

 <p>PRÉFÈTE DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement</p> <p>Extrait du compte-rendu du bureau du 06/10/22</p>	<p>Orléans,</p>
---	--	-----------------

Avis sur le projet de PLH de la Communauté d'agglomération Bourges Plus — présenté par Mme Goin (Vice-présidente de la CA Bourges Plus), Mme Villa (Responsable du Service Habitat de la CA Bourges Plus) et Mme Durand (Bureau d'études MERCAT)

DDT18 (Mme Robe) — Avis de l'État sur le projet de PLH

La collectivité a pris en compte les enjeux identifiés dans le porter à connaissance de l'État et s'est efforcée globalement d'y répondre.

En conclusion, il est proposé d'émettre un avis favorable au projet de PLH, en soulignant la volonté de la collectivité de mettre en œuvre les moyens humains et financiers pour lutter contre la vacance, rénover un parc ancien et énergivore, dans un souci de répondre aux besoins des populations spécifiques.

Une attente est exprimée sur la mise en œuvre rapide d'un observatoire de l'habitat efficient.

USH (M. Triollet)

Un vrai rééquilibrage de l'offre de l'habitat social ainsi qu'une diversification de l'habitat sont proposés dans ce PLH.

Il faut bien structurer dans la durée la typologie des logements ainsi que la politique foncière et bien les harmoniser avec les besoins en logement.

Avis favorable.

Action Logement (M. Hervet)

500 logements ont été démolis avec une aide financière d'Action Logement Service de + 3 M€ dans le cadre du plan d'investissement volontaire.

La programmation de production de 2 400 logements sur la durée de ce PLH correspond à la réalité du territoire. Une diversification doit se faire en prenant en compte les aspects fonciers et écologiques des programmes. Les actions à mener sur la problématique de la vacance de logements sont également importantes.

Action Logement accompagne la lutte contre la vacance de logement en secteur Action cœur de ville en finançant des projets de réhabilitation d'investisseurs privés.

La partie accession sociale du plan aurait pu être plus ambitieuse.

Avis favorable.

Conseil régional (M. Tribalat)

Le budget investi par la collectivité sur ce PLH est important.

L'objectif de reconquête de 330 logements vacants semble un peu faible au vu des nombreux outils mis en place par la collectivité. La collectivité dépassera peut-être ses objectifs en la matière.

Concernant la part de production en rénovation urbaine, il serait intéressant d'avoir une déclinaison par commune.

Avis favorable.

Intercommunalités de France (M. Garcera)

M. Garcera rejoint les avis précédemment émis sur la qualité de ce document, sur l'articulation du PLH avec le projet de territoire, concernant les moyens importants mobilisés et sur le sujet de la lutte contre la vacance de logement. Cela augure de belles perspectives.

Il demande quelle est l'articulation avec les autres documents de planification, notamment sur les questions de stratégie foncière. En effet, il est important de trouver un équilibre avec les enjeux de sobriété foncière pour continuer de produire du logement tout en poursuivant la reconquête des logements vacants et la densification dans les villes.

Avis favorable.

FAS (Mme Fontaine)

La bonne articulation entre les besoins des personnes en situation de vulnérabilité et les besoins sur le plan de l'habitat est soulignée.

Avis favorable.

DREAL (M. Dumon)

Des opérateurs agréés comme organismes de foncier solidaire pourraient déployer le bail réel solidaire sur le territoire.

Une attention particulière doit être portée à bien calibrer la typologie de la production de logements sociaux avec l'évolution de la taille des ménages (maintenant en dessous de 2 personnes/ménage). Les T1 et T2 répondant aussi au besoin de relogement des personnes défavorisées.

Le PLAI adapté est un produit qui a du mal à se développer dans la région. Pourtant, avec un bas niveau de quittance, il répond à des situations de logement de ménages défavorisés en particulier dans le logement ordinaire.

Les objectifs sont très ambitieux concernant le logement étudiant avec la création de 700 logements en structures collectives. L'EPCI est invité à avancer sur son observatoire du logement étudiant.

Représentantes de la CA Bourges Plus (Madame GOIN, Vice-Présidente à l'Habitat et Mme Villa, Responsable du Service Habitat) et du BE MERCAT (Mme Durand)

- Stratégie foncière : le PLH a été élaboré en étroite collaboration avec le service urbanisme afin de localiser les gisements fonciers disponibles au PLUI et de mettre en cohérence la

programmation de logement avec les objectifs de formes urbaines et de densité formulés dans les OAP du PLUi. Le but est d'orienter cette production vers le cœur de l'agglomération.

- Typologie des logements : dans le PLH (document d'orientation), il y a des recommandations sur la production de petits logements dans le parc social qui font défaut sur le territoire.
- Accession sociale à la propriété : le développement de cette offre est un nouvel axe fort du PLH. L'EPCI espère que les bailleurs sociaux seront offensifs sur le sujet des prêts sociaux location-accession (PSLA), ou bien sur une offre en accession à prix maîtrisé comprenant les garanties du PSLA, car aucun n'a été réalisé sur le territoire. Sur le territoire, le bail réel solidaire a peu d'intérêt en offre neuve mais beaucoup plus dans le cadre d'opérations de restructurations et de réhabilitations lourdes dans les centres anciens. En effet cela permettrait de diminuer le coût du foncier et de maintenir une offre abordable dans le cœur de ville.
- Logement étudiant : tous les programmes évoqués dans le PLH sont identifiés.

Le bureau du CRHH rend un avis favorable sur le projet de PLH de la Communauté d'agglomération Bourges Plus.