

1-6 Synthèse des risques et opportunités

En quelques lignes . . .

Risques

Un **déficit d'attractivité résidentielle globale** de l'agglomération mais qui renvoie à toutes les dimensions du développement local : économie, formation des hommes, fonctions métropolitaines, urbanité et solidarité.

Une **différentiation sociale** des différents secteurs qui a tendance à s'accroître, A la spécialisation du parc de logements répond la spécialisation /segmentation des populations.

Un **parc de logements qui vieillit**, ne se renouvelle plus et se vide, avec des niveaux de rentabilité trop faibles pour en assurer l'entretien et la remise à niveau, voire le maintien des valeurs.

Une accentuation de la **fragilité financière** des grandes communes qui doivent supporter des frais de centralité des équipements ou de traitement social des populations les plus fragiles. . . et des petites communes qui supportent des coûts d'infrastructures liés à une urbanisation trop rapide.

Une **consommation des espaces** naturels et agricoles sans croissance de population et au détriment d'une amélioration de la qualité de vie des résidents actuels.

Une **faible diversité** de l'habitat qui n'offre pas au sein d'un même secteur tous les segments du logement, du locatif social à l'accession en individuel neuf, en passant par le locatif privé ou l'accession en collectif et en individuel de seconde main.

Une **tendance d'urbanisation** qui semble **sans cohérence** avec les investissements publics engagés ou prévus notamment en matière de transports collectifs et de renouvellement urbain.

Une **banalisation des paysages** et des formes urbaines qui vont à l'encontre d'une amélioration de la qualité urbaine et résidentielle et donc une moindre capacité à résister aux effets de dévalorisation.

Opportunités

- Une **volonté** des communes d'engager ou de poursuivre le renouvellement urbain.

- Une **Communauté d'Agglomération** récente pour laquelle une politique de l'habitat est au service d'un projet de développement et de mise en cohérence et de l'optimisation de l'action publique.

- Un **attachement territorial** des habitants .

- Des **marges de manœuvre** pour engager des projets urbains d'envergure : Des poches de logements vacants concentrés qui n'obligent pas à des relogements socialement coûteux, et des opportunités foncières à des coûts d'acquisitions supportables. . . .

- Un **soutien** financier de la part des acteurs institutionnels traditionnels (Etat , Europe, Région,) ou plus récents (CDC, EPORA, Association foncière du 1% logement. . .).