

L'Etat et le Conseil Général ont lancé l'élaboration d'un Plan Départemental de l'habitat (PDH) au printemps 2012. Créé par la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement, le PDH a pour vocation d'assurer la cohérence entre politiques territoriales et politiques sociales, de lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales et de mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat.

► *L'élaboration du PDH : une mobilisation forte des acteurs du département*

Dans le cadre de l'élaboration du PDH, **une première instance de concertation** a été organisée le 29 juin 2012. Elle a été l'occasion de présenter le diagnostic de l'habitat départemental à l'ensemble des acteurs de l'habitat réunis en section départementale du Comité Régional de l'Habitat, et de dessiner les grands traits du contexte départemental de l'habitat.

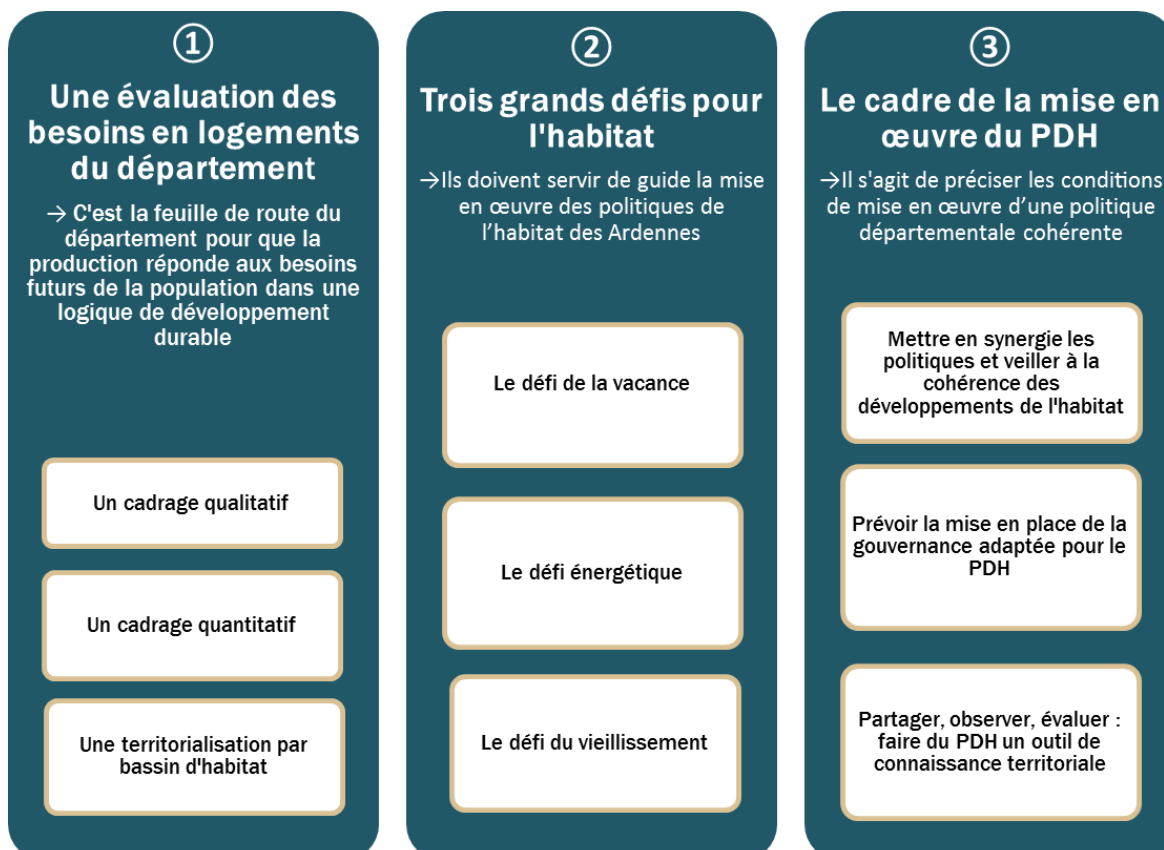
Le diagnostic avait notamment été établi en rencontrant chacun des territoires identifiés dans les Ardennes.

Suite au diagnostic et pour préparer les orientations, des ateliers thématiques ont été organisés le 19 octobre 2012 au centre des Congrès des Vieilles Forges, autour de trois grandes thématiques :

- Le défi énergétique
 - Le défi du vieillissement
 - Le défi de la vacance
- }
- ➔ Pour partager le diagnostic et l'évaluation des besoins
 - ➔ Pour faire émerger les orientations du PDH avec les « experts » de chacune des thématiques

Cette concertation a permis de proposer un projet partagé par l'ensemble des acteurs.

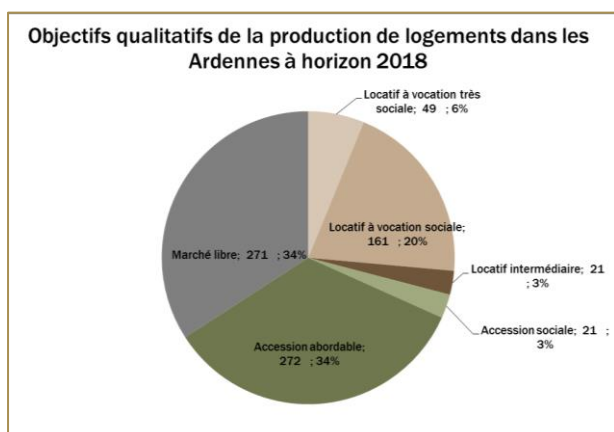
► *Les orientations du Plan Départemental de l'Habitat : une vision prospective pour l'habitat dans les Ardennes*



L'ÉVALUATION DES BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS À L'HORIZON 2020

L'objectif d'une création de 800 nouvelles résidences principales par an a été retenu. Le rythme de construction des dix dernières années était 950 logements par an. Le volume proposé est en deçà mais il tient compte d'un contexte de marché plus difficile, qui a évolué depuis la fin des années 2000. Il intègre la poursuite de phénomènes migratoires négatifs.

L'objectif proposé s'appuie sur l'évaluation **des différents besoins générateurs de la demande en logement** : le desserrement des ménages (séparation, divorce, jeunes quittant le domicile parental (70% des besoins, 560 logements par an), le renouvellement du parc de logements (30% des besoins, 240 logements par an) constituent l'expression des besoins en moyenne dans le département des Ardennes, soumis à une déprise démographique forte.

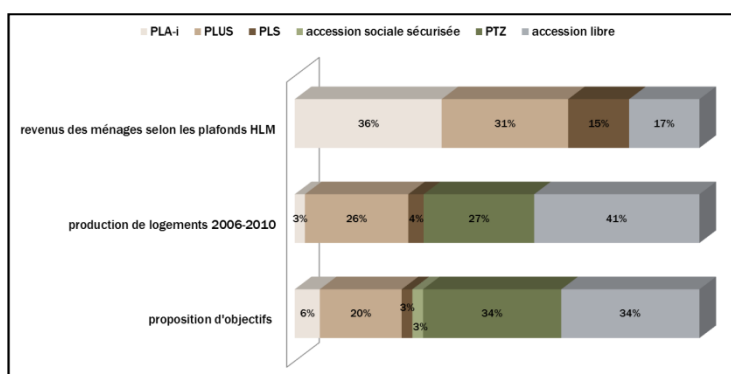


Cet objectif a ensuite été décliné afin de prévoir des logements correspondant au mieux à la réalité de la ressource des ménages ardennais.

Ainsi, le **locatif à vocation sociale** représente **29% de l'objectif envisagé**, soit environ 230 logements par an, un effort à maintenir donc par rapport à la production récente.

L'**accession, sociale et intermédiaire** (en appui sur le prêt à taux zéro) est renforcée pour répondre aux besoins et représente 37% de l'objectif (290 logements par an).

Le **marché libre** s'attachera à répondre toutefois à un tiers des besoins (environ 270 logements par an), ce qui trouve sa logique dans un département où les prix sont encore relativement accessibles pour la part de ménages qui reste en situation d'accéder.



► La proposition de répartition par bassin d'habitat

Le PDH n'a pas vocation à se substituer aux différentes démarches de SCOT et PLH des territoires. Celles-ci prévoient d'ailleurs des objectifs de production en logements, mais **il est important de « poser » les 800 logements** proposés à l'échelle départementale en fonction des spécificités de marchés des différents territoires, avec des objectifs de développement par type de logement afin de mieux décliner la stratégie départementale en matière de développement de l'habitat.

L'évaluation du besoin en logements par bassin est un outil pour les territoires, qui n'ont pas tous une compétence habitat ni le même avancement dans leurs démarches. Elle permet une lecture à l'échelle de bassin de vie cohérent. Assez logiquement, le PDH propose de renforcer la production de logements sur les secteurs de Charleville-Mézières et de Sedan.

	Poids démographique 1999	Objectif annuel cible retenu	Part du secteur dans l'objectif global	Objectif de remise en marché de logements vacants par an
Cœur d'Ardenne	25%	245	31%	34
Secteur Sedanais	20%	180	23%	28
Trois Cantons	7%	60	8%	10
Argonne Ardennaise	6%	50	6%	12
Secteur du Pays Rethélois	10%	80	10%	10
Crêtes Préardennaises	8%	60	8%	10
Secteur du Plateau d'Ardenne	12%	90	11%	15
Secteur de Meuse et Semoy	12%	35	4%	20
Ardennes	100%	800	100%	139

Le travail d'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat a permis de faire émerger trois défis à l'échelle des Ardennes. Ils constituent les principales orientations du plan et doivent permettre de guider la mise en œuvre des politiques de l'habitat ardennaises.

Défi

N°1

Le défi de la vacance

Pilotage
CG/DDT

■ Objectif 1 : Remettre en marché 140 logements vacants par an

- ✓ Identifier finement le parc de logements vacants et ses caractéristiques et définir le potentiel mobilisable (localisation attractive...) : démarche d'action foncière
- ✓ Mettre en place des dispositifs de financement et d'accompagnement des propriétaires et communiquer largement
- ✓ Inciter à l'acquisition de ces logements par des mesures de type soutien à la primo-accession dans l'ancien

Pilotage
CG/DDT

■ Objectif 2 : Traiter le parc de logements vacants existant : de la réhabilitation à la démolition

- ✓ Soutenir l'amélioration du parc de logements existant pour éviter la concurrence avec l'offre nouvelle en mettant en place des dispositifs de financement et d'accompagnement des propriétaires
- ✓ Inciter à la démolition des logements privés devenus obsolètes pour maintenir l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs
- ✓ Identifier en partenariat avec les organismes HLM les patrimoines sociaux en perte d'attractivité et rechercher les évolutions possibles

Défi

N°2

Le défi énergétique

Pilotage
CG/DDT

■ Objectif 3 : Améliorer la performance thermique des logements privés et lutter contre la précarité énergétique

- ✓ Mettre en place des dispositifs de financement et d'accompagnement des propriétaires et communiquer largement
- ✓ Mobiliser tous les acteurs locaux au repérage des situations de précarité énergétique
- ✓ Renforcer la formation de la filière bâtiment sur les réhabilitations énergétiques : expérimentations à valoriser

Pilotage
DDT

■ Objectif 4 : Poursuivre la réhabilitation thermique du parc social

- ✓ Soutenir la réhabilitation des patrimoines sociaux les plus énergivores (classement E, F, G) conformément aux CUS qui prévoient la réhabilitation de 2 000 logements en 5 ans
- ✓ Poursuivre les actions de sensibilisation des locataires des logements rénovés

Pilotage
CG/DDT

■ Objectif 5 : Rechercher l'exemplarité en matière de construction nouvelle

- ✓ Promouvoir l'objectif et les moyens auprès de la filière du bâtiment
- ✓ Développer et valoriser les opérations exemplaires sur le plan énergétique en locatif social
- ✓ Développer des opérations exemplaires et durables en accession

Pilotage
CG

■ **Objectif 6 : Poursuivre l'adaptation du parc de logements existants à la perte d'autonomie**

Dans le parc social

- ✓ *Poursuivre l'adaptation du parc de logements en maintenant les locataires dans les logements*
- ✓ *Coordonner les attributions pour faire bénéficier des logements adaptés en priorité aux personnes en perte d'autonomie*

Dans le parc privé

- ✓ *Développer un volet adaptation à la perte d'autonomie dans les dispositifs de financement et d'accompagnement*

Pilotage
CG

■ **Objectif 7 : Proposer une offre nouvelle dédiée aux personnes âgées**

- ✓ *Inciter les EPCI à développer une stratégie d'ensemble pour coordonner le développement de ce type de structures*
- ✓ *Faire connaître les nouveaux projets à l'échelle du département*
- ✓ *Rechercher des nouvelles pistes de type logements intergénérationnels*

LA MISE EN ŒUVRE DU PDH : OBSERVER, ANIMER, GOUVERNER

Pilotage
DDT

■ **Objectif 8 : Partager la connaissance : un observatoire**

- ✓ *Etablir le cahier des charges de l'observatoire*
- ✓ *Collecter et analyser les données*
- ✓ *Produire des études et point d'étape*
- ✓ *Produire une lettre annuelle de l'observatoire départemental*

Pilotage
DDT

■ **Objectif 9 : Partager les démarches et les stratégies**

- ✓ *Encourager les EPCI à se doter de documents stratégiques (SCoT, PLU et PLH) et les accompagner lors des phases d'élaboration*
- ✓ *Inciter au partage des connaissances et des orientations des stratégies entre territoires*
- ✓ *Faciliter l'intégration des politiques de rang départemental (PDALPD, PDAHI, SDAGV...)*

Pilotage
CG

■ **Objectif 10 : La gouvernance du PDH : Renforcer la coordination entre acteurs**

- ✓ *Réunir régulièrement les territoires pour partager les stratégies et actions développées*
- ✓ *Organiser le travail par thématique, dans la logique du groupe de travail sur l'habitat indigne*
- ✓ *Définir les modalités de travail : du comité technique, du comité de pilotage et de l'instance de concertation*