

SYNTHÈSE DU PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE LA SARTHE

Le plan départemental de l'habitat (PDH), institué par la loi du 13 juillet 2006, fixe, pour une période de six ans, des orientations pour le développement de l'habitat sur le territoire départemental, en dehors des zones couvertes par un programme local de l'habitat (PLH). Ces orientations résultent d'un diagnostic de situation et intègrent les objectifs des différents plans et schémas existants.

LE CHOIX D'UNE METHODE PARTICIPATIVE ET OUVERTE

Trois niveaux de débat

Le Comité de pilotage

L'instance
de concertation

La rencontre des élus
sur les territoires

La démarche d'élaboration retenue pour le Plan Départemental de l'habitat de la Sarthe s'est inscrite dans une approche résolument participative, impliquant élus locaux et acteurs de l'habitat sur l'ensemble de l'année 2009. Trois niveaux d'implication ont ainsi été mobilisés :

Le **Comité de pilotage** regroupe les deux porteurs du PDH, à savoir le Conseil Général de la Sarthe et son partenaire Etat, représenté par la DDEA, les communautés de communes de Sablé-sur-Sarthe et du Pays Fléchois dotées d'un programme local de l'habitat, ainsi que la Caisse des Dépôts et Consignations.

L'**Instance de concertation**, émanation départementale du Comité Régional de l'Habitat, regroupe les principaux partenaires institutionnels et acteurs de l'habitat.

Les « **Assises de l'Habitat** » se sont réunies en mai 2009 et septembre 2009, à l'échelle des pays de la Sarthe, afin de permettre l'expression des élus locaux et des partenaires locaux de l'habitat.

LE DIAGNOSTIC : LES POINTS-CLEFS A RETENIR

Contexte économique

Forte tertiarisation
des emplois

Explosion des mobilités
domicile/travail

Un contexte économique local qui sous-tend les enjeux d'habitat :

Un processus de tertiarisation de l'économie avec le développement des activités de services et le déclin de l'industrie,

Une répartition géographique des emplois polarisée notamment autour du Mans Métropole, un maillage structurant de bourgs notamment en milieu rural,

Une explosion des mobilités domicile/travail.

Démographie

Croissance
très modérée

Fort vieillissement
à l'horizon 2030

Développement
périurbain au détriment
de l'urbain

Des territoires
contrastés au regard
des revenus moyens

Des évolutions sociodémographiques qui structurent les besoins actuels et futurs en logements, notamment ceux des populations en difficultés :

Une reprise récente de la croissance démographique,

Une forte concurrence résidentielle des pôles urbains par des territoires « périphériques » ou périurbains,

Des contrastes dans l'évolution des revenus moyens entre territoires,

Un fort vieillissement de la population à l'horizon 2030,

Une forte proportion de demandeurs de logements sociaux en dessous des 40 % des plafonds HLM,

Une offre d'hébergement pour les publics précaires qui reste encore concentrée dans l'agglomération mancelle,

Une couverture territoriale équitable pour les offres en établissements d'accueil pour personnes âgées.

Offre de logements

Marché peu tendu

Spécialisation
des territoires

Accession sociale
neuve reportée vers les

Les évolutions de l'offre de logements, dans un contexte de marché local détendu :

Une dynamique de la construction neuve en perte de vitesse depuis 2005 sauf dans les territoires périurbains, et notamment autour du Mans, où il y a progression,

Un processus de spécialisation des territoires en fonction des statuts d'occupation,

Un marché départemental de l'habitat peu tendu,

Une accession sociale à la propriété dans l'ancien dans les pôles urbains et un report de l'accession sociale dans le neuf au profit de territoires ruraux excentrés et moins chers.

Foncier

Trop forte
consommation foncière
par logement

Une problématique de consommation foncière :

Une densité de construction neuve de logements qui demeure l'une des plus faibles de la Région,

Un phénomène de périurbanisation notamment autour du Mans qui aggrave la part de consommation foncière liée au logement.

Parc de logements

Niveau de vacance
élevé

60 000 logements peu
économiques en énergie

Des logements
Potentiellement
indécents en nombre

Les dysfonctionnements du parc de logements existants :

Un des départements de la région le plus touché par la vacance (le taux atteint 7.5% contre 5.9% pour la région) et plus particulièrement les territoires ruraux,

Une forte problématique de parc potentiellement indigne,

Un potentiel estimé d'environ 60 000 logements très consommateurs d'énergie dans le département,

Un parc HLM comptant ¼ de logements repérés comme nécessitant une réhabilitation, 1/3 de logements classés en E ou plus.

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PDH :

RENDRE DURABLES LES PARCOURS RESIDENTIELS

Le scénario

Pas de rupture

Infléchir les tendances
non souhaitables

Accompagner
les acteurs

Anticiper
les besoins futurs

Le parti pris d'un scénario «réaliste»

Les besoins départementaux en construction neuve sont estimés à environ 2 600 logements par an, soit un rythme sensiblement comparable à la production neuve des cinq dernières années. L'ambition du PDH se pose donc plus en termes qualitatifs que quantitatifs. Deux objectifs sont donc recherchés:

- **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...).

Les 3 impératifs du PDH à l'échelle du département

Pour répondre à des exigences citoyennes et durables, le PDH a décidé de mettre l'accent sur 3 impératifs prioritaires, valables pour l'ensemble du département :

- **répondre au vieillissement de la population** : il s'agit de **poursuivre 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. Il faut aussi **soutenir le 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,
- **maîtriser l'empreinte écologique de l'habitat** : le PDH propose deux axes majeurs propres aux enjeux du département. Il s'agit du **soutien aux opérations d'amélioration de la performance énergétique dans le parc existant** et de la **réduction de la consommation foncière liée à la construction neuve**,
- **poursuivre les politiques sociales de l'habitat en direction des personnes défavorisées** : le soutien à une meilleure diffusion territoriale de l'offre d'hébergement à l'échelle du département, à travers l'incitation à la réalisation de programmes de petite taille, ainsi que la diffusion du PLA Intégration et du logement adapté .

Les priorités d'action

Répondre
au vieillissement

Réduire
la consommation
foncière et améliorer
les performances
énergétiques

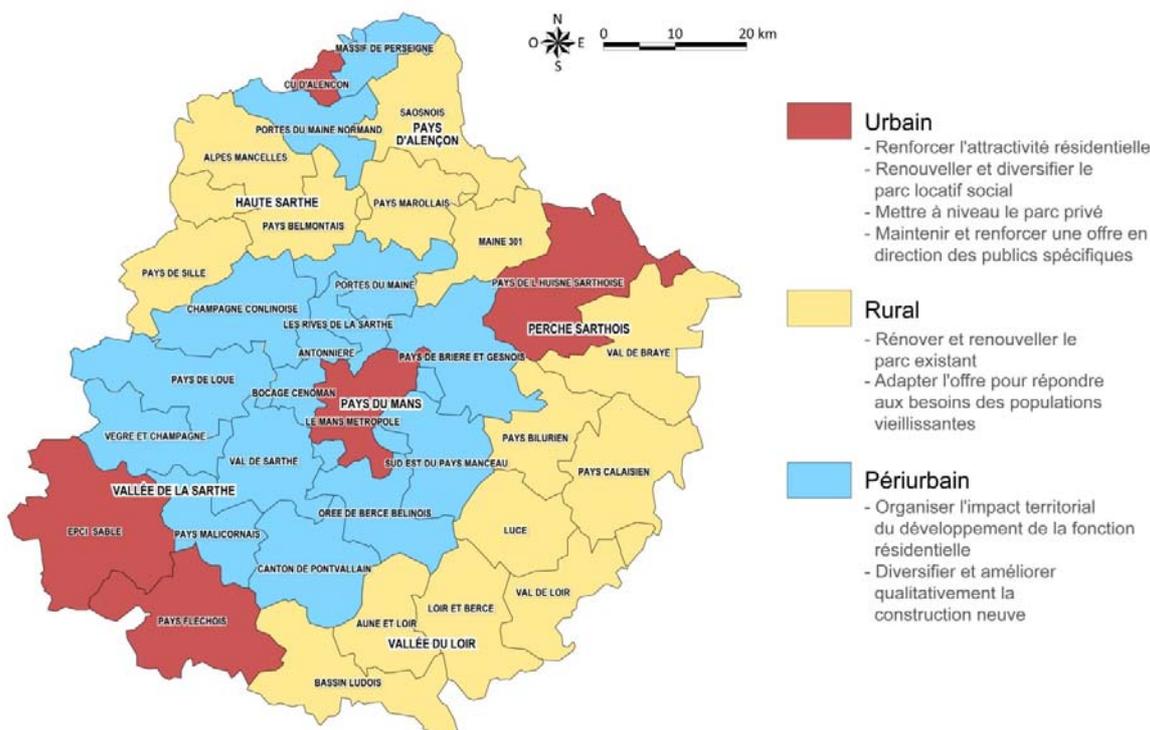
Diffuser l'offre
très sociale
sur tout le territoire

Des priorités différenciées selon des échelles territoriales

Ces trois impératifs concernent l'ensemble du département ; le diagnostic a cependant démontré que le territoire présentait des enjeux hétérogènes, et ce à différentes échelles territoriales d'analyse : les logiques des parcours résidentiels des ménages s'effectuent à des échelles dépassant largement les frontières institutionnelles, les mobilités domicile-travail se développent au-delà des aires urbaines, intégrant également les territoires périurbains, voire ruraux. Ainsi, le choix a été fait de formuler des orientations différenciées selon trois échelles territoriales complémentaires :

Premier niveau territorial : les EPCI

Le diagnostic a permis d'identifier des enjeux différenciés pour les différents EPCI (à dominante « urbain », « périurbain » ou « rural »). La carte ci-dessous illustre les orientations prioritaires selon cette typologie.



Deuxième niveau territorial : l'identification de « nœuds » stratégiques 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, reflet d'un département s'appuyant sur des bourgs intermédiaires. Trois types de territoires sont ainsi à privilégier, pouvant parfois se superposer :

Les nœuds stratégiques

Les pôles secondaires du département

Les abords de gares

La proximité des zones d'activités

Les **pôles secondaires**. Ces lieux doivent être considérés comme prioritaires notamment 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.

Les **abords des gares SNCF et des gares routières**. 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 proches des zones d'activités importantes en terme d'emplois**. Le but 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 ». La localisation devrait se situer approximativement à 15 minutes de desserte de la zone d'activités (en voiture ou en transports en commun).

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

Les exigences de qualité

30% d'offre locative dans chaque opération

30% d'offre sociale dans chaque opération

Moins de 500 m² de terrain consommés pour au moins 50% des logements construits

Le troisième et dernier niveau territorial se pose directement à une échelle opérationnelle, telles les opérations de construction neuve d'une taille minimale (avec un seuil de 15 à 20 logements), les programmes immobiliers, les lotissements de maisons individuelles, les 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 ;

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

En matière d'offre sociale, chaque opération devrait compter 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 devraient 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 par hectare (contre 10 logements par hectare en moyenne sur les dernières années).

Les ordres de grandeur évoqués ci-dessus ont donc vocation à être intégrés et déclinés dans les documents d'urbanisme locaux opposables (SCoT, PLH, PLU).