

– OBJECTIF 39 –

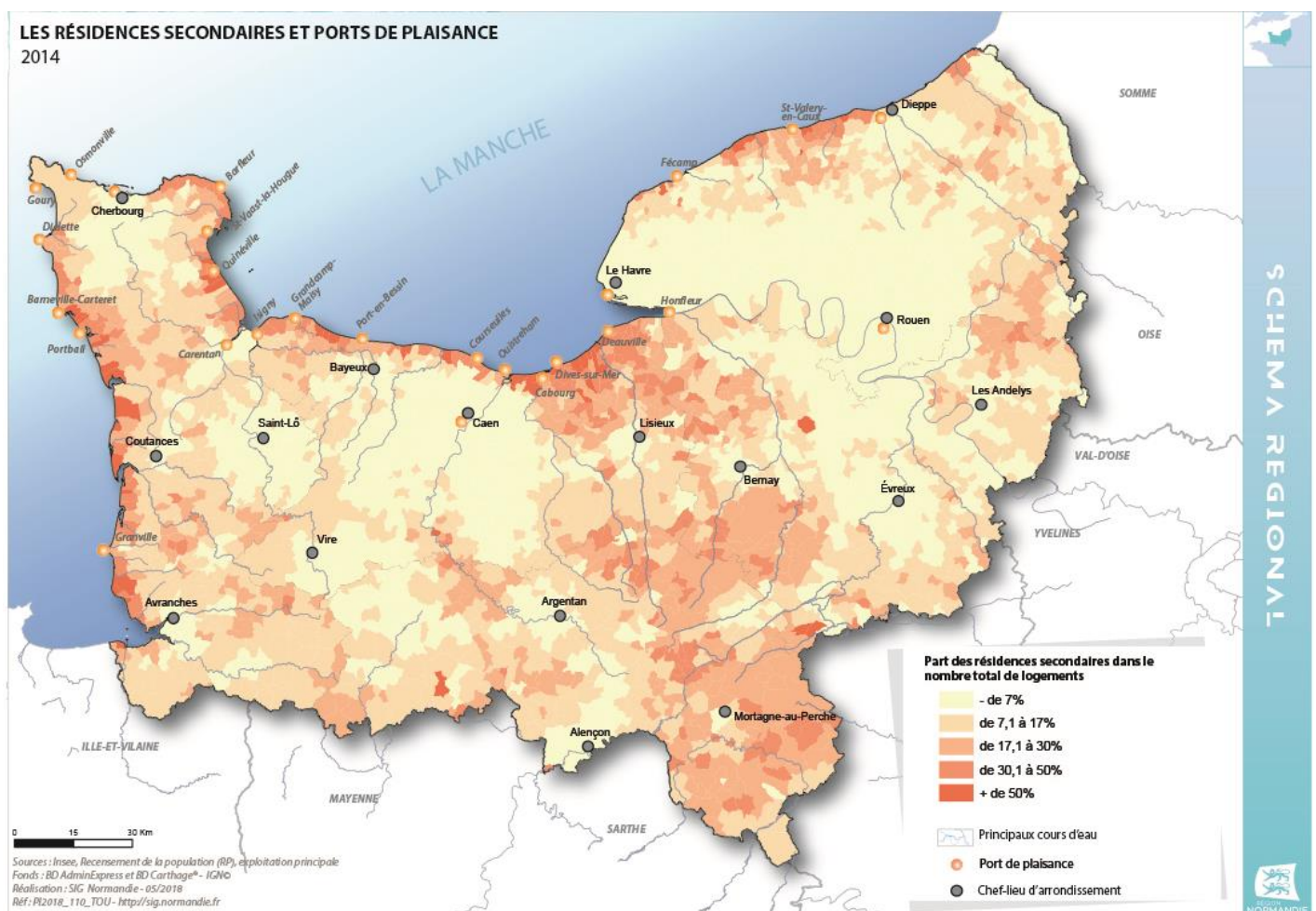
AGIR SUR LES DÉTERMINANTS DE L'HABITAT POUR CONFORTER LES PÔLES

CONTEXTE

Pour pouvoir adapter l'habitat aux besoins de la population, il est nécessaire de connaître leurs attentes. L'âge est déterminant pour déterminer les besoins en logements des habitants. En effet une personne âgée n'aura pas les mêmes besoins qu'un étudiant ou qu'un jeune ménage avec enfants. L'habitat est également déterminé par son environnement, c'est-à-dire l'espace dans lequel se trouve le logement. Ainsi, la question de l'habitat ne sera pas la même en milieu urbain dense qu'en milieu rural. De même, la composition socio-économique de la commune, voire du quartier est également un facteur déterminant tout comme la présence ou l'absence d'emploi et de service (santé, transport, commerces etc...).

Comme le montre la carte ci-dessous, le cadre de vie et les caractéristiques naturelles sont aussi très déterminants. On constate ici une concentration des résidences secondaires le long des côtes et des principaux ports de plaisance. Le manque de connaissance fine de ces déterminants amène à des situations où l'habitat n'est pas adapté à la population ce qui conduit par exemple, à l'augmentation de la vacance dans certaines villes moyennes au contraire de la situation du marché sur les zones de tensions comme les littoraux.

Cela montre l'importance d'avoir une politique d'observation foncière cohérente à l'échelle de la Normandie permettant d'anticiper le marché immobilier. L'inadaptation de l'habitat en fonction des besoins de la population et des mouvements migratoires peut mener à un déséquilibre du marché et par conséquent amener à une déstructuration du maillage urbain et des pôles constitués.





– OBJECTIF 39 –

AGIR SUR LES DÉTERMINANTS DE L'HABITAT POUR CONFORTER LES PÔLES

SOUS-OBJECTIFS

OBSERVER POUR MIEUX AGIR

- Mettre en place un observatoire du marché foncier afin d'anticiper les tendances pour pouvoir orienter les acteurs politique dans leurs décision d'aménagement du territoire.
- Comprendre en profondeur les besoins des habitants en termes d'habitat.
- Développer l'habitat adapté à la morphologie et aux paysages ruraux.
- Anticiper les flux migratoires notamment la tendance à l'exode urbain dans certaines villes moyennes vers les périphéries.
- Promouvoir les projets qui offrent une grande variété de logements dans les villes en décroissance démographique afin de garantir le parcours résidentielle et renforcer l'attractivité migratoire.

RENFORCER LES POLES DE CENTRALITE POUR CONTRIBUER A LA GESTION ECONOMOME DE L'ESPACE

Il est attendu que ce renforcement des pôles se fasse par une meilleure adaptation de l'habitat ancien (bâti) aux nouveaux modes d'usage et de vie et aux défis énergétiques. La diversité dans l'offre de logements et de parcours résidentiels (locatifs, accession, social, privé, standing, etc.), diversité dans de nouveaux types de logement (dessalement des ménages, vieillissement, besoin des jeunes en formation, besoins ponctuels de main d'œuvre de court terme, etc.).

- Promouvoir le renouvellement urbain et la réhabilitation du bâti pour limiter l'étalement urbain et contribuer à la gestion économe de l'espace,
- Lutter contre l'habitat indigne, dégradé (notamment en sensibilisant les élus locaux).
- Luttant contre la vacance des logements privés et publics/sociaux (secteurs détendus).
- Privilégier le développement de l'offre résidentielle autour des équipements et infrastructures de transport en commun
- Favoriser le développement des éco-quartiers.
- Favoriser une offre de logements économe en espace.

COORDONNER LES ECHELONS D'ACTIONS EN MATIERE DE LOGEMENT

Les actions en matière de logement relèvent de différents échelons : local, départemental, régional, national.

- Dans le cadre de la NPNRU, renforcement de la coordination et d'une culture de projet dans les collectivités pour la mise en œuvre d'une politique de la ville appuyant la coordination entre les Offices Publics de l'Habitat, les Entreprises sociale pour l'habitat, les acteurs du logement social HLM, l'organisme Action-Logement (qui a fait de la rénovation urbaine et la lutte contre le fracture territoriale ses priorités jusqu'en 2022).
- Se concentrer sur la mixité sociale sur les quartiers et les lieux les plus fragiles en termes de paupérisation, de communautarisme, de dégradation des conditions de vie.
- Une coordination Etat Région Départements est primordiale pour répondre aux conséquences que sont la densification, la déqualification de certaines zones devant être démolies (avec la question de l'insertion et intégration des habitants concernés dans le reste de la ville), et investir dans les missions régaliennes (sécurité, éducation, emploi, formation).
- Valoriser l'implication des acteurs dans le portage local des politiques du logement (EPCI...).

4. Adapter l'habitat aux besoins des habitants



– OBJECTIF 40 –

DÉFINIR LES CONDITIONS PERMETTANT DES PARCOURS RÉSIDENTIELS DIFFÉRENCIÉS

CONTEXTE

Les politiques de requalification des logements et des quartiers d'habitat social ont amélioré leur ouverture sur la ville et leurs connexions avec les autres quartiers urbains. La question de la localisation de l'offre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire doit aussi être envisagée au regard de l'offre de services disponible, notamment en termes de mobilités. Au-delà de l'habitat social, la question de l'offre de logement, notamment en accession à la propriété, adaptée en quantité et qualité, doit être traitée.

Le parc normand compte 1 750 000 logements en 2013, dont 83% de résidences principales. Cette proportion place la région au 7e rang des 13 régions métropolitaines. Les résidences secondaires, qui représentent 9.4% du parc de logements, sont concentrées dans les zones touristiques du littoral, mais aussi au sud de Lisieux et dans le Parc naturel du Perche. L'Orne est le département où la part de logements vacants est la plus importante.

Au 1er janvier 2017, la Normandie comptait plus de 300 000 logements locatifs sociaux. Un parc en hausse avec près de 4 500 logements mis en service en 2016. Une offre nouvelle qui se caractérise par des logements plus petits, et contribue au renouvellement du parc au sein des quartiers politiques de la ville ainsi qu'à l'amélioration des performances énergétiques du parc locatif social. Le parc social normand est constitué à 75% de logements collectifs (60% dans La Manche et 85% en Seine-Maritime). Cependant, la part des logements collectifs est en baisse dans les constructions récentes (depuis 2000).

