



## Sommaire

1. Contribution à l'état des lieux : l'habitat social au cœur de l'aménagement des territoires.....2
2. Notre vision des objectifs du SRADDET : être un terreau pour construire des politiques publiques intégrées .....6

# SRADDET

## Contribution de l'USH des Pays de la Loire

### Soutenir l'habitat social, levier des dynamiques des territoires

La démarche d'élaboration du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, engagée fin 2016, marque l'ambition du Conseil Régional des Pays de la Loire de construire une stratégie unifiée en matière d'aménagement du territoire, avec des enjeux forts : assurer un **développement équilibré** des territoires, renforcer leur **attractivité** et la **qualité de vie** de tous les habitants. Des enjeux au cœur desquels l'habitat joue un rôle central.

L'USH des Pays de la Loire a souhaité apporter sa contribution à cette démarche, dans le cadre de la concertation large des acteurs institutionnels et économiques, afin de démontrer le rôle majeur que joue le logement social dans le développement **économique**, **social** et **environnemental** des territoires, qui sont à notre sens les **trois piliers** du SRADDET. Elle souhaite faire part de ses propositions sur les objectifs que doit se fixer le SRADDET sur le volet habitat. A travers son caractère prescriptif, ce schéma représente une réelle opportunité pour les acteurs de définir une stratégie de développement de la région, sur le long terme, intégrant les complémentarités entre les territoires et articulant activité économique, habitat, transport et transition énergétique.

# 1. Contribution à l'état des lieux : l'habitat social au cœur de l'aménagement des territoires

Tous les indicateurs le montrent : les Pays de la Loire sont une région dynamique tant sur le plan démographique (+30 000 habitants par an), que de l'activité économique (+7% de PIB en 5 ans) et de l'emploi (+2,5% en 5 ans et un taux de chômage inférieur à la moyenne régionale). Si ce dynamisme est durable, il est loin d'être homogène. Le territoire est composé d'une multiplicité de dynamiques territoriales et de réalités socio-économiques :

- une métropole urbaine Nantes-Saint Nazaire qui concentre une grande part du développement démographique et économique,
- une zone littorale attractive et aux contraintes foncières fortes,
- des villes moyennes où le phénomène de périurbanisation est important,
- des zones rurales aux problématiques de dépeuplement et de vieillissement de la population.

L'enjeu majeur du SRADDET est bien de lutter contre l'émergence d'une fracture territoriale, en renforçant le développement et l'attractivité durable de tous les territoires et la qualité de vie de tous les habitants. Le logement social peut constituer une des réponses à cet enjeu.

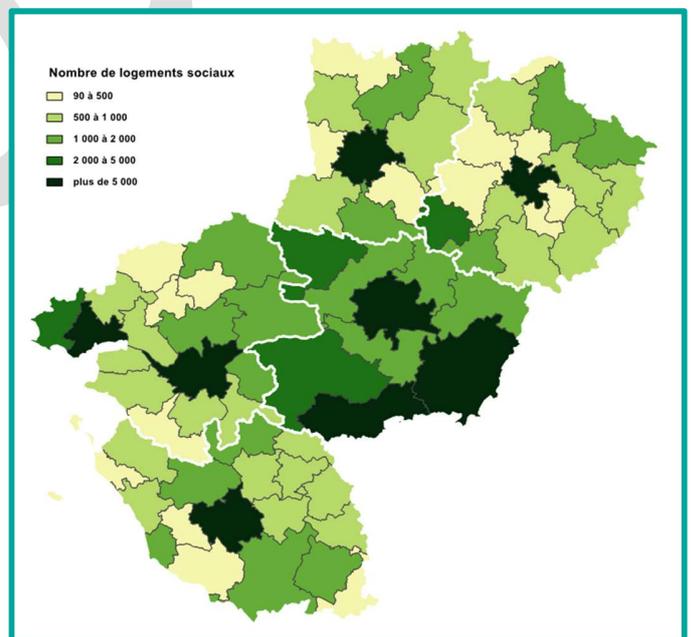
## Le logement social participe à un développement équilibré du territoire

### → Le logement social est présent sur tous les territoires

Le parc locatif social compte plus de 210 000 logements, répartis sur 93% des 1 280 communes de la région. Les organismes hlm sont donc historiquement présents sur tous les territoires, avec certes une répartition géographique hétérogène :

- les 2/3 des logements sociaux sont situés dans les 6 principaux EPCI que sont Nantes Métropole, Angers Loire Métropole, Le Mans Métropole, Laval Agglomération La Roche-sur-Yon Agglomération et la CARENE,
- 15% sont situés dans les intercommunalités construites autour des villes moyennes (Saumur, Cholet, Châteaubriant, Ancenis, Château-Gontier, Fontenay-le-Comte...),
- 15% sont situés dans les EPCI à dominante rurale ou périurbaine,
- 3% du parc est situé dans les EPCI du littoral.

Si on compare cette répartition à celle de la population régionale, on observe une sur-représentation du parc social sur les métropoles et une sous-représentation sur les secteurs périurbains ou ruraux et sur le littoral.



## → Le logement social s'adapte aux besoins locaux

Sur chacun de ces types de territoires, les organismes Hlm cherchent à adapter leurs interventions pour coller au mieux aux besoins des habitants et aux politiques de l'habitat des collectivités.

**Dans les grands centres urbains**, ils offrent une alternative à une partie importante de la population qui ne peut se loger sur le marché privé : jeunes, familles, salariés modestes, étudiants... et participent ainsi à l'intégration sociale des populations les plus fragiles et au renforcement de la mixité sociale. L'enjeu pour le logement social est là d'accéder à un foncier abordable afin de pouvoir proposer une offre accessible aux ménages modestes.

Impliqués dans la rénovation urbaine, les bailleurs sociaux contribuent également à désenclaver les quartiers fragilisés et à développer l'accession sociale pour les diversifier.

**Dans les villes moyennes et les secteurs périurbains**, le logement social est présent sur des territoires sur lesquels des promoteurs privés n'iraient pas naturellement et permet de proposer une offre locative mais aussi d'accession à la propriété. Les organismes hlm développent aussi des équipements publics (crèches, maisons de santé, locaux commerciaux...).

**Dans les secteurs ruraux**, plus éloignés des logiques de marchés, les organismes Hlm s'impliquent, aux côtés des collectivités et des établissements publics fonciers, dans les projets de développement ou de redynamisation des centres-bourgs, d'aménagements urbains, d'adaptation de l'habitat pour les personnes âgées. Ils sont souvent les seuls opérateurs au service des collectivités pour proposer des solutions d'aménagement permettant le maintien de commerces et services.

Sur tous les territoires, le logement social favorise les dynamiques de solidarités territoriales, afin de permettre à chacun d'accéder à des biens, des équipements et des services. Le logement social est bien un des vecteurs de cette solidarité.

## → Le logement social s'inscrit dans les politiques des collectivités locales

Les organismes Hlm s'inscrivent dans les projets des territoires, en partenariat avec les collectivités. Ils sont partenaires de long terme dans la définition et la mise en œuvre des documents de planification que sont notamment les Plans Départementaux de l'Habitat (PDH) et les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH). Ils apportent leur expertise sur l'analyse des marchés et des besoins et sur la définition des solutions pour y répondre.

### Chiffres-clés de la rénovation urbaine des quartiers

28 quartiers concernés

53 000 logements modernisés en 10 ans

5 700 logements démolis

6 000 logements construits

### Un exemple d'intervention en centre-bourg

St Clément de la Place (49) – Maine-et-Loire Habitat : construction de 2 logements locatifs sociaux et 4 locaux d'activité (cabinet médical, supérette), à la place de l'ancienne école.



### Des conventions opérationnelles

Sur plusieurs territoires de la région, comme Nantes Métropole ou Le Mans Métropole, les organismes Hlm ont signé avec les EPCI des conventions qui définissent les engagements des organismes Hlm et des collectivités locales pour la mise en œuvre des objectifs fixés dans les PLH.

# Le logement social soutient l'économie régionale

## → Le mouvement hlm est un acteur économique majeur

Le logement social, en tant qu'activité économique à part entière, permet le maintien d'**emplois non délocalisables**, sur le territoire régional. Il représente le quart de l'activité du secteur du bâtiment en Pays de la Loire, avec plus d'un milliard d'euros d'investissement chaque année dans la construction, la rénovation et l'entretien du parc. Il représente également près du quart des logements vendus par les promoteurs privés.

Les organismes Hlm contribuent pleinement à l'insertion professionnelle, notamment au travers des **clauses d'insertion** dans leurs marchés de travaux qui favorisent l'accès à l'emploi des personnes qui en sont les plus éloignées, en particulier les habitants des quartiers.

### L'apport économique du logement social en Pays de la Loire

**1,15** milliard € investis chaque année

**18 000** emplois soutenus

**25%** de l'activité du secteur du bâtiment

*Chiffres issus de l'étude de l'USH des Pays de la Loire « Les organismes Hlm, acteurs des dynamiques territoriales »*

## → Le logement social soutient les filières d'innovation

Les organismes Hlm sont à la pointe des nombreuses innovations du secteur du BTP. Ils ont anticipé très tôt la réglementation thermique 2012 et ont été les premiers dans la région à expérimenter le bâtiment passif et énergie positive, guidés par le souci premier d'offrir aux locataires des logements confortables et économes du point de vue des charges.

Ils recherchent des solutions pour optimiser les coûts de production et de rénovation des logements en soutenant le développement de filières innovantes dans le secteur du BTP : industrialisation, écoconstruction, filière bois... Le secteur hlm nouent ainsi des partenariats avec des laboratoires universitaires, des grandes écoles, des architectes, des start-ups, sur le champ de la construction mais aussi des services, en particulier numériques (capteurs intelligents, domotique, maquette numérique).

### Un exemple de partenariat sur l'innovation

En partenariat avec l'Université de Nantes, Nantes Métropole Habitat expérimente la construction robotisée d'une maison grâce à une imprimante 3D. Objectifs : gain de temps et performance énergétique.



## → Le logement social accompagne les mobilités professionnelles et l'implantation des entreprises

Les tensions des marchés immobiliers et l'absence de logements abordables sont des freins à l'implantation des entreprises sur les territoires et à la mobilité professionnelle des salariés. On voit donc tout l'enjeu de développer sur les bassins d'emploi une offre de logements suffisante et diversifiée. En complément de l'offre privée, les organismes hlm proposent une gamme de produits locatifs qui correspondent à différentes cibles de ménages, du PLAI<sup>1</sup> pour les plus modestes, au PLS avec des loyers et conditions de ressources plus élevés, mais également une offre pour l'accession à la propriété avec notamment le PSLA (location-accession).

<sup>1</sup> Les différents types de logements sociaux : Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), Prêt Locatif Social (PLS)

Les attributions de logements sociaux sont réalisées en partenariat avec les autres acteurs du territoire qui disposent de droits de réservation, notamment Action Logement qui peut ainsi en faire bénéficier les salariés des entreprises. Ce sont ainsi environ 12 000 logements sociaux qui sont attribués à des salariés chaque année, dont 5 000 sont en CDD ou en intérim. La présence de logements sociaux accompagne l'implantation d'entreprises et d'activités commerciales sur les territoires en facilitant les conditions de logements des salariés ou en limitant leurs temps de déplacement domicile-travail.

### Chiffres-clés des attributions de logements sociaux

- 21 500** logements attribués
- 60%** de salariés
- 75%** de ménages très modestes (PLAI)
- 35%** de familles monoparentales
- 40%** de moins de 30 ans

Chiffres 2016 (hors mobilité des locataires hlm)

## Le logement social au cœur de la transition énergétique

### → Une mobilisation sur la performance énergétique du parc existant

Le secteur du bâtiment est l'un des plus importants consommateurs d'énergie et constitue un gisement majeur d'efficacité énergétique. Il concentre notamment près de 25% des émissions de gaz à effet de serre.

Le parc social ligérien affiche aujourd'hui une consommation énergétique inférieure de 30% en moyenne à celle de l'ensemble du secteur résidentiel, résultat des stratégies actives de réhabilitation menées par les bailleurs depuis 30 ans. Le parc réhabilité, constitué principalement des logements construits avant 1975, date de la première réglementation thermique, a donc le plus souvent déjà été amélioré d'un point de vue de sa performance thermique intrinsèque.

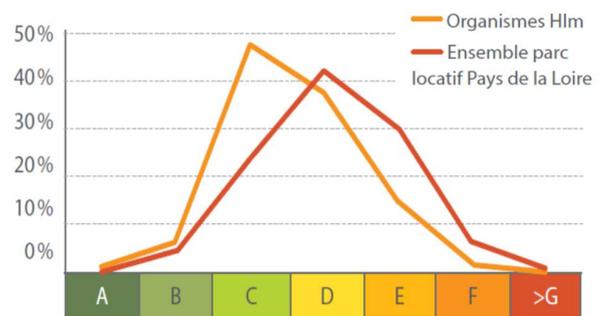
Les organismes hlm restent fortement mobilisés sur le champ de la rénovation thermique et de la lutte contre la précarité énergétique. Un dispositif de financement partenarial, adapté aux réalités de la région, a été mis en place en 2010, associant FEDER, Caisse des Dépôts, Conseil Régional, bail leurs sociaux, a produit ses effets avec **près de 14 000 logements rénovés en 7 ans**. Les efforts restent à poursuivre et à amplifier, notamment en ce qui concerne le parc chauffé à l'électricité.

### → L'approche environnementale dans les actions quotidiennes des organismes hlm

En tant que maîtres d'ouvrage et gestionnaires et dans le cadre de leur responsabilité sociétale et environnementale, les organismes hlm adoptent une approche globale. La conception des bâtiments, en construction ou en rénovation, le choix des matériaux et équipements utilisés, doivent répondre à un souci de maîtrise de la quittance globale des locataires ou des charges de propriété des accédants.

Cette approche globale se traduit également dans les services et l'accompagnement proposés aux ménages, notamment les actions de sensibilisation aux économies d'énergies, à l'utilisation des équipements, à la problématique de déchets. Mais aussi au travers l'action favorisant en même temps le lien social, comme l'animation de jardins partagés, d'échanges de services, etc.

#### RÉPARTITION DU PARC PAR ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE :



### Des initiatives d'éco-appart'

Plusieurs bailleurs ont mis en place en partenariat avec les associations et collectivités des éco-appart pour sensibiliser les habitants à la gestion économe des ressources et des déchets.



## 2. Notre vision des objectifs du SRADDET sur le volet habitat : être le terreau pour construire des politiques publiques intégrées

La région des Pays de la Loire est composée de territoires pluriels qui nécessitent des réponses adaptées : les grands centres urbains et le littoral connaissent des enjeux en terme d'accès au logement dans des marchés où les prix de l'immobilier privé ne permettent pas à tous les habitants de se loger, et les territoires ruraux ou périurbains connaissent, eux, des enjeux hétérogènes : désenclavement, rénovation urbaine, limitation de l'étalement urbain. La question de l'habitat est au cœur de ces enjeux et constitue une des clés du développement économique et social des territoires et de leur attractivité.

L'enjeu majeur du SRADDET est à notre sens de garantir une équité territoriale, au bénéfice de tous les habitants, et contribuer à résorber les écarts de développement entre les territoires. Ses orientations et objectifs doivent servir de colonne vertébrale aux politiques publiques locales et sectorielles afin d'en garantir l'intégration et l'articulation. Le volet habitat du SRADDET devrait selon nous fixer quatre grands objectifs qui sont détaillés ci-après.

### Articuler et intégrer les politiques de l'habitat

Le SRADDET doit permettre de construire une politique régionale d'aménagement intégrée et de garantir l'articulation des politiques locales, notamment celle de l'habitat.

Les objectifs à promouvoir dans le cadre du SRADDET :

- ➔ Fixer comme orientations stratégiques le désenclavement et l'amélioration de l'offre de services dans tous les territoires.
- ➔ Définir les enjeux de réhabilitation, de démolition, et de reconstruction du parc social à partir de la réalité des marchés locaux, des priorités des EPCI, et des objectifs stratégiques des organismes.
- ➔ Elaborer des contrats de territoires fixant les priorités pour le parc public et pour le parc privé.
- ➔ Promouvoir des dispositifs de soutien aux acteurs qui soient pérennes et lisibles, afin de faciliter l'anticipation et la vision de long terme.

### Accompagner le développement d'une offre de logements adaptée à la réalité et à la diversité des besoins

La création d'une offre nouvelle de logements accompagne la croissance économique et démographique des territoires. Elle doit se baser sur un diagnostic complet des besoins du territoire et anticiper son développement. Les politiques publiques doivent prendre en compte et organiser la complémentarité des offres.

Les objectifs à promouvoir dans le cadre du SRADDET :

- ➔ Renforcer l'offre de logements abordables, en location ou en accession sociale, là où elle manque.
- ➔ Développer des politiques et stratégies foncières spécifiques en fonction des territoires, pour permettre aux maîtres d'ouvrage sociaux d'accéder à un foncier abordable. S'appuyer sur les établissements publics fonciers.
- ➔ Mobiliser les outils d'urbanisme et de maîtrise foncière favorisant le logement abordable : servitudes de mixité sociale, droit de préemption, baux emphytéotiques, plafonnement des prix du foncier pour le logement abordable.

## Accompagner les mutations du parc de logements existants et faire de sa rénovation un axe majeur de la transition énergétique

Le maintien de l'attractivité du parc existant est un enjeu fort sur tous les territoires mais plus particulièrement sur les secteurs où le marché est le moins tendu et où la vacance des logements est la plus forte. Ces logements doivent continuer à jouer leur rôle d'accueil et de diversité dans la réponse aux besoins. La question de la mutation de ce parc doit être posée dans tous ses aspects, énergétiques, environnementaux, d'accessibilité, etc.

Les objectifs à promouvoir dans le cadre du SRADDET :

- ➔ Définir avec les acteurs concernés les priorités des politiques locales en matière de réhabilitation et de démolition du parc de logements existants.
- ➔ Renouveler la politique régionale de soutien financier à la rénovation énergétique, mobilisant largement les parties prenantes.
- ➔ Soutenir les programmes d'intérêt régionaux de rénovation urbaine et de politique de la ville. Favoriser le recours à la démolition de logements dans le parc social au service des projets urbains et patrimoniaux.
- ➔ Accompagner l'adaptation du parc existant aux besoins des personnes âgées afin de favoriser leur maintien à domicile, en proximité des commerces et services.
- ➔ Favoriser les opérations d'acquisition-amélioration de logements existants afin de renouveler l'offre de logements dans les centres-villes ou les centres-bourgs en y créant des logements abordables, confortables et performants.

## Renforcer le lien entre emploi, logement et innovation

Le dynamisme économique des territoires, l'implantation des entreprises et le développement de l'emploi sont fortement liés à la question de l'habitat, qui en est à la fois la résultante et le levier. Faciliter le logement des salariés, mais aussi des jeunes en formation, développer l'innovation, sont des enjeux forts du volet habitat.

Les objectifs à promouvoir dans le cadre du SRADDET :

- ➔ Développer une offre de logements abordables pour répondre aux besoins des salariés, dont l'accession sociale sécurisée. Promouvoir cette offre auprès des entreprises.
- ➔ Soutenir la création ou la réhabilitation de logements adaptés pour les apprentis, les étudiants et les jeunes actifs, en lien avec les acteurs de la formation et de l'éducation.
- ➔ Soutenir la création de pôles d'innovation et d'expérimentation autour du logement et de filières de formation spécifiques (numérique, économie d'énergie, éco-matériaux, production d'énergie...).
- ➔ Favoriser le développement de filières locales du BTP pour des logements de qualité à coûts maîtrisés.
- ➔ Favoriser l'expérimentation et faire confiance aux acteurs pour innover.
- ➔ Promouvoir et soutenir les actions qui favorisent le retour à l'emploi et l'insertion par l'économie, par exemple les clauses d'insertion dans les marchés.

## Qui sommes-nous ?

L'Union Sociale pour l'Habitat des Pays de la Loire est une association qui regroupe les 45 organismes de logement social de la région, issus des différentes familles qui composent le mouvement hlm (Offices Publics de l'Habitat, Entreprises Sociales de l'Habitat, Coopératives hlm, Sociétés de Crédit Immobilier, Entreprises Publiques Locales).

Elle assure la représentation des organismes de logement social auprès de leurs partenaires locaux, ainsi que le pilotage et l'animation de l'action politique et professionnelle du mouvement Hlm.

Ces 45 organismes :

- gèrent 210 000 logements locatifs sociaux
- construisent plus de 6 000 nouveaux logements locatifs chaque année
- proposent 1 400 logements en accession sociale à la propriété chaque année
- accueillent dans leur parc plus de 400 000 personnes, soit 12% de la population régionale
- emploient près de 4 000 collaborateurs
- investissent 1,15 milliard d'euros chaque année dans l'économie régionale.

Les organismes hlm adhérents :

AIGUILLON CONSTRUCTION

ANGERS LOIRE HABITAT

ANJOU ATLANTIQUE ACCESSION

ATLANTIQUE HABITATIONS

CIF COOPERATIVE

COOPERATIVE VENDEENNE DU LOGEMENT

COOP LOGIS

ESPACE DOMICILE

F2M

GHT COOPERATIVES

GROUPE CISN

GROUPE GAMBETTA

GROUPE PROCIVIS OUEST

HABITAT 44

HARMONIE HABITAT

HUISNE HABITAT

ICF HABITAT ATLANTIQUE

IMMOBILIERE PODELIHA

LA NANTAISE D'HABITATIONS

LE MANS METROPOLE HABITAT

LOGIOUEST

MAINE-ET-LOIRE HABITAT

MANCELLE D'HABITATION

MAYENNE HABITAT

MEDUANE HABITAT

NANTES METROPOLE HABITAT

ORYON

PODELIHA ACCESSION

SAMO

SARTHE HABITAT

SAUMUR HABITAT

SEVRE LOIRE HABITAT

SILENE

SOCLOVA

TROIS ROCHES

UNION ET PROGRES

VENDEE HABITAT

VENDEE LOGEMENT

VILOGIA