

Compte-rendu réunion technique Bailleurs sociaux / SCoT du 3 octobre 2019. *St Laurent du Pape.*

Présents :

Augustin GENAUX (AURA-HLM), Serge BERNARD (ALLIADE HABITAT), Claire LAREAL-VALETTE (ARDECHE HABITAT), Thibault MOULIN (SDH), Bernard POUDROUX (ADIS), Paul BARDONNENCHE (VALRIM/HABITAT DAUPHINOIS), Christophe WEILLAND (HABITAT DAUPHINOIS), Bernadette BOUCHET (DDCSPP), Xavier GERVET (DDT), Béatrice FRASSON-MARIN (SCoT CA/SyMCA), Bénédicte POPIN (SCoT CA/SyMCA), Valentin RABIER (SCoT CA/SyMCA).

Excusés :

David LIECHTI (CAPCA).

Support de présentation projeté, ci-joint au présent compte-rendu.

- **Introduction :**

Présentation du territoire Centre Ardèche : 3 intercommunalités (CC Pays de Lamastre, CC Val'Eyrieux, CAPCA), 82 communes et 63 000 habitants. Ces EPCI sont regroupés en un Syndicat Mixte, du même nom, créé en 2001, et qui porte aujourd'hui le SCoT. Les élus du Centre Ardèche sont 31 au Syndicat Mixte accompagnés d'une équipe technique d'urbanistes et professionnels du développement pour animer et rédiger le SCoT.

Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme, chef d'orchestre de l'ensemble des politiques locales de l'aménagement qui donne la direction et pose les conditions du développement du Centre Ardèche pour 20 ans. Le SCoT va s'imposer aux documents d'urbanisme communaux (PLU) et intercommunaux (PLUI), aux documents sectoriels (PLH, PLU...) mais il intègre les documents supérieurs (Charte du PNR, documents régionaux et nationaux, etc.). Sa construction est également concertée avec les partenaires locaux en particulier : le PNR des Monts d'Ardèche, les services de l'Etat, du Département, le CAUE, les Chambres consulaires, les associations, les habitants, etc.

Le SCoT est donc à la fois une démarche politique et concertée et un outil de planification juridique. Il est constitué d'un diagnostic réalisé en 2016-2017 (actualisé autant que nécessaire jusqu'à l'arrêt du SCoT), d'un PADD (Projet de d'Aménagement et de Développement Durables) qui répond aux enjeux soulevés par le diagnostic et traduit la volonté politique, et d'un DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) qui fixe les règles.

En octobre 2015, les élus ont délibéré pour prescrire le SCoT. Aujourd'hui, le PADD est rédigé, il est en cours de partage avec les partenaires. L'arrêt du SCoT est prévu en 2021 (compte tenu des élections municipales prévues en 2020).

- 1- **Rappel du diagnostic et des enjeux**
- 2- **Présentation du PAD**
- 3- **Répondre aux enjeux de l'offre en logements sociaux pour le SCoT**

} se reporter à la présentation en pj

Ce qui est attendu d'un SCoT : article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme : le SCoT doit viser l'équilibre entre « *la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat (...) en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, (...) de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs* »

Le SCoT a une position stratégique entre le document sectoriel PLH (au niveau intercommunal) et le document de planification urbaine PLU- I (au niveau communal ou intercommunal), ces documents devant être compatibles.

Les objectifs et les principes relatifs à la politique de l'habitat doivent être définis à l'échelle de l'ensemble du périmètre du SCoT, sauf en ce qui concerne les objectifs d'offre de nouveaux logements qui doivent être répartis entre les EPCI ou par commune. Pour les logements sociaux, le SCoT doit veiller à l'équilibre social de l'habitat et peut fixer un seuil à atteindre sur l'ensemble du périmètre et des recommandations sur leur localisation (proximité des transports / services...).

Questions posées par le SCoT :

- **Avec 11,8% de LLS publics en 2017**, est-il nécessaire d'augmenter le taux, ou est-il nécessaire d'opérer une meilleure répartition territoriale ?
- **Le SCoT porte un projet de développement ambitieux avec une démographie plus dynamique notamment à l'Ouest, est-ce que cela génère nécessairement de nouveaux besoins ?** Comment gérer la vacance qui s'accroît dans les secteurs en déprise? Réhabilitation? Démolition? Production d'une offre adaptée? Acquisition/amélioration ?
- **Un vieillissement de la population à prendre en compte, quelle offre et où ?** Besoins en petits logements, dans les centres-bourgs, résidences autonomie?
- **Une volonté d'attirer les actifs avec des emplois variés, une nécessité de répondre à des besoins de logements diversifiés ?** Proposer des formes urbaines variées, des logements familiaux pour les jeunes ménages ?

- **Quelles sont les perspectives de productions d'une offre nouvelle à venir ? Quelle territorialisation ?**

Concernant la demande en logement social issue du SNE (*Système National d'Enregistrement*) par EPCI, on se rend compte que la demande n'est pas la même partout :

- CAPCA = 915 demandes pour 321 attributions soit un ratio de 2.8 incluant les demandes de mutations ;
- Val'Eyrieux = 64 demandes pour 45 attributions soit un ratio de 1.4 ;
- Pays de Lamastre = 33 demandes pour 18 attributions soit un ratio de 1.8.

Il s'agit donc d'une tension faible sur la demande (*le ministère ayant qualifié une tension sur la demande lorsqu'elle est supérieure à 2 hors demande de mutation*).

Globalement la demande de logements sociaux sur le CA est relativement faible, donc satisfaite, mais avec des disparités notamment une forte demande et un fort « turn-over » sur La Voulte.

Sur les deux CC, il est également précisé qu'il n'y a aucune demande au titre du DALO (dossier Droit au Logement Opposable).

Sur la CAPCA, la situation est plus contrastée avec une demande plus importante sur les communes du Pouzin et de La Voulte (146 demandes pour 59 attributions soit un ratio de 2.5).

Les bailleurs précisent bien cette dichotomie entre les territoires : sur Lamastre, Le Cheylard et St Martin de Valamas la vacance est très importante : 30 à 40 % de vacance sur Lamastre dans un programme tout juste réhabilité, 58% de vacance sur Le Cheylard avec une réhabilitation un peu plus ancienne (10 ans). Sur St Agrève, la situation est un peu plus contrastée. L'attractivité de St Agrève est plus forte en matière de demande de logements que Le Cheylard.

Ces logements vacants sont majoritairement des logements collectifs qui ne trouvent plus preneur, voire ne répondent pas aux besoins exprimés. Le collectif des années 80 non réhabilité ne trouve plus preneurs. Les demandes sont plus orientées vers les logements individuels. Ces logements aujourd'hui abritent une population très sociale. Ces territoires ont également subi des pertes d'emplois et de population non négligeables, ils ne sont pas aussi dynamiques que la Vallée du Rhône.

Il est demandé aujourd'hui aux bailleurs sociaux de se développer là où il y a un développement économique ou de fortes volontés de développement.

- **Quelles sont les perspectives de réhabilitation ?**

Une grande partie du parc a déjà été réhabilitée globalement avec un objectif de réduction des charges et de performances énergétiques. Sur Lamastre par exemple, il a été investi 40 000€ par logements (amélioration énergétique, confort d'usage notamment). Il s'agit d'un engagement financier fort pour les bailleurs.

Par ailleurs, il y a également des opérations « d'acquisition-amélioration » qui permettent de rénover entièrement des logements et d'accompagner les politiques de centre-bourg. Il est précisé que ces opérations sont très intéressantes si elles sont bien accompagnées par les collectivités. Elles permettent de maintenir les services et équipements de proximité, mais elles doivent permettre de répondre aux problématiques d'accessibilité et de stationnement.

- **Quelles sont les perspectives de renouvellement du parc ? (démolition/restructuration)**

L'état finance de nouveau les démolitions de logements sociaux lorsque ceux-ci ne répondent plus à la demande ou sont trop dégradés. Sur le territoire Centre Ardèche, il n'y a pas de démolitions prévues malgré la vacance

observée, car le parc a été réhabilité récemment. Par ailleurs, les logements qui devaient être détruits l'ont déjà été au frais des bailleurs.

- **Quelles sont les difficultés/freins rencontrés par les bailleurs sociaux sur le territoire pour se fixer et atteindre des objectifs ?**

Il y a une difficulté liée à l'acquisition foncière et donc la nécessité d'avoir un accompagnement des collectivités dans la maîtrise du foncier, voire la mise à disposition gratuite. Il est très intéressant qu'une OAP dans les PLU précise l'emplacement réservé pour une opération sociale, cela donne une visibilité pour les bailleurs. En revanche, une OAP trop précise peut desservir l'opération et parfois obliger la commune à modifier son PLU.

Il y a également une difficulté liée à la taille de l'opération. En effet, en dessous de 4 logements, il est très difficile pour un bailleur d'équilibrer le montage financier de l'opération. Si la demande est faible, il est donc peu probable que les bailleurs s'engagent sur les territoires peu denses. Il est parfois plus intéressant de produire des opérations mixtes avec une partie en accession sociale et une autre partie en locatif.

Il est questionné également la typologie des logements à produire. Depuis quelques années, l'Etat insiste sur la nécessité de produire des petits logements. Cette demande résulte des observations du desserrement des ménages mais également du vieillissement de la population et de l'augmentation du nombre de familles monoparentales. Néanmoins, le T2 n'est pas adapté à ce public, il serait souhaitable de produire des T3 même de plus petite taille (« T3 compact »). La production neuve HLM ne compte plus que 20% de T4. Il est donc difficile de se positionner sur le public familial et les jeunes ménages avec enfants.

Il est précisé également qu'il est plus facile pour les bailleurs de travailler sur les territoires qui sont plus organisés sur les questions du logement, à travers les PLH notamment, qui disposent de plans d'actions financiers, et qui territorialisent la production nouvelle (par exemple, sur la CC d'Aubenas, une politique de subventions a été mise en place pour les bailleurs sociaux). Sur le Centre Ardèche, seule la CAPCA est en démarche de PLH, les autres CC ne portent pas de politiques de l'habitat.

- **Conclusion :**

Cette première réunion technique spécifique sur le logement social permet d'éclairer le SCoT sur les besoins et les difficultés rencontrées. Il est précisé que, comme beaucoup d'orientations, il s'agira de traiter de la question de l'habitat social au regard des spécificités des bassins de vie et non pas d'imposer un taux global qui n'aurait peu de sens. L'équipe du SCoT reprendra contact avec les bailleurs au fur et à mesure de l'avancement du projet pour construire un partenariat constructif sur cette thématique spécifique que le SCoT devra intégrer.

Tous les documents du SCoT sont téléchargeables sur le site internet : www.scot-centreardeche.fr