

# SRADDET

Contribution du mouvement professionnel Hlm Auvergne Rhône-Alpes

H  
AMENAGEMENT  
B  
I  
T  
A  
T

mobilit

économiqu

transpor

Territoires

T  
ransition énergétique



ASSOCIATION RÉGIONALE *Auvergne*  
DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT



ARRA

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
*Rhône-Alpes*



# Sommaire

## **Le SRADDET en Auvergne Rhône-Alpes**

> Page 4

Construire une stratégie unifiée  
et structurante

> Page 4

L'Habitat au service des  
ambitions de la Région

> Page 5

## **L'Habitat social : au coeur de l'aménagement du territoire**

> Page 8

Favoriser un développement  
équilibré des territoires

> Page 8

Encourager l'emploi et soutenir  
l'économie régionale

> Page 10

Accompagner la transition  
énergétique

> Page 11

## **Construire des politiques de l'Habitat territorialisées**

> Page 12

Nos propositions en matière  
d'aménagement

> Page 13

Nos propositions en matière de  
développement économique

> Page 14

Nos propositions en matière de  
transition énergétique et  
environnementale

> Page 15

## PRÉAMBULE

# « Agir ensemble sur la dynamique des territoires »

La Région Auvergne Rhône-Alpes, s'est lancée dans une vaste concertation pour construire les éléments de cadrage de sa politique d'aménagement et de développement des territoires.

Elus et techniciens se sont mobilisés pour rencontrer les acteurs régionaux institutionnels et économiques, prendre la mesure des enjeux et définir les priorités qui permettront de préserver les équilibres des territoires tout en favorisant leur rayonnement.

En tant que bailleurs sociaux, nous avons été associés à ces échanges et nous vous en remercions.

En complément de nos discussions, nous avons souhaité, avec cette contribution, souligner le rôle majeur que nous jouons en tant qu'opérateurs, aux côtés des collectivités sur tous les territoires. Et vous faire part de nos propositions pour agir ensemble sur les dynamiques locales.

L'aménagement des territoires est une compétence de la Région Auvergne Rhône-Alpes, contrairement à l'Habitat.

Pour autant, pour assurer le développement équilibré des territoires, une articulation entre développement économique, transport et Habitat est primordiale.

L'enjeu, pour demain, sera de conduire une politique d'aménagement prenant en compte et incluant l'ensemble de ces dimensions.

Aussi, nous vous invitons à lire notre contribution et nous nous tenons à votre disposition pour échanger, partager nos points de vue, développer les sujets prioritaires et identifier les leviers de réussite pour une mise en oeuvre opérationnelle.

# Le SRADEET en Auvergne Rhône-Alpes

Engagée depuis le début de l'année 2017, l'élaboration du SRADEET en Auvergne Rhône-Alpes marque l'ambition renouvelée de la Région de construire une stratégie unifiée en matière d'aménagement du territoire. Avec, comme priorité affichée, l'action en faveur de l'économie, de l'agriculture et du tourisme, la Région souligne sa volonté de proposer un schéma renforçant l'attractivité des territoires et la qualité de vie pour tous les habitants. Des enjeux au cœur desquels la question de l'Habitat joue un rôle central.

## Construire une stratégie unifiée & structurante

A travers son caractère prescriptif, le SRADEET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) représente une opportunité pour la Région de construire une stratégie unifiée, structurante à la fois pour les collectivités et les acteurs institutionnels et économiques, tout en rationalisant la planification régionale par la fusion de plusieurs schémas existants.



### Le SRADEET : définition

*Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires.*

Il vise à répondre aux enjeux régionaux de développement et d'équilibre durable des territoires. Ce schéma de planification doit être élaboré par l'ensemble des nouvelles Régions d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Cette obligation, issue des lois NOTRE et MAPTAM, désigne la Région comme cheffe de file en matière d'aménagement du territoire, d'intermodalité et de transport, et d'environnement.

## LE SRADEET

### Un outil au service de l'aménagement, du transport et de l'environnement

- 1. L'aménagement** : équilibre et égalité des territoires, implantation des infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace ;
- 2. Le transport** : intermodalité et développement des transports ;
- 3. L'environnement** : transition énergétique; maîtrise de l'énergie, développement des énergies renouvelables et de récupérations, lutte contre le changement climatique avec la réduction des gaz à effet de serre, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.

## DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DES TERRITOIRES & AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS

Auvergne Rhône-Alpes est un territoire contrasté, composé d'une diversité de territoires : d'une géographie plurielle (montagnes, Métropoles, territoires ruraux) et de réalités socio-économiques hétérogènes (accès à l'emploi et aux services inégal). La Région souhaite à travers son SRADDET favoriser le développement et les dynamiques de chacun de ces territoires.

**L'Habitat accompagne des rythmes de développement contrastés.** Il participe au développement urbain des métropoles et accompagne le désenclavement des territoires ruraux.

**L'Habitat participe à la mise en valeur du patrimoine et à la revitalisation du centre-bourg.** L'Habitat développe de nouveaux services et de nouveaux usages (mixité intergénérationnelle, habitat modulable, NTIC pour maintenir les personnes âgées à domicile etc.) pour répondre aux évolutions sociétales et à des besoins spécifiques (EPHAD, étudiants).

**L'Habitat joue un rôle d'aménageur ensembleur.** Il réunit aux côtés des collectivités une chaîne d'opérateurs privés et publics œuvrant à la réalisation de projets d'aménagement urbain.

## DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, AGRICOLE ET TOURISTIQUE

Auvergne Rhône-Alpes est une région dynamique en matière économique, agricole et touristique. La Région souhaite à travers son SRADDET soutenir et accompagner le développement de ces richesses.

**L'Habitat accompagne le développement économique des territoires.** Il favorise l'implantation et le maintien des entreprises et des activités en logeant les salariés (jeunes, alternants..)

**L'Habitat accompagne le développement touristique des territoires.** Il propose des solutions logement aux travailleurs saisonniers et aux touristes en assurant parallèlement l'accès à une offre d'habitat abordable.

**L'Habitat accompagne le développement agricole des territoires.** Il participe à la revitalisation et à la redynamisation des territoires ruraux.

## TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Auvergne Rhône-Alpes se distingue par une très forte production d'énergie. La région dispose de filières innovantes en matière d'énergies renouvelables (Hydroélectricité, ressources bois et énergie solaire). Parallèlement, elle doit faire face à des problématiques de pollution atmosphérique et de réduction des gaz à effet de serre. La région Auvergne Rhône-Alpes souhaite que le SRADDET réponde aux enjeux environnementaux et d'énergie en faveur de la transition énergétique.

**L'Habitat accompagne les politiques ambitieuses de rénovation énergétique.** Le secteur du bâtiment est l'un des plus importants consommateurs d'énergie et constitue un gisement majeur d'efficacité énergétique. Il concentre, par exemple, près de 25% des émissions de gaz à effet de serre de la France.

**L'Habitat participe au développement de l'ingénierie en faveur de la transition énergétique.** Il met au point des process innovants en matière de maîtrise d'ouvrage et d'usages dans le cadre de la réhabilitation et de la production nouvelle pour répondre aux enjeux climatiques et lutter contre la précarité énergétique.

**L'Habitat favorise le développement de filières éco-responsables locales.** Le secteur du bâtiment et de la construction contribue au développement durable en utilisant des matériaux bio-sourcés et en participant à la création de filières économiques locales (filières bois, paille etc...).

# L'Habitat social : au cœur de l'aménagement du territoire

Les acteurs de l'Habitat social participent à l'aménagement et à l'équilibre durable des territoires. Présents dans tous les territoires en Auvergne Rhône-Alpes, ils apportent des réponses adaptées aux besoins des habitants, des métropoles et des grandes villes, comme des villes moyennes et des territoires ruraux. Partenaires des collectivités locales, ils sont acteurs des politiques locales et de leur mise en œuvre.

## Favoriser un développement équilibré du territoire

Opérateurs polyvalents de l'Habitat, les organismes Hlm assurent une mission d'intérêt général et participent à l'intégration sociale des populations fragiles. Ils adaptent finement leurs interventions en fonction des besoins des territoires.



Dans les grandes agglomérations urbaines, comme sur la Métropole de Lyon, où la pénurie de logement abordable est forte, les Hlm offrent une alternative à une partie importante de la population qui ne peut se loger sur le marché privé : jeunes, familles, salariés modestes, étudiants...



A Monistrol, les bailleurs de la Haute-Loire et la Commune ont réalisé un nouveau quartier proposant des logements diversifiés pour répondre à des besoins variés (logements étudiants, logements familiaux, logements seniors et logements en accession à la propriété).



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



En Haute-Savoie, les organismes Hlm interviennent dans des programmes de requalification urbaine. Ils agissent en faveur de la reconversion de secteurs industriels (Vallée de l'Arve) et en faveur de la redynamisation de quartiers frontaliers dans le cadre du Grand-Genève.

Aux côtés des collectivités et des établissements publics fonciers, les organismes Hlm s'impliquent dans des projets de développement ou de redynamisation des petites villes et des villes moyennes : requalification des centres-bourgs, aménagements urbains, rénovation thermique des bâtiments, adaptation de l'habitat pour les personnes âgées, création d'équipements publics (crèches, maisons de santé...) Dans les territoires dits détendus, les organismes Hlm sont souvent les seuls opérateurs au service des collectivités pour répondre aux besoins des habitants. Ils proposent des solutions d'aménagement et de dynamisation des centres villes, en accueillant des activités commerciales et de services.



En 2015, les bailleurs sociaux auvergnats ont contribué à la rédaction du « Manifeste pour une autre politique de l'Habitat en territoires détendus ». Celui-ci propose des axes d'amélioration pour renforcer l'attractivité de ces territoires : régionaliser et décloisonner la politique de l'Habitat en lien avec les Départements et les EPCI ; adapter le patrimoine par des déconstructions qui retendent le marché et favorisent les mobilités ; développer des offres de services associées au logement pour répondre à la diversité des publics et aux besoins non couverts par le marché.



A Langeac en Haute-Loire, l'Opac 43 contribue à la redynamisation de l'offre en proposant des logements plus adaptés aux nouveaux usages : 88 logements ont ainsi été démolis et 18 logements individuels reconstruits.

## Encourager l'emploi et soutenir l'économie régionale

Avec plus de 3 milliards d'euros investis par an dans la production de logements sociaux, l'entretien du parc existant et la rénovation urbaine en Auvergne Rhône-Alpes, les bailleurs sociaux sont d'importants pourvoyeurs d'emplois. Les chantiers génèrent 28 000 emplois induits, et contribuent pleinement à l'insertion professionnelle notamment, au travers de clauses d'insertion dans les marchés de travaux. Les organismes Hlm comptent ainsi près de 11 000 salariés dans un grand nombre de métiers et de qualifications : maîtrise d'ouvrage, gestion locative, entretien, management, accompagnement, proximité.



Dans les départements de la Drôme et de l'Ardèche, les organismes Hlm se sont engagés en faveur de l'emploi et de la formation des publics en difficulté d'insertion professionnelle. Grâce à ces dispositifs, plus de 170 personnes par an bénéficient de contrats d'insertion, pour un total de près de 34 000 heures travaillées annuelles. A la sortie, plus de 60% des personnes sont en emploi sur des contrats de plus de 6 mois.

Les organismes Hlm contribuent également au développement de filières innovantes dans le secteur du BTP : écoconstruction (filiale bois), adaptation des logements et de leurs équipements pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, intégration de la maquette numérique dans les procédés de construction... Ils nouent des partenariats avec des laboratoires universitaires et de grandes écoles, contribuant ainsi au rayonnement régional des activités de recherche. Par ailleurs, ils garantissent aux étudiants, l'accès à une offre de logement abordable en partenariat avec des structures gestionnaires de résidences étudiantes ou en gestion directe.



En Isère, les bailleurs sociaux travaillent par exemple avec le TASDA (Technopôle Alpes Santé à Domicile et Autonomie) pour concevoir des logements pré-équipés afin de s'adapter au vieillissement et au handicap des locataires.

Enfin, les organismes Hlm participent au développement économique en facilitant les conditions d'arrivée des entreprises ou l'installation d'activités commerciales en cœur de quartier à des prix abordables pour les commerces de proximité, services, starts-ups, structures de l'économie sociale et solidaire etc.



Les bailleurs sociaux de l'Ain travaillent en lien étroit avec le PTCE (Pôle Territorial de Coopération Economique) Domb'innov sur un projet de partenariat visant à créer des passerelles entre le secteur de l'économie sociale et solidaire et le secteur industriel...

### Accompagner la transition énergétique

Le logement social accompagne la préservation de l'environnement et la transition écologique : les logements sociaux affichent aujourd'hui une consommation énergétique inférieure de 30% en moyenne à celle de l'ensemble du secteur résidentiel. En tant que maîtres d'ouvrages et gestionnaires, les organismes hlm adoptent une approche environnementale globale : utilisation de matériaux bio-sourcés issus le plus possible de filières locales, recours aux énergies renouvelables, soutien à la biodiversité... Les programmes architecturaux qu'ils conçoivent avec les collectivités locales sont pensés pour bien s'intégrer au tissu urbain et valoriser la présence du végétal dans la ville.

Avec près de 50% du parc social construit avant 1979, sans réglementation thermique, et 23% des immeubles classés « énergivore », les organismes d'Auvergne Rhône-Alpes sont mobilisés pour lutter contre la précarité énergétique, le réchauffement climatique et favoriser le développement d'un parc éco-performant de construction et de rénovation.

Au niveau national, en 2017, près de 150 000 logements Hlm font ou feront l'objet de travaux d'amélioration énergétique.



Au niveau régional, les organismes Hlm se sont engagés à réhabiliter 10 000 logements par an sur la période 2014-2017. Dans cette perspective, les bailleurs sociaux privilégient, par exemple, leurs interventions sur les bâtiments les plus énergivores (Etiquettes D,E,F). Dans les départements de la Loire, de la Savoie et de la Haute-Savoie, leurs engagements portent sur des volumes préalablement identifiés.

# Construire des politiques de l'Habitat territorialisées

\*



1 100 000 personnes logées



Un patrimoine de 523 000 logements sociaux



60 000 emménagements par an



16 000 logements construits par an

12 000 logements réhabilités par an



3 milliards € investis dans le logement social chaque année



103 organismes Hlm en Auvergne Rhône-Alpes

Incontournables dans les territoires, les bailleurs sociaux participent à leur équilibre, leur développement économique, et accompagnent la transition énergétique. A ce titre, le mouvement Hlm régional souligne la nécessité de construire, dans le cadre du SRADDET, des politiques intégrées, lisibles et pérennes, intégrant un volet Habitat.

\*Chiffres clés du logement social en Auvergne Rhône-Alpes

# PROPOSITIONS

La région Auvergne Rhône-Alpes est composée de territoires pluriels qui nécessitent des réponses adaptées. Les métropoles connaissent des enjeux en termes d'accès au logement dans des marchés où les prix de l'immobilier privé ne permettent pas à tous les habitants de se loger. Les territoires détendus et en mutation connaissent, eux aussi, des enjeux hétérogènes : désenclavement, rénovation urbaine, limitation de l'étalement urbain.

## " Territorialiser les politiques de l'Habitat"

### Les enjeux pour la Région

- Agir pour l'attractivité de tous les territoires ;
- Construire une politique d'aménagement intégrée ;
- Définir une politique en faveur de la réhabilitation des logements à l'écoute des réalités et des acteurs ;
- Accompagner le développement des territoires en mutation (ruraux, péri-urbains, centres-bourgs.).

### Les propositions du mouvement Hlm régional

- Développer des politiques et stratégies foncières spécifiques en fonction des territoires ;
- Renforcer l'offre de logements abordables, en location ou en accession sociale là où elle manque ;
- Favoriser le recours à la démolition de logements dans le parc social au service des projets urbains & patrimoniaux ;
- Soutenir les programmes d'intérêt régionaux de rénovation urbaine et de politique de la Ville ;
- Fixer comme orientations stratégiques le désenclavement et l'amélioration de l'offre de services dans tous les territoires en favorisant l'expérimentation ;
- 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.

La région Auvergne Rhône-Alpes est très dynamique, toutefois la répartition comme l'accès aux richesses, aux emplois et aux services est très inégale. Dans certains territoires, les difficultés de logement affectent l'emploi et perturbent ainsi l'activité économique : en effet, nombre de candidats peuvent renoncer à un poste en raison d'une offre de logements inadaptée et de services limités (territoires détendus) ou en raison du coût trop élevé du poste logement (territoires très tendus).

## " Renforcer le lien emploi/logement "

### Les enjeux pour la Région

- Favoriser l'implantation et le maintien d'activités économiques partout sur le territoire ;
- Loger les salariés et les personnes en formation ;
- Soutenir l'innovation et la filière BTP.

### Les propositions du mouvement Hlm régional

- Développer l'offre Hlm pour répondre aux besoins des salariés, dont l'accession sociale sécurisée ;
- Soutenir la création ou la réhabilitation de logements adaptés pour les apprentis, les étudiants et 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 (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 ;
- Poursuivre un plan de relance du BTP axé sur la réhabilitation du parc existant ;
- Promouvoir et accompagner les associations qui favorisent le retour à l'emploi et l'insertion par l'économique.

La transition énergétique en Auvergne Rhône Alpes n'en est encore qu'à ses débuts et beaucoup reste à faire pour plus de sobriété, d'efficacité énergétique et de production d'énergies renouvelables. Les enjeux sont importants pour préserver nos richesses et lutter contre la précarité énergétique.

## " Faire de la rénovation de l'habitat un axe majeur de la transition énergétique et environnementale "

### Les enjeux pour la Région

- Améliorer la qualité de vie des habitants en préservant l'environnement et la qualité de l'air ;
- Lutter contre la précarité énergétique ;
- Encourager l'innovation énergétique dans le secteur du bâtiment.

### Les propositions du mouvement Hlm régional

- Définir avec les organismes Hlm les priorités d'une politique régionale en matière de développement, de réhabilitation et de démolition du parc public ;
- Construire un véritable modèle économique pérenne en matière de renouvellement ;
- Mobiliser les fonds européens et soutenir financièrement les projets de construction et de réhabilitation des bâtiments performants énergétiquement ;
- Permettre aux bailleurs de contribuer à l'élaboration du Schéma régional issu de la loi Transition énergétique pour la croissance verte ;
- Développer les filières de formation sur l'amélioration thermique des bâtiments (future norme thermique, utilisation des matériaux bio-sourcés, énergies renouvelables) et domaines d'innovation (BIM) ;
- Soutenir les démarches d'expérimentation ou de recherche dans le secteur de l'Habitat et notamment la formation des entreprises du BTP ;
- Porter le développement de l'éco-citoyenneté et les initiatives associant les habitants à l'amélioration de leur cadre de vie (jardins partagés, tri sélectifs...).

ACTIS - ADIS - ADVIVO - AIN HABITAT - ALLIADÉ HABITAT - ALLIER HABITAT - AMBERIEU HABITAT - ARDECHE HABITAT - AUVERGNE HABITAT - BATIGÈRE RHONE-ALPES - BATIR ET LOGER - BOURG HABITAT - CHABLAIS HABITAT - CHAMBERY ALPES HABITAT - CITE NOUVELLE - CLERDÔME - DAUPHINOIS - DOM'AULIM - DOMIA - DRÔME AMENAGEMENT HABITAT - DYNACITE - ERILIA - EST METROPOLE HABITAT - GIER-PILAT HABITAT SAINT-CHAMOND - EVOLEA- FRANCE LOIRE - GRANDLYON HABITAT - GROUPE ACI - HABITAT BEAUJOLAIS VAL DE SAONE - HABITAT PAYS DE ROMANS - HALPADES - HAUTE-SAVOIE HABITAT - ICF SUD-EST MEDITERRANEE - IDEIS - INVESTIMMO - ISERE HABITAT - LE FOYER DE L'ISERE - LE FOYER VELLAVE - LE MONT BLANC - LES MAISONIALES - LE TOIT FAMILIAL - LE TOIT FOREZIEU SCIC - LEMAN HABITAT - LOGICOOP - LOGIDIA - LOGIDÔME - LOGISENS - LOGIVELAY - LOIRE HABITAT - LYON METROPOLE HABITAT - METROPOLE HABITAT SAINT-ETIENNE - MONTELMAR HABITAT - MONTLUÇON HABITAT - MOULINS HABITAT - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE VALENCE - OPAC 38 - OPAC 43 - OPAC DE COMMENTRY - OPAC DE LA SAVOIE - OPAC DU RHONE - OPH D'UGINE - OPH DE FIRMINY - OPH DE L'ONDAINE - OPHEOR - OPHYS PUY DE DÔME - POLYGONE - POLYGONE MASSIF CENTRAL - POSTE HABITAT RHÔNE-ALPES - PROCIVIS BOURGOGNE SUD ALLIER - PROCIVIS RHONE - PROCIVIS SAVOIE - RHONE SAONE HABITAT - S.F.H.E. - S.V.U.- SA D'HLM GABRIEL ROSSET - SA D'HLM POUR L'ACTION SOCIALE - SA IMMOBILIERE RHÔNE-ALPES - SA REGIONALE d'HLM DE LYON.



SA THOISSEYENNE D'HLM - SACICAP DE L'AIN - SACICAP DES ALPES - PROCIVIS ALPES DAUPHINE - SACICAP FOREZ VELAY - SACICAP HAUTE-SAVOIE - SACICAP VALLEE DU RHONE - SACICAP VIVARAIS - SACOVIV - SACVL - SAIEM DE CHAMBERY - SAIEM GRENOBLE HABITAT - SAIEM LE LOGEMENT DU PAYS DE VIZILLE - SAVOISIENNE HABITAT - SCIC HABITAT RHONE-ALPES - SCIC HABITAT AUVERGNE ET BOURBONNAIS - SEMCODA - SEMIV - SIGEM - SOCIETE COOPERATIVE ALPES HABITAT - SOCIETE COOPERATIVE D'HLM "CONSTRUIRE" - SOCIETE COOPERATIVE D'HLM LE FOYER ROMANAIS ET PEAGEOIS - SOCIETE COOPERATIVE DE PRODUCTION D'HLM DU VIVARAIS - SOCIETE COOPERATIVE DE PRODUCTION D'HLM HABITAT DAUPHINOIS - SOCIETE D'HABITATION DES ALPES - SOCIETE DAUPHINOISE POUR L'HABITAT - SOCIETE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT - SOLLAR - VAL SAVOIE HABITAT - VILOGIA