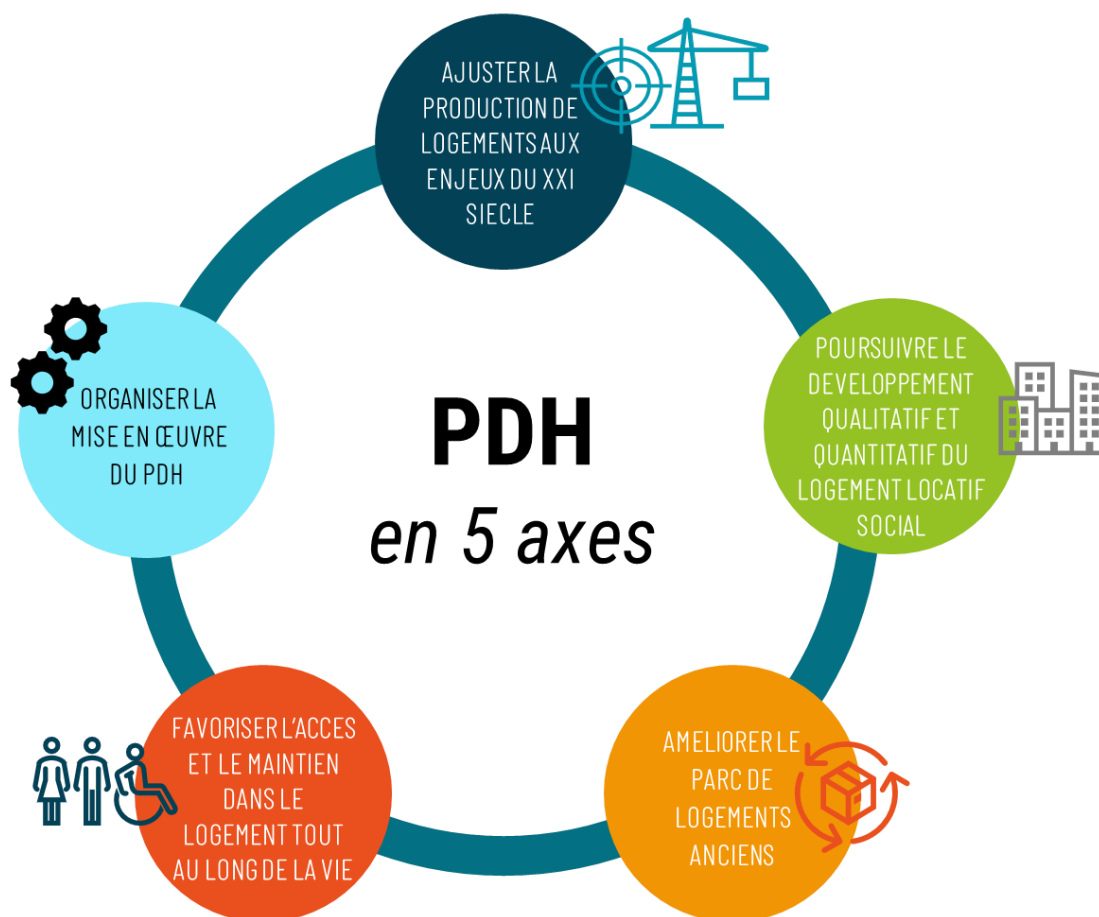


LES ORIENTATIONS DU PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT

Les étapes de concertation, tant territoriales que thématiques, ont permis de valider cinq orientations stratégiques déclinées en différents axes de la politique départementale :

- Le nécessaire ajustement de l'offre nouvelle aux enjeux du XXIème siècle,
- La poursuite d'une politique de développement du parc social, pour faire face aux besoins de mixité sociale,
- La réhabilitation du parc existant pour améliorer le confort des logements et agir sur les dépenses d'énergie des ménages,
- L'accès au logement tout au long de la vie.
- Le cadre de la mise en œuvre du PDH



ORIENTATION N°1] AJUSTER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AUX ENJEUX DU XXI SIECLE

LES ENJEUX

La préservation de la biodiversité et l'adaptation au changement climatique sont désormais des priorités incontournables en matière de développement des territoires. La loi Climat et Résilience, entrée en vigueur en août 2021, traduit une orientation forte des politiques gouvernementales que doivent décliner les orientations locales : la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) conduit les territoires à baisser de 50 % d'ici 2030 le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En 2050, l'objectif zéro artificialisation nette devra être atteint. Par conséquent, les modalités de développement de l'offre de logements doivent être régulièrement interrogées, recherchant une plus grande densité dans les opérations neuves en extension et en favorisant le renouvellement : mobilisation des dents creuses et remobilisation du parc vacant. En outre, il s'agira également de coordonner les développements pour mieux répondre aux besoins tant quantitatifs que qualitatifs.

Quantitativement, la surproduction conduit à de la vacance. Or des politiques en faveur des centralités sont déployées pour reconquérir du parc vacant. Ne faut-il pas s'interroger sur les volumes produits en neuf pour ne pas augmenter les gisements de patrimoines moins attractifs et, au contraire, miser sur une contribution de l'ancien à la satisfaction des besoins en logements ?

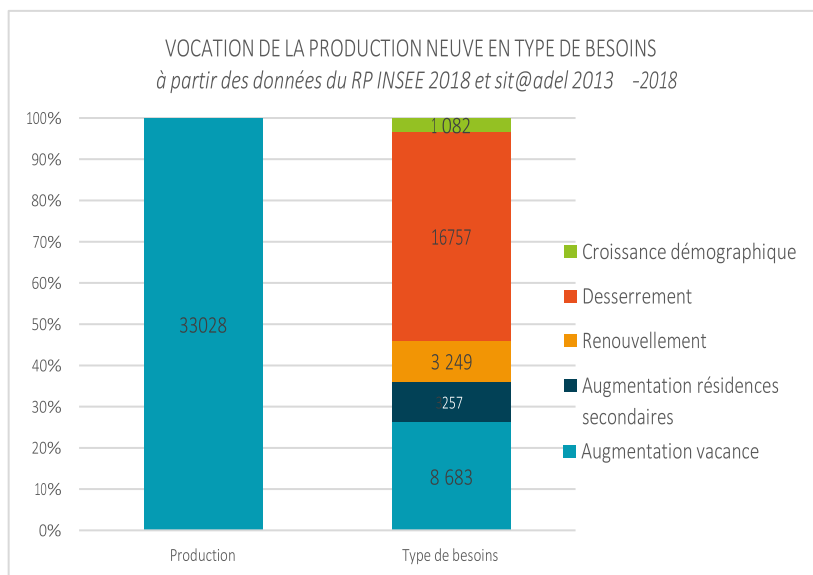
Vision rétrospective de la vocation du parc construit entre 2013 et 2018 pour mesurer l'enjeu de régulation quantitative

Il s'agit d'évaluer à quels types de besoins a servi la construction récente dans le département ⁽¹⁾. En théorie, ces constructions ont pu satisfaire trois catégories de besoins :

- Le renouvellement du parc de logements : des logements neufs qui n'ont pas servi à augmenter le stock global de logements mais qui ont remplacé des logements démolis ou ayant changé d'affectation.
- Le desserrement : la décohabitation, les besoins liés à l'évolution de la structure des ménages, à leur vieillissement
- L'évolution démographique, lorsqu'elle est positive

33 028 logements neufs ont été construits entre 2013 et 2018 selon Sit@del.

- Le renouvellement du parc entre 2013 et 2018 : 3 249 logements auraient servi aux besoins de renouvellement du parc, soit environ 0,11% du parc de 2012. Ce taux relatif apparaît plutôt en bas d'une fourchette de référence moyenne entre 0,1 à 0,2%, notamment parce que plusieurs opérations de renouvellement urbain (dans les quartiers dits « ANRU ») ont permis d'engager des démolitions, qui finalement pèsent peu à l'échelle départementale, ou bien ont été réalisées en amont de la période de référence (démolitions « PNRU » antérieures à 2013).



- Le besoin de desserrement : 16 757 logements construits entre 2013 et 2018 ont servi le desserrement des ménages.

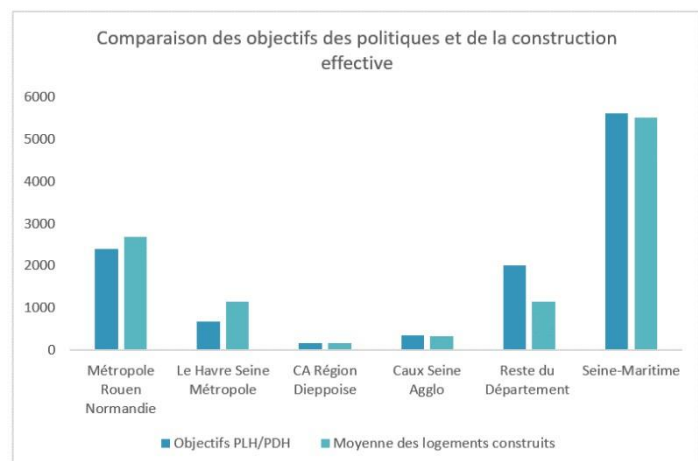
(1) Précaution méthodologique : cette analyse croise deux bases de données : Sit@del pour la construction et l'INSEE pour les évolutions démographiques et du parc de logements. Les modalités de traitement et les temporalités de récolte peuvent induire un biais dans les résultats. Néanmoins, cela donne une photographie de la destination théorique des logements produits. Elle permet notamment d'identifier la part de la production qui alimente la vacance.

Calcul : estimation du nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation en 2018 (taille des ménages de 2,17) avait été atteint dès 2013.

- Le besoin lié à la croissance démographique est marginal compte-tenu du taux d'évolution quasi-nul. Toutefois, 1 082 logements ont pu satisfaire ce besoin.
- Entre 2013 et 2018, le nombre de logements vacants (et secondaires pour 3 257 unités) a augmenté de 11 940 logements.

Ainsi, on peut lire que le rythme de construction était supérieur aux besoins au regard de la réalité des évolutions démographiques. De ce fait, une partie de l'offre ancienne se déqualifie au regard du reste de l'offre disponible, et devient vacante, de manière ponctuelle ou durable.

Chaque territoire définit sa stratégie en tentant soit d'endiguer la perte démographique due aux départs, soit de maintenir ou d'encourager les arrivées. Chacune est cohérente indépendamment des autres, mais elles sont souvent incohérentes entre elles, à l'échelle départementale. S'il existe bien un marché pour ces logements nouveaux surnuméraires (investisseurs, accédants, demandeurs d'un logement social adapté), les conséquences sur le parc ancien sont importantes lorsque la production n'est pas ajustée aux besoins.



Aussi, il apparaît essentiel d'encourager et de ne pas entraver les politiques de reconquête des bâtis anciens des centres bourgs (Programme « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain »).

S'il n'appartient pas au Plan Départemental de l'Habitat de modifier les objectifs stratégiques définis dans le cadre des politiques locales, il peut contribuer à mettre en cohérence les programmes locaux de l'habitat entre eux, notamment au regard de la politique départementale de recentrage de la production vers les bourgs centres.

Qualitativement, l'analyse socio-démographique menée dans le cadre du diagnostic a démontré que les ménages avaient sensiblement évolué dans leur composition, tandis que la production nouvelle ne semble pas s'être ajustée en conséquence. L'offre supplémentaire doit prioritairement être orientée vers les manques (des logements adaptés aux petits ménages, une offre d'accession compatible avec la réalité des ressources des ménages intermédiaires...).

Selon les projections de l'INSEE, les tendances démographiques actuelles se poursuivront vraisemblablement, avec une croissance quasi nulle à l'horizon 2050 pour le département et une continuité dans la réduction de la

taille des ménages. Ces évolutions démographiques sont une réalité nationale que les calculs des besoins en logements doivent impérativement prendre en compte, au risque de surévaluer et de déréguler l'offre résidentielle dans son ensemble.

Le moteur principal de besoin en logement est le desserrement des ménages, principalement causé par le vieillissement de la population. L'adaptation de la construction à cette situation à venir est un enjeu de taille.

En outre, certaines parties du territoire devront faire face à **problématiques spécifiques** qui nécessitent une observation et un dialogue particuliers autour de l'ajustement de l'offre à la demande : par exemple autour d'un projet majeur de développement comme la centrale de Penly, mais aussi autour des besoins des saisonniers dans les secteurs touristiques.

LES AXES DE LA POLITIQUE DEPARTEMENTALE

A. AJUSTER LES AMBITIONS DE DEVELOPPEMENT AUX BESOINS REELS :

1. Des objectifs territoriaux de construction de logements neufs qui s'inscrivent dans une perspective départementale de recentrage vers les pôles et les bourgs-centres



Considérant la nécessaire inscription dans une perspective de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et le besoin de rapprocher l'habitat des services publics ou privés, des transports et de l'emploi, les développements de l'offre de logements au sein du département doivent traduire une logique de recentrage vers les pôles et les bourgs-centres. Cette logique doit être déclinée dans chacun des documents de planification et d'organisation territoriale, qu'il s'agisse des SCoT, des PLUi ou des PLH.

2. Une construction plus économe et qualitative du foncier



Il convient d'orienter la construction vers le renouvellement des friches, des dents creuses et des terrains déjà aménagés. Les bonnes pratiques observées sur les différents territoires pourront être relayées, et le recours aux études foncières pourra être valorisé, car permettant l'identification des fonciers à utiliser et la mobilisation des outils de portage foncier tels que l'EPFN. L'intervention foncière publique permet de réguler l'accès au foncier et, bien utilisée, elle peut dégager des ressources.

3. Un dialogue entre les territoires sur leurs objectifs de développement de logements



Les objectifs de logements fixés par chaque territoire sont liés aux objectifs des autres territoires : certains projets peuvent développer un territoire au détriment d'un autre, tandis que d'autres projets peuvent bénéficier à plusieurs territoires et, enfin, certains projets d'ampleur nécessitent une coordination entre les territoires.

Le dialogue au-delà des périmètres de compétence en matière d'urbanisme et d'habitat, y compris au-delà des SCOT, s'avère donc utile et nécessaire, notamment au travers des instances de pilotage du présent Plan Départemental de l'Habitat.

B. MIEUX ARTICULER LES DEVELOPPEMENTS ENTRE CONSTRUCTION NEUVE ET REMOBILISATION DE LOCAUX VACANTS

1. Mobiliser les logements vacants, notamment dans les pôles et bourgs-centres en faveur des ménages



Partant du constat où, selon l'INSEE, la vacance représente 8,1 % des logements en 2017 (+50 % en 10 ans), les stratégies de développement des territoires (PLUIH, PLH) doivent inclure une analyse des causes de la vacance et des moyens pour y remédier.

Dans les communes ou quartiers où le taux de vacance de plus de 2 ans est supérieur à la moyenne départementale, à savoir 2,34 % en 2017 (source LOVAC), les territoires doivent déterminer les moyens nécessaires à la réduction de cette vacance (acquisitions-améliorations HLM, mobilisation des professions immobilières et des investisseurs, études, restaurations immobilières, dispositifs coercitifs...)

2. Mettre en place des programmes d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) cohérents et ambitieux



Les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) visent à conforter l'attractivité des bourgs-centres, par la définition d'une stratégie déployée à l'échelle intercommunale. Cette stratégie comprend notamment des déclinaisons concernant l'habitat et les espaces publics afférents. Ces stratégies doivent être ambitieuses pour être efficaces, en mobilisant les acteurs locaux, les aides publiques dont celles que le Département met en place. Dans les cas où les dysfonctionnements sont les plus forts, des OPAH-RU peuvent notamment être envisagées, réclamant une implication particulière de la commune ou de l'EPCI maître d'ouvrage.

3. Faciliter la reconversion des bâtis anciens sans usage en logements

Lorsque la réglementation et les caractéristiques de la commune le permettent ou le légitiment (présence de services publics et privés, de commerces, de transports...), faciliter la reconversion des bâtis anciens affectés à un autre usage, en offre d'habitat et de logements adaptés (diversité de statut - parc locatif, de propriétaires occupants ou accédants - de taille, de montage d'opérations - bailleurs sociaux, investisseurs privés, etc...)

C. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS

1. Privilégier la mixité de l'habitat au niveau territorial



La planification territoriale et les projets d'aménagement doivent fixer des objectifs de mixité des formes d'habitat (individuel / collectif / intermédiaire), des statuts d'occupation (locataires / propriétaires / accédants) et des tailles de logement (petits / moyens / grands logements). Cette mixité est variable selon les typologies de communes et peut s'apprécier à différentes échelles (du territoire, de l'opération ou de l'immeuble).

- Faire progresser la part de logements locatifs dans les zones rurales et périurbaines et y développer la proportion de petits logements.
- Viser le maintien dans la construction neuve en zone urbaine d'une proportion de maisons individuelles (ou intermédiaires), afin d'accueillir les ménages y aspirant et juguler ainsi la périurbanisation. Mobiliser notamment l'accession à coût maîtrisé et l'accession sociale à la propriété.

2. Rechercher une amélioration de la qualité architecturale et d'usage des opérations d'habitat



Les EPCI ou les communes peuvent mettre en place des chartes sur la qualité de construction des logements, applicables aux lotissements, au logement social...

Les projets d'aménagement maîtrisé par les collectivités (ZAC, foncier public...) sont des occasions de réalisations innovantes et exigeantes sur la qualité urbaine, environnementale et d'usage de logements.

	<p>Animation</p> <p><i>Au travers des comités techniques, des comités de pilotage et de la biennale de l'habitat (cf Orientation 5)</i></p>		<p>Ressources</p> <p><i>Transmission et information délivrée autour des différents sujets de l'habitat (guide, site ressources, contacts, etc...)</i></p>		<p>Données</p> <p><i>Analyse et transmission de données, cartographiques, statistiques, d'études diverses</i></p>
--	--	--	--	--	--

Les orientations faisant l'objet d'un suivi via des indicateurs de résultats

INDICATEURS DE RESULTAT		OBJECTIFS
1.A.1	<p>Part des permis de construire dans les pôles : suivi des permis de construire dans les pôles urbains / hors pôles urbains (Sitadel)</p> <p>Écart entre nombre de ménages et de logements supplémentaires (INSEE)</p>	<p>Evolution favorable à un recentrage vers les pôles urbains</p> <p>Tendre vers une évolution similaire dans toutes les typologies de communes</p>
1.B.1	<p>Vacance totale de logement (INSEE) à l'échelle départementale et EPCI</p>	<p>Contenir la vacance totale, afin qu'elle ne dépasse pas le niveau de 2017 : 8,1 % à l'échelle départementale (INSEE)</p>

	Vacance de plus de 2 ans à l'IRIS dans les IRIS où le taux est supérieur à la moyenne départementale (2,34 %, LOVAC)	Réduire la vacance de plus de 2 ans vers la moyenne
1.C.1	<p>Evolution du taux de propriétaires occupants dans les communes dépassant 80 %</p> <p>Evolution du taux de logements de +100m² dans les communes dépassant 50 %</p> <p>Part de maisons individuelles dans la construction des communes de typologie urbaine (INSEE)</p>	<p>Augmenter la part de locatifs dans ces communes</p> <p>Augmenter la part de petits logements</p> <p>Maintien d'un taux de construction de maisons individuelles dans ces communes</p>

ORIENTATION N° 2] POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT QUALITATIF ET QUANTITATIF DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

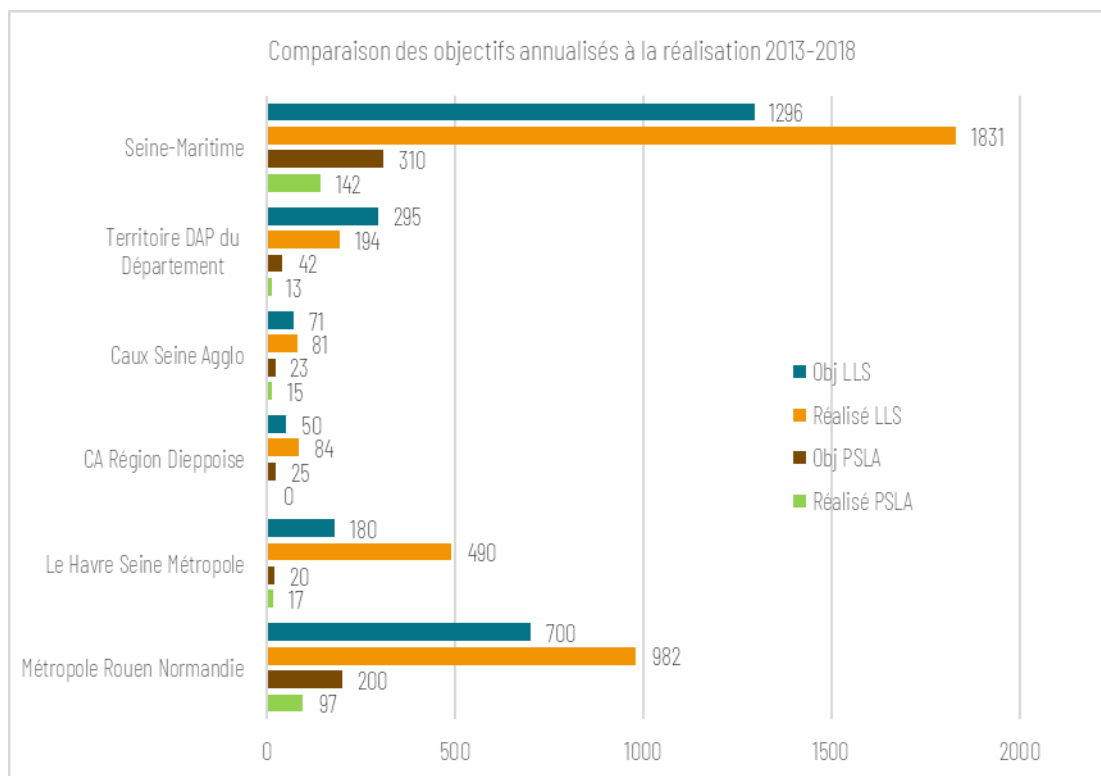
LES ENJEUX

Le Département de la Seine-Maritime bénéficie d'un réseau d'acteurs du logement social étoffé et mobilisé auprès des territoires. Le bilan de la période 2013-2018 se caractérisait par un dépassement net de la production par rapport aux objectifs.

L'enjeu de régulation évoqué sur la production globale concerne également le segment du logement locatif social et implique une coordination des développements pour conserver ou améliorer des équilibres territoriaux et apporter des réponses adaptées aux différents contextes.

Il est également attendu qu'une part de la production locative sociale contribue à l'effort de remobilisation des bâtis anciens vacants dans les centres-bourg et polarités du territoire. Les capacités d'intervention des opérateurs du logement aidé disposent de savoirs-faires qui, outre la production elle-même de logements, peuvent impulser des pratiques nouvelles.

Enfin, il s'agit également de poursuivre le rééquilibrage des typologies de logement en ajustant les programmes au plus près des besoins des ménages, dont la taille tend à diminuer et l'âge moyen augmenter.



L'enjeu de production d'une offre en accession sociale représente également un défi à relever pour les opérateurs sociaux dans les contextes plus urbains, car elle permet de proposer une alternative aux ménages qui recherchent actuellement, en périphérie de leur lieu d'emploi, un produit adapté à leur souhait résidentiel autant qu'à leur

capacité financière. La mise en place d'Offices Fonciers Solidaires (OFS) doit permettre d'étoffer les réponses en matière d'accès sociale.

En parallèle, les bailleurs sociaux doivent veiller au maintien de l'attractivité patrimoniale des groupes d'habitat ancien, au niveau énergétique, d'adaptation de la structure du parc en termes de typologies de logement, de l'environnement et du cadre de vie. Les Conventions d'Utilités Sociales (CUS) des bailleurs sociaux, récemment renouvelées, ont évidemment pris en compte ces objectifs pour les patrimoines les plus énergivores et des interventions se déploient sur les territoires : à l'occasion des dispositifs de renouvellement urbain pour les quartiers du NPNRU mais aussi ponctuellement sur des groupes plus isolés où l'enjeu du renouvellement est également prégnant (démolition-reconstruction- diversification).

Maintenir l'attractivité patrimoniale, c'est aussi apporter des réponses aux locataires qui vieillissent ou qui sont en situation de handicap. Les stratégies sont déployées par les différents acteurs afin de répondre à ces attentes et devront être articulées avec le développement de l'offre afin de combler les manques.

LES AXES DE LA POLITIQUE DEPARTEMENTALE

A. MOBILISER L'OUTIL DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL, ENTRE NEUF ET REPRISE DE LOGEMENTS VACANTS

1. Prioriser le développement du parc locatif social là où le besoin est avéré



- Prioriser la production de logements dans les pôles et bourgs-centres et dans les communes déficitaires SRU.
- Encourager la construction dans les secteurs peu dotés qui disposent de services essentiels et de transports en commun.
- Eviter la construction de logements sociaux en QPV (Quartier Politique de la Ville) et à proximité, et dans les communes ou quartiers déjà fortement dotés (taux de logement social supérieur à 40%).

2. Prioriser le développement du logement social concourant à la revitalisation des pôles et bourgs-centres et économe de l'espace



- Prioriser les opérations de logements sociaux dans les pôles et les bourgs-centres.
- Viser 100 % de projets de logements sociaux sans extension urbaine (friches, dents creuses, renouvellement, acquisitions-améliorations), en se fondant notamment sur l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN)
- Encourager les opérations en acquisition-amélioration ainsi que la Vente d'Immeubles à Rénover (VIR) et le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) dans tout le département, dans les secteurs dont le parc privé est à revitaliser (communes disposant d'un OPAH-RU ou d'une ORT notamment).
- Viser au niveau départemental un doublement de la proportion de logements sociaux en acquisition-amélioration d'ici la fin du PDH (de 9 % à 18%).

3. Mobiliser, de manière adaptée aux besoins, des projets associant bailleurs et promoteurs



- Permettre la production des programmes mixtes par l'association des bailleurs publics et des promoteurs. A défaut, la production en maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs est suffisante.
- Cadrer le recours à la VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) par l'EPCI disposant d'un PLH, en coordination avec les bailleurs et les promoteurs, pour assurer une bonne adéquation de la programmation au regard des besoins (qualité architecturale, coûts, etc).



- Envisager la possibilité du partenariat sous forme de société civile de construction vente (SCCV).

B. ORIENTER LES PROJETS POUR COMBLER LES MANQUES DE L'OFFRE RESIDENTIELLE

1. Améliorer l'offre locative très sociale et l'accès au logement des personnes isolées et des petits ménages modestes



- Augmenter la production de PLAI dans les opérations de logement social. Parmi cette offre de PLAI, il est fixé un objectif de 10 % de PLAI adaptés.
- Veiller à ne pas concentrer les ménages en difficulté et proposer des solutions d'habitat adaptées sur tout le territoire.
- Favoriser le développement de petits logements accessibles financés en PLAI afin d'assurer l'accès au logement des ménages les plus modestes, notamment ceux accompagnés dans le cadre des procédures ALT (Allocation Logement Temporaire).



2. S'assurer que la vente de logements sociaux ne contredise pas les objectifs de développement du logement social

- Veiller à ce que la vente de logements sociaux n'empêche pas l'atteinte des objectifs de développement (mixité sociale, secteurs priorités pour la construction, typologies rares et demandes...).
- A défaut, en compenser les effets par la construction si le besoin est avéré.



3. Développer l'accession sociale à la propriété, dans le neuf et l'ancien, ainsi que l'accession à coût maîtrisé

- Encourager l'accession sociale à travers notamment le développement des PSLA et du Bail Réel Solidaire (BRS), là où la tension du marché le justifie. Doubler le nombre annuel d'accessions à la propriété, en passant de 135 à 270 en moyenne annuelle.
- Hors accession sociale, les collectivités peuvent aider des projets d'accession privée à coûts maîtrisés, au travers de primes ou de décotes foncières.



C. AMELIORER L'ATTRACTIVITE DU PARC EXISTANT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

1. Résorber les passoires thermiques et améliorer plus généralement la performance thermique du parc social



Résorber tous les logements F et G, dans les délais prévus par les Convention d'Utilité Sociale (CUS) et les Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP), qui représentent déjà seulement 4 % du parc social en Seine-Maritime.

2. Adapter l'offre locative sociale aux situations de handicap et au vieillissement des locataires



- Veiller à disposer d'une offre adaptée aux besoins des publics en situation de handicap et des populations vieillissantes
 - En incitant le développement de la politique de mise en accessibilité du parc de logements sociaux dans les Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) des bailleurs sociaux,
 - En adaptant les logements au vieillissement et au handicap des locataires, en anticipant les besoins des occupants, en intégrant les parties communes (halls d'immeubles...) et l'accessibilité des espaces et équipements publics aux abords immédiats,
 - En accompagnant ces personnes pour leur permettre de disposer d'un logement adapté et respectant leur choix résidentiel,
 - En favorisant les partenariats avec les acteurs de l'habitat inclusif et en capitalisant sur les expériences innovantes, en les évaluant et les relayant,
 - En favorisant l'intervention d'ergothérapeutes le cas échéant, grâce à des partenariats avec les acteurs compétents dans ce domaine.

3. Poursuivre la mise en œuvre des NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain)



Renouveler l'offre locative sociale obsolète dans les quartiers de la géographie prioritaire et en dehors, lorsque cela s'avère nécessaire :

- réaliser des réhabilitations ambitieuses,
- démolir le parc dans une logique de desserrement de l'offre sociale des quartiers prioritaires,
- proposer une offre nouvelle répondant davantage aux aspirations des ménages en termes de typologies, de formes urbaines et de produits (par l'accession sociale notamment).

4. Soutenir la réhabilitation des logements sociaux communaux



- Accompagner techniquement et financièrement les communes dans leurs projets de réhabilitation, en lien si possible et de préférence avec les bailleurs sociaux

	<p>Animation</p> <p><i>Au travers des comités techniques, des comités de pilotage et de la biennale de l'habitat (cf Orientation 5)</i></p>	<p>Ressources</p> <p><i>Transmission et information délivrée autour des différents sujets de l'habitat (guide, site ressources, contacts, etc...)</i></p>	<p>Données</p> <p><i>Analyse et transmission de données, cartographiques, statistiques, d'études diverses</i></p>
--	--	--	--

INDICATEURS DE RESULTAT		OBJECTIFS
II.A.1	<p>Part de la production locative sociale en acquisition-amélioration</p> <p>Part des projets de logements locatifs sociaux économes en foncier : nombre de projets, nombre de logements (Etat, Délégués)</p>	<p>Viser au niveau départemental un doublement de la production locative sociale en acquisition-amélioration</p> <p>Tendre vers 100 % de projets de logements sociaux économes en foncier (friches, dents creuses, renouvellement, acquisition-amélioration)</p> <p>Eviter les extensions urbaines et artificialisation de terrains naturels et agricoles</p>
II.B.1	Part de production en PLAI et PLAI adapté	<p>Proposer des solutions d'habitat accessible sur tout le territoire, et notamment en diffus</p> <p>Limiter la concentration des ménages en difficulté</p> <p>10 % de PLAI adapté dans la production de PLAI et dans la production totale (Etat, délégués)</p>
II.B.3	Part, nombre de projets et nombre de logements financés en PSLA (Etat, délégués)	Viser au niveau départemental un doublement de la production en accession sociale
II.C.1	Evolution de la part et du nombre de logements énergivores dans le parc social	<p>Résorber tous les logements F et G dans les délais prévus par les CUS et PSP, en respectant les obligations réglementaires (Loi Climat et Résilience : interdiction de mise en location des logements en étiquette G à 2025 et F à 2028).</p> <p>Respecter des critères de décence introduits par la loi Climat et Résilience concernant la performance énergétique des logements</p>

ORIENTATION N°3] AMELIORER LE PARC DE LOGEMENTS ANCIENS

LES ENJEUX

L'intervention sur le parc de logements est ancienne dans le département après plus de quarante ans de dispositifs d'accompagnement des ménages dans l'amélioration de leur résidence. La poursuite de ces interventions est un enjeu majeur pour les années à venir et se décline en trois axes thématiques d'intervention :

- En premier lieu, la garantie de la décence et du confort minimum de l'habitat des particuliers doit rester un objectif majeur. Le département compte encore environ 3% de logements potentiellement indignes. C'est une politique de long terme, qui nécessite une coordination des acteurs, déjà existante mais dont l'optimisation peut toujours être recherchée vu la complexité des situations ;
- L'intervention sur le parc énergivore privé constitue un enjeu national largement déployé dans le département à travers différents dispositifs mobilisés dans les territoires et avec l'aide de plusieurs opérateurs de l'amélioration des logements. Ce réseau d'opérateurs est d'ailleurs particulièrement étoffé comparativement à d'autres situations départementales, mais l'efficacité pourrait encore être améliorée par des coordinations plus construites, une communication renforcée, notamment vers les communes et leurs regroupements. Le chantier de la rénovation énergétique s'inscrit dans le long cours tant les potentiels sont importants. Les orientations rappelleront les objectifs renforcés par la loi Climat Résilience d'août 2021 et inscrits à l'échelle du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) : plus de 10 000 logements à rénover chaque année en Seine-Maritime ;
- Enfin, l'intervention sur les copropriétés commence à être prise en compte dans les agglomérations urbaines où les gisements sont quantitativement importants. Mais les polarités qui structurent les territoires peuvent faire face à des besoins d'intervention ponctuels, qui mériteraient la mobilisation des collectivités locales pour intervenir en diffus au plus près des copropriétés ou leur intégration aux missions des opérateurs en charge des dispositifs d'animation et d'accompagnement.

LES AXES DE LA POLITIQUE DEPARTEMENTALE

A. RENOVER THERMIQUEMENT LE PARC DE LOGEMENTS PRIVE EN COHERENCE AVEC LES OBJECTIFS DE LA FRANCE POUR LUTTER CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

1. Rénover thermiquement 11 000 à 15 000 logements par an

Cette ambition correspond à la déclinaison départementale de l'objectif régional du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires), à savoir 30 000 à 40 000 logements par an.

- Reprendre cet objectif dans les PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial), les PLH-PLUI H et, plus opérationnellement, dans les actions des collectivités.



2. Appuyer la structuration des filières de rénovation (offre), et encourager la rénovation bas carbone

La structuration des filières doit continuer à s'adapter à l'offre de rénovation.



- Stimuler, en fonction des besoins identifiés par les entreprises, l'offre de rénovation, par les collectivités locales notamment, en accompagnant la structuration des filières (identifier et répondre aux besoins des entreprises, faire le lien avec d'autres administrations, par exemple sur les besoins en formation, d'apprentissage, les filières d'insertion, etc)

3. Encourager la demande en rénovation thermique performante



- Informer largement sur les aides disponibles à toutes les échelles (services publics de proximité comme les Maisons France Service, les communes, les plateformes...).
- S'assurer du déploiement des espaces France Renov' et animer le réseau pour s'assurer de son bon fonctionnement.
- Inciter les entreprises à informer les particuliers sur les aides disponibles et les offres d'accompagnement techniques pour une rénovation plus performante.



- Conduire des programmes locaux d'amélioration de l'habitat type OPAH ou PIG, axés sur la rénovation thermique des logements des particuliers.
Encourager les communes et les groupements de communes à instituer, autant que possible, des aides financières aux ménages désireux d'entreprendre de tels travaux.

4. Informer à différentes échelles sur les obligations liées à la loi Climat Résilience



- Informer par différents moyens et à différentes échelles sur l'obligation
 - pour les copropriétés : d'établir un plan pluriannuel de travaux et de réaliser un DPE
 - pour les propriétaires bailleurs : de ne plus pouvoir louer, progressivement, des logements G puis F et, enfin, E

5. Coordonner les différentes interventions publiques auprès de ménages occupants des logements énergivores



- Améliorer le repérage des logements et l'accès aux aides financières, notamment pour le parc locatif privé, en développant les liens entre la lutte contre l'habitat dégradé, l'accompagnement social des ménages, le fonds de solidarité logement et la lutte contre la précarité énergétique.

B. COORDONNER LE TRAITEMENT ET LA PREVENTION DE LA DEGRADATION DE L'HABITAT POUR LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE DES TERRITOIRES

1. Lutter contre l'habitat dégradé dans les secteurs qui cumulent les dysfonctionnements par la mise en place d'actions exigeantes et des programmes d'intervention (OPAH-RU, OPAH-CD, ORT).



Ces territoires cumulent des difficultés qui ne peuvent être entièrement réglées par des mesures incitatives.



- Envisager des interventions foncières voire coercitives (opérations de restauration immobilière, permis de louer, arrêtés de mise en sécurité) et assurer aux programmes d'amélioration des logements un pilotage de qualité dans la durée. Cet engagement relève des collectivités.
- Observer et évaluer les dispositifs "Permis de louer" établis par certaines communes pour servir d'exemples aux autres territoires, en lien avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).



2. Traiter également les situations ponctuelles d'habitat dégradé diffuses dans le département



Outre les secteurs de concentration, des situations ponctuelles sont néanmoins nombreuses. Le PDLHI (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne) prévoit des modalités de signalement permettant de traiter ces situations.

- Engager, par les acteurs de terrain, les procédures de signalement dès lors qu'une situation est portée à leur connaissance.
- Porter une attention particulière aux biens « sans maîtres » et accompagner les collectivités pour en diminuer le nombre.

3. Lutter contre la vacance de logements au plus près du terrain



La vacance de logements se manifeste de manières diverses dans les territoires. Il convient d'avoir conscience du sujet et de l'intégrer dans les politiques d'aménagement. Un travail de proximité est également nécessaire (relance des notaires pour les procédures de succession non terminées, intervention auprès des propriétaires, lien avec les professionnels de l'immobilier locaux).



- Prévoir, dans les situations de vacance forte, des études et prestations (lutte contre la vacance des logements liée à des baux commerciaux, au déséquilibre de l'offre, à la dégradation du bâti, etc...)



4. Mieux connaître et informer sur le risque mэрule



- Procéder à une évaluation approfondie de la situation et à un renforcement de la sensibilisation des acteurs et des ménages, pour prévenir les risques, lorsqu'apparaissent des situations de récurrence, au quartier ou à l'adresse.

	<p>Animation</p> <p><i>Au travers des comités techniques, des comités de pilotage et de la biennale de l'habitat (cf Orientation 5)</i></p>		<p>Ressources</p> <p><i>Transmission et information délivrée autour des différents sujets de l'habitat (guide, site ressources, contacts, etc...)</i></p>		<p>Données</p> <p><i>Analyse et transmission de données, cartographiques, statistiques, d'études diverses</i></p>
--	--	--	--	--	--

Les orientations faisant l'objet d'un suivi via des indicateurs de résultats

INDICATEURS DE RESULTAT		OBJECTIFS
III.A.1	Evolution du nombre de dossiers ANAH par thématique	Augmenter les réhabilitations globales accompagnées par l'ANAH

ORIENTATION N°4] FAVORISER L'ACCES ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT TOUT AU LONG DE LA VIE

LES ENJEUX

Lorsque la dynamique de marché est favorable, il convient d'assurer des possibilités de parcours résidentiels aux ménages ayant des besoins spécifiques, sur tout le territoire.

Parmi les publics cibles, ce Plan Départemental de l'Habitat s'attache plus particulièrement à trois profils pour lesquels des réponses adaptées pourront être travaillées et coordonnées, notamment pour la recherche d'une relative équité territoriale des réponses :

- Les personnes éloignées du logement : dans un département où l'on juge que la tension locative est contenue, il convient de faire davantage le lien entre les dispositifs d'hébergement social et de logement accompagné vers le logement pérenne. Le plan gouvernemental du « logement d'abord » invite le Plan Départemental de l'Habitat à diffuser ce sujet. Un nouveau PDALHPD sera prochainement en œuvre et l'initiation du dialogue avec les acteurs et les territoires par l'entrée « habitat » est une opportunité intéressante pour impulser une construction de l'action en transversalité.
- Le public des seniors est largement pris en compte dans les développements résidentiels, à la fois par les territoires et par tous les acteurs, privés comme publics. Le Département est l'animateur compétent de la politique de l'autonomie et s'inscrit dans un objectif de diversification des solutions résidentielles actuelles, avec notamment l'impulsion de projets d'habitat inclusif qui pourraient constituer une nouvelle alternative aux réalisations actuelles. Le territoire doit accompagner une mutation au long cours, partant d'un diagnostic d'une offre globalement étoffée avec laquelle il faudra composer pour produire des logements adaptés au bon endroit.
- Le logement des jeunes, dans leur diversité. Si les étudiants du département semblent disposer d'une offre satisfaisante dans sa globalité en termes de résidences, le parcours des jeunes actifs ou les employés saisonniers en certains lieux du département constituent des problématiques locales à travailler, tant pour les ménages en question que pour la dynamique économique locale.

LES AXES DE LA POLITIQUE DEPARTEMENTALE

A. REpondre aux besoins des personnes éloignées du logement

1. Développer les projets de résidences sociales



- Contribuer à la mise en œuvre du plan national « 2000 places en pension de famille » en mobilisant les bailleurs sociaux et les fonciers publics, en faveur des projets associatifs notamment.
- Suivre et ajuster la production de résidences sociales adaptées, dont les logements-foyers.
- Localiser l'offre à proximité des services et des mobilités existantes (accès aux commerces, services sanitaires, offre gériatrique), en veillant à leur bonne accessibilité.

2. Répondre aux besoins en hébergement identifiés par le PDALHPD

Le PDALHPD 2017-2022 est en cours d'évaluation ; le nouveau PDALHPD définira les besoins en hébergement.



- Les bailleurs peuvent contribuer à répondre aux besoins d'hébergement en mobilisant leurs fonciers.
- Les communes peuvent également porter une réflexion foncière en ce sens.
- Il importera de prendre en compte la diversité des besoins pour les petits ménages à faibles ressources, notamment en termes de typologie.



3. Contribuer au développement de l'habitat adapté des gens du voyage

- Mobiliser les porteurs de projets (collectivités, associations...) en déclinaison des orientations du schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage, en faveur des terrains familiaux notamment.



4. Poursuivre le développement du parc locatif privé conventionné

- Développer le parc locatif privé conventionné dans les pôles et bourgs-centres des territoires ruraux, où la demande est quantitativement faible mais très complexe à satisfaire (début de parcours résidentiels, insertion dans l'emploi, personnes isolées, rapprochement familial...)
- Développer le recours au conventionnement locatif social et très social de l'ANAH et à l'Intermédiation Locative (IML), en déclinaison des objectifs nationaux.
- Encourager le conventionnement ANAH sans travaux.
- Encourager les projets de baux à réhabilitation ou le PLAI d'associations "MOI".

B. ASSURER DES REPONSES AUX ENJEUX DU VIEILLISSEMENT, DU HANDICAP ET DE L'INCLUSION

1. Développer une offre nouvelle de logement social et en résidence adaptée au vieillissement et au handicap



- Localiser l'offre nouvelle de logements sociaux à proximité des services et de mobilité existants (accès aux commerces, services sanitaires, offre gérontologique) dans une logique inclusive en :
 - Veillant à l'accessibilité et à la qualité de l'urbanisme aux alentours immédiats,
 - Mobilisant les outils disponibles notamment l'agrément ASV permettant de prioriser des logements adaptés pour les personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap
 - Articulant les projets dits « ASV » avec l'offre de logements pour publics en perte d'autonomie,
- Proposer un cadre méthodologique, dans le cadre de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif, pour la conduite du projet :
 - Etude de marché des réponses existantes et des besoins,
 - Accompagnement au montage d'opération,
- Améliorer la lisibilité des formules résidentielles dédiées (recenser, évaluer, valoriser et affiner l'identification des besoins dans le cadre du PDALHPD en élaborant les études nécessaires sur le vieillissement, le handicap notamment psychique...).

2. Renforcer l'adaptation du parc privé à la perte d'autonomie liée au vieillissement et au handicap



- Mieux faire connaître les aides publiques et privées mobilisables,
 - En sensibilisant les propriétaires occupants et bailleurs à travers les organismes ou associations les représentant (UNPL...), les agences immobilières ou autres,
 - En intensifiant les actions de communication et de prévention auprès des élus locaux (notamment par les supports numériques),
 - En articulant davantage les partenaires en lien avec la Conférence des Financeurs de la Prévention de la Perte d'Autonomie (CFPPA).

3. Optimiser le fonctionnement des résidences autonomie et favoriser la transformation de l'offre résidentielle



- Accompagner la restructuration des résidences autonomie, notamment l'adaptation des logements et leur rénovation énergétique, pour améliorer le confort des résidents et limiter le coût des charges,
- Ajuster les typologies pour répondre aux enjeux d'attractivité et de pérennisation du fonctionnement des structures,
- S'appuyer sur les expérimentations menées pour les ouvrir à différents publics (jeunes travailleurs, personnes en situation de handicap et étudiants), afin d'évaluer et pérenniser ces solutions d'accueil.

C. AMELIORER L'OFFRE A DESTINATION DES JEUNES

1. Compéter l'offre de logements sociaux adaptée au public des jeunes

- Promouvoir la construction de logements de petite surface et situés près des lieux d'enseignement, de services et de transports, afin de limiter les niveaux de loyer et faciliter l'accès à l'enseignement, là où des manques sont identifiés.

2. Déployer une offre flexible, notamment en milieu rural

- Créer une offre locative accessible dans le diffus en lien avec les problématiques de mobilité, et encourager en tant que de besoins le développement de FJT (Foyer de Jeunes Travailleurs), foyers Soleil, pour répondre à la demande,
- Mobiliser les dispositifs existants type intermédiation locative (IML),
- Saisir l'opportunité de loger des jeunes dans les résidences autonomies / logements mixtes solidaires intergénérationnels.

3. Encourager les résidences en faveur des jeunes actifs



- Développer les résidences dédiées - type résidences "jeunes salariés" - là où les bassins d'emploi le nécessitent, dans les polarités principales et présentant un coût de logement compatible avec le niveau de ressources des jeunes actifs (un projet agréé en PLAI en 2021). Ces derniers devront pouvoir se loger pendant un temps assez court ou délimité - les emplois saisonniers - ou sur une durée plus longue (1er emploi dans le département, contrats spécifiques avec des entreprises). Les bailleurs du groupe "Action logement" pourront être mobilisés particulièrement.

4. Poursuivre la mise en œuvre et développer les dispositifs spécifiques au logement des jeunes, en lien notamment avec les bailleurs sociaux et les associations



- Poursuivre la mise en œuvre du dispositif "COLOC'76" intégré au "Plan Jeunesse" départemental 2019-2021, notamment en milieu rural ou périurbain (dispositif en faveur des 16-30 ans, étudiants, apprentis, jeunes actifs, jeunes en service civique, recherchant une solution d'hébergement et qui veulent vivre une expérience de colocation à visée éducative et solidaire, en lien avec l'association de la fondation étudiante pour la ville - AFEV - et les bailleurs sociaux).
- Encourager le dispositif départemental "Pass'installation" présent sur tout le territoire, facilitant la 1ère occupation d'un logement (aide à l'équipement auprès d'associations ou entreprises d'insertion recyclant du matériel électroménager et du mobilier d'occasion), ainsi que le nouveau dispositif d'aide départemental "Pack installation" destiné aux jeunes actifs qui déménagent et viennent travailler en Seine-Maritime.
- Etablir un lien avec le nouveau Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) en cours d'élaboration.

	<p>Animation</p> <p><i>Au travers des comités techniques, des comités de pilotage et de la biennale de l'habitat (cf Orientation 5)</i></p>	<p>Ressources</p> <p><i>Transmission et information délivrée autour des différents sujets de l'habitat (guide, site ressources, contacts, etc...)</i></p>	<p>Données</p> <p><i>Analyse et transmission de données, cartographiques, statistiques, d'études diverses</i></p>
--	--	--	--

INDICATEURS DE RESULTAT		OBJECTIFS
<p>III.A.1</p>	<p>Evolution de la part de petits logements (T1/T2) financés en PLAI dans la production de logements locatifs sociaux (hors structures collectives) (Etat, délégataires)</p>	<p>Favoriser le développement de petits logements accessibles financés en PLAI afin d'assurer l'accès au logement des ménages les plus modestes, notamment ceux accompagnés dans le cadre des procédures ALT (Allocation Temporaire Logement)</p>

LE CADRE DE LA MISE EN ŒUVRE DU PDH

LES ENJEUX

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) porte une vision départementale des problématiques de l'habitat et met en perspective une trajectoire commune à l'ensemble des territoires compétents et des acteurs de l'habitat. Les collectivités territoriales ont progressé dans la définition de leur stratégie de développement, à des rythmes variés. L'objectif est que chaque EPCI puisse à minima cerner les besoins de son territoire en termes d'habitat. La mise en œuvre du programme « Petites Villes de Demain » (PVD) devra permettre l'établissement de feuilles de route pouvant s'appuyer sur les enjeux et les orientations du Plan Départemental de l'Habitat (PDH).

L'affirmation de projets de territoire, articulant le développement de l'habitat avec les autres politiques sectorielles (économie, transport, services à la population...), est à poursuivre, d'autant plus dans le contexte départemental de stagnation démographique. L'organisation du dialogue entre les territoires, avec leurs projets respectifs mais dans une vision élargie au département, sera importante pour coordonner les stratégies et capitaliser les expériences.

Pour que ce Plan Départemental de l'Habitat constitue véritablement une ressource partagée au cours des six prochaines années, il convient d'établir quelques jalons qui formeront le cadre commun de sa mise en œuvre :

- Développer des synergies entre les politiques déployées, territoriales ou thématiques, coordonner les interventions ou développer de nouveaux projets;
- Mobiliser les capacités d'observation des évolutions de l'Habitat en Seine-Maritime. Il s'agit de consolider et d'interpréter régulièrement un ensemble d'indicateurs selon l'acuité des problèmes rencontrés ou des politiques locales, sachant que les évolutions sont parfois rapides et certaines tendances gagnent à être mesurées et partagées sans délai;
- Prévoir des rendez-vous de concertation et de dialogues entre acteurs du territoire, sous différents formats et avec régularité pour tisser davantage encore le réseau des partenaires de l'habitat.

LES AXES DE LA POLITIQUE DEPARTEMENTALE

A. ANIMER LE PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT

En Seine-Maritime, les territoires urbains sont, de longue date, dotés de documents de planification de l'habitat. Ailleurs, les disparités sont importantes en termes d'appropriation des compétences habitat et aménagement du territoire par les EPCI, mais l'introduction de volet « H » dans les PLUi va progressivement permettre d'améliorer les stratégies de développement de ce volet. De même, la mise en œuvre du « Programme Petites Villes de Demain » (PVD) devrait renforcer la place de l'habitat dans les politiques locales, au titre de la revitalisation de ces polarités et dans une approche stratégique plus englobante.

Les politiques à l'œuvre sont donc d'échelons variables et tous les territoires ne sont pas encore couverts par un document cadre de référence. L'élaboration du Plan départemental de l'Habitat (PDH) a permis l'expression des territoires par le biais des ateliers territoriaux. Les échanges ont eu trait aux grandes thématiques des politiques locales, ont mis en évidence les liens entre les territoires et, également, le besoin d'information pour mieux fonder et conduire les démarches locales.

Les acteurs sont très nombreux et différents selon les sujets abordés, sur des territoires eux-mêmes très variés. Aussi la mise en synergie des politiques et la cohérence des développements de l'habitat constituent un préalable nécessaire.

1. Organiser des instances d'animation du Plan Départemental de l'Habitat avec les partenaires et les territoires

- **Les biennales de l'Habitat en Seine-Maritime** : afin d'organiser et permettre cette synergie et cette cohérence entre les divers acteurs et territoires, un temps d'échange sera organisé tous les deux ans. Il sera l'occasion de partager un bilan des indicateurs de suivi, de mettre en perspective les orientations et de valoriser les expériences menées sur telle ou telle commune.
- **Un comité de pilotage** se tiendra chaque année, afin de suivre l'avancement du Plan Départemental de l'Habitat et organiser les biennales. Ce comité de pilotage réunira les instances du Département, de l'Etat ainsi que les territoires et partenaires volontaires.

2. Les instances de suivi du Plan Départemental de l'Habitat

Deux instances techniques seront instituées :

- **Les comités techniques « données »** : ils ont vocation à établir le suivi des indicateurs de résultat et évaluer les tendances territoriales. Ils s'appuieront sur les ressources cartographiques et statistiques déployées notamment par les services de l'Etat et sur les portraits de territoire dressés par le Département.
- **Les comités techniques « information »** : ils ont vocation à organiser la transmission d'informations et la mise à disposition des ressources aux territoires.

Selon les besoins, différents partenaires pourront être associés à ces réunions de travail : territoires, association régionale des bailleurs sociaux, bailleurs sociaux, ADIL, opérateurs de l'amélioration de l'habitat, etc...

B. MIEUX CONNAITRE L'OFFRE ET LA DEMANDE D'HABITAT ET DE LOGEMENT

Les politiques publiques évoluant dans un contexte de plus en plus mouvant, il devient incontournable de disposer de données objectivées pour ajuster les dispositifs à l'œuvre, notamment sur le champ de l'accès au logement.

En matière de suivi, les outils en ligne permettent désormais de disposer de nombreuses données à une échelle au plus près des territoires. En outre, l'Etat et le Département de la Seine-Maritime ont des moyens complémentaires de traitement et de mise à disposition de données (Atlas départemental, portrait de territoires...). Certaines intercommunalités dotées d'un PLH ou d'un PLUi-H consacrent également des moyens à l'observation et au suivi de leurs interventions.

L'institution d'outils d'observation de l'habitat, à l'échelle départementale et sous le pilotage du Département et de l'Etat, demeure essentielle pour mesurer les effets des politiques menées, assurer les dynamiques territoriales et suivre la mise en œuvre des orientations du plan.

La collecte de ces données et leur traitement conforteront la nécessaire capacité d'observation de l'habitat.

1. La mise à disposition de ressources

La concertation avec les territoires a fait apparaître un premier type de besoin : l'information et la transmission des ressources existantes. Les territoires sont demandeurs d'informations sur les dispositifs, de documentations, d'études, de retours d'expériences. Souvent, ces ressources existent mais c'est l'accès à cette information qu'il faut améliorer.

Le premier levier d'accompagnement des territoires vers une meilleure connaissance de l'offre et de la demande d'habitat concernera donc cette mise à disposition de ressources par plusieurs relais d'information : sites internet, personnes ressources au sein du Département et de l'Etat, partenaires de l'habitat.

2. La mise à disposition des données et de la cartographie, en libre accès ou sur demande

Plusieurs bases de données sont désormais en « open data », directement mobilisables par les territoires. Dans le cadre de l'animation du PDH, il conviendra de :

- Faciliter le partage et le traitement des données statistiques sur l'habitat et le logement : données cartographiques disponibles sur le géoportail de l'INSEE ou l'observatoire des territoires, accès aux données du parc locatif social (RPLS – Répertoire du Parc Locatif Social, OPS – Occupation du Parc Social, SNE – Système National d'Enregistrement de la Demande).
- Organiser l'observation de la vacance (LOVAC, RPLS – Répertoire du Parc Locatif Social) et des loyers des parcs privé et public
- Soutenir les études locales sur l'habitat.