

 <p>Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</p>	<p><b>Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement</b></p> <p>Compte rendu de la consultation écrite du 14 mai 2020</p>	<p>Orléans, le</p>
<p>DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT</p> <p>CENTRE-VAL DE LOIRE</p>		

Le projet de PLUi-H de la Communauté de Communes Beauce-Loirétaine a fait l'objet d'une consultation écrite du bureau du CRHH.

Les membres du bureau du CRHH ont été consultés du 14 mai au 29 mai 2020. À défaut de réponse dans ce délai, les membres du bureau étaient réputés ne pas avoir d'observations à formuler.

### **Avis sur le projet de PLUi-H de la Communauté de Communes Beauce-Loirétaine**

#### Avis favorables :

Action Logement

Union Sociale pour l'Habitat de la région Centre-Val de Loire

Conseil régional Centre-Val de Loire

Assemblée des Communautés de France

Fédération des Acteurs de la Solidarité

Caisse des Dépôts et Consignations

#### Observations :

**La fédération des acteurs de la solidarité** : les besoins des personnes en difficultés du territoire sont bien pris en compte au travers de la production de logements locatifs en PLAI et la mise en place d'une OPAH visant notamment à lutter contre l'Habitat Indigne et la précarité énergétique. En revanche, il serait souhaitable, comme indiqué dans l'avis rendu par la DDT, que la problématique de l'Habitat des gens du voyage soit clairement identifiée et prise en compte dans les actions opérationnelles.

**Le conseil régional du Centre-Val de Loire** : le volontarisme de la communauté de communes en matière de politique de l'habitat doit être salué, s'agissant d'un territoire qui n'a pas d'obligation réglementaire à élaborer un PLH. Le dynamisme démographique et économique de ce territoire, sous influence notamment de la Métropole orléanaise, mérite en effet de poser les enjeux et de définir des orientations en matière d'habitat, et par ailleurs croisés à l'ensemble des enjeux du territoire (développement économique, mobilité, transition écologique...) à travers l'inscription dans un PLUi.

Cette démarche va notamment dans le sens recherché du SRADDET en matière de définition d'une stratégie partenariale en matière d'habitat, même si la règle générale n°14 prévoit que la réflexion soit portée à l'échelle à minima du SCoT dans une démarche inter SCoT.

La communauté de communes Beauce Loirétaine a arrêté le projet de PLUi-H le 23 janvier 2020. Le territoire intercommunal est inclus dans le périmètre d'un SCoT en cours d'élaboration, porté par le PETR Pays Beauce Loirétaine. Le SRADDET est opposable au SCoT ou à défaut aux PLU(i) à compter de la date de son approbation par arrêté préfectoral.

Le SRADDET Centre-Val de Loire ayant été approuvé le 4 février 2020, la communauté de communes n'est pas soumise à l'obligation de prise en compte des objectifs du SRADDET et de compatibilité vis-à-vis des règles générales. Néanmoins, le SRADDET constitue une feuille de route pour le territoire régional et donc de référence partagé sur lequel s'appuient plusieurs des remarques qui suivent.

Les 4 axes stratégiques définis dans le PLUi-H rejoignent des priorités régionales, s'agissant :

- d'accompagner la réhabilitation du parc ancien, lutter contre la vacance, rendre le parc ancien plus économe en énergie et l'adapter aux besoins liés à l'âge,
- de développer une offre nouvelle et diversifiée d'une centaine de logements par an, pour accompagner le dynamisme démographique et les futurs projets de développement économique,
- d'améliorer les parcours résidentiels, via une offre aux jeunes actifs et aux personnes âgées autonomes dans les centralités. Cette offre de logements pour jeunes actifs se concrétiserait par la production de logements sociaux,
- se doter de moyens pour suivre la politique locale de l'habitat.

Le scénario démographique retenu dans le projet de PLUi-H prévoit une évolution de population de 0,81 % par an, soit une moyenne de 1940 habitants supplémentaires en 2030 par rapport à 2017, contre 0,93 % sur la période précédente, ce qui semble cohérent avec la dynamique démographique et économique du territoire.

Sur la base de ce scénario, la communauté de communes estime les besoins en logements à construire à 1100 logements entre 2020 et 2030, dont 440 logements de type T2 ou T3. En terme de localisation, il est prévu que 30 % des nouveaux logements soient construits dans les pôles structurants d'Artenay et Patay et 44 % dans les 3 pôles émergents à savoir Cercottes, Chevilly et Gidy (soit les 3/4 des nouveaux logements concentrés sur les 5 pôles du territoire), avec la production la plus importante envisagée à Gidy.

C'est en particulier sur les volumes de production que les passerelles avec les territoires limitrophes, et en particulier la Métropole orléanaise, sont à encourager pour faciliter la bonne complémentarité des offres et l'articulation des politiques locales. Cette réflexion partagée est d'autant plus opportune que l'EPCI vise une dynamique plus forte que celle constatée depuis 2013 (au maximum 40 logements commencés par an en 2018 et 2019) et que parallèlement la vacance a sensiblement augmenté (de 6,5 à 8,1 % entre 2010 et 2015).

Le SRADDET vise également une réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2025, puis une poursuite de l'effort pour tendre vers un solde zéro mesuré à l'échelle régionale en 2040.

Le projet de PLUi-H prévoit des objectifs de densité brute minimale (entre 8 et 18 logements par hectare selon les niveaux de pôles) pour tenir compte des formes urbaines existantes et en encourageant des formes urbaines dites « intermédiaires ». Néanmoins, le projet de PLUi-H prévoit que 60 hectares soient destinées au logement entre 2020 et 2030, contre 65 entre 2008 et 2018. Ainsi, l'objectif de réduction de la consommation d'espaces à vocation d'habitat reste éloigné de la trajectoire fixée à l'échelle régionale.

S'agissant de la volonté d'accroître le parc locatif social sur les 5 communes les plus dynamiques, à savoir Artenay, Cercottes, Chevilly, Gidy et Patay, elle est de nature à renforcer la diversité de l'offre et la mixité sociale, en particulier sur les pôles du territoire, mieux desservis en équipements et services. Il peut être rappelé que la Région intervient en faveur de la création de logements sociaux, via les Contrats régionaux de solidarité territoriale.

Par ailleurs, il pourrait être envisagé un partenariat avec le GIP ALFA-Centre pour alimenter une offre d'hébergement sur la plate-forme E-Logement afin de participer au maintien des jeunes sur le territoire, et en particulier les apprenants, et également de répondre aux besoins des entreprises locales.

L'observatoire des dynamiques du territoire dont le projet de PLUi-H prévoit la mise en place sera un outil utile pour suivre le volet Habitat. Le partenariat envisagé pour cet observatoire avec l'Agence d'urbanisme des territoires de l'Orléanais, TOPOS, est de nature à faciliter l'observation des dynamiques et des politiques à une échelle élargie, ce qui semble particulièrement adapté. Par ailleurs, cet observatoire pourra en particulier permettre de qualifier et d'affiner la connaissance du phénomène de vacance des logements.

**Action Logement** : regrette de ne pas avoir été associé aux travaux qui ont été réalisés, d'autant qu'ils accompagnent les entreprises et le développement de la zone logistique d'Artenay depuis plusieurs années. Action Logement est mobilisé pour accompagner le projet de la communauté de communes Beauce Loirétaine et ainsi être un partenaire en faveur du développement économique du territoire et plus particulièrement sur la thématique du lien emploi logement.

Action Logement va contacter la communauté de communes afin de leur présenter les avantages qu'aurait le territoire à mobiliser Action Logement dans les différentes actions, notamment sur les sujets de rénovation énergétique, de la lutte contre la vacance, de l'adaptation au vieillissement, de l'offre de logement locatif dans le cadre du développement économique.

En conclusion, Action Logement partage les objectifs et les orientations stratégiques du PLUi-H de la communauté de communes Beauce Loirétaine.

**Union Sociale pour l'Habitat du Centre-Val de Loire** : souhaite que les bailleurs sociaux du territoire soient étroitement associés dans le cadre du déploiement de ce PLUi-H pour être au plus près des besoins des demandeurs.

La cible des 5 communes de Artenay, Cercottes, Chevilly, Gidy et, dans une moindre mesure Patay paraît adaptée pour la production de logements sociaux. Le taux de 15 % paraît un peu faible (à l'exception de la commune de Patay) et pourrait être relevé à 25 % sans problème au regard de la demande.

Le logement individuel est à privilégier, ainsi que du petit collectif en coeur de ville, notamment sur la commune d'Artenay.

La production de logements sociaux de type 5 et + doit être marginale et se concentrer davantage sur les typologies intermédiaires (type 2 à type 4).

Absences de réponse : 3

Avis défavorables : 0

En conséquence, le CRHH émet un avis favorable au projet de PLUi-H de la Communauté de Communes Beauce-Loirétaine.