

Pays Plateau de Caux Maritime

Programme Local de l'Habitat

octobre 2006

Proposition de la société PAGE9

Les enjeux du PLH

Un programme local de l'habitat reste toujours une mission complexe à mener en territoire rural.

Mobilisés par les enjeux du développement local (économie locale, équipements scolaires, commerces et services), nombre d'élus considèrent que l'habitat est une donnée exogène et difficile à maîtriser. Lors des périodes de pression immobilière et de poussée démographique, ils peuvent se satisfaire des évolutions de population, du remplissage des classes, des moyens financiers nouveaux qui apparaissent. Lors des périodes dépressives, ils peuvent s'inquiéter vivement des effets inverses. A l'exception de quelques communes « privilégiées par le marché », la plupart souhaitent une « programmation douce » qui viendrait distiller au bon moment et à bon escient les apports de population, en renouvellement de la démographie locale.

Les moyens essentiels de la programmation de l'habitat (foncier, urbanisme) sont, par ailleurs, insuffisamment utilisés, alors qu'ils permettent de construire plus aisément les projets utiles.

Mais, la démarche communautaire reste la voie la plus favorable et la plus ardue à emprunter... au contraire d'autres compétences « techniques » (déchets, secours incendie, centres de loisirs), qui forcent à l'union par raison et nécessité, il s'agit ici d'accepter de définir des priorités et de prendre des options territoriales qui privilégient certains sites, certaines opportunités, alors même que la demande, ignorant les frontières et les regroupements administratifs, peut sonner à chaque porte, d'un jour à l'autre.

L'offre en habitat qualitatif et diversifié est un outil fondamental du développement local, elle se nourrit de l'économie et l'induit également.

Ainsi, pour aborder ce sujet, il importe d'établir **individuellement avec les élus locaux** l'image de l'offre habitat de demain, pour démontrer la cohérence des projets territoriaux ou proposer des corrections stratégiques utiles.

Il importe en parallèle de développer **un diagnostic territorial analytique et critique**, qui permette de mesurer les dysfonctionnements de toute nature qui pèsent aujourd'hui sur l'avenir des Territoires (insuffisance d'une offre accessible, état d'inconfort localisé, typologie inadaptée dans l'ancien, blocage du foncier, etc..).

C'est à **la rencontre de ces démarches globales et individuelles** que se situe la clef d'un PLH consenti.

Pour y parvenir, nous devons donc **aller à la rencontre des hommes et du Territoire**, plutôt que de nous retrancher derrière une méthodologie théorique, qui peine à convaincre.

Si la rencontre de 109 maires, dans chaque commune, peut s'avérer longue et coûteuse, nous considérons qu'une démarche ciblée vers au moins 60 d'entre eux et exhaustive, vers les 109 communes est la forme d'intervention la plus adéquate.

Mettre en équation le développement habitat de chaque commune

Il s'agit de répondre aux questions suivantes :

- Quels seront les sites de développement habitat des 6 prochaines années ?
- Quels services locaux peuvent être fragilisés ou renforcés par ces développements ?
- De quel niveau de maîtrise foncière dispose-t-on pour ces développements ?
- Quelle programmation est souhaitée, dans chaque commune, pour le développement habitat ?
- Que représente le potentiel de l'habitat ancien et du patrimoine ancien reconvertible ?
- Quel retard qualitatif ou de confort, y aurait-il lieu de combler ?
- Quelle demande spécifique s'exerce sur la commune ?

Ces questions « élémentaires » permettent de développer les principaux paramètres de l'évolution possible. Ceux-ci sont confortés ou mesurés par des éléments objectifs (taux de construction enregistré sur les dernières années, profil démographique, constructibilité résiduelle du document d'urbanisme, contraintes techniques à la construction).

Les rendez-vous mairies permettent d'aborder ces questions et de les compléter par une appréciation locale des intentions de développement.

Au-delà, les enquêtes systématiques en mairie, permettent de fonder l'analyse exhaustive.

60 rendez vous mairie individuels minimum

Adressage de **109** formulaires d'enquête avec rappel téléphonique pour assistance éventuelle et retour

Contenu de Fiche exemple Commune X

1234 habitants, 502 RP et 12 vacants en 1990

1256 habitants, 560 RP et 14 vacants en 1999

1344 habitants, 625 RP et 6 vacants en 2005

Document d'urbanisme :	Carte communale révisée en 2004 Zone de projet pour 2 hectares et 45 logements, vide 38 dents creuses en périmètre constructible
Maîtrise foncière :	3500 m ² constructible commune 6000 m ² constructible EPF Normandie, en cours 2500 m ² constructible commune, en projet à 3 ans
Rythme de construction :	entre 2 et 4 logements par an entre 1999 et 2006 3,5 logements par an pour les 5 dernières années Souhait de 4 logements par an sur 6 ans = 24 logements
Indice de confort :	25 logements anciens PO sans aucun confort 12 logements anciens PB sans aucun confort
Souhait de programme sur 6 ans :	6 logements locatifs sociaux 10 logements en accession sociale 8 logements en secteur libre
Besoin spécifique en sus :	Logements de personnes âgées autonomes Relogement d'une famille en difficulté
Équipements locaux :	Ecole, cadre RPC, 2 classes, 34 élèves, à la baisse Terrain de sport Supérette en danger 3 autres commerces en situation stable
Illustrations photographiques	

METHODOLOGIE PAR ETAPE

Etape n°1 CONNAISSANCE DU MARCHE ET CADRAGE DIAGNOSTIC

Eléments généraux de diagnostic

- Reprise des données INSEE, FILOCOM et DGI disponibles
- Analyse des déplacements domicile - travail et des migrations résidentielles
- Analyse de l'impact de l'économie locale (emplois, potentiels, déplacements)
- Description de l'armature des services locaux (écoles, commerces, équipements publics)
- Identification du réseau de transport et des conséquences des besoins de déplacement
- Présentation et analyse des données, notamment par cartographies sous Mapinfo
- Examen sur site des 109 communes et établissement de fiches individuelles
- Entretiens locaux élus (60 maires et plus si demandes d'élus supplémentaires)
- Entretien dans chaque EPCI (Exercice des compétences, problématiques à l'échelle EPCI)
- Analyse du marché immobilier local : location, vente, terrain (sources : élus, notaires, agences)
- Analyse de la qualité et des modes d'investissement dans l'habitat (produits neufs, insertion dans les sites, reprise d'ancien)
- Analyse du fonctionnement du parc locatif social (sources : bailleurs, observatoire)
- Analyse des potentiels et capacités résiduels des documents d'urbanisme
- Analyse des demandes et offres spécifiques (personnes âgées, étudiants, mal logés, handicapés, gens du voyage, hébergement temporaire)
- Appréciation de l'inconfort avéré et de l'insalubrité avec situation et quantification sommaire (sources : élus, DDASS, sites)
- Analyse de l'état de confort du parc ancien (Insee, Filocom, Anah)
- Analyse de la production de logements et des perspectives de production
- Analyse des options établies pour le développement habitat des territoires voisins

Hypothèses d'évolution

- Analyse de l'impact de la démographie et de ses composantes sur les besoins en logements
- Analyse de l'impact des perspectives d'emploi sur les besoins en logements
- Analyse de l'impact du tourisme sur la qualification de l'offre et l'élévation des prix saisonniers
- Analyse des perspectives d'évolution des services locaux en fonction de l'évolution démographique
- Mise en exergue des secteurs et communes à risque (dépeuplement, spécialisation) et des secteurs et communes à potentiel (poussée démographique, diversification)

Tâches élémentaires

- Cadrage et analyse statistiques
- Travail de terrain avec les élus et sur tous les sites communaux
- Analyses thématiques
- Présentation et mise en forme pour le Syndicat Mixte

Remarque

Ces éléments ne sont pas exhaustifs des démarches à établir pour fonder la donne d'un PLH. Les travaux antérieurs réalisés et les données transmises par la maîtrise d'ouvrage permettent toutefois d'avancer beaucoup plus vite dans la connaissance précise du sujet et des spécificités locales. Ils permettent de proposer un diagnostic sensiblement plus rapide.

ETAPE n°2 OBJECTIFS DU PLH

Définition des axes de développement du PLH

- Etat général des problématiques rencontrées du point de vue des élus, des acteurs et de notre propre expertise (qualité insertion et architecture, maîtrise foncière, indécence et insalubrité, accueil ou rétention, pilotage des projets, accessibilité, assainissement, harmonisation des équipements, demande interne et demande externe, accompagnement social, polarisation)
- Traduction des orientations de la charte en terme de répartition, de qualité et de forme d'habitat
- Tri des problématiques par thèmes
- Etablissement des hypothèses de desserrement rendant nécessaire la construction à population constante
- Déclinaison par EPCI des enjeux

Elaboration de scénarios

- Scénario au fil de l'eau : Que se passe-t-il en prolongement de la situation actuelle, soit, sans inflexion de la politique locale ?
- Analyse critique du scénario au fil de l'eau
- Mise au point de deux scénarios alternatifs, de nature à corriger tout ou partie des dysfonctionnements constatés
- Définition d'objectifs à atteindre
- Test des deux scénarios avec impact spatialisé en programmation habitat et répartition par produit
- Déclinaison par EPCI des scénarios

Tâches élémentaires

- Territorialisation et déclinaison
- Elaboration des scénarii
- Présentation et mise en forme

Remarque

Le Pays a déjà élaboré une réflexion stratégique reprise dans la charte de Pays. Les questions relatives au développement habitat méritent toutefois d'être développées et mises en relation

ETAPE n°3 PROGRAMME D' ACTIONS TERRITORIALISE

Déclinaison

- Présentation précise et complète du Diagnostic et des Objectifs à tous les élus de chaque EPCI (Assemblée Générale ou réunion des maires)
- Les principes de développement par produits et de spatialisation des objectifs

- Les éléments de mise au point d'une politique foncière adossée au PLH
- Débat sur le scénario préfiguré
- Adaptation éventuelle à l'échelle de l'EPCI
- Présentation des principes d'actions à réaliser pour parvenir au projet et pour l'encadrer
- Définition des actions (modalités, mise en œuvre, coût, financement, suivi)
- Assistance au débat

Tâches élémentaires

- Développement par produits
- Définition des actions
- Déclinaison par EPCI
- Présentation aux EPCI

Remarque

Le programme d'action n'est que le reflet de l'envie des élus d'engager un processus de maîtrise de l'habitat. Cette décision doit être bien intégrée et expliquée.

L'habitat est un levier de développement local important. Sa maîtrise, au sens d'un PLH, ne consiste pas dans l'appropriation des processus de construction, mais dans la détermination et la spatialisation des projets.

ETAPE n°4 FINANCEMENT DES ACTIONS ET OPERATIONS

Déclinaison

- Recherche des modes opératoires les plus adaptés
- Recherche des financements courants et spécifiques, ainsi que des partenariats éventuels
- Définition d'un budget et de son utilité, au vu des objectifs assignés
- Assistance au choix de l'inscription d'une politique habitat au rang des compétences de chaque EPCI
- Recherche des effets de levier d'une action volontariste en habitat

Tâches élémentaires

- Conception des financements
- Rencontre des partenaires
- Présentation aux EPCI

Remarque

Plus encore qu'au moment de l'adoption des objectifs, nous entrons ici dans un domaine plus complexe, dans lequel il apparaît que les EPCI devront, s'ils souhaitent mener, une politique habitat, investir à ce titre, alors qu'ils ne le faisaient pas ou peu, par le passé. L'investissement, aidé par ailleurs, pourra être modeste, mais il ne pourra être absent.

ETAPE n°5 MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION DU PLH

Déclinaison

- Méthodologie de suivi du PLH (Comité de suivi, Secrétariat de suivi, Fréquence, Marges de manœuvre, Processus d'amendement, Processus de révision)

- L'adoption d'une politique habitat et de ses objectifs associés est une décision, la mise en œuvre de cette politique est une volonté, qu'il ne sera pas aisé d'assumer
- Les principaux freins à l'action et au suivi se situent dans la nécessité d'une convergence d'engagement entre l'EPCI et les maires adhérents ; ce sont ces derniers qui vivent chaque jour sur le terrain, l'apparition de nouveaux projets voulus ou non voulus, l'évolution des besoins locaux et les conséquences des dysfonctionnements du marché
- La politique de l'habitat communautaire doit donc se nourrir de cette expérimentation permanente, en même temps qu'elle restera attachée à la réussite de son plan
- Evaluer ses résultats, c'est donc aussi se donner les moyens de les mesurer sans complaisance, de connaître les raisons des réussites et des échecs et de pointer clairement les lieux où les choses ne se passent pas comme prévu
- Argumentation Observatoire de l'Habitat
- Définition des données à observer a minima pour obtenir le maximum de réactivité et de précision
- Maquette de la publication de l'Observatoire de l'Habitat (numéro 0)
- Le rôle et le fonctionnement de l'Observatoire de l'Habitat
- Les autres actions transverses pouvant être confiées au Pays

Tâches élémentaires

- Modélisation du suivi
- Principes d'inflexion ou de révision
- Modélisation de l'Observatoire
- Présentation et mise en forme

Remarque

L'Observatoire de l'habitat n'a pas lieu d'être un système complexe de traitement de données. En milieu rural, les élus disposent dans leur immense majorité des données administratives et intuitives suffisantes pour qu'un bilan régulier soit fabriqué.

Planification Générale du Projet

Le présent projet est planifié à la quinzaine et utilise les mêmes clefs d'entrée que la méthodologie rappelée antérieurement. Chaque quinzaine est désignée par un numéro.

Quinzaines	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Connaissance du marché et diagnostic	■	■	■	■	■	■	■	■																
Cadrage et stat	■	■																						
Terrain et élus			■	■	■	■	■	■																
Analyses thématiques		■	■	■	■	■	■																	
Présentation et mise en forme								■																
Objectifs du PLH								■	■	■	■	■												
Territorialisation et déclinaison								■	■	■	■													
Elaboration des scenarii								■	■															
Présentation et mise en forme												■												
Programme d'actions territorialisé													■	■	■	■	■	■	■					
Développement par produits													■	■	■									
Définition des actions															■									
Déclinaison EPCI															■	■								
Présentation et mise en forme																		■	■	■				
Financement des actions et opérations																				■	■			
Conception des financements																				■	■			
Rencontre des partenaires																				■	■			
Présentation aux EPCI																					■			
Modalités de suivi et d'évaluation du PLH																						■	■	■
Modélisation du suivi																						■	■	
Principes d'inflexion et de révision																						■	■	
Modélisation de l'Observatoire																						■	■	
Présentation EPCI																							■	

L'exercice planifié dure 12 mois.

Chaque moment de présentation officielle au maître d'ouvrage est identifié sur ce planning, par une période de 15 jours, qui nous permet de trouver une date adéquate, de fabriquer un support de présentation en vidéo-projection, de laisser au maître d'ouvrage le temps de prendre en considération le projet. Si la période de 15 jours n'était pas suffisante, pour

entraîner la validation de la maîtrise d'ouvrage, le planning serait décalé d'autant. Ce planning intègre les modifications et compléments réclamés par la maîtrise d'ouvrage, le cas échéant. La présentation aux différents EPCI est également identifiée ; elle nous apparaît essentielle, en vue de la validation finale, par les EPCI en question. Notre société assure, en tant que de besoin, la présentation aux EPCI réunis en bureau ou en commission ad hoc, ainsi que la présentation en assemblée générale, pour ceux qui le souhaitent.

Supports de rendu

Tous les rendus sont établis sur papier et CD dans leur forme développée (Word et Pdf) et sur papier et CD dans leur forme synthétique (In Design, Powerpoint et Pdf). Ils intègrent cartographies (Mapinfo), illustrations photographiques (Jpeg), tableaux et annexes, pour améliorer la lisibilité et la compréhension.

Tous les documents font l'objet d'un tirage papier en 7 exemplaires + 1 reproductible.

Une cartographie générale du projet, au format A1 est remise au Pays.

Concertation et réunions

Comités de Pilotage

A l'initiative du maître d'ouvrage, le Comité de Pilotage peut être réuni à l'occasion de chaque rendu de phase et de phase intermédiaire comme indiqué au planning, soit **5** réunions.

Réunion EPCI

Nous proposons la tenue de réunions en EPCI,

- au moment du diagnostic (phase contact),
- au moment de la présentation du diagnostic et des objectifs généraux,
- au moment de la présentation des actions,

soit **15** réunions locales

Réunions mairie

Nous proposons **60** entretiens individuels en mairie, sur rendez vous. Ces rendez-vous seront complétés par d'autres sur simple demande des élus, pendant la mission

Réunions partenaires

Les partenaires seront contactés et/ou rencontrés en leurs locaux, selon les cas. **12** réunions spécifiques sont nécessaires.

Réunions de suivi Pays

La maîtrise d'ouvrage est rencontrée au minimum une fois par mois, y compris pour le lancement de la mission, soit **12** réunions minimum.

Engagement sur la tenue de réunions

D'une manière générale, notre équipe assumera les réunions nécessaires pour mener à bonne fin ce projet. Cela signifie que les réunions comptabilisées ci-dessus pourront varier en plus ou en moins, en fonction de la réactivité des acteurs et des nécessités de clarté des débats. Ces variations ne devraient pas excéder **6 à 10** réunions.

Tenue des réunions

Toutes les réunions de commissions et de présentation seront conduites par le pilote de la mission. En cas d'indisponibilité absolue et exceptionnelle, il pourra se faire remplacer dans ce rôle, par I LEROY, son associée. Les réunions mairie et partenaires seront assurées au moins à 50% par le pilote de la mission. Ce principe d'exécution personnelle garantit le maître d'ouvrage d'une bonne maîtrise du terrain et du discours des acteurs.

Personnel sollicité

La totalité du personnel sollicité pour ce travail est salarié de la société. PAGE9 n'emploie pas de stagiaire non ou mal rémunéré. Les personnels prévus pour la mission sont cités dans l'équipe de travail.

Supports de réunions

Toutes les réunions de présentation sont réalisées en vidéo projection, matériel complet amené par nos soins.