Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Conseil général
de la Sarthe

Plan départemental de l'habitat de la Sarthe 2010 - 2015

Document d'orientation

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Conseil général
de la Sarthe

En inscrivant la démarche de Plan Départemental de l'Habitat dans la loi portant engagement national pour le logement, le législateur a confirmé la place essentielle de l'habitat dans la perspective de développement équilibré du territoire.

C'est dans cet esprit que, conjointement et par une large concertation avec les organismes partenaires, les associations et tous les élus de ce département, nous avons conduit cette étude. Issues d'un diagnostic approfondi, de grandes orientations, qui assurent cohérence et complémentarité avec les démarches de planification, comme les schémas de cohérence territoriale et les programmes locaux de l'habitat, doivent constituer, pour les six ans à venir, une feuille de route claire et partagée pour notre département.

Trois défis nous attendent : Répondre au vieillissement de la population, Maîtriser « l'empreinte écologique de l'habitat », Poursuivre nos efforts en direction de nos concitoyens les plus défavorisés.

Ce sera grâce à la mobilisation de tous, à l'exercice effectif des compétences aux bons niveaux, à la traduction des objectifs dans les documents locaux, en particulier dans les plans locaux d'urbanisme, que nous parviendrons à relever ces défis et contribuer ainsi au développement et à l'attractivité d'un département au service de tous.

Le Préfet de la Sarthe,

Emmanuel BERTHIER

Le Président du Conseil général,

Roland du LUART

SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS

I- Introduction : « rendre durable les parcours résidentiels dans la Sarthe » 4

I-1. La définition des orientations du PDH s'inscrit dans un contexte sarthois spécifique 4

I-2. les facteurs de fragilisation du « modèle sarthois » de parcours résidentiels..... 5

I-3. le parti pris d'un scénario «réaliste»..... 5

II- Les trois impératifs du plan départemental de l'habitat..... 7

iI-1. Premier impératif : La réponse au vieillissement..... 7

II-2. Deuxième impératif : une maîtrise de l'empreinte écologique de l'habitat..... 8

II-3. Troisième impératif : la poursuite d'une action décidée en faveur des populations défavorisées..... 9

III- Des priorités différenciées en fonction des territoires 10

III-1. Une logique territoriale articulant différentes échelles..... 10

III-2. Premier niveau territorial : les EPCI 12

Premier type de territoire : Les EPCI à dominante « rurale » 12

Deuxième type de territoire : Les EPCI à dominante « périurbaine »:..... 14

Troisième type de territoire : Les EPCI à dominante « urbaine » 14

III-3. Deuxième niveau territorial : l'identification de « nœuds » stratégiques pour l'intervention publique dans l'habitat 16

III-4. Troisième niveau territorial : l'incitation à la mise en place de principes qualitatifs dans les opérations de construction neuve 18

DISPOSITIFS D'OBSERVATION ET D'APPUI A LA MISE EN OEUVRE DU PDH 20

I- Développer la gouvernance « habitat » des territoires..... 20

II- Le dispositif d'observation et d'animation du PDH..... 22

II.1 Disposer des éléments de suivi et évaluation du PDH : les indicateurs statistiques à mobiliser..... 23

II.1.1 Mise à jour du diagnostic 23

II.1.2 Le suivi des ambitions qualitatives inscrites dans le PDH 24

II.2 Les critères d'appréciation du respect de la declinaison territoriale des orientations..... 25

II.2.1 Premier niveau : Les EPCI par types de territoire (urbains, périurbains, ruraux)..... 25

II.2.2 Deuxième niveau: la place prioritaire des « nœuds » stratégiques 27

II.2.3 Troisième niveau : le respect de principes de programmation dans les opérations de construction neuve 28

II.3 La mise en œuvre opérationnelle du dispositif d'observation 28

II.3.1 Mobiliser de nouvelles sources d'information et de données 28

II.3.2 Le positionnement du dispositif de suivi du PDH par rapport à l'observatoire existant de l'habitat .. 29

II.4 Quel dispositif de pilotage, d'animation partenariale et de diffusion des résultats? 30

ANNEXES **32**

ANNEXE I- Tableau de mise à jour des indicateurs 32

ANNEXE II- Plusieurs pistes innovantes d'opérationnalisation du PDH 33

III.1 La « contractualisation » avec les EPCI 33

III.2 Le lancement d'un appel à projet pour soutenir des projets locaux emblématiques pour le PDH 34

III.4 L'implication des acteurs économiques dans les politiques de l'habitat 35

LES ORIENTATIONS

I- INTRODUCTION : « RENDRE DURABLE LES PARCOURS RESIDENTIELS DANS LA SARTHE »

I-1. LA DEFINITION DES ORIENTATIONS DU PDH S'INSCRIT DANS UN CONTEXTE SARTHOIS SPECIFIQUE

Les orientations présentées visent à répondre aux différents enjeux issus du diagnostic. Au-delà, il s'agit d'élaborer une stratégie correspondant au contexte sarthois, dont deux dimensions centrales sont ici rappelées.

La première concerne les politiques publiques touchant à l'habitat et au logement : historiquement, le département n'est pas dénué de documents de référence dans ce domaine, qu'il s'agisse de politiques sectorielles touchant l'ensemble du département (en particulier le PDALPD et le Schéma départemental des personnes âgées), ou de politiques locales de l'habitat portées à travers les PLH ou des OPAH. L'existence et le fonctionnement régulier d'un Observatoire Départemental de l'Habitat restent suffisamment peu fréquent à l'échelle nationale pour mériter d'être soulignés. Enfin, le territoire départemental est intégralement couvert par une délégation des aides à la pierre. Contrairement à d'autres départements, le PDH de la Sarthe s'inscrit dans une architecture de documents de référence déjà relativement riche. Dans ce contexte, son positionnement doit permettre de composer et de mettre en cohérence les ambitions de ces différents documents, tout en traçant des lignes directrices fortes.

La seconde dimension renvoie au contexte de marché local de l'habitat, dont le diagnostic a souligné le caractère relativement détendu. Comparativement à de nombreux autres territoires, la Sarthe, considérée dans son ensemble, est jusqu'à présent un territoire où les problématiques d'inadéquation quantitative de l'offre et d'urgence dans la réponse aux besoins restent limitées. A l'échelle départementale, l'offre de logements propose encore une gamme relativement diversifiée et équilibrée de logements pour faciliter les parcours résidentiels des ménages ; c'est notamment le cas de l'accession à la propriété, dont le diagnostic a montré qu'il continuait de jouer un rôle majeur dans les dynamiques du marché immobilier et foncier, appuyé sur les dispositifs nationaux de soutien à l'accession sociale à la propriété (Prêt à Taux Zéro de longue date, et plus récemment le Pass Foncier).

I-2. LES FACTEURS DE FRAGILISATION DU « MODELE SARTHOIS » DE PARCOURS RESIDENTIELS

Cette situation structurelle, plutôt favorable pour la capacité des ménages à trouver des solutions « logement » satisfaisantes, est cependant remise en cause par différentes évolutions déjà à l'œuvre ou à venir, que le PDH devra intégrer.

- Depuis plusieurs décennies, les parcours résidentiels, et notamment l'accession à la propriété dans le neuf, sont fortement corrélés à un processus d'étalement urbain et de recours prédominant à la voiture individuelle dans les mobilités domicile / travail. Ce modèle atteint se limites et entre aujourd'hui en contradiction avec les principes du développement durable portés par le Grenelle de l'Environnement.

- Egalement sur le long terme, le tissu économique du territoire a évolué vers une forte tertiarisation, le rendant, comme l'ensemble du territoire national, plus sensible aux aléas des crises économiques internationales. Dans le contexte actuel, ceci fait peser des risques nouveaux pour les ménages financièrement fragiles souhaitant accéder à la propriété (refus de prêt, ou problème de solvabilité durable pour les acquéreurs récents).

- Enfin, le phénomène de vieillissement de la population se pose, et se posera, ici avec une acuité particulière, entraînant une évolution des besoins qualitatifs à satisfaire, et notamment des attentes de parcours résidentiels.

I-3. LE PARTI PRIS D'UN SCENARIO «REALISTE»

Dans le contexte décrit précédemment, l'ambition du PDH pour les 6 ans à venir, et au-delà, se pose plus en termes qualitatifs que quantitatifs.

Quantitativement, les objectifs définis dans différents documents existants sont confortés par les évolutions mises en évidence dans le diagnostic ; il s'agit notamment des objectifs de production locative sociale des actuelles conventions de délégation des aides à la pierre, et des hypothèses de besoins en construction neuve globale définies pour la Sarthe dans l'étude de Direction régionale de l'Equipement (DRE) sur les « besoins régionaux en logements ». Ces besoins départementaux en construction neuve y sont estimés à environ 2 600 logements par an, soit un rythme sensiblement comparable à la production neuve des cinq dernières années. En l'absence d'éléments permettant de tabler sur une dynamique démographique ou économique profondément renouvelée à horizon 6 ans, un scénario de « rupture » quantitative, évoqué dans différentes réunions du Comité de pilotage et de l'Instance de concertation, est apparu déconnecté de la réalité sarthoise.

Les débats de ces différentes instances ont au contraire permis d'esquisser un **scénario « réaliste»**, insistant sur des dimensions qualitatives, et se proposant d'orienter l'action publique vers un double objectif :

- **l'infléchissement des tendances considérées comme non souhaitables** en matière, d'une part, de localisation et du type d'offres neuves (périurbanisation, consommation foncière, monolithisme des formes et des statuts d'habitat…), d'autre part, au regard des dysfonctionnements dans le parc existant (vacance, obsolescence, habitat indigne, performance énergétique médiocre…) **et l'accompagnement des acteurs.**

- **l'anticipation**, pour conserver et développer la capacité de réponse à la diversité des besoins qualitatifs (adaptation au vieillissement et au handicap, réponses aux populations défavorisées…).

Chacun des objectifs est à développer sur l'ensemble du territoire avec des intensités variables en fonction des stratégies retenues par typologie de territoire.

II- LES TROIS IMPERATIFS DU PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT

Pour répondre à des exigences citoyennes et durables, le PDH doit relever trois défis qui apparaissent prioritaires sur le département : la réponse au vieillissement de la population, la maîtrise de l'empreinte écologique de l'habitat, et la poursuite de politiques sociales de l'habitat en direction des personnes défavorisées.

II-1. PREMIER IMPERATIF : LA REPONSE AU VIEILLISSEMENT

En Sarthe, le vieillissement de la population est déjà avéré et va s'accentuer. En cohérence et en complémentarité avec le Schéma départemental des personnes âgées.

- La **poursuivre de l'effort en faveur du maintien à domicile des personnes âgées** à travers l'adaptation de leur logement, dans le parc privé et le parc locatif social sur l'ensemble du territoire départemental demeure primordiale.

- Le principal apport des réflexions du PDH a été de faire émerger l'importance du **soutien au développement d'offres dites « intermédiaires », entre l'adaptation du logement existant et l'offre en structure,** destinées à répondre à la demande des seniors encore autonomes mais aspirant à changer de logement (pour se rapprocher des services et équipements de proximité, pour ne plus avoir à entretenir une maison et un jardin devenus trop grands…).

Ces besoins émergents poussent déjà les acteurs, et notamment les organismes HLM, à proposer des réponses nouvelles. C'est dans ce sens que le PDH appuiera deux types de projets complémentaires :

- des opérations de résidences en locatif social non médicalisées, avec des espaces communs de convivialité, comprenant essentiellement des logements de 2 et 3 pièces et comprenant systématiquement des équipements adaptés aux personnes âgées ; il s'agit du concept communément appelé « papy loft » ;

- des réhabilitations en locatif privé ou social de logements anciens, individuels ou collectifs, dans les centres anciens, assurant une proximité des services et équipements recherchés par les personnes âgées.

Pour ces nouveaux programmes, la priorité sera donnée aux opérations en secteurs urbains et dans les bourgs-centres dans un périmètre d'accessibilité à pied ou transports en commun des équipements de base (commerces et services).

Afin d'éviter des effets de concurrence entre les différentes offres à destination des seniors, la pertinence de chaque projet local de ce type devra être confirmée par la réalisation d'une étude d'opportunité afin de confirmer les besoins.

II-2. DEUXIEME IMPERATIF : UNE MAITRISE DE L'EMPREINTE ECOLOGIQUE DE L'HABITAT

Cette politique départementale tient compte du nouveau contexte créé par le Grenelle de l'Environnement, et notamment des objectifs et moyens financiers ambitieux inscrits dans la récente loi de programmation d'août 2009 : fixation de nouvelles normes énergétiques pour les constructions neuves dont la consommation ne devrait pas dépasser 50 KWh/m² en 2012 (à partir de 2020, les nouveaux bâtiments devront être en énergie positive, c'est-à-dire produire plus d'énergie qu'ils n'en consomment) ; mise en place d'incitations financières pour entreprendre des travaux de rénovation thermique dans les bâtiments anciens.

En s'inscrivant dans l'esprit du Grenelle de l'environnement, le PDH propose deux axes majeurs propres aux enjeux du département :

- premièrement, **le soutien aux opérations d'amélioration de la performance énergétique dans le parc existant.** Une part importante du parc de logements de la Sarthe est composée de bâtiments anciens, de maisons vétustes en location ou en copropriété. Le département concentre une proportion de logements énergivores près de deux fois supérieure à la moyenne nationale, selon la méthode de calcul de l'ANAH. De plus, selon une récente enquête, il s'agit du département de la région Pays de la Loire comptant la plus forte proportion de parc HLM énergivore.

  Compte tenu de l'ampleur des besoins largement supérieurs aux moyens publics mobilisables sur une durée de 6 ans, la question de la hiérarchisation des interventions soutenues apparaît centrale. D'une part, il conviendra d'examiner les projets sous l'angle de l'optimisation du rendement de l'intervention (rapport investissement financier global / amélioration de la performance). D'autre part, l'opération expérimentale engagée par le Pays Vallée du Loir d'OLAH / PIG ciblée sur la thématique énergétique a permis de mesurer les limites d'une telle démarche vis à vis d'une population très modeste et âgée pour qui le retour sur investissement de travaux d'économie d'énergie est difficilement perceptible. Aussi, la démarche de soutien aux opérations d'amélioration de la performance énergétique doit-elle également prendre en compte l'acceptabilité sociale de ces opérations.

- Deuxièmement, la **réduction de la consommation foncière liée à la construction neuve du département.** Le diagnostic a montré que la Sarthe, hors agglomération mancelle, était un département particulièrement consommateur, constat qui, à l'inverse des départements voisins, s'est accentué ces dernières années. Ce sont aujourd'hui plus de 1 000 m² qui sont mobilisés en moyenne pour chaque logement construit (Sarthe hors Le Mans). Cette question, pour laquelle il est nécessaire d'infléchir la tendance, doit trouver une réponse réaliste et opposable dans les documents d'urbanisme tels que les SCoT et les PLU.

II-3. TROISIEME IMPERATIF : LA POURSUITE D'UNE ACTION DECIDEE EN FAVEUR DES POPULATIONS DEFAVORISEES

Le département poursuit déjà une politique volontariste en direction des populations défavorisées, notamment au travers du PDALPD couvrant la période 2008/2012. Le PDH est l'occasion d'affirmer que la politique sociale du logement et de l'hébergement constitue une composante à part entière d'une politique globale de l'habitat dans le département.

Concrètement, le PDH doit porter et renforcer plusieurs des orientations-clefs du PDALPD comportant une dimension territoriale affirmée, à savoir :

- **Le soutien à une meilleure diffusion territoriale de l'offre d'hébergement à l'échelle du département:** cette offre est actuellement très largement concentrée dans l'agglomération mancelle, alors que des besoins existent dans le reste du département**.** Il apparaît essentiel de privilégier une localisation de ces nouvelles offres dans les secteurs à dominante urbaine, bien desservis en transports en commun et en équipements que les publics-cibles de ces offres sont appelés à utiliser.

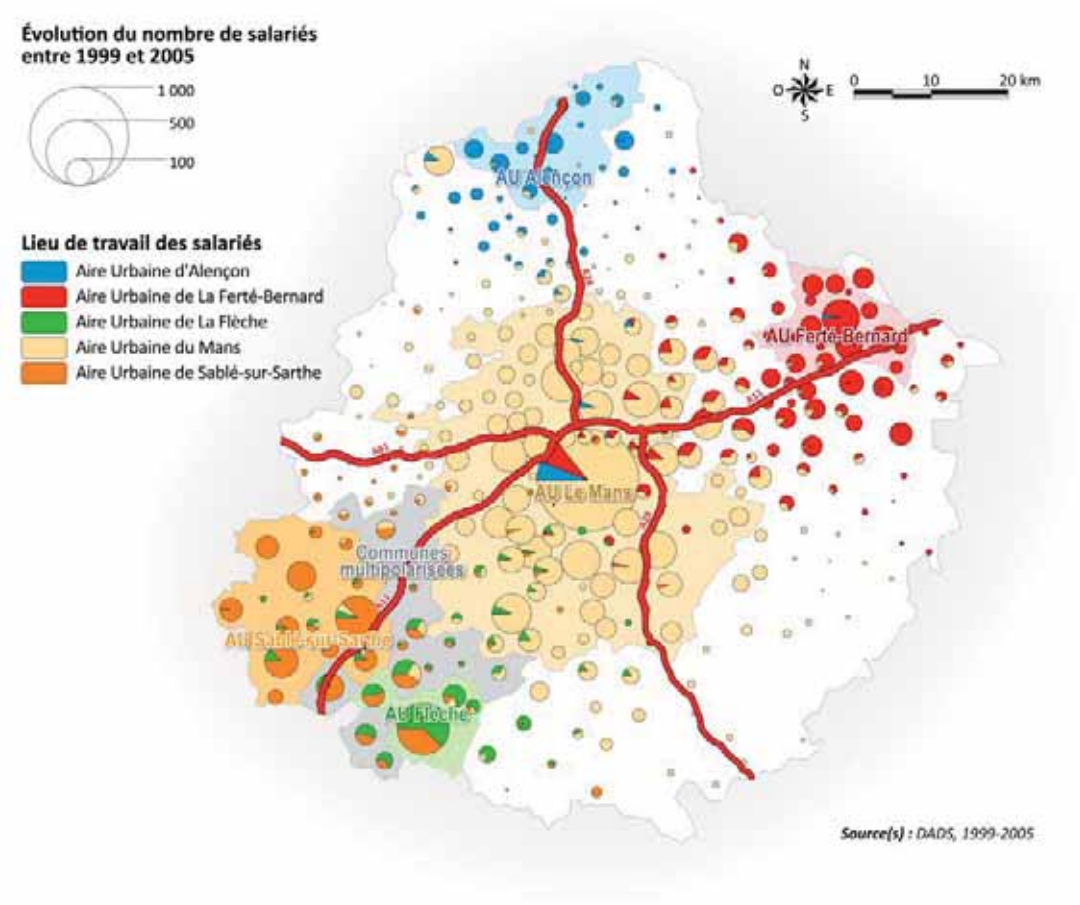
- **L'incitation à la réalisation de programmes de petite taille** (typiquement, une quinzaine de places), **adaptables et modulables pour différents publics.** Cette action participe au nécessaire décloisonnement des offres d'hébergement, et s'inscrit aussi dans les orientations privilégiées par les dispositions de loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MOLLE) du 25 mars 2009.

- **La diffusion du PLA Intégration et du logement adapté** comme réponses aux difficultés sociales rencontrées sur tout le territoire départemental, et outils de mise en œuvre du droit au logement.

III- DES PRIORITES DIFFERENCIEES EN FONCTION DES TERRITOIRES

III-1. UNE LOGIQUE TERRITORIALE ARTICULANT DIFFERENTES ECHELLES

Les impératifs présentés précédemment concernent l'ensemble du département ; le diagnostic a cependant démontré que le territoire présentait des enjeux hétérogènes, et ce à différentes échelles d'analyse. Par exemple, la représentation d'une dichotomie entre « Le Mans » et « le reste du département » est en partie exacte, mais réductrice : les logiques des parcours résidentiels des ménages s'effectuent à des échelles transcendant largement les frontières des communes, EPCI et Pays. Les mobilités domicile-travail se développent au-delà des aires urbaines, intégrant également les territoires périurbains, voire ruraux.



Le PDH doit tenir compte de cette complexité, tout en pensant le rôle complémentaire des différents territoires à l'échelle départementale pour favoriser les parcours résidentiels de l'ensemble des habitants ; c'est bien dans ce sens qu'il faut comprendre la logique des orientations différenciées entre territoires qui est proposée par la suite.

Des orientations portant sur trois échelles territoriales imbriquées sont à même de tenir compte de cette réalité complexe, tout en définissant des orientations susceptibles d'être mises en œuvre, car correspondant à des territoires clairement identifiés. Ces trois échelles sont :

- **Le réseau des EPCI,** porteurs de la légitimité à conduire une politique de l'habitat locale à travers leurs compétences habitat, voire un PLH.
- **L'identification de « points d'appui »**, trame couvrant le département, et s'appuyant sur la caractéristique d'un département fortement marqué par un réseau de « bourgs-centres » et de « petites villes ».
- **L'échelle des opérations de construction neuve,** qui permet de fixer des principes de diversité et de maîtrise foncière s'inscrivant dans le respect des impératifs du PDH.

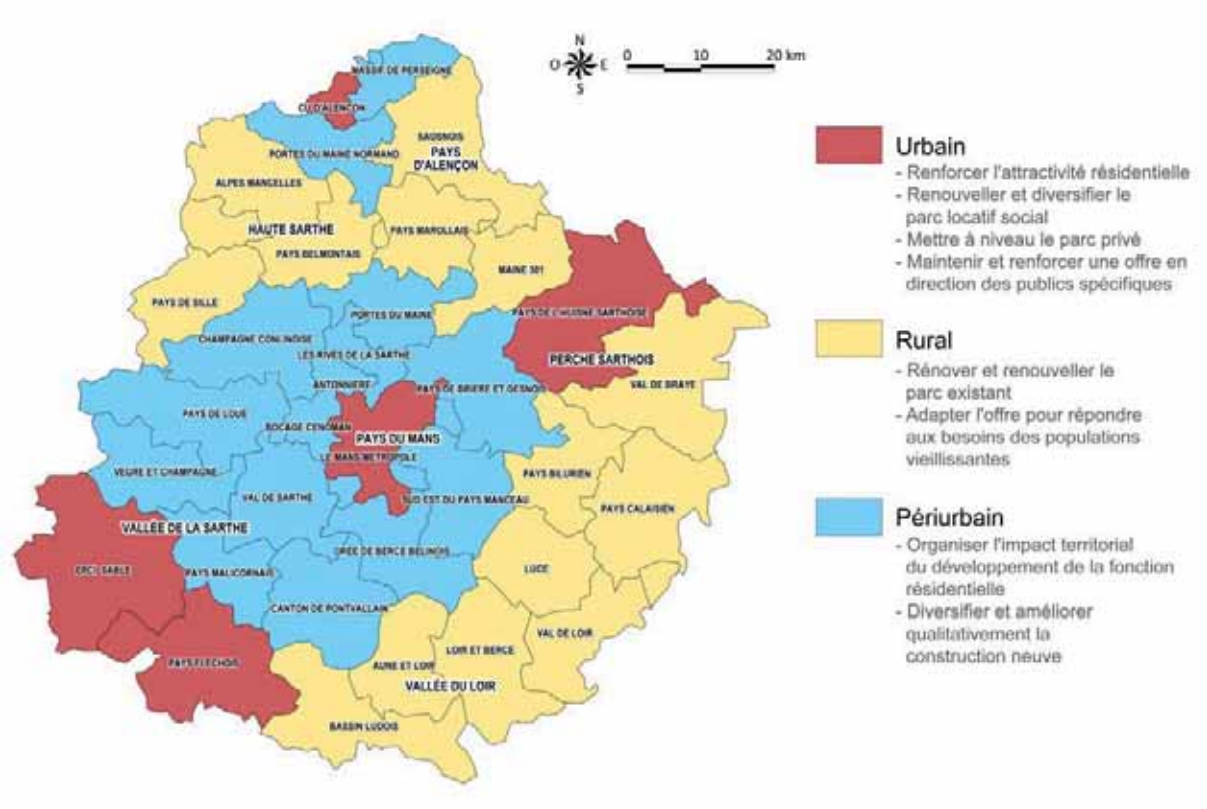
Globalement, une volonté de promouvoir les parcours résidentiels à différentes échelles territoriales

- « au-dedans » de la Sarthe, compte tenu de la réalité des déplacements domicile / travail et de l'armature du territoire, assurer des complémentarités à l'échelle des bassins de vie
- « au dehors » en tenant compte de la place du département dans la région pour l'accueil des populations

Premier niveau: Favoriser des priorités différenciées en fonction des types de territoires (par EPCI)	• Dominante « périurbain ». • Dominante « Rural ». • Dominante « Urbain ».
Deuxième niveau: cibler les appuis publics sur un réseau de « points de maillage » du développement territorial	• Bourgs centres • Périmètre des gares • Périmètre des grandes entreprises et des zones d'activité importantes
Troisième niveau : des principes qualitatifs à l'échelle des projets locaux (échelle des opérations).	• Assurer une diversité minimale (locative et/ou sociale) à l'échelle des opérations

III-2. PREMIER NIVEAU TERRITORIAL : LES EPCI

Le diagnostic a permis d'identifier une dominante d'enjeux par territoire d'EPCI. Le rapprochement de ces dominantes permet d'affecter à chacun des territoires un des trois profils décrits ci-dessous. Cette typologie est spécifique à la définition des orientations du PDH.



Cette typologie par dominante « urbaine », « périurbaine » et « rurale » n'implique pas que chaque EPCI est homogène sous l'angle de l'habitat : chaque EPCI a dans sa composition des communes, voire des secteurs, plus ou moins urbains, périurbains et ruraux. C'est pourquoi ce premier niveau de lecture doit être complété par des approches plus fines au niveau de pôles prioritaires (cf deuxième niveau) et au niveau des opérations (cf troisième niveau).

PREMIER TYPE DE TERRITOIRE : LES EPCI A DOMINANTE « RURALE »

Traits majeurs qui caractérisent ces territoires

Ce sont des territoires qui, globalement, peinent, malgré des progrès entre 1999 et 2006, à rester attractifs. De surcroît, tous connaissent un fort vieillissement de la population. Le diagnostic a montré également la prévalence d'un parc privé ancien dégradé dans lequel on retrouve le triptyque logements vacants, habitat indigne et parc énergivore. Enfin, ce sont dans ces territoires que la concurrence est la plus rude entre l'offre de construction neuve, sous la forme de lotissements par exemple, et l'offre des centres-bourgs (revente et réhabilitation).

Les orientations prioritaires

Pour ces territoires, trois orientations sont à envisager en priorité :

- **Rénover / renouveler le parc existant, en priorité dans les centres anciens**. Cette orientation regroupe trois types d'actions, pouvant être conduites isolément ou menées de front dans le cadre d'un projet de revalorisation plus ambitieux:
    - La lutte contre la vacance et l'habitat indigne ;
    - La généralisation d'opérations-acquisitions et d'amélioration par des organismes HLM à travers des financements de type PLA-I et PLUS ;
    - Le développement d'opérations neuves dans une logique de substitution au parc ancien obsolète (par le remplacement de « 1 » logement reconstruit pour « 1 » logement démoli).
- **Adapter l'offre pour répondre aux besoins des populations vieillissantes**. Cet impératif départemental se pose en effet tout particulièrement pour les territoires ruraux. Il convient donc de mettre l'accent sur deux actions principales :
    - Aide au maintien au domicile (adaptation des logements, en particulier pour les propriétaires occupants).
    - Offrir des alternatives locales pour les personnes non dépendantes. On pense par exemple à la réalisation d'opérations locatives aidées de type « papy loft » ou équivalent.

Les aménagements visant à la requalification de parties de centre bourgs participent à la réalisation des deux objectifs ci-dessus. Ils s'entendent alors comme des opérations associant construction et rénovation avec des préoccupations d'urbanisme et d'architecture. Ces opérations font appel à différents concours à la fois conceptuels et financiers.

- **Tenir compte de l'offre de résidence secondaire**. Les villages de la Sarthe ont des atouts patrimoniaux encore mal connus des habitants des grandes villes voisines (Alençon, le Mans, Angers, Tours, etc.) qui sont des éléments à prendre en considération, notamment dans le cadre de l'élaboration des PLU (PADD), dans une perspective d'attractivité et de développement.

DEUXIEME TYPE DE TERRITOIRE : LES EPCI A DOMINANTE « PERIURBAINE »:

Traits majeurs qui caractérisent ces territoires

Ce sont pour l'essentiel des territoires en forte progression démographique dans lesquels la construction neuve continue de croître à un rythme élevé. L'habitat qui s'y développe correspond quasi exclusivement à de l'habitat individuel en direction des propriétaires occupants, notamment en primo-accession sociale à la propriété, faisant croître la consommation foncière.

Les orientations prioritaires

S'il est vrai que cette dynamique résidentielle a permis un fort développement démographique et économique chez certaines communes éloignées des pôles dynamiques qui, seulement une décennie auparavant, craignaient de se retrouver délaissées, il n'en demeure pas moins qu'elle est également porteuse d'effets néfastes en matière de finances locales, de conflits d'usages de sols, de pérennité des équipements réalisés, d'accessibilité des services des personnes défavorisées et des personnes âgées ou à mobilité réduite.. Dans le cadre du PDH, il ne s'agit pas de limiter, voire d'interdire, le développement résidentiel de ces territoires, qui correspond à de réelles aspirations des ménages, mais bien de maîtriser les effets néfastes induits, à travers les deux orientations proposées :

- **Diversifier et améliorer qualitativement la construction neuve.** Il s'agit ici de promouvoir la diversification des statuts d'occupation par le développement d'une offre locative intégrant notamment une part significative de loyers conventionnés et/ou à prix maîtrisé qu'elle soit en locatif ou en accession sociale à la propriété tout en renforçant des formes d'habitat plus économes du foncier.

- **Organiser l'impact territorial du développement de l'habitat.** Concrètement, un effort particulier doit être fait afin de favoriser la construction neuve autour des « nœuds » de développement retenus (cf. deuxième échelle territoriale), c'est-à-dire dans un lien étroit avec les activités économiques et l'offre de transports.

TROISIEME TYPE DE TERRITOIRE : LES EPCI A DOMINANTE « URBAINE »

Traits majeurs qui caractérisent ces territoires

Ce sont des territoires marqués par un déficit migratoire chronique vis-à-vis des secteurs périurbains, notamment pour la catégorie de population « jeunes actifs / primo-accédants ». Le vieillissement démographique, encore limité, devrait s'accentuer fortement dans les prochaines années. Ces EPCI concentrent également l'offre locative sociale existante, ce qui pose des enjeux d'amélioration / rénovation, enjeux également valables pour le parc privé dégradé qui connaît des problèmes de vacance.

Les orientations prioritaires

Conformément à la logique du PDH, certaines zones dites urbaines étant couvertes par un PLH, il a été vérifié que les orientations proposées respectaient celles inscrites dans les PLH existants Ces orientations constituent des priorités pour les EPCI non encore dotés d'un PLH.

Par définition plus complexe, les territoires urbains font l'objet de quatre orientations complémentaires :

- **Renforcer l'attractivité résidentielle :**
    - vis-à-vis de l'extérieur du département, ce qui conduit à développer des offres spécifiques à destination des étudiants, des cadres et plus généralement des actifs venant sur le territoire ;
    - vis-à-vis des territoires voisins, ce qui invite à proposer des offres pour fidéliser les primo-accédants sur le territoire. On pense en particulier aux dispositifs d'accession sociale à la propriété à travers l'accès à des logements neufs ou existants ou à la vente de patrimoine HLM.
- **Renouveler et diversifier le parc locatif social.** Les bailleurs doivent faire face au vieillissement de leur parc de logements. Le développement de l'offre dans ces territoires doit répondre à une logique de maintien de la part relative de l'offre locative sociale sur ces territoires, ainsi que fournir des opportunités de diversifier les réponses en anticipant sur les besoins des populations vieillissantes.

  Les opérations de rénovation urbaine, dont celles actuellement financées par l'ANRU, doivent être poursuivies. Le développement de l'offre dans ces quartiers doit, pour ceux-ci, répondre à une logique de maintien de population par une diversification des produits.

- **Requalifier le parc privé existant:** l'investissement dans la requalification du parc existant doit servir au développement d'une offre locative privée conventionnée. Par ailleurs, ce parc, qui compose environ 75% des logements en milieu urbain, doit être le principal support des acteurs du PDH pour garantir la réussite des orientations : adaptation au vieillissement, logement des populations les plus défavorisées, maîtrise de l'empreinte écologique. Ce dernier point mérite une attention particulière des partenaires du PDH afin de garantir les objectifs assignés par le Grenelle de l'environnement et éviter de trop fortes disparités de performance énergétique au sein de ce même parc.
- **Maintenir et renforcer les fonctions d'accueil des publics spécifiques.** La question de l'hébergement des populations défavorisées renvoie à la diffusion territoriale de l'offre hors de l'agglomération mancelle, afin de coller au plus près aux besoins actuels et futurs.

III-3. DEUXIEME NIVEAU TERRITORIAL : L'IDENTIFICATION DE « NŒUDS » STRATEGIQUES POUR L'INTERVENTION PUBLIQUE DANS L'HABITAT

Le PDH préconise des interventions publiques en faveur de l'habitat et du logement dans des territoires privilégiés selon une double logique :

- de maillage fin et de cohésion territoriale (d'où un nombre relativement important de nœuds), reflet d'un département s'appuyant sur des bourgs intermédiaires ;
- mais aussi d'optimisation des investissements réalisés à travers la concentration de moyens publics et privés pour obtenir un véritable effet levier.

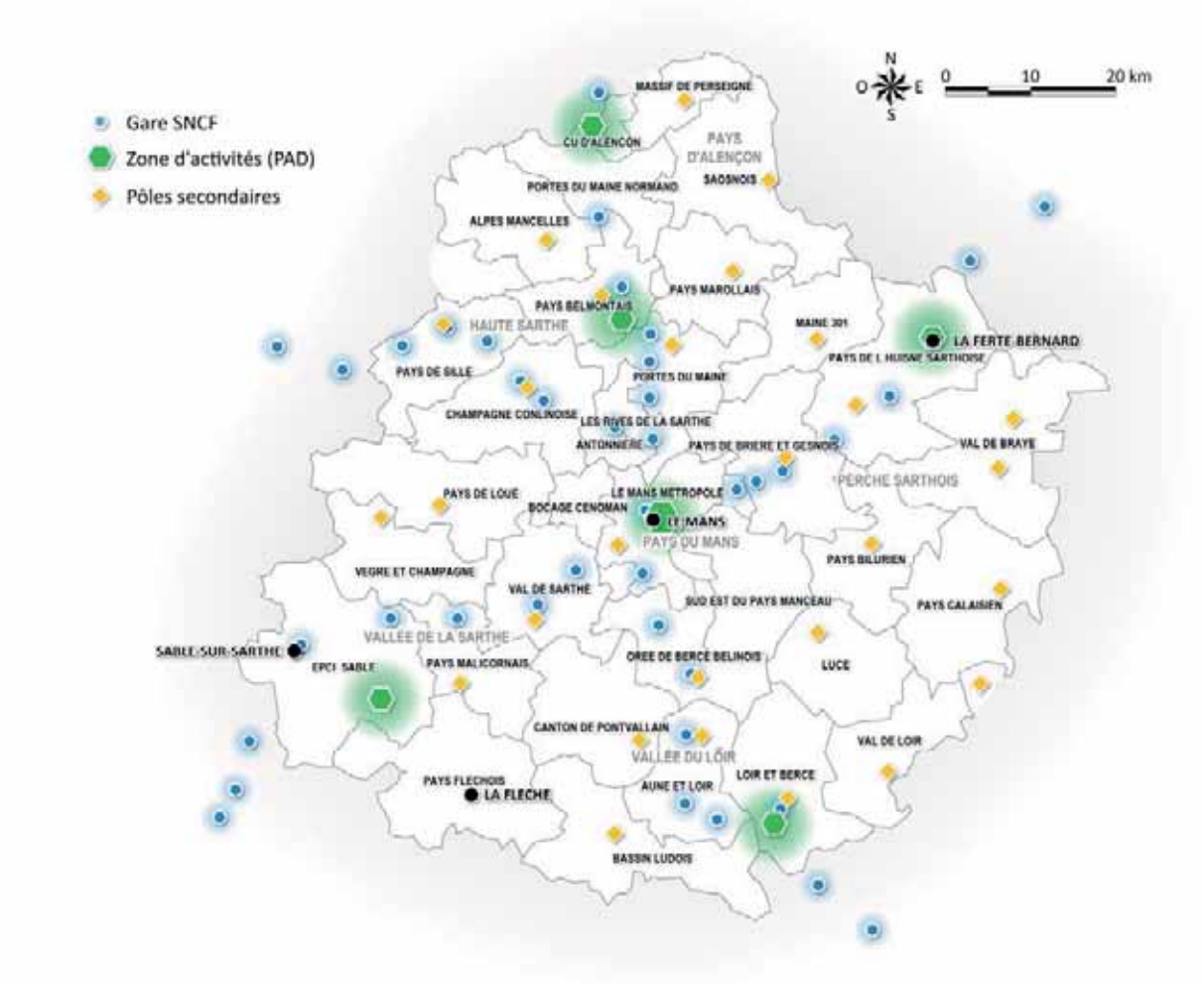
Les « nœuds stratégiques », figurant à titre d'exemple sur la carte ci-dessous, s'appuient sur le réseau des « petites villes » sarthoises qui ont une importance majeure dans l'organisation du territoire à travers l'offre en équipements et en services publics locaux. Cette identification s'approche, sans la calquer, de la liste des chefs lieux de cantons. La représentation correspond à une liste non finalisée de ces noeuds.

En effet, il convient également de mieux hiérarchiser cette maille de base en promouvant de nouvelles localisations à partir des pratiques de mobilités des sarthois et des besoins des salariés. Autrement dit, les priorités renvoient notamment à des territoires, y compris ruraux, qui semblent particulièrement propices au développement de la fonction résidentielle : la proposition de géographie des « nœuds stratégiques » (cf. carte suivante) a été définie à partir de trois principales dimensions complémentaires : réseau de bourgs-centres, la proximité des transports en commun, et l'appui au développement économique et les besoins en logements que ce dernier induit.

Il s'agit bien ici d'une logique d'appui et d'incitation des politiques de l'habitat dans les territoires prioritaires. Le PDH n'est pas coercitif, il n'a pas vocation à interdire aux acteurs locaux (collectivités, autres acteurs…) de réaliser des projets sur les territoires qui se situeraient hors de ces nœuds.

En outre, il conviendra de poursuivre le travail d'identification des nœuds stratégiques au sein du comité de pilotage du PDH.

A titre d'illustration, la carte suivante représente ce que pourrait être le maillage territorial des « nœuds stratégiques » du département :



Au regard des enjeux du Plan Départemental de l'Habitat et des attentes, trois types de territoires sont à privilégier, pouvant parfois se superposer :

- Les **pôles secondaires**, qui correspondent, globalement, à des communes comptant autour de 1 000 logements. Ces lieux doivent être considérés comme prioritaires pour le développement d'opérations ciblées à destination des « seniors » / « jeunes actifs ». Ces opérations doivent se faire en lien avec la proximité des services existants, ou à développer. Il apparaît opportun de coupler le développement de ces offres « ciblées » avec une stratégie de « rénovation » du parc ancien. On peut imaginer trois degrés croissants d'intervention:

- Premier degré, des opérations « classiques » de réhabilitation. Déjà difficile à mettre en œuvre aujourd'hui, cette réhabilitation pourrait concerner un logement voire un bâtiment mobilisant des financements de l'ANAH et/ou des acquisitions-améliorations par des organismes HLM ;
- Deuxième degré, des opérations de démolition-reconstruction ;
- Troisième degré : des opérations d'aménagement et de rénovation.

- Les **abords des gares SNCF et des gares routières.** En accord avec les objectifs du Grenelle de l'Environnement, le PDH doit privilégier ces lieux pour organiser la construction neuve de logements au détriment des lotissements / opérations immobilières moins bien desservis en transport en commun. Pourraient ainsi être soutenues les opérations d'habitat qui se situeront dans un périmètre de 10 minutes de la gare en déplacement doux ou transport en commun.

- **Les secteurs d'habitat à accessibilité proche des zones d'activités importantes en terme d'emplois** (ceux des PAID et/ou portées par d'autres collectivités, en développement et futures). L'ambition du PDH est d'offrir aux nouveaux salariés s'installant sur le territoire, des logements locatifs ou en accession mais aussi des offres de séjour « flexibles » et « temporaires ». Cette démarche peut s'accompagner d'une réflexion sur l'offre de services de ces zones d'activités: crèches, restauration, etc. Le futur choix de localisation devrait être approximativement d'environ 15 minutes de desserte de la zone d'activités (en voiture ou en transports en commun).

  Cette approche pourra être étendue à des situations spécifiques nécessitant un lien entre les problématiques économiques et d'habitat.

III-4. TROISIEME NIVEAU TERRITORIAL : L'INCITATION A LA MISE EN PLACE DE PRINCIPES QUALITATIFS DANS LES OPERATIONS DE CONSTRUCTION NEUVE

Le troisième et dernier niveau territorial se pose directement à une échelle opérationnelle. Le PDH ne s'interdit pas de prescrire des objectifs susceptibles de mobiliser les acteurs autour d'orientations prioritaires. Ces principes concernent les opérations de construction neuve d'une taille minimale (avec un seuil de 15 à 20 logements), qu'il s'agisse de programmes immobiliers, de lotissements de maisons individuelles, de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation. Par définition, le Plan Départemental de l'Habitat ne peut pas avoir un rôle coercitif sur la quantification de ces principes : les ordres de grandeur évoqués par la suite ont donc vocation à être intégrés et déclinés dans les documents d'urbanisme locaux opposables (SCoT, PLH, PLU).

Pour chaque opération, le PDH préconise les principes suivants :

- En matière d'offre locative, chaque opération doit comporter **au moins 30% de logements locatifs** (sociaux et/ou privés).

- En matière d'offre sociale, chaque opération doit viser **au moins 30% d'offre sociale appuyée par les collectivités locales** (locatif social et/ou accession sociale à la propriété).

- En matière de maîtrise de la ressource foncière, **au moins 50% des logements réalisés dans l'opération doivent mobiliser moins de 500 m² de terrain**. Autrement dit, il s'agirait de passer pour la moitié de la production à une densité d'au moins 20 logements / ha (contre 10 logements / ha en moyenne sur les dernières années).

Bien évidemment, ces différents principes sont étroitement liés : ainsi, l'intégration d'une proportion de foncier de moins de 500 m²/logement constitue une possibilité de proposer une offre de foncier moins chère, et donc favorise la réalisation de logements financièrement accessibles.

D'autres modalités de fixation de ces principes sont envisageables : par exemple sur le foncier, il est possible de raisonner en « tendanciel », c'est-à-dire en mesurant la réduction de la consommation foncière moyenne par logement produit par rapport à la période passée.

Concernant les interventions sur le parc existant (mise en œuvre d'OPAH, renouvellement de centre ancien, programme de réhabilitation du parc locatif social ; etc…), la définition de principes aussi précis et valables pour l'ensemble du département est apparue peu opérationnelle. En revanche, il sera nécessaire de suivre l'importance accordée dans ces opérations à l'amélioration de la performance énergétique et à l'adaptation du vieillissement de la population (cf. dispositif d'observation).

DISPOSITIFS D'OBSERVATION ET D'APPUI A LA MISE EN ŒUVRE DU PDH

INTRODUCTION

Au regard des orientations retenues, privilégiant les approches qualitatives, la mise en œuvre du Plan Départemental de l'Habitat ne peut pas se concevoir comme un « super PLH » de niveau départemental se déployant en objectifs quantifiés EPCI par EPCI.

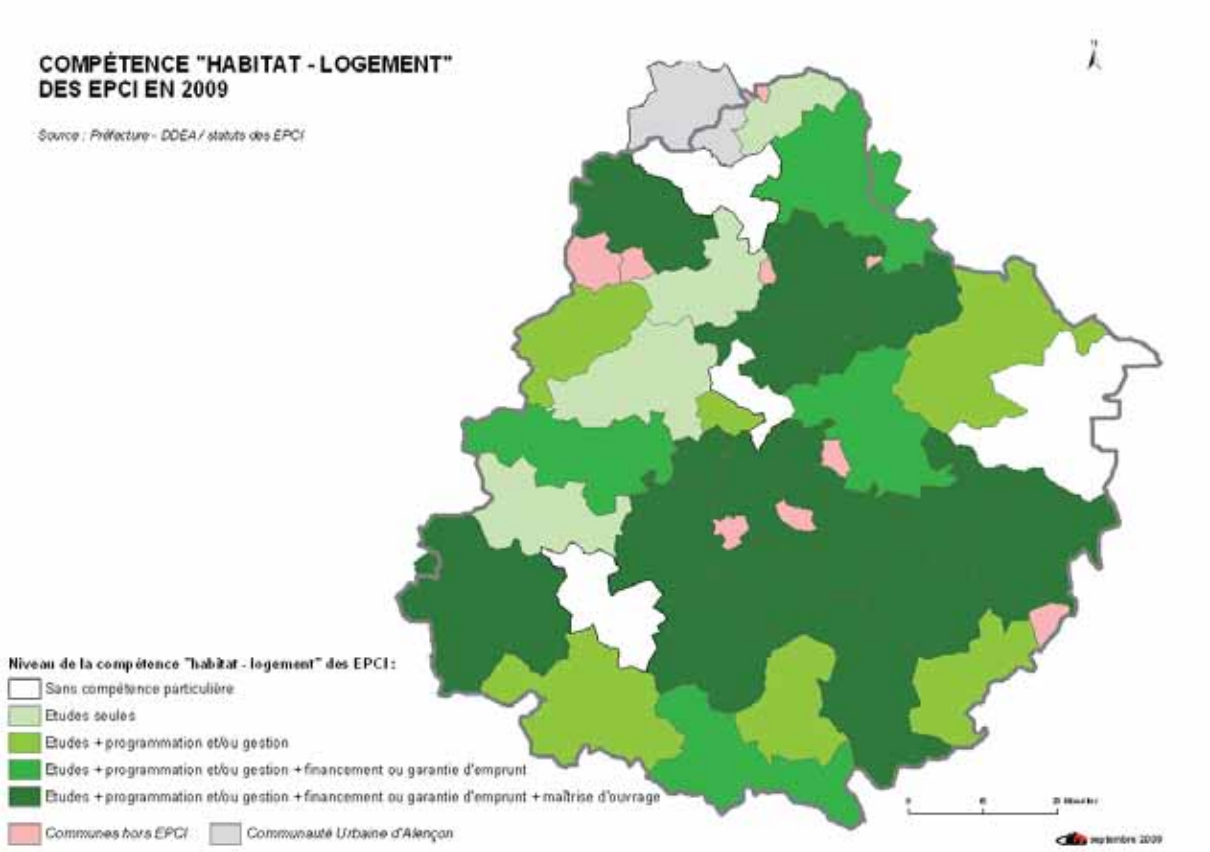
Dans un contexte d'incertitude institutionnelle et budgétaire, le Plan Départemental de la Sarthe peut être l'occasion de renouveler les modalités d'intervention des partenaires, en recherchant les effets démultiplicateurs des interventions auprès des collectivités (communes, EPCI) et des grands opérateurs privés ou publics du territoire par des compétences renforcées en matière d'habitat.

La mise en œuvre des orientations du PDH invitent là aussi à l'innovation : clairement, il s'agit moins de jouer un rôle systématique de « guichet » auprès des collectivités locales, voire de viser une contractualisation systématique, que de mobiliser de nouveaux outils, tels que les appels à projets, qui semblent aujourd'hui plus à même de répondre au niveau d'ambition de ces orientations.

I- DEVELOPPER LA GOUVERNANCE « HABITAT » DES TERRITOIRES

L'affirmation de principes forts pour les politiques de l'habitat pose immédiatement la question de leur mise en œuvre à l'échelle locale. Or, la première difficulté aujourd'hui repose sur la prise de compétence et surtout l'exercice de cette compétence « Habitat » dans les intercommunalités.

Pour ce faire, le PDH doit commencer par susciter la prise de compétence **« habitat »** et son exercice effectif par chaque EPCI.



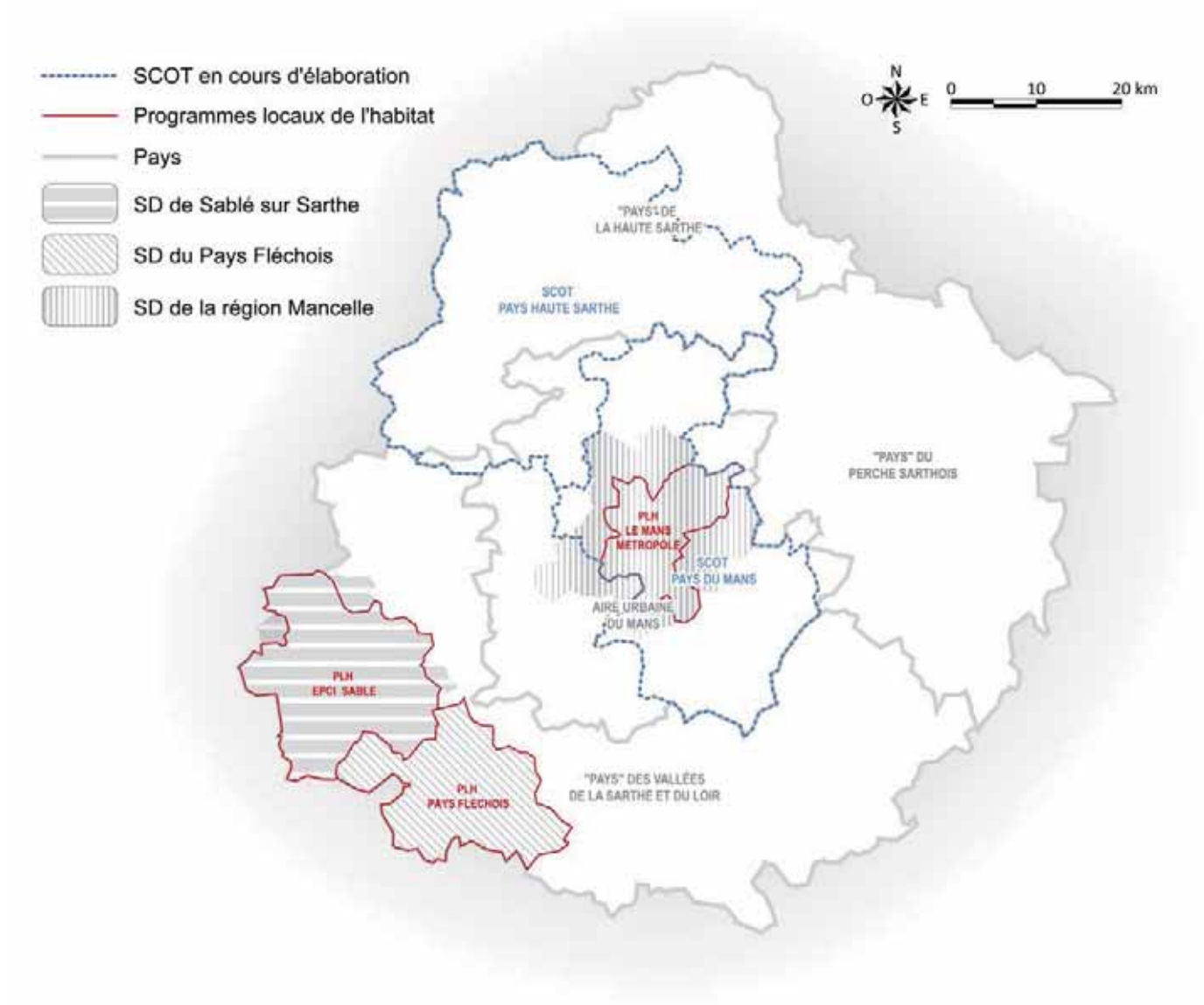
Plus efficace encore, l'inscription des principes du Plan Départemental de l'Habitat dans de nouveaux PLH faciliterait sa mise en œuvre, y compris dans les EPCI qui n'y sont pas tenus réglementairement.

En effet, contrairement aux PLH, le Plan Départemental de l'Habitat ne comporte pas de programme d'actions. C'est donc bien aux EPCI et aux communes de définir la programmation, puis les actions opérationnelles, qu'ils souhaitent mettre en œuvre en matière d'habitat. Le PLH constitue le dispositif privilégié pour élaborer, puis porter, ces actions au niveau local.

Par ailleurs, cette appropriation locale peut se mener à l'échelle plus large des Pays. L'idée consiste à associer éventuellement plusieurs EPCI à la réalisation d'une « étude pré-PLH », en particulier dans les territoires ruraux où l'analyse des mécanismes des marchés de l'habitat ne peut se construire qu'à une échelle supracommunautaire. Même si légalement, le PLH relève bien de la compétence communautaire, la mutualisation des démarches peut aussi permettre la mise en commun de moyens d'études (diagnostic, orientations partagées), puis de mise en œuvre et d'évaluation.

Enfin, la prise en compte et l'adaptation des principes qualitatifs du Plan Départemental de l'Habitat quant aux projets « habitat », et notamment pour la construction neuve, passent aussi par leur inscription dans les documents d'urbanisme : les SCoT (voir la carte ci-dessous) mais aussi à une échelle plus fine, les PLU. C'est notamment à travers ces documents opposables que peuvent être

adaptés et transcrits des objectifs en matière de densité, de mixité des formes d'habitat, ou de proportion minimale de logement social à respecter.



II- LE DISPOSITIF D'OBSERVATION ET D'ANIMATION DU PDH

Le dispositif d'observation proposé par la suite correspond au schéma idéal à construire progressivement par les partenaires du PDH.

II.1 DISPOSER DES ELEMENTS DE SUIVI ET D'EVALUATION DU PDH : LES INDICATEURS STATISTIQUES A MOBILISER.

L'élaboration du diagnostic et des orientations du PDH s'est appuyée sur la mobilisation de différentes données statistiques, déjà intégrées dans l'Observatoire de l'Habitat ou reposant sur d'autres sources de données.

II.1.1 MISE A JOUR DU DIAGNOSTIC

Les tableaux consultables en annexes rassemblent une proposition d'indicateurs-clefs à actualiser permettant d'assurer une **actualisation régulière du diagnostic réalisé, permettant ainsi de tenir compte de l'évolution du contexte du marché local, de la situation socio-démographique…**

Une grande majorité des sources et données à mobiliser pour le diagnostic alimentent déjà régulièrement l'Observatoire départemental de l'habitat. Les principaux compléments à apporter concernent des problématiques émergentes, sur lequel le PDH met fortement l'accent :

- Suivi du marché immobilier.
- Consommation foncière.
- Evolution du contexte de l'emploi et des mobilités alternantes (lien emploi / habitat).
- Parc HLM : besoins de réhabilitations et d'amélioration de la performance énergétique.

II.1.2 LE SUIVI DES AMBITIONS QUALITATIVES INSCRITES DANS LE PDH

Les impératifs qualitatifs inscrits dans le PDH peuvent trouver des déclinaisons dans un certain nombre d'indicateurs quantitatifs, rassemblés dans les tableaux suivants.

Impératifs	indicateurs-clefs	Sources
Réponses au vieillissement de la population	Volume de production locative à destination des personnes âgées (locatif social "papy loft"; EHPAD; PLS…)	**Financements "aides à la pierre" CG+CUM; enquêtes organismes HLM**
	Volume de réhabilitations dans le parc locatif social bénéficiant à des locataires personnes âgées	**enquêtes organismes HLM**
	Volume de logements réhabilités occupants plus de 60 ans (propriétaires, locataires)	**Financements "aides à la pierre" ANAH**
	Volume de logements réhabilités avec adaptations spécifiques à la mobilité réduite	**Financements "aides à la pierre" ANAH**
Maitrise de l'empreinte écologique	Niveau de performance énergétique des constructions neuves locatif social	**Financements "aides à la pierre"**
	Niveau de performance énergétique des constructions neuves privées, globales	**Enquête promoteurs privés; consolidation des certifications CERQAL**
	Logements améliorés dans le parc privé existant: amélioration de la performance énergétique, rendement (investissement/ gain énergétique).	**Financements "aides à la pierre" ANAH (comparaison DPE initial et final); résultat PIG précarité énergétique**
	Logements réhabilités dans le parc locatif social existant: amélioration de la performance énergétique, rendement (investissement / gain énergétique).	**Demande de financement des organismes HLM; enquête auprès des organismes HLM.**
	Indicateur de la progression dans la construction neuve de la proportion d'habitat collectif / individuel groupé (par rapport à la moyenne 2000/2008)	**Sitadel**
	Evolution de la consommation foncière moyenne de la construction neuve (m² de terrain / logement construit).	**Sitadel**
Prise en compte des besoins des populations défavorisées (articulation avec le PDALPD)	Evolution réalisation de nombre de places maisons-relais	**DDASS**
	Evolution réalisation nombre de places CHRS	**DDASS**
	Evolution réalisation nombre de places ALT	**DDASS**
	Evolution réalisation nombre de places hébergement d'urgence	**DDASS**

II.2 LES CRITERES D'APPRECIATION DU RESPECT DE LA DECLINAISON TERRITORIALE DES ORIENTATIONS

II.2.1 PREMIER NIVEAU : LES EPCI PAR TYPES DE TERRITOIRE (URBAINS, PERIURBAINS, RURAUX).

Des critères adaptés sont proposés pour chaque type de territoire, correspondant aux orientations que le PDH privilégie. Le choix des critères découle directement du parti retenu quant à la conception du PDH, et notamment à l'échelle territoriale des EPCI : dans la mesure où le PDH ne fixe pas d'objectifs quantitatifs prescriptifs, il ne peut évidemment s'agir de vérifier si ces objectifs sont ou non atteints. En revanche, il s'agit de vérifier si les orientations spécifiques définies dans une logique incitative sont ou non respectées, notamment relativement à la moyenne départementale et/ou par rapport à la période récente.

Au-delà d'éléments d'appréciation qualitative, que pourront notamment faire ressortir des réunions partenariales à inscrire dans un dispositif d'animation, des critères quantifiables peuvent également être mis en œuvre, comme le proposent les tableaux suivants. Cette dimension quantitative peut porter :

- sur le volume de production (l'orientation se traduit-elle dans le volume de logements construits, réhabilités… ?)
- et sur la mobilisation des appuis financiers publics (l'orientation se traduit-elle par une concentration, sur chaque territoire, des moyens financiers disponibles sur les orientations prioritaires ?). Cette analyse de l'affectation des moyens financiers concernera les moyens propres du Conseil Général, ceux concernés par la délégation des aides à la pierre, et pourra être étendu à d'autres financeurs (en particulier les EPCI).

Pour les EPCI « ruraux » (globalement et pour chacun) :

	Mobilisation des moyens financiers (CG, délégation aides à la pierre, éventuellement EPCI)			**Réalisations**			
	Appui financier mobilisé	% des moyens financiers mobilisés	Positionnement / moyenne départementale	Nombre de logements concernés	Ratio/1000 habitants	Positionnement / ratio départementale	Positionnement / ratio période précédente (2006/2010)
Réponse au vieillissement							
Adaptation des logements pour les personnes âgées (parc privé existant)							
Adaptation des logements pour les personnes âgées (parc HLM existant)							
Production offre locative sociale à destination des personnes âgées							
Rénovation / diversification "habitat ancien privé"							
Lutte contre la vacance							
Lutte habitat indigne							
Acquisition-amélioration par des organismes HLM							
Démolition-reconstruction							
Développement des résidences secondaires							

Pour les EPCI « péri-urbains » (globalement et pour chacun) :

	Mobilisation des moyens financiers (CG, délégation aides à la pierre, éventuellement EPCI)			Réalisations				
	Appui financier mobilisé	% des moyens financiers mobilisés	Positionnement / moyenne départementale	Nombre de logements concernés	Ratio/1000 habitants	Positionnement / ratio départemental	Positionnement / ratio période précédente (2006/2010)	% dans la construction neuve produite
Développement de la place relative de l'offre locative dans la construction neuve								
Production locative sociale (PLUS, PLA-I…)								
Production locative libre (Scellier, autre…)								
Développement de l'accession sociale dans le neuf économe en foncier								
Production en PSLA								
Bénéficiaires du PTZ dans le neuf								
Bénéficiaires du Pass Foncier								
Surface moyenne de terrain/logement (opérations financées en PSLA, PTZ, Pass Foncier…)								

Pour les EPCI « urbains » (globalement et pour chacun) :

	Mobilisation des moyens financiers (CG, délégation aides à la pierre, éventuellement EPCI)			Réalisations			
	Appui financier mobilisé	% des moyens financiers mobilisés	Positionnement / moyenne départementale	Nombre de logements concernés	Ratio/1000 habitants	Positionnement / ratio départementale	Positionnement / ratio période précédente (2006/2010)
Renforcement de l'attractivité résidentielle "externe"							
Production d'offres spécifiques logement/hébergement à destination actifs (cadres, salariés mission courte), étudiants							
Renforcement de l'attractivité résidentielle (fidélisation des primo-accédants)							
Production en PSLA							
Bénéficiaires du PTZ dans le neuf et l'ancien							
Bénéficiaires du Pass Foncier							
Vente de patrimoine HLM pour de l'accession sociale à la propriété							
Renouvellement et diversification du parc existant : privé							
Lutte vacance							
Conventionnement locatif dans le parc privé							
Renouvellement et diversification du parc existant : social							
Rénovation, démolition-reconstruction (dans le cadre ANRU et hors)							
Adaptation au vieillissement dans le parc existant							
Production offre locative sociale à destination des personnes âgées							
Maintien et renforcement des structures d'hébergement spécifiques							
Production d'offres d'hébergement (maisons-relais, résidences sociales)							

II.2.2 DEUXIEME NIVEAU: LA PLACE PRIORITAIRE DES « NŒUDS » STRATEGIQUES

Les orientations du PDH préconisent de s'appuyer sur des nœuds stratégiques maillant le département, ayant vocation à concentrer les interventions publiques dans le domaine de l'habitat. En termes de critères d'appréciation, il s'agit donc de mesurer l'importance relative dans la mobilisation des moyens financiers et les réalisations de ces différents « nœuds » par rapport à leur territoire de référence (localement : le ou les « nœuds » de chaque EPCI ; globalement : l'ensemble des « nœuds » par rapport à l'ensemble du territoire départemental).

Importance relative des interventions ciblées dans les "points d'appui"	**Nombre de logements concernés**	**% du total du territoire**	**Moyens financiers mobilisés**	**% du total du territoire**
Production offre locative sociale à destination des personnes âgées				
Lutte contre la vacance dans le parc privé				
Acquisition-amélioration par des organismes HLM				
Démolition-reconstruction				
Construction neuve dans le tissu urbain existant				

Importance relative des interventions ciblées dans les périmètres "gares"	**Nombre de logements concernés**	**% du total du territoire**	**Moyens financiers mobilisés**	**% du total du territoire**
Construction neuve globale				
Construction neuve ciblée (locatif social, accession sociale…)				

Importance relative des interventions ciblées en lien avec les zones d'activités économiques	**Nombre de logements concernés**	**% du total du territoire**	**Moyens financiers mobilisés**	**% du total du territoire**
Production d'offres spécifiques logement/hébergement à destination actifs (cadres, salariés mission courte)				

II.2.3 TROISIEME NIVEAU : LE RESPECT DE PRINCIPES DE PROGRAMMATION DANS LES OPERATIONS DE CONSTRUCTION NEUVE

Le troisième niveau territorial touche à l'échelle opérationnelle des opérations de construction neuve, qu'il s'agisse, selon les spécificités des territoires, d'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation dans une commune, d'opérations d'ensemble (lotissement, ZAC…) ou d'opérations immobilières de promotion.

Les critères d'appréciation correspondent directement aux principes de diversité de l'offre et de maîtrise de la consommation foncière proposés dans les orientations.

	%	Positionnement / objectif minimal
Diversité des offres proposées		
% d'offre locative		
% d'offre sociale appuyée par la collectivité (locatif social, accession à la propriété)		
Maîtrise de la ressource foncière		
% de logements réalisés consommant moins de 500 m² de terrain (collectif ou individuel)		

Le renseignement de ce type de données devrait se faire en étroite concertation avec l'appui des communes et EPCI.

II.3 LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DU DISPOSITIF D'OBSERVATION

II.3.1 MOBILISER DE NOUVELLES SOURCES D'INFORMATION ET DE DONNEES

Le renseignement des critères proposés pourra s'appuyer en grande partie sur les données déjà disponibles au sein de l'Observatoire de l'Habitat départemental et/ou sur les données correspondant au suivi des objectifs de la convention de délégation des aides à la pierre.

Cependant, afin de disposer de l'ensemble des éléments requis, de nouvelles sources d'information devraient être mobilisées, avec des degrés de difficulté d'accès et d'actualisation variés.

- Certaines informations correspondent à l'exploitation de sources statistiques existantes et formalisées : c'est notamment le cas des données DADS, sur les salariés privés, PERVAL… Sont en jeu ici essentiellement des questions de coûts d'accès aux données.
- D'autres reposent sur l'actualisation d'enquêtes déjà conduites auprès d'acteurs de l'habitat ; on pense notamment aux enquêtes réalisées au niveau local (occupation du parc social, enquête attributions de logements HLM,…) et régional auprès des organismes HLM sur les besoins de réhabilitation du patrimoine et sur l'estimation de la performance énergétique. Il s'agit ici de définir des modalités d'actualisation régulière de ces résultats, pouvant s'appuyer sur des démarches de niveau régional ou passant par un dispositif départemental « ad hoc », pouvant être précisées par exemple dans un dispositif comme les futures Conventions d'Utilité Sociale.

- Enfin, le suivi de certains critères d'appréciation nécessiterait de mettre en place un suivi spécifique avec différents partenaires du PDH. Ceci concerne différents champs : le suivi de l'investissement locatif dans les offres neuves privées ; la connaissance de la performance énergétique du parc privé, à travers par exemple la démultiplication et la consolidation de la démarche conduite par Citya ; le suivi des « Pass Foncier » accordés par le 1% logement, etc… Rassembler ces différentes informations implique de définir de manière conventionnelle avec chaque partenaire des modalités d'alimentation et de diffusion de ces informations.

II.3.2 LE POSITIONNEMENT DU DISPOSITIF DE SUIVI DU PDH PAR RAPPORT A L'OBSERVATOIRE EXISTANT DE L'HABITAT

Par définition, le PDH doit être un outil de pilotage et d'appui accessible à l'ensemble des acteurs publics intervenant sur la politique de l'habitat. Au regard de l'existence de l'Observatoire départemental de l'Habitat porté depuis plusieurs années par le Conseil Général, en lien avec plusieurs partenaires, le suivi du PDH doit être intégré au sein de cet Observatoire.

II.4 QUEL DISPOSITIF DE PILOTAGE, D'ANIMATION PARTENARIALE ET DE DIFFUSION DES RESULTATS?

Le dispositif d'animation pourrait s'appuyer largement sur celui mis en œuvre pour l'élaboration du document, en visant à proposer des lieux de restitution et d'échanges réguliers avec les partenaires au niveau départemental et local.

Le schéma ci-dessus présente une organisation possible des différentes instances de pilotage et animation du PDH, avec comme principe de base une mobilisation annuelle sur la base des résultats du dispositif d'observation.

ANNEXES

ANNEXE I- TABLEAU DE MISE A JOUR DES INDICATEURS DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Thèmes	indicateurs-clefs	Sources	périodicité d'actualisation des données	Echelles géographiques minimales	Déjà disponible dans l'Observatoire départemental
Evolutions socio-démographiques	Evolution du taux de croissance population globale	**Insee**	Annuelle	*Communale*	
	Evolution du taux de croissance lié au solde migratoire	**Insee**	Annuelle	*Communale*	
	Evolution du taux de croissance du nombre de ménages	**Insee**	Annuelle	*Communale*	
	Evolution du revenu net imposable moyen par foyer fiscal	**DGI**	Annuelle	*Communale*	
	Evolution de la proportion de ménages de 60 ans et plus (en dissociant 60/74 asn et 75 ans et plus)	**Insee**	Annuelle	*Communale*	
	Evolution du nombre de ménages de 60 ans et plus ((en dissociant 60/74 asn et 75 ans et plus)	**Insee**	Annuelle	*Communale*	
	Evolution des dossiers aidés FSL	**Conseil Général**	Annuelle	*Communale*	
	Evolution de la part des dossiers FSL "accès"	**Conseil Général**	Annuelle	*Communale*	
	Evolution de la part des dossiers FSL "maintien"	**Conseil Général**	Annuelle	*Communale*	
Demande locative sociale	Evolution du nombre total de demandes en cours	**CREHA (observatoire régional)**	Annuelle	*EPCI*	
	Evolution de la proportion de demandeurs de 60 ans et plus (dissociant 60/74 ans et 75 ans et plus) parmi les demandes en cours	**CREHA (observatoire régional)**	Annuelle	*EPCI*	
	Evolution de l'indicateur de pression locative (nombre de demandeurs en attente / nombre de demandeurs satisfaits sur l'année)	**CREHA (observatoire régional)**	Annuelle	*EPCI*	
	Evolution de l'indicateur de pression locative, en dissociant demandes de mutations / demandes externes	**CREHA (observatoire régional)**	Annuelle	*EPCI*	
	Evolution de la proportion de demandeurs avec des revenus inférieurs à 40% plafonds PLUS	**CREHA (observatoire régional)**	Annuelle	*EPCI*	
	Evolution de la proportion de demandeurs externes propriétaires de leur logement	**CREHA (observatoire régional)**	Annuelle	*EPCI*	
	Evolution du nombre et la proportion de demandes externes dépassant un délai de 12 mois	**CREHA (observatoire régional)**	Annuelle	*EPCI*	
Contexte du marché immobilier	Evolution des prix de transactions dans l'ancien (collectif, individuel)	**Données notariales PERVAL**	Annuel	*Département*	***NON***
	Evolution du niveau des loyers privés	**CLAMEUR**	Annuel	*Département*	***NON***
	Evolution du taux de mobilité dans le parc locatif social	**EPLS**	Annuel	*EPCI*	***NON***
	Evolution du taux de vacance global	**FILOCOM**	Tous les deux ans	*EPCI*	
	Evolution du taux de vacance dans le parc locatif social	**EPLS**	Annuel	*EPCI*	
Contexte emploi, mobilités alternantes	Evolution du taux d'emploi privé (nombre d'emplois / nombre de salariés domiciliés sur le territoire)	**DADS**	Annuel	*EPCI*	***NON***
	Mobilités alternantes: évolution des lieux de résidence des salariés travaillant dans les aires urbaines	**DADS (éventuellement INSEE)**	Annuel	*Communes*	***NON***

Thèmes	indicateurs-clefs	Sources	périodicité d'actualisation des données	Echelles géographiques minimales	Déjà disponible dans l'Observatoire départemental
Construction neuve et consommation foncière	Evolution du nombre de logements commencés	**Sitadel**	Annuelle	*Commune*	
	Evolution du taux de construction neuve (nombre de logements commencés / nombre de logements)	**Sitadel / INSEE**	Annuelle	*EPCI*	
	Répartition des logements commencés par formes d'habitat (collectif/ individuel groupé / individuel diffus)	**Sitadel**	Annuelle	*EPCI*	
	Répartition des logements commencés par maîtres d'ouvrage (bailleurs sociaux, promoteurs privés, particuliers)	**Sitadel**	Annuelle	*EPCI*	
	Evolution de la consommation foncière moyenne de la construction neuve (m²/ logement construit; nombre logts/ ha).	**Sitadel**	Annuel	*EPCI*	***NON***
	Evolution de la consommation foncière totale de la construction neuve	**Sitadel**	Annuel	*EPCI*	***NON***
Accession sociale à la propriété	Evolution du nombre global de PTZ distribués	**SGFGAS.**	Annuel	*EPCI*	
	Evolution du nombre de PTZ distribués pour un achat dans le neuf (en distinguant achat auprès d'un promoteur / construction d'un logement individuel)	**SGFGAS.**	Annuel	*EPCI*	
	Evolution de la proportion de PTZ pour un achat dans le neuf	**SGFGAS.**	Annuel	*EPCI*	
	Evolution de la proportion de PTZ pour un logement individuel / collectif	**SGFGAS.**	Annuel	*EPCI*	
	Evolution de la proportion des PTZ accordés aux ménages avec revenus inférieurs 16 000 euros	**SGFGAS.**	Annuel	*EPCI*	
	Evolution de la proportion des PTZ accordés correspondant à de la vente HLM	**SGFGAS.**	Annuel	*EPCI*	
Evolutions qualitatives du parc de logements	Evolution du poids relatif des différents parcs (accession / locatif privé / locatif social) dans le logement des ménages avec revenus inférieurs 60% plafonds HLM	**FILOCOM**	Tous les 2 ans	*EPCI*	
	Evolution du poids relatif des ménages avec revenus inférieurs à 60% plafonds HLM au sein des différents parcs (accession / locatif privé / locatif social)	**FILOCOM**	Tous les 2 ans	*EPCI*	
	Evolution du volume et taux du parc privé potentiellement indigne	**FILOCOM**	Tous les 2 ans	*EPCI*	
	Evolution du nombre de logements locatifs sociaux restant à réhabiliter	**Enquête organismes HLM**	?	*EPCI*	***NON***
	Evolution de la performance énergétique du parc HLM	**Enquête organismes HLM**	?	*EPCI*	***NON***
Offres spécifiques	Evolution du nombre de places en établissements d'accueil (structures spécifiques pour personnes âgées)	**Recensement schéma des personnes âgées**	Tous les 5 ans	EPCI	
	Taux de couverture: nombre de places rapportés au nombre de personnes âgées	**Recensement des places / INSEE**	Tous les 5 ans		
	Evolution du nombre de places d'hébergement (CHRS, ALT, autres…)	**DDASS de la Sarthe**	Annuelle	*EPCI*	

ANNEXE II- PLUSIEURS PISTES INNOVANTES D'OPERATIONNALISATION DU PDH

Outre la gouvernance habitat locale et le dispositif d'observation et d'animation, plusieurs autres modalités d'appui à la mise en œuvre sont envisageables. Trois pistes sont ici proposées à titre d'illustration.

II.1 LA « CONTRACTUALISATION » AVEC LES EPCI

La contractualisation des politiques de l'habitat est pratiquée par certains départements depuis le milieu des années 1990. Elle permettrait de définir des objectifs précis pour chaque EPCI déclinant ainsi quantitativement les orientations du PDH. Cet outil favorise également la mutualisation des moyens du Conseil Général, des l'EPCI et ceux issus de la délégation des aides à la pierre.

L'intérêt de la démarche de contractualisation est double:

- Elle contribue à la responsabilisation des acteurs locaux et la mise en place de compétences opérationnelles en faveur de l'habitat en sein des EPCI : ces démarches génèrent une réflexion globale qui mobilisent élus et opérateurs locaux.

- Elle incite à la réalisation de PLH et de projets de territoires locaux qui peuvent avoir un effet levier sur la réalisation de travaux de construction neuve et d'amélioration du parc privé existant.

Cependant, les expériences d'autres territoires illustrent aussi les limites de la « contractualisation » :

- L'élaboration, puis le suivi, de ces contrats mobilisent une ingénierie extrêmement lourde, et conduisent souvent à traiter de manière « monolithique » les différents territoires. La trame de lecture commune rend plus difficile l'intégration de projets locaux innovants.
- Le risque est grand pour le département d'aboutir à une dispersion des financements, effet inverse à celui recherché dans un contexte d'incertitude institutionnelle et financière des collectivités.
- Enfin, cette voie ne correspond pas tout à fait à la logique retenue dans ce Plan Départemental de l'Habitat, qui n'a pas souhaité donner des objectifs quantifiés pour chaque EPCI.

II.2 LE LANCEMENT D'UN APPEL A PROJET POUR SOUTENIR DES PROJETS LOCAUX EMBLEMATIQUES POUR LE PDH

L'approche par « appel à projets » sous l'égide du PDH peut constituer une alternative à la contractualisation. Au regard des orientations du PDH, ces appels à projet pourraient couvrir deux champs en particulier :

- la revitalisation des centres bourgs : il s'agit d'un enjeu prégnant sur le département notamment pour les territoires.
- des opérations de construction neuve exemplaires : ces opérations s'effectueraient en priorité autour des nœuds stratégiques

L'intérêt de ce dispositif est de susciter le montage de dossiers locaux et d'encourager les groupements partenariaux entre collectivités (EPCI, communes…), opérateurs (aménageur, organisme HLM, promoteur privé…), architectes et paysagistes… A la différence du contrat, l'appel à projet permet également de concentrer des moyens spécifiques dans des projets innovants. De plus, il s'agit d'une approche déjà pratiquée par le Conseil Général, notamment pour inciter à la réalisation d'offres dans les territoires locaux pour les personnes handicapées et la promotion d'opérations de développement durable.

La sélection de ces dossiers pourrait s'étaler sur les 6 ans de la mise en œuvre du Plan Départemental de l'Habitat, à un rythme de sélection de 1 à 2 projets par an, en fonction des ambitions des projets retenus et des moyens financiers mobilisables.

A titre d'exemple, le Conseil Général de la Gironde propose un appel à projets visant la réalisation de trois opérations expérimentales de deux à six logements en maisons à basse consommation d'énergie et à faibles charges locatives. Inscrite dans les orientations de l'Agenda 21 du Département, cette expérimentation répond à certaines exigences relatives au confort et à la consommation d'énergie des logements, mais également à des critères additionnels (insertion urbaine, qualité environnementale, qualité économique, démarche « maîtrise de la demande d'énergie »…).

II.3 L'IMPLICATION DES ACTEURS ECONOMIQUES DANS LES POLITIQUES DE L'HABITAT

Le lien de l'habitat avec le développement économique futur du département tient une place importante dans les orientations du PDH. Au regard de ceci, il semble essentiel de renforcer l'implication des acteurs du monde économique dans la réflexion sur l'habitat. On peut envisager trois degrés de mobilisation possibles:

- L'association des acteurs du milieu économique à l'observation de l'habitat, et notamment l'évolution des besoins quantitatifs et qualitatifs en logements des entreprises et leurs salariés : cette action pourrait passer par exemple par une enquête régulière auprès des entreprises et administrations sur cette question. Il s'agit en particulier de sensibiliser les acteurs de l'habitat à l'évolution des besoins en logement des salariés.

- Un rôle d'interpellation du monde économique auprès des élus locaux sur la nécessité de mieux prendre en compte les besoins en logements comme facteur essentiel, voire condition nécessaire, pour assurer le développement économique et l'emploi local.

- L'aide au montage de projets de logement et d'hébergement en lien direct avec le développement économique (notamment des résidences dédiées à l'accueil de courte durée de salariés) : les entreprises, à travers par exemple le 1% logement, pourraient davantage s'investir dans certains programmes soit en amont au moment de la conception du projet, soit en prenant en charge une partie du financement, soit en assurant directement la gestion des logements et des équipements annexes.

Certains départements comme la Haute Savoie mènent une évaluation régulière des besoins en logements en partenariat avec le collecteur local du 1% logement. Cette évaluation permet véritablement d'associer les acteurs locaux sur les besoins en logements et sert d'appui à la programmation de l'offre de logements. Cette évaluation reprend donc les objectifs de l'observatoire départemental de l'habitat de la Sarthe en y intégrant une dimension supplémentaire : celle de la prise en compte des besoins des entreprises dans les politiques de logement local. Cette co-évaluation permet de mettre l'accent sur le lien existant entre le développement économique et capacité à se loger.

L'exemple de la Haute Savoie souligne également l'importance de la diffusion des résultats auprès d'un large public. En 2006, le document de présentation de l'étude a été imprimé à 6000 exemplaires et envoyé auprès de tous les acteurs institutionnels publics et privés du territoire. Il faut noter que l'opération est renouvelée tous les 5 ans.

Les travaux et les cartographies réalisés durant cette étude sont disponibles sur les sites Internet :

- du Conseil général de la Sarthe www.cg72.fr rubriques Infrastructures puis Habitat,
- de la Préfecture de la Sarthe : www.sarthe.pref.gouv.fr rubriques Direction Départementale des Territoires, coordonnées, site officiel et Logement.

Glossaire

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ALT : Allocation logement temporaire
ANAH : Agence nationale de l'habitat
ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine
AU : Aire urbaine
BTP : Bâtiment et travaux publics
CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CLAMEUR : Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux
CUS : Convention d'utilité sociale
DADS : Déclaration automatisée des données sociales
DDASS : Direction départementale des affaires sanitaires et sociales
DDEA : Direction départementale de l'Equipement et de l'Agriculture
DGI : Direction générale des Impôts
DRE : Direction régionale de l'Equipement
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale
EPLS : Enquête sur le parc locatif social
FILOCOM : Fichier des logements par commune
FSL : Fonds de solidarité pour le logement
HLM : Habitat à loyer modéré
INSEE : Institut nationale de la statistique et des études économiques
OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat
PADD : Plan d'aménagement et de développement durable
PAID : Parc d'activité d'intérêt départemental
PDALPD : Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
PDH : Plan départemental de l'habitat
PIG : Programme d'intérêt général
PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration
PLH : Programme local de l'habitat
PLU : Plan local d'urbanisme
PLUS : Prêt locatif à usage social
PPPI : Parc privé potentiellement indigne
PSLA : Prêt social location-accession
PTZ : Prêt à taux zéro
SAFER : Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
SCOT : Schéma de cohérence territoriale
SD : Schéma directeur
SGFGAS : Société de gestion du fonds de garantie de l'accession à la propriété
SITADEL : Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux
SRADT : Schéma régional d'aménagement et de développement du territoire
UNEDIC : Union nationale interprofessionnelle pour l'emploi dans l'industrie et le commerce
USH : Union sociale pour l'habitat
ZAC : Zone d'aménagement concerté

Les travaux d'élaboration du Plan départemental de l'habitat de la Sarthe ont été réalisés de décembre 2008 à décembre 2009 par le Conseil général de la Sarthe et la Direction départementale de l'Equipement et de l'Agriculture avec le concours de deux cabinets d'études :