

15 JUIN 2022

**CONTRIBUTION À  
L'ÉLABORATION DU  
PROGRAMME LOCAL  
DE L'HABITAT – 4 ÈME  
GÉNÉRATION (PLH4)**

**Conseil de développement  
d'Orléans Métropole**



## Cadre de production de l'avis :

- Membres du groupe de travail : Isabelle BARANGER – Aurélien BRANCHOUX – Daniel BUON – Nicolas CAMPHUIS – Marie CHAMBONNEAU – Robin DEGRON – Christophe DELAPORTE – Johanna DUPRE – Martin LAVAUX – Michel L'HEUDE – Bruno MALINVERNO – Marie-Madeleine MIALOT – Valérie VANNIER.
- Réunions : 1<sup>er</sup> mars – 31 mars – 3 mai – 4 mai – 18 mai.
- Auditions : le service Habitat - Logement d'Orléans Métropole – Le hameau partagé de Saint-Jean-De-Braye – Joie En M'Arche – Commission DALO – La maison Anne et Syméon – Les Logis de Camille – SOLIHA.

## 1) Avis général du CODEV sur les 4 grandes orientations du PLH4

**Le CODEV souhaite tout d'abord saluer le projet de PLH4 dans son ensemble.** Ce projet fait état d'une véritable ambition et est issu **d'un travail de qualité de la part des services et des partenaires qui ont participé** à son élaboration. Dans ce cadre, **le CODEV souhaite être associé à la mise en œuvre du PLH4 sur le long terme** pour contribuer à l'effectivité de ses ambitions.

**De manière transversale, le CODEV souhaite alerter la Métropole en particulier sur 2 points prioritaires :**

- **La nécessité de faire du logement à destination des jeunes (apprentis, alternants, étudiants, etc.) un enjeu central du PLH4.**

Et cela afin d'anticiper, notamment :

- le transfert d'une partie de la faculté d'Orléans dans le centre-ville d'Orléans ;
- l'augmentation du nombre d'étudiants sur le territoire métropolitain (arrivée des grandes écoles, de la faculté de médecine, etc.).

Mais aussi pour répondre :

- au manque de petits logements sur le territoire métropolitain ;
- au manque de logements pour des personnes sans statut professionnel stable.

Par ailleurs, le CODEV insiste sur l'impératif à répartir ce type de logement sur l'ensemble de la Métropole afin de ne pas créer des effets de regroupement sans mixité sociale.

- **La nécessité de mettre en œuvre la Transition écologique appliquée aux logements.** Ainsi le CODEV souligne le besoin :
  - de formation des artisans compétents et d'organisation de la filière rénovation à échelle de la Métropole ;
  - de la mise en place d'une charte de qualité s'imposant aux travaux et aux artisans.

## Concernant l'orientation n°1 : « Inscrire pleinement la politique habitat dans la transition écologique » :

- ❖ Le CODEV salue la volonté :
  - De « soutenir la requalification thermique du parc résidentiel » et **particulièrement la proposition de guichet unique**. C'est une avancée significative facilitant les démarches de requalification thermique pour les particuliers.
  - D'« impulser l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement et de la santé ». Cependant le CODEV propose d'insister :
    - sur la **nécessité de subventionner** ces utilisations pour en favoriser le développement.
    - sur **l'utilisation de matériaux biosourcés et locaux dont "l'impact carbone" est le plus faible possible** et dont la culture, qui utilise généralement peu d'intrants, pourrait être favorisée sur les aires d'alimentation de captage des forages d'alimentation en eau potable de la Métropole.
  - **De limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels par le biais du Plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm)**, en privilégiant la reconstruction de la "ville sur la ville", à travers le recensement des dents creuses à densifier, des friches à réhabiliter, etc.
- ❖ Le CODEV rappelle l'importance de mettre en place un accompagnement sociologique et pédagogique, en plus de l'accompagnement facilitateur et financier. Et cela, **afin de développer une réflexion, une sensibilisation sur la manière d'habiter**, pas seulement en termes d'isolation extérieure mais aussi **en termes d'usages sobres et efficaces à l'intérieur du logement**.

## Concernant l'orientation n°2 : « Réduire les déséquilibres en faveur des Mixités et de la Dignité » :

- ❖ Le CODEV se prononce en faveur des mesures de soutien à l'accès et au maintien dans le logement.

Il faut pour cela :

- Continuer à favoriser et produire plus de **logements accessibles financièrement** tout en prévoyant **une diversité des logements** sur le territoire métropolitain.
- Contribuer à la **fluidité** des parcours résidentiels dans le parc social :
  - **en favorisant l'accèsion à la propriété ;**
  - **en facilitant les mutations internes entre les bailleurs sociaux** pour offrir des logements mieux **adaptés aux situations de chacun**, tout en restant dans le parc social.
- ❖ Le CODEV souhaite souligner la **pertinence d'une stratégie foncière concertée** avec les communes à l'échelle métropolitaine et insiste sur l'importance de son organisation ainsi que de sa mise en place effective. **Le CODEV se met à disposition pour accompagner sa mise en œuvre** et son suivi.

- ❖ Enfin, en matière de programmation de l'offre de logements sociaux, le CODEV souligne l'importance, pour le PLH4, de s'inscrire dans un processus de **répartition géographique équilibrée des objectifs de logements sociaux de la loi SRU** entre les communes et à l'intérieur de chaque commune.

### Concernant l'orientation n°3 : « Contribuer à l'attractivité du territoire par l'offre de logements » :

- ❖ Dans le cadre de l'accompagnement du renouvellement des quartiers anciens dégradés et du soutien à la requalification des quartiers politique de la ville, le CODEV attire l'attention du Conseil métropolitain sur la **nécessité de ne pas perdre de vue la qualité de vie "au-delà de la porte du logement"**, en travaillant sur les questions essentielles de proximité des réseaux de transport, des équipements et services publics, des commerces, des activités, etc.
- ❖ Concernant le soutien à l'**innovation pour anticiper les évolutions sociétales et l'offre d'habitat adaptée pour les publics spécifiques**, le CODEV invite le Conseil métropolitain à se saisir davantage de ce sujet et propose de faire un éclairage spécifique sur la thématique de l'habitat inclusif (point 2 de cet avis).
- ❖ Afin de s'assurer de l'attractivité du territoire métropolitain à travers son offre de logement, le CODEV pointe la nécessité :
  - de développer le **parc de logements à destination des jeunes et étudiants** ;
  - **d'encourager et diversifier le logement** (petit logement, grand logement, logement adapté) en s'assurant de la mixité des offres de logement et de leurs répartitions sur le territoire métropolitain.

### Concernant l'orientation n°4 : « Observer et animer une politique habitat partagée » :

- ❖ Le CODEV **souhaite souligner l'intérêt de poursuivre les actions d'échange dans le cadre d'ateliers réguliers** organisés par la Métropole afin de réunir les partenaires concernés par l'habitat. Il manifeste son souhait d'y être associé, notamment en **intégrant dans ces ateliers des représentants du CODEV au titre de leur rôle de représentation des forces vives du territoire**.

## 2) Focus sur l'habitat inclusif dans le PLH4

**Les nouveaux enjeux environnementaux, sociaux et générationnels amènent à des évolutions profondes en matière d'habitat.** De nouvelles innovations voient le jour sur le territoire métropolitain tel que l'habitat inclusif. Il est défini par le Code de l'action sociale et des familles comme un habitat destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes.

**Après audition de nombreux projets sur le territoire métropolitain, le CODEV a acquis la conviction qu'il existe un fort enjeu à accompagner les initiatives d'habitat inclusif.** La Métropole, via le PLH4, peut apporter des réponses pour soutenir le développement de ces nouvelles formes d'habitat.

Ainsi Le CODEV juge opportun de :

### **Objectif : Mener une politique volontariste en matière d'habitat inclusif**

Pour répondre aux évolutions sociétales des manières d' «habiter », la Métropole gagnerait à **faire du soutien au développement des projets d'habitat inclusif une priorité** en termes de politique de l'habitat.

### **Moyens : Susciter et soutenir les projets d'habitat inclusif à travers la mise en place d'actions d'aide et d'accompagnement**

Dans ce cadre, le CODEV propose que :

→ **Mise à disposition de foncier** : La Métropole **veille à ce qu'une part du foncier soit réservée à de l'habitat inclusif** ou expérimental pour tous les projets, notamment en **favorisant les rencontres entre les projets émergents** et les promoteurs afin de les encourager à envisager systématiquement l'opportunité de l'habitat inclusif.

→ **Aide à l'ingénierie** : la Métropole **renforce l'aide à l'ingénierie de projet** :

- En interne : en maintenant cette compétence dans ses services, qu'elle enrichit et sur laquelle elle capitalise ;
- En externe : en prévoyant de rendre éligible, dans les aides à l'investissement, le travail d'ingénierie et d'accompagnement spécifique à ces projets.

→ **Coordination** : la Métropole, soucieuse du développement de ces projets, **coordonne les projets d'habitat inclusif en émergence sur son territoire** et assure leurs médiations, en lien avec le département. Et cela, notamment, afin de faire travailler ensemble les différents partenaires et de faire émerger les projets.

→ **Communication** : la Métropole **recense et promeut les diverses initiatives** sur le territoire métropolitain. Cela peut prendre diverses formes (mise en place d'un guichet unique, d'une plateforme centralisatrice, etc..) au-delà du travail déjà réalisé dans le cadre des ateliers du PLH. De même, le CODEV insiste sur la pertinence d'un **travail de sensibilisation, de pédagogie et de veille** pour développer la connaissance des multiples formules d'habitats inclusifs auprès des acteurs potentiellement susceptibles d'intervenir dans ces projets : les élus, les acteurs privés, les associations, les bailleurs sociaux, etc.

→ **Fonds de soutien** : la Métropole **étudie la faisabilité de la création d'un fonds de soutien** qui regrouperait, par le biais d'une fondation, des acteurs publics et privés impliqués dans cette problématique d'habitat inclusif, et dont la vocation serait de contribuer à l'émergence de projets dont les financements ne sont pas totalement assurés.

→ **Retour d'expérience** : **Le CODEV demande un point annuel, présenté aux élus métropolitains**, sur l'expérience acquise et les projets en émergence au regard du caractère innovant et évolutif de ces thématiques.