



# Élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028 de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer

## Document d'orientations

# Une stratégie coconstruite avec les élus et les acteurs de l'habitat



Une méthodologie participative a été mise en œuvre tout au long de l'élaboration du PLH, associant très étroitement la CAPSO, les communes et les acteurs de l'habitat.

## Dates clés d'élaboration des orientations stratégiques et des objectifs du PLH à l'échelle de la CAPSO :

- **17 mars : Séminaire partenaires**
- **31 mars : Séminaire élus**
- **Avril : Stabilisation**
- **3 mai : Conférences des Maires**
- **13 mai : Comité Technique**
- **19 mai : Comité de Pilotage**

Deux temps d'échanges ont été organisés avec les élus des communes, notamment :

- Un séminaire le 31 mars, combiné à un temps d'échange le matin sur le Zéro Artificialisation Nette.
- Une mise en débat en Conférence des Maires le 3 mai.

Des élus ont également participé au Comité de Pilotage.

Deux temps d'échanges ont également eu lieu avec les acteurs de l'habitat :

- Le 17 mars pour recueillir leurs attentes avant d'engager la réflexion avec les élus.
- En Comité de Pilotage pour partager et valider les orientations.

**Les orientations et les objectifs du PLH traduisent les ambitions que les élus de la CAPSO souhaitent porter dans le cadre du PLH 2023-2028, en concertation avec leurs partenaires.**

Bilan  
& Diagnostic

*Juillet à Janvier 2022*

Orientations

***Février à Mai 2022***

Programme  
d'Actions

*Mai 2022 à janvier 2023*

**Préambule :**  
**rappel des enjeux**  
**du diagnostic**

**1**

# Les enjeux issus du diagnostic

---

- **Conforter la dynamique démographique et préserver les équilibres générationnels :**
  - Mieux fidéliser et attirer une diversité de ménages, dont des familles avec enfants.
  - Une accession à la propriété des jeunes ménages à envisager plus particulièrement dans le parc existant (renouvellement des occupants des lotissements)
- **Mieux répondre aux besoins en logements dans leur diversité, offrir des parcours résidentiels aux ménages**
  - Favoriser une montée en qualité et une amélioration de l'accessibilité financière du parc locatif privé
  - Développer les segments déficitaires : petites typologies, logements adaptés pour les seniors et pour les personnes en situation de handicap....
  - Logement locatif social : relancer et diversifier la production, mieux répartir territorialement l'offre en cohérence avec les objectifs de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
  - Déployer la stratégie logement d'abord
  - Mieux répondre aux personnes en situation de handicap et rencontrant des problématiques de santé mentale.
- **Trouver des équilibres au sein de la CAPSO** pour s'assurer que « tout le monde y trouve son compte » dans le développement tout en évitant des effets

potentiels de concurrence contre-productifs et en améliorant la mixité entre les communes, les quartiers et les segments d'offre

- **Poursuivre les actions de reconquête et d'amélioration de l'existant au sens large :**
  - Mobiliser prioritairement l'existant (tissu, bâti, friches) pour produire des logements nouveaux
  - Poursuivre les actions d'amélioration du parc privé et social : rénovation énergétique, adaptation au vieillissement, lutte contre l'habitat indigne...
  - Accompagnement du renouvellement des occupants dans les zones pavillonnaires « anciennes »
- **Mieux articuler le PLH avec les autres politiques publiques communautaires :**
  - Inscrire le PLH dans le Plan Climat Air Energie Territoire (PCAET)
  - Prendre en compte dans la réflexion prospective les projets structurants en matière d'emplois
  - Fédérer les actions des différents partenaires autour des objectifs et des ambitions du PLH
  - Prendre appui sur les atouts du territoire pour proposer un cadre de vie et un habitat favorable au bien-être : eau, alimentation...
  - Mieux articuler développement économique et habitat

**La stratégie du  
PLH : le choix  
d'un scénario  
de référence**

**2**

# Les éléments de cadrage pris en compte pour définir la stratégie du PLH



## Le SCoT, avec lequel le PLH doit être compatible

Il fixe des objectifs de production pour le territoire :

- Entre 9 700 et 10 200 logements sur 20 ans, soit entre 485 et 510 logements par an
  - Dont au minimum 2 200 logements petits et intermédiaires
  - Minimum de 3 500 logements locatifs privés et publics (34 à 36% de l'offre)
  - Minimum de 2 800 logements locatifs aidés (27 à 29% de l'offre)

Il intègre également des orientations qualitatives

- Répondre aux besoins des publics les plus modestes
- Développer l'offre de logements en accession à la propriété
- Répondre efficacement aux besoins des personnes âgées
- Développer des opérations assurant une bonne mixité intergénérationnelle
- Lutter contre la vacance et favoriser la réhabilitation des logements anciens
- Monter en qualité les opérations de construction neuve



## Le projet de territoire de la CAPSO 2020-2026, que le PLH doit contribuer à mettre en œuvre

- Axe 1 : veiller à une production de logements suffisante et équilibrée
- Axe 2 : améliorer la qualité et la durabilité de l'habitat ancien
- Axe 3 : répondre aux besoins en logements pour tous aux différentes étapes de la vie
- Poursuivre la rénovation urbaine des quartiers prioritaires de la politique de la ville et des centre-anciens (villes, bourgs centres, ...)



# Les éléments de cadrage pris en compte pour définir la stratégie du PLH



## La loi Climat et Résilience : des incidences fortes pour le PLH 2023-2028 et au-delà

L'application de la loi aura des incidences non négligeables pour le territoire. Le PLH 2023-2028 prend en compte le contenu et les attendus de la loi et crée les conditions de son application :

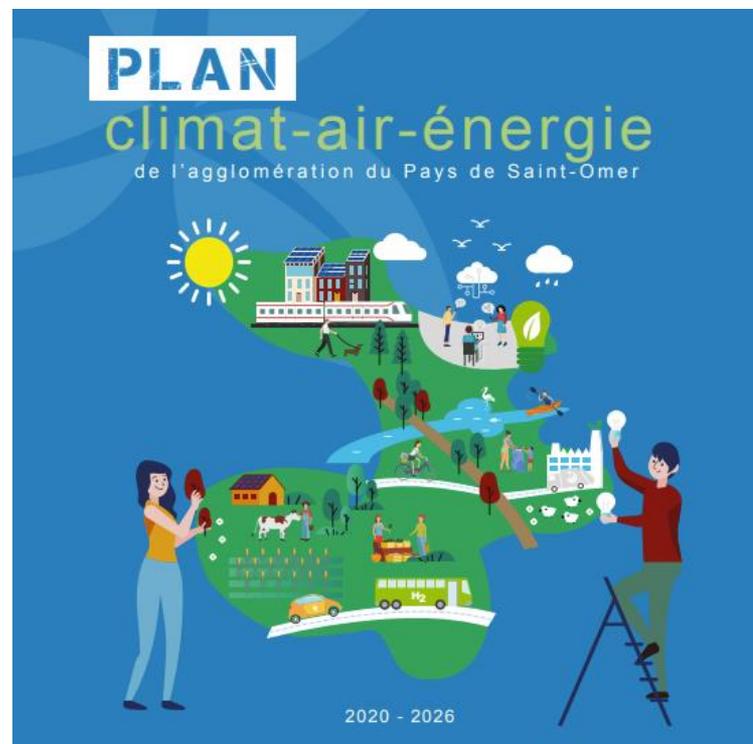
- L'interdiction de la location des « passoires thermiques » (G en 2025, F en 2028, E en 2034). Le volume de logements concernés pourrait être important sur le territoire de la CAPSO.
- En termes de consommation foncière :
  - La loi prévoit une réduction de la consommation foncière de 50% à l'échelle des SRADDET à horizon 2030. La révision du SRADDET puis du SCoT précisera l'objectif pour la CAPSO. Néanmoins, les incidences sont d'ores et déjà à anticiper dans le cadre du PLH.
  - A horizon 2050 s'appliquera le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).



## Le Plan Climat Air Energie Territoire (PCAET) 2020-2026

Le plan d'actions intègre différentes fiches relatives à l'habitat.

Les actions prévues dans le PCAET sont intégrées dans le PLH.



# Un socle de 5 orientations prioritaires, considérés comme des invariants dans les scénarios de développement possibles

Un socle de 5 orientations prioritaires a été défini avec les élus et leurs partenaires pour :

- répondre aux enjeux mis en évidence dans le diagnostic.
- s'inscrire et contribuer à la mise en œuvre des stratégies nationales (loi Climat et Résilience) et locales (projet de territoire, PCAET, Contrat Local de Santé Mentale....)

1

**Donner la priorité à la mobilisation de l'existant pour produire des logements** : mobilisation de logements vacants, changements de destination, renouvellement urbain

2

**Améliorer l'habitat existant, privé et social** : adaptation au vieillissement et aux nouveaux modes d'habiter, lutte contre l'habitat indigne, amélioration de la qualité des logements

3

**Mettre en œuvre la transition écologique dans l'habitat** : rénovation énergétique du parc de logements existants, prise en compte des enjeux écologiques dans la production de logements et dans la réhabilitation...

4

**Mieux répondre aux besoins des publics les plus vulnérables** (seniors, personnes en situation de handicap...)

5

**Proposer une offre d'habitat et un cadre de vie favorable à la santé et au bien-être**

## Le scénario du « fil de l'eau » : quel territoire demain si on ne faisait rien ?

---

Le marché continue à se tendre dans les secteurs les plus attractifs du territoire (augmentation des prix) et les conditions d'accès aux prêts immobiliers se durcissent

Les jeunes familles et primo-accédants rencontrent des difficultés croissantes pour se loger – ils s'orientent vers le parc social ou quittent le territoire

La population vieillit plus rapidement ; les personnes seules et familles monoparentales progressent, les couples avec enfants reculent

Dans ce scénario, le solde naturel continue de baisser du fait du vieillissement de la population. Le déficit migratoire (plus de départs que d'arrivées) s'accroît.

Ce qui a pour conséquence une stabilisation de la population voire une baisse.

Dans ce scénario, les besoins en logements sont limités (environ 390 logements nouveaux par an). Les nouveaux logements servent uniquement à répondre aux habitants actuels.

**Ce scénario a été écarté par les élus car il correspondrait à une acceptation des tendances (inaction de la collectivité) et est en décalage avec les ambitions actuelles de la politique de l'habitat.**

## 3 scénarios d'inflexion des tendances ont été travaillés avec les élus de la CAPSO

---

**Scénario 1 : un développement résidentiel soutenu visant prioritairement les familles**

**Scénario 2 : un territoire exemplaire dans la réponse aux besoins en logements et les parcours résidentiels des publics vulnérables**

**Scénario 3 : le maintien des équilibres actuels**

Lors du séminaire du 31 mars, trois scénarios alternatifs au fil de l'eau (prolongation des tendances récentes) ont été mis en débat avec les élus.

Les échanges ont porté sur les avantages et les inconvénients de chacun des scénarios, leurs implications en termes de stratégie habitat à mettre en œuvre (nombre et types de logements à produire, enveloppe foncière nécessaire...) mais aussi concernant les capacités d'accueil (services et aménités, équipements notamment scolaires...).

Les principes et contenus de chacun des 3 scénarios sont présentés dans les pages suivantes.

# Scénario 1 : un développement résidentiel soutenu visant prioritairement les familles

## Principes du scénario

La CAPSO se positionne de manière affirmée comme un territoire d'accueil des jeunes familles, au travers de la fidélisation des ménages actuels et de l'accueil de familles originaires d'autres territoires.

A l'inverse, on accepte de moins bien répondre aux autres publics : seniors, ménages défavorisés, jeunes...

La réussite de ce scénario dépend de la capacité de la CAPSO à attirer les ménages des territoires voisins et in fine de la stratégie de ces derniers (notamment de leur ambition à fidéliser leurs ménages familiaux).

## Stratégie habitat à mettre en place

Pour attirer et accueillir des familles originaires des territoires voisins, deux approches possibles :

- Développer suffisamment l'emploi pour les attirer en leur offrant un package habitat-emploi.
- Ou les capter uniquement comme résidents et accepter que ces familles continuent à travailler pour partie à l'extérieur de la CAPSO. Ce qui se traduirait par un développement significatif des mobilités pendulaires et des impacts négatifs sur l'environnement et la qualité de vie.

Dans ce scénario, la stratégie habitat a les priorités suivantes :

- La production de logements, davantage que l'action d'amélioration sur le parc de logements existants. L'action sur l'existant vise à accompagner le renouvellement des occupants dans les lotissements anciens et l'installation de familles.
- Au sein de la production de logements, l'accent est mis sur le développement de produits pour les familles, à savoir des grands logements « pas chers » notamment en accession aidée à la propriété, en individuel / intermédiaire « compact » pour économiser le foncier.

En corollaire, on développe peu d'offres pour les autres publics : seniors, ménages défavorisés, jeunes...

Dans ce scénario, le territoire assume ou met en place des moyens pour maîtriser une possible hausse des prix liée à l'arrivée de ménages avec des revenus plus élevés que la population locale.

## Besoins en logements

Dans ce scénario, le solde naturel augmente, le solde migratoire est à l'équilibre.

Estimation des besoins en logements nouveaux = 510 logements nouveaux en moyenne par an

## Scénario 2 : un territoire exemplaire dans la réponse aux besoins en logements et les parcours résidentiels des publics vulnérables

### Principes du scénario

La CAPSO s'affirme comme un territoire exemplaire s'agissant du logement des publics les plus vulnérables : jeunes, seniors, ménages défavorisés...

Le PLH cible ses actions sur ces publics et priorise le développement d'offres permettant de mieux répondre à leurs besoins.

La réponse aux besoins des autres catégories de ménages et notamment des familles relève du marché immobilier libre.

### Stratégie habitat à mettre en place

Dans ce scénario, la stratégie habitat est ciblée sur le développement de produits dédiés et inclusifs pour les ménages les plus vulnérables aussi bien dans l'offre nouvelle que dans le parc existant, notamment :

- Des petits logements locatifs de qualité et financièrement accessibles, dans les parc public et privé.
- Des offres inclusives (par exemple des résidences intergénérationnelles)
- Des offres dédiées de type pensions de famille

L'offre d'habitat nouvelle s'adresse donc en priorité aux ménages du territoire rencontrant des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement, elle ne sert qu'à la marge pour fidéliser des familles et / ou accueillir de nouveaux habitants.

Le développement d'offres pour les plus vulnérables peut générer un « appel d'air » pour des publics vulnérables résidant sur d'autres territoires.

### Besoins en logements

Dans ce scénario, la progression de la population est très limitée dans la mesure où les nouvelles offres ciblent en priorité des ménages locaux. Le solde naturel est faible et le solde migratoire reste déficitaire (plus de départs que d'arrivées).

Estimation des besoins en logements nouveaux = 460 à 470 logements nouveaux en moyenne par an

## Scénario 3 : le maintien des équilibres actuels

<b>Principes du scénario</b>	<p>Contrairement au scénario fil de l'eau dans lequel les tendances constatées sur la période 2013-2019 se poursuivent, ce scénario vise à préserver la situation actuelle (« pas mieux et pas moins bien »).</p> <p>Le poids des familles monoparentales et des personnes seules progressent mais le profil dominant des ménages du territoire reste familial. La CAPSO continue à loger une diversité de profils, des familles, des jeunes, des seniors.</p>
<b>Stratégie habitat à mettre en place</b>	<p>Dans ce scénario, la politique locale de l'habitat vise un équilibre dans les produits proposés sur le territoire, ce qui nécessite de favoriser le</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Développement d'une offre familiale, prioritairement dans le parc existant, via notamment le renouvellement des occupants dans les lotissements les plus anciens (contrairement au scénario 1 où on développe des produits pour les jeunes familles davantage dans l'offre nouvelle).</li><li>• Développement d'une offre pour les seniors et les publics vulnérables plutôt dans l'offre nouvelle, compte tenu des difficultés de pouvoir le faire dans le parc existant.</li></ul> <p>Dans ce scénario :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La CAPSO optimise la mobilisation de l'existant pour répondre aux besoins notamment des familles.</li><li>• L'offre nouvelle permettra de compléter l'offre existante.</li><li>• La notion d'équilibre se décline selon différents angles : entre les profils de publics logés, le locatif et l'accession à la propriété... Ce scénario concilie des approches quantitative et qualitative.</li></ul>
<b>Besoins en logements</b>	<p>Dans ce scénario, le solde naturel reste à son niveau actuel (0,3% par an). Le solde migratoire devient équilibré, la CAPSO réussissant à maintenir et fidéliser une plus grande diversité de profils de publics et notamment des familles.</p> <p>Estimation des besoins en logements nouveaux = 490 logements nouveaux en moyenne par an.</p>

## Le choix par les élus d'un scénario équilibré

---

Au cours des échanges sur les scénarios et les orientations du PLH, les élus de la CAPSO ont privilégié une approche davantage qualitative, celle des besoins des différents profils de ménages, que quantitative (production de logements).

Ils ont souhaité écarté le scénario du fil de l'eau (poursuite des tendances récentes) pour deux raisons :

- D'une part, parce que la réalisation de ce scénario serait peu souhaitable pour le territoire.
- D'autre part, parce que ce scénario n'est pas cohérent avec la politique habitat que les élus ont engagé et qu'ils souhaitent poursuivre.

Les deux premiers scénarios alternatifs ont été jugés également comme peu souhaitables compte tenu de leurs impacts possibles pour le territoire :

- Le scénario 1, mettant l'accent sur les familles, a pu apparaître pour certains élus comme un scénario « séduisant » mais il a été jugé comme peu réaliste ou risqué pour l'avenir :
  - La mise en œuvre de ce scénario représenterait un coût important pour les collectivités en termes d'investissement dans de nouveaux équipements.
  - Il nécessiterait de mobiliser une enveloppe foncière peu compatible avec les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience et les ambitions de la CAPSO en matière d'environnement et de développement durable.
- Le scénario 2 (territoire exemplaire pour le logement des publics vulnérables) présentait également pour les élus des axes et des aspects intéressants ; pour autant, il était également porteur de risques pour le territoire en termes de mixité sociale.
- **Les élus ont donc privilégié une approche équilibrée, s'inscrivant dans les principes du scénario 3. Ils ont souhaité retravailler ce scénario pour y intégrer un axe transversal fort, celui de remettre de la mobilité dans le parc, de réactiver les parcours résidentiels.**

# **Le scénario retenu par les élus : « un territoire pour tous, des parcours résidentiels renouvelés »**

- **L'approche retenue pour le PLH est volontairement plus axée sur une dimension qualitative (réponse aux besoins des différents publics) que quantitative (volume de logements à produire)**  
→ L'objectif de croissance démographique visé pour les prochaines années est modéré : il est de 0,3% par an (contre 0,5% par an dans l'ancien PLH).
- **Comme évoqué précédemment, le fil directeur de la stratégie est d'offrir des parcours résidentiels aux ménages dans leur diversité et dans la proximité, de réactiver la mobilité au sein du parc.**
- **Ce qui passe par deux registres stratégiques d'intervention :**

**1**

**Fluidifier les parcours des ménages pour optimiser l'utilisation du parc existant dans la réponse aux besoins ; envisager le développement de l'offre nouvelle dans une logique de complémentarité**

*Mutation des seniors, sortie des structures d'hébergement, accession à la propriété des locataires...*

**2**

**Répondre aux besoins en logements dans la proximité**

*Améliorer la diversité de l'offre d'habitat dans les différents secteurs, redynamiser l'ensemble des secteurs, en mettant l'accent sur les centralités (centres-villes, centres-bourgs, quartiers moins recherchés...)*

**La stratégie retenue par les élus est cohérente avec les ambitions fixées au niveau national, à savoir de mobiliser prioritairement l'existant (parc de logements, bâti, tissu urbain...) pour répondre aux besoins en logements. Elle vise en effet à optimiser l'utilisation du parc de logements existants en remettant de la fluidité entre les différents segments d'offre, de typologies...**

# Un PLH structuré autour de 3 axes stratégiques

Le PLH est structuré selon 3 axes stratégiques ; ces derniers font écho aux axes habitat du projet de la territoire de la CAPSO.

**Fil directeur : offrir des parcours résidentiels aux ménages dans leur diversité et dans la proximité, en diversifiant l'offre et en réactivant la mobilité dans le parc**

1

**Fluidifier les parcours des ménages pour optimiser l'utilisation du parc existant dans la réponse aux besoins ; envisager le développement de l'offre nouvelle dans une logique de complémentarité**

**Axe 1 : améliorer la durabilité et la qualité de l'habitat existant pour optimiser son rôle dans la réponse aux besoins en logements**

*Orienter et accompagner l'accession des familles vers le parc existant, poursuite des actions en cours pour améliorer l'habitat existant*

**Axe 2 : veiller à une production suffisante et équilibrée, en mettant l'accent dans un 1<sup>er</sup> temps sur des offres permettant de réactiver les parcours résidentiels, de compléter l'offre de logements**

*Cibler la production sur des offres permettant de compléter la chaîne du logement : petites typologies dans le parc locatif et en accession, offre locative sociale et très sociale...*

2

**Répondre aux besoins en logements dans la proximité**

**Axe 3 : favoriser la redynamisation des centres-villes et des cœurs de bourg, des quartiers d'habitat social pour en faire des lieux attractifs et améliorer les équilibres sociaux, travailler sur le vivre-ensemble**

**Les objectifs de  
production de  
logements pour la  
période 2023-2028**

**3**

# Les paramètres de l'estimation des besoins en logements

## BESOINS

**Réduction de la taille moyenne des ménages**

*Vieillesse, séparations, décohabitation*



**Disparition de résidences principales**

*Démolition, fusion de petits logements, transformation de RP en RS, développement de la vacance*



**Gain ou perte d'habitants**



**Besoin pour les personnes mal logées**

« Point mort »

=

nombre de logements nécessaire pour stabiliser la population

## REPONSES

**Construction neuve**

**Transformations dans le parc existant**

*Remise sur le marché de logements vacants, division de grands logements, transformation de RS en RP*



**Production de logements nouveaux et réponse aux besoins**

Besoins en flux

Besoins en stock

*Précautions d'analyse : l'exercice d'estimation des besoins en logements prospectifs n'est pas basée sur des projections mais bien sur des hypothèses et des objectifs définis par les élus.*

*La CAPSO s'est appuyé sur l'outil OTELO pour procéder à certaines estimations.*

# Les paramètres de l'estimation des besoins en logements : le « point mort »

---

Le « point mort » correspond au nombre de nouveaux logements à produire pour répondre aux habitants actuels. Il est nécessaire de produire des logements pour compenser :

- La réduction de la taille moyenne des ménages. Le nombre de ménages augmente, à population (nombre d'habitants) constante du fait du vieillissement, des séparations, de la décohabitation...
- Le renouvellement et les transformations qui s'opèrent dans le parc de résidences principales : démolitions, restructuration de typologies (création d'un grand logement à partir de petits logements), transformation de logements en locaux d'activité...
- L'évolution de la vacance. Lorsque la vacance de logements progresse, une partie de l'offre nouvelle de résidences principales contribue à compenser cette « perte ».

**Le « point mort » sur la CAPSO est estimé à environ 320-350 logements par an.** Il repose sur les hypothèses suivantes :

- Une poursuite du desserrement des ménages dans des proportions assez similaires à la tendance constatée sur la période 2013-2018 (-0,45% par an), ce qui représenterait un besoin d'environ 170 à 200 logements supplémentaires par an.
- Une stabilisation de la vacance.
- L'hypothèse retenue est celle d'un rythme de renouvellement du parc plus important que par le passé, de 150 logements par an (soit environ 0,3% par an du parc). En effet, le nombre de démolitions-reconstructions devrait progresser dans les prochaines années, en lien avec l'application de la loi Climat et Résilience :
  - La trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette impliquera de prioriser la réalisation d'opérations en renouvellement urbain.
  - Les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience en termes de lutte contre les passoires énergétiques et, plus globalement d'amélioration de la performance thermique et environnementale du parc de logements impliqueront également de procéder à des opérations de recyclage (démolitions et reconstruction) de bâtis qu'il sera difficile de mettre aux normes pour des raisons techniques ou de coût.

Par ailleurs, l'action volontariste menée par la CAPSO aura également des incidences sur le renouvellement.

# Les paramètres de l'estimation des besoins en logements : les autres besoins à ajouter au « point mort »

Au-delà du « point mort », deux autres paramètres sont à intégrer dans l'estimation des besoins en logements :

- Les besoins « en stock » correspondant aux **besoins des ménages en place qui sont actuellement mal logés dans leur logement**

La CAPSO s'est appuyé sur l'outil OTELO pour estimer les besoins de ces ménages et a fixé un objectif de production de 50 logements par an en moyenne sur 6 ans pour répondre à ces ménages mal logés.

- **Les besoins liés à la croissance démographique**

La CAPSO vise un taux démographique de 0,3% en moyenne par an sur les 6 ans du PLH. Ce taux est inférieur à celui qui était visé dans le précédent PLH (0,5%) mais il est ambitieux par rapport aux tendances récentes (0,1% entre 2013 et 2019).

Le taux de 0,3% par an est réaliste et atteignable pour le territoire :

- La CAPSO a de nombreux atouts en termes d'attractivité résidentielle.
- Le marché immobilier s'est récemment tendu sur certains secteurs, reflétant ainsi le regain d'attractivité résidentielle du territoire.
- Le territoire est dynamique en termes de développement économique et d'emploi.
- La politique de la CAPSO en matière d'habitat mais aussi sur ses autres compétences est volontariste, structurée, soutenue politiquement et financièrement.

**La consolidation des différentes estimations (« point mort », croissance démographique, personnes mal logées) aboutit à un besoin d'environ 490 à 520 logements supplémentaires en moyenne par an sur la période 2023-2028.**

Sur la base de ces estimations, les élus se sont fixés un objectif de production de 3 000 logements en 6 ans, soit en moyenne 500 logements par an.

**La production ne reposera pas uniquement sur la construction de logements neufs. En effet, elle sera pour partie et au maximum réalisée via la mobilisation du bâti existant. La CAPSO sera également attentive à réaliser une grande partie des projets dans le tissu urbain existant (cf. 1<sup>er</sup> axe du programme d'actions).**

L'objectif visé est compatible avec le SCoT (485 à 510 logements par an).



# Schéma récapitulatif des besoins en logements

Le schéma placé page suivante synthétise l'estimation des besoins en logements.

## « Point mort »

= nombre de logements nécessaires pour stabiliser la population



## « besoins en stock »

= répondre au mal logement



## Croissance démographique

= accueil de nouveaux habitants



## Besoins en logements

## Entre 320 et 350 logements par an

*Poursuite réduction de la taille des ménages, stabilisation de la vacance, renouvellement du parc plus important (ZAN et actions parc privé)*

## Environ 50 logements par an

## Environ 120 logements par an

*0,3% par an*

## Un besoin total compris entre 490 et 520 logements par an

*Compatible avec le SCoT (485-510 logements)*



*Différents paramètres pourraient impacter la capacité du territoire à atteindre les objectifs : coût et approvisionnement en matériaux, évolution du marché immobilier...*

# La répartition visée entre les produits

	Produits	Structure du parc de logements en 2018 <i>(source : Insee)</i>	Structure de la production entre 2014 et 2019	Total PLH			Projections à horizon fin 2028 (fin du PLH) de la structure du parc
				Taux dans la production	Nombre de logements sur 6 ans	Nombre de logements en moyenne par an	
Logement locatif aidé	logement locatif social, logements conventionnés parc privé	13%	** 12%	Minimum 25%	Minimum 750	125	Environ 14%
Logement locatif intermédiaire et libre	Logement locatif intermédiaire et privé classique	23%	73%	25%	750	125	Environ 23%
Accession à la propriété	Accession libre	64%		30%	900	150	Environ 63%
	PSLA, accession sociale, accession aidée		* 15%	20%	600	100	
<b>TOTAL CAPSO</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>3000</b>	<b>500</b>	

\* 15% de Prêts à Taux Zéro dans le neuf

\* \* Logements locatif sociaux agréés entre 2014 et 2019

**Une répartition cohérente avec celle du SCoT et un possible assujettissement à la loi SRU**

Rappel de ce que dit le SCoT :

- Dont au minimum 2 200 logements petits et intermédiaires
- Minimum de 3 500 logements locatifs privés et publics (34 à 36% de l'offre)
- Minimum de 2 800 logements locatifs aidés (27 à 29% de l'offre)

# La répartition visée entre les produits

---

L'objectif dans la production de logements nouveaux est de mettre l'accent sur le développement d'offres aidées dans un contexte de tension grandissante sur le marché immobilier de certains secteurs du territoire :

- **Le logement locatif social :**

- Le poids de cette offre est restreint (13% du parc de logements en 2018) et la production récente a été limitée (12%).
- Or, les besoins sont importants, comme en témoigne le ratio du nombre de demandes rapporté au nombre d'attribution. La tension est de 3,5 demandes pour 1 attribution : elle est relativement soutenue et a progressé (2,7 en 2016).

L'objectif visé est de consacrer au minimum 25% de la production au logement locatif aidé (logement locatif social et logements conventionnés Anah dans le parc privé), soit au minimum 750 logements sur les 6 ans du PLH.

- **L'accession aidée à la propriété :**

- La proportion visée pour ce segment d'offre dans la production est inférieure à celle des autres segments. Pour autant, le fait de viser 20% d'accession aidée à la propriété dans la production constitue en tant que tel une ambition volontariste, dans la mesure où ce segment n'a représenté que 15% de la production ces dernières années.
- A noter également que les élus ont fait le choix, pour l'accession aidée à la propriété, d'agir davantage le parc existant que dans l'offre nouvelle, notamment au travers du maintien du dispositif d'appui financier CAPSO – communes, et ce, pour plusieurs raisons :
  - Le parc existant est financièrement plus abordable que l'offre nouvelle.
  - L'accompagnement de l'accession aidée à la propriété dans l'existant présente d'autres avantages, notamment de contribuer au réinvestissement et à la rénovation du bâti, au renouvellement des occupants dans les anciens lotissements, à la redynamisation de certains quartiers...

# NOVASCOPIA

24 rue de l'Est

**75020 Paris**

**[contact@novascopia.fr](mailto:contact@novascopia.fr)**

**01 42 54 42 18**