

Journée mondiale de l'habitat 03 octobre 2016

Le Cerema, expert en matière d'habitat, accompagne les collectivités dans leurs politiques d'aménagement

Dans un contexte de contraintes budgétaires fortes et de la précarisation accrue d'une partie des ménages, le Cerema apporte sa contribution à la production d'une offre de logements diversifiée, l'accès au logement pour tous et le développement de nouveaux modes d'habitat, cela en articulation avec les enjeux de développement urbain durable et d'aménagement du territoire.

Le Cerema sera présent à la conférence mondiale de l'ONU [Habitat III](#), qui n'a lieu que tous les 20 ans, afin de partager son expertise en matière d'aménagement et de résilience des territoires.

1. Connaissance du foncier

Le Cerema possède une expertise de terrain en matière de foncier et accompagne les collectivités dans l'élaboration et la mise en œuvre de leurs [stratégies foncières](#), tant en zones urbaines que rurales ou péri-urbaines. Il met à disposition [des outils pour diagnostiquer](#) la situation foncière des territoires et mettre en œuvre des politiques foncières. Le Cerema a notamment publié un [guide pour la mobilisation et la valorisation du foncier public](#).

2. La connaissance des parcs immobiliers et de leurs modes d'occupation

Grâce à sa maîtrise de nombreuses bases de données et aux outils d'analyse statistique et économétrique en matière de logement et de foncier, le Cerema a une excellente connaissance des différents types de parcs immobiliers ainsi que des manières dont ils sont occupés par les habitants.

En appui aux politiques du logement, le Cerema réalise des analyses à l'échelle nationale du logement privé (investissement locatif, copropriétés fragiles, accession sociale à la propriété...), du logement public (production en Vefa, rôle social du parc HLM...), ainsi que des stratégies résidentielles des ménages.

Pour le compte du Ministère en charge du logement et de l'agence nationale de l'habitat (ANAH), le



Cerema a développé des outils statistiques pour évaluer l'état des copropriétés et dresser un répertoire de l'ensemble des copropriétés françaises.

Il a également dressé un [panorama des différentes méthodes de calcul](#) des besoins locaux en logements et contribué à mettre au point une méthodologie de référence approuvée par Ministère en charge du logement pour traiter de cette question.

Il a également développé une méthodologie permettant de connaître l'ensemble des éléments qui concourent à l'établissement du prix des logements et à celui des loyers du parc privé (à partir des bases de données des Caisses d'allocation familiales et des observatoires locaux des loyers).

A l'échelle du quartier, le Cerema développe une [expertise autour des écoquartiers](#), du point de vue de la qualité du projet urbain dans ses dimensions urbaines, sociales et économiques, du point de vue de l'amélioration des performances écologiques et énergétiques, mais aussi de la réduction de la consommation d'espace. Il [établit un référentiel](#) afin de mieux évaluer ces quartiers.

A l'échelle du bâtiment, le Cerema travaille sur la qualité d'usage des bâtiments, dans le cadre des enjeux de performance énergétique. Il produit des outils pour les diagnostics d'usage, à l'échelle d'un bâtiment ou d'un parc immobilier.

Enfin il met des outils tels que l'imagerie satellitaire de très haute définition au service des politiques d'aménagement.

3. Une expertise pour améliorer l'accès au logement des publics vulnérables

Dans un contexte de précarisation accrue d'une partie des ménages, le Cerema développe une expertise dans le champ des politiques sociales de l'habitat. Il appuie les acteurs nationaux et locaux dans la définition et l'évaluation des politiques publiques pour accompagner les ménages les plus modestes et en situation de précarité dans leur parcours vers le logement. Il possède également une équipe dédiée à la lutte contre l'habitat indigne.



Le Cerema mène ainsi des études visant à mieux cerner les besoins des publics défavorisés ou vulnérables et réalise des évaluations quantitatives et qualitatives des différents **dispositifs d'hébergement et de logement accompagné** (logements foyers et résidences sociales, pensions de famille, logements adaptés en diffus...). Il contribue ainsi aux réflexions en cours sur l'accompagnement dans et vers le logement, dans la logique des programmes internationaux Housing first. Il a pu également apporter son appui méthodologique pour la réalisation d'un schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile. Il capitalise les expériences, anime des groupes de travail partenariaux et développe des relations avec les opérateurs de l'habitat très social. Il est aussi attaché à sensibiliser les acteurs de l'aménagement à l'intégration urbaine de ces différents types de dispositifs d'hébergement et de logements.

Ces politiques demandant aussi la **production d'un parc adapté aux ressources et besoins des populations les plus fragiles**, le Cerema suit et valorise les appels à projet « Prêt Locatif Aidé d'Intégration adaptés », destinés à produire des logements de qualité avec des loyers et des charges

maîtrisées, accessibles aux plus démunis. Il travaille aussi sur l'accessibilité économique des ménages modestes au logement social, et a aussi œuvré à formuler des propositions pour améliorer l'accès au logement des jeunes.

Dans le domaine du vieillissement, les prévisions démographiques montrant que le poids relatif des personnes âgées dans nos sociétés augmentera considérablement dans les cinquante prochaines années, le Cerema développe des travaux sur **la prise en compte de l'avancée en âge dans le domaine de l'habitat**. Il capitalise et diffuse les expériences innovantes pour l'adaptation au vieillissement de l'habitat et dégage des éléments de doctrine pour une approche globale du cadre de vie : espaces publics, cadre bâti, équipements des logements (domotique, numérique ...), offre de service de proximité et à domicile, offre de transport.

4. L'innovation dans le logement

Pour accompagner les nouveaux modes d'habiter, le Cerema développe, en lien avec la recherche, des travaux sur l'habitat participatif. Il s'attache à cerner les modalités de réalisation de logements abordables, tant en termes de leviers de production (mobilisation du foncier, outils de programmation...), de produits ou modes de construction atypiques (habitat modulaire, auto construction...) et de pratiques sociales, afin de donner aux collectivités des éléments pour accompagner de tels projets sur leurs territoires.



5. Optimiser la gestion du patrimoine immobilier

La gestion et l'exploitation des bâtiments constituent un gisement important de réduction des consommations et donc d'économies. Le Cerema propose aux collectivités plusieurs prestations dans ce sens, impliquant une approche globale qui prend en compte les enjeux du développement durable :

- Gérer son patrimoine immobilier, en maîtrisant ses consommations énergétiques
- Mobiliser le foncier en faveur d'enjeux prioritaires de politiques publiques
- Mettre en œuvre des maquettes numériques en appui aux projets de développement urbain
- Réaliser une observation urbaine grâce à la très haute résolution

6. Construction, habitat et développement durable

La rénovation et la gestion des patrimoines bâtis sont des enjeux majeurs pour la transition énergétique. Le Cerema capitalise les bonnes pratiques dans ce domaine et intervient en assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la construction, mais aussi la [rénovation de bâtiments publics](#) en respectant les impératifs du développement durable.

Le Cerema contribue à établir la réglementation en matière d'habitat durable et d'éco quartiers, et il apporte aux collectivités son [expertise pour la rénovation énergétique](#) des bâtiments et le déploiement du plan de rénovation énergétique de l'habitat. Il contribue également au développement des filières vertes et des matériaux à faible impact environnemental.

Le Cerema fait partie du [cluster eco habitat](#), qui réunit des acteurs de l'éco construction.

Parmi les activités de recherche du Cerema, [les matériaux bio sourcés](#), utilisés notamment dans la construction des bâtiments, constituent une alternative à la consommation de ressources naturelles non renouvelables. Le Cerema, avec des partenaires tels que l'Ifsttar, le CSTB ou l'université de Clermont-Ferrand, mène des recherches sur la performance et la durabilité de ces matériaux.

A titre d'exemple, une expérimentation est menée sur l'utilisation du béton de chanvre dans la construction d'un centre socio-culturel en Dordogne. Le Cerema, grâce à une instrumentation métrologique, a suivi le comportement hygrothermique (température et taux d'humidité de l'air ambiant) des murs en matériaux biosourcés.

➤ Quelques exemples de projets menés récemment

Mesure de la consommation communale d'espaces à partir des Fichiers fonciers : <http://www.nord-picardie.cerema.fr/mesure-de-la-consommation-communale-d-espaces-a-a1070.html>

Des indicateurs nationaux de densité et d'étalement urbain : <http://www.nord-picardie.cerema.fr/des-indicateurs-nationaux-de-densite-et-d-a777.html>

Le calcul des « besoins en logements », Panorama des méthodes : <http://www.nord-picardie.cerema.fr/le-calcul-des-besoins-en-logements-panorama-des-a961.html>

Étude des prix immobiliers dans le Nord-Méthode de modélisation : <http://www.nord-picardie.cerema.fr/etude-des-prix-immobiliers-dans-le-nord-methode-de-a1033.html>

L'investissement locatif : <http://www.nord-picardie.cerema.fr/etude-exploratoire-les-logements-produits-grace-a-a401.html>

Le PTZ : <http://www.nord-picardie.cerema.fr/elements-d-evaluation-du-pret-a-taux-zero-a-partir-a1054.html>

Densification pavillonnaire : <http://www.territoires-ville.cerema.fr/la-densification-pavillonnaire-en-france-a1450.html>

Bien vieillir dans les écoquartiers : http://www.cotita.fr/IMG/pdf/VF_Bien_Vieillir_dans_les_ecoquartiers.pdf

L'habitat participatif : un logement abordable ? <http://www.nord-picardie.cerema.fr/l-habitat-participatif-un-logement-abordable-a914.html>

Détecter le radon dans les habitations: <http://www.cerema.fr/le-radon-dans-l-habitat-domestique-l-experience-a485.html>

➤ Publications

- L'étude de la mobilité résidentielle : <http://www.nord-picardie.cerema.fr/des-sources-et-methodes-pour-etudier-la-mobilite-a822.html>

- Les pensions de famille & résidences-accueil : du modèle aux réalités d'aujourd'hui : http://www.territoires-ville.cerema.fr/IMG/pdf/synthese_pension_de_famille_cle27ba51.pdf

- Améliorer l'accès au logement des jeunes : des initiatives locales aux propositions : <http://www.cerema.fr/ameliorer-l-acces-au-logement-des-jeunes-des-a1602.html>

- La lutte contre l'habitat indigne et les obligations d'hébergement et relogement :

http://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2016/04/guide_hebergement_relogement_ecran.pdf

- Humanisation des centres d'hébergement (synthèse quantitative et synthèse qualitative) :

http://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2015/10/evaluation-quantitative-synthese5_ecran.pdf

http://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2015/10/evaluation-qualitative-synthese5_ecran.pdf

- Maison individuelle et qualité urbaine - vers des opérations d'aménagement contextualisées :

<http://www.certu-catalogue.fr/maison-individuelle-et-qualite-urbaine-vers-des-operations-d-amenagement-contextualisees.html>

<http://www.ladocumentationfrancaise.fr/ouvrages/9782110099433-la-densification-residentielle-au-service-du-renouvellement-urbain>

- La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils :

<http://www.territoires-ville.cerema.fr/la-densification-residentielle-au-service-du-a1599.html>

- La coût du résidentiel, de quoi parle-t-on ? <http://www.cerema.fr/ouvrage-sur-le-cout-du-residentiel-a1440.html>

- Intégration de la biodiversité en ville : <http://www.territoires-ville.cerema.fr/biodiversite-en-ville-publication-d-un-guide-pour-a1616.html>

➤ **Prochaines journées techniques :**

10 novembre 2016 : Friches industrielles en milieu urbain - Villeurbanne (69) :

<http://www.cotita.fr/spip.php?article1787>

8 novembre 2016 - Gestion de Patrimoine Immobilier & Transition Énergétique, de la stratégie à l'action - Dijon (21) : <http://www.cotita.fr/spip.php?article1799>

18 octobre 2016 : Gestion de Patrimoine Immobilier et Transition Énergétique à LIMOGES (87) :

<http://www.cotita.fr/spip.php?article1809>

8 Décembre 2016 : Qualité de l'air intérieur des bâtiments basse consommation énergétique à

TOULOUSE (31) : <http://www.cotita.fr/spip.php?article1810>

Contact : anouk.gaubert@cerema.fr