

LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2017-2022



UN NOUVEAU PLAN POUR LE DÉPARTEMENT



« Le PDH 2017-2022 a été adopté, à l'unanimité, par les Conseillers départementaux lors de l'Assemblée plénière du 20 et 21 mars 2017 »

Le premier PDH de la Sarthe couvrant la période 2010-2015 a été élaboré, conjointement par le Département et les services de l'Etat, dans une large concertation avec l'ensemble des élus sarthois et les acteurs de l'habitat.

En cinq ans, le PDH est devenu un document de référence dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat de la Sarthe.

Ses orientations sont rappelées dans

« les porter à connaissance » pour les documents d'urbanisme et sont prises en compte dans les politiques locales (Plan local de l'habitat, Opération programmée d'amélioration de l'habitat...).

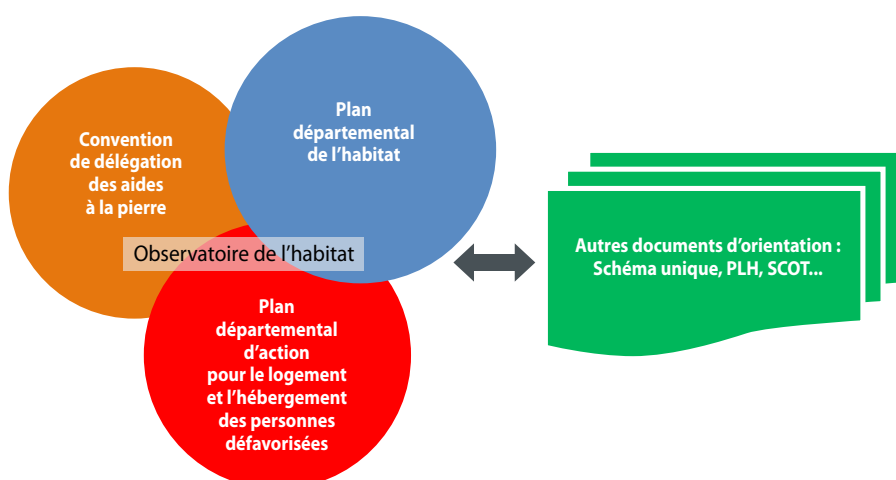
Ses enjeux territorialisés par dominante servent directement les bailleurs sociaux dans la programmation des opérations de construction.

Les élus du Département et le Préfet de la Sarthe ont souhaité poursuivre la démarche en vérifiant l'actualité des orien-

tations de ce plan réaliste aux besoins du territoire en 2016.

Après un bilan diagnostic du PDH 2010-2015 largement partagé par l'ensemble des partenaires, de nouveaux enjeux ont été définis permettant de décliner des orientations en matière d'habitat pour les six prochaines années.

LA COHÉRENCE DES POLITIQUES D'HABITAT ET D'AMÉNAGEMENT EN SARTHE



Le PDH a pour objectif d'optimiser l'efficacité des politiques de l'habitat à partir d'un cadre stratégique et transversal tout en proposant de nouveaux outils.

Il est décrit comme un document partenarial d'orientations qui permet d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat (PLH) et celles qui sont menées sur le reste du département.

UN DIAGNOSTIC PARTAGÉ



Une évolution démographique plus lente que la forte croissance régionale

La croissance démographique de la Sarthe a été plus lente sur la dernière période avec une évolution moyenne qui reste cependant plus élevée que la moyenne de la strate. Le phénomène de vieillissement de la population se poursuit. La typologie familiale se modifie aux

dépens des couples avec enfant(s) dont la part se réduit et au profit des familles monoparentales qui progressent de 17% entre 2008 et 2013.

Les emménagements – déménagements s'équilibrent entre la Sarthe et les autres départements avec des pôles urbains sarthois qui sortent gagnants de ces échanges résidentiels.

Les effets de la crise sur le contexte socio-économique

La tertiarisation de l'économie sarthoise se poursuit. L'activité industrielle continue à décliner touchée par la crise économique. Les emplois se polarisent dans l'agglomération mancelle et en première

couronne au moment où la population active occupée se réduit en Sarthe plus qu'en moyenne régionale. L'« explosion » des mobilités professionnelles constatée dans le premier diagnostic PDH se confirme actuellement. L'éloignement grandissant entre le domicile et le lieu de travail augmente les

coûts de transports des ménages, impactant encore plus fortement les plus modestes. Une différence socio-spatiale se dessine avec des couronnes périurbaines « plus riches » qui se distinguent du reste du territoire sarthois.

UN MARCHÉ DE L'HABITAT DÉTENDU

La densité de construction est faible en Sarthe (46 logements par Km² / 1 logement pour 2 habitants). Les typologies de taille et d'occupation sont conformes aux moyennes régionales. Le rythme de construction est lent avec un repli constaté dès 2008 qui s'est accentué depuis 2011. Pour autant, la tendance sur les derniers mois semble montrer une certaine reprise. La consommation foncière diminue alors qu'elle était en constante augmentation depuis 2010. Globalement, les prix sont bas en Sarthe dans le neuf comme dans l'ancien. Les loyers sont faibles autant dans le parc privé que dans le parc public. Le parc HLM est présent sur tout le territoire mais une forte concentration des logements est observée sur Le Mans Métropole (65%). Sur la période 2009 à 2015, l'évolution a plutôt porté sur la dimension qualitative (réhabilitation) que quantitative (augmentation du nombre des logements sociaux). Les structures d'hébergement pour les personnes âgées couvrent l'ensemble du territoire sarthois. L'offre est complète pour les places en structures pour les personnes en attente d'un hébergement ou d'un logement.

La tendance s'inverse pour les demandes HLM qui progressent de près de 25% globalement en cinq ans. Ce phénomène semble s'expliquer par une hausse du nombre de demandes saisies par internet mais aussi probablement par une précarisation des ménages et un « éclatement » des familles. La proportion de demandes de mutation est toujours élevée en Sarthe. La pression locative sociale est faible en Sarthe. L'obtention d'un logement locatif social est relativement aisée dans le département et les délais d'attribution sont courts à l'échelle des moyennes régionales.



Des dysfonctionnements du parc de logements sarthois subsistent encore :

- une vacance toujours trop importante et qui n'est plus circonscrite à quelques territoires,
- un vieillissement du parc peu atténué du fait de la faiblesse de son renouvellement (deux caractéristiques « vacance et vieillissement » que l'on retrouve dans le parc HLM),
- une forte vulnérabilité énergétique résidentielle des ménages sarthois,
- une potentialité importante de logements indignes dans le parc privé sarthois.

UN DOCUMENT DE RÉFÉRENCE POUR LA DÉFINITION DE LA POLITIQUE DÉPARTEMENTALE DE L'HABITAT

Le Département a mis en œuvre de nouvelles actions, ou adapté ses dispositifs existants, pour répondre aux orientations du PDH sur la période 2010-2015.

S'agissant de la prise en compte du vieillissement de la population, le Département a élaboré, en partenariat avec l'ensemble des acteurs œuvrant pour le logement des personnes âgées et/ou handicapées, un référentiel pour accompagner les porteurs de projets. Ce document est annexé au Schéma départemental unique d'organisation sociale et médico-sociale 2015-2019.

Concernant la réhabilitation du parc de logements, un axe fort du PDH, le Département a également adapté ses dispositifs d'aides.

La réhabilitation des logements était un enjeu majeur mis en lumière par le diagnostic en 2009.

Le Département a décidé d'accentuer ses interventions dans ce domaine. Ainsi, l'aide en faveur du développement durable pour les particuliers a ciblé principalement la rénovation thermique des logements en complément des aides de l'ANAH et la mise en œuvre d'un PIG « Habiter Mieux » a permis la rénovation thermique de près de 900 logements sur trois ans du 1er mai 2012 au 30 avril 2015, générant plus de 16 M€ de travaux.

En lien avec les orientations du PDALPD, le Département a également mis en œuvre, dès 2010, des programmes d'intérêt général (PIG) de lutte contre

l'habitat indigne et l'habitat très dégradé permettant de bénéficier d'un outil opérationnel sur son territoire de délégation des aides à la pierre.



TROIS IMPÉRATIFS TOUJOURS D'ACTUALITÉ

Les évolutions récentes du contexte législatif national mais également la rédaction de nouveaux documents d'orientations du Département sont venues conforter le caractère précurseur des trois impératifs retenus par le PDH 2010 - 2015 : apporter des réponses au vieillissement de la population, maîtriser l'empreinte écologique de l'habitat et s'engager fortement dans les politiques sociales.

Il a donc été décidé de poursuivre dans ces trois directions en adaptant les objectifs aux besoins identifiés et aux différents territoires constituant le département.

1 / La réponse au vieillissement de la population

le PDH propose aujourd'hui de continuer l'action engagée, dès 2010, dans le respect de la loi, en cohérence et en complémentarité avec le Schéma unique:

- ▶ poursuite de l'effort en faveur du maintien à domicile des personnes âgées, par l'adaptation de leur logement, dans le parc privé (en particulier pour les propriétaires occupants) et le parc locatif social, sur l'ensemble du territoire départemental,
- ▶ soutenir le développement de l'offre dite « intermédiaire », entre l'adaptation du logement existant et l'accueil en structure, destinée à répondre à la demande des seniors encore autonomes mais aspirant à changer de logement pour se rapprocher des services et équipements de proximité.

2 / La maîtrise de l'empreinte écologique de l'habitat

En 2010, le PDH avait inscrit cette orientation en application directe du Grenelle de l'Environnement, et notamment des objectifs de la loi de programmation d'août 2009 fixant de nouvelles normes énergétiques pour les constructions. Le PDH 2017-2022 maintient deux axes majeurs plus spécifiques aux enjeux du département :

- ▶ poursuivre le soutien aux opérations d'amélioration de la performance énergétique dans le parc existant.
- ▶ accentuer les efforts en faveur d'une réduction de la consommation foncière liée à la construction neuve en renforçant le caractère prescriptif de cet enjeu dans les documents d'urbanisme.

3 / La poursuite des politiques sociales

L'actualisation du PDH sarthois est l'occasion de réaffirmer la politique sociale du logement et de l'hébergement comme une composante à part entière d'une politique globale de l'habitat dans le département. A ce titre, le PDH 2017-2022:

- conforte la volonté d'une meilleure répartition territoriale de l'offre d'hébergement à l'échelle du département,
- encourage la production de logements avec des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) « adaptés »,
- souhaite continuer la lutte contre l'habitat indigne en accentuant le repérage des logements dégradés pour favoriser le déploiement d'actions incitatives.

DES NOUVEAUX ENJEUX POUR UN QUATRIÈME AXE AUTOUR DE LA RÉAFFIRMATION DES LIENS ENTRE HABITAT ET AMÉNAGEMENT



Depuis 2010, le contexte législatif a profondément marqué le lien entre l'habitat et l'aménagement au sein du bloc communal (communes et intercommunalités).

Dans les faits, les collectivités se sont largement engagées dans cette voie en prescrivant l'élaboration de PLUI, voire pour certains de « PLUI Habitat » ce qui permet de reconnaître une portée de Plan local de l'habitat (PLH) à leur document d'urbanisme.

L'accompagnement des collectivités lors de l'élaboration des documents d'urbanisme (PLUI, SCOT) sera renforcé, notamment par une présence affirmée des services aux ateliers spécifiques de définition des enjeux d'habitat.

Le PDH 2017-2022 propose de nouveaux principes de fonctionnement en encourageant les études nécessaires à la définition de projets d'urbanisme pour mieux appréhender les attentes et les besoins en logements des différents territoires en lien étroit avec les opérations d'aménagements projetées.

Les politiques de l'habitat doivent conduire à des choix plus ciblés mobilisant l'ensemble des acteurs du logement. Il s'agit notamment: de mieux cerner les

orientations d'aménagement des territoires présentant une faible attractivité ou à l'inverse dans les territoires les plus dynamiques, d'engager un aménagement plus économe, plus attentif aux enjeux de développement durable.

Par ailleurs, les collectivités souhaitent promouvoir plus activement la revitalisation des centres-bourgs. Ce type d'opération doit être mené dans une logique d'urbanisme non concurrentielle (à la périphérie) pour offrir une alternative aux opérations d'habitat en extension urbaine. La réussite de tels projets repose en partie sur la qualité des études préalables, du cahier des charges proposé, du périmètre de l'étude, du champ d'investigation des travaux (commerces, espaces publics, ...) pour lesquels l'Etat et le Département pourront accompagner les maîtres d'ouvrage. Cette dynamique doit permettre de mettre en place des opérations innovantes qui doivent être accompagnées et développées en lien avec les besoins particuliers des collectivités (strates communales, niveau d'emplois et de services, ...).

Plus pragmatiquement, les services de l'Etat et du Département pourront aider à la réflexion autour de la mise en œuvre d'Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou de Programmes d'intérêt général (PIG) centrés sur les enjeux locaux et en adéquation avec la politique de transition énergétique.

DES PRIORITÉS DIFFÉRENCIÉES SELON LES TERRITOIRES

Le PDH 2017-2022 reprend la proposition de différencier les objectifs répondant à ses orientations selon la nature des territoires (urbains, périurbains et ruraux) mais aussi selon l'ampleur des projets. Sans nier l'hétérogénéité des territoires composant les nouveaux EPCI, il a été décidé de conserver la maille intercommunale pour fixer un nouveau cadre géographique aux quatre axes. Le caractère non-prescriptif du document laisse néanmoins aux EPCI la possibilité de définir des orientations plus fines pour leur territoire.

Les grandes orientations selon la typologie des EPCI

► pour les EPCI à dominante « rurale » :

- rénover et renouveler le parc existant, en priorité dans les centres anciens (lutte contre la vacance et l'habitat indigne)

- adapter l'offre pour répondre aux besoins des populations vieillissantes (aide au maintien, offre alternative pour les personnes non dépendantes)

- développer des opérations d'habitat dans les pôles secondaires (opérations intergénérationnelles, qualité environnementale)

► pour les EPCI à dominante « périurbaine » :

- diversifier et améliorer qualitativement la construction neuve (diversité des statuts d'occupation, loyers maîtrisés,

formes d'habitat économes du foncier)

- organiser l'impact territorial du développement de l'habitat (limitation de l'étalement urbain)

► pour les EPCI à dominante « urbaine » :

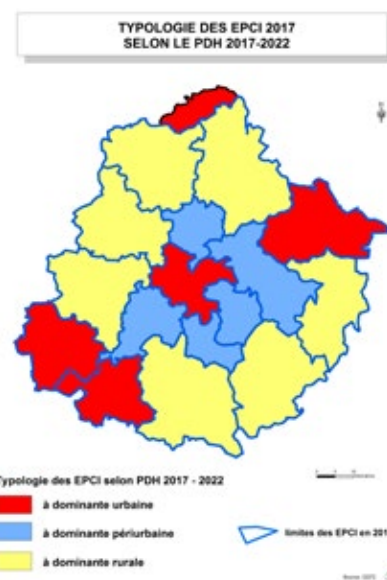
- renforcer l'attractivité résidentielle (offres adaptées aux nouveaux actifs, jeunes, étudiants, primo-accédants)

- renouveler et diversifier le parc locatif social (diversification de l'offre, équilibre territorial)

- requalifier le parc existant (offre locative conventionnée, économe en énergie)

- adapter l'offre pour répondre aux besoins des populations vieillissantes

- maintenir et renforcer les fonctions d'accueil des publics spécifiques.



Le PDH 2017-2022 est en ligne sur le site de l'Etat : www.sarthe.gouv.fr et le site du Département : www.sarthe.fr

Remerciements pour les photos utilisées dans la publication : CAUE de la Sarthe - MANCELLE D'HABITATION - SARTHE HABITAT