

4. Adapter l'habitat aux besoins des habitants



– OBJECTIF 40 –

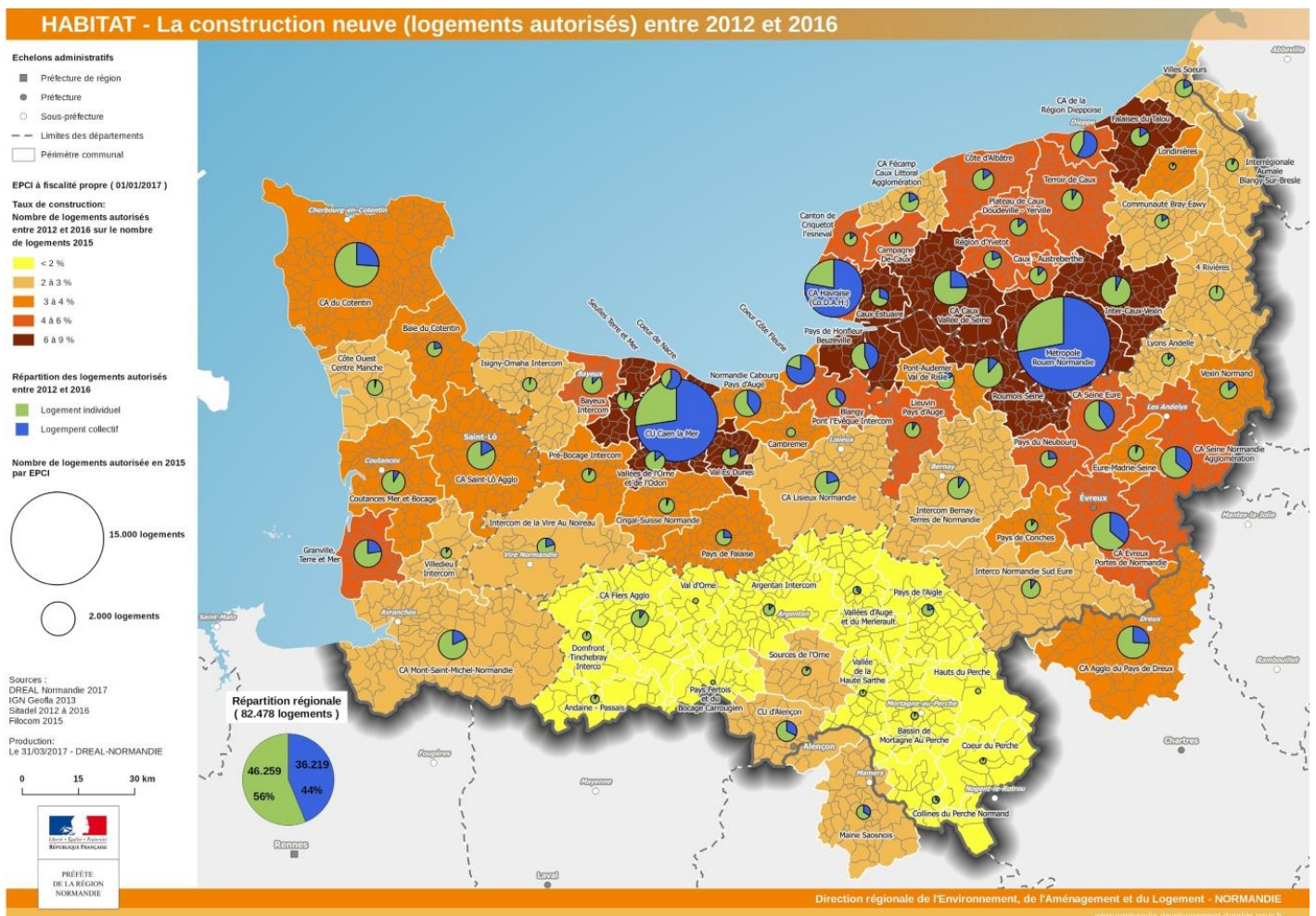
DÉFINIR LES CONDITIONS PERMETTANT DES PARCOURS RÉSIDENTIELS DIFFÉRENCIÉS

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).



– OBJECTIF 40 –

DÉFINIR LES CONDITIONS PERMETTANT DES PARCOURS RÉSIDENTIELS DIFFÉRENCIÉS

SOUS-OBJECTIFS

ANTICIPER LES EVOLUTIONS DU MARCHÉ IMMOBILIER

GARANTIR L'ACCES AU LOGEMENT POUR LES RESIDENTS PERMANENTS

Le coût des logements varie en fonction de leur localisation et la concentration des résidences secondaires conduit souvent à leur renchérissement. Le phénomène récent de location entre particuliers a pour effet d'accentuer cet impact, notamment dans les zones touristiques.

Pour permettre aux résidents permanents de pouvoir accéder à un logement à un prix accessible, il est nécessaire de :

- Mettre en place les outils de connaissance fine du marché immobilier à l'échelle locale.
- Mettre en œuvre une politique foncière et réglementaire volontaire permettant de limiter les impacts négatifs des évolutions du marché immobilier.

PROMOUVOIR DE NOUVEAUX TYPES DE LOGEMENT

Il s'agit ici d'adopter une politique d'habitat proposant des solutions de logements adaptées à la dynamique démographique des territoires (mixité sociale et intergénérationnelle).

L'idée est de favoriser, dans les plans d'urbanisme et auprès des maîtres d'ouvrage et d'œuvre (logement social y compris) des :

- Logements partagés, des logements coopératifs, des foyers-logements (notamment pour les étudiants ou les travailleurs nomades).
- Logements plus petits, modulables.
- Logements intégrant à la fois la domotique et des équipements partagés.
- Logements régis par les normes environnementales contraignantes mais permettant de réduire les coûts et les dépenses énergétiques, en tenant compte et en favorisant les nouvelles techniques de rénovation, de déconstruction, de construction plus adaptées (architecture bioclimatique, éléments préfabriqués, matériaux recyclables, ...) favorisant la basse consommation.

PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS DE SERVICES AU REGARD DE LA LOCALISATION DES LOGEMENTS

L'idée est de tenir compte des facteurs qui concourent à l'attractivité de l'habitat que ce soit en ville ou en campagne, en tenant compte des niveaux de densité des territoires et des caractéristiques sociales et démographiques des habitants :

- Analyser les besoins de services en matière de santé, d'éducation, de culture, des loisirs, de formation, de l'emploi, de mobilité, d'accès au numérique...
- Adapter ces offres aux personnes âgées (services à domicile, personnes dépendantes) et jeunes ménages (petits logements financièrement accessibles) tout en renforçant la mixité sociale dans les communes rurales.
- Identifier sur le territoire et avec les acteurs les lieux pouvant mutualiser ces accès (exemple des Tiers Lieux) surtout dans les territoires les moins denses où la rapidité d'accès est globalement moins grande que dans les pôles urbains, même si pour certaines populations en voie de paupérisation, la question de l'accès est également financière.
- Favoriser les maisons des services pour maintenir les populations et l'attractivité des logements.
- Inciter à la création de pôles éducatifs (crèches, écoles, équipements sportifs, bibliothèques, centres culturels et sociaux...).