

PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT

Instance de concertation

Compte-rendu de la réunion du 3 novembre 2016

Objet de la réunion :	Lancement de l'actualisation du Plan Départemental de l'Habitat de l'Allier
Ordre du jour :	- Contexte et cadre réglementaire - Le bilan du PDH 2010-2015 de l'Allier - L'actualisation du PDH
Lieu :	Salle de réunion de la Montagne Bourbonnaise Conseil Départemental de l'Allier
Date :	3 novembre 2016

1°) Liste des membres présents (cf pièce jointe)

2°) échanges et discussions

Mme CORTI ouvre la séance et rappelle les enjeux et objectifs de l'actualisation du plan départemental de l'habitat pour la période 2017-2022. Pour mener à bien cette révision, le Département et l'État se sont associés l'expertise du bureau d'études CODRA et de l'observatoire départemental de l'habitat (ADIL).

La réunion de l'instance de concertation, qui correspond à une déclinaison départementale du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), s'appuie sur 3 collèges :

- les collectivités,
- les professionnels du bâtiment, de la construction, de l'habitat,
- les structures associatives...

Cette démarche offre l'opportunité, pour l'ensemble des membres, de partager un diagnostic territorial approfondi et d'échanger sur les modalités de mise en œuvre d'actions concrètes. L'objectif est de proposer une approche pragmatique et opérationnelle.

M. COFFY, qui représente M. le Préfet de l'Allier, indique que l'élaboration d'un PDH est une démarche de mise en cohérence des politiques de l'habitat et des politiques sociales.

Ce plan s'élabore en intégrant les objectifs des plans locaux de l'habitat et des Schémas de cohérence territoriale (SCoT). Ce plan est élaboré pour une période minimale de 6 ans.

M. PELARDY (Caisse des Dépôts) précise que la Caisse des dépôts est intéressée par la démarche et qu'elle accompagne déjà les bailleurs dans leurs projets en participant notamment au financement de leurs opérations.

Mme TASTET (ARAUSH) précise que les éléments présentés dans le diagnostic préalable correspondent au manifeste de l'union sociale pour l'habitat relatif aux territoires dont le marché du logement est « détendu ». Les données présentées permettent d'objectiver les notions de vacances et le nombre de logements concerné. Elles confirment la tendance de précarisation des ménages aussi bien dans le parc public que privé, les problèmes de cohérence entre le besoin et la production en matière de logements. Les éléments d'analyse montrent une forte interaction entre les différents parcs et plus particulièrement sur le patrimoine des années 1970. En matière de volume les chiffres sont éloquentes : 3 600 logements produits pour un besoin estimé à 1 800.

M. VACHER (Conseil Départemental) souligne que le nombre important de logements, compte tenu de la vacance, des loyers pratiqués ou du coût de l'immobilier, conduit à une réelle concurrence entre le parc public et le parc privé.

Mme BOUCLET (CODRA) confirme l'impact du parc de logement dans la situation de la vacance. Ces logements existent et ont été conçus pour un nombre d'habitants supérieur à la situation actuelle. De plus, on observe une réelle porosité entre les différents marchés du logement (accession, location, logement locatif social...).

Il convient d'affiner le diagnostic territorial pour apporter beaucoup de lucidité dans les analyses qui seront proposées.

Mme TASTET (ARAUSH) souligne les problèmes de production des logements et notamment la présence de grandes typologies (T5) alors que la taille des ménages a fortement diminué (décohabitation, vieillissement...). Il y a un phénomène d'inadéquation par rapport à la structure des ménages.

La question de la qualité de l'analyse et de la méthodologie employée est importante pour prendre en compte la réalité de la situation. En parallèle, on constate une vraie prise de conscience de l'enjeu de la démolition dans les projets et qu'il ne s'agit plus d'un « tabou ».

M. VACHER (Conseil Départemental) confirme que la déconstruction est nécessaire dans l'aboutissement de certaines opérations au regard de la désaffectation ou l'inadaptation du parc aux attentes des ménages. Le Département a d'ailleurs intégré cette dimension depuis 2013 en finançant les opérations de démolition portées les bailleurs publics. Cependant, ce processus doit s'inscrire dans une approche globale en lien avec les projets d'aménagement des territoires (agglomérations, intercommunalités, communes...) et intégrer l'ensemble des dimensions propres à ces opérations (services, transports...)

M. PELARDY (Caisse des Dépôts) intervient sur l'enjeu de la réhabilitation des centres-bourgs en soulignant l'importance d'intégrer d'autres paramètres tels que les commerces, le stationnement, les activités, la politique de l'habitat.

M. PICHERIT (Conseil Départemental) précise que le Département et l'Etat mène une action conjointe sur la revitalisation des bourgs-centres. Il existe des territoires plus ou moins marqués avec des contraintes particulières telles que les anciens bassins miniers où

l'habitat était construit pour une population plus importante qu'actuellement (population divisée par 4). Il faut donc intégrer toutes les dimensions évoquées précédemment dans ces démarches et surtout apporter du lien entre elles.

Mme BOUCLET (CODRA) indique que les efforts de revitalisation doivent être mis en perspective avec les habitants et les besoins de la population. Réhabiliter des logements pose un problème s'il n'y a pas de demande.

M. VACHER (Conseil Départemental) rappelle que des ateliers, l'un sur le parc public et l'autre sur le parc privé, se tiendront finalement le 25 novembre 2016 et qu'une confirmation sera envoyée aux différents membres. La prochaine réunion de l'instance de concertation est programmée pour le 8 novembre 2016. Un compte rendu sera transmis aux membres avec le support de présentation.

Mme CORTI remercie l'ensemble des participants et lève la séance

Fin de la réunion : 12h00