 Liberté - Égalité - Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	<b>Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement</b> Compte-rendu du bureau du 1er décembre 2016	Orléans, le <b>09 DEC. 2016</b>
Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement du Centre-Val de Loire		

**Présents :**

***Représentants de l'État***

Mme Collard, adjointe du chef du service Habitat Construction, DDT Indre-et-Loire  
 M. Blanc, adjoint du chef d'unité Parc Public Habitat Renouvellement Urbain, DDT Indre-et-Loire  
 M. Chatelain, Directeur adjoint, DDT Loir-et-Cher  
 Mme Aupetit, responsable de l'unité Politique Locale de l'Habitat, DDT Loir-et-Cher  
 M. Gautrais, chargé des Politiques Locales de l'Habitat, DDT Loiret  
 Mme Milano, chargée de Mission, Préfecture de la région Centre – Val de Loire  
 Mme Marquis, ingénieur du génie sanitaire, ARS du Centre-Val de Loire  
 M. Huss, Directeur adjoint, DREAL Centre-Val de Loire  
 M. Bouhier de l'Écluse, chef du service Bâtiment, Logement et Aménagement Durables, DREAL Centre-Val de Loire  
 Mme Bligny, cheffe d'unité Connaissance, Gouvernance et Rénovation Urbaine, DREAL Centre-Val de Loire  
 M. Amaury, assistant de l'unité Connaissance, Gouvernance et Rénovation urbaine, DREAL Centre-Val de Loire

***1<sup>er</sup> collège : représentants des collectivités territoriales et leurs regroupements***

M. Tribalat, chargé de Mission, Conseil régional du Centre-Val de Loire  
 M. Garcera, représentant, Assemblée des communautés de France

***2<sup>ème</sup> collège : représentants des professionnels intervenant dans le domaine du logement***

M. Loubet, Président de l'Union Sociale pour l'Habitat de la région Centre-Val de Loire  
 Mme Jallet, Directrice de l'Union Sociale pour l'Habitat de la région Centre-Val de Loire

***Autres participants***

M. Clément, Président, Communauté de communes du Grand Chambord  
 M. Lalleron, Vice-Président en charge de l'Habitat, Communauté de communes du Grand Chambord  
 M. Pareau, Directeur Général des Services, Communauté de communes du Grand Chambord  
 Mme Daniel, responsable du service Habitat, Communauté de communes du Grand Chambord  
 M. Fouché, Vice-Président en charge de l'aménagement du territoire et de l'Habitat, Communauté de communes de Chinon, Vienne et Loire  
 Mme Villain, chargée de mission, Communauté de communes de Chinon, Vienne et Loire  
 M. Mauco, représentant, Cabinet ASTYM

**Membres excusés :**

**Représentants de l'État**

M. Ferreri, Responsable du pôle cohésion sociale, DRDJSCS Centre-Val de Loire

Mme Helleu, responsable du pôle santé publique et environnementale, ARS du Loiret

**3<sup>ème</sup> collège : représentants des professionnels intervenant dans le domaine du logement**

M. Hervet, représentant, Action Logement

M. Grognard, représentant, UNPI de la région Centre-Val de Loire

**Introduction**

M. Huss ouvre la séance en présentant l'ordre du jour, puis en proposant un tour de table.

**1- Projet de PLH de la Communauté de communes du Grand Chambord (Diaporama joint)**

M. Clément présente le projet de PLH de la communauté de communes qu'il préside.

Il indique que le travail de ce PLH vient relayer les conclusions du ScoT mené en concertation avec la communauté d'agglomération du Blaisois et que cette démarche se poursuivra avec l'aboutissement du PLUI.

M. Lalleron, qui a piloté la démarche de PLH, précise qu'il s'agit d'une initiative volontaire, qui permettra d'organiser le territoire pour limiter la consommation foncière en évitant la dispersion des habitations.

M. Mauco et M. Clément présentent plus en détail le document.

A l'issue de la présentation, M. Huss remercie les intervenants, en soulignant l'identification précise des moyens mobilisés (et la répartition de ceux-ci), ainsi que l'exhaustivité du projet sur les différents enjeux du territoire.

M. Chatelain souligne l'engagement de cette démarche volontaire de l'EPCI, la qualité du travail réalisé avec les différents acteurs pour partager les enjeux, le diagnostic et susciter l'adhésion du plus grand nombre.

En outre, il note la cohérence et la continuité avec le ScoT, ainsi que la volonté forte de la communauté de communes de limiter l'artificialisation des sols et d'utiliser au maximum les espaces existants.

Mme Aupetit expose les différents points qui constituent l'avis de l'État sur ce projet.

Elle indique que le projet prévoit que la production de logements renforce les « pôles relais », ce qui est compatible avec le ScoT. Elle estime que pour atteindre le taux de remise sur le marché du bâti existant fixé à 9 %, l'action prévue de mieux identifier et comprendre la vacance est fondamentale. Cela permettrait d'élargir en 2018 les thèmes d'intervention de l'OPAH aux logements vacants depuis plus de deux ans. Il est prévu également d'ajouter un volet sur les façades à rénover ce qui est en concordance avec la promotion de la qualité paysagère mise en avant par le SCOT. L'élargissement de l'OPAH à ces deux thèmes sera discuté avec les acteurs au moment du bilan de l'OPAH. Ce bilan sera également l'occasion d'identifier les actions à déployer pour mieux lutter contre l'habitat indigne.

Concernant le logement social, Mme Aupetit explique que consacrer 16 % de la production aux logements locatifs sociaux est un objectif réaliste. Elle ajoute que les services de l'État seront particulièrement attentifs à la localisation de ces logements lors de la signature des conventions avec les bailleurs et qu'en dehors des pôles relais, les opérations d'acquisition amélioration seront à privilégier en vue de revitaliser les centres bourgs.

Par ailleurs, l'objectif de rénovation thermique du parc HLM énérgivore à hauteur de 40 logements par an se révèle ambitieux et réclamera un investissement conséquent, mais il s'avère nécessaire au vu de la prégnance de cette problématique sur le territoire.

Mme Aupetit signale la pertinence des mesures en faveur de l'accésion sociale à la propriété, car cette dernière facilite les parcours résidentiels.

Au sujet des populations spécifiques, si l'étude évalue le besoin de la création d'une structure d'hébergement pour les saisonniers et les jeunes de moins de 30 ans, le choix de la localisation de cette structure à Bracieux ou St Laurent Nouan est tout à fait justifié du fait de la présence d'une offre de transport en commun. Dans le même esprit, le répertoire de l'offre de logements de courte durée devra tenir compte de la proximité de ces logements avec les transports en commun.

Enfin Mme Aupetit recommande de prévoir dans l'action de communication sur la rénovation et la construction durable, un volet visant à réduire la vulnérabilité du bâti en zone inondable, certaines communes de l'EPCI ayant été impactées par les inondations récentes.

M. Clément précise qu'au cours de l'épisode d'inondation de juin qui a touché plusieurs centres-bourgs, c'est principalement le vieux patrimoine bâti qui a été touché. De plus, certains habitants considérablement traumatisés comme à Romorantin, n'ont pas souhaité réintégrer leurs logements.

M. Chatelain rappelle la qualité du projet et souligne la prise en compte au fur et à mesure de l'avancement de la démarche d'une grande partie des remarques exprimées par les services de l'État lors des différents ateliers ou comités de pilotage. Relativement à la production de logement social dans les pôles relais, il invite l'EPCI à intégrer dans le futur PLUi des emplacements réservés.

M. Huss questionne les ambitions de l'EPCI en matière de plateforme de la rénovation énérgétique du logement, à l'instar de celle existant sur la communauté d'agglomération de Blois et portée par l'ADIL / EIE. Il précise qu'il s'agit d'un vrai enjeu pour les ménages modestes.

M. Clément informe les membres du bureau que les deux collectivités entretiennent des échanges réguliers sur le sujet même si la plateforme ne couvre pas le territoire du Grand Chambord. La possibilité de création de ce type de dispositif reste donc ouverte, d'autant plus que M. Clément considère cet outil comme un formidable moyen d'animer et d'organiser le rôle de l'artisan.

M. Huss fait savoir que le programme « Habiter mieux » de l'ANAH dispose de moyens importants, en hausse pour 2017 et qui sont actuellement sous-utilisés. Il est donc nécessaire de communiquer auprès des ménages éligibles ainsi qu'auprès des artisans pour lesquels cette nouvelle constitue une opportunité d'emplois non négligeable. La DDT du Loir-et-Cher a réalisé dernièrement une action de communication de ce type.

M. Clément évoque le témoignage qu'il est venu apporter sur l'OPAH et le PLH lors des tables rondes organisées dans le cadre de cette action de communication.

M. Chatelain confirme que ce témoignage était important, d'autant que les OPAH sont rares dans le Loir-et-Cher. Il indique par ailleurs, qu'une convention vient d'être signée avec la CAPEB et la FFB pour promouvoir les travaux de rénovation énérgétique auprès des particuliers et repérer les ménages intéressés.

M. Chatelain conclut en émettant un avis favorable à ce projet de PLH, en rappelant les remarques relevées par les services de l'État dans le département.

M. Hervet (excusé) donne par l'intermédiaire de M. Loubet, un avis favorable à ce projet de PLH qu'il a étudié.

Mme Jallet se félicite de ce projet très intéressant qui déploie des moyens financiers conséquents, ce qui reste relativement rare dans la période actuelle et qui témoigne d'une réelle volonté de travailler avec les différents partenaires. Elle indique que l'USH se tient au service de la collectivité et qu'il existe un réseau regroupant les services de gestion partagée que l'EPCI peut rejoindre s'il le souhaite.

M. Garcera reconnaît la qualité du travail effectué par les élus et se réjouit notamment que soit soulevée et étudiée la question du logement des jeunes actifs.

Il a dénombré 18 offres de locations sur le site « Airbnb » pour ce territoire, même si toutes ne sont pas accessibles aux plus modestes. Il précise qu'en revanche il n'y en a aucune sur la plateforme e-logement. Ce service permet de repérer et après avoir contractualisé avec les propriétaires, de recenser des logements disponibles pour ces publics. Un travail partenarial pourrait donc s'amorcer pour pallier cette situation. M. Garcera cite en exemple le cas d'apprentis confrontés à des obligations de double résidence par intermittence.

Au sujet de la thématique des gens du voyage, M. Garcera questionne la possibilité pour l'EPCI d'envisager la réalisation d'habitats adaptés. La préemption de terrains via la SAFER ne pouvant apporter une réponse durable aux besoins.

M. Tribalat annonce que le Conseil régional est favorable au partenariat avec les bailleurs. En tant que cofinanceur la région est également intéressée pour être associée le plus en amont possible aux opérations.

Il indique que le Conseil régional se prononce en faveur de l'action n°6 en particulier la production de logement par acquisitions-améliorations sur les centres-bourgs afin de les redynamiser.

M. Clément précise que les premiers acteurs de l'acquisition-amélioration sont les collectivités car aucun opérateur n'est prêt à s'engager. La communauté de communes a déjà réalisé de nombreuses opérations sur des locaux commerciaux de centres-bourgs (commerce en RDC, et logement en R+1). Après avoir fait le point, il semblerait que la CC ait répondu aux besoins identifiés en la matière.

Mme Jallet atteste que les opérations d'acquisition-amélioration sont extrêmement coûteuses en raison de la mise aux normes d'accessibilité ou RT2012. Elle cite l'exemple de bailleurs échaudés par ce genre d'acquisitions, car initialement occupés, ces logements ne répondent plus aux demandes actuelles des ménages et connaissent un fort taux de vacance.

M. Tribalat explique que les collectivités ne pourront faire l'économie de ce travail de reconquête, au risque de perdre leurs centres-bourgs. Il pense que Grand Chambord dépassera le taux de 9 % de logements anciens remis sur le marché.

M. Clément déclare que sur certains bourgs (Bracieux, Fontaines-en-Sologne...) la question de la démolition pourra se poser un jour et qu'il s'agira alors d'inventer une forme urbaine nouvelle.

M. Tribalat poursuit et indique que la région est disponible pour signer une convention pour la résidence destinée à l'accueil des jeunes et apprentis, et propose que l'EPCI lance une phase de test sur l'intermédiation locative.

M. Loubet note que la désertification des centres-bourgs est un problème national majeur qui gagne à présent les villes. Les commerces ferment et le premier étage qui constituait souvent le logement du commerçant devient vacant. Ainsi les centres-villes perdent leur substance, car la demande se porte davantage vers les logements neufs dont les performances énergétiques sont incomparables avec les acquisitions-améliorations.

M. Chatelain partage ce constat dans le Loir-et-Cher. Les élus locaux ont un rôle à jouer, et doivent être sensibilisés à la question. Aujourd'hui les agréments délivrés en zone rurale concernent presque exclusivement des acquisitions-améliorations.

M. Huss ajoute que l'urbanisme commercial privilégiant le péri-urbain est un facteur potentiellement aggravant de cette situation.

M. Pareau estime que le travail des PLH sur des communes rurales est un exercice difficile, et qui nécessiterait une programmation pluriannuelle avec les bailleurs. Il explique les difficultés spécifiques du secteur rural. Le renforcement des pôles relais entraîne la déception des élus des petits villages lorsqu'ils se voient dotés d'un objectif de production d'1 logement par an.

M. Garcera indique que l'on assiste à une diminution de la population mais pas du bâti.

Mme Marquis félicite l'EPCI pour ce document très complet, et souligne notamment les initiatives en faveur des publics spécifiques : jeunes, personnes âgées, etc. Parallèlement à la mise en place d'outils d'urbanisme durable elle préconise le déploiement d'un urbanisme favorable à la santé (environnement sonore, habitat indigne...) pour lequel l'ARS peut apporter son accompagnement.

M. Clément se déclare preneur de toutes les bonnes volontés et indique que le PLUi intègre des réflexions sur la mobilité douce et la qualité du cadre de vie qui sont des atouts majeurs du territoire.

Au sujet de la remarque sur les liens entre habitat et transports en commun évoquée par la DDT, M. Clément rappelle la vocation touristique du territoire. Ainsi, les actions façades ont ciblé préférentiellement les itinéraires touristiques. Les transports en commun ne sont donc pas forcément le meilleur moyen de répondre aux besoins des habitants et des touristes, et la question des transports mérite d'être questionnée sous un autre angle : autopartage, voiture électrique, transport à la demande, etc. Il ajoute que par exemple la mise en place de « châteaux à vélo » a permis de faire passer le temps d'1 à 4 nuits le temps de séjour moyen, ce qui bénéficie à l'économie locale. La communauté de communes étudie les déplacements doux en lien avec la communauté d'agglomération.

M. Pareau indique qu'un effort de pédagogie auprès des nouveaux élus sera effectué, afin de garder une continuité sur le travail effectué après le renouvellement des mandats.

M. Huss remercie l'EPCI pour ce travail de très bonne qualité en dépit des quelques points à approfondir relevés par le bureau. Il déclare que le bureau émet un avis favorable au projet de PLH de la Communauté de communes du Grand Chambord.

M. Huss remercie le bureau et clôt la séance.



PRÉFET DE LOIR-ET-CHER

**Direction Départementale des Territoires**

Service Habitat, Bâtiment, Rénovation Urbaine

Unité Politiques Locales de l'habitat

Affaire suivie par : Martine AUPETIT

Tel : 02 54 55 75 31 – Fax : 02 54 55 75 73

[martine.aupetit@loir-et-cher.gouv.fr](mailto:martine.aupetit@loir-et-cher.gouv.fr)

Blois, le **14 DEC. 2016**

Monsieur le Président,

Suite à votre demande du 10 octobre dernier, j'ai transmis votre projet de programme local de l'habitat à Monsieur le Préfet de Région afin qu'il saisisse pour avis le comité régional de l'habitat et de l'hébergement. Le bureau de ce comité s'est réuni le 1<sup>er</sup> décembre dernier et vous avez été invité à présenter votre projet aux membres de ce bureau.

Vous trouverez ci-joint le compte-rendu de cette réunion dans lequel figure l'avis favorable de l'État qui vous a été exprimé à cette occasion ainsi que les échanges et les débats que votre projet a suscités.

Concernant le sujet de la production de logements HLM par le biais d'acquisitions-améliorations réalisées par les bailleurs sociaux, qui a été débattu lors de cette réunion, j'insiste sur l'intérêt que je porte à ces opérations qui participent à la revitalisation des centres bourgs.

Dans un département à tendance rurale comme le Loir-et-Cher, ces opérations constituent un enjeu majeur et la DDT peut vous accompagner pour des projets de ce type. Je vous invite donc à vous rapprocher de ses services si vous rencontrez des difficultés dans le montage de telles opérations.

Monsieur Gilles CLÉMENT  
Président de la Communauté de Communes  
du Grand Chambord  
22 rue de la Sablière  
BP 33  
41250 BRACIEUX

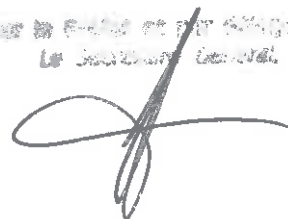
Je tiens particulièrement à souligner la qualité du travail que vous avez réalisé et je note avec grand intérêt les investissements que vous avez prévu de faire dans les six prochaines années pour mettre en œuvre la politique de l'habitat que vous avez élaborée.

Ce programme local de l'habitat sera suivi par la définition du projet de votre territoire lié au PLUi, ce qui vous permettra de mettre en cohérence les différentes politiques menées à l'échelle de votre communauté de communes et d'en renforcer ainsi l'efficacité.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

*Bien à vous,*

*Julien Le Goff*  
Le Secrétaire Général



**Julien LE GOFF**