opération aux Auvergnats), 8 % de PACA et du Centre.
- Pour les 100 offres de reprise l'opération s'est construite en partenariat avec la Chambre de Commerce et la Chambre des métiers.

- **1185 candidatures de reprise** sont parvenues à l'Agence pendant l'opération, soit plus du double de la moyenne des inscriptions hebdomadaires en temps normal.
- **300 porteurs de projets qualifiés**, parmi ceux-ci, se sont positionnés sur des offres spécifiques repérées grâce au New Deal
- **6 reprises sont déjà en cours** auprès de nos partenaires de la Chambre de Commerce, et cela juste après 4 mois.

La stratégie de communication basée sur des relations médias a permis de générer **1,2 M euros d'équivalence médias obtenus gratuitement** grâce aux meilleures retombées presse, radios, télé et Internet générées par le New Deal.

- Pour l'appel à projet digital,
 - **126 candidatures** sont parvenues à l'Agence des Territoires d'Auvergne. Le comité de sélection composé entre autres de professionnels du digital et de représentants du cluster TIC s'est réuni le 4 mars 2014 pour désigner les projets retenus.
 - 7 porteurs de projets de moins de 30 ans ont été sélectionnés et invités à venir créer leur entreprise en Auvergne dans des conditions idéales : un salaire, un logement et un bureau offert pendant 6 mois.
 - Parmi ceux-ci, on retrouve des plateformes d'e-commerce, des applications smartphone, des FabLab ou encore des logiciels informatiques.
 - Les candidats sélectionnés proviennent de tous horizons : région parisienne, Rhône-Alpes, Midi-Pyrénées ou encore Pays de la Loire.

Territoire de la culture et de la création

Plaine Commune est une communauté d'agglomération située en Seine-Saint-Denis qui rassemble 9 villes au nord de Paris : Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, L'le-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen, Stains et Villetaneuse. Plaine Commune est identifiée comme Territoire de la culture et de la création parmi les pôles de développements définis dans le projet du Grand Paris.

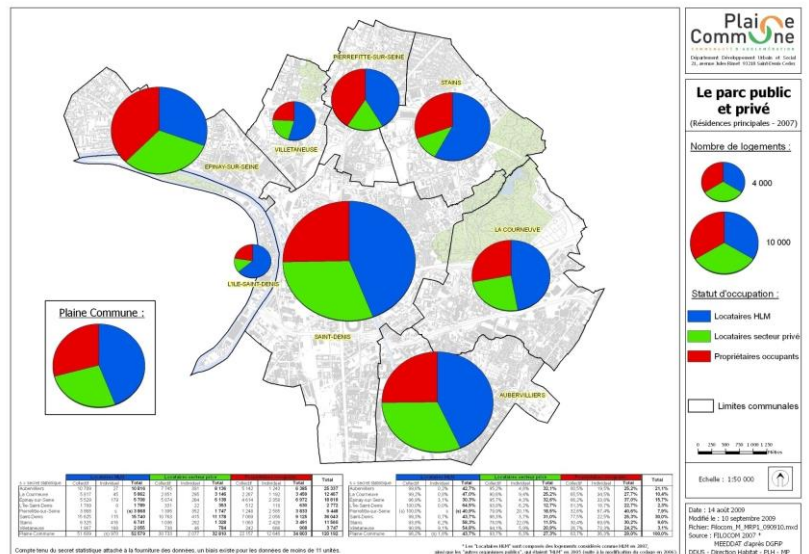
Plaine Commune concentre un grand nombre d'atouts et de richesses : des universités, des laboratoires de recherche, des entreprises d'envergure mondiale mais aussi des TPE innovantes, des milliers de salariés et près de 404 000 habitants qui la font vivre au quotidien. Desservie par un réseau de transport complet qui s'étoffera encore considérablement au fil des mois et des années, Plaine Commune constitue un territoire stratégique en Ile-de-France.

- Nombre d'habitants : 403 833
- Part de logements sociaux : 46 %
- 2 universités, 43 000 étudiants
- 160 000 emplois, 101 117 salariés du secteur privé
- Nombre d'établissements du secteur privé : 8 011
- **Part d'actifs résidents : 33 %**
- Taux de création d'établissements : 21 %
- Nombre d'entreprises artisanales inscrites au répertoire des métiers : 4 766
- Effectifs salariés dans l'ESS : 6 511

• Parc de logements : 140 000

(sur les 8 villes, hors St-Ouen)

- Marché immobilier dynamique, primo accession développée
 - o Neuf : < 2 000 €/m² en 1991,
 - o >4 000 €/m² en 2013
- Renouvellement urbain du parc social en cours
 - o 46 % de logements sociaux
 - o 24 quartiers ANRU
- Mosaïque de bailleurs sociaux (quarantaine)
- 70 000 logements privés, 54 000 logements en copropriété ; parc ancien énergivore, 14 000 logements potentiellement **indignes** (soit **20 % du parc** contre 10 % en Seine St-Denis)
- Faible vacance
- Sur occupation pour 25 % des RP



PLH 2010 – 2015

La politique communautaire de l'Habitat se fixe pour objectif d'assurer le droit au logement pour tous en répondant **aux besoins des habitants et salariés du territoire**, dans leur diversité et en fonction de leurs revenus. Cet objectif est décliné dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2010-2015, qui développe un plan d'actions autour des grands axes suivants :

1. Continuer à requalifier le parc existant et lutter contre l'habitat indigne
2. Développer une offre neuve suffisante, diversifiée et équilibrée de logements familiaux en favorisant l'**éco renouvellement** urbain
3. Produire une offre suffisante, de qualité, adaptée aux publics spécifiques
4. Observer, évaluer, animer, rendre lisible la politique de l'habitat

Comme Saint-Ouen a intégré Plaine Commune en 2013, le PLH de Saint-Ouen a été agrégé au PLH communautaire par modification simplifiée, mais n'est pas intégré dans le bilan à mi-parcours du PLH 2010-2015.

- **Quantitativement**

- o Un volume de 2 720 logements neufs annuel (tous produits logements confondus, y compris ANRU)
- o Conserver le parc social existant et développer des logements locatifs sociaux à hauteur de 40%
- o Une répartition des logements locatifs sociaux neufs
 - 30% PLA-I
 - 50% PLUS
 - 20% PLS.

- **Qualitativement, 4 axes, 37 fiches actions**

- **AXE 1 : requalifier le parc existant, public et privé**

5 actions concernent le parc privé afin de lutter contre l'Habitat indigne, de disposer d'un parc privé ancien requalifié répondant aux besoins de la population du territoire (**habitants, salariés,...**) et participant à la **lutte contre le changement climatique**

1. Prévention et sensibilisation sur les droits et devoirs en matière de logement : étude sur copros > 200 lots
2. Élaboration de la charte qualité « réhabilitation du parc privé » :
3. Articulation des dispositifs d'incitation à la réhabilitation, procédures coercitives et ingénieries financières et sociales : OPAH, FIQ communautaire, AIVS, Plans de Sauvegarde, portage de lots de copropriétés...
4. Élaboration d'un plan communautaire de lutte contre l'habitat indigne
5. Mise en œuvre des 2 dossiers de PNRQAD sur les centres villes d'Aubervilliers et St-Denis

Fin 2013, les **2 PNRQAD** (Aubervilliers et St-Denis) sont en phase opérationnelle. **6 OPAH RU, 1 OPAH CD, 7 Plans de sauvegarde, plusieurs ORI et RHI** sont à des degrés d'avancement divers. La **convention qualité réhabilitation** a également été adoptée (amélioration de la performance énergétique, augmentation de la taille moyenne des immeubles réhabilités en cas de restructuration).

- **AXE 2 : Développer une offre neuve suffisante, diversifiée et équilibrée de logements familiaux en favorisant l'éco-renouvellement urbain via 2 orientations et plusieurs actions**

- Se doter de **documents-cadres** pour asseoir notre politique de **constructions neuves durables**
- Construire 2 720 logements neufs « **durables** » par an (ANRU compris) soit **3 200 logts/an** avec St-Ouen.

Parmi les actions, citons :

- *Négociation de la **convention d'équilibre 2011-2015** avec l'Etat en cohérence avec les objectifs du PLH*
- *Développement de la contractualisation avec les bailleurs sociaux*
- *Adoption de la **Convention Qualité Construction neuve***
- ***Négociation d'un accord-cadre avec Action Logement, signé en décembre 2013***
- *Traduction des préconisations du PLH au sein des **PLU communaux***
- *Mobilisation des **financements** nécessaires pour mener à bien la politique de développement des **équipements induits** par le développement du territoire*
- *Mise en place d'un **plan d'actions foncières** pour rendre la programmation opérationnelle*
- *Développement des outils de l'**accession sociale** et de **location solidaire***
- ***Action exploratoire** : Participer à la conception d'une réponse innovante pour les ménages les plus vulnérables*

Les objectifs de production neuve sont atteints mais la question du financement des équipements induits demeure entière fin 2013.

- **AXE 3 : Produire une offre suffisante, de qualité adaptée aux publics spécifiques et notamment offrir une réponse aux besoins de logement des jeunes (étudiants et jeunes actifs) : offre doublée, convention qualité résidences étudiantes (conception et gestion) adoptée.**

● AXE 4 : observer, évaluer, animer, rendre lisible la politique habitat : 5 actions

- La direction Habitat : une quarantaine d'agents

● 2 services : Amélioration de l'Habitat Privé (AHP) et Habitat Neuf et Social (avec 1 Unité d'Accompagnement au Relogement)

● AHP : 4 Unités territoriales : Aubervilliers, La Courneuve, St-Denis, St-Ouen

Le développement économique à Plaine Commune

<http://eco.plainecommune.fr/>

Plaine Commune, autrefois " la plus grande zone industrielle d'Europe ", faillit devenir " la plus grande friche d'Europe " avec la désindustrialisation. Le mouvement de regroupement des villes amorcé dans les années 1980, qui aboutira à la création de Plaine Commune en 2000, est porteur, dès sa naissance, d'un projet de développement économique fort. Dans la continuité de cette politique, le Grand Paris marque une nouvelle étape, majeure, de ce développement.

En 2005, la Communauté d'agglomération enclenche une **démarche participative** afin de lier le **développement économique** et le **développement local**, la **formation** et l'**emploi**. **Objectif** à long terme : donner plus de **cohérence** et de **lisibilité** aux **initiatives** développées sur ces questions.

Les **élus communautaires et municipaux**, le **Conseil de développement**, les **acteurs socio-économiques** et les **habitants** sont mobilisés. Leur collaboration donne naissance au **Plan communautaire pour l'activité et l'emploi (PCAE)** 2006-2012, **actualisé en 2010** pour la **période 2010-2014**.

- Document de référence, le PCAE

Il **analyse les freins à l'embauche**, dresse un **panorama** des **actions** menées et expose la **démarche** dans laquelle s'engage la Communauté d'agglomération en faveur de l'**activité économique** et de l'emploi.

Une association partenariale d'entreprise, **Plaine Commune Promotion**, de plus de 280 adhérents valorise le potentiel économique du territoire, développe les synergies, renforce les liens entre le développement économique et le développement local (**Charte Entreprise Territoire**).

Plaine Commune a signé un pacte avec la Région Ile-de-France sur les champs de l'emploi, du développement économique et de la formation.

● Axe n°1 : Ancrer le développement économique dans le développement local

● Axe n°2 Une action forte pour l'**emploi des habitants**

● Axe n°3 Mobiliser le potentiel de formation initiale, continue et universitaire pour qualifier le territoire

● Axe n°4 [Adopter une démarche de proximité au service de l'emploi et de l'insertion](#)

La compétence **Emploi et insertion**, transférée à Plaine Commune le 1er juin **2004**, complète la compétence **économique**, confiée par les villes à la communauté d'agglomération dès sa création. Plaine Commune a la responsabilité **des actions** menées en faveur de l'emploi sur le territoire des **villes**.

Convention cadre de territoire (CCT) pour le logement des salariés

L'Agglomération, s'est fixée comme objectif de mieux répondre aux **besoins des logements des salariés**. Action Logement souhaite de son côté mener une politique de territorialisation et de renfort du dialogue stratégique avec les collectivités locales sur le lien emploi/logement à travers la création de conférences territoriales de bassin d'emploi.

Cette Convention Cadre de Territoire (CCT) a pour objet de déterminer les grandes orientations partagées d'Action Logement et Plaine Commune formalisées dans le Plan Local d'Habitat (PLH) et dans le contrat de développement territorial (CDT) « Territoire de la Culture et de la Création », tout en s'inscrivant dans la dynamique territoriale d'Action Logement décidée par les Partenaires sociaux visant à développer l'accès au logement pour faciliter l'accès à l'emploi des salariés du secteur privé dans les principaux bassins d'emplois.

Le CDT « Territoire de la Culture et de la Création », prend appui sur le Programme Local de l'Habitat 2010-2015 qui prévoit la construction de 3 200 logements par an. A partir de 2016, l'objectif passe à 4 200 logements par an.

Cette convention, inscrite au programme d'actions du PLH, devra permettre de :

- Mieux répondre aux besoins de logements des salariés du secteur privé sur le territoire de Plaine Commune
- Accompagner le développement économique
- Favoriser la ville des courtes distances
- Contribuer au développement d'une ville mixte et équilibrée.

Cette convention a été signée mi-décembre 2013.

- Plusieurs segments du logement concernés

Le territoire et Action Logement se donnent pour objectifs communs et en conformité avec le PLH et le CDT, de contribuer, sur une durée de 3 ans, au développement de la production de logements sur les segments suivants :

- Le logement locatif social et très social,
- Le logement locatif intermédiaire,
- Le logement pour les jeunes en relation avec l'emploi et les salariés en mobilité,
- L'accession sociale à la propriété.

- Un outil : Bâtiplaine

Plaine Commune Habitat, SOLENDI, CILGERE, GIC et ASTRIA, Immobilière 3F se sont réunis pour créer une Société Anonyme de Coordination (SAC) dénommée BâtiPlaine. Cette société anonyme constitue ainsi un outil opérationnel visant à favoriser le **rapprochement domicile-travail**.

Présentation générale

Un territoire contrasté ...

- Le Doubs regroupe **529 103 habitants** (dont 116 914 pour Besançon) répartis en **594 communes**.
- Un taux de chômage autour de 9 %, inférieur à celui de la France métropolitaine

D'importants flux liés aux déplacements domicile-travail³

- 80 % des habitants prennent leur voiture pour se rendre à leur travail dans le Doubs.
- 67 % des Doubiens travaillent dans leur unité urbaine de résidence.
- Les flux les plus importants concernent les pôles urbains de Besançon (environ 25 000 flux entrants à la CAGB + 40 000 interne à la CAGB), Montbéliard (environ 25 000 flux entrants et sortants de l'Aire urbaine) et Pontarlier ainsi que les échanges avec la Suisse (environ 16 000 travailleurs concernés pour les frontaliers).
- On constate par ailleurs un éloignement résidentiel en dehors du grand Besançon.

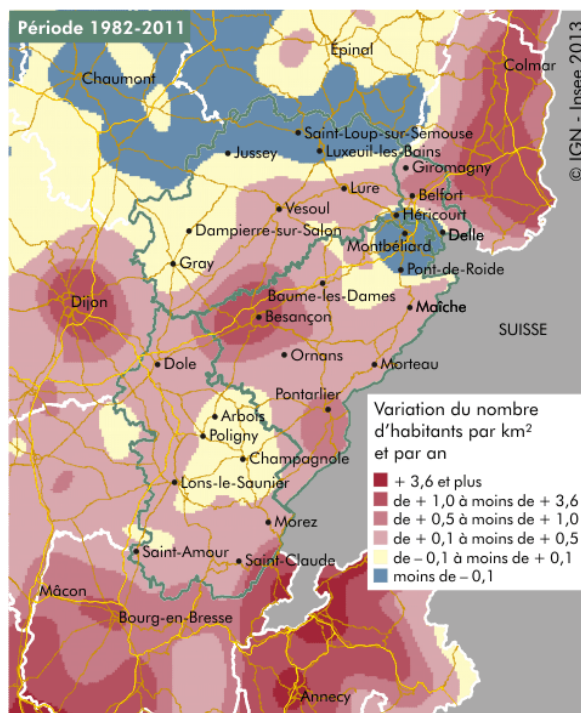
Parmi les 5 enjeux majeurs de l'Habitat dans le cadre de l'élaboration du PDH

- La maîtrise du coût du logement (loyer + charges)
- Le devenir du parc ancien
- Les besoins spécifiques en matière d'habitat de certains publics
- L'approche intercommunale de l'habitat
- L'animation des territoires et l'observation.

Ces problématiques communes concernent l'ensemble des territoires, mais se sont posées de manière plus ou moins aiguës selon les territoires. Ainsi :

- Sur l'agglomération bisontine**, les problématiques de la maîtrise du coût du logement, du devenir du parc ancien pour un certain nombre de communes périphériques à Besançon et la problématique de l'aménagement du territoire (l'adéquation entre lien d'emploi et lieu de résidence et les flux générés) sont celles qui sont ressorties le plus largement.
- Dans la zone frontalière**, la problématique de la maîtrise du coût du logement est prédominante car, en quelques années, elle a connu une explosion des prix, au niveau du foncier pour les accédants, pour les opérateurs sociaux pour produire du logement. Les élus ont également pris conscience de l'intérêt de mener une stratégie intercommunale.
- Sur la zone interstitielle entre l'agglomération bisontine et le pôle d'emploi suisse**, qui a connu une attractivité résidentielle grâce à son cadre de vie de qualité et sa localisation (le long d'axes de communication ferroviaires ou routiers), les questions de maîtrise des coûts et d'approche intercommunale sont à travailler.
- Sur le secteur de Montbéliard (PMA)**, on est moins dans un développement quantitatif que dans la requalification de l'existant. L'enjeu pour les élus est de pouvoir faire de la requalification pour

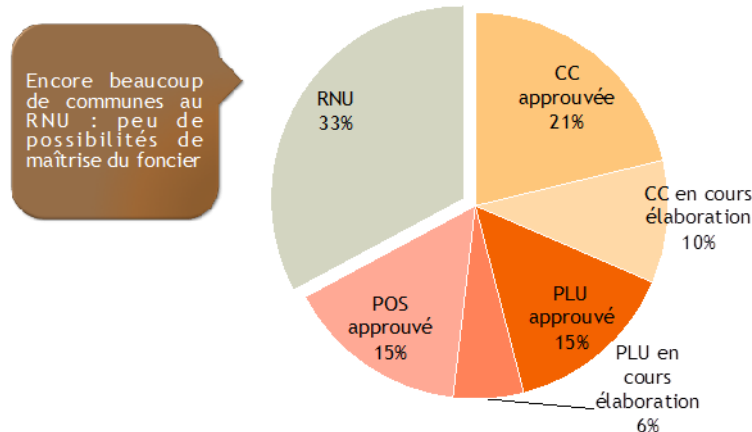
Des dynamiques démographiques territoriales contrastées dans le Doubs et en Haute-Saône



Source : Insee (Recensements de la population)

que le parc existant puisse avoir une attractivité et veiller à ce que la désertion d'une partie du parc n'ait pas une incidence sur l'attractivité globale de certaines communes, bourgs ou centre-bourgs.

- **Dans le Pays du Doubs Central**, la question du devenir du parc ancien préoccupe de nombreux acteurs locaux. Les communes ont un parc ancien de qualité qui constitue l'âme et le noyau dur des centres de villages / villes, mais qui connaît une attractivité faible et qui peut avoir, à terme, une incidence sur l'ensemble du secteur. Est corrélée la question de la concurrence entre les différents parcs de logements. Beaucoup de communes ne sont pas dotées de documents d'urbanisme ; la mise en œuvre d'une stratégie intercommunale se pose également.



Un marché du logement a priori détendu

Une analyse infra-départementale est indispensable pour rendre compte de la tension sur le logement notamment en zone frontalière.

- Le nombre de logements produits par an sur les dernières années (moyenne)
 - 33 000 logements ont été produits entre 2000 et 2010, soit 3 300 logements en moyenne par an dont 60 % de maisons individuelles.
 - La maison individuelle demeure le principal moteur de la production de logements neufs même si sa part est en constante diminution depuis plus de 10 ans.

- **Dans le Doubs, le marché du logement apparaît équilibré**

avec un taux global de vacance en augmentation depuis 1999 mais qui reste légèrement inférieur à la moyenne métropolitaine (au 32ème rang selon l'INSEE au 01/01/2010).

A noter toutefois que le **parc social présente un taux de vacance près de deux fois supérieur** (5,2 pour 3,2 % -source RPLS au 1er janvier 2013) avec de fortes disparités territoriales (7% sur le secteur de Montbéliard pour 4% sur le secteur de Besançon et 1% sur Pontarlier et Morteau au 1er janvier 2012).

La relative faiblesse de l'ancienneté moyenne des demandes, la proportion du nombre de demandes par rapport à la taille du parc, la proportion de logements ayant fait l'objet d'un emménagement démontrent une tension relativement faible.

- **Une réalité qui masque d'importantes disparités territoriales**

- L'apparente fluidité du logement dans le Doubs masque des disparités territoriales aussi bien dans le secteur privé que public.
- Dans le secteur du Haut-Doubs, les loyers plus élevés que dans le reste du département limitent l'accès au secteur locatif privé des ménages aux plus faibles revenus.
- Dans le secteur locatif public, le prix et la faible disponibilité du foncier ne permet pas de construire des logements à la hauteur des demandes en zone frontalière. Le manque de logements sociaux se fait également ressentir dans certaines communes. Dans le même temps, des quartiers ou des immeubles peu attractifs connaissent un taux de vacance supérieur au reste du département.

Un bâti individuel principalement

- En 2011, 272 662 logements dans le Doubs dont 87% de résidences principales (235 897) dont 59 % de propriétaires occupants, 5% de résidences secondaires et 8% de logements vacants (source FILOCOM)
- Le parc locatif compte 88 300 logements dont 55 500 de logements privés et 32 800 de logements publics.
- **498 copropriétés classées en catégorie D selon les critères de l'ANAH.**
Le département du Doubs comptait au 1^{er} janvier 2009 11, 7% de copropriétés classées en famille D, taux moindre que la moyenne nationale. Parmi ces copropriétés en classe D :
 - la majorité comporte de 2 à 11 logements,
 - 64 comportent 12 à 25 logements
 - Les grandes copropriétés sont surtout situées à Besançon.

Entre 2007-2009⁴, il est constaté une **augmentation sensible** de la part des logements de catégorie D pour le Doubs (+7,1% pour une augmentation de 2,3% au niveau national) tout en restant en dessous de la moyenne nationale.

Le PDH 2014-2019

Approuvé en décembre 2013.

Parmi les **8 orientations** définies dans le PDH,

1 - Permettre aux ménages de se loger en adéquation avec leurs moyens.

L'amélioration des performances énergétiques de l'habitat est un enjeu quel que soit le secteur géographique du Doubs et le statut d'occupation du résident. Par ailleurs, si le foncier n'est pas le seul facteur pouvant expliquer les niveaux de prix élevés des logements, il y contribue. Il va avoir un impact d'autant plus important que l'on se situe dans des zones du Doubs où le rapport offre/demande est plutôt tendu (CAGB, Zones frontalières sud) et où le coût du foncier a augmenté fortement en quelques années. Aussi, pour ces zones, la régulation du niveau des prix du foncier peut contribuer à faire diminuer les coûts de production.

2- Redonner de l'attractivité résidentielle au parc ancien

La vacance traduit la présence d'un parc immobilier « obsolète » au regard des aspirations des ménages qui se tournent vers d'autres produits, notamment la construction neuve de maisons individuelles. Or, il a parfois un intérêt patrimonial et/ou un rôle majeur dans le fonctionnement urbain de nombreux bourgs (bâti en cœur de ville ou village...). La détérioration de ce bâti, la diminution des ménages en centre... a des incidences sur l'image, l'attractivité globale et le dynamisme commercial de ces communes.

6- Mobiliser les territoires pour le développement de politiques locales de l'habitat (PLU intercommunal/PLH)

Les échanges engagés avec les territoires au cours de la phase d'élaboration du diagnostic ont montré une faible mobilisation intercommunale autour des politiques de l'habitat en dehors des principales agglomérations (PLH CAGB, PLH PMA): l'habitat reste « l'affaire » des communes, en dehors de démarches d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) engagées par quelques EPCI.

Un des enjeux de l'animation locale du PDH est d'aider les collectivités locales à trouver une bonne articulation et cohérence des politiques menées en matière de logement et d'autres politiques territoriales (ex. à travers un projet de territoire). Il s'agira de pouvoir mobiliser les EPCI autour d'une politique locale de l'habitat, mais aussi d'une politique de l'urbanisme intercommunale.

7- Veiller à la bonne articulation et cohérence entre politique de l'aménagement, politique sociale et politique de l'habitat

Malgré des avancées dans la conduite interne et partenariale des politiques publiques, des cloisonnements demeurent. De nombreuses problématiques en matière d'habitat s'inscrivent dans des logiques systémiques. Aussi, pour y apporter des réponses est-il nécessaire d'avoir une bonne articulation entre « politique de l'aménagement », « politique sociale » et « politique de l'habitat ».

Parmi les autres plans et schémas départementaux, citons :

- le Schéma Directeur d'Organisation Sociale et Médico-Sociale (**SDOSMS**), renouvelé pour la période 2013-2017 : élaboration d'un plan d'action départemental découpé en 8 axes de travail, favorisant notamment une approche globale et territoriale des politiques de solidarité, ainsi que la cohérence et la continuité des accompagnements et des parcours des usagers.
- Le **PDALHPD 2012-2016** construit autour de deux enjeux : la lisibilité et la consolidation des différents dispositifs, et leur cohérence au profit des parcours d'accompagnement des usagers.

⁴ Source : DREAL Franche-Comté

Partenariat avec pôle Emploi : le Doubs pionnier

Un pacte national : « Une nouvelle étape dans l'accompagnement des personnes en difficulté » selon Claudy Lebreton

- **Avril 2014** : signature du pacte national entre l'ADF, Pôle emploi et la délégation générale à l'emploi et à la formation professionnelle (DGEFP).
- Résumé par le concept d'« **accompagnement global** », l'enjeu est de mieux articuler les réponses des deux institutions face aux problématiques d'insertion sociale et professionnelle que rencontrent les demandeurs d'emploi au quotidien.
- Pour y parvenir, **Pôle Emploi mobilisera 1 000 conseillers** dédiés à cette modalité spécifique d'accompagnement. La moitié d'entre eux sera financé par le **Fonds social européen (FSE)**.
 - Pôle Emploi assurera l'accompagnement professionnel et les départements se chargeront de l'accompagnement social. A cet effet, ils mettront à disposition leur expertise sociale.
- Les partenaires espèrent impliquer **une dizaine de départements dès 2014**.

Le Doubs pionnier de cette démarche

- Une longue pratique de travail en commun
- Dans le Doubs, le choix a été fait d'appliquer la loi généralisant le RSA dans son esprit, et d'appréhender l'allocataire dans sa globalité. Cette partition entre les différentes modalités d'accompagnement était atténuée par un travail conjoint entre les agences locales de Pôle emploi et les services du Département, chargés de l'insertion et de l'action sociale.
- En 2011, l'expérimentation pour une simplification du RSA, dans laquelle Pôle emploi et le Département du Doubs s'était engagés, avait démontré tout le bienfondé d'une approche globale de l'accompagnement.

Forts de cette expérience, le Département du Doubs et la Direction départementale de Pôle Emploi ont fait le choix de s'engager dans un nouveau partenariat dès 2014.

• La convention signée le 29 Janvier 2014

- Pôle emploi et le Département proposent d'unir leurs efforts pour développer et accélérer l'accès ou le retour à l'emploi des demandeurs d'emploi confrontés à des difficultés à la fois d'ordre social et professionnel, qu'ils soient allocataires du RSA ou non.
- Il s'agit de promouvoir des méthodes d'action et de coordination qui favorisent une articulation optimale du champ de l'emploi et du champ social, garant de réussite de l'insertion professionnelle durable des demandeurs d'emploi.

• Concrètement

- Le département a recruté 8 conseillers dédiés installés dans chacun des sites du territoire et 8 correspondants d'insertion, chargés de l'interface entre les conseillers Pôle Emploi et les travailleurs sociaux.
- Pour Pôle Emploi, 8 conseillers dédiés à l'accompagnement global sont positionnés dans chacune des 8 agences du département. Une animatrice fonctionnelle assure la coordination du dispositif avec les directions de l'action sociale territoriale et de l'insertion du Département du Doubs.

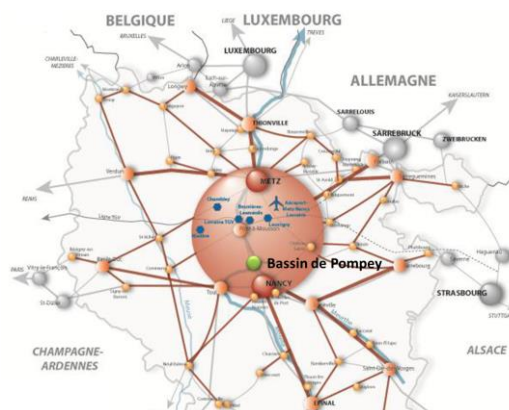
• Un partenariat gagnant-gagnant

- Pôle emploi apporte, de facto, la garantie au Département, que les allocataires du RSA seront accompagnés vers l'emploi (sans financement en contrepartie).
- Chaque institution renforce ses compétences tout en se coordonnant avec son partenaire pour un meilleur service à l'utilisateur.
- Aujourd'hui, cette démarche d'approche globale a débuté avec les travailleurs sociaux du Département. Elle commence à être proposée à des associations partenaires de la collectivité pour des publics qu'elles accompagnent. Elle pourra être étendue à terme aux CCAS conventionnés pour l'accompagnement des allocataires du RSA.

Présentation générale

Un territoire péri-urbain...

- La communauté du Bassin de Pompey regroupe **41 000 habitants** répartis dans les 13 communes qui la composent. Territoire péri-urbain, les 2/3 de la population résident dans les communes urbaines formant une conurbation le long de la vallée de près de 35 000 habitants
- Revenu médian sur le Bassin de Pompey de 19 208 € (23 200 € à l'échelle nationale) avec de fortes disparités d'une commune à l'autre (de 16 000 € sur les anciennes citées sidérurgiques à 32 000 € rive droite de la Moselle, plus au Sud).
- Parc de logements : 17 400 unités environ (INSEE 2009) dont 17.7 % de logements locatifs sociaux.



Un projet de territoire : Bassin de Pompey...horizon 2030 adopté en février 2013

• Une ambition :

Ancien pôle de reconversion sidérurgique, le Bassin de Pompey s'affirme comme **pôle urbain d'équilibre** dans l'armature métropolitaine Nancy-Metz.

• Un double défi :

- Attirer de jeunes ménages
- Maintenir, développer et adapter ses services et équipements pour répondre à deux objectifs :
 - Accueillir près de **3 000 nouveaux habitants**, soit + 0,42 % par an de croissance démographique moyenne
 - Créer plus de **1 200 emplois** (implantation d'entreprises nouvelles sur les ZAE et développement de l'économie résidentielle)

• D'importants déplacements domicile/travail

Situé sur l'axe Nord/Sud du Sillon Lorrain, le territoire dispose d'un réseau d'infrastructures dense et multiple néanmoins saturé sur les axes routiers et autoroutiers (A31) ; les transports en commun et l'inter modalité ferroviaire et fluviale sont fortement encouragés (PDU volontaire)

50 000 déplacements/jour pendulaires domicile/travail dont 50 % sortent du bassin et 35 % entrent, seulement 15 % en interne.

Sur **13 000 emplois** : **36 % de résidents**, 27 % proviennent du Grand Nancy et 37 % hors aire urbaine.

Un marché du logement assez tendu

- Pour répondre à l'objectif de 3 000 habitants supplémentaires sur la période du PLH, un objectif de **245 nouveaux logements par an** a été déterminé.
- Depuis 2011, ce ne sont pas moins de 517 logements qui ont été réalisés sur 3 années (soit une moyenne de **172 logements par an**).
- Le rythme de production est relativement peu soutenu actuellement compte tenu du contexte national du ralentissement de la construction. Le marché du logement reste somme toute relativement **tendu sur le secteur au regard du faible taux de vacance**



du territoire, notamment dans le parc locatif social, et des niveaux de loyers pratiqués.

- Les niveaux de loyers sont comparables à ceux pratiqués dans les agglomérations environnantes, bien qu'ils connaissent une légère baisse en 2013 (aux alentours de 8 € du m² selon les sources).
- Les prix de vente des appartements et maisons anciennes se sont stabilisés ces dernières années respectivement autour de 100 k€ et 155 k€.

Déléataire des aides à la pierre depuis 2007 ...

- Le Bassin de Pompey est **Déléataire des Aides à la Pierre depuis 2007** et vient de renouveler la délégation en 2013 pour 6 ans.
- Une première **OPAH intercommunale** s'est achevée en 2012. Un **PIG** est relancé depuis janvier 2014 sur les trois thématiques prioritaires que sont la lutte contre la précarité énergétique, le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie ou encore la lutte contre l'habitat indigne.
En décembre 2012, le Bassin de Pompey comptait 236 copropriétés sur son territoire dont 38% seraient classées en C-D dans le cadre de l'outil statistique de l'ANAH pour leur niveau de dégradation
- Le Bassin de Pompey **accompagne les communes** dans le cadre de la révision de leurs documents d'urbanisme (prise en compte des objectifs des politiques communautaires PLH, PDU, stratégie foncière...), forme pour partie et informe le personnel communal dans le cadre des dossiers d'instruction droit des sols ainsi que sur les aides à l'habitat privé. La communauté de communes a joué le rôle **d'AMO auprès des communes**, jusqu'à la création de la SPL, pour les projets de développement d'éco-quartiers et de recyclage des friches urbaines.

Les moyens humains et financiers :

Le pôle « Habitat Urbanisme » intègre les missions de mise en œuvre de la politique de l'habitat, la stratégie foncière, ainsi que, depuis fin 2010, l'instruction des autorisations d'occupation des sols (ADS) pour le compte des communes.

L'équipe en charge de l'animation de la politique Habitat est de **2,5 ETP** :

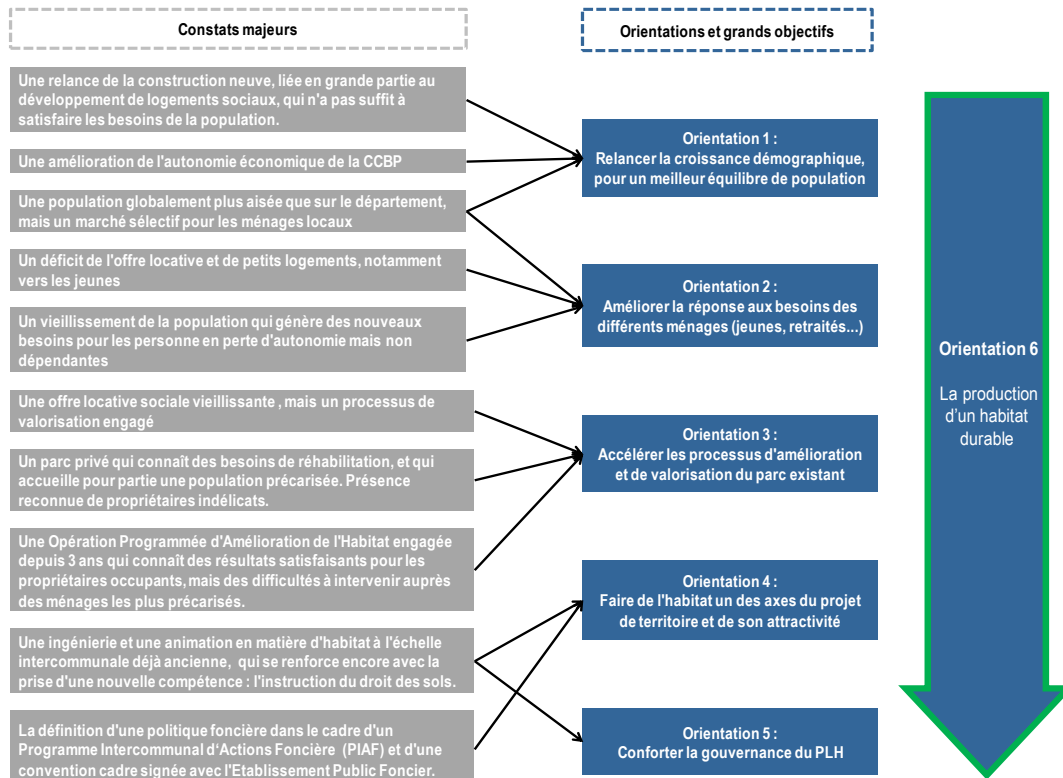
- Un chef de pôle, à mi-temps
- Un responsable Habitat (PLH, PIG, Aides à la Pierre...)
- Une assistante également identifiée comme référente « Guichet Unique Habitat »

Des prestataires assurent le suivi animation du PIG ainsi que l'alimentation et le suivi de l'observatoire « Habitat et Foncier ».

En 2014, le **Budget** de la Communauté de Communes alloué à l'habitat est de 1.8 M€, représentant un budget de **44 €/habitant** (évolution à la baisse par rapport à 2013 due à la fin de la rénovation des quartiers). Le Bassin de Pompey s'est engagé, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, à mobiliser 4 M d'€ pour le financement du logement locatif social et l'amélioration de l'habitat privé, équivalente à l'enveloppe de l'Etat.

Les orientations du 4^{ème} PLH : 2011-2017

6 orientations stratégiques dont une orientation transversale : la production d'un habitat durable. 13 actions dont 5 actions identifiées dans l'Agenda 21



Bilan à mi-parcours

Le 4ème PLH du Bassin de Pompey sera à mi-parcours au mois de Juillet 2014. A ce jour, l'ensemble des actions ont été engagées avec des degrés d'avancement disparates.

	Actions	Rappel : priorité de la Communauté de Communes	Degré d'avancement		
			2012	2013	2014
1. Relancer la croissance démographique, pour un meilleur équilibre de population	1. Accélération de la production globale de logement notamment sous condition de ressource ...				
	2. ... en utilisant mieux la maîtrise du foncier et en développant des opérations d'aménagement public				
2. Améliorer la réponse aux besoins des différents ménages (jeunes, retraités...)	3. Développement d'une offre intermédiaire accessible à destination des personnes âgées et handicapées				
	4. Facilitation de l'accès à un premier logement des jeunes et des actifs				
	5. Constitution d'un réseau de logements communaux dans les cas identifiés de situation d'urgence				
	6. Etude de la mise en place d'actions communales pour les gens du voyage sédentarisés et participation de la communauté de communes au schéma départemental d'accueil des gens du voyage				
3. Accélérer les processus d'amélioration et de valorisation du parc existant	7. Poursuite des actions d'amélioration du parc privé				
	8. Poursuite des actions d'amélioration du parc social				
4. Faire de l'habitat un des axes du projet de territoire et de son attractivité	9. Développement de l'ingénierie communautaire en matière d'aménagement et d'habitat				
	10. Amélioration de la qualité urbaine et de l'image du territoire				
5. Conforter la gouvernance du PLH	11. Mise en place d'une politique concertée de peuplement				
	12. Suivi et évaluation de la politique de l'habitat				
	13. Coordination de la réflexion communautaire avec celle des territoires voisins notamment au travers du SCOT et approfondissement de tous les partenariats				

Fort	Moyen	Faible

En termes de production de nouveaux logements, un retard est constaté entre les objectifs et les nouveaux logements mis en service, ceci en partie du fait de la conjoncture. Toutefois, les dernières analyses démographiques font apparaître une inversion de tendance, avec une croissance démographique constatée, ce qui n'était plus arrivé depuis le début des années 1980.

De manière générale, les actions ayant le plus de retard jusqu'à présent sont celles qui sont plus qualitatives et qui traitent plus de l'occupation du parc que de l'offre quantitative et qualitative d'Habitat.

Produire un habitat durable

Pour retrouver une attractivité

- Le territoire a vu à la fin du XX^{ème} siècle sa population péricliter avec la fermeture de l'usine sidérurgique en 1984. La fin de l'ère industrielle a induit une chute démographique liée au départ des jeunes ménages fin des années 80, puis une décroissance plus lente mais continue liée à un solde naturel négatif, au regard du vieillissement de la population.
- **La relance démographique n'a pas été au rendez-vous du renouveau économique.** Alors que le Bassin de Pompey a connu une création nette de plus de 2 000 emplois nouveaux sur une dizaine d'années – début des années 2000 – la population a continué à décliner sur les villes de la vallée sidérurgique.
- Dans ce contexte, **le développement d'un habitat diversifié permettant d'attirer de jeunes ménages (25/39 ans) et leur assurer un parcours résidentiel sur le territoire est devenu une priorité.** En outre la création de nouveaux logements au-delà du seuil de décohabitation a été prioritaire avec un tissu locatif rénové et adapté à la demande sociale. Le développement de logement T2/T3 a été encouragé dans les nouveaux programmes d'habitat.
- Dès lors, **la question foncière est apparue cruciale** sur le bassin de Pompey, en raison de sa topographie contrainte de vallées et coteaux (PPR : inondabilité et glissements de terrain) d'une part et, son histoire industrielle avec des friches urbaines à reconverter imposantes à l'échelle de la commune et une réserve foncière constructible limitée, d'autre part.
- Enfin, **le parc de logement est particulièrement daté.** Le parc social locatif des années 50 fait l'objet d'un gros programme de rénovation et de reconstruction. Le parc est constitué principalement de cités ouvrières et de lotissements des années 70. L'action publique se concentre sur une aide en faveur de l'efficacité énergétique (forme d'habitat – densité et aides à la rénovation), un enjeu économique et social majeur.

Grâce à un engagement public local pérenne

- La communauté de communes s'est engagée dans **un programme intercommunal d'action foncière** (PIAF) en 2008 avec l'Établissement Public Foncier Lorrain. L'objectif était à la fois d'identifier les espaces à enjeux communautaires en termes économique, d'habitat, et plus récemment touristique.
- Un portage foncier assuré par l'EPFL permet une maîtrise foncière publique : reconstituer des réserves foncières, aider les porteurs de projet (bailleurs sociaux) à identifier le foncier disponible et lutter contre la spéculation foncière.
- L'intercommunalité à travers le PLH et la délégation à la pierre a déployé une politique de l'habitat volontariste, se positionnant progressivement en chef de file de la politique locale de l'habitat.

Enseignements et difficultés rencontrés

La gouvernance intercommunale est apparue plus clairement avec la délégation de l'État des aides à la pierre à l'EPCI, au regard des différents partenaires, malgré un centralisme qui demeure.

- L'annualité des enveloppes nationales rend difficile la programmation pluriannuelle essentielle à l'élaboration, au suivi et financement d'une politique structurelle.
- Le manque de reconnaissance des territoires avec un zonage national des secteurs sous tension, créant une sectorisation infra territoriale non pertinente en termes d'équilibre social.
- Le morcellement et la complexité des dispositifs restent un obstacle à la lisibilité des politiques menées en faveur de l'habitat sur le territoire. Le besoin en accompagnement et conseil des porteurs de projet notamment propriétaire occupants ou bailleurs privés est important ; la création d'un guichet unique devrait faciliter les politiques de l'habitat en faveur du parc privé.

Conseils pour les intercommunalités qui veulent s'engager dans la démarche

- Disposer d'une bonne connaissance du territoire, faire un état des lieux partagé avec une vision analytique prospective
- Asseoir en amont la gouvernance à l'échelle de l'agglomération
- Faire converger les stratégies foncières des communes et l'intercommunalité (le PLUI devrait y contribuer)
- Agir sur tous les segments du marché immobilier
- Disposer d'une ingénierie interne suffisante.

Présentation générale

La Communauté urbaine Brest métropole océane



- Une agglomération de **220 000 habitants**, réunissant **8 communes** en Communauté Urbaine depuis 1974, moteur de sa **zone d'emplois** de plus de **465 000 habitants**. Située à 250 et 300 kms de Rennes et Nantes, l'agglomération brestoise assure un rôle **d'équilibre du territoire régional**.
- L'agglomération brestoise concentrant **75 % des emplois** de sa zone d'emplois. Les déplacements domicile-travail sont largement conditionnés par ce poids économique de la Communauté urbaine. En 2008, l'Insee estimait à **145 000 l'ensemble des flux quotidiens domicile travail** dans la zone d'emplois brestoise, dont 50% pour l'agglomération centre.
- A l'inverse de cette forte concentration de l'emploi dans l'agglomération, **la dispersion de l'habitat** dans l'ensemble du territoire du bassin d'emplois reste importante et **l'évasion urbaine des ménages** de l'agglomération toujours soutenue. Les **enjeux d'une offre d'habitat diversifiée, en typologie et en coût, adaptée aux attentes du plus grand nombre de ménages dans le territoire aggloméré, en neuf comme dans le parc existant, privé et public, sont de fait au cœur** de la politique locale de l'habitat depuis longtemps.
- Fortement **mobilisée sur les enjeux de l'habitat privé depuis plus de 30 ans**, la Communauté urbaine a organisé **3 colloques nationaux** sur cette thématique à Brest en 20 ans : en Juillet 1996 (D'une réhabilitation à l'autre), Mars 2005 (L'écologie de l'habitat ancien) et Novembre 2013 (Pour un renouveau du parc immobilier des années 50-70).

Le marché du logement en quelques chiffres

- Une moyenne de **1 300 logements produits par an** sur la dernière période du PLH dans l'agglomération, **3 900 logements d'occasion vendus par an**, 350 logements HLM produits par an.
- **Prix de vente** moyen en collectif neuf en 2013 : **2 680 €/m²**. Loyer moyen à la relocation, tous types de logements, au 1^{er} janvier 2013 : **9.43 €/m²**. Relocation en neuf : **10.13 €/m²**.

Capacités financières des ménages locaux

Un revenu fiscal par unité de consommation médian sur l'agglomération de **18 431 €** (23 200 € à l'échelle nationale)

Un bâti urbain particulièrement marqué par les années 50-70

Près de **100 000 résidences principales** dans l'agglomération, 72 500 pour la ville-centre Brest, dont 60% construites entre 1949 et 1975, et constituées à **58% de copropriétés**.

Une préoccupation du parc privé de longue date, des PLH intercommunaux intégrant cette problématique depuis 1991

- Les toutes premières opérations programmées d'amélioration de l'habitat datent de **1977**, mais elles étaient alors portées par la Ville de Brest.
- La Communauté Urbaine de Brest, créée de façon volontaire par ses huit communes en 1974, a élaboré son **premier programme local de l'habitat intercommunal en 1991**. Il comportait déjà

des actions sur le parc public et sur le parc privé. **La politique brestoise d'intervention sur le parc privé est donc de longue date une démarche globale, innovante et partenariale.**

- **La connaissance, le suivi du rôle et de l'évolution du parc privé** dans son territoire et au sein de son marché immobilier est un **préalable nécessaire** pour la collectivité brestoise pour définir les réponses pertinentes aux problèmes identifiés avec l'ensemble des acteurs privés.
- Les premières opérations expérimentales de requalification de copropriétés des années 50 débutèrent également en 1991 (670 logements requalifiés sur 6 années).
- Les analyses, outils, partenariats au service d'une stratégie d'intervention sur le parc privé, en particulier en copropriétés, ont ainsi été développés depuis plus de 20 ans et adaptés aux nouveaux enjeux, avec les acteurs privés, avec parfois de profondes remises en cause.



- En amont de la stratégie d'intervention, une observation du parc privé *ad hoc, partagée avec l'ensemble des professionnels*
 - La connaissance par l'observation fine des caractéristiques du marché immobilier au service de la politique locale de l'habitat est une constante de l'approche brestoise. **La co construction de cette connaissance du fonctionnement du marché** avec l'ensemble des familles de professionnels est également une priorité de longue date de la collectivité. **L'Observatoire de l'habitat de l'ADEUPa, créé en 1982**, permet par son analyse détaillée de l'ensemble des segments de marché – public-privé, locatif-vente, immobilier-foncier - de nourrir la stratégie d'intervention de la collectivité, en particulier sur le parc privé. A partir de 1997, ses **comités de lecture** ont permis d'enrichir et de partagée la connaissance du marché et ses enjeux avec les professionnels de l'habitat.
 - Sa **déclinaison pré-opérationnelle, l'observatoire des copropriétés** créé en 1998, constitue quant à lui un outil de veille, une aide à la décision pour la programmation des territoires et des patrimoines prioritaires. Mais l'outil s'est voulu aussi dès sa création **au service des syndicats professionnels, et a été construit avec eux**. Il constitue en effet pour eux un outil pédagogique, leur permettant de faire prendre conscience aux copropriétaires des réalités objectives de leur patrimoine et d'engager une réflexion quant à son entretien et sa valorisation. L'analyse croisée permettait de hiérarchiser le degré d'urgence de l'intervention et de calibrer son niveau. Devant l'importance des situations dégradées nécessitant une intervention prioritaire, l'objectif d'une action préventive vers les copropriétés identifiées comme potentiellement en voie de fragilisation n'a pu être atteint.
 - L'utilisation de **l'observatoire des copropriétés au service de la prévention** des difficultés constitue l'un des objectifs renforcés de la « version 2.0 » de cet outil présenté lors du colloque national de fin novembre 2013 par l'ADEUPa. Souhaitant amplifier son intervention à l'égard du parc en copropriétés, la collectivité brestoise a voulu **articuler l'outil avec d'autres politiques publiques** qui procèdent du mouvement de renouvellement urbain mis en exergue dans le PLU Facteur 4 de la Communauté urbaine de Brest métropole océane. Elle a également étendu son observation à l'ensemble de son territoire. Au titre des réflexions menées sur le renouvellement urbain, l'ADEUPa a été missionnée par la collectivité pour identifier et qualifier les secteurs potentiels de renouvellement urbain, puis tester une approche opérationnelle sur des cas types. Plusieurs **critères** ont été retenus pour **l'analyse statistique utilisée : sociodémographiques** (le bâti dans sa dimension sociale, la précarité énergétique), **immobilières** (dimension de marché), **constructifs** (aptitudes au renouvellement urbain et enjeu énergétique), potentialités de valorisation (dents creuse), activités économiques, qualité de vie (aménités urbaines), infrastructures lourdes favorables au renouvellement urbain. L'observatoire des copropriétés nouvelle génération se nourrit de cette analyse des potentialités de renouvellement urbain, et *vice versa*.

Le PLH antérieur 2008-2013 : un bilan satisfaisant malgré un contexte de marché difficile dès la mi-parcours

Enjeux principaux à l'origine du **4ème PLH intercommunal 2008-2013** de la Communauté Urbaine de Brest :

- retrouver sa place et son rôle dans le marché de l'habitat de son bassin de vie, et rééquilibrer ainsi sa démographie.
- enjeu de qualité résidentielle et qualité urbaine
- solidarité à travers l'habitat toujours très prégnante, une collectivité engagée et pilote en matière de droit au logement pour tous au sens large.

Dans une Communauté urbaine aux nombreuses compétences, à gestion unifiée, l'habitat est la politique sectorielle la plus ancienne, aujourd'hui intégrée au « PLU Facteur 4 ».

- Le très grand nombre de compétences transférées par ses communes membres à la Communauté urbaine a permis depuis longtemps de renforcer la cohérence de ses politiques publiques. Les POS et PLU antérieurs au PLU Facteur 4 adopté le 20 janvier 2014 étaient en outre déjà intercommunaux depuis 1985. **La 5ème génération des PLH intercommunaux brestois se traduit aujourd'hui par son intégration au PLU.**
- La Direction de l'Habitat de la Communauté urbaine Brest métropole océane comprend **10 personnes (ETP)**. Le budget global du PLH est de **6 millions d'euros par an**, tous types d'actions confondues, parc privé et public, en soutien à la production neuve (ZAC, Coûts abordables, Passeport pour l'accession, diversification de l'offre sociale, publics spécifiques...) comme en requalification du parc existant.

Bilan : objectifs atteints voire dépassés dans toutes les orientations du PLH, voire toutes les actions :

Production neuve, diversification de l'offre et renouvellement urbain :

- Des **objectifs quantitatifs** de production (**1300** autorisés/an) quasi atteints,
- Des objectifs en **renouvellement urbain** largement dépassés (**60%** de la production neuve).
- Des objectifs de **diversification** de l'offre en neuf atteints: plus de **30% des appartements neufs privés vendus le sont à coûts abordables** (< 2500 euros TTC/m² de SHAB). Et une gamme de prix intermédiaires bien représentée.

*Mais la part des accédants à la propriété en **collectif** neuf à coûts abordables reste encore très faible (moins de **10 % des ventes**), compte tenu de la forte concurrence de l'individuel.*

- Le soutien de la Communauté Urbaine de Brest à l'accession sociale à la propriété : Un impact net du fort développement du « **Passeport pour l'accession** » de la Communauté Urbaine entre juin 2008 et fin 2009 (près de 200 dossiers sur 18 mois): **moins de départs des candidats à l'accession en dehors de l'agglomération**. Un effet levier moindre ensuite avec la disparition du Pass Foncier.
- Une amélioration des réponses à la **demande locative sociale** par un **fort développement de l'offre** ; un développement régulier de l'offre très sociale, en logements et en hébergement, une offre quantitative et qualitative qui dépasse largement les obligations légales.
- La poursuite du **Dalo local** : la CASAL et son parc dédié permettent de proposer par an **1 500 solutions de logements d'insertion** ou d'hébergement, avec des mesures d'accompagnement social.

Amélioration de la qualité urbaine et résidentielle

- Réalisation de l'opération ANRU du quartier Europe-Pontanezen (diversification de l'offre d'habitat public)
 - OPAH RU Saint Martin, quartier ancien du centre-ville brestois
- Un PLH qui a vu la gouvernance de l'habitat s'adapter aux nouveaux enjeux et de nouveaux outils opérationnels partenariaux se créer :**
- la mise en œuvre partenariale des coûts abordables (2008),
 - le Passeport pour l'accession (2008)
 - la cellule opérationnelle de lutte contre l'habitat indigne (2009),
 - le guichet unique pour la rénovation énergétique « Tinergie » (2012),
 - la Charte de développement des nouveaux quartiers avec les professionnels de l'aménagement (2010)
 - la création de « Questions d'habitat », rencontre annuelle des acteurs locaux de l'habitat (2009)
 - l'extension de la CASAL à l'hébergement, avec l'intégration du SIAO hébergement pour notre territoire (2011),
 - la seconde génération de l'observatoire des copropriétés créé en 1998 (lancement en 2013)

PLU facteur 4 de BMO

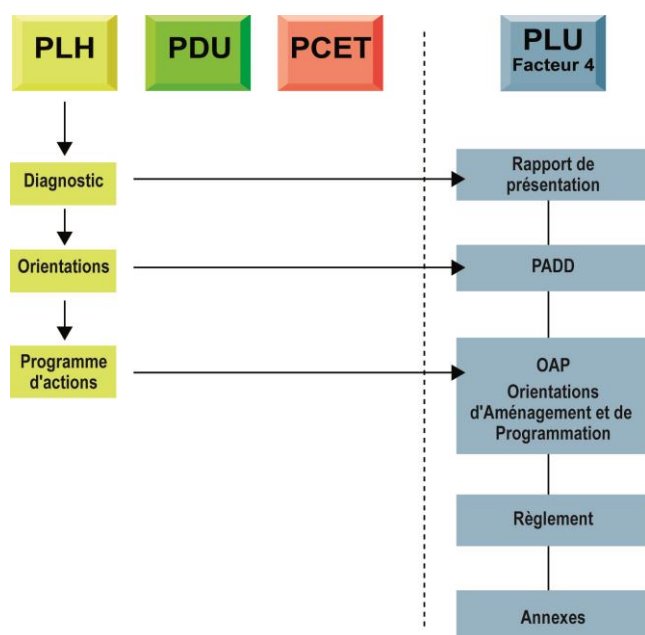


Genèse

Un PLU déjà intercommunal de longue date, un PDU et un PLH intercommunaux de longue date, le lancement d'un Plan Climat Energie Territorial : **l'opportunité de « fondre » l'ensemble à l'occasion de la révision prévue du PLU.**

Une organisation politique et technique déjà très transversale, des habitudes de réflexion et de mise en œuvre transversales des politiques publiques de la collectivité.

L'intégration du programme local de l'habitat dans le PLU Facteur 4



► Diagnostic du fonctionnement du marché de l'habitat et évaluation du PLH / 2008-2013

► Orientations thématiques habitat

► **OAP HABITAT** = déclinaison des orientations thématiques habitat du PADD en constats / actions / modalités, et évaluation des moyens financiers nécessaires à la mise en œuvre des actions de la politique locale de l'habitat
(= programme d'actions des PLH tel que défini dans le CCH)

Zoom sur l'OAP Habitat (<http://www.brest.fr/cadre-de-vie-deplacements/le-document-durbanisme/document-durbanisme-en-vigueur-plu-facteur-4.html>)

• Intégration du PLH dans le PLU : art. L.123-1-4 du code de l'urbanisme :

« En ce qui concerne l'habitat, elles (*les orientations d'aménagement et de programmation*) définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation. »

D'un point de vue réglementaire, les OAP écrites ou graphiques remplacent les orientations d'aménagement auparavant facultatives et sont établies dans le respect du PADD. Elles comprennent des dispositions portant sur l'habitat (PLH), les transports et les déplacements (PDU), l'environnement, l'aménagement.

OAP et règlement sont complémentaires et se situent au même niveau. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupations du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité (non contrariété).

Les OAP habitat et transport / déplacement s'appliquent sur l'ensemble du territoire, que ce soit sur terre ou en mer. Les OAP aménagement s'appliquent sur l'ensemble du territoire ou sur des secteurs déterminés.

- Le SCOT du pays de Brest introduit des prescriptions qui doivent être intégrées à l'OAP Habitat:

- Objectif de 33% de RU minimum dans la production moyenne de logements en zone U.
- Les modalités de suivi de renouvellement urbain (observation) doivent être définies.
- Les opérations d'extension urbaine à vocation d'habitat devront respecter une densité minimale brute de 25 logements/ha.
- Production moyenne annuelle de logements neufs: 1 300 logements. Cette répartition doit être déclinée par commune dans l'OAP.
- Objectif de 30% minimum de la production nouvelle en logements locatifs conventionnés.

Les enjeux, orientations et actions de la politique locale de l'habitat tels que déclinés dans les différents documents du PLU Facteur 4 s'inscrivent largement en continuité du précédent PLH. **L'OAP Habitat étant opposable aux tiers**, il a été bien entendu nécessaire de prendre quelques précautions d'écriture. Au demeurant, le contenu reste complet, pragmatique, relativement précis, opérationnel.

- Malgré les craintes et réticences à l'origine du projet de PLU facteur 4, l'exercice d'intégration du PLH s'est révélé très formateur et enrichissant pour tous.

La politique locale perdure, en grande continuité avec les enjeux et objectifs antérieurs. Elle intègre mieux aujourd'hui les enjeux énergétiques du Plan Climat Energie Territorial, elle renforce encore ses liens nécessaires avec le cadre de vie, l'attractivité urbaine au sens large de la ville. Le PLU facteur 4 a conforté les enjeux démographiques de l'agglomération très présents dans le PLH antérieurs et en conséquence la nécessité d'une offre diversifiée d'habitat pour satisfaire la diversité des attentes des ménages.

- L'OAP Habitat comporte 4 orientations, en continuité du PLH antérieur :

- 1 : Maintenir un niveau élevé de production de logements dans l'agglomération
- 2 : Constituer une offre complète et attractive de logements neufs
- 3 : Renouveler et amplifier la stratégie d'intervention sur le parc privé existant
- 4 : Conforter la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat

Quelques enseignements de la démarche du PLU Facteur 4

- De la nécessité de concilier les enjeux des politiques sectorielles, toutes au service du projet métropolitain.
- La collectivité brestoise était convaincue à l'origine de la démarche que l'intégration à son PLU des objectifs et actions de grandes politiques sectorielles de son territoire comme l'habitat, les déplacements et l'énergie s'inscrivait dans **le sens de l'histoire**.
- Son organisation politique et technique déjà très **transversale** l'y encourageait également.
- La démarche du PLU Facteur 4 a **indéniablement renforcé la cohérence** des grandes politiques sectorielles de l'agglomération brestoise au service de son projet métropolitain. Chaque politique sectorielle doit contribuer aux grands enjeux du territoire, pour améliorer son attractivité dans toutes ses composantes. Les enjeux sont démographiques, économiques, urbains, énergétiques, environnementaux mais concernent aussi l'équilibre des marchés immobiliers et fonciers. L'un des enjeux est bien de répondre à des besoins de ménages en termes d'habitat et de satisfaire des attentes. Cela fait partie pleinement des enjeux essentiels à ne pas perdre de vue dans les débats.
- L'objectif est bien de **concilier tous ces enjeux au service du territoire**.
- A ce titre, l'expérience de l'élaboration du PLU facteur 4 a été très **formatrice** pour l'ensemble des élus et services impliqués.

- Elle implique un travail – et un effort – tout au long de la démarche de compréhension des enjeux de chacun, en amont et autour de l'écriture du **projet de territoire** (le PADD) comme des OAP, les documents se nourrissant pour partie les uns des autres. Cette approche globale et transversale nécessite aussi de **ne pas confondre enjeux et moyens**.
- A titre d'exemple, la densification, ou la question de la densité
 - Elles ne peuvent pas être posées comme enjeux mais bien **comme moyens**, parmi d'autres, pour concilier les attentes des ménages en termes d'habitat et la nécessaire modération de la consommation de l'espace.
 - Dans un même ordre d'idée, l'objectif de **modération de la consommation de l'espace** ne doit pas nuire à la nécessité de préserver suffisamment d'offre foncière à moyen et long termes pour ne pas bloquer le marché foncier. Réduire « mathématiquement » les surfaces urbanisables sans tenir compte du fonctionnement du marché serait contreproductif puisque, créant la rareté foncière, donc sa plus grande cherté, cela compromettrait l'atteinte des objectifs de diversité d'offre d'habitat, notamment à coûts abordables. Ce créneau d'offre devant contribuer à retenir les familles dans l'agglomération, ce sont les objectifs démographiques qui ne pourraient être tenus.
- L'approche renouvelée des enjeux du renouvellement urbain, autour de la contribution de chaque politique sectorielle à « **l'intensité urbaine** » de notre agglomération, a été également très enrichissante.
 - Le rôle très important dans le fonctionnement global du marché immobilier du parc collectif privé des années 50-70 a été une porte d'entrée privilégiée pour croiser plusieurs enjeux : urbains, énergétiques, démographiques, socio-économiques. Ces **morceaux de ville** à part entière, encore mixtes à de nombreux égards, constituent en effet un **gisement de logements** familiaux à coûts abordables bien localisés et bien desservis, jouent des rôles importants aussi bien par le locatif que par l'accession modestes à la propriété dans le territoire urbain dense.
 - C'est bien la raison pour laquelle le seul enjeu énergétique est insuffisant comme réponse à leur lente déqualification. **La requalification énergétique nécessaire n'est qu'un levier pour une requalification résidentielle et urbaine plus globale**. Le PLU Facteur 4 a aussi permis de faire passer ce message et cette nécessité dans les autres politiques sectorielles concernées.
- L'« urbanisme de projet » prend tout son sens dans le PLU Facteur 4 : la règle, plus souple et plus légère, est au service du projet. Et c'est bien sur le projet, en amont, qu'il doit y avoir échanges, connaissance mutuelle des enjeux de chaque politique sectorielle, débats, puis arbitrages, pour concilier les différents enjeux au service du projet métropolitain.

La dimension transversale dans la fabrication du PLU Facteur 4 se prolonge aujourd'hui dans sa mise en œuvre.

Présentation générale

- Un territoire atypique dans un contexte contraint
- La métropole Nice Côte d'Azur (NCA) regroupe 49 communes soit 538.642 habitants (dont 340 765 pour Nice).
- C'est un territoire très atypique avec une forte densité sur le littoral et une très faible densité 369 hab/km² dans le moyen et le haut Pays
- 3 enjeux autour de l'habitat :
 - produire du logement abordable répondant à l'ensemble des besoins, agir sur le marché, fluidifier les parcours résidentiels
 - La ressource foncière est rare et chère :
 - o forte pression immobilière entraînant une surenchère des prix du foncier ;
 - o production de logement modérée et encore insuffisamment adaptée aux besoins des actifs locaux ;
 - o coût de production du logement élevé.
 - Le logement constitue un frein à l'installation d'entreprises sur le territoire de NCA
 - La zone d'emploi est concentrée sur le Littoral de la Métropole d'où une augmentation de + de 25% des navettes domicile-travail en 11 ans vers le moyen et le haut Pays surtout sur vers Sophia-Antipolis et Monaco.



- Un marché du logement tendu et haussier
- Une tension certaine du marché
 - o Marché du neuf : + 145 % de 2002 à 2013 ;
 - o Marché de l'ancien : + 84 % de 2002 à 2013
- Prix : 5 123 €/m² pour le logement collectif neuf, à la location : 14 €/m² hors charges

- ... capacités financières des ménages locaux
- un revenu médian sur l'Agglomération de 18 927 € (23 200 € à l'échelle nationale) ;

- Un bâti à dominante collectif
- près de 355 577 logements dont 86.5 % en collectif (307 738)
- 261 925 logements sont en copropriétés ;

- Les orientations du PLH 2010 – 2015 :
 - 5 priorités :
 1. anticiper les futurs développements,
 2. produire des nouveaux logements et renforcer le partenariat pour répondre aux divers besoins,
 3. agir sur le parc existant,
 4. promouvoir un habitat durable,
 5. gouvernance-animation-évaluation.



Plus ambitieux et opérationnel que le précédent, ses **objectifs sont déclinés à l'échelle de chaque commune en accord avec les maires.**

L'objectif du PLH est de produire **3 000 à 3 500 logements par an**, qu'il s'agisse de logements en accession sociale, en locatifs sociaux ou de logements libres, afin de répondre aux différents besoins en logement des habitants du territoire. Chaque année Nice Côte d'Azur s'engage à financer **1 268 logements locatifs sociaux**. Le PLH prévoit également la production de 150 à 200 logements par an en accession sociale et la **réhabilitation de 750 logements** par an.

- NCA, délégataire des aides à la pierre

Depuis janvier 2007, Nice Côte d'Azur a obtenu la délégation, pleine et entière, de gestion des aides à la pierre de l'Etat et de l'Anah (2ème convention : 2010-2015).

- Bilan positif à mi-parcours du PLH

- Identifiée comme le **principal enjeu du PLH, la stratégie foncière en matière d'habitat** a trouvé des mises en œuvre concrètes :

- Un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA à travers la mise en œuvre d'une **convention habitat multi-sites 2007-2017**, pour permettre la réalisation d'opérations dont la complexité foncière exige le lancement de Déclarations d'Utilité Publique ;
- Suite à la création de la Métropole, une nouvelle « convention opérationnelle Habitat en multi-sites » a été signée en mars 2012 pour 5 ans. L'objectif est, une fois le bien maîtrisé par l'EPF, sa revente à un opérateur afin d'y réaliser un programme de logements comprenant au moins **40% de logements aidés** (en locatif social et/ou en accession sociale).
- Parallèlement à ces conventions Habitat, une convention d'intervention foncière pour la **mise en œuvre du PNRQAD** de la ville de Nice.
- Un **travail sur les PLU** afin d'assurer, comme l'exige la loi, la compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH pour chaque commune concernée, avec notamment la proposition d'instauration d'outils en faveur de la **mixité sociale** et de la production de logements : instauration de **servitudes** de mixité sociale (L.123-2b du Code de l'Urbanisme (CU)) au nombre de **165** dégageant un **potentiel théorique de 9 300 logements**, dont 3 600 logements libres et 5700 logements sociaux, et de **Périmètres de Mixité Sociale** (L.123-1 16 du CU) instaurant un seuil limite à partir duquel un pourcentage de la SHON totale est dévolu au logement social.
- Le **prêt PLAN**, prêt à taux bonifié proposé par la Ville de Nice, peut être mobilisé en complément pour **faciliter les acquisitions** au sein de ces programmes
- Au total, ce sont **13 programmes immobiliers proposant 305 logements à coût maîtrisé < 3 600 € TTC m²/surface habitable** dont 10 sur la commune de Nice.

L'INTERVENTION SUR LE PARC PRIVE

- Le **programme d'intérêt général (PIG)** de résorption de l'habitat indigne (insalubre ou indécent) et de lutte contre les logements vacants, est arrivé à échéance en mai 2013.
De 2008 à 2013, 662 logements ont été traités, dont 320 logements vacants remis sur le marché. 68% des objectifs ont été atteint.
- Un **nouveau PIG multithématiques** est programmé pour le second semestre 2014. Il portera, en addition des thématiques de l'ancien PIG, sur la précarité énergétique, l'adaptation au handicap et au vieillissement de la population et la production de loyer maîtrisé.
- **PNRQAD Nice : OPAH** rénovation urbaine programmée, pour dynamiser la réhabilitation et la requalification lourde des logements privés pendant 5 à 7 ans dans le quartier Vernier-Thiers-Notre Dame. Dispositif opérationnel au plus tard mi- 2014.
- **Convention d'OPAH 2010-2013** sur 5 communes de la Vallée de la Vésubie, orientée vers la résorption de l'habitat indigne ou indécent et vers la remise sur le marché de logements vacants, signée en novembre 2010. Eligible au programme Habiter Mieux le 27 juillet 2011. **bilan positif** : une aide significative pour les dossiers importants et 63 logements réhabilités, dont 20 vacants remis sur le marché locatif.
- Au titre du **programme Habiter Mieux**, Nice Côte d'Azur et l'Etat ont signé en **mai 2011** un **contrat local d'engagement de 3 ans** visant à résorber les situations de précarité énergétique dont sont victimes les propriétaires occupants modestes et très modestes. Objectif : 150 logements sur la période. A ce jour, 102 logements ont bénéficié de ce contrat pour un gain énergétique moyen attendu de 80 kWh par logement, m² et an, soit une économie de 4 720 kWh pour un logement de 59 m², donc 548 euros d'économies par an.
- Enfin, un **protocole thématique**, a été signé, et permet désormais à **EDF**, au titre de sa participation financière, de valoriser les Certificats d'Economie d'Energie (**CEE**) recueillis suite aux travaux réalisés par les particuliers dans le cadre du programme Habiter Mieux. **EDF reversera un financement de 25% des CEE à la Métropole.**
- **Observatoire départemental des loyers** : Maitrise d'œuvre confiée à l'**ADILS** afin d'affiner les politiques locales de l'habitat. En effet, en tant que délégataire des aides à la pierre, la Métropole doit déterminer les **montants de loyers plafonds et décider de la mise en œuvre de la prime de réduction de loyers**. Un budget de 80 000 € a été attribué à l'Observatoire, dont 40 000 € financés par la Métropole.

- **Un partenariat public/privé renforcé via une charte de partenariat public-privé**

Cette charte a été signée le 15 octobre 2012 par la Métropole avec **15 bailleurs sociaux et 22 promoteurs** privés pour un cadre constructif en faveur du **logement social**. La charte et les délibérations précisent le cadre référentiel de qualité des logements produits : surfaces minimales, label BBC (bâtiments basse consommation), charte chantier vert, accessibilité des logements, etc. Elle permet aux opérateurs de **négoier le foncier** à un prix acceptable du point de vue de la mixité sociale.

Après un an et demi de mise en œuvre de la Charte de partenariat public/privé, des effets positifs sont déjà constatés :

- o Les prix sont effectivement « canalisés » avec une moyenne de 2611,08 €/m² TTC SHAB parking inclus pour l'année 2013. Prix entrant dans la fourchette (2500 €/m² SHAB TTC à 2800/m² SHAB TTC parking inclus) préconisée par la charte pour le locatif social.

Cependant des améliorations restent à engager :

- o un travail avec les différents partenaires en amont avant dépôt du PC,
- o l'organisation d'un comité de pilotage avant la fin du 1er semestre, pour débattre du bilan avec l'ensemble des parties,
- o la proposition d'un avenant en fin d'année 2014 pour introduire quelques ajustements et susciter l'adhésion de nouveaux partenaires dont les communes

Tableau de synthèse

*Par dérogation et sous réserves de justification des difficultés inhérentes au projet : bilan financier, difficultés techniques particulières (parking en infra structure avec parois moulées...), topographie...

**TVA réduite, au taux en vigueur, en cas de variation de ce taux, le prix sera ajusté en conséquence

Type de produit	Prix plafond	Par dérogation*
Accession sociale à la propriété (PSLA ou TVA réduite)	2900 €/m² SHAB TTC** une place de stationnement comprise	3200 €/m² SHAB TTC** une place de stationnement comprise
Accession sociale, charges foncières maximales admissibles	450€ HT le m² de surface de plancher	
Accession intermédiaire	< de 30% au prix du marché, soit en moyenne : 3 600 €/m² SHAB TTC, hors stationnement	
Locatif social : prix d'achat pour la VEFA et prix de revient en maîtrise d'ouvrage bailleur social	2500€/m² SHAB TTC** une place de stationnement comprise	2800€/m² SHAB TTC** une place de stationnement comprise
Locatif social : charges foncières maximales admissibles	300€ HT le m² de surface de plancher	

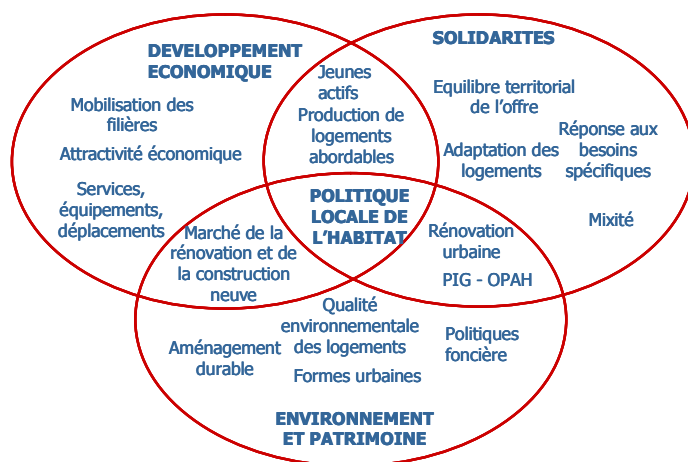
Focus sur quelques orientations

- Promouvoir un habitat durable contribuant notamment au développement économique

Dès 2011, mise en place d'une grille d'éco-conditionnalité des aides financières apportées aux opérations de logement social.

Objectifs :

- devenir un territoire exemplaire : vers un niveau de haute performance énergétique,
- encourager la mixité sociale en différenciant les subventions selon les catégories de logements (PLAI, PLUS, PLS) ayant un niveau de loyers du plus petit au plus élevé,
- produire des logements économiques en charges locatives
- développer le recours aux énergies renouvelables



La méthode :

Attribuer les subventions de la Ville de Nice aux opérations de logements locatifs sociaux en construction neuve, en acquisition-amélioration, en réhabilitation :

- **Pour le neuf** : une subvention de base est réservée pour le BBC et majorée pour les opérations en BEPAS
- **Pour l'existant** : une note est pondérée selon des critères tels que :
 - o Baisse de la consommation d'énergie
 - o Chantier vert obligatoire
 - o Baisse des charges locatives
 - o Installation par foyer d'un comptage de l'énergie

Plus la présence de ces critères est significative, plus la subvention apportée est importante.

Aujourd'hui, on constate que les bailleurs réalisent beaucoup d'efforts afin d'augmenter la performance énergétique de leur patrimoine et sont attachés à procéder à des chantiers non polluants.

- **Concertation et gouvernance**

Des échanges permanents sur les aides en matière de logements **en faveur des habitants** avec depuis 2011 la prise de délégation des aides à la pierre de l'ANAH. La métropole s'est dotée d'un service instructeur des dossiers de demandes de subventions ANAH. Une commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) a été mise en place afin de valider tous les projets et dossiers de demande.

Depuis l'adoption du PLH 2010-2015, **des rendez-vous du PLH sont organisés tous les 2 ans avec les professionnels et acteurs locaux de l'Habitat** afin de laisser libre cours aux débats, à la concertation, aux échanges avec l'ensemble des partenaires. Lors de ces diverses journées, des tables rondes et des ateliers thématiques sont proposés, contribuant à la mise en œuvre opérationnelle du programme local de l'habitat, ainsi qu'à une réflexion partagée sur les futurs enjeux en matière d'habitat.

Ingénierie soutenue et permanente de l'équipe Habitat mise à la disposition des communes sur les divers enjeux en matière d'habitat. Des visites de terrain régulières sont programmées pour bien anticiper les attentes des élus des communes, étudier la faisabilité des projets, conseiller le type d'opérations de logement à construire ou à réhabiliter (locatif social, accession,...), éclairer sur les choix possibles, aider à la décision, ...

Présentation générale

Un territoire du Grand Paris jusqu'à la mer ...

- La Haute-Normandie figure parmi les régions françaises les plus densément peuplées. Pour autant, la situation des départements de Seine-Maritime et de l'Eure est contrastée.
- Les deux principales agglomérations (Rouen et Le Havre) ont des points communs (activités portuaires, universités, patrimoine, poids du logement social, ...) mais doivent encore optimiser leurs complémentarités.
- A proximité de ces centres urbains coexistent des zones agricoles constituées de très petites communes.
- Ménages et population à l'horizon 2020.
 - une demande potentielle en logements se situerait entre **6 000 à 8 000 logements/an** dont 3200 à 4 800 pour la Seine-Maritime et 2 500 à 3 550 pour l'Eure.
 - les origines de la demande diffèrent fortement : L'Eure est portée par une dynamique démographique (effet nouvelle population) alors que la Seine-Maritime présente un besoin important lié au desserrement des ménages et au nécessaire renouvellement du parc.
- Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE).
 - signé par le préfet de région et le président du conseil régional en mars 2013
 - un objectif annuel de réhabilitation à **20 000 logements par an** à l'horizon 2020 dont 15 000 logements privés.
- PLH et DAP
 - Les 6 communautés d'agglomération dotées d'un programme local de l'habitat (PLH) : CREA (Rouen), CODAH (Le Havre), Dieppe Maritime, Grand Evreux, CA Portes de l'Eure (CAPE), CA Seine Eure (CASE)
 - 6 délégataires des aides à la pierre (DAP) : CREA, CODAH, CASE, CA Dieppe, la communauté de communes de Caux Vallée de Seine (76) et le Conseil Général de l'Eure.
 - Ces 6 agglomérations concentrent 52 % des ménages mais seulement 40 % des constructions neuves.

La Haute Normandie dans le bassin parisien *Quelques chiffres*

Une région densément peuplée

2 départements : Eure (27) et Seine maritime (76), 1,8 million d'habitants dont 577 000 Eurois.

Démographie : une croissance modérée (3%/an) mais inférieure au nombre de ménages (+ 7%/an) : décohabitation, vieillissement, ...

1 420 communes : 675 dans l'Eure, 744 en Seine-Maritime ; **75 EPCI**

2 principales agglomérations (Rouen et Le Havre) mais aussi 1 129 communes (**80 %** des communes) comptant **moins de 1 000 habitants**

900 000 logements dont 780 000 en résidences principales

Un territoire industriel (métallurgie, pétrochimie, automobile)

La vallée de Seine est un axe de communication privilégié. La Seine et son estuaire attirent les activités industrielles, énergétiques et portuaires.

Un taux de chômage supérieur à la moyenne nationale.

La proximité de Paris

Un atout assurément mais aussi un concurrent pour le territoire dans le secteur tertiaire par exemple mais aussi en termes de saturation des transports et du fait de la pression foncière induite et de la consommation foncière agricole en résultant (- 1 000 ha/an de SAU).

Capacités financières des ménages locaux

- Le **revenu brut imposable médian** est de **17 954 €** en Haute-Normandie contre 18 338 € en France.
L'évolution annuelle du revenu brut imposable médian de 2003 à 2011 a été de **2,3% en Haute-Normandie** contre 2,2% en France.
- Le nombre de ménages sous le **seuil de pauvreté** est de 129 383 soit **17% du total des ménages** en Haute-Normandie soit 0,7% de moins par rapport aux ménages sous le seuil de pauvreté à la France.
- **58,4% des ménages** en Haute-Normandie sont éligibles au parc social <100% des plafonds HLM

Un parc essentiellement individuel sauf en agglomérations...

- Près de 60 % des logements haut-normands **construits avant 1974**.

- o La mise à niveau de ce parc en termes de consommation énergétique est donc un enjeu majeur..
- 9 **9 000 logements neufs** par an sur les dix dernières années ;
 - o En 2013, 8 500 logements mis en chantier : une légère croissance.
 - o 6 logements sur 10 concernent la maison individuelle ;
- 9 **Demandeurs de logements sociaux** : autour de **48 000** demandes sur les 3 dernières années (36 000 en Seine-Maritime et 12 000 dans l'Eure) ;
 - o une pression de la demande relativement élevée (3 demandes pour 1 attribution).
- 9 Avec 172 000 logements, **le parc social représente 50 % de l'offre locative** de la région.
 - o 77 % de ce parc social en Seine-Maritime (130 000 logements) et 23 % dans l'Eure (40 000 logements).
 - o 75 % du parc social régional concentré dans les communautés d'agglomération,
 - o Un quart des logements locatifs sociaux de la région est situé en ZUS
 - o L'ancienneté du parc social est nettement supérieure à la moyenne nationale, particulièrement en Seine-Maritime, où près de 7 logements sur 10 ont plus de 25 ans.
 - o 29 organismes de logements sociaux présents en Seine-Maritime, 7 bailleurs dans l'Eure
- 9 **9 904 copropriétés**, soit 127 000 logements, environ 15% des résidences principales de la région Haute-Normandie.
 - o Plus de 6 000 copropriétés (61 %) en Haute-Normandie ont moins de 11 logements.
 - o On recense **1 478 copropriétés en étiquette énergétique de classe D** selon l'outil statistique Anah soit **15% du nombre total** des copropriétés en Haute-Normandie.

Habitat : de nombreux dispositifs publics existants sur la région

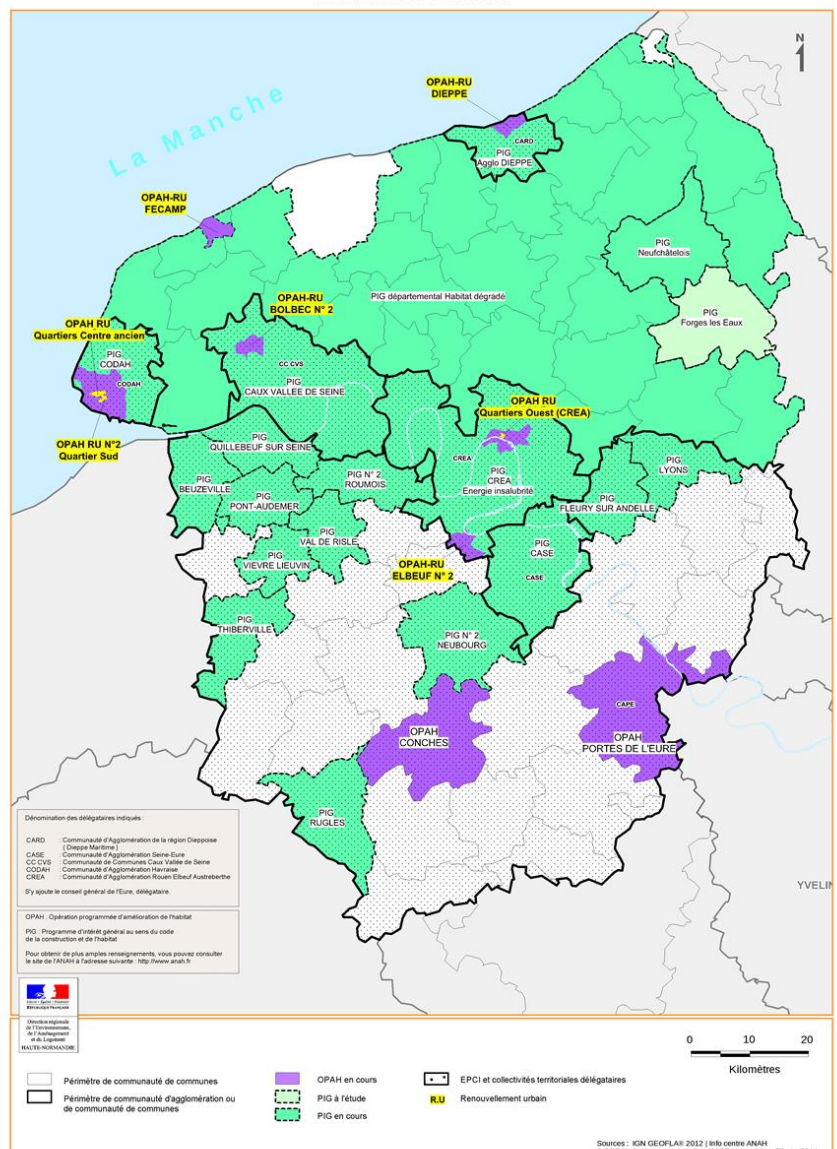
Un même nombre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (14 OPAH) dans les 2 départements mais des couvertures et des objectifs différents sur la durée des conventions.

- 9 14 OPAH dans la Seine-Maritime pour 2 143 logements prévus
- 9 dans l'Eure pour le même nombre de programmes, objectif de 569 logements

Un bilan de réalisation des objectifs en évolution de + 42% de réalisation par rapport à 2012.

- 9 Pour les propriétaires occupants : +58% par rapport à 2012.
- 9 En progression : les travaux portant sur le maintien à domicile des propriétaires atteints de vieillissement ou en situation de handicap
- 9 lutte contre la précarité énergétique : taux de réalisation de 82% en 2013 contre 40% en 2012

Les opérations en secteur programmé ANAH en Haute Normandie
Situation au 1er février 2014



L'EPF de Normandie

En 2008, l'EPF de Normandie a formalisé son engagement auprès des collectivités dans la lutte contre **l'habitat indigne** par son **adhésion au pôle départemental** de Seine-Maritime.

L'Établissement intervient sur le cadre bâti dégradé par :

- la participation au volet foncier des OPAH RU
- la maîtrise d'ouvrage d'étude d'ingénierie et/ou de faisabilité avec un cofinancement de 50 % ou 75 %
- l'application du Fonds de Minoration Foncière (FMF) pour aider à la réalisation d'opération d'habitat social
- l'application du Fonds pour la Restructuration de l'Habitat (FPRH) mobilisable également sur des opérations mixtes
- les baux à long terme ou démembrement du droit de propriété, le cas échéant et à titre expérimental

Une nouvelle forme de contractualisation a, par ailleurs, été mise en place en 2010 afin d'intégrer la complexité et la temporalité des OPAH RU. Cette convention spécifique passée avec les communes de Dieppe, le Havre et Cherbourg, permet notamment aux collectivités de disposer d'une enveloppe budgétaire dédiée en dehors de celle du programme d'action foncière (PAF).

En matière de copropriétés dégradées, l'EPFN intervient dans le cadre de DUP pour la maîtrise foncière en vue de la réalisation d'opération d'aménagement.

Plusieurs acquisitions ont ainsi été menées, en particulier au Havre dans le périmètre du PNRQAD, pour des opérations d'habitat social avec une mobilisation du FMF et pour la création de voiries.

Stratégie régionale de l'amélioration du parc privé

- **Genèse : 3 objectifs**

Une stratégie régionale de l'amélioration du parc privé a été élaborée à l'initiative de la DREAL de Haute-Normandie en février 2014 pour répondre à 3 objectifs :

- Améliorer la connaissance du parc privé à une échelle plus élevée que celle de la commune et d'examiner les enjeux territoriaux à l'échelle des EPCI
- Optimiser la distribution des aides relatives à l'amélioration du parc privé en particulier celles de l'Anah ;
 - o il est à relever que cet objectif rejoint la demande exprimée depuis 2013 par l'Anah dans ses circulaires de programmation budgétaire de produire par les DREAL une note de stratégie régionale ;
 - o cette note devant présenter ainsi une stratégie globale en matière d'habitat en articulant le développement d'un parc privé à vocation sociale avec les orientations de la région sur la mobilisation du parc public
- Proposer un outil d'aide à la décision des collectivités territoriales de Haute-Normandie pouvant être utilisé par exemple pour l'élaboration ou la révision des PLH.

- **Une élaboration en régie essentiellement, pendant 2 ans**

- Un **cahier des charges** a été élaboré **fin 2011 par la DREAL** pour définir la méthodologie, les objectifs, les différentes étapes, les sources de données et les partenaires à mobiliser ainsi que les modalités de diffusion et de valorisation.
- Cette étude a été menée essentiellement en régie par la DREAL avec une assistance ponctuelle du **CEREMA** (ex CETE Normandie-Centre)
- Elle a nécessité l'utilisation d'outils d'analyses statistiques spécifiques pour définir les enjeux de territoires à l'échelle des territoires.
- Ce travail d'analyse statistique fournie a permis d'aboutir à une **typologie de 9 classes** de territoires haut-normands caractérisant le parc privé.
- L'ensemble de cette étude a été élaboré en y **associant étroitement les DDTM** qui ont validé les différentes étapes de l'étude. **Les ADIL** ont été également associées à ce travail notamment sur les parties état des lieux et enjeux compte tenu de leur connaissance fine du terrain et des problématiques.
- Une présentation de l'étude a été faite aux **délégués des aides à la pierre** ainsi qu'au **Conseil Général de Seine-Maritime** le 13 mars 2014.

- **Un phasage en 4 étapes**

1. L'état des lieux de l'habitat privé haut-normand portant sur les différentes échelles territoriales d'intervention en matière d'habitat privé, le contexte général des marchés du logement, les caractéristiques du parc privé et le rôle des acteurs
 - a. *Cette étape a été réalisée sur les 9 premiers mois de l'année 2012.*
2. la détermination des enjeux territoriaux réalisée à partir d'une typologie de l'habitat privé à l'échelle des EPCI
3. les orientations stratégiques régionales
4. la mise en place d'un plan d'actions évolutif

L'état des lieux a été réalisé à partir des outils de connaissance des dynamiques immobilières et des besoins locaux en habitat à savoir les CD rom de l'Anah de l'habitat privé et du parc privé potentiellement indigne de 2010. Cet état des lieux a été enrichi par des études déjà réalisées par la DREAL portant par exemple sur la connaissance des loyers dans la région, sur la connaissance de l'évolution de la population et du logement en Haute-Normandie.

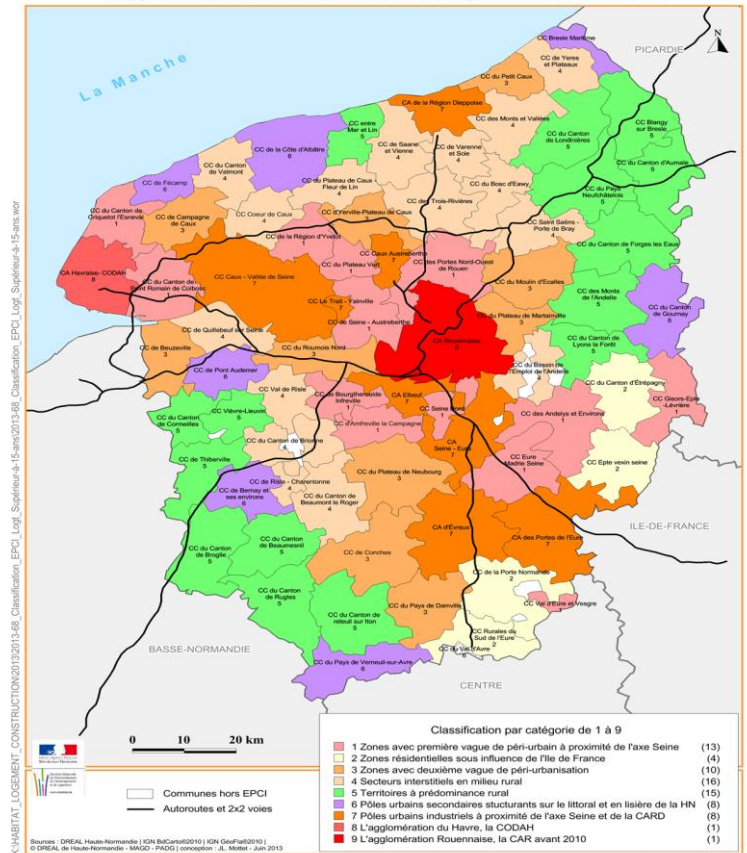
Les enjeux territoriaux ont été déterminés en utilisant 2 outils statistiques : l'Analyse à Composante Principale (ACP) et la Classification Ascendante Hiérarchique (CAH).

L'analyse à composante principale est une méthode d'analyse statistique multidimensionnelle qui consiste à décrire un ensemble d'individus représentés par les 75 EPCI que comptabilise la Haute-Normandie et un ensemble de variables quantitatives importantes (100 indicateurs propres aux thématiques du parc privé) en cherchant à expliquer au mieux les corrélations entre variables descriptives.

Autrement dit cette méthode permet de décrire un ensemble de territoires en précisant ses grandes caractéristiques et de repérer les liens entre indicateurs.

La Classification Ascendante Hiérarchique permet ensuite de regrouper les EPCI qui se ressemblent. Il ressort de cette analyse statistique, **9 familles de territoires homogènes** couvrant l'ensemble des 75 EPCI haut-normands et qui font apparaître les territoires à prédominance rurale, ceux connaissant la péri-urbanisation ou ceux à caractère urbain. Des **fiches-portraits** correspondant à chaque classe ont été réalisées.

Classification en 9 Classes des EPCI HN relative à la localisation de profils de territoires à rapprocher des besoins en amélioration des logements de plus de 15 ans



Au regard des caractéristiques régionales et des enjeux locaux de territoires, les **orientations stratégiques régionales** se déclinent selon 3 axes :

- Un axe territorial avec l'objectif d'équilibrer l'attractivité sur l'ensemble des territoires
- Un axe relatif à l'occupation du logement avec l'objectif de produire des logements à coût supportable et abordable économiquement pour les ménages cibles des politiques nationales sociales et de l'habitat.
- Un axe relatif à la qualité technique de la construction avec l'objectif de produire du logement sobre en énergie.

Le plan d'actions évolutif bâti autour de ces 3 orientations stratégiques vise à aborder des problématiques régionales qui concernent par exemple l'identification et l'analyse territoriale de la vacance dans le logement, l'exploration de concept d'habitat intermédiaire et leur adaptation au contexte haut-normand.

Ce plan d'action a vu, par ailleurs, la réalisation d'un outil de programmation des besoins locaux d'amélioration du logement à l'échelle des territoires d'intervention. Cet outil a été complété par un exercice de répartition par territoire d'intervention des objectifs de réhabilitation de logements fixés dans le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE).

• **Suites données**

L'outil de programmation a été utilisé dans l'exercice de **programmation des aides** demandé par l'Anah en début d'année 2014.

Par ailleurs, l'étude a été jointe à l'**Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par l'ADEME** fin avril 2014 concernant la mise en place de plateforme de rénovation énergétique de l'habitat.

Cette étude a été utile également pour caractériser les territoires cibles qui sont remontés en vue de l'**appel à manifestation d'intérêt** dans le cadre du programme national de **revitalisation des centres bourgs**.

- Enseignements

Des enseignements seront à tirer au bout d'un an, soit début 2015. Néanmoins, certains points forts ou points de vigilance sont d'ores et déjà relevés :

- **Points forts**

Partage de la connaissance avec les DDTM et délégataires, amélioration de l'exercice de dialogue de gestion avec l'Anah grâce à l'outil de programmation des besoins

Cet outil constitue un cadre de négociation équitable qui permet d'optimiser les moyens disponibles selon les dispositifs à mettre en œuvre. Les territoires peuvent ainsi apprécier l'impact de leur programmation par rapport aux besoins régionaux.

- **Points de vigilance**

Réactualisation des données, de l'état des lieux régulièrement tous les 2 à 3 ans et mise à jour annuelle de l'outil de programmation.

La partie quantitative est indicative : elle ne peut se substituer à des analyses plus fines du type PLH.

- **Conseils pour les DREAL qui veulent s'engager dans une démarche similaire**

L'étude est disponible sur le site internet de la DREAL Haute-Normandie :

<http://www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr/strategie-regionale-de-l-a-1642.html>

Concernant la partie statistique relative aux enjeux de territoires, l'assistance du CEREMA ou d'un BE extérieur est recommandée.

L'outil de programmation des besoins recensés s'est **affranchi des capacités financières des territoires et des ménages qu'il conviendrait de mobiliser**. Cet outil est avant tout un cadre permettant des territoires d'apprécier l'impact de leur programmation par rapport aux besoins régionaux.

Synthèse
2^{èmes} Rencontres : habitat privé, un moteur du développement économique durable ?
13 juin 2014

© Forum des politiques de l'habitat privé 2014

