

La mise en place d'une politique territoriale de l'habitat

Témoignage du territoire des Ardennes

8 novembre 2013

La mise en place d'une politique territoriale de l'habitat

Témoignage du territoire des Ardennes

8 novembre 2013

Contexte démographique et économique

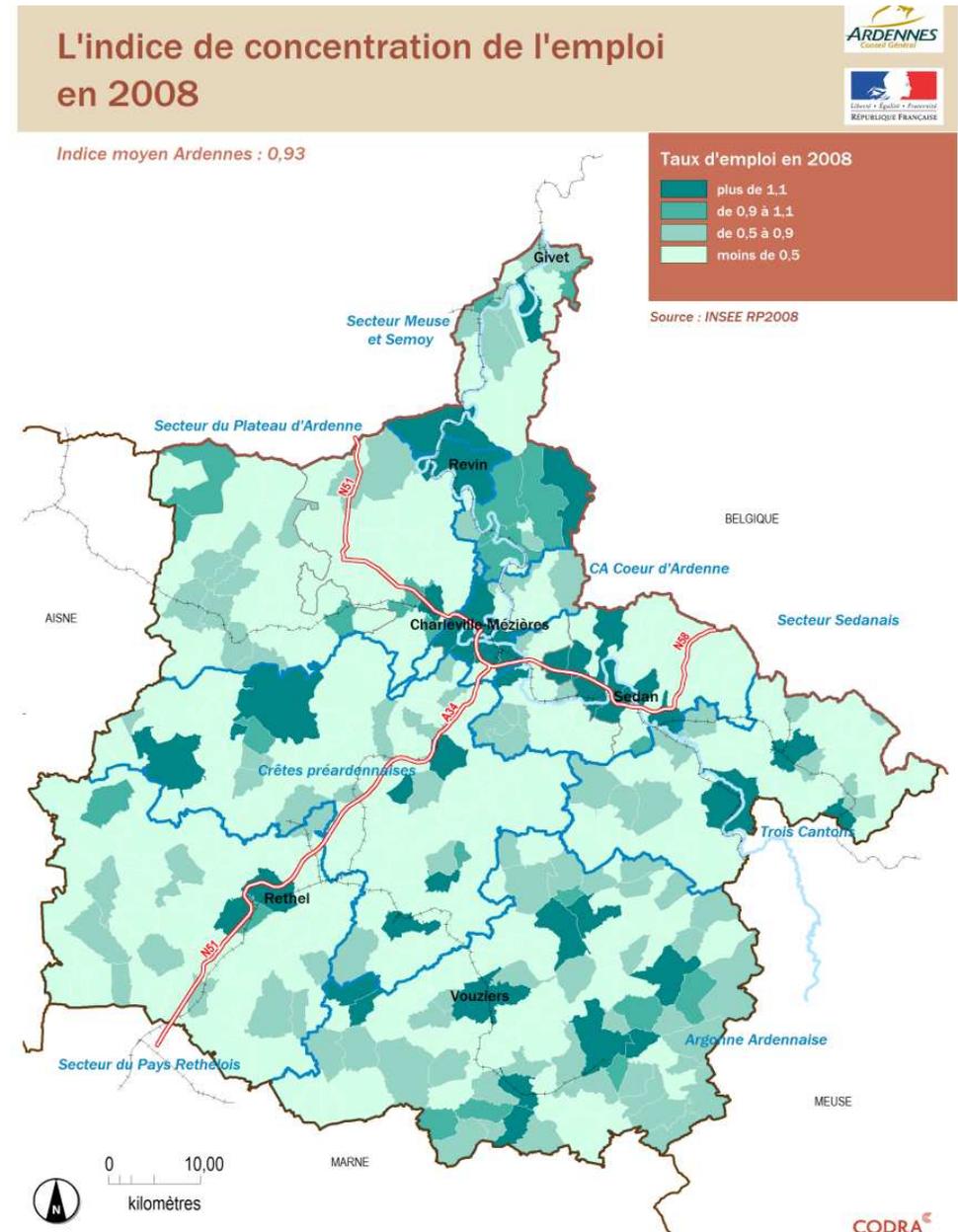
Témoignage du territoire des Ardennes

8 novembre 2013

- Une érosion démographique à l'échelle du département :
 - ◆ 284 197 habitants en 2008, -0,2% sur la période 1999 - 2008 et une situation qui perdure depuis plus de 30 ans.
 - ◆ Un solde migratoire déficitaire : -0,56% par an non compensé par le solde naturel (0,30% par an).
- Des évolutions démographiques contrastées :
 - ◆ 53% des communes ont moins de 200 habitants.
 - ◆ La Vallée de la Meuse et l'axe Charleville Mézières / Sedan qui concentrent les habitants ont une perte de population contrairement à des territoires plus ruraux.
- Une population encore jeune, mais un vieillissement à l'œuvre :
 - ◆ Une poursuite de la diminution de la population selon les projections de l'INSEE.
 - ◆ Un indice de jeunesse inférieur à 1 dès 2013.
- Des ménages aux ressources modestes qui ont recours aux prestations sociales
 - ◆ 56% des ménages sont non-imposables.
 - ◆ 67% des ménages peuvent prétendre à un logement social, 36% à un PLA-I.
 - ◆ Près de 29 000 bénéficiaires d'une aide au logement CAF (24% des ménages).

- Le département des Ardennes, à dominante rurale, connaît un recul de l'activité industrielles aux nombreuses conséquences pour le territoire et les ménages.
- Les actifs sont d'abord des employés et ouvriers et le taux de chômage est important, mais il n'a pas connu une augmentation aussi marquée qu'à l'échelle nationale ces dernières années.
- Le développement du territoire passe aujourd'hui par un renforcement de son accessibilité déjà largement entamé.
- Ces différents éléments géographiques et économiques font le contexte des marchés de l'habitat.

- 100 actifs occupés pour 93 emplois :
 - ◆ 44 communes offrent plus d'emplois qu'elles n'accueillent d'actifs.
 - ◆ Un taux de chômage de 11,3% au 3^{ème} trimestre 2011, contre 9,3% en France.
- Un renforcement de l'accessibilité :
 - ◆ TGV est arrivé en 2007.
 - ◆ L'A34 poursuivie jusqu'à Gué d'Hossus.
 - ◆ Ouverture de la halte ferroviaire de Poix-Terron en octobre 2011 (réseau TER).
- Et de la desserte en transports collectifs :
 - ◆ Un réseau de transport urbain (TAC).
 - ◆ Une desserte interdépartementale (RTDA) aux fréquences limitées.
 - ◆ Un projet de réseau sur le sedanais.
 - ◆ Une desserte TER à renforcer.

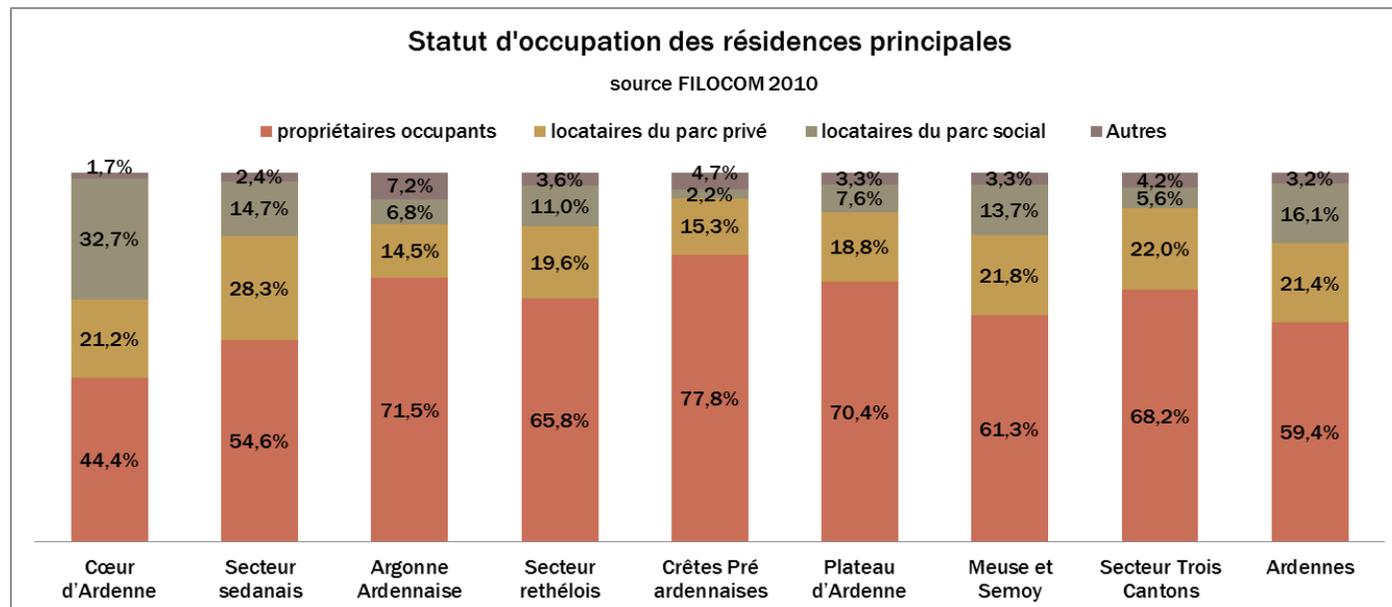


Le diagnostic des marchés de l'habitat

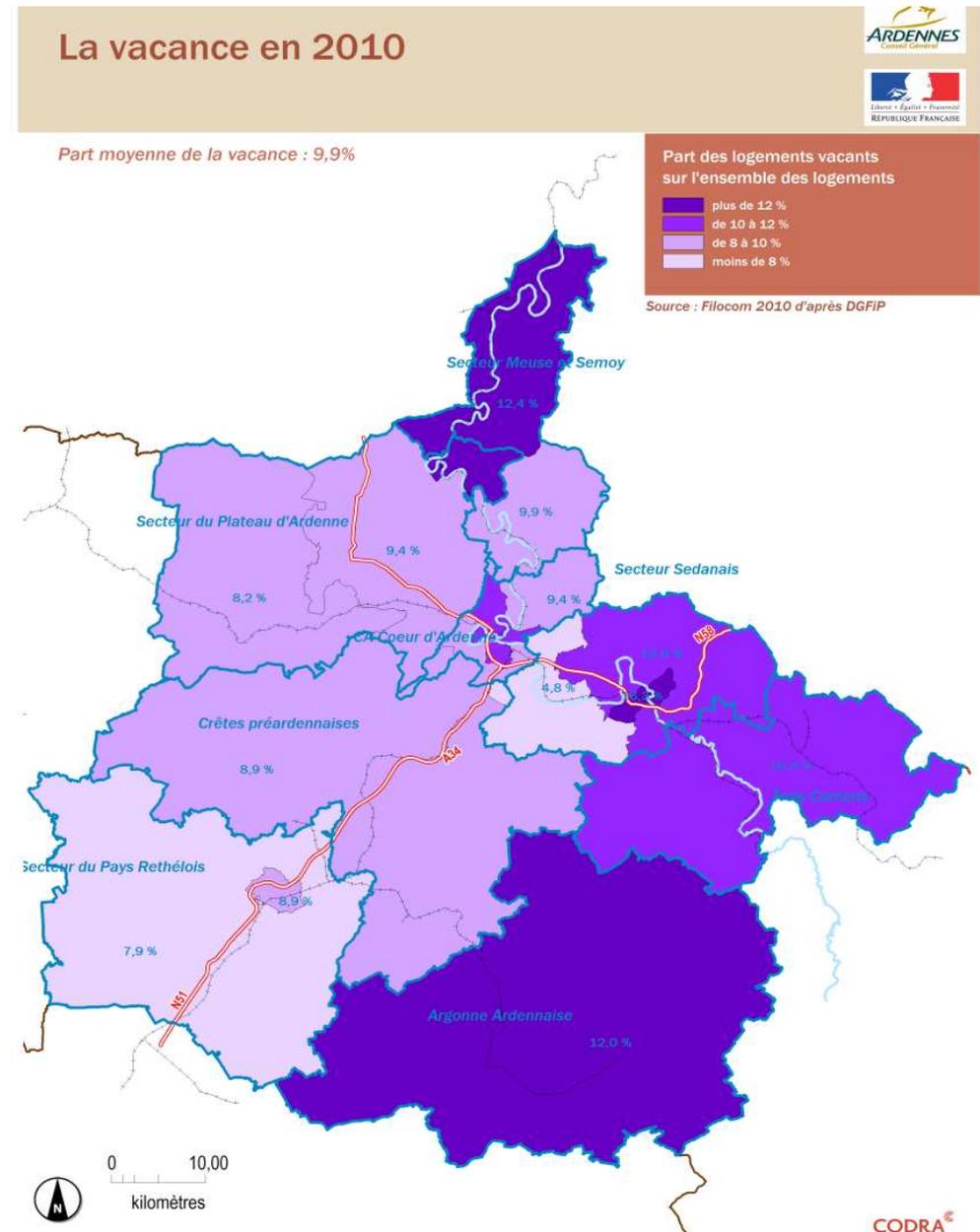
Témoignage du territoire des Ardennes

8 novembre 2013

- 2008 : 136 013 logements dans les Ardennes, 88% de résidences principales.
- Un parc majoritairement en individuel : 70% des résidences principales.
 - ◆ 3,7% de résidences secondaires, en diminution par rapport à 1999 (4,7%).
 - ◆ Une forte proportion dans les secteurs de l'Argonne ardennaise (10%) et des Crêtes pré ardennaises (9,1%).
- 59,4% de propriétaires occupants en 2010 :
 - ◆ Jusqu'à 77,8% dans les Crêtes Préardennaises.
 - ◆ Seulement 44,4% sur Cœur d'Ardenne.



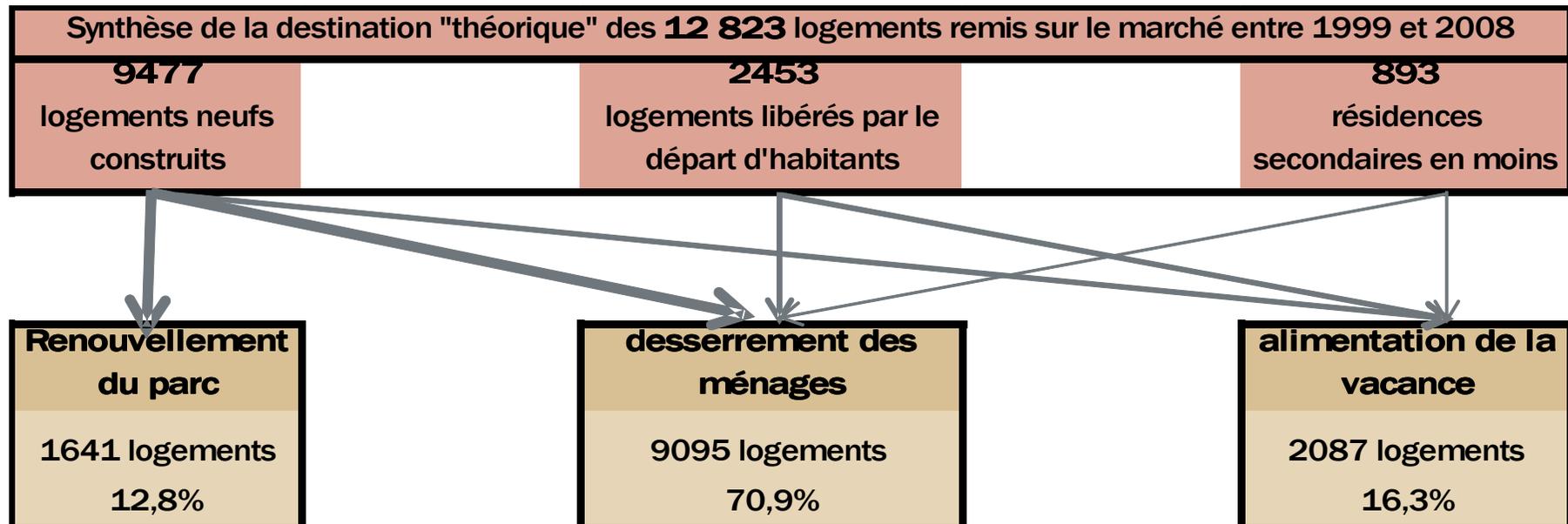
- 14 093 logements vacants en 2010 :
 - ◆ 9,9% du parc selon FILOCOM.
 - ◆ 13 143 en 2007, soit 9% du parc.
 - ◆ +7,2% entre 2007 et 2009 contre +0,47% en, pour partie lire 2001 et 2007 (mise en œuvre des PRU).
- Des contrastes selon les secteurs :
 - ◆ 7,9% dans le rethélois contre 12,1% dans l'Argonne ardennaise.
- Un parc ancien plus difficile à mobiliser :
 - ◆ 22,3% des logements vacants sont inconfortables (CC 7&8).
 - ◆ 61% ont été construits avant 1948.
- Une vacance enkystée :
 - ◆ 44% des logements vacants le sont depuis plus de deux ans.



- 8 742 logements inconfortables (CC 7&8) soit 7,2% du parc de logements :
 - ◆ 4,5% des logements de la région.
 - ◆ Une part élevée à l'Ouest du plateau d'Ardenne (17,4%) et en Argonne ardennaise (14,1%).
- 50,9% des logements sont classés 6 :
 - ◆ 39,6% des logements de la région.
 - ◆ Gisement réhabilitations énergétiques.
- Les données PPPI identifient :
 - ◆ 8591 logements en 2007 soit 9,1% des résidences principales privées en 2007.
- Des OPAH réalisées ou en cours :
 - ◆ PIG Mous insalubrité et commission départementale.
 - ◆ OPAH CA Cœur d'Ardenne et Rethélois.



- 948 logements construits en moyenne par an entre 2000 et 2009 dont 82% des logements construits en individuel.
- Une construction relativement équilibrée entre les territoires, mais non proportionnelle au poids de population de chaque secteur.
- Un rythme soutenu par la construction locative sociale dans le cadre des PRU :
 - ◆ 300 logements financés en moyenne par an entre 2000 et 2010 dont 150 en moyenne sur Charleville et Sedan
- La construction neuve a alimenté la vacance.

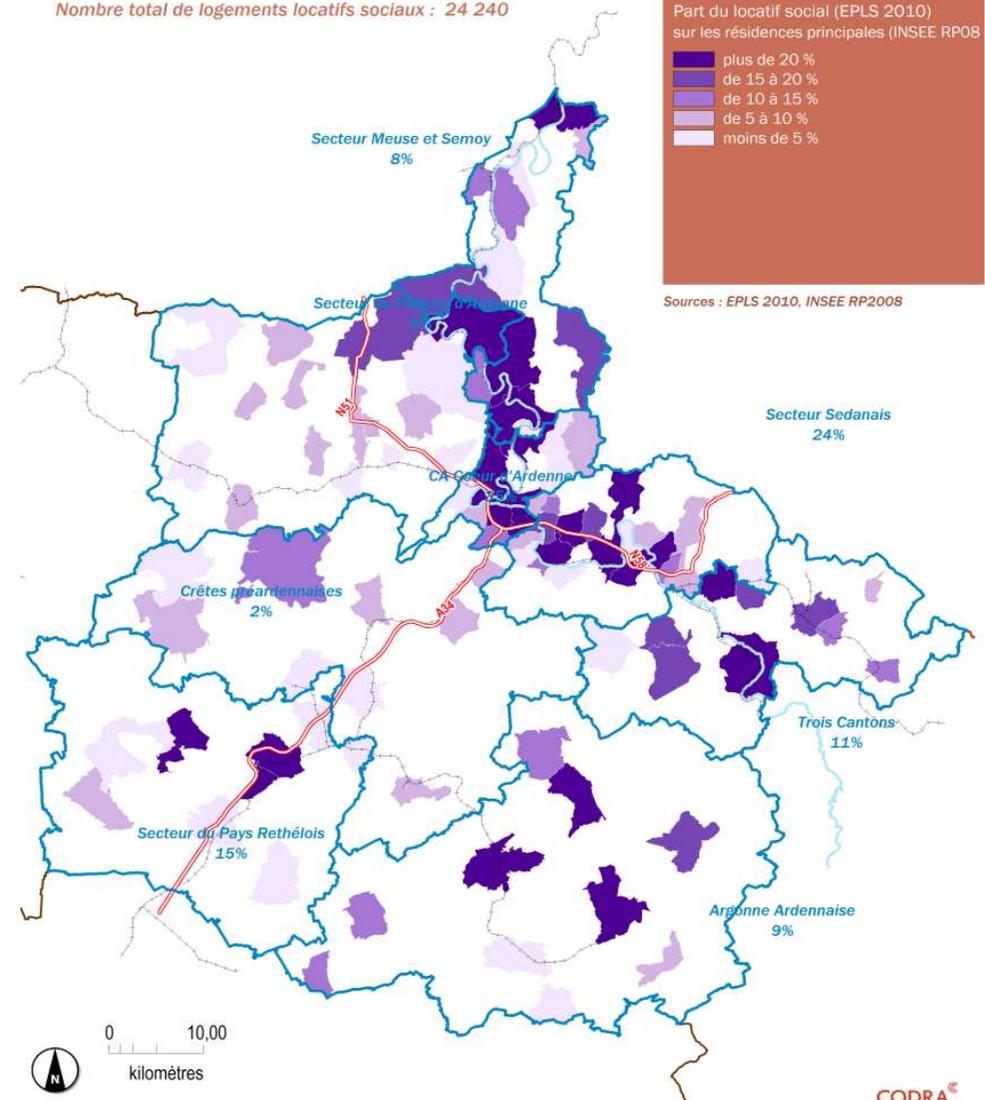


- Une diminution du nombre de transactions immobilières depuis 2006 :
 - ◆ Une baisse de 34% entre 2006 et 2010.
- Un marché essentiellement dans l'ancien :
 - ◆ 68% des transactions dans l'ancien en 2010, essentiellement en individuel.
 - ◆ Un marché en collectif dans l'ancien localisé (Charleville-Mézières et Sedan).
- La vente de terrains à bâtir représente 30% des transactions immobilières.
- La construction neuve représente 2% de marché et constitue un segment de marché marginal et qui s'amenuise en 2010.

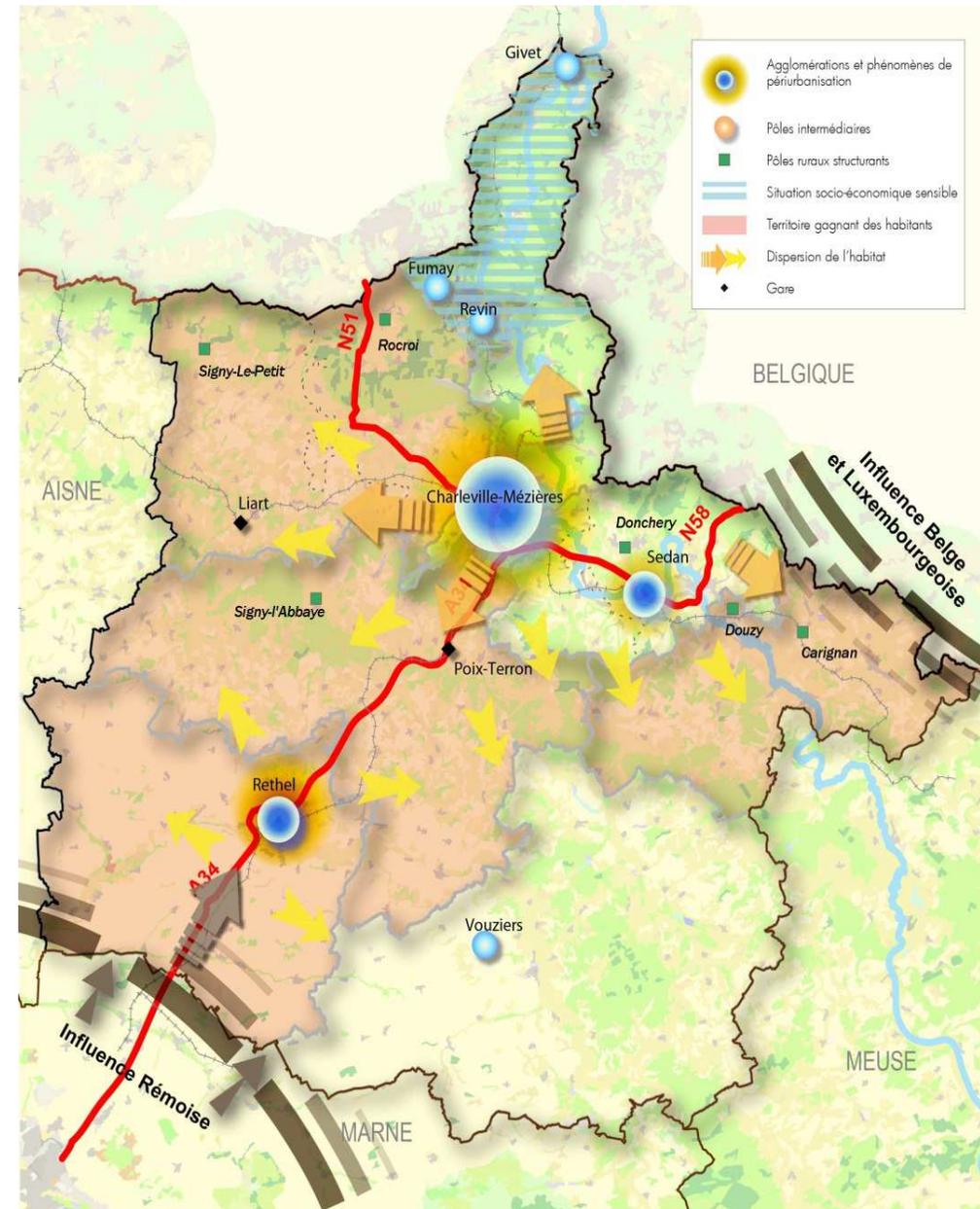
- 20,2% des résidences principales selon l'EPLS 2010.
- Une offre concentrée dans la vallée de la Meuse.
- 57% du parc social départemental localisé à Charleville-Mézières et Sedan
- Deux principaux bailleurs dans le département.

La part des Logements locatifs aidés sur les résidences principales

Nombre total de logements locatifs sociaux : 24 240



- Une érosion démographique globale plus marquée dans certains territoires, notamment le Nord industriel.
- Charleville-Mézières, Sedan et dans un moindre mesure Rethel :
 - ◆ Des villes centres confrontées à une perte d'attractivité résidentielle.
 - ◆ Au profit de la couronne péri-urbaine et aujourd'hui de secteurs plus ruraux dans une logique de dispersion de l'habitat.
- La relative proximité avec Reims, Arlon et Luxembourg (Sedanais, Trois cantons) influence le développement de l'habitat.
- Des territoires qui accompagnent un développement résidentiel (Crêtes Préardennaises, Trois cantons).



Les politiques en lien avec l'habitat conduites sur le territoire

Témoignage du territoire des Ardennes

8 novembre 2013

- Un SCoT approuvé fin 2010 sur l'agglomération de Charleville – Mézières couvrant 72 communes :
 - ◆ 120 000 habitants en 2030, 7 200 logements neufs en 20 ans (hors ANRU).
 - ◆ Recentraliser l'offre de logements et densifier.
 - ◆ Renforcer le rôle structurant de l'agglomération Cœur d'Ardenne.
 - ◆ Soutenir le développement de villes-relais sur le territoire.
 - ◆ Soutenir le renouvellement et la réhabilitation du parc ancien.
 - ◆ Favoriser la cohésion et la mixité sociale.
- 48% des communes du département relève du RNU et 25% sont dotées ou en cours d'élaboration d'une carte communale.
- Un dynamique d'élaboration de PLU ou de cartes communales :
 - ◆ Autour de la Meuse, l'effet PPRI.
 - ◆ Dans le périmètre du SCoT Porcien a incité à l'élaboration des cartes communales.
 - ◆ Dans le rethélois, la CC des Plaines du Porcien a fait de même.
- En matière d'habitat un seul PLH adopté :
 - ◆ Celui de Cœur d'Ardenne, pas d'autres démarches envisagées.

<p>Plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)</p> <p>Révision en cours</p>	<p>Plan départemental d'Accueil, d'hébergement et d'Insertion (PDAHI)</p> <p>2010-14</p>	<p>Schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage</p> <p>2002 avenants en 2009 et 2011 Révision à engager</p>	<p>Schéma départemental pour la préservation de l'autonomie des personnes âgées et handicapées</p> <p>2008-2012</p>
<p>Objectifs travaillés dans le cadre de la révision du PDALPD :</p> <ul style="list-style-type: none"> Définir les publics relevant du PDALPD et mettre en place des outils d'observation pérennes, Accès et maintien dans le logement Mobilisation de l'offre en faveur des plus démunis 	<p>3 orientations :</p> <ul style="list-style-type: none"> S'inscrire dans la politique du logement d'abord, Organiser l'offre pour mieux prendre en compte les besoins des personnes les plus démunies Améliorer l'orientation et assurer la continuité de la prise en charge des personnes qui sollicitent le dispositif d'hébergement 	<p>Objectifs et avancement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Objectifs de création de 187 places d'accueil Aujourd'hui, 127 places sont ouvertes ou en cours de création (soit 4 aires) , de même que la réalisation d'aménagement de deux sites pour l'accueil des grands passages : -À Charleville-Mézières -A Sedan 	<p>4 axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Renforcement de l'accompagnement et de l'adaptation des logements pour le maintien à domicile Développement de l'accueil familial des personnes dépendantes, Renforcement de l'adaptation aux structures d'accueil des PH, Faciliter les parcours résidentiels des PH

- Une démarche lancée au printemps 2012 et pilotée par l'État et le Conseil Général des Ardennes.
- Objectifs généraux :
 - ◆ Rechercher une cohérence des politiques locales de l'habitat
 - ◆ Impulser un dialogue commun des acteurs de l'habitat
 - ◆ Formaliser une politique départementale de l'habitat concertée
 - ◆ Définir les moyens et les conditions d'observation des évolutions de la problématique de l'habitat

Phase 1 :

réalisation d'un diagnostic global des marchés de l'habitat et définition des enjeux

Phase 2 :

formulation de propositions et d'orientations opérationnelles dans une vision prospective

Phase 3 :

mise en place d'un dispositif d'observation et de suivi

- L'aboutissement d'un projet co-construit et partagé par les acteurs de l'habitat :
- Deux instances de concertation :
 - ◆ En juin 2012 pour partager le diagnostic.
 - ◆ Et aujourd'hui pour les orientations.
- Des rencontres territoriales :
 - ◆ En mai et juin 2012, dans les huit bassins d'habitat définis pour le PDH.
- Un séminaire le 19 octobre 2012 avec :
 - ◆ Une présentation des objectifs quantifiés, au regard d'une lecture des différents territoires en termes d'équipement.
 - ◆ Trois sujets préfigurant le cœur du PDH :
 - Le défi énergétique.
 - Le défi du vieillissement.
 - Le défi de la vacance.

- Organiser un développement durable et solidaire du territoire :
 - ◆ En coordonnant les perspectives de développement, d'emploi et de construction.
 - ◆ En maintenant une dynamique urbaine et en contenant la dispersion de l'habitat à l'œuvre, en se dotant de document d'urbanisme.
 - ◆ En veillant à une production adaptée aux besoins des ménages.
- Intervenir toujours sur le parc de logements existants :
 - ◆ Pour recaler les situations de décalage entre l'offre et la demande (démolitions).
 - ◆ Pour améliorer l'offre (indignité, décence, chauffage, adaptation).
 - ◆ Dans un objectif de maintien ou renforcement de l'attractivité des territoires.
- Améliorer les conditions d'accueil et accompagner les ménages modestes :
 - ◆ L'accompagnement social renforcé est une priorité.
 - ◆ La présence d'une offre adaptée dans les territoires ruraux reste nécessaire.
- L'affirmation d'un projet partagé pour faire face aux enjeux :
 - ◆ Faire émerger des projets de territoire, en liaison avec ceux des autres territoires.
 - ◆ Une collaboration aussi des acteurs de l'habitat pour accompagner les territoires.
 - ◆ La création d'un observatoire de l'habitat a tout son sens dans le contexte ardennais.

Une évaluation des besoins en logements du département
→ C'est la feuille de route du département pour que la production neuve réponde aux besoins futurs de la population dans une logique de développement durable

Un cadrage qualitatif

Un cadrage quantitatif

Une territorialisation par bassin d'habitat

Trois grands défis pour l'habitat
→ Ils doivent servir de guide la mise en oeuvre des politiques de l'habitat des Ardennes

Le défi de la vacance

Le défi énergétique

Le défi du vieillissement

Le cadre de la mise en oeuvre du PDH
→ Il s'agit de préciser les conditions de mise en oeuvre d'une politique départementale cohérente

Mettre en synergie les politiques et veiller à la cohérence des développements de l'habitat

Prévoir la mise en place de la gouvernance adaptée pour le PDH

Partager, observer, évaluer : faire du PDH un outil de connaissance territoriale

La question de l'observatoire

Témoignage du territoire des Ardennes

8 novembre 2013

- L'objectif du dispositif :
 - ◆ Suivre et analyser, à l'échelle départementale et infra-départementale, les évolutions des marchés de l'habitat.
 - ◆ Permettre aux acteurs locaux de partager ces analyses pour réorienter les objectifs et la stratégie poursuivie le cas échéant.
- L'organisation du dispositif :
 - ◆ Un tableau de bord des données à actualiser régulièrement, aux différentes échelles : département, EPCI, secteurs...
 - ◆ Un ou des référents à identifier pour assurer les mises à jour et exploiter les données.
 - ◆ Des productions régulières, pour alimenter les instances du PDH.
- Les outils de veille et d'observation aujourd'hui :
 - ◆ À l'échelle régionale :
 - La DREAL Champagne-Ardenne s'est dotée d'un dispositif d'observation.
 - L'ARCA dispose également de données et produit des études.
 - ◆ À l'échelle infra-départementale :
 - Coeur d'Ardenne, dans le cadre de son PLH organise un observatoire de l'habitat.

Comment formaliser cet observatoire ?

- La question du pilotage :
 - ◆ Qui portera l'observatoire de l'habitat : La DDT, le Conseil Général, l'Adil ?
 - ◆ La possibilité de co-financer ce dispositif.
 - ◆ La nécessité de désigner un référent technique en charge du recueil des données, de leur traitement, des analyses et des productions dans le cadre de l'observatoire.
- Des partenariats à créer avec les pourvoyeurs de données (DREAL, CAF, ARCA).
- Les types de données à recueillir :
 - ◆ Les évolutions socio-démographiques (INSEE, FILOCOM).
 - ◆ Le suivi de la construction neuve dans le département.
 - ◆ Les données relatives aux différents segments de marché (locatif social et privé...).
 - ◆ L'avancement de la mise en oeuvre des politiques locales de l'habitat dans le département.
- Les types de productions à réaliser :
 - ◆ Des analyses ponctuelles sur des sujets ciblés.
 - ◆ Un rapport annuel de l'observatoire pour éclairer la situation de l'habitat.