

Groupe technique Logement et Urbanisme

07 février 2014

Promouvoir un urbanisme de qualité

Evolution des PLH dans la Drôme

Etaient présents :

ACCHIARDI Walter	CAUE	COULON Sandrine	CLH Drôme des Collines Royans Vercors
FREMAUX Michèle	CAUE	GILOT Fabrice	DAH
PATOIS-BEDEL Laurence	CAUE	BOURCHANY Laurianne	ABS 26/07
JUVIN Perrine	CAUE	ACCART Vinciane	DAH
EBEL Jacques	Adil26	ARMIGGOGLIO Audrey	PORTEDE DROMEARDECHE
DUPEYRON Louise	Adil26	LE BOULANGER Christelle	Ville de BOURG-LES-VALENCE
OLIER Pascale	CG26	DURAND Bernadette	Ville de TAIN Adjoint Logement
GUTIEZ Dominique	CG26	MOREL Sandrine	CAUE
ROCHER Laurence	CG 26	COIGNET Christine	CAUE
BROSSA Aurélie	DDT 26 Service Logement	PLEYNET Robert	CAUE
BOF Laurence	DDT 26	DITTMAR Frédérique	URBANIS
LAPAIX Annie	DDT 26	ALLEGRE Jean Pierre	CAUE
TOMS Marie Ange	DDT 26	LARUE Fabrice	HPR
GRILLAT Frédéric	DDT 07 Etudes Habitat	LAMOTE Thibault	Maire de CLAREYSCE
VARIN Catherine	Porte de DrômArdèche	BOUCHARDEAU Philippe	ADIL 26
PINAT Stéphane	CC pays de l'Hermitage	BIRCKEL Antoine	DS 26
BOMPARD Frédérique	Valence Romans Sud RA	ALBERT Pascal	CC Diois
VELLE SANCE Nathalie	CC Bourg de Péage	ROBIN Christelle	Ville de Romans
COSSERAT Claire	VRSRA Sce Habitat/foncier	STOLZENBERG Isabelle	Ville Bourg-de-Péage
BAUDY Olivier	SCOT Grand Rovaltain	ROURE Serge	Ville Valence
LESIEUR Mathieu	CC Pays du Royans	LETHEUX Didier	Ville Bourg-les-Valence
MARIANNE Alain	CC Pays du Royans Elu	AMANDINE	Ville ST RAMBERT
ROQUES Caroline	Ville VALENCE	DALBAN Caroline	DAH
VINCENT Isabelle	CC VAL DE DROME	TOURNAIRE Amandine	GIE ADIS
		POULY Pascal	Habitat Dauphinois
ECHAUBARD Sandrine	CC Crestois Pays de Saillans	ESTEVEVES Christian	SDH

Etaient excusés :

LACOSTE Philippe	Chambre d'agriculture	ORIOU Gérard	Maire ST RAMBERT D'ALBON
PUGNET Patrick	Groupe Valrim	LAMBERT Catherine	Ville Portes les Valence
REYNAUD Marie France	Ville Donzère	CORNILLON Simone	CLH Vallée de la Drôme



Le compte-rendu vise à restituer les échanges entre les participants. Pour en savoir plus sur le contenu des interventions, vous pouvez vous référer aux power-points qui sont disponibles sur le site internet de l'ADIL en cliquant sur ce lien : <http://adilobs.dromenet.org/rencontres/groupe-technique-logement-et-urbanisme/qtlu-7-f%C3%A9v-2014/>

➤ **Rendez-vous :**

Prochain GTLU : PDALHPD 2014-2018 et loi ALUR, le 17 avril au matin.

COPIL technique de la Mission d'observation de l'ADIL : le 27 février à 10h30 à l'ADIL.

➤ **A noter :**

La mission d'observation rappelle qu'elle propose un **outil de suivi des PLH**.

Un diaporama de présentation du dispositif a été distribué aux participants du GTLU. Il est disponible sur le site internet de la mission d'observation. Vous pouvez également la contacter directement pour avoir plus d'informations.

➤ **Bilan de l'expérimentation de l'accompagnement des PLU par le CAUE (2011-2013) (Michèle Frémaux, Walter Acchiardi, CAUE 26)**

Un doublon avec les bureaux d'études ?

Audrey Armissoglio (CC Portes de DrômArdèche) avance l'idée que l'accompagnement des communes pour la réalisation de leur PLU est le **cœur de la mission des bureaux d'études (BE)**. De ce fait, un accompagnement en parallèle par le CAUE pourrait faire **doublon** et représenterait un surcoût pour la collectivité.

Walter Acchiardi (CAUE 26) répond que le CAUE est positionné pour **renforcer les compétences** côté maîtrise d'ouvrage. Dominique Gutiez (CG 26) ajoute que tous les BE ne donnent pas entière satisfaction et que les compétences techniques, financières et juridiques des communes sont très variables. Ce service CAUE s'adresse en **premier lieu aux communes sans service urbanisme**.

Mieux communiquer les études

Frédérique Bompard (CA VRASRA) indique qu'il est essentiel de mieux transmettre aux BE les travaux effectués dans la phase amont, notamment ceux menés par le CAUE avec la commune, à l'occasion d'une réunion de démarrage. Cette réunion pourrait également associer l'ensemble des Personnes Publiques Associées/PPA, (EPCI, chambres consulaires, Etat...). Walter Acchiardi (CAUE 26) ajoute que toutes les études qui pourraient aider à élaborer le PLU, même sur des échelles infra communales ou des sujets précis, doivent être également communiquées au CAUE lorsqu'il intervient. Elles sont par ailleurs insérées dans une bibliographie annexée au cahier des charges.

Un besoin d'accompagnement

Alain Marianne (élu de St Laurent en Royans) rappelle que les communes éprouvent de réelles difficultés à élaborer un projet collectif et à développer une vision d'ensemble du territoire. Les manières de travailler ne sont également pas toujours très cohérentes ni structurées. **Elles ont donc besoin d'un appui**. Il est approuvé



par Pascal Albert (CC du Diois) qui explique que les CC et les communes ont des réels besoins d'accompagnement et que celui du CAUE est bienvenu.

➤ **Analyse croisée des documents d'urbanisme, et élaboration d'une charte urbaine et paysagère pour le Pays de l'Hermitage (S. Pinat de la CC de l'Hermitage et du Tournonais)**

Le suivi de la charte

Question : Quel **accompagnement** des communes et élus a été prévu pour veiller au respect de cette charte urbaine et paysagère ? Stéphane Pinat répond que la charte est avant tout un **outil** qui constitue un **document de référence** pour la CC et lui permet de porter son discours.

Les impacts de la fusion sur la charte

Alain Marianne (élu de St Laurent en Royans) : La CC de l'Hermitage a **fusionné** avec la CC du Tournonais : quel futur pour la charte ? Stéphane Pinat répond que les deux CC vont travailler ensemble pour faire **converger** leurs différents documents (en l'occurrence la charte paysagère de la CC de l'Hermitage et le PLH de la CC du Tournonais).

Olivier Baudy (SCOT du Grand Rovaltain) estime que cette démarche est **prometteuse** et qu'elle doit aujourd'hui « traverser le Rhône ». Des réunions ont déjà été organisées à cet effet. Par ailleurs, le SCOT a participé aux activités qui ont permis d'élaborer cette charte. Elle a été prise en compte dans la rédaction du SCOT. La **communication entre les différentes échelles** est essentielle pour mener un **développement cohérent**.

Frédéric Poudevigne explique que malgré les efforts menés en ce sens, il a été difficile d'associer l'Ardèche plus en amont. Tout a été fait pour associer les élus dès que possible. Leur mobilisation a été particulièrement bonne.

La dimension « participative » de la charte

Une question est posée sur l'**implication des habitants**. Stéphane Pinat explique que le BE avait jugé qu'il était trop tôt pour associer le grand public, mais qu'une **réunion semi-publique** avec l'ensemble des conseillers municipaux avait été organisée.

➤ **Une charte agricole pour le Pays du Royans, M. Lesieur**

Un effet d'apprentissage

Le but de la charte est de **protéger et de pérenniser** l'agriculture et les paysages de la CC. Son élaboration a non seulement permis à chacun de mieux comprendre l'intérêt et la place des paysages et de l'agriculture, mais aussi de **progresser dans la culture de l'aménagement de l'espace**. Elle a ainsi permis aux élus de **réfléchir ensemble** à la direction qu'ils voulaient donner au territoire et de **s'affirmer en tant qu'acteurs** de son développement.

Par ailleurs, l'instauration d'un CLI (Contrat Local d'Installation) a permis aux élus et aux agriculteurs de **se rencontrer** et à chacun de **mieux comprendre les enjeux de l'autre**. En particulier, les élus ont été sensibilisés au fait que l'espace agricole ne peut pas être considéré comme un simple espace « à urbaniser ».

Perspectives

Cette démarche a été attentive à s'inscrire en **complémentarité** avec d'autres, comme le PLH par exemple, afin de se concrétiser plus facilement.

Le prochain défi sera de **sensibiliser les futurs élus** à cette charte et à ces démarches afin qu'ils se les approprient et puissent ainsi les perpétuer.

➤ **Evolution du périmètre des EPCI et incidences sur les PLH : Aurélie Brossa, DDT 26.**

Aurélie Brossa (DDT 26) présente les conséquences de l'évolution des périmètres intercommunaux sur les PLH et les modalités juridiques à suivre. **Une carte** permettant de comprendre la situation propre à chaque EPCI a été fournie à chaque participant.

Pour les intercommunalités bi-départementales le suivi se fera par les **deux DDT en concomitance**.

➤ **Les politiques du logement social et les politiques sociales du logement : quelle place pour les Départements ? Dominique Gutiez (CG 26).**

La portée du PDALHPD

Au cours de son intervention, **Dominique Gutiez** souligne que les réponses aux besoins des publics fragiles ne doivent **pas être uniquement portées par le parc public**. Il faut utiliser un plus vaste panel d'intervention. Par ailleurs, elle insiste sur le fait que le PDALHPD soit être un **outil partagé** avec les EPCI, qu'ils sont invités à sa gouvernance, et qu'il est important de mettre en **cohérence PLH et PDALHPD**.

Mieux intégrer les PA-PH

Philippe Bouchardeau (ADIL 26) indique qu'une difficulté souvent constatée est la **prise en compte des personnes âgées et des personnes handicapées (PA-PH)** dans l'exercice de la compétence habitat par les EPCI.

Dominique Gutiez confirme que les PA-PH sont aujourd'hui les « parents pauvres » des PLH. Elle précise qu'il faut également mieux intégrer cette question dans l'élaboration des **PLU**. Par exemple, le schéma gérontologique a une réponse très axée sur les structures de fin de vie. Qu'en est-il du maintien à domicile ? Qu'en est-il de l'adaptation de la ville et de l'habitat à ce type de public ? **Quelles sont les réponses alternatives** ? Il est nécessaire de progresser dans cette réflexion.

➤ **Le portage de la compétence habitat par les intercommunalités, Aurélie Brossa (DDT 26) et Dominique Gutiez (CG 26)**

Perspectives pour les PLH

Frédérique Bompard précise que si des progrès restent à faire pour **lier politiques sociales et PLH**, il faut reconnaître que **les intercommunalités ont fait des efforts en ce sens**. Elle ajoute également qu'un atout de l'élaboration d'un PLH est que cela permet de **renforcer les partenariats et le dialogue** entre les différents acteurs.

Robert Pleyne (CAUE 26) confirme que l'élaboration des PLH a des **réels effets d'apprentissage** sur les élus. Cela **facilite ensuite beaucoup l'élaboration d'autres documents comme le PLU**. Alain Marianne (élu de St-Laurent-en-Royans) abonde dans son sens et estime que les réflexions qu'on demande aux élus dans ce cadre (notamment sur l'évolution démographique, le point zéro, les hypothèses hausses et basses...) permettent de



faire évoluer les mœurs. Il ajoute que le PLH doit aussi être vigilant à prendre en compte les besoins, demandes et capacités financières des habitants.

Philippe Bouchardeau (ADIL 26) indique qu'une problématique à explorer pour les futurs PLH est celle des **enjeux énergétiques** avec une articulation forte avec les PCET ou d'autres types de démarches de planification énergétique.

Le PLH face aux contraintes des acteurs

Jacques Ebel (ADIL 26) souligne qu'il est souvent **difficile de réaliser l'ensemble des préconisations des PLH.** Par exemple, dans le domaine de la construction neuve et pour tenir des objectifs de densification le privé réalise très peu d'**individuel groupé...** et toute la production de ce type de logement ne peut pas être assurée par les ESH/OPH. **Walter Acchiardi (CAUE 26)** ajoute que les **contraintes économiques, financières et foncières** pèsent et empêchent de faire évoluer l'offre autant qu'on le souhaiterait.

Le représentant de la **SDH** confirme que les bailleurs sociaux doivent de plus en plus **puiser dans leurs fonds propres** pour sortir une opération du fait du **renchérissement des coûts.** Il insiste sur le fait que leur situation est difficile. Il indique que les enjeux soulevés par la DDT sont réels mais ont toujours existés. Ce qui est important aujourd'hui selon lui, **c'est de développer des stratégies partenariales avec une vision pluriannuelle.** Les bailleurs ont des contraintes importantes que les collectivités doivent prendre en compte.

Le foncier constitue l'une des variables d'ajustement du prix de revient des opérations. **Audrey Armissoglio (Porte de la Drôme Ardèche)** insiste sur l'importance de la formation des élus qui négocieront d'autant mieux l'acquisition du foncier qu'ils maîtrisent les enjeux de coût d'opération et d'adéquation à son public. **Alain Marianne (Royans)** insiste sur l'intérêt des études de PLH et de l'observation habitat, en effet il faut faire du logement pour des habitants dont le revenu moyen est inférieur à 1800 € par mois.

Pascal Albert (Diois) souligne que l'on assiste à un glissement de la compétence habitat et sa charge financière vers les EPCI qui doivent s'organiser et se prendre en charge. Or il y a des territoires plus ou moins riches ou pauvres, ce qui implique des choix et des priorités. Il en est de même des bailleurs publics qui doivent parfois arbitrer entre requalification sur fonds propres et acquisition foncière pour de nouveaux programmes.

Il faut faire face à une situation complexe où la demande externe prend le pas sur la demande locale avec pour effet la hausse du foncier. L'intérêt des PLH est que sur une période de 6 ans ces choix sont faits à partir d'une analyse de la situation avec la marge de manœuvre du moment.