

# les petits déj' habitat

## Les choix résidentiels

*Les petits déj' habitat sont des groupes de réflexion et de débats qui permettent aux professionnels locaux de l'habitat, aux élus et aux techniciens des collectivités de partager leurs expériences et leurs pratiques. Epures les réunit deux à trois fois par an.*

Les enjeux sur les mobilités résidentielles et les parcours des ménages sont de plus en plus récurrents dans les échanges avec les partenaires et acteurs de l'habitat. Ce Petit déj' Habitat propose deux angles d'approches : les conséquences budgétaires et écologiques des choix résidentiels ; les demandes d'installation dans un logement locatif social.

### **1- Impact du choix de localisation résidentielle et modes de transport**

*Intervention de Daniel Zobèle, chargé d'études à epures*

Epures, l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise a travaillé sur le développement d'une méthodologie et d'un calculateur, avec une interface d'interrogation grand public, permettant d'informer les ménages sur les conséquences budgétaires et écologiques du choix de localisation de leur habitat et de leurs modes de déplacements. Cet outil s'appuie sur des données spécifiques au territoire du Scot Sud Loire ou à défaut de données nationales appliquées au territoire d'expérimentation.



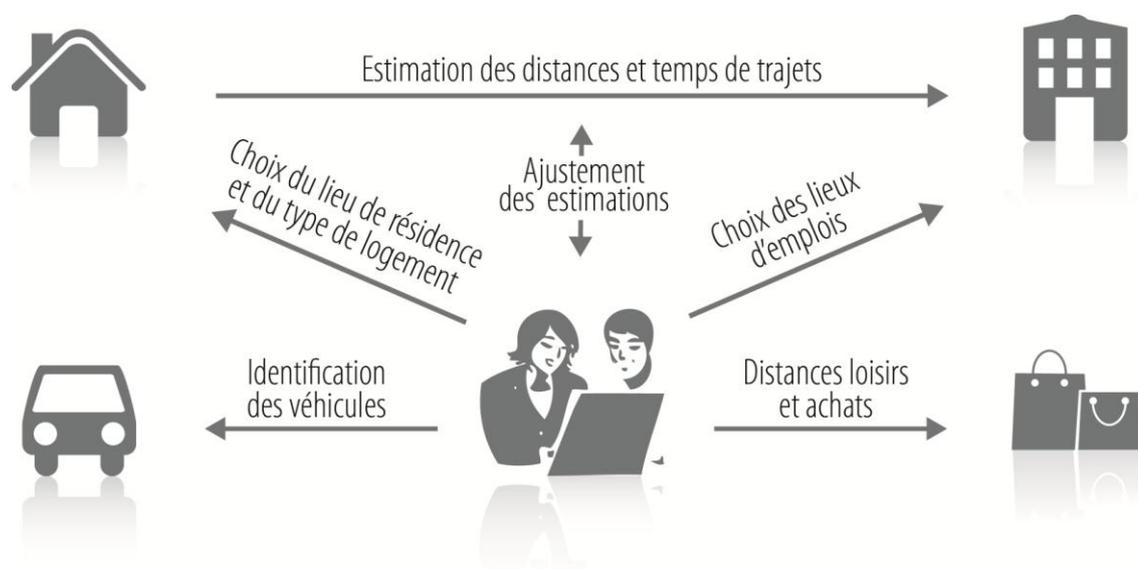
## 1-1- Problématique et méthodologie

Actuellement, les ménages ne bénéficient pas d'outils personnalisés en matière de projet d'habitat intégrant le budget logement et transport. Les écocalculateurs existants ne sont pas territorialisés. Les outils des agents immobiliers et des banques n'intègrent que les remboursements d'achats immobiliers. Les temps de parcours, alternatives modales, coûts de transport liés à une nouvelle localisation résidentielle ne sont pas non plus intégrés dans les outils existants. La démarche s'est recentrée sur les « taux d'efforts » consentis par les ménages pour leur logement et leur mobilité quotidienne.

Le territoire d'expérimentation est le Scot Sud Loire (117 communes, 500 000 habitants autour de Saint-Etienne), où les dynamiques résidentielles et l'évolution des mobilités, observées sur deux décennies, montrent l'intérêt d'un calculateur :

- la ville centre d'agglomération perd des habitants au profit des communes périurbaines et rurales
- le desserrement s'observe maintenant sur les communes périurbaines vers les communes plus rurales
- l'accessibilité du territoire est favorable à la voiture particulière

En prenant en compte les caractéristiques locales, le calculateur doit permettre au ménage d'évaluer l'impact de son projet immobilier en le comparant à une situation de référence : performance énergétique du logement, budget global, impact environnemental des déplacements.





## **1-2- Débouchés et perspectives**

La valorisation, la communication ainsi que la mise à disposition auprès du grand public doivent être organisées, à échéance du projet. Dans un second temps il est envisageable de valoriser ce produit à deux niveaux :

- l'échelle du territoire du Scot Sud Loire, en communiquant auprès des professionnels de l'immobilier, des acteurs locaux
- en transposant l'outil à d'autres territoires

Pour échanger sur les pistes d'usage et les déploiements possibles, un séminaire sera organisé par epures le 22 mai 2014.

## **1-3- Observations/débats sur l'outil de sensibilisation des ménages sur l'impact budgétaire et environnemental de leur choix de localisation résidentielle :**

Cet outil peut intéresser plusieurs publics, au-delà des ménages. Les promoteurs peuvent trouver un intérêt à cet outil lorsqu'il s'agit de comparer des projets de construction ou d'avancer les qualités de leurs projets pour attirer des clients. L'outil peut également s'adresser aux élus des collectivités pour les sensibiliser à développer une offre résidentielle alternative (forme urbaine, localisation, autre procédure comme l'achat foncier différé,...). Quant aux banques, elles pourraient utiliser les paramètres de l'outil pour consolider le dossier de demande de prêt et réduire le risque de mettre les ménages en difficulté de remboursement.

## **2- L'observatoire de la demande de logement social et des attributions - démarche départementale et impact du projet de loi ALUR**

*Intervention de David Héneault, Chef de service adjoint Droit Hébergement Logement à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS)*

### **2-1- Le système national d'enregistrement**

Le Ministère du Logement a mis en place en mars 2011 un nouveau système informatique national d'enregistrement des demandes de logement locatif social (décret du 7 mai 2012). La maîtrise d'ouvrage nationale de ce dispositif numéro unique est assurée par la DHUP/Ministère du Logement. La DDCS 42 assure le pilotage et le rôle d'assembler de cette politique à l'échelle départementale, à travers notamment le comité de pilotage départemental dédié au système national d'enregistrement (SNE). La DDCS est gestionnaire du fichier d'enregistrement de la demande.

Le dispositif du fichier de la demande locative sociale - numéro unique est alimenté, pour le département de la Loire, par les 24 lieux d'enregistrement de la demande composés de 21

bailleurs sociaux répartis sur l'ensemble du territoire ligérien, 1 collectivité locale (mairie de Saint-Etienne), 1 collecteur national du 1% logement et 1 service de l'Etat (DDCS de la Loire).

## **2-2- Une volonté d'observer la demande**

Le comité de pilotage dédié au SNE a souhaité mettre en place une démarche d'observation de la demande en logement locatif social et des attributions. Des groupes de travail ont été mis en place relatifs à l'exploitation des données et à leur observation. Des réunions territorialisées réunissant la DDCS, AMOS 42 et la DDT ont permis de faire émerger des enjeux d'observation par territoires (Roanne, Vallée de l'Ondaine, Vallée du Gier, Pilat, Saint Etienne et Couronne).

Trois outils sont mobilisables pour l'observation :

- l'infocentre du numéro unique via la DDCS pour des comparaisons aux niveaux national et départemental
- la base départementale avec des exports ponctuels de données
- une photographie des demandes et des attributions HLM sur la période du 1<sup>er</sup> juillet 2012 au 1<sup>er</sup> juillet 2013 réalisée par le service gestionnaire numéro unique (DDCS) avec un travail d'extraction des données.

## **2-3- Observations/débats sur l'observatoire de la demande**

Dans le cadre de la Loi ALUR, un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs devra être mis en place par tout EPCI doté d'un programme local de l'habitat.

Les participants portent un intérêt à ce dispositif pour observer les flux des demandes à l'intérieur du territoire ligérien. Une attention particulière devra être portée sur les territoires sous influence des départements limitrophes.



# les petits déj' habitat

**epures**  
Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

46 rue de la télématique  
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1  
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09  
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com