

Séminaire n°4 : Programmation en logements

Date : 08/02/2024

Lieu : Le Bourdeix

Rédacteur : Leïla Logié, Espace Ville

Personnes présentes :

Prénom	Nom	Collectivité / Bureau d'Etudes
Fabrice	CHATEAU	Abjat-sur-Bandiât
Gérard	ROUMAT	Augignac
Laurent	PIALHOUX	Augignac
Jean	VEDRENNE	Augignac
Monique	JULIEN	Augignac
Nathalie	ANDRIEUX	Busserolles
Sylvain	BREGEON	Bussière-Badil
Catherine	PEROUX	Bussière-Badil
Alain	COUSSY	Champniers-Reilhac
Serge	VIROULET	Champs-Romain
Bénédicte	DE LAMBERTERIE	Connezac
Francine	BERNARD	Etouars
Jean	MANGUY	Hautefaye
Didier	PAGES	Javerlhac-la-Chapelle-Saint-Robert
Jean-Pierre	PORTE	Javerlhac-la-Chapelle-Saint-Robert
Maurice	CHABROL	Le Bourdeix
Blandine	GACKA	Le Bourdeix
Mauricette	BELLY	Lussas-et-Nontronneau
Pascal	MECHINEAU	Milhac-de-Nontron
Jean-Michel	GOURDEAU	Nontron
Nadine	HERMAN-BANCAUD	Nontron
Madame	VANNINI-GANIEC	Périgord Habitat - Territoire Nord
Michèle	AUPEIX	Piégut-Pluviers
Alain	MARZAT	Piégut-Pluviers
Nicolas	GIBERT	Piégut-Pluviers
Liliane	BOURDEAU	Piégut-Pluviers
Eric	LAFONTAINE	Piégut-Pluviers
Laurent	MOLLON	Saint-Barthélemy-de-Bussière
Jean-Michel	CHABOT	Saint-Estèphe
Florence	MARTIAL	Saint-Front-la-Rivière

Pierre	MICHEL	Saint-Front-sur-Nizonne
Gérard	CHAPEAU	Saint-Front-sur-Nizonne
Pascal	JOUEN	Saint-Martial-de-Valette
Pascal	DUMONTEIT	Saint-Martial-de-Valette
Grégoire	VILLEDEY	Saint-Martin-Le-Pin
Muriel	WHYTE	Saint-Pardoux-la-Rivière
Françoise	FLOCH	Saint-Pardoux-la-Rivière
Marie-Pierre	MISSAULT	Saint-Pardoux-la-Rivière
Didier	GACHON	Saint-Pardoux-la-Rivière
Corinne	LAINE	Saint-Pardoux-la-Rivière
Paulette	LACROIX	Saint-Saud-Lacoussière
Pierre	DUVAL	Saint-Saud-Lacoussière
Emmanuel	STARCKY	Savignac-de-Nontron
René	GARDILLOU	Savignac-de-Nontron
Yves	BRETON	Savignac-de-Nontron
André	GREGOIRE	Sceau-Saint-Angel
Philippe	BASILE	Sceau-Saint-Angel
Caroline	CHEVREL	SCoT Périgord Vert
Denis	VINET	Soudat
Michelle	CANTET-DESEMERY	Soudat
Jean-Luc	MASLARD	Teyjat
Sylvain	BOISSEAU	Espace Ville
Leïla	LOGIE	Espace Ville
Franck	GNONLONFOUN	Habitat & Stratégie
Emmanuel	COLLAS	Habitat & Stratégie
Marion	ARAUD-RAZOU	CCPN
Valérie	MEYLEU	CCPN
Karine	DUPINET	CCPN
Aurelie	VILLEVEYGOUX	CCPN

Ordre du jour :

L'ordre du jour du séminaire était en premier lieu de proposer un point d'étape pour l'élaboration du PLUi-H, principalement en deux points :

- Partager, à la suite des ateliers sectoriels ayant eu lieu en janvier 2024, un état des lieux concernant l'analyse de la consommation de l'espace et les intentions d'aménagement / projets mis en avant par les élus lors de ces ateliers ;
- Mettre en valeur et en perspective les projets des communes au regard des besoins du territoire en matière de logements et d'habitat, identifiés techniquement. Pour ce deuxième point, il s'agissait ainsi de mettre en valeur une potentielle inadéquation de l'offre actuelle et envisagée au regard de la structure démographique et des besoins identifiés en matière d'habitat.

Cet ordre du jour a été mis en œuvre, après une introduction de M. Pagès, à partir d'une présentation effectuée par Franck Gnonlonfoun (Habitat & Stratégie) et Sylvain Boisseau (Espace Ville SCOP), qui était organisée en fonction des points suivants :

- Rappel du calendrier : où en sommes-nous ?
- Un changement de contexte depuis les cartes communales
- Travailler la programmation en logements
- Etat des lieux à la suite des derniers groupes de travail
- Méthode pour répartir les potentiels de consommation sur le territoire
- Point sur la démarche de concertation publique
- Les prochaines étapes

Les échanges ayant eu lieu ont été nourris, et se sont déroulés au fil de la présentation.

Introduction de M.PAGES :

Pour introduire le séminaire, M. PAGES a cité le livre « L' élu local comme artisan du changement », de Jean-Yves Chapuis, qui met en avant le besoin des élus de se réinventer.

M. PAGES explique qu'il lui semble en effet important pour les territoires ruraux et le Périgord Nontronnais en particulier, de « se réinventer » notamment dans la manière de faire de l'urbanisme, pour adapter la réponse du territoire à l'évolution des besoins et exigences. Pour lui, il faut désormais mettre de côté la manière de faire de l'urbanisme qui avait court durant les dernières décennies, et notamment au moment de la création des cartes communales actuellement applicables. Celui-ci n'était pas mis en œuvre dans le même contexte démographique, économique et réglementaire qu'aujourd'hui. Il ne sera pas possible, notamment pour répondre aux exigences de la loi Climat et Résilience, de concevoir le développement du territoire uniquement par l'intermédiaire de nouvelles zones d'urbanisation.

M. PAGES demande ainsi à ses collègues élus de se détacher des cartes communales actuelles, pour penser un urbanisme organisé, avec des projets proches des centre-bourgs, des réseaux et des services. Pour M. PAGES, la perspective ouverte par le « Zéro Artificialisation Nette » n'est pas seulement une réduction des espaces à construire, mais doit également être considérée comme une opportunité de réfléchir à d'autres façons de faire, plus adaptées au territoire et à l'évolution des besoins.

Il s'agit selon lui de « se réinventer » également sur la manière de gérer les logements vacants, par exemple en donnant des primes à la réhabilitation aux propriétaires. Pour lui, il est nécessaire d'agir sur l'offre d'habitat sur le territoire, en trouvant de nouvelles règles et façons de faire. Pour cela, l'OPAH est un levier important pour attirer des jeunes ménages sur le territoire, qui à leur tour, contribueront au développement du nontronnais.

Relevé des principaux échanges :

Intervenant n°1 : Sur les orientations présentées (objectif de densité légèrement plus élevé que ce qu'il se fait actuellement), on est plutôt en milieu urbain. Existe-il des outils à disposition pour des milieux ruraux, comme dans les hameaux ? Aujourd'hui, on a plutôt un territoire composé de petits hameaux, écartés des centre-bourgs. Ces orientations, elles concerneront plutôt les principaux bourgs du territoire. L'habitat dispersé est une caractéristique de notre territoire et qui possède des valeurs patrimoniales qu'il faut protéger.

M. BOISSEAU : En effet, les caractéristiques des hameaux doivent être préservées, et c'est un des objectifs poursuivis par ce changement de perspective. Dans ce cadre, il est d'autant plus important et nécessaire de cibler les opérations neuves pour préserver les constructions et les formes urbaines patrimoniales. Si on fait une série de pavillons dans un hameau qui a du charme, on peut perdre la qualité de ce lieu. Le but ce n'est pas qu'il ne se passe rien dans ces hameaux, on pourra notamment autoriser des évolutions du bâti et de nouvelles constructions au sein des hameaux. Cependant, ce n'est pas là où on sera proactif et où pourra être autorisé d'importantes extensions urbaines (dans la continuité des objectifs de la loi).

Intervenant n°1 : Donc il pourrait y avoir un engagement politique à la rénovation de ces vieilles bâtisses ?

Intervenant n°2 : Mais ce n'est pas le même coût.

M. BOISSEAU : Votre réflexion est très juste, et dans la continuité de ce que disait M.PAGES en introduction concernant la réhabilitation des logements et les efforts concernant la résorption de la vacance des logements. C'est ainsi tous ces éléments et leviers-là sur lesquels on veut vous faire échanger aujourd'hui.

Intervenant n°3 : On a 25 communes qui sont très rurales, où la possibilité de logements sera réduite. L'objectif du ZAN ne va nous autoriser à construire beaucoup de logements.

M.PAGES : La méthode pour estimer le potentiel de consommation d'espace pour les prochaines années est en train d'être de nouveau définie, nous n'avons donc pas de chiffre pour le moment. Aujourd'hui, il est plus important qu'on réfléchisse plutôt en termes de projets et de manières d'aménager. Prenons un peu plus de hauteur, en gardant à l'esprit un principe de réduction de la consommation d'espaces.

Intervenant n°1 : Ce qu'on doit se dire, c'est que maintenant on est 10 sur le territoire, et demain il ne faut pas qu'on soit 5.

M.PAGES : Pour éviter une décroissance démographique, il faut qu'on réfléchisse tous ensemble aux perspectives démographiques que nous souhaitons pour notre territoire. L'offre de logements et le type de logements produits pourront alors en découler.

Intervenant n°4 : Aujourd'hui, nous avons un lotissement vide dans le centre-bourg, qui ne se vend pas. Comment faisons-nous ? Surtout qu'aujourd'hui, cela va nous bloquer, et nous prendre de notre enveloppe de consommation.

M.PAGES : Le lotissement que vous citez est à proximité d'une industrie ; je comprends les gens qui ne souhaitent pas s'installer ici. Est-ce que dans ce cas présent, il n'y a pas eu une erreur ? Ce sont sans doute ces erreurs-là qu'il nous faut autant que possible éviter à l'avenir. Par ailleurs, dans les futurs secteurs de projet, nous pourrions définir la manière dont nous souhaitons aménager les sites de projet, par exemple en développant des aménagements paysagers, des haies, ceci afin de rendre le lotissement plus attrayant.

NB : Les lotissements déjà viabilisés sur le territoire mais non construits seront a priori considérés dans le futur PLUi-H en espaces déjà urbanisés préalablement à la mise en œuvre du PLUi. Ils ne seront donc pas comptabilisés en extension de l'urbanisation.

Intervenant n°5 : Si on suit la logique de vendre des parcelles à construire de 500 m² sur un terrain de 2000 m² et que le propriétaire souhaite en faire 3. Cela va être plus coûteux à lotir pour le propriétaire. Comment incite-

t-on le propriétaire à mener un projet de cette sorte ? Je crains que cela ne coupe toute envie d'implantation par divisions de terrains.

M. BOISSEAU : Votre intervention questionne sur quelle est la surface pertinente d'un terrain pour mener un projet organisé. Un terrain d'1 hectare sera plus cohérent financièrement pour les porteurs de projets et il sera alors possible de définir un projet d'ensemble suivant les objectifs que vous souhaitez mettre en œuvre (nombre de logements et parti d'aménagement : implantation des espaces de voiries, espaces de jardin...).

Pour les plus petits terrains, l'acquéreur aura à respecter les règles qui auront été écrites dans le document d'urbanisme (hauteur des constructions, formes du bâti, part de pleine-terre suffisante, etc...). Dès lors que ces règles sont respectées, il sera toujours possible de construire sur des terrains divisés. Au titre de la loi, la division des terrains est libre : il conviendra d'écrire des règles adaptées pour que ces divisions et les nouvelles constructions ne nuisent pas à la qualité du cadre de vie des quartiers.

M.PAGES : Par exemple, la communauté de communes de Dronne et Belle aide à l'ingénierie du projet. Nous pourrions sur notre territoire soutenir les opérateurs techniquement. Nous avons également la capacité d'aller chercher les porteurs de projets.

Intervenant n°6 : Je crains qu'avoir une perspective de réduction des terrains ne réduise la qualité des jardins et donc du cadre de vie qui est une force de notre territoire.

M. BOISSEAU : Il est possible d'avoir 1000 m² de jardin qui n'est pas bien goupillé dans lequel on ne se sent pas bien, et 500m² de jardin bien pensé et qui est agréable à vivre. Aujourd'hui, contrairement aux cartes communales, le PLUi vous donne la possibilité de définir des règles qui vont encadrer la manière de construire, permettant de respecter le cadre et la qualité de vie. Au-delà d'un chiffre et d'une surface, ce qui est important c'est d'écrire les règles qui vont donner de la qualité.

Intervenant n°7 : Sur les terrains à construire, il faut penser aux réseaux. Il nous faut être extrêmement prudents sur le coût que cela peut représenter, parce qu'aujourd'hui le syndicat peut offrir jusqu'à une certaine distance la pose des réseaux (au-delà, c'est à la charge du pétitionnaire). De même, pour la rénovation des bâtiments, il se peut que nous ayons à renforcer certains réseaux.

Par ailleurs, je crois que ce qui va être très compliqué, ce sera de convaincre les propriétaires de rénover leurs bâtiments. Avec les aides proposées actuellement dans le cadre de l'OPAH, il faut avancer les coûts de tous les travaux avant de recevoir les primes, ce qui rend la tâche difficile pour des propriétaires à faibles revenus qui souhaitent rénover leur logement. Nous pourrions imaginer un dispositif qui ferait que la CC pourrait avancer cet argent.

Enfin, nous devons aussi garder à l'esprit qu'avec l'inflation, les prix des matériaux et de l'énergie ont augmenté, et que notre territoire est l'un de ceux avec les salaires les plus bas.

Mme VILLEVEYGOUX - CCPN : Dans le cadre du nouveau programme de l'ANAH, sorti au 1^{er} janvier, il est maintenant possible d'obtenir une avance de 70% des primes. Le reste serait à la charge du propriétaire. Mais il peut faire appel à des fonds parallèles (Fondation Abbé Pierre...). La tâche la plus importante sera de motiver les propriétaires qui ont des maisons abandonnées depuis longtemps et sur lesquels les travaux à engager sont d'autant plus lourds.

Pour faire un point rapide sur les aides, les plafonds de subvention ANAH sont de 40 000 € pour 2 sauts de classes (DPE), 55 000 € pour 3 sauts de classes, 70 000 € pour 4. Concernant les aides, celles-ci peuvent aller jusqu'à 90% pour les plus modestes.

M. COLLAS : Les propriétaires bailleurs auront les mêmes droits que des propriétaires occupants. Ils pourront en effet avoir jusqu'à 70% d'aides. C'est important d'être proactif aujourd'hui, de proposer les aides et de mobiliser des sorties de vacances, notamment dans le cas de successions où de lourds travaux sont généralement à prévoir. En revanche, cela demande ensuite de l'ingénierie technique à l'échelle de la CCPN.

Intervenant n°8 : Cela peut être un objectif politique d'augmenter les ressources techniques au sein de la CCPN pour accompagner les propriétaires.

Mme VILLEVEYGOUX - CCPN : J'appelle vraiment les élus à effectuer un travail de sensibilisation et à me faire remonter les maisons vacantes depuis très longtemps, qui demandent des travaux conséquents. Le dispositif de primes de rénovation énergétique de l'ANAH ne couvre en effet pas la totalité des réparations, par exemple les travaux à réaliser sur la structure d'un bâtiment.

Intervenant n°9 : Existe-t-il des aides à la démolition ? Parfois, il peut être plus pertinent de démolir les constructions vacantes mais le coût peut être important.

M. GNONLONFOUN : Il existe des aides de l'ANAH, mais cela requiert un volume conséquent (souvent une restructuration à l'échelle de l'îlot) pour les percevoir. Les aides sont ainsi plus facilement accessibles pour les particuliers pour une rénovation de leur logement.