

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le document d'orientations stratégiques

Juillet 2012



<b>DES ENJEUX MAJEURS AUX ORIENTATIONS.....</b>	<b>3</b>
Rappel des points forts et des enjeux identifiés par le diagnostic .....	3
Réponse aux enjeux : les cinq grandes orientations déterminées par le PLH.....	7
<b>ORIENTATION 1 : ENDIGUER L'EROSION DEMOGRAPHIQUE EN STRUCTURANT LE DEVELOPPEMENT DE BASSINS RESIDENTIELS .....</b>	<b>9</b>
1.1 Le scénario de développement retenu.....	9
1.2 Une territorialisation des objectifs de construction neuve qui se décline sur six secteurs géographiques.....	16
1.2.1 Les principes de territorialisation .....	16
1.2.2 Le cadre géographique de la territorialisation .....	16
1.2.3 Les résultats de la territorialisation .....	20
<b>ORIENTATION 2 : SE DOTER DES MOYENS DE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT LOCAL.....</b>	<b>24</b>
<b>ORIENTATION 3 : POURSUIVRE LA DYNAMIQUE DE REHABILITATION ENGAGEE A LA FOIS DANS LE PARC SOCIAL ET DANS LE PARC PRIVE .....</b>	<b>25</b>
<b>ORIENTATION 4 : ADAPTER L'EVENTAIL DES SOLUTIONS LOGEMENTS A L’AFFIRMATION DE NOUVEAUX BESOINS, Y COMPRIS POUR LES POPULATIONS LES PLUS FRAGILISEES (REPENDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS POUR TOUS) .....</b>	<b>26</b>
4.1 La production de logements par types de produits .....	26
4.2 La territorialisation de la production de logements locatifs sociaux (hors renouvellement urbain) .....	29
<b>ORIENTATION 5 : DEVELOPPER LES OUTILS D'OBSERVATION ET DE CONNAISSANCE DE L'HABITAT.....</b>	<b>31</b>
<b>LA DEFINITION D'UN PRE-PROGRAMME D' ACTIONS .....</b>	<b>32</b>

## DES ENJEUX MAJEURS AUX ORIENTATIONS

### *Rappel des points forts et des enjeux identifiés par le diagnostic*

Le diagnostic a permis de caractériser précisément les dynamiques territoriales à l'œuvre sur la Communauté de Communes Saint-Dizier, Der et Blaise et d'y identifier des problématiques démographiques, socio-économiques et plus spécifiquement en matière d'offre et de besoins en logements.

Le document d'orientations stratégiques formalise les réponses que le territoire souhaite apporter à ces problématiques.

La première étape de ce travail vise donc à identifier les enjeux qui synthétisent l'ensemble des constats / problématiques relevés dans le diagnostic.

Les enjeux en questions sont présentés sous forme d'encadrés. Les constats / problématiques auxquels ils renvoient sont listés par la suite.

#### **Enjeu 1 :**

➔ **Restaurer les équilibres démographiques par une relance mesurée et ciblée de la construction de logements.**

- **Un territoire dont le déficit démographique, ancien, s'est accentué depuis 1999.**
- **Un déficit démographique :**
  - Qui touche, à des degrés divers, tous les secteurs de la Communauté de communes.
  - Qui se creuse sous le double effet :
    - ➔ D'une réduction constante du solde naturel (=naissances-décès) lié au vieillissement de la population.
    - ➔ Du maintien d'un solde migratoire (=entrées-sorties) très nettement négatif, notamment au niveau des jeunes.
- **Un vieillissement de la population** qui se traduit par une baisse rapide de la taille moyenne des ménages.
- **D'importants flux sortants, internes au territoire, notamment de Saint-Dizier vers le périurbain, et externes vers le secteur d'Ancerville et de la Vallée de la Marne.**
- **Un niveau de construction de logements durablement insuffisant pour répondre aux seuls besoins endogènes au territoire**, notamment ceux liés à la baisse rapide de la taille moyenne des ménages.

### Enjeu 2 :

- ➔ *Développer une offre de logements au plus près des pôles d'emploi pour limiter les déplacements domicile-travail.*

- Malgré une érosion tendancielle de l'emploi, notamment dans l'industrie, **Saint-Dizier reste un pôle d'emploi (et de services) majeur.**
- **Un étirement des navettes domicile-travail sur des périmètres de plus en plus larges,** fortement consommateur de déplacements automobiles, dans un contexte de renchérissement tendanciel du coût du pétrole.

### Enjeu 3 :

- ➔ *Valoriser la ressource foncière pour mieux répondre aux besoins en logements.*

- **Malgré un contexte contraint (PEB, PPRI),** un potentiel de construction de logement encore important, permis par les documents d'urbanisme. Mais des pratiques d'urbanisation consommatrices de foncier dans les communes résidentielles alors qu'existent de réelles potentialités dans les « dents creuses » du tissu urbain existant.
- **Un recours limité aux outils de planification urbaine et de maîtrise foncière par les collectivités territoriales.**

### Enjeu 4 :

- ➔ *Proposer un dispositif de rééquilibrage du prix du foncier.*

- **Des disparités dans le prix du foncier qui encouragent / facilitent l'étalement urbain.**

*Enjeu 5 :*

➡ *Poursuivre la politique de rénovation urbaine engagée sur le quartier du Vert-Bois.*

- **Un parc locatif social fortement concentré sur Saint-Dizier, et notamment sur le quartier du Vert-Bois, logeant une population précarisée.**
- **Un parc locatif social des années 50 à 70, dont les typologies sont mal adaptées à la demande actuelle, où les petits ménages sont prépondérants.**
- **Des programmes de logements locatifs sociaux attractifs quand ils sont situés hors ZUS.**
- **Une désaffection très ciblée sur le quartier du Vert-Bois, pour les ménages qui n'y résident pas. Mais une évolution de l'image de ce quartier suite à la mise en œuvre d'un important programme de rénovation urbaine et à la diversification des opérateurs.**

*Enjeu 6 :*

➡ *Accentuer le processus de réhabilitation et de requalification du parc privé ancien, en mobilisant la diversité des outils disponibles et en développant des actions concrètes et complémentaires.*

- **Un marché du logement peu tendu où la vacance a encore augmenté depuis 1999.**
- **Une surreprésentation du parc sensible aux enjeux de réhabilitation thermique.**
- **De nombreux logements inconfortables habités par des propriétaires souvent âgés et de revenus modestes.**
- **Des besoins d'amélioration de l'habitat ancien dans le quartier de la Noue à Saint-Dizier face auxquels les solutions incitatives ne suffisent plus.**

*Enjeu 7 :*

- *Développer une offre de logements diversifiée et attractive pour toutes les catégories de revenus et de ménages.*

- **Des ménages aux revenus globalement modestes**, mais avec des contrastes marqués entre des pôles urbains assez précarisés et des périphéries souvent plus valorisées

*Enjeu 8 :*

- *Diversifier l'offre de logements dans les différents territoires pour mieux répondre à la diversité des besoins.*

- **Une majorité de propriétaires occupants mais un parc locatif social fortement concentré sur les pôles urbains et notamment à Saint-Dizier.**
- **Un parc locatif privé, peu présent dans la couronne de Saint-Dizier, présentant une occupation assez sociale.**
- **Des seniors de plus en plus nombreux à développer une nouvelle étape dans le parcours résidentiel**, c'est-à-dire le retour en appartement ou en maison de ville adaptée, parfois sous le statut de locataire, pour se rapprocher des services du centre-ville.
- **Un marché de l'achat-vente centré sur les maisons individuelles** ; l'offre en appartements reste limitée et localisée uniquement sur Saint-Dizier avec un niveau de qualité médiocre ; mais la demande augmente (jeunes actifs, seniors, etc.) pour des biens de qualité et bien situés.

### Enjeu 9 :

➡ *Consolider la réponse aux besoins les plus sociaux.*

- **Un vieillissement accéléré de la population qui nécessite une certaine vigilance quant au rapport offre/demande en résidences pour personnes âgées.**
- **Un bon niveau d'équipement en structures d'hébergement pour ménages en difficulté, répondant assez bien à la demande.**
- **Des structures dédiées aux jeunes en mobilité d'un bon niveau mais qui demandent à être consolidées pour mieux répondre à la demande.**
- **Des solutions limitées pour traiter la question des gens du voyage sédentarisés (exclusion sociale, conditions d'habitat précaire, implantations illégales).**

## La réponse aux enjeux : cinq grandes orientations

A la lumière des constats établis et des axes de réflexions qui émergent des travaux du PLH, cinq orientations majeures ressortent.

Ces orientations sont précisées dans les encadrés ci-dessous. Les enjeux auxquels elles renvoient sont listés par la suite.

### Orientation 1 :

➡ *Endiguer l'érosion démographique en structurant le développement de bassins résidentiels.*

- Enjeu 1 : Restaurer les équilibres démographiques par une relance mesurée et ciblée de la construction de logements.
- Enjeu 2 : Développer une offre de logements au plus près des pôles d'emploi pour limiter les déplacements domicile-travail.

*Orientation 2 :*

➤ *Se doter des moyens de maîtrise du développement local.*

- Enjeu 3 : Valoriser la ressource foncière pour mieux répondre aux besoins en logements.
- Enjeu 4 : Proposer un dispositif de rééquilibrage du prix du foncier.

*Orientation 3 :*

➤ *Poursuivre la dynamique de réhabilitation engagée à la fois dans le parc social et dans le parc privé.*

- Enjeu 5 : Poursuivre la politique de rénovation urbaine engagée sur le quartier du Vert-Bois.
- Enjeu 6 : Accentuer le processus de réhabilitation et de requalification du parc privé ancien, en mobilisant la diversité des outils disponibles et en développant des actions concrètes et complémentaires.

*Orientation 4 :*

➤ *Adapter l'éventail des solutions logements à l'affirmation de nouveaux besoins, y compris pour les populations les plus fragilisées.*

- Enjeu 7 : Développer une offre de logements diversifiée et attractive pour toutes les catégories de revenus et de ménages.
- Enjeu 8 : Diversifier l'offre de logements dans les différents territoires pour mieux répondre à la diversité des besoins.
- Enjeu 9 : Consolider la réponse aux besoins les plus sociaux.



*Orientation 5 :*

➔ *Développer les outils d'observation et de connaissance de l'habitat*

- Une orientation transversale qui permettra d'observer l'efficacité des actions mises en œuvre pour répondre à l'ensemble des enjeux mis en lumière par le diagnostic.

## ORIENTATION 1 : ENDIGUER L'ÉROSION DÉMOGRAPHIQUE EN STRUCTURANT LE DÉVELOPPEMENT DE BASSINS RESIDENTIELS

### 1.1 *Le scénario de développement retenu*

La stratégie développée dans le Programme Local de l'Habitat de la CC Saint-Dizier, Der et Blaise constitue un des points d'appui et un des leviers d'une stratégie plus large d'amorçage d'un processus de croissance économique locale.

A ce titre, rappelons que l'objectif de ralentissement de l'érosion démographique que vit le territoire repose évidemment sur les politiques locales de l'habitat, mais pas seulement. C'est bien la combinaison d'une satisfaction des besoins en logements et du maintien, voire, d'un renforcement de la dynamique économique, qui permettra d'endiguer ces pertes de population.



L'objectif central est celui d'une **stabilisation démographique à l'horizon 2018** par rapport au nombre d'habitants observé en 2008, soit 44.000 habitants. Un tel scénario implique un renforcement très conséquent de l'effort de construction.

Cet effort de relance de la construction n'est réaliste que s'il s'appuie sur une prise en compte complète **des besoins endogènes du territoire**, c'est-à-dire des besoins qu'il recèle en interne :

- Besoins de toutes les catégories des ménages, des plus modestes aux plus solvables, des jeunes aux différentes catégories de seniors, des locataires comme des accédants et propriétaires. La réponse à ces besoins passe tant par la construction de nouveaux logements que par la réhabilitation du parc existant, tant privé que HLM.
- Besoin de renouvellement du parc de logement et de restructuration urbaine :
  - ⇒ Une grande partie du parc HLM des années 50-60 ne répond plus aujourd'hui aux aspirations des habitants : un travail de longue haleine de démolition-reconstruction du parc du Vert-Bois, de diversification de l'offre et de requalification d'une partie de ce parc a été entrepris ; il doit aujourd'hui être amplifié.
  - ⇒ Le centre-ville de Saint-Dizier présente des potentialités réelles mais mal exploitées : la restructuration de certains secteurs avec une offre nouvelle de logements, diversifiée et de qualité peut être un facteur d'attractivité de la ville-centre.

La relance de la construction sur des produits ciblés et adaptés aux revenus locaux, la réhabilitation du parc existant et les restructurations urbaines sont conçues à travers le PLH comme un facteur de développement local de l'emploi : entreprises et artisans du bâtiment, producteurs et distributeurs de matériaux, architectes et bureaux d'études, intermédiaires et gestionnaires de biens immobiliers publics et privés ; c'est toute une filière qui doit être ainsi dynamisée.

Avant d'aborder les différents exercices de prospective (identification des besoins en logements et de l'effort de construction), il est nécessaire d'explicitier comment se détermine le besoin en logements neufs.

La notion de **point mort** détermine l'ampleur des besoins en logements pour arriver à maintenir sur un territoire la population en place. Ces besoins "endogènes" sont la somme de trois phénomènes :

- Le desserrement des ménages. La taille des ménages diminue. Il faut donc plus de logements pour arriver à loger un nombre équivalent de personnes.
- Le renouvellement du parc. Le parc de logements se transforme en permanence. Certains logements sont démolis dans le cadre de procédures de rénovation urbaine ou d'opérations d'aménagement. D'autres font l'objet de division, on crée alors du logement sur de l'existant. La notion de renouvellement du parc permet de faire la synthèse de l'ensemble de ces mouvements qui participe à la création ou à la diminution du stock de logements dans le parc existant.

- La variation des logements vacants et des résidences secondaires. La baisse de la vacance ou la transformation de résidences secondaires en résidences principales constituent le troisième facteur de variation de l'offre de logements.

C'est la somme de ces trois facteurs qui détermine le point mort.

La réhabilitation de logements ne contribue pas directement à la réponse aux besoins quantitatifs en logements. Le fait d'améliorer thermiquement un logement ou de lui adjoindre le chauffage central n'augmente pas le nombre de logements disponibles.

Cependant, ceci peut contribuer à abaisser la vacance (des logements vacants vétustes sont remis sur le marché après réhabilitation). Cette dynamique est intégrée au calcul du point-mort à travers l'hypothèse qui est faite d'une réduction du nombre et du taux de logements vacants qui contribue à l'abaissement du point-mort et donc du nombre de logements neufs à réaliser.

A long terme, la réhabilitation augmente la durabilité des logements et peut contribuer à abaisser le renouvellement du parc et surtout elle augmente le confort des occupants.

### **En synthèse**

Si la construction neuve est supérieure au point mort, alors une partie des logements construits a permis de soutenir la croissance démographique, on parle alors d'« effet démographique ». A l'inverse, si la construction neuve est inférieure au point mort, alors les besoins « endogènes » ne peuvent être satisfaits et l'on observe une érosion démographique. C'est ce qui a pu être observé sur le territoire de la Communauté de Communes Saint-Dizier, Der et Blaise.

**Dans le cadre du PLH, cette notion de point mort est utilisée en prospective pour évaluer les besoins en construction neuve pour satisfaire un objectif démographique.** Rappelons à nouveau que l'objectif démographique défini par la Communauté de Communes de Saint-Dizier, Der et Blaise est celui d'une stabilisation démographique (croissance 0% ; population en 2018 de 44000 habitants).

**Ce point mort prospectif (2008-2018) prend appui sur les hypothèses suivantes :**

- Un objectif de stabilisation démographique à l'horizon 2018, c'est une croissance de population nulle (contre -1,18 % par an de 1999 à 2008) qui se décompose en un **solde naturel** qui reste stable à **+0,25 % par an** et un **solde migratoire** nettement moins négatif que dans la période précédente (**-0,25 % par an** au lieu de - 1,48 % par an).
- Une hypothèse d'un rythme de **desserrement** (baisse de la taille moyenne des ménages) – de **0,70 % par an** (au lieu de -1,21 % par an de 1999 à 2008). Cette hypothèse sous-tend une capacité du territoire à mieux garder les familles avec enfants qui partent actuellement dans des espaces périurbains situés au-delà. **Le besoin lié au desserrement s'établit à 141 logements par an sur la période 2008-2018** (au lieu de 250 dans la période précédente).
- Un rythme de **renouvellement du parc de logements public et privé** (démolitions, désaffectations de logements) qui reste conséquent de l'ordre de **67 logements par an** (670 sur les dix années de la période) (poursuite du renouvellement urbain, restructuration du centre-ville de Saint-Dizier,...). Ces logements « sortiront » du parc de logements pouvant accueillir des ménages et devront donc être compensés.

Ces quelques 670 logements qui sont appelés à sortir du parc de logements peuvent être décomposés ainsi :

- Environ 520 logements correspondants à la démolition de logements HLM à Saint-Dizier dans le cadre du PRU entre 2008 et 2012.
- Environ 150 logements privés (soit 15 par an et un taux annuel de l'ordre de 0,10 %, inférieur au référent national récent) qui sortent du parc pour raison de vétusté ou d'opérations d'aménagement urbain. Ce taux est particulièrement bas et correspond à une phase de forte réhabilitation du parc privé ancien.

NB : ce volume de renouvellement ne prend pas en compte, les logements qui sont appelés à être démolis dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine de l'Office qui n'est pas encore validé. Environ 215 logements seraient ainsi envisagés à la démolition entre 2012 et 2018 et s'ajouteraient alors aux 670 comptabilisés dans le calcul du point-mort 2008-2018.

- Une **réduction sensible de la vacance**, de l'ordre de **400 logements sur la période**, avec un taux de vacance qui diminue de **8,7 % en 2008** à **6,7% en 2018**.

Le taux de vacance observé en 2008 sur la CC se situe 2 points au-dessus de la moyenne nationale à la même date (6,6 %). Ce taux est manifestement excessif pour un tel territoire. Il témoigne d'une demande assez modeste et/ou d'une inadaptation de certains segments du parc. Il s'agit de ramener sur la durée du PLH le taux de vacance local au niveau de ce qu'il est aujourd'hui à l'échelle nationale.

Ceci nécessite une politique plus offensive de réhabilitation du parc privé ancien et des secteurs HLM les moins attractifs. **Cette volonté de diminution de la vacance par remise sur le marché de logements réhabilités constitue en elle-même un objectif conséquent et ambitieux à l'horizon du PLH** de l'ordre de 40 logements par an. L'action de réhabilitation ne saurait se limiter aux seuls logements vacants, elle doit cibler tous les logements vétustes pour éviter que ceux-ci ne deviennent vacants à leur tour. L'objectif global du nombre de logements à réhabiliter ne pourra être déterminé qu'après une étude préalable approfondie sur le parc privé ancien.

On fait l'hypothèse complémentaire d'une poursuite de la transformation progressive d'une partie des résidences secondaires en résidences principales.

Le tableau ci-dessous détaille la composition de point mort prospectif établi pour la durée du PLH (en regard des points morts des périodes antérieures 1990-1999 et 1999-2008).

## Point mort prospectif 2008 - 2018

	1990-1999	1999-2008	2008-2018
<b>Objectifs et hypothèses</b>			
<b>Population</b>	<i>RGP 1999 :</i> <b>48 884</b>	<i>RP 2008 :</i> <b>43 943</b>	<i>Objectif 2018 :</i> <b>44 000</b>
<i>Diminution de la population (stock)</i>	-3 483	-4 941	0
<i>Soit par an</i>	-387	-549	0
<i>Taux d'évolution de la population</i>	-0,76%	-1,18%	<b>0,00%</b>
<b>Accroissement naturel</b>	2384	1257	
<i>Soit par an</i>	265	140	
<i>Taux de croissance naturel</i>	0,52%	0,30%	<b>0,25%</b>
<b>Solde migratoire</b>	-5 867	-6 198	
<i>Soit par an</i>	-652	-689	
<i>Taux de croissance migratoire</i>	-1,28%	-1,48%	<b>-0,25%</b>
<b>Taille moyenne des ménages en fin de période</b>	<b>2,46</b>	<b>2,20</b>	<b>2,05</b>
<i>Variation annuelle moyennne de la taille moyenne des ménages (dessalement)</i>	-1,09%	-1,21%	<b>-0,70%</b>
<b>Taux renouvellement du parc / an</b>	0,11%	0,28%	<b>0,31%</b>
<b>Taux de vacance</b>	6,3%	8,7%	<b>6,7%</b>

<b>Résultats du point mort</b>			
<b>Renouvellement</b>	212	542	670
<i>Soit par an</i>	24	60	67
<b>Variation des logements vacants et des résidences secondaires</b>	107	435	-432
<i>Soit par an</i>	12	48	-43
<b>Dessalement (diminution de la taille moyenne des ménages)</b>	1940	2253	1414
<i>Soit par an</i>	216	250	141
<b>POINT MORT</b>	<b>2 259</b>	<b>3 230</b>	<b>1 652</b>
<i>Soit par an</i>	<b>251</b>	<b>359</b>	<b>165</b>

Pour la période **2008-2018**, le **point mort** permet d'évaluer à **165 le nombre de logements à construire chaque année** pour satisfaire les besoins endogènes du territoire et maintenir un niveau de population constant.

Pour définir quel sera le niveau de la construction à atteindre sur la période du PLH (2012-2018), il est nécessaire de réévaluer ce niveau du point mort à partir de ce qui a pu être construit sur la période 2008-2012.

**Pour ce faire, on s'appuie sur les données SITADEL (logements commencés en dates réelles) fournis par le ministère au 1<sup>er</sup> trimestre 2012.**

## Précisions

Le Ministère fournit chaque année les chiffres nationaux de la construction neuve (base SITADEL). Pour l'année 2012, ces données ont été publiées récemment (avril-mai 2012). La prise en compte de ces nouvelles informations a fait évoluer très sensiblement les objectifs de construction neuve du PLH et ce pour deux raisons majeures :

- Nous disposons à présent des données définitives pour l'année 2010 (ce qui n'était pas le cas précédemment). Sur la CCSDDB, cette année 2010 s'est avérée être une année de production importante.
- Les données de la construction neuve sont fiabilisées d'années en années. Ainsi, les chiffres des années antérieures à 2010 ont intégré de nouveaux permis de construire (jusqu'alors non pris en compte dans les publications).

Les données SITADEL renseignent le nombre de logements mis en chantier chaque année. Il faut cependant préciser que l'année de lancement d'une opération ne correspond pas à l'année de livraison de l'opération. Pour évaluer le niveau effectif de la construction (c'est-à-dire au moment de la livraison), un décalage de un an a été appliqué aux logements commencés relevant de l'individuel et un décalage de deux ans pour ceux relevant du logement collectif (collectif et résidences).

### Nombre de logements commencés depuis 2001 par typologie d'habitat

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Individuel	56	62	60	71	138	121	106	42	142	121
Collectif	0	25	0	139	96	27	17	73	159	131
<b>TOTAL CCSDDB</b>	<b>56</b>	<b>87</b>	<b>60</b>	<b>210</b>	<b>234</b>	<b>148</b>	<b>123</b>	<b>115</b>	<b>301</b>	<b>252</b>

Source : SITADEL 2, 2012

### Evaluation du nombre de logements construits depuis 2003 par typologie d'habitat

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Individuel	62	60	71	138	121	106	42	142	121
Collectif	0	25	0	139	96	27	17	73	159
<b>TOTAL CCSDDB</b>	<b>62</b>	<b>85</b>	<b>71</b>	<b>277</b>	<b>217</b>	<b>133</b>	<b>59</b>	<b>215</b>	<b>280</b>

Source : SITADEL 2, 2012

Selon cette évaluation, au cours de la période **2008-2012** (4 années), ce sont 687 logements qui ont été construits, soit une moyenne de **172 logements par an**.

Le tableau qui suit indique le nombre de logements restant à construire sur la période du PLH (2012-2018 soit six années).

<b>Objectif de construction à atteindre au cours du PLH</b>	
Objectif de construction 2008-2018 (dix années)	1652
<i>Soit par an (période 2008-2018)</i>	165
Construction réalisé sur la période 2008-2012 (quatre années)	687
<i>Soit par an (période 2008-2012)</i>	172
Objectif restant pour la période 2012-2018 (six années)	965
<i>Soit par an</i>	161
<i>Soit en taux de construction par an pour 1000 habitants</i>	3,7

### ***En conclusion***

Pour satisfaire aux objectifs démographiques (croissance 0%), il faudra donc construire environ **160 logements par an** sur la période à venir (pour mémoire, 112 logements ont été réalisés annuellement durant la période 1999-2008).



## 1.2 Une territorialisation des objectifs de construction neuve qui se décline sur six secteurs géographiques

La LOI n°2010-1563 du 16 décembre 2010 - art. 17, codifiée à travers l'article L302-1 du C.C.H impose désormais une programmation des constructions neuves à la commune.

« Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- Le nombre et les types de logements à réaliser
- Les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés
- L'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ; ... »

Cependant, pour les secteurs composés de petites communes, il est possible de définir une programmation valant pour plusieurs communes.

### 1.2.1 Les principes de territorialisation

- **Orienter prioritairement la construction de nouveaux logements au plus près des pôles d'emplois et de services.**

Il s'agit de limiter, autant que faire se peut, les déplacements quotidiens, notamment domicile-travail, qui s'effectuent le plus souvent en automobile, et ce, dans un contexte de renchérissement tendanciel du prix du pétrole.

- **Préserver les équilibres démographiques dans toutes les communes du territoire.**

La mise en œuvre du principe précédent trouve sa limite dans la nécessité de préserver les équilibres démographiques dans tous les secteurs de la Communauté de Communes. Le déclin démographique de petites communes rurales peut entraîner la fermeture d'équipements publics et de commerces et services locaux, ce qui implique une nouvelle spirale de déclin démographique.

### 1.2.2 Le cadre géographique de la territorialisation

Le cadre proposé ci-dessous résulte d'une approche distinguant :

- Les pôles urbains (Saint-Dizier, d'une part, Wassy-Brousseval, d'autre part),
- Les première couronne et deuxième couronne de Saint-Dizier,
- La périphérie rurale de Wassy,
- Un secteur intermédiaire entre ces deux pôles urbains.



Voici quelques éléments d'analyse permettant de cerner le fonctionnement et les problématiques spécifiques à chacun de ces groupes :

### **Groupe 1 : Saint-Dizier**

Pôle urbain de plus de 10000 emplois, Saint-Dizier se positionne comme un pôle hyper structurant pour le territoire (Cf. diagnostic : emplois et flux de migrations pendulaires générés).

Le PLH a pour objectif, outre bien évidemment de conforter Saint-Dizier dans son statut de pôle urbain, d'avoir un objectif de relance de la construction à la fois mesuré et ciblé, spécifique à la ville-centre. Les potentialités foncières y sont réelles, bien que mal exploitées.

### **Groupe 2 : périphérie urbaine de Saint-Dizier**

Le groupement de communes périurbaines entre Bettancourt-la-Ferrée, Chancenay et Villiers-en-Lieu, répond à une logique territoriale. Ces trois communes, de taille similaire (entre 1000 et 2000 habitants), sont des communes périphériques qui prolongent la Ville-centre. L'objectif de développement de la construction y est d'autant plus pertinent qu'il limitera les déplacements futurs domicile-travail quotidiens des ménages (Cf. approche AEU).

Dans ce groupement, les potentialités foncières existent (Chancenay notamment).

Par ailleurs, les communes montrent une réelle volonté de développer des petites opérations en logements sociaux (semi-collectif ou individuel), très prisées dans ce secteur.

### **Groupe 3 : 2ème couronne ouest de Saint-Dizier :**

Le groupement est composé de communes rurales, de moins de 1000 habitants, situées en périphérie proche de la ville-centre (rayon de 10 km).

Leur positionnement géographique à l'ouest de Saint-Dizier, est marqué par la proximité de la base aérienne. Quatre communes sur les six sont sous contraintes du PEB (Moëslains, Valcourt, Hallignicourt, et Perthes). Bien que ce secteur soit relativement prisé par les jeunes ménages, les potentialités foncières y sont de fait limitées pour y développer un objectif de construction du PLH.

### **Groupe 4 : secteur intermédiaire**

Dans ce secteur plus touristique du Der, Eclaron-Braucourt-Sainte-Livière apparaît comme un pôle intermédiaire entre Saint-Dizier et Wassy. Avec un niveau d'équipements satisfaisant (commerces de proximité, services publics, pôle santé et scolaire), Eclaron semble fonctionner de manière plus autonome. Les potentialités foncières y sont importantes. Par ailleurs, les anciennes Mairies et écoles (avec leurs anciens logements d'instituteurs) de Braucourt et de Sainte-Livière représentent des potentialités d'acquisitions pour des opérations de réhabilitation en logements sociaux, par exemple.

A Eclaron, Allichamps et Louvemont, le parc social, de type semi-collectif et individuel, est très prisé. La rotation y est faible, les listes d'attente sont longues, et ne permettent pas de répondre à la demande (Cf. diagnostic). Globalement, ces communes sont favorables à la réalisation de petites opérations dans le parc public, afin de mieux répondre à la demande existante.

### **Groupe 5 : pôle urbain secondaire de Wassy-Brousseval**

Ce groupement de communes est défini selon l'Insee, comme un pôle urbain de "petite aire", c'est-à-dire qu'il constitue un pôle de plus de 1000 emplois mais de moins de 5000 emplois (Cf. diagnostic). A l'échelle de la CCSDDB, il constitue le second pôle urbain du territoire, et génère, dans une moindre mesure, des migrations pendulaires avec les communes rurales périphériques du Val de Blaise. La révision du PLU de Wassy devrait permettre d'augmenter le potentiel foncier existant.

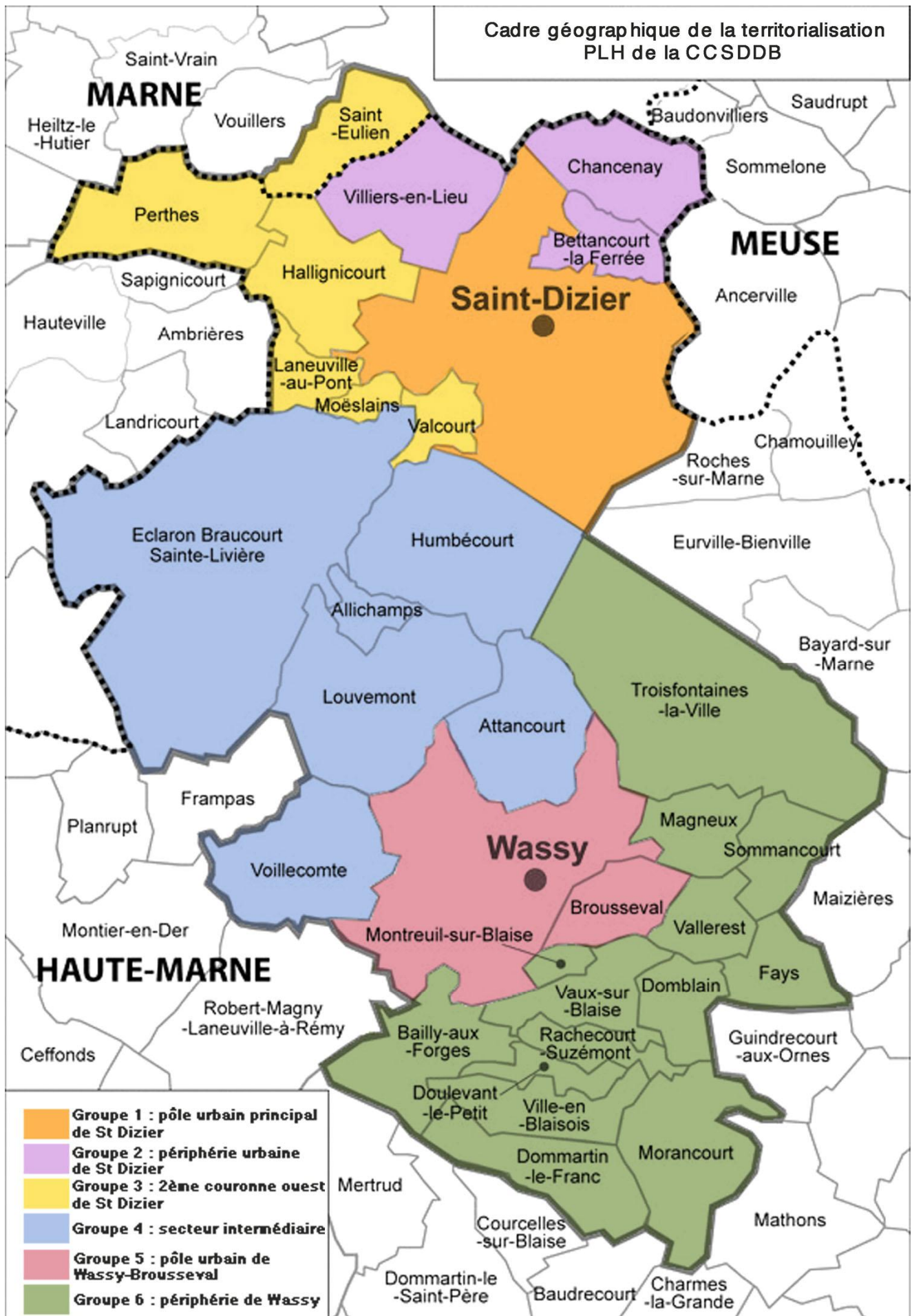
### **Groupe 6 : périphérie rurale de Wassy**

Ce groupement est constitué de petites communes rurales (moins de 500 habitants), polarisées par Wassy-Brousseval. Dans ce groupement, il n'y a pas de documents d'urbanisme, toutes les communes sont soumises au RNU, et ont peu ou pas de maîtrise foncière. L'objectif de

construction du PLH dans ce secteur vise à la stabilisation démographique, afin d'y maintenir les écoles notamment. L'insuffisance, voire l'absence, d'offre locative pourrait trouver écho dans la production de quelques logements sociaux (petites opérations exemplaires en habitat individuel).

Population 2008	
<b>Groupe 1 - pôle urbain principal de Saint-Dizier</b>	<b>26404</b>
Saint-Dizier	26404
<b>Groupe 2 - périphérie urbaine de Saint-Dizier</b>	<b>4463</b>
Bettancourt-la-Ferrée	1853
Chancenay	1026
Villiers-en-Lieu	1584
<b>Groupe 3 - 2ème couronne Ouest Saint-Dizier</b>	<b>2534</b>
Moëslains	466
Valcourt	623
Saint-Eulien	419
Hallignicourt	287
Laneuville-au-Pont	182
Perthes	557
<b>Groupe 4 - secteur intermédiaire</b>	<b>4598</b>
Eclaron - Braucourt - Sainte-Livière	1984
Humbécourt	740
Alichamps	393
Louvemont	771
Attancourt	242
Voillecomte	468
<b>Groupe 5 - pôle urbain de Wassy-Brousseval</b>	<b>3746</b>
Wassy	3046
Brousseval	700
<b>Groupe 6 - périphérie de Wassy</b>	<b>2198</b>
Bailly-aux-Forges	130
Domblain	94
Dommartin-le-Franc	217
Doulevant-le-Petit	46
Fays	75
Magneux	152
Montreuil-sur-Blaise	158
Morancourt	135
Rachecourt-Suzémont	108
Sommancourt	56
Troisfontaines-la-Ville	391
Valleret	50
Vaux-sur-Blaise	410
Ville-en-Blaisois	176
<b>Total Communauté de Communes Saint-Dizier, Der et Blaise</b>	<b>43943</b>

Source : INSEE, RP 2008



La programmation sera déclinée d'abord à l'échelle des six groupes de communes puis à l'échelle des communes.

### ■ 1.2.3 Les résultats de la territorialisation

(cf. tableau page suivante)

La territorialisation a été réalisée en croisant deux approches :

- L'une tient compte des critères de priorisation territoriale définis plus haut, avec un accent mis sur les pôles urbains pour lesquels on a retenu un objectif supérieur ou proche du taux de construction moyen qui devra être atteint à l'échelle de la CCSDDB, à savoir, 3,7 logements par an pour 1000 habitants. Sur les secteurs les plus ruraux, on a retenu un taux de construction proche de 3 qui garantit au moins une stabilisation démographique sur ce groupe de communes.
- L'autre tient compte des disponibilités foncières recensées dans les communes.

En appliquant ces deux règles, l'effort de construction se répartit de la manière suivante :

- Saint-Dizier concentre la grande majorité des objectifs de construction (62% de la construction à venir, soit 600 des 965 logements à produire entre 2012 et 2018). Sur cette période, le taux de construction de la ville sera de 3,8 logements par an pour 1000 habitants, soit un niveau légèrement supérieur à la moyenne communautaire.
- Les communes de la périphérie urbaine de Saint-Dizier (Villiers-en-Leu, Chancenay et Bettancourt-la-Ferrée), sous l'influence directe de la ville centre participe également activement à l'effort de construction (10% de objectifs soit 100 logements sur les 965 à construire). Le taux de construction y sera de 3,7 logements par an pour 1000 habitants, soit un niveau équivalent à la moyenne intercommunale.
- Le groupe de la 2<sup>ème</sup> couronne Ouest de Saint-Dizier (Saint-Eulien, Perthes, Hallignicourt, Laneuville-au-Pont, Moeslains, Valcourt) est composé de communes sur lesquelles pèsent d'importantes contraintes en matière d'urbanisation (PEB, PPRI). De ce fait, les ressources foncières et les possibilités de développement de l'habitat y sont réduites. L'objectif fixé tient compte de ces réalités et se veut volontairement limité (4% de la construction de logements de la CCSDDB à l'horizon du PLH soit un taux de construction de 2,3 logements par an pour 1000 habitants).
- Le groupe des communes intermédiaires, situées entre Saint-Dizier et Wassy (Eclaron – Braucourt – Saint-Livière, Humbécourt, Allichamps, Louvemont, Attancourt, Voillecomte), connaît actuellement une affirmation de son rôle au sein de la CCSDDB. La demande en logements y est affirmée, les potentiels fonciers existent. Pour ces raisons, il est fait le choix d'y réaliser 11% de la construction de logements (soit 105 logements sur les 965 à construire ce qui induit un taux de construction de 3,8 logements par an pour 1000 habitants). Il est impératif de préciser que cette orientation ne déséquilibre en rien la volonté de structurer le territoire autour des deux pôles de Saint-Dizier et Wassy. D'une part, parce que l'effort qui y est consenti, même si il est marqué, est de loin inférieur en stock (nombre de logements) par rapport à ce qui se fera sur Saint-Dizier. D'autre part,

parce que malgré cet effort de construction, le nombre de logements qui pourra être comptabilisé en 2018 sur chaque commune composant ce groupe y sera nettement inférieur que sur Saint-Dizier ou Wassy. Enfin, parce que cet objectif se répartit sur un territoire bien plus étendu que sur les groupes de Saint-Dizier et Wassy (ce qui joue sur l'affirmation de polarités).

- Le pôle Wassy – Brousseval ou l'effort de construction représente 9% des objectifs de la CCSDDB (soit 85 logements sur les 965 à construire au cours du PLH). Le taux de construction (3,8) y sera légèrement supérieur à la moyenne communautaire. Précisons par ailleurs que Wassy est actuellement engagée dans la révision de son PLU. Celui-ci devrait permettre de renforcer notablement les possibilités de développement de l'habitat et donc d'affirmer encore davantage le poids de Wassy dans les dynamiques de construction.
- Enfin, le groupe des communes rurales situées au sud-est de Wassy portera 4% de l'objectif de construction intercommunal. Comme affirmé précédemment, l'objectif sur ces communes est d'atteindre un niveau de construction permettant d'y maintenir la population (objectif de stabilisation démographique).

Deux constats :

- Dans la plupart des secteurs (à l'exception du secteur dit « intermédiaire »), les disponibilités foncières permettent d'atteindre les objectifs mais avec une faible marge de manœuvre. On considère en effet que le foncier disponible doit être au moins de 1,3 fois le foncier nécessaire à l'objectif de construction (pour éviter l'inflation des prix du foncier si celui-ci est trop rare).
- Sur la commune d'Eclaron-Braucourt-Sainte-Livière, le foncier disponible apparaît au contraire pléthorique au vu de la taille de la commune. Une urbanisation rapide des terrains disponibles risquerait de déséquilibrer la commune et d'y induire de forts besoins en équipements publics. Cette urbanisation induit également une diminution des surfaces agricoles.

**En conclusion :** les capacités foncières garantissent la mise en œuvre du PLH à court terme, plus difficilement à long terme. Il conviendrait alors de densifier les constructions envisagées et / ou d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains.

Ceci peut nécessiter une révision des documents d'urbanisme existants, ou leur élaboration pour les communes qui n'en sont pas encore dotées. Ce travail pourrait judicieusement être entrepris à l'échelle intercommunale à travers des PLU intercommunaux qui pourraient, en première approche, se caler sur les groupes de communes ci-dessus. L'avantage de cette formule étant de mutualiser la réflexion et les coûts d'études et de favoriser la concertation entre communes.



### Territorialisation des objectifs de construction neuve à l'horizon du PLH (2012-2018)

	Population 2008	Objectif du PLH en taux de construction*	Nombre de logements à construire par an	Nombre de logements à construire au cours du PLH	Equivalents logements des potentiels fonciers identifiés à l'horizon du PLH	Ratio potentiels de construction / objectif
<b>Groupe 1 - pôle urbain principal de Saint-Dizier</b>	<b>26404</b>	<b>3,8</b>	<b>100</b>	<b>600</b>	<b>801</b>	<b>1,3</b>
Saint-Dizier	26404	3,8	100	600	801	1,3
<b>Groupe 2 - périphérie urbaine de Saint-Dizier</b>	<b>4463</b>	<b>3,7</b>	<b>17</b>	<b>100</b>	<b>135</b>	<b>1,4</b>
Bettancourt-la-Ferrée	1853	2,7	5	30	33	1,1
Chancenay	1026	7,3	8	45	68	1,5
Villiers-en-Lieu	1584	2,6	4	25	34	1,4
<b>Groupe 3 - 2ème couronne Ouest Saint-Dizier</b>	<b>2534</b>	<b>2,3</b>	<b>6</b>	<b>35</b>	<b>70</b>	<b>2,0</b>
Moëslains	466	0,0	0	0	0	0,0
Valcourt	623	0,0	0	0	0	0,0
Saint-Eulien	419	8,0	3	20	49	2,5
Hallignicourt	287	0,0	0	0	3	0,0
Laneuville-au-Pont	182	13,7	3	15	18	1,2
Perthes	557	0,0	0	0	0	0,0
<b>Groupe 4 - secteur intermédiaire</b>	<b>4598</b>	<b>3,8</b>	<b>18</b>	<b>105</b>	<b>470</b>	<b>4,5</b>
Eclaron - Braucourt - Sainte-Livière	1984	4,6	9	55	365	6,6
Humbécourt	740	4,5	3	20	55	2,7
Allichamps	393	2,1	1	5	11	2,1
Louvemont	771	3,2	3	15	31	2,0
Attancourt	242	3,4	1	5	6	1,2
Voillecomte	468	1,8	1	5	3	0,6
<b>Groupe 5 - pôle urbain de Wassy-Brousseval</b>	<b>3746</b>	<b>3,8</b>	<b>14</b>	<b>85</b>	<b>112</b>	<b>1,3</b>
Wassy	3046	3,0	9	55	58	1,1
Brousseval	700	7,1	5	30	55	1,8
<b>Groupe 6 - périphérie de Wassy</b>	<b>2198</b>	<b>3,0</b>	<b>7</b>	<b>40</b>	<b>42</b>	<b>1,1</b>
Bailly-aux-Forges	130	3,8	1	3	3	1,0
Domblain	94	5,3	1	3	3	1,0
Dommartin-le-Franc	217	2,3	1	3	3	1,0
Doulevant-le-Petit	46	7,2	0	2	3	1,5
Fays	75	6,7	1	3	3	1,0
Magneux	152	3,3	1	3	3	1,0
Montreuil-sur-Blaise	158	3,2	1	3	3	1,0
Morancourt	135	3,7	1	3	3	1,0
Rachecourt-Suzémont	108	4,6	1	3	3	1,0
Sommancourt	56	8,9	1	3	3	1,0
Troisfontaines-la-Ville	391	1,3	1	3	3	1,0
Valleret	50	6,7	0	2	3	1,5
Vaux-sur-Blaise	410	1,2	1	3	3	1,0
Ville-en-Blaisois	176	2,8	1	3	3	1,0
<b>Total Communauté de Communes Saint-Dizier, Der et Blaise</b>	<b>43943</b>	<b>3,7</b>	<b>161</b>	<b>965</b>	<b>1631</b>	<b>1,7</b>

\* Le taux de construction correspond au nombre de logements construits par an pour 1000 habitants

**NB** : le potentiel foncier a été estimé en nombre de logements. Voir les détails du mode de calcul en annexe, à la fin de ce document.

Pour Wassy, le PLU, en cours de révision, devrait permettre d'augmenter le potentiel foncier indiqué.

**Méthode de comptabilisation des potentiels fonciers et de leurs équivalents logements :** lors des entretiens avec les communes, les maires ont été interrogés sur leurs projets et les perspectives d'évolution des documents d'urbanisme. Ces éléments ont permis d'identifier :

- **Un potentiel de construction à court terme (d'ici 2015)** qui correspond à des projets connus et faisant l'objet d'une autorisation de construire (PC accordés).
- **Un potentiel de construction à moyen terme (2015-2020).** Celui-ci correspond aux projets identifiés sur un foncier facilement mobilisable, mais pas encore programmés. Le nombre de logements, quand il n'était pas renseigné, a été estimé par rapport aux densités pratiquées dans les opérations de référence.  
Pour les plus petites communes du secteur Val de Blaise n'ayant pu établir de vision prospective à l'horizon 2020, il a été convenu de fixer un seuil arbitraire de potentiel de construction de 5 logements.
- **Un potentiel de construction à long terme (après 2020)** qui correspond à des réserves foncières à vocation d'habitat soumises à un statut réglementaire particulier ou sur lesquelles peuvent peser des contraintes de mobilisation.

**Le potentiel de construction à l'horizon du PLH (2012-2018) est établi en additionnant le potentiel foncier à court terme et 60% du potentiel foncier à moyen terme (notion de pronostic foncier).**

## ORIENTATION 2 : SE DOTER DES MOYENS DE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT LOCAL

Pour garantir un développement maîtrisé, il apparaît nécessaire d'accentuer les efforts en matière d'encadrements des dynamiques d'urbanisation et de maîtrise foncière. Rappelons qu'un nombre important de communes de la CCSDDDB sont encore sous RNU.

Cet objectif paraît d'autant plus important que la période 2012-2018 devrait être marquée par une accélération des dynamiques de constructions. Sans encadrement, l'étalement urbain risque de s'intensifier.

La maîtrise du développement passe ainsi par :

- Une amélioration de la couverture en documents d'urbanisme. Ces derniers permettront aux communes de mieux contrôler leur développement. Ils permettront également, s'ils sont envisagés à des échelles intercommunales (PLUI, SCoT), d'appuyer très concrètement les orientations de développement prises dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (lutte contre l'étalement, concentration de l'effort de construction autour des secteurs à enjeux).
- Des dispositifs de régulation des prix du foncier (et donc des prix de l'immobilier).
- Des dispositifs facilitant l'acquisition de foncier, bâti ou non-bâti, par les collectivités. Cet objectif est essentiel à la fois pour contrôler directement la construction de logements et préparer les marges de manœuvres dont pourront bénéficier les collectivités à plus ou moins long terme.



## ORIENTATION 3 : POURSUIVRE LA DYNAMIQUE DE REHABILITATION ENGAGEE A LA FOIS DANS LE PARC SOCIAL ET DANS LE PARC PRIVE

Comme le développe le diagnostic, le parc de la Communauté de Communes Saint-Dizier, Der et Blaise se distingue par son ancienneté. 71% des résidences principales ont été construites avant 1975 (contre 65% en Champagne-Ardenne et 58% à l'échelle de la France métropolitaine). Une importante partie de ce parc (44%) date de l'après-guerre (1949-1975) et est généralement considéré par les thermiciens comme le parc le plus sensible aux déperditions d'énergie.

A ce premier constat, s'ajoute celui d'une augmentation de la vacance (depuis le recensement de 1999). Une partie de cette vacance peut être considérée comme une vacance relativement dure (1 logement vacant sur 3 l'est depuis plus de 1 an). Sans intervention, ce parc risque de connaître une dégradation accélérée.

Consciente de ces enjeux, l'intercommunalité et les communes concernées ont déjà engagé d'importants chantiers de réhabilitation. On peut tout particulièrement citer le Programme de Rénovation Urbaine du Vert-Bois à Saint-Dizier et l'OPAH RR mise en place en avril 2010 sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Val de Blaise et la Communauté de Communes de la Région de Doulevant-le-Château.

Ces efforts nécessitent d'être poursuivis. Malgré ces interventions, les potentiels d'amélioration restent très conséquents. Parmi les objectifs en matière de réhabilitation, on identifie :

- Un objectif, rappelé dans le calcul du point mort, de réduction de la vacance (6,3% en 1999, 8,7% en 2008 et objectif de 6,7% à l'horizon 2018). **Celui-ci doit s'appuyer sur la réintégration de près de 400 logements vacants au stock des résidences principales sur la période 2008-2018.**
- Le développement d'une politique plus large de réhabilitation du parc privé (axée notamment sur la lutte contre la précarité énergétique). D'importants besoins sont à la fois identifiés dans les pôles et notamment à Saint-Dizier (quartier de La Noue) et dans les secteurs plus ruraux (notamment du secteur Der et Perthois où aucun dispositif spécifique n'existe encore).
- La poursuite de la dynamique de réhabilitation du parc social engagée dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine du Vert-Bois. Malgré des résultats positifs, certains besoins ne sont pas encore couverts (petites typologies, niveau de loyers) et le travail sur l'image du quartier demande encore à être renforcé.
- La volonté d'encourager les opérations d'acquisitions-améliorations. Ces opérations participeront à la remise sur le marché de logements vacants et au développement d'une offre sociale dans les communes rurales (groupe des communes intermédiaires notamment) où une demande insatisfaite existe.

## ORIENTATION 4 : ADAPTER L'EVENTAIL DES SOLUTIONS LOGEMENTS A L’AFFIRMATION DE NOUVEAUX BESOINS, Y COMPRIS POUR LES POPULATIONS LES PLUS FRAGILISEES / REpondre AUX BESOINS EN LOGEMENTS POUR TOUS

Le PLH à venir devra permettre de mieux répondre aux besoins en matière de construction neuve. Il devra également permettre de développer une offre de logements adaptée à l'expression d'une demande si l'on veut que celle-ci ait un effet notable sur la satisfaction des besoins endogènes et éventuellement la captation de populations extérieures.

A ce stade, au moins quatre segments de marché doivent faire l'objet d'une attention particulière :

- Le développement d'une offre qui tient compte de l'évolution des structures démographiques, à savoir un vieillissement prononcé de la population et l'expression d'une demande de plus en plus tournée vers les petites typologies à proximité des pôles de services.
- Le maintien du poids relatif de l'offre social pour continuer de faire face aux besoins d'une population aux niveaux de revenus relativement bas. Cela étant, l'un des objectifs fort du PLH sera la répartition plus juste de l'offre sociale sur l'ensemble du territoire communautaire. Cette dynamique permettra de répondre à une demande émergente et non satisfaite sur un certain nombre de secteurs en dehors des pôles structurants.
- Le développement du segment de l'accession sociale à la propriété pour renforcer les possibilités de parcours résidentiels. Dans un marché où les biens sont vendus en moyenne entre 150 000 € et 200 000 € et où les démarches d'accession à la propriété se font dans des conditions de plus en plus dures (taux d'effort important, apport quasi nul), ce type de produit apparaît tout à fait adapté aux besoins et à la demande des ménages.
- Enfin, dans un secteur où le marché de l'habitat est relativement détendu, produire des logements dont la qualité et la valorisation du cadre de vie participent à la fixation des actifs locaux sur le territoire (ex : personnels de la base aérienne).

### 4.1 La production de logements par types de produits

Elle s'appuie sur les objectifs suivants :

- **Maintenir constant le poids relatif social dans le parc de logements** à l'horizon 2018 par rapport à 2008, soit à 30,4 % du parc de résidences principales (source EPLS). Cet objectif de maintien du taux de logements locatifs sociaux repose sur le constat d'un niveau de revenu très modeste sur le territoire, dans un contexte d'une faible dynamique de l'emploi.

Pour maintenir ce taux, il convient de **produire près de 60 logements sociaux par an** (hors reconstitution au titre de la règle du un pour un prévue dans le cadre des conventions ANRU, et hors opérations de démolition de logements locatifs sociaux dans un cadre autre que celui de l'ANRU qui devront être également compensée intégralement).

Pour atteindre cette production, il est possible :

- Soit de les réaliser dans le cadre d'opérations de construction neuve (environ 40 par an) ;
- Soit en menant des opérations d'acquisition-amélioration (10 par an environ).
- Soit en réalisant des conventionnements de logements privés à travers les dispositifs de l'ANAH (10 par an) ;

Pour mobiliser ces financements, il convient d'évaluer dans quelle mesure la Communauté de Communes peut participer à l'accueil de ménages liés au projet CiGéo.

- **Favoriser l'accession sociale à la propriété et l'accession à prix maîtrisés** : il s'agit notamment de répondre sur le territoire à la demande de ménages qui accèdent à la propriété dans des espaces extérieurs où le coût du foncier est moins cher. Divers produits peuvent répondre à cet objectif :
  - Le PSLA (Location-Accession) permet une accession sécurisée sous plafond de ressources. Il est à mobiliser notamment sous forme de maisons de ville, notamment dans la ville-centre.
  - L'accession à « prix maîtrisés », c'est-à-dire à des prix inférieurs à ceux du marché (de l'ordre de 20 %), peut faire l'objet d'une partie de programmes immobiliers privés ; partie ciblée par exemple sur des primo-accédants, soit sur des programmes de collectifs en centre-ville, soit sur des opérations d'individuels groupés en périphérie.

Il conviendrait d'atteindre un objectif de construction d'une vingtaine de logements de ce type en moyenne annuelle.

- **La part du secteur non-aidé doit représenter environ 60 % de la construction** soit environ 100 logements par an. C'est un objectif assez ambitieux compte-tenu d'un marché assez peu dynamique et qui ne peut être atteint que si les produits sont bien adaptés à la demande.

On peut distinguer plusieurs types de produits :

- Les lots à bâtir en lotissements privés ou communaux constituent le principal support de la construction non-aidée.
- Les opérations de logements collectifs réalisées par des promoteurs privés en centre-ville.
- Les opérations d'individuels groupés réalisées par des promoteurs privés sur la ville-centre ou sur sa première couronne.

Le tableau qui suit permet de faire la synthèse de cette répartition de la production par grands types de produits.

	Objectif de production 2012-2018	Objectif de production annuel	Part au sein de la production (rappel objectif : 161 logements par an)
Locatif social neuf (hors renouvellement urbain)	240	40	25%
Accesssion sociale	120	20	13%
Secteur non-aidé	606	101	62%
<b>Total</b>	<b>966</b>	<b>161</b>	

NB: pour mémoire, parallèlement à la construction neuve, 10 locatifs sociaux à produire par an en acquisition-amélioration et 10 en conventionnés privés après réhabilitation

Il convient de préciser qu'au cas où, les objectifs en acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux ou en conventionnés privés se révélaient difficiles à atteindre, à cause de difficultés de montage par exemple, il conviendrait d'en assurer la compensation sur le locatif social neuf.

## 4.2 La territorialisation de la production de logements locatifs sociaux (hors renouvellement urbain)

### Les principes :

- Stabiliser à l'horizon 2018 la part relative des logements locatifs sociaux parmi les résidences principales, à son niveau de 2011, soit **30,4 %** des résidences principales.

Ce principe s'appuie sur

- ➔ L'existence de revenus des ménages plutôt modestes dans le territoire.
- ➔ Mais aussi sur l'existence d'un taux déjà relativement élevé de logements locatifs sociaux.

- Réduire sensiblement le taux de locatif social sur Saint-Dizier où il est particulièrement élevé en 2011 : 44,5 % des résidences principales. L'objectif est de ramener ce taux à 43,5 % des résidences principales en 2018.

- Parallèlement, il s'agit de redéployer le parc locatif social en dehors de la ville-centre. Précisons à nouveau que ce redéploiement correspond à une volonté de déspecialisation d'accueil des logements sociaux à Saint-Dizier mais aussi et surtout à l'expression d'une demande, notamment dans les groupes de communes composant le secteur intermédiaire (Eclaron – Braucourt – Saint-Livière, Humbécourt, Allichamps, Louvemont, Attancourt, Voillecomte).

**Les principes suivants ont été retenus :**

- **Augmentation de 4 % du taux de locatif social pour les communes de plus de 1000 habitants quand le taux en 2011 est inférieur à 10%.**
- **Augmentation de 2 % du taux de locatif social pour les communes de plus de 1000 habitants quand le taux en 2011 est compris entre 10 et 20 %.**
- **Augmentation de 2 % du taux de locatif social pour les communes de plus de 500 habitants quand le taux en 2011 est inférieur à 10 %.**
- **Pour les autres communes de moins de 500 habitants ou pour celles connaissant des contraintes d'urbanisation, l'objectif est d'augmenter de 1 % le taux de locatif social.**

**Le nombre de locatifs sociaux à réaliser dans les communes ci-dessus a été écriété à environ 50% du total de la construction neuve de la période 2012-2018 comme à Bettancourt-la-Ferrée et Villiers-en-Lieu.**

- Un redéploiement plus significatif du parc locatif social en dehors de Saint-Dizier pourrait être obtenu si le potentiel foncier urbanisable était augmenté dans les couronnes de la ville-centre.

Le tableau qui suit précise comment se répartit la production de logement social à l'échelle de chaque groupe typologique et de chaque commune.

	Population 2008	Logements locatifs sociaux 2011 selon EPLS	Taux de logements locatifs sociaux en 2011	Estimation du parc des résidences principales en 2018	Objectif taux de logements locatifs sociaux en 2018	Logements locatifs sociaux 2018	Nombre de logements locatifs sociaux à réaliser en moyenne annuelle - 2012-2018
<b>Groupe 1 - pôle urbain principal de Saint-Dizier</b>	<b>26404</b>	<b>5408</b>	<b>44,5%</b>	<b>13056</b>	<b>43,5%</b>	<b>5679</b>	<b>39</b>
Saint-Dizier	26404	5408	44,5%	13056	43,5%	5679	39
<b>Groupe 2 - périphérie urbaine de Saint-Dizier</b>	<b>4463</b>	<b>52</b>	<b>2,7%</b>	<b>2036</b>	<b>5,1%</b>	<b>104</b>	<b>7</b>
Bettancourt-la-Ferrée	1853	20	2,5%	872	4,3%	37	2
Chancenay	1026	12	2,7%	470	6,7%	32	3
Villiers-en-Lieu	1584	20	3,1%	695	5,0%	35	2
<b>Groupe 3 - 2ème couronne Ouest Saint-Dizier</b>	<b>2534</b>	<b>20</b>	<b>2,0%</b>	<b>1100</b>	<b>3,4%</b>	<b>38</b>	<b>3</b>
Moëslains	466	0	0,0%	220	1,0%	2	0
Valcourt	623	20	7,5%	286	9,5%	27	1
Saint-Eulien	419	0	0,0%	157	1,0%	2	0
Hallignicourt	287	0	0,0%	128	1,0%	1	0
Laneuville-au-Pont	182	0	0,0%	81	1,0%	1	0
Perthes	557	0	0,0%	230	2,0%	5	1
<b>Groupe 4 - secteur intermédiaire</b>	<b>4598</b>	<b>121</b>	<b>6,6%</b>	<b>1973</b>	<b>8,4%</b>	<b>165</b>	<b>6</b>
Eclaron - Braucourt - Sainte-Livière	1984	92	11,2%	885	13,2%	117	4
Humbécourt	740	11	4,1%	286	6,1%	17	1
Allichamps	393	5	3,3%	162	4,3%	7	0
Louvemont	771	9	3,0%	326	5,0%	16	1
Attancourt	242	0	0,0%	111	1,0%	1	0
Voillecomte	468	4	2,1%	204	3,1%	6	0
<b>Groupe 5 - pôle urbain de Wassy-Brousseval</b>	<b>3746</b>	<b>298</b>	<b>18,4%</b>	<b>1738</b>	<b>18,8%</b>	<b>327</b>	<b>4</b>
Wassy	3046	281	21,5%	1405	21,5%	302	3
Brousseval	700	17	5,5%	333	7,5%	25	1
<b>Groupe 6 - périphérie de Wassy</b>	<b>2198</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>960</b>	<b>1,0%</b>	<b>10</b>	<b>1</b>
Bailly-aux-Forges	130	0	0,0%	53	1,0%	1	0
Domblain	94	0	0,0%	36	1,0%	0	0
Dommartin-le-Franc	217	0	0,0%	107	1,0%	1	0
Doulevant-le-Petit	46	0	0,0%	14	1,0%	0	0
Fays	75	0	0,0%	28	1,0%	0	0
Magneux	152	0	0,0%	70	1,0%	1	0
Montreuil-sur-Blaise	158	0	0,0%	70	1,0%	1	0
Morancourt	135	0	0,0%	55	1,0%	1	0
Rachecourt-Suzémont	108	0	0,0%	42	1,0%	0	0
Sommancourt	56	0	0,0%	28	1,0%	0	0
Troisfontaines-la-Ville	391	0	0,0%	180	1,0%	2	0
Valleret	50	0	0,0%	25	1,0%	0	0
Vaux-sur-Blaise	410	0	0,0%	179	1,0%	2	0
Ville-en-Blaisois	176	0	0,0%	73	1,0%	1	0
<b>Total Communauté de Communes Saint-Dizier, Der et Blaise</b>	<b>43943</b>	<b>5899</b>	<b>30,4%</b>	<b>20863</b>	<b>30,3%</b>	<b>6322</b>	<b>60</b>

## ORIENTATION 5 : DEVELOPPER LES OUTILS D'OBSERVATION ET DE CONNAISSANCE DE L'HABITAT

La Communauté de Communes Saint-Dizier, Der et Blaise est le premier EPCI de Haute-Marne à disposer d'un Programme Local de l'Habitat. A ce titre, elle sera l'une des premières collectivités du département à s'engager dans le montage et l'animation d'un dispositif d'observation des dynamiques du marché de l'habitat.

Au regard des enjeux soulevés par le PLH, cette démarche s'avère fondamentale dans le suivi de quatre problématiques majeures (en relation directe avec l'objectif de stabilisation démographique) :

- Le suivi des potentiels de construction. La réévaluation en continu des marges de manœuvre dont dispose la CCSDDB permettra d'adapter les actions à mener en matière d'aménagement.
- Le suivi de la construction réelle de logements. Cette partie constituera le cœur du dispositif d'observation. Ce suivi devra être croisé avec celui des dynamiques de réhabilitation du parc et d'évolution de la démographie.
- Le suivi du peuplement en lien avec le vieillissement de la population et la volonté d'attirer de jeunes ménages ou de jeunes familles en capacité de redynamiser le territoire.
- Le suivi des prix du foncier et de l'immobilier.

Le PLH est le premier document de programmation élaboré par l'échelle intercommunale. Il participe ainsi au développement des échanges au sein de l'EPCI. L'animation de ces échanges reposera largement sur le dispositif d'observation.

Il faut également souligner que l'intercommunalité est composée de communes de tailles très différentes. Certaines d'entre elles sont largement familiarisées avec les problématiques « habitat », d'autres sont en train de se constituer une « culture » en la matière. Le dispositif d'observation devra donc permettre d'assurer un suivi et de dispenser une information adaptée à chacun.

De plus, le périmètre de la communauté de communes Saint-Dizier, Der et Blaise s'élargira en 2013 à 7 nouvelles communes, représentant 1592 habitants. Ces communes sont les suivantes : AMBRIERES – HAUTEVILLE – LANDRICOURT- SAINT VRAIN - SAPIGNICOURT - TROIS FONTAINES L'ABBAYE - VOUILLERS

L'élargissement du périmètre de la communauté de communes en 2013 peut entraîner la modification du PLH. Cette étape constituera un point de rendez-vous et permettra à la collectivité, en lien avec ses partenaires, d'adapter si nécessaire, certaines actions au vu des premiers résultats des études envisagées dans le programme d'actions et au vu des premières observations faites par l'observatoire de l'habitat.

## LA DEFINITION D'UN PRE-PROGRAMME D' ACTIONS

### Des orientations aux actions : le graphe objectifs-moyens



**Orientation 1 :**  
Endiguer l'érosion démographique en structurant le développement de bassins résidentiels

*Restaurer les équilibres démographiques par une relance mesurée et ciblée de la construction de logements*

*Développer une offre de logements au plus près des pôles d'emploi pour limiter les déplacements domicile-travail*

**Préprogramme d'actions :**

- Construire un volume repère de 161 logements par an.
- Orienter la production vers les pôles de Saint-Dizier et Wassy.

**Orientation 2 :**  
Se doter des moyens de maîtrise du développement local

*Valoriser la ressource foncière pour mieux répondre aux besoins en logements*

*Proposer un dispositif de rééquilibrage du prix du foncier*

**Préprogramme d'actions :**

- Réaliser des PLU intercommunaux à l'échelle des groupes typologiques.
- Développer une assistance à l'ingénierie au niveau intercommunal pour accompagner les communes en matière d'urbanisme.
- Mettre en place un fonds de soutien communautaire destiné au portage foncier.
- Mise en place d'une charte avec les promoteurs afin d'encadrer les prix du marché

**Orientation 3 :**  
Poursuivre la dynamique de réhabilitation engagée à la fois dans le parc social et dans le parc privé

*Poursuivre la politique de rénovation urbaine engagée sur le quartier du Vert-Bois*

*Accentuer le processus de réhabilitation et de requalification du parc privé ancien, en mobilisant la diversité des outils disponibles et en développant des actions concrètes et complémentaires*

**Préprogramme d'actions :**

- Engager une étude pré opérationnelle d'OPAH pour évaluer les besoins en réhabilitations dans le parc privé.
- Réhabiliter un volume repère d'environ 30 logements par an
- Mener une action spécifique sur la parc privé du quartier de la Noue à Saint-Dizier.
- Réaliser un Plan Stratégique Local sur le quartier du Vert-Bois en vue de finaliser le projet engagé dans le cadre de l'ANRU 1 et d'envisager un ANRU 2.

**Orientation 4 :**  
Répondre aux besoins en logements pour tous / Adapter l'éventail des solutions logements à l'affirmation de nouveaux besoins, y compris pour les populations les plus fragilisées

*Développer une offre de logements diversifiée et attractive pour toutes les catégories de revenus et de ménages*

*Diversifier l'offre de logements dans les différents territoires pour mieux répondre à la diversité des besoins*

*Consolider la réponse aux besoins les plus sociaux*

**Préprogramme d'actions :**

- Produire 60 logements sociaux par an pour maintenir constante la part relative du parc social sur le territoire.
- Favoriser tant que faire se peut les acquisitions-améliorations pour participer à la restructuration des centres-villes des petites communes.
- Développer l'accession sociale à la propriété.
- Développer les petites typologies en centre ville, ouvrir des places en maisons de retraite ou en résidences services pour satisfaire les besoins croissants des personnes âgées / mobiliser le parc existant à destination des jeunes et des actifs en mobilité professionnelle (Mener une étude d'identification des besoins des jeunes et des personnes âgées)
- Mener une étude et un opération test pour les gens du voyage en voie de sédentarisation
- Mettre en place des actions de marketing territorial pour fixer les actifs locaux sur le territoire (ex : militaire de la base aérienne).

**Orientation 5 :**  
Développer les outils d'observation et de connaissance de l'habitat

Mettre en œuvre l'observatoire de l'habitat

# ANNEXES

## ESTIMATION DU POTENTIEL FONCIER (en nombre de logements)

			A	B	C= A+ (B X 0,60)		
	Libellé géographique	population municipale 2008	Potentiel foncier à court terme (2012 - 2015)	Potentiel foncier à moyen terme (2015 - 2020)	Potentiel foncier à l'horizon du PLH (2012 - 2018)	Potentiel foncier à long terme (après 2020)	Potentiel foncier sous contrainte (PEB, PPRI)
<b>groupe 1- pôle urbain principal de Saint-Dizier</b>	<b>Saint-Dizier</b>	<b>26404</b>	<b>336</b>	<b>776</b>	<b>801</b>	<b>891</b>	<b>0</b>
<b>groupe 2- périphérie urbaine de Saint-Dizier</b>		<b>4463</b>	<b>67</b>	<b>114</b>	<b>135</b>	<b>345</b>	<b>0</b>
	Bettancourt-la-Ferrée	1853	0	55	33	176	0
	Chancenay	1026	52	27	68	87	0
	Villiers-en-Lieu	1584	15	32	34	82	0
<b>groupe 3- 2ème couronne Ouest Saint-Dizier</b>		<b>2534</b>	<b>16</b>	<b>90</b>	<b>70</b>	<b>42</b>	<b>255</b>
	Moëslains	466	0	0	0	0	29
	Valcourt	623	0	0	0	0	179
	Saint-Eulien	419	12	62	49	42	0
	Hallignicourt	287	0	5	3	0	0
	Laneuville-au-Pont	182	4	23	18	0	0
	Perthes	557	0	0	0	0	46
<b>groupe 4 - secteur intermédiaire</b>		<b>4598</b>	<b>251</b>	<b>365</b>	<b>470</b>	<b>234</b>	<b>0</b>
	Eclaron - Braucourt -	1984	240	208	365	183	0
	Humbécourt	740	0	91	55	17	0
	Allichamps	393	11	0	11	0	0
	Louvemont	771	0	51	31	34	0
	Attancourt	242	0	10	6	0	0
	Voillecomte	468	0	5	3	0	0
<b>groupe 5- pôle urbain de Wassy-Brousseval</b>		<b>3746</b>	<b>35</b>	<b>128</b>	<b>112</b>	<b>98</b>	<b>0</b>
	Wassy	3046	9	82	58	13	0
	Brousseval	700	27	46	55	85	0
<b>groupe 6- périphérie de Wassy</b>		<b>2198</b>	<b>0</b>	<b>70</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Bailly-aux-Forges	130	0	5	3	0	0
	Domblain	94	0	5	3	0	0
	Dom martin-le-Franc	217	0	5	3	0	0
	Doulevant-le-Petit	46	0	5	3	0	0
	Fays	75	0	5	3	0	0
	Magneux	152	0	5	3	0	0
	Montreuil-sur-Blaise	158	0	5	3	0	0
	Morancourt	135	0	5	3	0	0
	Rachecourt-Suzémor	108	0	5	3	0	0
	Sommancourt	56	0	5	3	0	0
	Troisfontaines-la-Ville	391	0	5	3	0	0
	Valleret	50	0	5	3	0	0
	Vaux-sur-Blaise	410	0	5	3	0	0
	Ville-en-Blaisois	176	0	5	3	0	0
		<b>43943</b>	<b>705</b>	<b>1544</b>	<b>1631</b>	<b>1610</b>	<b>255</b>