

**FORUM DE  
L'OBSERVATOIRE  
HABITAT**

# 2

Les actes

Thème majeur :

**La rénovation des logements  
du parc privé**

Caen, le 4 Juin 2018



<b>INTRODUCTION DU DEUXIÈME FORUM DE L'OBSERVATOIRE HABITAT</b>	<b>4</b>
<b>LES TRAVAUX DE L'OBSERVATOIRE HABITAT</b>	<b>5</b>
L'édition 2017 des tableaux de bord de l'Observatoire	5
Les publications habitat de l'agence	6
Focus sur la rénovation énergétique des logements privés de Caen la mer	7
<b>LA PAROLE AUX ACTEURS</b>	<b>10</b>
Brest Métropole, son action sur le parc privé et l'Observatoire des copropriétés	10
Table ronde sur la rénovation des logements du parc privé	11
Présentation du projet de loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN)	15
<b>ACTUALITÉ NATIONALE EN MATIÈRE D'HABITAT</b>	<b>15</b>
<b>CONCLUSION DU FORUM</b>	<b>16</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>17</b>

En partenariat avec :

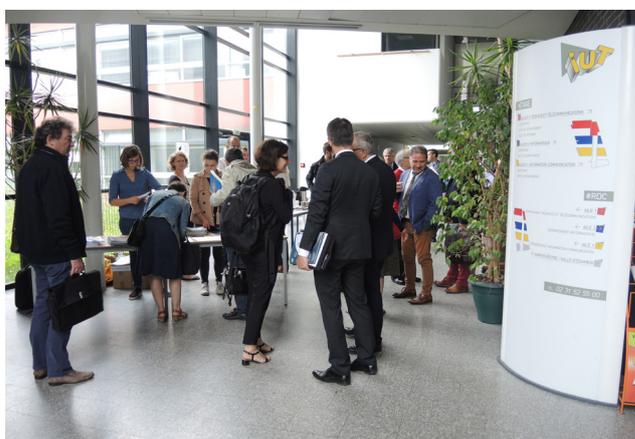


**L**e 4 juin 2018, l'Agence d'Urbanisme de Caen Normandie Métropole a tenu son deuxième Forum de l'Observatoire Habitat au sein de l'amphithéâtre de l'IUT de Caen à Ifs. Ce rendez-vous annuel est l'occasion pour l'agence de présenter les différents travaux menés par l'Observatoire auprès de ses partenaires mais également d'être un lieu de partage et de débat entre les acteurs de l'habitat, qu'ils soient publics, privés ou associatifs.

L'observatoire couvre un vaste territoire du Bessin à Caen Métropole, en intégrant désormais la communauté de communes du Pays de Falaise.

Ce deuxième Forum a réuni un peu plus de cinquante personnes, élus, institutionnels, acteurs locaux du logement et de l'habitat soit une fréquentation quasi constante comparée à la première édition. Le format de ce rendez-vous a évolué par rapport au premier Forum de l'Observatoire qui était essentiellement consacré à la présentation de la démarche d'observation et des travaux de l'agence. Désormais, ce Forum organisé de manière partenariale, via le comité d'orientation de l'Observatoire, a pour vocation de traiter une thématique particulière dans le domaine de l'habitat en lien avec les préoccupations locales. Cette thématique fera l'objet d'une table ronde réunissant acteurs locaux et extérieurs.

À l'issue du premier Forum de l'Observatoire organisé en 2017, la requalification du parc ancien de logements privés avait été évoquée de façon récurrente. Ce sujet est, de surcroît, une préoccupation de nombreux territoires en lien notamment avec l'attractivité des centres villes, centres-bourgs, et il s'agit d'un des enjeux du PLH de Caen la mer. Afin d'apporter des éléments de connaissance, de débat et des pistes d'actions, ce deuxième Forum a donc porté sur le thème de « la rénovation des logements du parc privé ».



L'Amphithéâtre de l'IUT de Caen, Campus 3 à Ifs, lieu d'accueil du deuxième Forum de l'Observatoire Habitat

# Introduction du deuxième Forum de l'Observatoire Habitat

Madame Sonia DE LA PROVÔTÉ, Sénatrice du Calvados et Présidente de l'AUCAME et Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE, élu référent de l'Observatoire Habitat, vice-président de Caen la mer en charge de l'habitat et maire d'Ifs ont formulé les mots d'accueil.

Ils ont tenu à remercier l'Université de Caen Normandie et plus particulièrement l'IUT de Caen pour l'accueil au sein de cet amphithéâtre, propice à la tenue d'un tel évènement. Mme DE LA PROVÔTÉ a tenu à remercier M. PATARD-LEGENDRE d'avoir proposé que ce deuxième Forum ait lieu au sein de l'IUT afin de faire prendre conscience aux participants de la dimension universitaire de ce campus et de faire connaître nos grands équipements, dont l'IUT fait pleinement partie.

Mme DE LA PROVÔTÉ a remercié les participants, ainsi que les élus référents de l'Observatoire habitat, Michel PATARD-LEGENDRE et Xavier PICHON. Elle a tenu également à souligner le travail de Patrice DUNY, directeur de l'AUCAME, et de son équipe, qui permet d'avoir un diagnostic régulier et récurrent sur les questions du logement et de l'habitat. L'observation est un travail de précision et d'exactitude qui permet aux élus de réfléchir sereinement

et de manière prospective aux politiques publiques. La loi ELAN en cours de discussion à l'Assemblée Nationale et bientôt au Sénat porte l'idée de construire vite, plus et mieux. Nous devons nous, collectivement, sur notre territoire élargi nous poser les questions de « pour qui », construire vite, plus et mieux, « où », construire vite, plus et mieux, « quels types de logements » construire vite, plus et mieux, « à quel prix construire vite, plus et mieux ». Pour répondre à ces questions, la connaissance de l'évolution des marchés de l'habitat de nos territoires est essentielle. L'Observatoire est l'outil technique pertinent pour alerter sur une problématique particulière, comme le parc privé par exemple.

Michel PATARD-LEGENDRE, avant d'évoquer l'ordre du jour de ce Forum, a tenu à remercier Gladys GRELAUD de Brest Métropole de sa présence qui va permettre d'enrichir les échanges d'une expérience extérieure.

Les participants sont invités à s'exprimer librement à l'issue de chaque présentation en rappelant l'importance de la place laissée aux débats et échanges lors de ce Forum.



*Sonia DE LA PROVÔTÉ, Sénatrice du Calvados et Présidente de l'agence d'urbanisme et Michel PATARD-LEGENDRE, élu référent de l'Observatoire, ont introduit ce deuxième Forum de l'Observatoire Habitat en présence de Patrice DUNY, Directeur de l'AUCAME.*

## L'ÉDITION 2017 DES TABLEAUX DE BORD DE L'OBSERVATOIRE

Anaïs PITEL, chargée d'études habitat et foncier de l'AUCAME, a débuté le programme de l'après-midi en présentant l'édition 2017 des tableaux de bord de l'Observatoire. Ces fiches annuelles ont pour but de présenter les chiffres clés en matière d'habitat et de donner les grandes tendances d'évolution. L'édition 2017 a été complétée géographiquement et thématiquement par la Communauté de communes du Pays de Falaise et le marché de l'immobilier ancien.

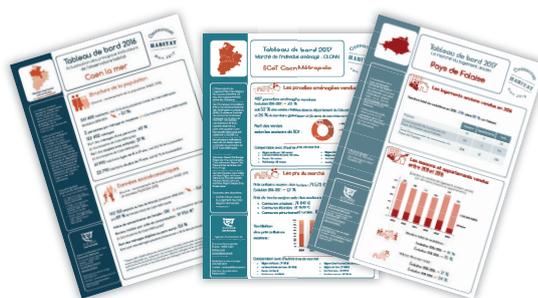
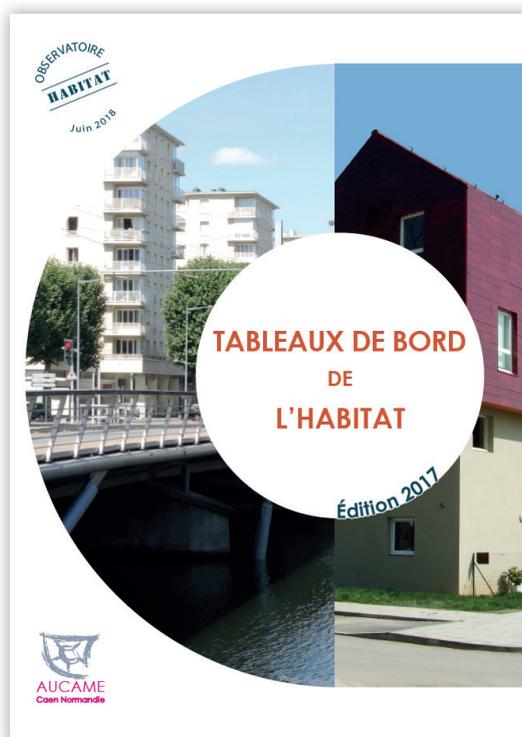
L'édition 2018 des tableaux de bord qui sera présentée lors du Forum l'année prochaine intégrera également le territoire du SCoT Bessin.

### • Ce qu'il faut retenir des tableaux de bord 2017 :

L'agence observera avec attention certains points soulevés lors de cette présentation :

- L'augmentation de la vacance du parc de logements sur le territoire,
- L'augmentation du nombre de résidences secondaires et du nombre de logements loués de type Airbnb, Booking. Ces logements étant comptabilisés en résidences secondaires, l'airbnbisation a un impact sur le taux de résidences secondaires de nos villes,
- L'impact des dispositifs de défiscalisation type PINEL, PTZ sur le marché de la promotion immobilière en zone B2,
- Le suivi des niveaux de prix du marché immobilier ancien, notamment collectif, en baisse et qui place le territoire à un niveau de prix le plus bas au sein du panel des villes de comparaison de l'agence.

Cette première présentation n'a pas soulevé de réaction de la part des participants.



*Extrait de l'édition 2017 des tableaux de bord de l'Observatoire Habitat*

## LES PUBLICATIONS HABITAT DE L'AGENCE

Un point sur les différentes publications habitat qui ont été produites au cours de l'année 2017 a été présenté aux partenaires de l'Observatoire.

- La rénovation énergétique des logements privés sur Caen la mer

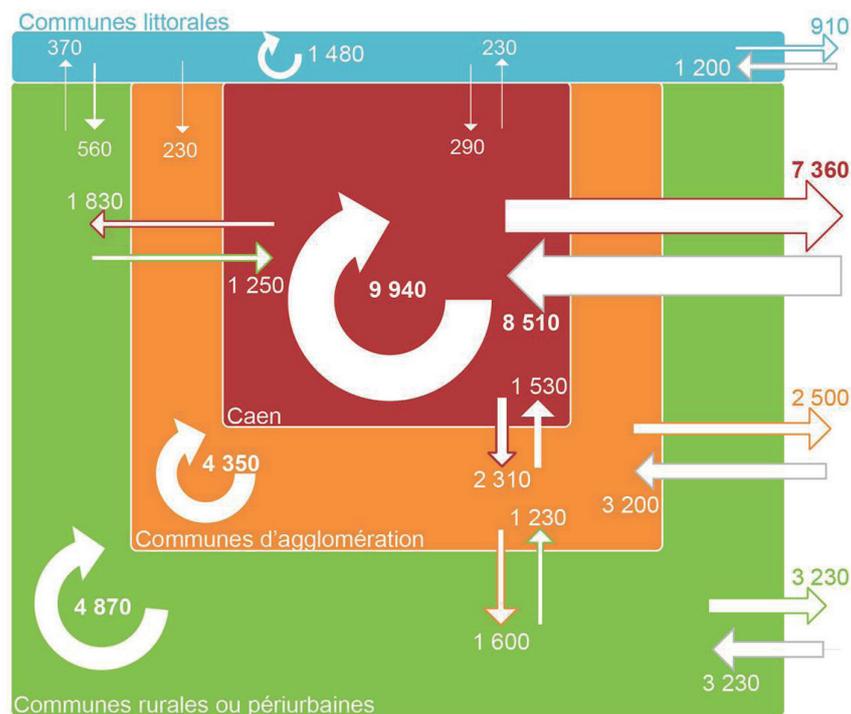
Couverture de la note « Rénovation énergétique des logements privés sur Caen la mer » - AUCAME, mars 2018



Cette note a été présentée de manière détaillée lors de ce Forum par Soazig VANNIER (voir page 7).

- La note d'observation « Les migrations résidentielles de Caen la mer : état des lieux » ainsi que les fiches « essentielles de la mobilité résidentielle » SCoT Caen Métropole, Caen la mer et Caen.

Qui sont les individus qui partent de nos territoires ? Pourquoi partent-ils ? Où s'installent-ils ? Qui sont les nouveaux habitants ? Pourquoi s'installent-ils sur le territoire ? Les nouveaux arrivants ont-ils le même profil que ceux qui partent ? Saisir les dynamiques de population permet de mieux éclairer les politiques locales, et particulièrement celles concernant l'habitat. Les migrations résidentielles résultent d'un changement de logement et donc de lieu de vie. Si elles participent à modifier les besoins en logement selon les territoires, elles sont en partie déterminées par l'offre de logement. Il est donc possible de mieux accompagner ces dynamiques, voire les insuffler en jouant sur le nombre de logements et ses caractéristiques. Ainsi, comprendre les flux d'entrées et de sorties permet de prévoir les actions politiques à mener, notamment en matière d'habitat.



Flux migratoires entre dans le SCoT Caen Métropole, AUCAME, déc. 2017

- La note de suivi des PLH de Caen la mer, ex Rives de l'Odon et Val ès dunes

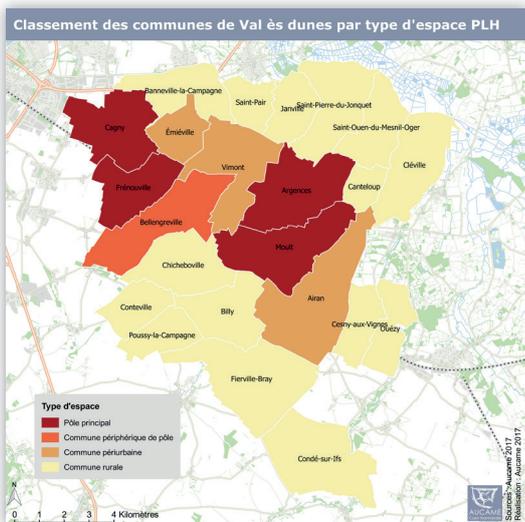
L'AUCAME réalise annuellement le suivi des PLH dont elle a mené l'élaboration afin de faire un bilan des objectifs quantitatifs de ces documents et de voir les effets sur les grandes dynamiques du territoire (démographique, économique, marché immobilier...).



Couvertures des notes de suivi des PLH de Val ès dunes, Caen la mer et ex Rives de l'Odon, novembre 2017

- La modification et le bilan à mi-parcours du PLH de Val ès dunes

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le territoire de Val ès dunes a évolué avec l'intégration de six nouvelles communes. L'AUCAME a donc mené la procédure de modification de son PLH afin de prendre en compte ce nouveau



Modification du PLH de Val ès dunes, classement des communes par type d'espaces avec le nouveau périmètre de l'EPCI - AU-CAME, juin 2017

périmètre. Un bilan à mi-parcours a également été réalisé, permettant de faire un premier bilan du PLH au bout de trois années de mise en œuvre et de réorienter si besoin certains actions.

Un rappel des études en cours à l'agence a également été réalisé.

- Elaboration du PLH Caen la mer 2019-2024,
- Bilan à 6 ans du PLH de Val ès dunes.

Plus largement, l'Observatoire habitat ne sert pas uniquement à alimenter les études sur cette thématique mais s'intègre de manière transversale dans les autres travaux de l'agence telle que la révision du SCOT Caen Métropole.

## FOCUS SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS PRIVÉS DE CAEN LA MER

Soazig VANNIER, chargée d'études habitat et urbanisme de l'AUCAME, a présenté l'étude réalisée dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de Caen la mer. Cette publication est une étude complémentaire au diagnostic du futur PLH de Caen la mer. Elle propose, dans un premier temps, une photographie de ce parc puis dans un second temps une localisation des logements potentiellement énergivores à l'échelle des communes ou quartiers de Caen la mer.

Typologie des logements privés construits avant 1984

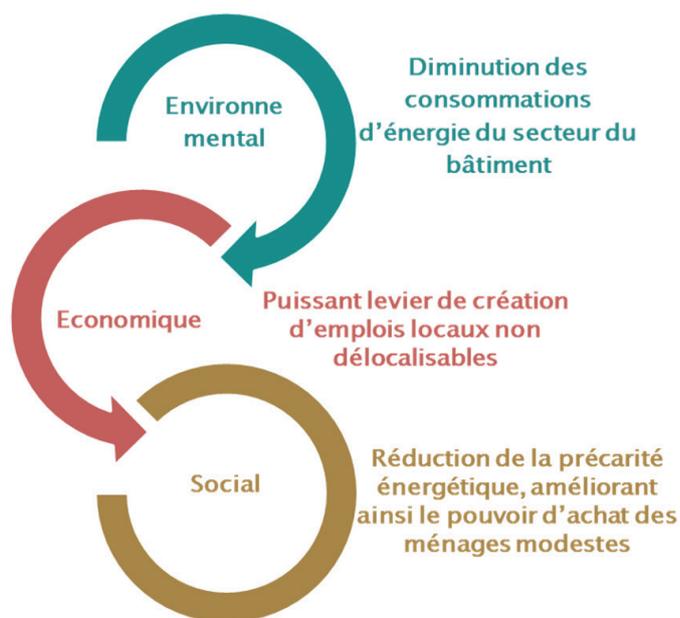


Extrait de l'étude sur la typologie et le statut d'occupation des logements privés construits avant 1984 de Caen la mer - AU-CAME mars 2018, source fichiers fonciers

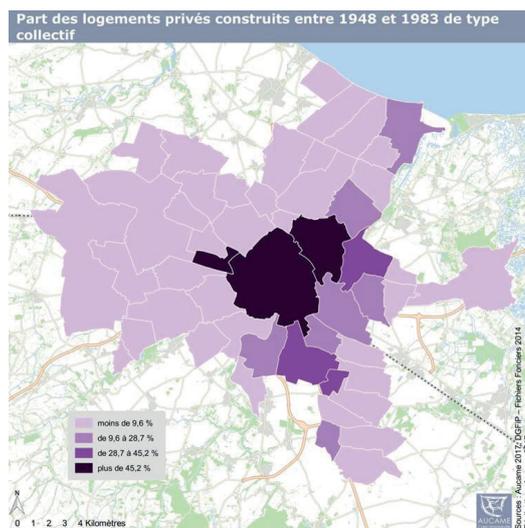
Pour rappel, le maintien à niveau du parc privé est une priorité à plusieurs titres :

- Enjeu urbain : il constitue la majorité des logements offerts aux habitants dans nos centres villes et centres bourgs. A l'échelle de Caen la mer, ce parc représente 80 % du parc total de logements. La déqualification de ce parc a donc des conséquences directes sur l'attractivité des centres villes.
- Enjeu démographique : une sous occupation de ce parc et une augmentation de la vacance pèsent sur le dynamisme démographique du territoire.
- Enjeu majeur dans les parcours résidentiels : le collectif existant propose des prix de vente moins élevés que le neuf et donc plus accessibles pour les ménages de Caen la mer. Rendre attractif ce parc est un enjeu clé pour attirer les familles dans nos centres villes, il permet d'offrir la pièce supplémentaire recherchée par les ménages.

### Les trois enjeux de la rénovation énergétique



A l'échelle de la communauté urbaine, cette étude a permis de rendre compte que 80 % des logements construits avant 1984 se concentrent sur 12 communes du territoire. Ces communes ont dans l'ensemble un profil urbain ou littoral. Des disparités sont donc observées entre les territoires.



Part des logements privés de type collectif construits entre 1948 et 1984 sur Caen la mer

- Caen et Hérerville Saint-Clair concentrent des logements collectifs construits entre 48 et 83 : le parc de la Reconstruction (48-63) dans le centre-ville de Caen, un parc construit sous forme de tours et de barres dans les années 60-70.
- Les communes urbaines ont un visage plus contrasté : à l'est, un parc collectif occupé par des locataires, à l'ouest, des logements individuels occupés par des propriétaires.
- Les communes littorales concentrent deux types de parc : des maisons anciennes construites avant 1948 et des collectifs d'après-guerre.
- Les communes périurbaines concentrent des maisons issues du développement de l'urbanisation sous forme essentiellement pavillonnaire dans les années 70-80.

Cette localisation constitue une connaissance nécessaire pour définir une stratégie d'intervention sur le territoire. La réhabilitation est plus complexe au sein de logements collectifs (statut juridique, coût élevé de rénovation...) par rapport au logement individuel, des difficultés patrimoniales pouvant néanmoins complexifier l'intervention sur le parc individuel.

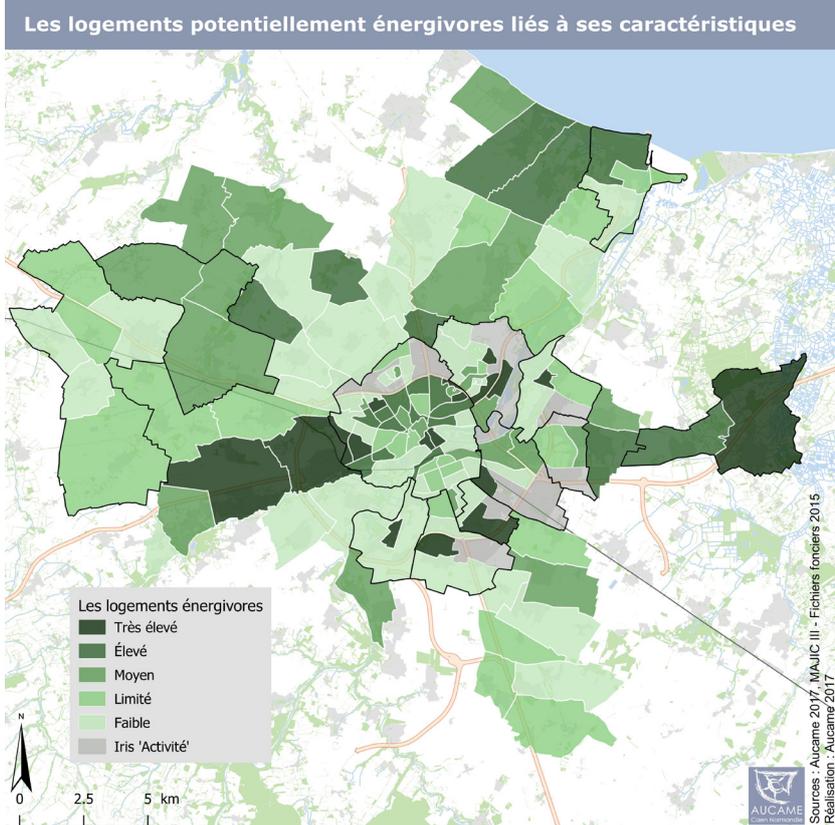
L'étude a permis de mettre en avant une première approche de la localisation du parc potentiellement énergivore à travers le cumul de trois facteurs :

- Âge du bâti : un logement construit avant la 1ère réglementation thermique (1974) est particulièrement énergivore,
- Type de logement : à surface égale, une maison consomme 20 % d'énergie en plus pour se chauffer par rapport à un appartement,
- Taille du logement : de façon mécanique, un grand logement nécessite plus d'énergie pour se chauffer.

Cette analyse a permis de hiérarchiser les secteurs à travers cinq niveaux de risque allant de faible à très élevé. Ces derniers secteurs peuvent ainsi être considérés comme les secteurs prioritaires d'intervention pour la communauté urbaine de Caen la mer.

Le résultat permet de considérer que 10 communes sont fortement impactées par un parc potentiellement énergivore :

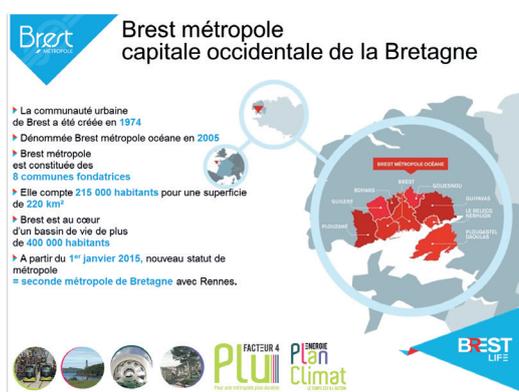
- Caen (centre-ville reconstruit, Méridien, Pierre Heuzé et Venois),
- Hérouville Saint-Clair (Quartier du Bois et Val Ouest),
- Mondeville (Charlotte Corday),
- Les centres de Colombelles, Cormelles le Royal, Ifs et Fleury-sur-Orne,
- Troarn, Bretteville-sur-Odon et Verson.



*Les logements potentiellement énergivores sur Caen la mer*

## BREST MÉTROPOLE, SON ACTION SUR LE PARC PRIVÉ ET L'OBSERVATOIRE DES COPROPRIÉTÉS

Gladys GRELAUD, cheffe de projet habitat à Brest Métropole, est intervenue afin de montrer l'intérêt pour la collectivité de mettre en place des outils opérationnels sur la thématique du parc privé à travers notamment l'Observatoire des copropriétés



tés de Brest Métropole.

### Présentation de Brest Métropole par Gladys GRELAUD

La copropriété est un sujet central sur Brest Métropole puisque ce parc représente 40 % du parc total de logements, soit 3 500 copropriétés. Cette politique d'intervention, très ancienne sur le territoire - depuis les années 90 - est liée notamment à la volonté de deux personnalités locales qui ont sou-

haité agir sur ce parc : l'ancien vice-président en charge de l'habitat et Christian KERLEROUX, l'ancien directeur de Brest Métropole.

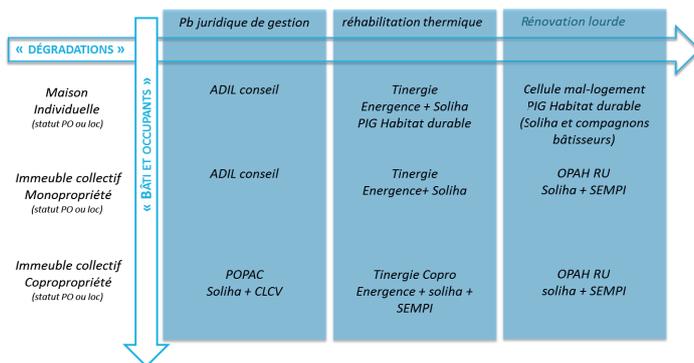
L'intervention sur l'habitat privé est large sur la métropole, de l'habitat individuel aux immeubles collectifs en mono ou copropriétés. Pour chaque parc, type de propriétaires et occupants, des outils opérationnels sont déployés (cf. schéma précédent).

Les copropriétés sont observées depuis 1998 mais uniquement sur le tissu très urbain. En 2013, suite à de nombreux retours sur le terrain de problématiques d'impayés, pas uniquement sur les copropriétés d'avant-guerre mais également sur les copropriétés des années 50-70, la Métropole a souhaité se doter d'un outil plus « industriel » afin d'adapter plus finement les outils mis en place.

La Métropole a alors demandé à l'agence d'urbanisme ADEUPA de travailler sur une graduation de l'état des copropriétés, de 1 à 10, à travers une dizaine d'indicateurs : le positionnement sur le marché immobilier, l'âge du bâti, le taux d'exonération à la taxe d'habitation (profil social des habitants), le nombre de propriétaires occupants, les bailleurs, la vacance, la proximité avec les services public, le nom du syndic...

L'Observatoire est un outil SIG utilisé quotidiennement par l'ensemble des services de la métropole :

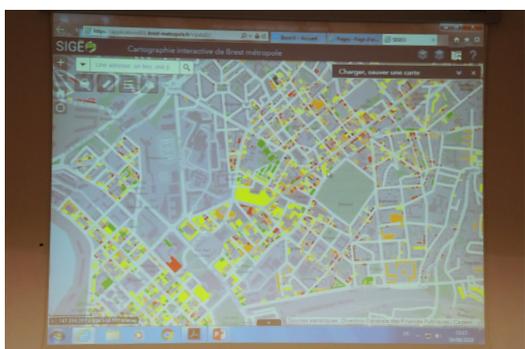
- Un calibrage nécessaire pour définir les outils opérationnels



L'intervention de Brest Métropole sur l'habitat privé

- le service prévention des risques, pour avoir un état des lieux du bâtiment,
- le service écologie urbaine, notamment pour le service assainissement, l'Observatoire permettant d'avoir rapidement accès au nom du syndic,
- le service foncier, afin d'avoir une image des dynamiques de marché et de la localisation des ventes,
- mais également les opérateurs qui ont un accès limité leur permettant d'atteindre rapidement la fiche d'identité de la copropriété lorsqu'ils reçoivent une personne.

Sonia DE LA PROVÔTÉ interroge Gladys GRELAUD sur les moyens humains affectés à cet Observatoire et sur l'accès à cet outil.



*Gladys GRELAUD, cheffe de projet habitat, présente l'observatoire des copropriétés de Brest Métropole*

Gladys GRELAUD précise que seuls les services de la collectivité ont accès à cet outil SIG, les opérateurs ayant un accès limité. En termes de moyens, à l'époque, l'ADEUPA a été la première agence à créer un Observatoire des copropriétés sur une métropole. Il a donc fallu mettre en place toute la méthodologie, soit environ deux ans de travail. Maintenant qu'il existe, deux personnes travaillent sur cet Observatoire à l'ADEUPA, une chargée d'études et un sigiste sur une période d'actualisation d'environ 6 mois.

Gladys GRELAUD rappelle qu'il ne s'agit pas d'un investissement vain. Cet outil permet à Brest Métropole de calibrer son intervention et de limiter les études pré-opérationnelles coûteuses, la collectivité ayant une connaissance fine de son parc. Les études peuvent alors être minorées grâce à cette connaissance issue de l'Observatoire. La combinaison de l'ensemble des outils permet des interventions complémentaires en fonction des difficultés de la copropriété.

## TABLE RONDE SUR LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ

A l'issue de ces présentations, une table ronde animée par Thomas BOURREAU, Directeur d'études à l'AUCAME, a eu lieu en présence de :

- **Hélène CHAUVEAU**,  
Responsable Unité Amélioration de l'Habitat Privé, DDTM du Calvados
- **Beatrice SGORBINI**,  
Responsable service habitat, SOLIHA Territoires de Normandie
- **Gladys GRELAUD**,  
Cheffe de projet habitat, Direction Habitat, Brest Métropole



*Les participants de la table ronde sur la rénovation des logements du parc privé*

Le choix des intervenants de cette table ronde n'a pas été simple en raison de la diversité des acteurs de la rénovation des logements du parc privé, qu'ils soient publics ou privés. Néanmoins, il nous a semblé primordial d'avoir un représentant de l'Etat afin de mettre en avant son accompagnement sur cette thématique mais également avoir une image, à l'échelle du département, des différents dispositifs mis en œuvre. À côté de l'Etat, la présence d'un opérateur travaillant au quotidien avec les collectivités et les habitants paraissait pertinente. Pour ne pas alourdir la table ronde, seul SOLIHA était représentée, parmi les trois opérateurs locaux, afin de rendre compte à la fois de son intervention dans l'urbain dense via le POPAC de Caen et ses interventions dans les territoires plus périurbains et ruraux. Enfin, ouvrir cette table ronde à un acteur extérieur au territoire, en l'occurrence Brest Métropole, permettait de rendre compte des politiques et outils mis en place sur un territoire comparable et qui s'est emparé depuis de nombreuses années de cet enjeu fort: la réhabilitation du parc privé.

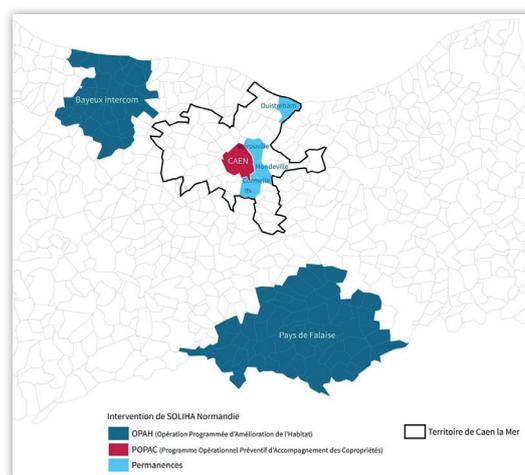
Voici les principaux enseignements de ce débat :

### Les acteurs du parc privé

En introduction, Hélène CHAUVÉAU a rappelé le rôle de l'ANAH dans la rénovation du parc de logements privé, son intervention et les différents acteurs mobilisés sur cette thématique.

Béatrice SGORBINI a elle rappelé l'intervention de SOLIHA sur le territoire depuis de nombreuses années et a souhaité souligner le besoin d'une intervention coordonnée par thématique et par secteurs comme l'a démontré l'étude sur la rénovation énergétique des logements privés de Caen la mer présentée précédemment. L'expérience de SOLIHA sur la Communauté urbaine de Caen la mer a montré qu'un seul dispositif d'intervention n'était pas suffisant quand plusieurs problématiques se télescopent sur un territoire. L'OPAH de Caen ne pouvant pas répondre seule à la problématique des copropriétés, la ville a ainsi lancé son premier POPAC en 2016.

### Intervention de SOLIHA dans le Calvados



Source : SOLIHA

AU TOTAL, près de  
**649,9**  
MILLIONS D'€  
d'aides ont été accordés  
par l'Anah



PERTE  
D'AUTONOMIE  
**18 185**  
logements adaptés  
MONTANT DES AIDES :  
**60,8 MILLIONS D'€**



PRÉCARITÉ  
ÉNERGÉTIQUE  
**52 266**  
logements financés par le  
programme Habiter Mieux



COPROPRIÉTÉS  
EN DIFFICULTÉS  
**15 487**  
logements renoués  
MONTANT DES AIDES :  
**56,4 MILLIONS D'€**



Source : Chiffres-clés 2017, ANAH - [www.anah.fr](http://www.anah.fr)

## Les problématiques rencontrées

L'intervention sur le parc collectif est plus complexe et sur un temps plus long que sur le parc individuel. Il faut réussir à fédérer une somme d'intérêts particuliers autour d'un intérêt général.

Les politiques publiques sont intervenues depuis de nombreuses années sur le parc locatif social via notamment les quartiers ANRU. Sur Brest Métropole par exemple, l'observation n'était faite jusqu'ici qu'au sein de ces quartiers. Aujourd'hui, les immeubles les plus dégradés ne sont plus les logements locatifs sociaux mais les copropriétés des années 50/70, en périphérie des quartiers d'habitat social, occupées par des propriétaires vieillissants, et sur lesquels aucune intervention n'est survenue ces dernières années. Les commerces vides ne sont pas le seul levier d'attractivité de nos cœurs de ville : les copropriétés privées sont également un des vecteurs de l'image de nos centres villes. Les logements collectifs souffrent d'une désaffection envers le logement individuel en périphérie sur laquelle nous devons agir pour permettre l'accueil de familles en cœur de ville. Pour cela, il est nécessaire d'avoir une transversalité entre les sujets d'urbanisme, d'aménagement, d'habitat et de mobilité sur nos territoires.

## Comment améliorer l'intervention sur le parc privé ?

L'enjeu, pour l'ANAH est vraiment d'accompagner les collectivités dans les études pré-opérationnelles, notamment pour adapter les outils aux problématiques du territoire. L'étude de l'AUCAME présentée précédemment est essentielle pour savoir comment intervenir sur des territoires de plus en plus importants (cf. Communauté urbaine à 50 communes). Une connaissance fine du parc privé est nécessaire afin d'adapter les outils au contexte. L'Observatoire des copropriétés de Brest Métropole est en ce sens un outil pertinent.

## Comment faire plus, massifier au vu des enjeux du parc privé, de la complexité d'intervention... ?

Selon les intervenants, la massification de la rénovation du parc privé est une question politique. Jusqu'ici, les constructions en extension étaient priorisées car beaucoup plus simples à réaliser. La réhabilitation, elle, était une politique en dentelle sur des temps relativement longs. Les lois relatives à la diminution de la consommation d'espace et les documents de planification (PLUi, PLH, SCoT) axent désormais le renouvellement urbain comme une priorité. L'intervention sur le tissu urbain existant se développe de plus en plus et nécessite une réflexion plus large que l'habitat (foncier, aménagement, urbanisme...). Cette politique est plus complexe mais essentielle pour rendre attractif nos cœurs de ville et bourg et faire revenir les habitants en ville. Il faut désormais travailler en mode projet sur cette thématique.

## Les enjeux de demain : sur quels types de parc devra-t-on intervenir ?

La collectivité et l'Etat ne pourront pas supporter le coût financier de la rénovation énergétique. Il s'agit désormais d'en faire une question culturelle et de veiller à ce que la collectivité, l'Etat et les opérateurs soient là pour accompagner les propriétaires afin qu'ils réalisent leur travaux, sans forcément l'octroi d'aides financières. La qualité du conseil technique est un enjeu. A titre d'exemple, SOLIHA intègre désormais une ergothérapeute dans son équipe afin de répondre au mieux aux projets et besoins des propriétaires. L'adéquation entre objectifs quantitatifs de rénovation et besoin d'accompagnement personnalisé des projets pour améliorer les conditions de vie des habitants est en ce sens complexe.

A l'issue de cette table ronde, plusieurs interventions sont à noter :

### Interventions :

Monsieur CALBERG ELLEN de BIOMASSE NORMANDIE a souhaité rappeler les effets de l'accompagnement réalisé par BIOMASSE sur les copropriétés à Caen. Ainsi, avec l'accompagnement ville/Biomasse, le nombre de copropriétés se lançant dans les travaux a été multiplié par quatre. Par contre, il faut attendre a minima cinq années pour voir le résultat lorsqu'on intervient sur une copropriété.

Madame Marie GINESTE, chargée de mission habitat privé, au sein de la Communauté urbaine de Caen la mer a renforcé les interventions précédentes en insistant sur le besoin d'avoir un outil adapté à chaque type de parc et au contexte du territoire. La rénovation des logements du parc privé est un des enjeux du PLH et la collectivité travaille actuellement sur la création d'un guichet unique d'informations via la Maison de l'Habitat.



Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE est revenu sur le POPAC de la ville de Caen en précisant que l'intervention ne doit pas porter que sur l'habitat et intégrer notamment l'aspect économie d'énergie si on souhaite rendre ce parc attractif. De plus, sur l'îlot Saint Jean, périmètre du POPAC, une intervention est également prévue sur les cœurs d'îlot pour améliorer l'environnement urbain. Il est nécessaire d'informer la population sur la nécessité d'intervenir sur les copropriétés (valeur immobilière du bien) afin de maintenir l'attractivité de ces logements.



Patrice DUNY, Directeur de l'AUCAME, interpelle la table ronde afin de savoir si les intervenants ont connaissance d'un exemple d'opération de rénovation qui a trouvé son équilibre financier via une opération de densification ou de surélévation.

### *Une surélévation d'immeuble dans le centre de Caen*



Source : ©Google StreetView

Hélène CHAUVEAU évoque une opération sur Vire de réhabilitation et de construction de logements locatifs sociaux qui a permis de préserver un patrimoine local (ancienne préfecture). Une intervention forte de la ville et de la SEM locale a permis la réalisation de ce projet. Une implication forte des acteurs locaux est nécessaire pour ce type d'opération.

## PRÉSENTATION DU PROJET DE LOI ÉVOLUTION DU LOGEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE (ELAN)

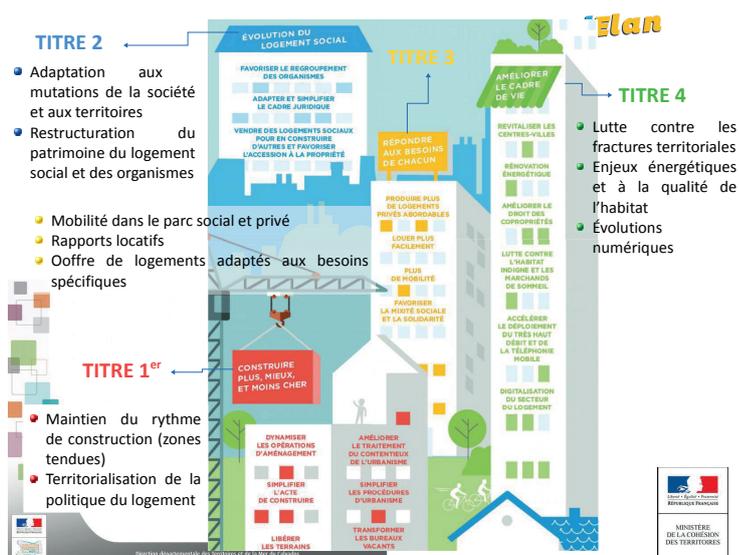
Héloïse DEFFOBIS, Chef du service Construction Aménagement et Habitat à la DDTM du Calvados, a ensuite effectué une présentation du projet de loi ELAN.

La loi étant actuellement en cours de première lecture à l'Assemblée Nationale, il convient de garder à l'esprit qu'il s'agit d'une présentation en l'état actuel des discussions. Compte tenu des échanges à venir au sein de l'Assemblée Nationale, puis du Sénat, ce texte de loi est amené à être modifié.

*La présentation est visible en annexe.*

Michel PATARD-LEGENDRE est intervenu suite à cette présentation afin d'évoquer les inquiétudes des bailleurs sociaux. En effet, le projet de loi prévoit des bouleversements au sein des organismes HLM. Un regroupement des organismes dont le parc ne représente pas 15 000 logements est envisagé dans la loi. A l'échelle du département, un seul bailleur répond à ce seuil. Un travail très complexe s'annonce d'ici 2021 pour les autres bailleurs. Le projet de loi intègre des dispositifs qui facilitent la vente de logements locatifs sociaux par les bailleurs. En fonction du parc des bailleurs (collectif, individuel, au sein de quartier prioritaire ou non...) ces ventes sont plus ou moins faciles. De plus, il convient d'être vigilant sur les acquéreurs de ces ventes en lot afin que ces derniers ne soient pas des marchands de sommeil.

Héloïse DEFFOBIS rappelle que le Préfet a organisé récemment une rencontre avec les bailleurs sociaux locaux. Les acteurs du logement social et élus sont invités à faire remonter leurs questions en évoquant les difficultés potentielles et questions dans le cadre de ce projet de loi.



*Présentation du projet de loi ELAN par Héloïse DEFFOBIS*

# Conclusion de ce Forum



**X**avier PICHON a formulé la conclusion de ce forum en saluant la richesse des présentations et des échanges survenus durant cet après-midi.

*Ces derniers permettent de nourrir les réflexions quotidiennes des élus, techniciens ou acteurs locaux. Il a insisté sur l'apport des études et tableaux de bord pour « l'ensemble des territoires ». L'attractivité des logements du parc privé concerne le tissu urbain dense de l'agglomération caennaise mais également les centres-bourgs des territoires périurbains et ruraux. Cet enjeu est primordial dans l'élaboration des politiques publiques actuelles, comme la révision du SCoT Caen Métropole en cours actuellement.*

*Cet après-midi d'échanges a permis de s'interroger sur les points suivants :*

- *Le besoin de coordonner les acteurs et de développer des outils pour favoriser la massification de la rénovation du parc privé,*
- *La complexité de l'intervention, notamment sur les copropriétés, qui nécessite un temps long et une transversalité entre les thématiques habitat, urbanisme, aménagement, foncier et mobilité.*

*L'intervention de Brest Métropole, à travers leur observatoire des copropriétés, ouvre des possibilités en termes d'outils opérationnels à mobiliser sur notre territoire. Ce principe de faire intervenir un acteur extérieur pour nourrir le débat sera réitéré lors des prochains Forums de l'Observatoire Habitat.*

## LISTE DES PARTICIPANTS

Nom	Prénom	Organisme	Fonction
ANFROY	Frederic	Calvados Habitat	Responsable commercial
BOTREAU	Mathilde	Normandie Aménagement	Directrice Pôle Aménagement
BOURBONNAIS	Aurélie	Ville de Caen	Direction de l'urbanisme chargée de mission
BOUREAU	Thomas	AUCAME	Directeur d'études
BRIARD	Pascaline	Communauté urbaine Caen la mer	Maison de l'habitat
BROCHARD	Denis	Caen la mer Habitat	Directeur du Patrimoine et du Développement
CAHAN	Anthony	SEDELKA EUROPROM	Développement Foncier
CALBERG ELLEN	Paul	BIOMASSE NORMANDIE	Directeur Adjoint
CHAUVEAU	Hélène	DDTM du Calvados	Responsable Unité Amélioration de l'Habitat Privé
CLOUET	Sébastien	La Caennaise	Directeur
CORIOU	Caroline	ACAHJ	Gestionnaire
COUZIN	Alain	Syndicat Mixte Bessin Urbanisme	Vice-président en charge du service instructeur du Bessin
DE LA PROVÔTÉ	Sonia	AUCAME	Présidente
DEFFOBIS	Héloïse	DDTM du Calvados	Chef de service Construction Aménagement Habitat
DELMOTTE MAHE	Béatrice	CAF du Calvados	Conseillère thématique Logement/Habitat
DEMARIS	Monique	Conseil Départemental du Calvados	Chef du service logement
DREAN	Lysiane	Association REVIVRE	Chef de service
DUNY	Patrice	AUCAME	Directeur
DURAND	Elisabeth	Bretteville-sur-Odon	1 <sup>ère</sup> adjointe au maire

Nom	Prénom	Organisme	Fonction
FERRAND	Daniel	CAF du Calvados	Chargé d'études
FRICOUT	Michel	LOGIPAYS	Président
GERVAIS	Rachel	CCAS Caen	Assistante de gestion au service communal du logement
GINESTE	Marie	Communauté urbaine Caen la mer	Chargée de mission habitat privé
GRELAUD	Gladys	Brest Metropole	Cheffe de projet Habitat
HITIER	Bruno	Ouistreham	1 <sup>er</sup> Adjoint au maire
HUBERT	Anthony	Pole Metropolitain Caen Normandie Métropole	Chargée de mission urbanisme
LANFRANCONI	Luigi	EDIFIDES	Directeur
LE CORVEC	Gael	CERC	Directeur
LECANU	Magali	CLLAJ	Directrice
LECAPLAIN	Patrick	Bretteville-sur-Odon	Maire
LOUIS	Stéphan	Ville de Ouistreham	Directeur d'études
MARIE	Catherine	Communauté urbaine Caen la mer	Directrice service habitat
MARTIN	Pauline	Communauté de communes du Pays de Falaise	Chargée de mission habitat
MARY	Laurent	DDTM du Calvados	Directeur
MASSON	Anael	Pole Metropolitain Caen Normandie Métropole	Chargé de mission urbanisme
MAUREL	Karine	LOGIPAYS	Directrice
PATARD-LEGENDRE	Michel	AUCAME	Élu référent Observatoire Habitat
PICHON	Xavier	AUCAME	Élu référent Observatoire Habitat

Nom	Prénom	Organisme	Fonction
PITEL	Anaïs	AUCAME	Chargée d'études habitat et foncier
PIZY	Arnaud	FNAIM	Vice-président chambre FNAIM Basse Normandie
POURNY	Pascal	Communauté de communes du Pays de Falaise	Vice-président
RIBALTA	Ghislaine	Hérouville-Saint-Clair	Maire Adjointe à l'urbanisme et à l'aménagement urbain
ROGER	Fabienne	Communauté urbaine Caen la mer	Directrice adjointe Direction habitat
SGORBINI	Béatrice	SOLIHA Territoires de Normandie	Responsable service Habitat
TANQUEREL	Pauline	AISCAL	Chargée de prospection
TIERCELET	Thibault	SPLA Caen Presqu'île	Chef de Projet
VANNIER	Soazig	AUCAME	Chargée d'études urbanisme et habitat
WOLF	Stéphane	Syndicat Mixte Bessin Urbanisme	Directeur
ZELMANN	Véronique	CDHAT	Responsable communication

# SUPPORT DE PRÉSENTATION DU 2<sup>E</sup> FORUM DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT



## Introduction du 2ème Forum de l'Observatoire Habitat

par **Sonia DE LA PROVÔTÉ**,  
Sénatrice du Calvados et Présidente de l'agence d'urbanisme



2 ÈME FORUM OBSERVATOIRE HABITAT

4 JUIN 2018

## Ordre du jour

14h10 : **Présentation des tableaux de bord de l'observatoire, édition 2017**  
par **Anais PITEL**, Chargée d'études habitat et foncier à l'AUCAME

14h25 : **Présentation de l'étude sur la rénovation énergétique des logements privés de la Communauté urbaine de Caen la mer**  
par **Soazig VANNIER**, Chargée d'études habitat et urbanisme à l'AUCAME

14h45 : **Présentation de la stratégie et des outils mis en place sur la thématique des logements du parc privé à Brest Métropole**  
par **Gladys GRELAUD**, Cheffe de projet habitat, Direction Habitat à Brest Métropole

15h00 : **Table Ronde animée par Thomas BOUREAU**, Directeur des études de l'AUCAME, sur la thématique de la rénovation des logements du parc privé avec la participation de **Hélène CHAUVÉAU**, Responsable Unité Amélioration de l'Habitat Privé, DDTM du Calvados, **Béatrice SGORBINI**, Responsable service habitat, SOLIHA Territoires de Normandie et **Gladys GRELAUD**, Cheffe de projet habitat, Direction Habitat à Brest Métropole

15h55 : **Actualité Nationale en matière d'habitat**  
par **Héloïse DEFFOBIS**, Chef de service Construction Aménagement et Habitat à la DDTM du Calvados

16h15 : **Conclusions de ce forum**  
par **Monsieur Xavier PICHON**, élu référent de l'observatoire



2 ÈME FORUM OBSERVATOIRE HABITAT

4 JUIN 2018



## L'édition 2017 des tableaux de bord

par **Anais PITEL**,  
Chargée d'études habitat et foncier de l'Aucame



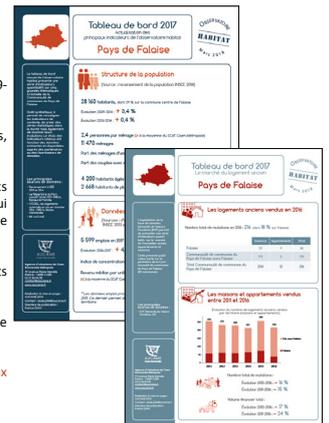
2 ÈME FORUM OBSERVATOIRE HABITAT

4 JUIN 2018

## La Communauté de Communes du Pays de Falaise

### Ce qu'il faut retenir

- Une croissance démographique sur la période 2009-2014 : + 3,4 % qui permet d'atteindre 28 160 habitants.
- Un parc de logements, composé de 13 404 unités, majoritairement individuel : 80 %.
- Une forte évolution du nombre de logements vacants entre 2009 et 2014, avec un taux supérieur à 9 % qui laisse présager une surabondance de l'offre vis-à-vis de la demande.
- Une majorité de **grands logements** : 90 % des logements sont des T3 et +.
- Un marché de la construction neuve peu dynamique hormis sur la commune pôle de Potigny.
- Un marché de l'immobilier ancien affichant des prix moyens en baisse sur le parc individuel et collectif.



Les nouveaux tableaux de bord

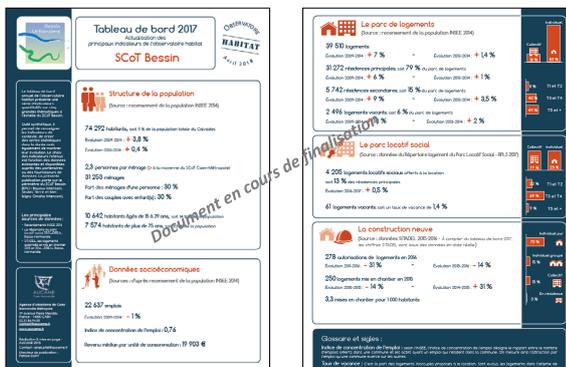


2 ÈME FORUM OBSERVATOIRE HABITAT

4 JUIN 2018

Les nouveaux tableaux de bord

## Le SCoT Bessin



Deux nouveaux tableaux de bord seront prochainement publiés à l'échelle du SCoT Bessin : le tableau de bord sur le marché immobilier ancien et les indicateurs de base de l'observatoire (la structure de la population, l'économie, le parc de logements, le parc locatif social, la construction neuve).



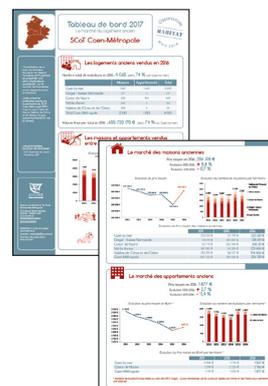
2 ÈME FORUM OBSERVATOIRE HABITAT

4 JUIN 2018

## Le marché de l'immobilier ancien

### Ce qu'il faut retenir

- A l'échelle du SCoT, des volumes de ventes en augmentation à la fois sur l'individuel et le collectif.
- Un prix moyen au m<sup>2</sup> des logements collectifs en légère augmentation en 2016 après 5 années de baisse consécutive mais qui reste nettement inférieur au logement neuf : 1 877 €/m<sup>2</sup>.
- Un prix moyen des logements individuels qui augmente après une année 2015 en baisse : environ 206 000 €.
- Des niveaux de prix qui sont très hétérogènes entre les différents EPCI mais un prix moyen en hausse partout en 2016 sauf sur le Pays de Falaise.



Les nouveaux tableaux de bord



2 ÈME FORUM OBSERVATOIRE HABITAT

4 JUIN 2018

## Actualisation des principaux indicateurs

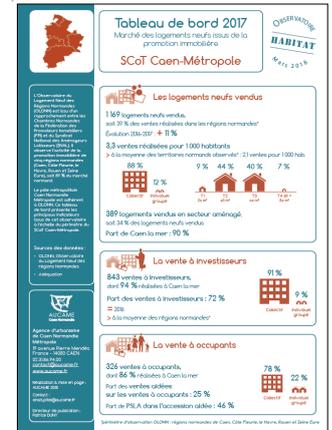


### Ce qu'il faut retenir

- Un parc de résidences secondaires en augmentation sur le SCoT Caen Métropole et de manière plus forte sur Caen la mer.
- Une forte évolution du nombre de logements vacants sur le SCoT et la Communauté urbaine mais un taux de logements vacants qui reste raisonnable (entre 6 et 7 %), pour permettre la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.
- Un parc de logements locatifs sociaux en augmentation sur le SCoT et qui atteint 25 % des résidences principales sur Caen la mer en accord avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat.



## Le marché de la promotion immobilière

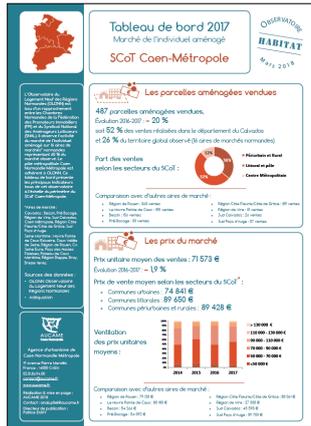


### Ce qu'il faut retenir

- A l'image de l'année 2016, une année 2017 très dynamique en termes de mises en vente et de ventes sur le territoire, + 11 % de logements vendus en 2017 et + 48 % de mises en vente. Pour la première année depuis la création de l'observatoire OLONN, le nombre de ventes sur Caen la mer est supérieur aux ventes sur la Métropole de Rouen.
- Des ventes en majorité à destination d'investisseurs : 72 %.
- Des ventes de logements collectifs en majorité : 88 %.
- Une majorité de ventes de logements de taille intermédiaire : T2/T3, 84 %.



## Le marché de l'individuel aménagé



### Ce qu'il faut retenir

- Une surface moyenne des terrains en dessous de 500 m<sup>2</sup> en 2017.
- Des indicateurs corrélés : une baisse de mises en vente mais également de la durée moyenne pour écouler le stock ce qui induit un nombre de terrains disponibles fin 2017 en décroissance : - 32 %.



## Les autres travaux de l'observatoire

### Réalisés en 2017 :

- Les migrations résidentielles de Caen la mer : état des lieux,
- Fiches : les essentiels de la mobilité résidentielle « SCoT Caen Métropole », « Caen la mer », « Caen »,
- La rénovation énergétique des logements privés sur Caen la mer,
- Note de suivi des PLH de Caen la mer, Rives de l'Odon et Val à dunes,
- Modification du PLH de Val à dunes,
- Bilan à mi-parcours du PLH de Val à dunes.

### En cours en 2018 :

- Elaboration du PLH de Caen la mer,
- Bilan du PLH de Val à dunes.



## La rénovation énergétique des logements privés de Caen la mer



par Soazig VANNIER,  
Chargée d'études habitat et urbanisme de l'Aucame

## Une étude réalisée dans le cadre de l'élaboration du futur PLH de Caen la mer

- Un document cadre : élaboration d'un nouveau PLH à 50 communes.
- Une nouvelle compétence pour la communauté urbaine : l'amélioration du parc existant.
- Une priorité du PLH : Agir sur le parc existant à travers la rénovation notamment énergétique des logements.
- Les objectifs de l'étude :
  - Mieux connaître le parc privé à l'échelle de Caen la mer,
  - Localiser les logements potentiellement éligibles.
- Une base source : les fichiers fonciers.



## Le maintien à niveau du parc existant est une priorité à plusieurs titres

### Un enjeu urbain :

- La majorité (voir la totalité sur certains secteurs) des logements offerts aux habitants.
- La déqualification des logements a des conséquences directes sur l'attractivité des centres villes.

### Un enjeu démographique :

- Une sous occupation d'une partie du parc et une augmentation de la vacance pèsent sur le dynamisme démographique d'un territoire.

L'exemple de Caen la mer  
108 600 logements privés, soit 80 %  
des logements de Caen la mer



Source : DGFIP /DOTM - Fichiers fonciers 2014

Vacance et taille des ménages : 2 éléments à prendre en compte dans le calcul du point mort

	Hypothèse PLH	Autre hypothèse
Vacance	6,8 %	8 %
Taille des ménages	1,86	1,7
Besoins en lgts 2019-2026	1 250 lgts/an	2 100 lgts/an



2 ÈME FORUM OBSERVATOIRE HABITAT

4 JUIN 2018

## Le maintien à niveau du parc existant est une priorité à plusieurs titres

Un enjeu social : rôle majeur dans les parcours résidentiels :

- Le collectif existant propose des prix de ventes moins élevés que le neuf et donc plus accessibles pour les ménages de Caen la mer,
- Parc qui accueille aussi les ménages modestes n'ayant pas accès au parc social.



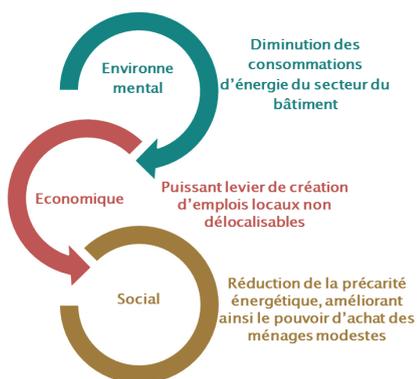
Source : INSEE et Simulation au 02/02/2018 du Crédit Agricole (Taux d'intérêt sur 22 ans 2 % hors assurances)



2 ÈME FORUM OBSERVATOIRE HABITAT

4 JUIN 2018

## Un axe de travail : la rénovation énergétique des logements



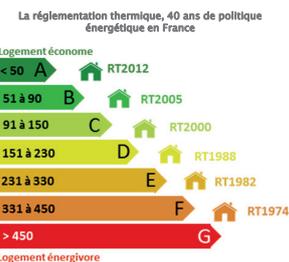
2 ÈME FORUM OBSERVATOIRE HABITAT

4 JUIN 2018

## Une cible prioritaire : les logements construits avant 1984

Pourquoi 1984 comme année de référence ?

- Avant 1974, parc considéré comme énérgivore : aucune réglementation thermique ,
- Les années 80, époque charnière : à laquelle on peut estimer que la 1<sup>ère</sup> réglementation thermique de 1974 est intégralement prise en compte par la filière construction (période de latence),
- Des contraintes statistiques : liées à l'exploitation des Fichiers Fonciers.



Réalisation : Aucame



2 ÈME FORUM OBSERVATOIRE HABITAT

4 JUIN 2018

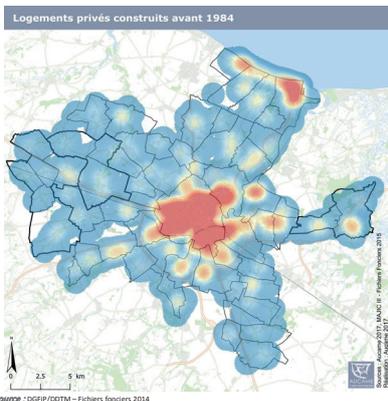
## Un parc très présent dans les espaces urbains et littoraux

70 % des logements privés de Caen la mer construits avant 1984, soit 75 000 logements.

80 % de ces logements se concentrent sur 12 communes.

Communes disposant de plus de 1 000 logements privés construits avant 1984

Communes	Logements construits avant 1984
Caen	39 223
Hérouville-Saint-Clair	4 603
Duistreham	4 302
Mondeville	2 703
Ifs	2 018
Colombelles	1 564
Fleury-sur-Orne	1 227
Giberville	1 201
Hermanville-sur-Mer	1 136
Lion-sur-Mer	1 133
Bretteville-sur-Odon	1 047
Cormelles-le-Royal	1 046
<b>TOTAL</b>	<b>61 203</b>



Source : DGFIP/DOTM - Fichiers fonciers 2014



2 ÈME FORUM OBSERVATOIRE HABITAT

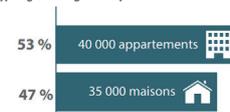
4 JUIN 2018

## Des caractéristiques identiques à celles de l'ensemble du parc de logements

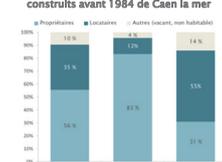
Une répartition plutôt homogène, avec une très légère dominance de collectifs :

- Un parc qui accueille une **plus grande** proportion de propriétaires,
- Des maisons individuelles occupées par des propriétaires et des logements collectifs occupés par des locataires,
- Un parc collectif plus fortement touché par des problèmes de vacance.

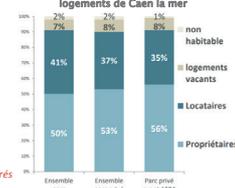
Typologie des logements privés construits avant 1984



Statut d'occupation des logements privés construits avant 1984 de Caen la mer



Statut d'occupation des logements de Caen la mer



2 ÈME FORUM OBSERVATOIRE HABITAT

4 JUIN 2018

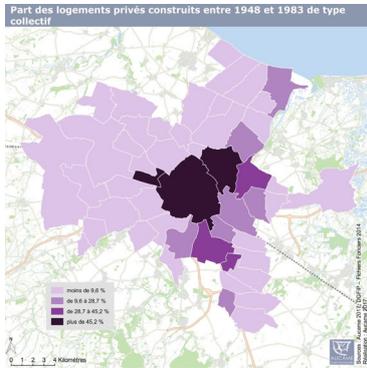
## Des disparités observées selon les territoires : le centre urbain

Caen et Hérouville-Saint-Clair, des logements collectifs construits entre 48 et 83 :

- Le parc de la Reconstruction (48-63) dans le centre-ville de Caen,
- Un parc construit sous forme de tours et de barres dans les années 60-70.

Les communes urbaines, un visage plus contrasté :

- A l'est, un parc collectif occupé par des locataires,
- A l'ouest, des logements individuels occupés par des propriétaires.



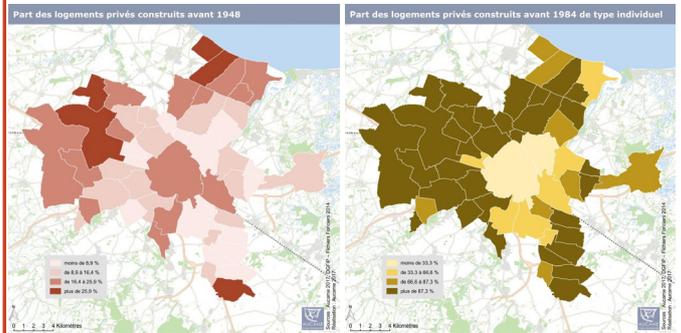
Source : DGFIP / DDTM - Fichiers fonciers 2014



2 ÈME FORUM OBSERVATOIRE HABITAT

4 JUIN 2018

## Des disparités observées selon les territoires : les communes littorales et périurbaines



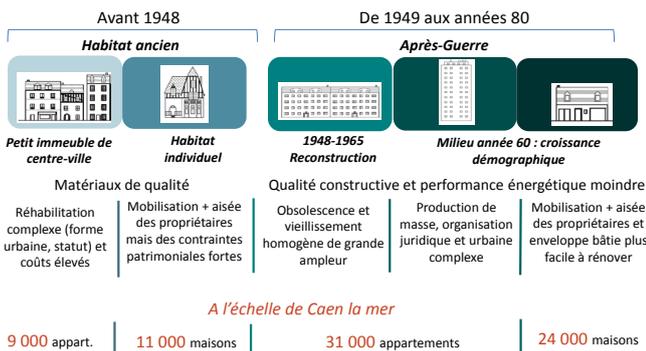
Source : DGFIP / DDTM - Fichiers fonciers 2014



2 ÈME FORUM OBSERVATOIRE HABITAT

4 JUIN 2018

## Une connaissance nécessaire pour définir la stratégie à mettre en place



2 ÈME FORUM OBSERVATOIRE HABITAT

4 JUIN 2018

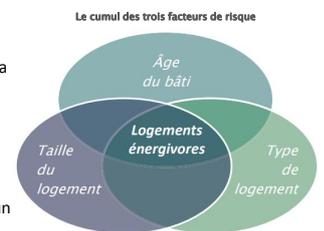
## Une 1<sup>ère</sup> approche de la localisation du parc potentiellement énergivore

Comment repérer les logements énergivores ?

- Un exercice complexe qui nécessite de connaître au logement les consommations d'énergie
- Toutefois, il est possible de repérer les territoires où les logements sont potentiellement énergivores

Une analyse basée sur le cumul de trois principaux facteurs de risque :

- Age du bâti : un logement construit avant la 1<sup>ère</sup> RT est particulièrement énergivore
- Type de logement : à surface égale, une maison consomme 20 % d'énergie en plus pour se chauffer par rapport à un appartement
- Taille du logement : de façon mécanique, un grand logement nécessite plus d'énergie pour se chauffer



2 ÈME FORUM OBSERVATOIRE HABITAT

4 JUIN 2018

## Une 1<sup>ère</sup> approche de la localisation du parc potentiellement énergivore

Une méthode de notation des quartiers et des communes de Caen la mer

3 thèmes — 5 indicateurs — 5 notes — Pondération — 1 note finale →

Thème	Indicateurs	Notes	Pondération	Note finale
Âge du bâti	Part des logements privés		1	De 1 à 10
	Nombre de logements privés construits avant 84		3	
Type de logements	Part des logements privés construits avant 84	De 1 à 10	2	
	Part des maisons construites entre 48 et 84		2	
Taille des logements	Part des grands logements construits entre 48 et 84		2	

→ Une note qui aboutit à une hiérarchisation des quartiers et des communes de Caen la mer en 5 niveaux de risques



2 ÈME FORUM OBSERVATOIRE HABITAT

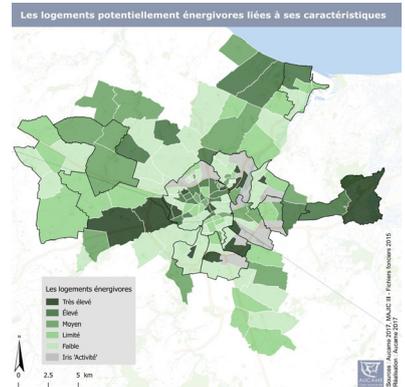
4 JUIN 2018

## Une 1<sup>ère</sup> approche de la localisation du parc potentiellement énergivore

10 communes avec un parc très énergivore :

- Caen (centre-ville reconstruit, Méridien, Pierre Heuzé et Venois),
- Hérouville-Saint-Clair (Quartier du Bois et Val Ouest),
- Mondeville (Charlotte Corday),
- Les centres de Colombelles, Cormelles le Royal, Ifs et Fleury-sur-Orne,
- Troarn, Bretteville-sur-Odon et Verson.

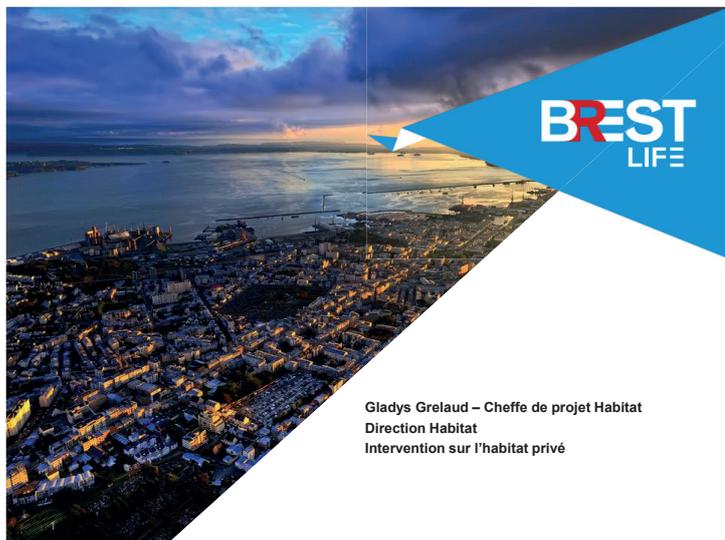
Des Communes avec un parc énergivore et notamment les communes littorales de Ouistreham (Riva Bella), Colleville et Hermanville-sur-Mer.



2 ÈME FORUM OBSERVATOIRE HABITAT

4 JUIN 2018

# INTERVENTION DE BREST MÉTROPOLE SUR L'HABITAT PRIVÉ



Gladys Grelaud – Cheffe de projet Habitat  
Direction Habitat  
Intervention sur l'habitat privé

## Brest métropole capitale occidentale de la Bretagne

- La communauté urbaine de Brest a été créée en 1974
- Dénommée Brest métropole océane en 2005
- Brest métropole est constituée des 8 communes fondatrices
- Elle compte 215 000 habitants pour une superficie de 220 km<sup>2</sup>
- Brest est au cœur d'un bassin de vie de plus de 400 000 habitants
- A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, nouveau statut de métropole = seconde métropole de Bretagne avec Rennes.

FACTEUR 4 PLU ENERGIE Plan Climat

## Brest métropole l'observatoire des copropriétés

- Un outil au service de l'action : 3500 copropriétés 40% du parc de la métropole
- Depuis les années 90, une politique volontariste de requalification du parc en copropriété
  - 1992 - EXPERIMENTATION: intervention sur une copropriété des années 50 (quartier du Petit Paris Américaine)
  - 1998 - 1<sup>er</sup> observatoire des copro : étude de repérage (parc après-guerre de + de 10 logements)
  - La même année : Signature de l'OPAH copropriété
  - 2000-2004 - extension du dispositif : quartiers du centre ville : Saint-Martin et Recouvrance
  - 2005 : OPAH RU saint martin
  - Enjeux 2013-2015 : un observatoire pour calibrer FINEMENT les outils opérationnels :
    - où sont les copro ? Qui sont-elles ? Quels problèmes se posent ?
    - Permettre une gradation de l'intervention

Observatoire 2.0 création

3

## Une connaissance fine et territorialisée

- Un calibrage nécessaire pour définir les outils opérationnels

	Pb juridique de gestion	réhabilitation thermique	Rénovation lourde
« DÉGRADATIONS »			
Maison Individuelle (statut PO ou loc)	ADIL conseil	Tinerjie Energence + Soliha PIG Habitat durable	Cellule mal-logement PIG Habitat durable (Soliha et compagnons bâtisseurs)
Immeuble collectif Monopropriété (statut PO ou loc)	ADIL conseil	Tinerjie Energence+ Soliha	OPAH RU Soliha + SEMPI
Immeuble collectif Copropriété (statut PO ou loc)	POPAC Soliha + CLCV	Tinerjie Copro Energence + soliha + SEMPI	OPAH RU soliha + SEMPI

## Brest métropole Un observatoire utile au quotidien

- Un outil accessible à certains services de la métropole et les opérateurs via SIGEO
- Service prévention des risques et sécurité publique (gestion des périls, des évènements urgents...)
- Service écologie urbaine (assainissement pour contact avec syndic notamment )
- Service Foncier (vente, DIA...)
- Nos opérateurs pour le quotidien de leurs actions : soliha, sempi, energence
- + croisement avec d'autres « couches » du SIG : cadastre, les immeubles ayant fait l'objet d'une aide Anah, Tinerjie.....

## Brest métropole Un observatoire utile au quotidien

Présentation concrète de l'outil observatoire sigeo

# PROJET DE LOI SUR L'ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE

#LoiElan

## Projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Forum de l'habitat  
Le 04 juin 2018



## Étapes et calendrier

Étapes	Calendrier
Avant projet de loi ELAN (conférence du consensus au Sénat)	→ Déc 2017 à Fév. 2018
Conseil d'Etat	→ Fin février
Conseil des ministres Assemblée nationale	→ 04 avril
Travaux en commissions	→ A partir du 17 avril
Discussion en séance publique Examen au Sénat	→ Du 28 mai au 1 <sup>er</sup> juin → 11 juin (au plus tôt) en commission jusqu'au 6 juillet en séance publique
Commission mixte paritaire En cas d'échec, nouvelle lecture AN/Sénat/AN	→ Juillet → Septembre
Dans ce cas, promulgation prévue	→ Début de l'automne 2018



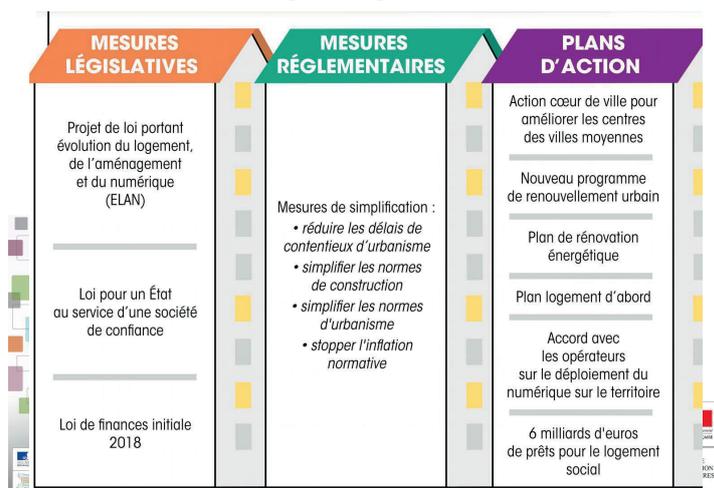
#LoiElan

## Le constat partagé

- ▶ Construire du logement : un processus long et complexe
- ▶ Logement dans les grands centres urbains rare et cher
- ▶ Difficultés pour les ménages, notamment les plus défavorisés, pour trouver un logement abordable
- ▶ Absence de mobilité dans le logement et donc difficulté de mobilité pour l'emploi
- ▶ Fractures territoriales, notamment dans les quartiers prioritaires de la ville, les territoires ruraux et les villes moyennes → défi de la revitalisation, tant sur les logements que sur les commerces.



## La stratégie logement #LoiElan

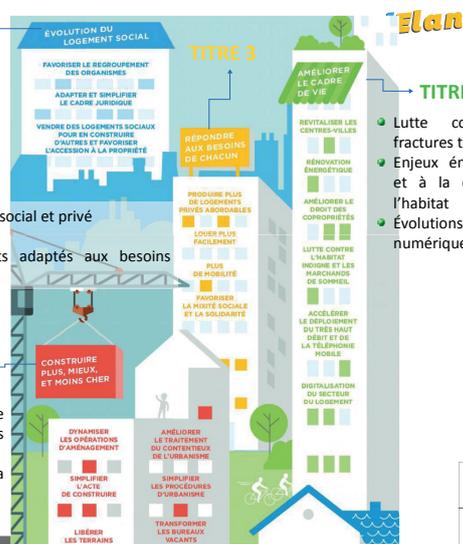


## TITRE 2 ÉVOLUTION DU LOGEMENT SOCIAL

- Adaptation aux mutations de la société et aux territoires
- Restructuration du patrimoine du logement social et des organismes

- Mobilité dans le parc social et privé
- Rapports locatifs
- Offre de logements adaptés aux besoins spécifiques

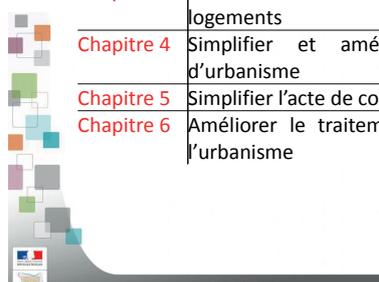
- Maintien du rythme de construction (zones tendues)
- Territorialisation de la politique du logement



## Titre 1<sup>er</sup> – construire plus, mieux et moins cher

#LoiElan

Chapitre	Contenu	Articles
Chapitre 1	Dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible	art. 1 à 5
Chapitre 2	Favoriser la libération du foncier	art. 6 à 8
Chapitre 3	Favoriser la transformation de bureaux en logements	art. 9 à 11
Chapitre 4	Simplifier et améliorer les procédures d'urbanisme	art. 12 à 17
Chapitre 5	Simplifier l'acte de construire	art. 18 à 23
Chapitre 6	Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme	art. 24



## Titre 2 – Évolutions du secteur du logement social

#LoiElan

Chapitre 1	Restructuration du secteur	Art. 25 à 27
Chapitre 2	Adaptation des conditions d'activité des organismes de logement social	Art. 28 et 29
Chapitre 3	Dispositions diverses	Art. 30 à 33




Direction départementale des Territoires et de la Mer de La Réunion

MINISTÈRE DE LA COHESION DES TERRITOIRES

## Titre 3 – Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale

#LoiElan

Chapitre 1	Favoriser la mobilité dans le parc social et privé	Art. 34 à 38
Chapitre 2	Favoriser la mixité sociale	Art. 39 à 46
Chapitre 3	Améliorer les relations locatives bailleurs et favoriser la production de logements intermédiaires	Art. 47 à 53




Direction départementale des Territoires et de la Mer de La Réunion

MINISTÈRE DE LA COHESION DES TERRITOIRES

## Titre 4 – Améliorer le cadre de vie

#LoiElan

Chapitre 1	Revitalisation des centres-villes	Art. 54
Chapitre 2	Rénovation énergétique	Art. 55
Chapitre 3	Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil	Art. 56 à 58
Chapitre 4	Améliorer la gouvernance des copropriétés	Art. 59 et 60
Chapitre 5	Numérisation du secteur du logement	Art. 61
Chapitre 6	Simplifier le déploiement des réseaux de communication électronique à très haute capacité	Art. 62 à 64
Chapitre 7	Diffusion par voie hertzienne des données horaires du temps légal français	Art. 65




Direction départementale des Territoires et de la Mer de La Réunion

MINISTÈRE DE LA COHESION DES TERRITOIRES

---

*Toutes les publications  
de l'Observatoire de l'habitat  
sont téléchargeables sur le site de l'Agence :*

[www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)

*Directeur de publication : Patrice DUNY  
Réalisation et mise en page : Aucame 2018  
Illustrations : Aucame, sauf mention contraire  
Contact : [anais.pitel@aucame.fr](mailto:anais.pitel@aucame.fr)*



**AUCAME**  
Caen Normandie

**Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole**

21 rue de la Miséricorde  
14000 CAEN

[contact@aucame.fr](mailto:contact@aucame.fr)

[www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)

*Photos : Aucame*