



Compte-rendu synthétique du Club
consacré au volet "habitat" dans les PLUi,
le 26 septembre 2017
à Salins les Bains

10h00 : **Michel Francony**, Président de la communauté de communes d'Arbois, Poligny, Salins, cœur du Jura ouvre la journée avec un mot d'accueil.

10h20 : **Patrice Perron** – chef du département Statistiques et Études Habitat - DREAL et **Laëtitia Boithias** - CEREMA présentent les attendus réglementaires en matière d'**habitat** » dans les **PLUi et PLUi valant PLH**.

Cette présentation évoque dans l'assistance les problématiques suivantes :

- la difficulté à se projeter sur 10 ans dans les Programmes d'orientation et d'action du PLUi tenant lieu de PLH
- l'absence relative de visibilité sur les aides de l'Etat et les incertitudes sur les budgets des collectivités
- la nécessité de traiter au plus tôt les problèmes identifiés sur les territoires, pour ne pas qu'ils se cumulent

11h00 : **Céline Jaltier** - Chargée de mission Centralités et quartiers - Conseil Régional présente **la politique de l'Habitat en région Bourgogne-Franche-Comté**

11h20 : table ronde animée par **Gilles Lemaire**, chef du département Aménagement – DREAL au cours de laquelle les participants ci-dessous font part de leur **retour d'expérience** :

- **Gilles Beder** – vice-président de la communauté de communes d'**Arbois, Poligny, Salins, cœur du Jura**, en charge du social et des services à la population et maire de Salins-les-Bains (39) ;
- **Anne-Sophie Peureux** – conseillère communautaire à la communauté de communes des **Vosges du sud** (90) ;
- **Carmen Friquet** - présidente de la communauté de communes **des Combes**, maire de Scey-sur-Saône-et-Saint-Albin (70).

La discussion commence par un portrait synthétique des collectivités :

CC Arbois, Poligny, Salins, cœur du Jura	CC Vosges du Sud	CC des Combes
Collectivité de 66 communes issue d'une fusion « mixte » de 3 CC au 1 ^{er} janvier 2017 : - Pays de Salins ; - Arbois, vignes et villages du Pays de Pasteur ; - Comté de Grimont, Poligny.	Collectivité de 22 communes issue d'une fusion « mixte » de 2 CC au 1 ^{er} janvier 2017 : - Pays-sous-vosgien ; - Haute Savoureuse.	Collectivité de 27 communes
PLUi prescrit le 4/12/2014 sur le périmètre de la CC Pays de	PLUi prescrit le 12/04/2017 sur le périmètre de la CC Haute-	PLUiH prescrit le 12/04/2012 (arrêt le 6/07/17)

Salins. PLUi envisagé sur la totalité du nouveau périmètre.	Savoureuse PLUi envisagé sur la totalité du nouveau périmètre	
AMI centre bourg et AMI bourg centre sur Salins	AMI centre-bourg 2014 pour Giromagny OPAH	OPAH
	SCOT approuvé	SCOT en élaboration

Au cours de la discussion, les collectivités mettent l'accent sur les points qui leur paraissent essentiels pour traiter le thème de l'habitat de façon pertinente. La démarche requiert une **forte implication des élus** qui doivent avoir une vision à long terme sans perdre de vue qu'il s'agit du territoire qui sera transmis à nos enfants. Les intervenants s'accordent pour exprimer qu'une volonté de revenir à un territoire plus "humain" et plus "nature" apparaît clairement. Traiter le volet habitat dans le PLUi requiert également une **bonne connaissance du marché** et des **pressions** exercées sur son territoire. Si la "course au gain de population" est encore bien présente, il y a clairement une prise de conscience que le cadre de vie est autant à valoriser que la croissance des territoires dans les futurs projets de territoires. Enfin, il ne faut surtout pas négliger **la concertation et la communication** du projet auprès des communes membres de l'EPCI et de la population.

14h00 : Patrice Perron, présente plusieurs études produites par la DREAL Bourgogne-Franche-Comté. Il s'agit de **l'étude sur la vacance des logements** et de **l'étude sur l'évolution de la tache résidentielle au cours des 30 dernières années**.

Il annonce également la parution prochainement d'une troisième **étude sur la territorialisation des besoins en logement**.

14h30 La journée se poursuit par des **travaux en ateliers** dont les éléments principaux seront valorisés dans un document pédagogique à l'attention des collectivités.

Les participants sont amenés à réagir et débattre aux vues de ce que leur inspirent les "phrases choc" qui leur sont présentées.

Chaque atelier réunit une vingtaine de personnes, partant du constat qu'encore beaucoup de PLUi n'abordent le thème de l'habitat qu'à travers la définition d'un nombre de logements à construire pour accueillir de nouveaux ménages. L'objectif des ateliers est de montrer l'intérêt pour la collectivité de dépasser cette seule logique quantitative dans le diagnostic, de définir une stratégie foncière permettant de répondre aux besoins des habitants et d'aller jusqu'à définir les outils de mise en oeuvre de cette stratégie.

L'objectif des ateliers est également de permettre aux participants d'identifier les freins et leviers existants aux différentes étapes décrites ci-dessus ainsi que les partenaires et personnes ressources à mobiliser.

- **Atelier n°1 : Dépasser la logique quantitative du besoin en logement dans le diagnostic**

Animation : **Laëtitia Boithias** -CEREMA et **Sophie Gauzente** – AUDAB

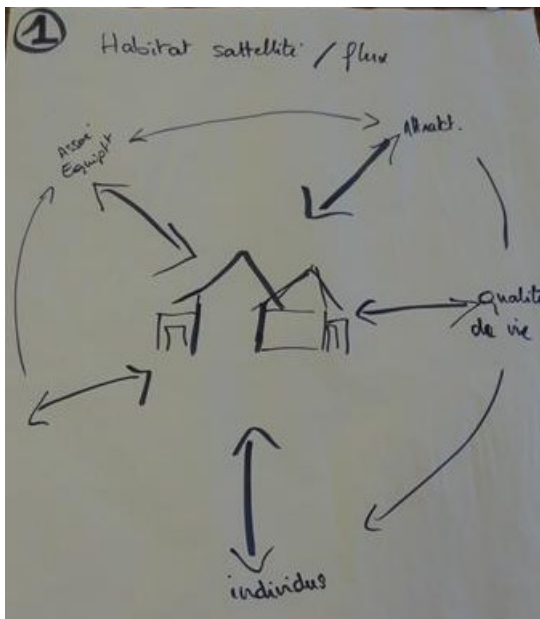
Les phrases proposées pour lancer les discussions :

1. Connaître son territoire c'est d'abord le comprendre.
2. Pour renouer avec une démographie positive sur un territoire, il faut construire.
3. La maison individuelle correspond à ce que recherchent les ménages, il n'est pas nécessaire de pousser l'analyse plus loin.

La synthèse des débats :

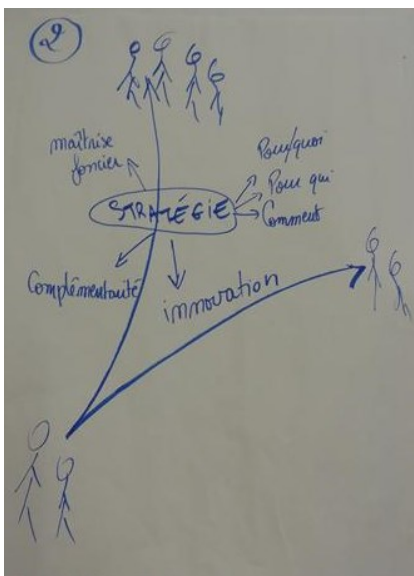
Le diagnostic est un état des lieux, une photo à un instant T mais cela n'est pas suffisant. Il est indispensable d'inclure une dynamique par un certain nombre de questionnements :

- Quels sont les freins/ les moteurs du territoire ?
- Quelles évolutions et quelle tendance constatées ?



La question de l'habitat ne peut être traitée de façon isolée, déconnectée du **cadre et de la qualité de vie** : le numérique, les services, les espaces publics et privés, l'attractivité, l'image de la commune, la qualité du bâti, la proximité des équipements, sont autant d'éléments à prendre en compte dans un diagnostic Habitat. Il s'agit de ne pas limiter ce diagnostic à la quantité de logements présents, à leur état (neuf, ancien) et aux prévisions démographiques. Celui-ci doit également présenter, même si la liste n'est pas exhaustive :

- les pratiques en matière d'équipements et de services
- les tendances sur les souhaits de cadre de vie
- l'image connue de la commune et plus largement du territoire



De même, la définition de l'habitant ne peut être réduite à une personne qui dort dans un logement situé dans la commune. **Chaque temps de l'habitant doit être pris en compte** : travail, déplacements, loisirs, achats, démarches etc.

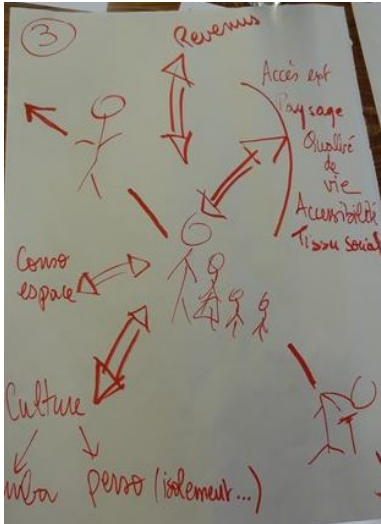
De plus, la croissance démographique d'un territoire ne reside pas seulement dans l'accueil d'un seul type de population recherchant un logement neuf. Le diagnostic doit à lui-même démontrer une stratégie qui allie :

- la complémentarité des logements : locatifs ou non, privés et publics,..., qui favorisera la mixité générationnelle et sociale
- l'innovation : ne pas se cantonner aux modèles classiques de construction (en milieu peu dense, "maison avec jardin")
- la maîtrise du foncier : si ce n'est une maîtrise par la collectivité, au moins une connaissance individualisée de la rétention foncière et des propriétaires fonciers.

Le diagnostic doit donc avoir vocation à répondre aux questions suivantes : Pour qui souhaite-t-on développer notre territoire ? Afin de répondre aux projets des habitants et à leurs besoins ; Pourquoi souhaitons-nous construire/réhabiliter ? Il s'agit également de penser à garder les habitants présents avant de vouloir en attirer de nouveaux ; Comment souhaitons-nous voir se développer notre territoire ?

Il est également nécessaire de penser au parcours résidentiel.

Ces réflexions doivent être menées à une échelle plus large que celle de la commune pour éviter de créer une concurrence entre les territoires et s'inscrire plutôt dans une logique de complémentarité entre les communes, les services et typologie de logements.



Enfin, l'idée fortement répandue selon laquelle la maison individuelle représente le modèle idéal, recherché par tous les ménages est à relativiser. En effet, le coût de l'immobilier et par voie de conséquence, la diminution de la taille des parcelles nécessitent de réfléchir aux différentes typologies de l'habitat à offrir à ces ménages. L'habitat individuel dense est souvent associé à la forme "traditionnelle" du lotissement en raquette ou en escargot qui n'offre pas un cadre de vie accueillant.

Or, d'autres formes d'habitat (habitat intermédiaire, individuel groupé, ...) peuvent offrir un cadre de vie accueillant si l'aménagement est pensé à une échelle plus large que la simple parcelle d'implantation. Ces formes innovantes peuvent également permettre le développement d'un tissu social que recherche la population.

- **Atelier n°2 : Définir une stratégie foncière ; articuler besoins en habitat et gisements fonciers.**

Animation : **Isabelle Grivart** - ADU et **Jenny Berthier** – DREAL

Les phrases proposées pour lancer les discussions :

1. La stratégie foncière n'est pas nécessaire lorsque la pression foncière est forte.
2. La stratégie foncière n'est pas nécessaire lorsque la pression foncière est faible.
3. L'analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis au sein du PLUi, exigée par le code de l'urbanisme, fait office de stratégie foncière.
4. Le PLUi n'est pas le bon outil pour aborder la question de la stratégie foncière ; il ne fait que définir un zonage.
5. Lorsque le territoire est couvert par un SCoT, le PLUi doit uniquement s'attacher à atteindre l'objectif du nombre de logements qui lui a été donné.

La synthèse des débats :

La stratégie foncière est développée par une collectivité pour répondre à un choix politique. Elle est au service d'un projet de territoire. Elle indique la façon dont une collectivité va attirer de nouveaux ménages, mais aussi la manière de garder ceux qui sont déjà sur place. La stratégie foncière définit la localisation des zones à développer ou à réhabiliter, ainsi que les outils utilisés pour remplir ces objectifs. Elle comporte une notion de temporalité, et notamment d'anticipation et de priorisation. La stratégie foncière ne traite pas uniquement du besoin en logements, mais englobe l'intégralité de ce qui fait le « cadre de vie » : les services (écoles, commerces, services publics), l'espace public, mais aussi l'emploi, ce qui renvoie à l'attractivité du territoire pour les entreprises.

La mise en place d'une stratégie foncière induit le risque de se tromper, et de bloquer certains projets qui ne rentreraient pas dans le cadre de cette stratégie.

La stratégie foncière est un cadre pour réfléchir à l'attractivité du territoire, que ce dernier connaisse une forte pression foncière ou une décroissance démographique.

L'analyse des capacités de densification est un bon outil pour montrer le potentiel existant dans les dents creuses mais elle n'est qu'une partie du diagnostic. Elle ne répond pas à toutes les demandes : vergers, reconquête des friches, mutation du bâti ...

Même si le PLUi ne peut à lui seul traduire la stratégie foncière, il permet néanmoins d'encadrer beaucoup de choses, notamment via les OAP. Le PLUi ne doit cependant pas être trop restrictif, il

doit être capable d'intégrer les évolutions qui apparaîtront pertinentes aux vues des résultats du bilan périodique des effets du PLUi (indicateurs de suivi).

Le SCoT définit un cadre qui oriente le PLUi qui est chargé d'organiser la façon dont sont déclinés les objectifs en tenant compte des particularités de son territoire : adéquation avec les besoins, la ressource en eau, échéances...

- **Atelier n°3** : Mettre en œuvre le politique de l'Habitat

Animation : **Frédéric Monnet** – DDT du Jura et **Muriel Boudard** – DREAL

Les phrases proposées pour lancer les discussions :

1. Une solution « clés en main » d'aménageurs privés, ça ne se refuse pas !
2. Maîtrise foncière, terrains disponibles et constructions neuves : voilà la recette pour concrétiser sa politique de l'habitat
3. Centres anciens et aspirations des ménages en termes d'habitat sont inconciliables
4. Un bon projet est un projet maîtrisé par la collectivité
5. Avec tout ça, j'ai un écoquartier ?

La synthèse des débats :

Une fois que la collectivité a identifié ses besoins en logements en terme quantitatif mais surtout qualitatif et qu'elle a défini sa stratégie foncière pour atteindre ses objectifs, elle doit encore choisir les outils et mobiliser les acteurs les mieux à même de lui permettre de concrétiser son projet.

La collectivité doit être rigoureuse dans l'écriture de son PLUi pour traduire son projet de territoire. Le règlement et les OAP doivent être suffisamment précis pour éviter de se voir "imposer un produit clé en main" qui ne correspondrait pas aux objectifs fixés. Cependant, les règles ne doivent pas être bloquantes et permettre au contraire d'intégrer le cas échéant, des solutions innovantes ou des adaptations qui ne remettent pas en cause le but à atteindre.

Il faut être souple tout en étant capable de garder le cap fixé.

La remise sur le marché de logements inadaptés aux besoins de la population (exemple des biens situés en centre ancien), vestustes ou autre, demandent souvent une intervention publique forte pouvant aller de l'acquisition à la démolition du bâti.

Ces actions s'inscrivent nécessairement dans une temporalité qui dépasse largement celle du PLUi. Aussi, la stratégie de mise en oeuvre de la politique de l'habitat (outils, acteurs, budget) ne devrait pas être inscrite uniquement dans le PLUi.

Avoir un projet de territoire bien défini, qui s'inscrit dans la durée et qui a fait l'objet de concertation permet de "négocier" plus facilement avec les acteurs de l'habitat : aménageurs, bailleurs sociaux, propriétaires privés.

- **Conclusion générale sur les ateliers :**

L'intérêt :

- encadrer le développement du territoire ;
- avoir une vision à long terme ;
- agir pour anticiper les mutations prévisibles du territoires.

Les principaux facteurs de réussite :

- des élus motivés ;
- une connaissance fine du territoire, donc un diagnostic précis ;
- une concertation avec les acteurs et les partenaires ;
- une démarche itérative entre les objectifs et les moyens ; entre le diagnostic et le projet ;
- une réflexion à une échelle pertinente

Les principaux freins :

- Le manque d'ingénierie territoriale qui conduit à un manque d'anticipation.

Les besoins pour la suite :

- Des méthodes et des outils.

16h00 : **Arnaud Bourdois**, chef du service Aménagement Durable – DREAL **conclut la journée** en remerciant l'ensemble des participants. La forte participation des collectivités à cette journée témoigne de l'intérêt qu'elles portent à la démarche du Club PLUi dont l'objectif est de favoriser les échanges entre collectivités engagées dans une démarche de PLUi, de partager les expériences des uns et des autres et de valoriser les bonnes pratiques.