

Comité de pilotage PLH du Pays Ribéracois

25 septembre 2017 à Ribérac

Compte Rendu

Présents :

JUGIE Jean Pierre -Douchapt

BUSSIERES Bruno – La Chapelle Gresignac

LACHAUD Patrick - Villetoureix

LAFFAYE Rémi – Montagrier

ETOURNEAUD René- Tocane st Apre

LAFFAYE Francis Montagrier

BLANCHARDIE Franck Ribérac

RAYNAUD Véronique CCPR

ARNOUILH Nathalie CCPR (en charge du PIG)

VIDAL Jean François CCPR

LAGUZET Damien DDT /SUHC

GIBAUD Nicole groupement de BE Artélia / E2D (en charge du volet PLH)

Excusés

LUCAS Alain- Vendoire

CLUGNAC Emmanuel -Lisle

Absents :

TOULOU MONT Corine –Conseil Départemental-
service Habitat

Le BE fait un point réglementaire sur les échéances du PLUi valant PLH dans le contexte de la fusion entre la CC du Pays Ribéracois et de la CC de St Aulaye prévu le 1^{er} janvier 2019.

Ainsi, l' Art L153-6 du CU modifié par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017-art 11V précise que la durée de validité du PLH sera limité à 3 ans après la fusion des EPCI.

- Si le PLUi H est approuvé avant le 31 décembre 2018, le PLH sera exécutoire pendant une durée maximale de 3 ans.
- Si le PLUi H est arrêté avant la fusion, il devra être dans tous les cas être approuvé dans le courant de l'année 2019, et le PLH ne sera exécutoire que pour une durée de 2 ans.

Dans tous cas, dès lors que le PLUi H est approuvé, la nouvelle EPCI est considérée au sens de l'Art L 302-2 du CCH comme dotée, d'un PLH même si les actions ne couvrent pas les communes de l'ancienne CC de Saint Aulaye.

Au bout des 3 ans qui suivent la fusion le PLUi ne tiendra plus lieu de PLH sauf à :

- Réviser le PLUi-H et l'étendre à la nouvelle EPCI.
- Se doter d'un PLH couvrant le nouveau périmètre.

Il sera possible de transformer le PLUi-H en PLUi. La modification du PLU pour l'expurger des dispositions relevant uniquement du PLH devra être réalisé à l'occasion d'une modification (la loi ne donne pas de délais). Le fait que le PLUi ne tienne plus lieu de PLH n'aura pas d'incidence sur les dispositions d'urbanisme du PLU opposables au tiers.

Une discussion s'engage sur l'intérêt de poursuivre le volet PLH.

M. LAGUZET rappelle que le PLUi est ambitieux, notamment sur les projections démographiques (+0,8%). Cette volonté de la Communauté de communes ne pourra pas trouver d'opérationnalité dans le seul PLUi qui est un document de planification. Le PLH est un moyen de soutenir ces objectifs, même sa phase exécutoire est réduite, il constitue l'amorce d'une politique habitat sur l'ensemble du territoire.

V. RAYNAUD rappelle également que le PLUi-H du Ribéracois est subventionné justement parce qu'il comporte un volet PLH et que l'abandon du PLH pourrait remettre en cause le financement.

Les élus souhaitent donc maintenir le volet PLH dans l'élaboration du PLUI.

N. GIBAUD rapporte les éléments issus de sa rencontre avec M. BLANCHARDY adjoint à l'urbanisme, M. BOISSEAU Chargé de mission, et M. ROCQ Directeur des services techniques, sur son projet « Ribérac 2024 » :

La ville a décidé d'un plan de requalification de son centre ancien (une partie de la rue du 26 mars, la rue de la fontaine, le début de la rue Notre Dame). Ce projet a pour objectif de reconquérir les immeubles tant sur les rez de chaussée (commerce) que les étages (logements) et de lutter contre l'insalubrité des logements. Il comprend l'aménagement de l'espace public (stationnements, accessibilité, parvis des commerces, sécurisation), la mise en œuvre d'une opération façade, une aide aux commerces dans le cadre du FISAC . La commune a réalisé un travail détaillé de repérage des vacants et des situations d'insalubrité.

La commune souhaiterait pouvoir mutualiser dans le cadre de la CCPR les outils et moyens nécessaires à cette action (OPAH, conseil et aides financières aux bailleurs, projets structurants sur le centre ville) mais également dans d'autres projets qui contribueront à maintenir la ville dans sa fonction de pôle de services et d'équipements du Ribéracois.

La commune de Ribérac a émis la nécessité d'uniformiser la fiscalité sur l'ensemble du territoire en insistant sur le fait que Ribérac supporte seule le financement et le fonctionnement d'équipements d'intérêt intercommunautaire.

Concernant des projets sur lequel la ville manque de moyens il y a entre autres, le bâtiment situé au 20, rue du 26 mars 1944. Ce bâtiment repéré comme remarquable au titre des MH, pourrait faire l'objet d'un projet intercommunal dans le cadre du PLH. La Poste est propriétaire du rez de chaussée et du rez de jardin qu'elle occupe tandis que la commune de Ribérac est propriétaire des étages de l'immeuble. Les étages (environ 250m²/plateau) sont vacants depuis 1975 environ, hormis une partie qui a abrité l'école de musique jusqu'en 2015.

Le contenu du PLH :

Le BE rappelle que les orientations proposées reprennent le socle du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et énonce les axes validés lors du précédent comité de pilotage.

Les élus valident l'ensemble des actions énumérées (cf. document de travail) :

Axe 1: réinvestir le vacant

Action 1 : Soutenir le développement d'un parc locatif à loyer modéré dans l'ancien (pôles et centres-villages)

Action 2 : Développer un parc communal dans l'ancien (toutes communes)

Action 3 : Réinvestir un/deux immeubles emblématiques vacants du centre de Ribérac

Axe 2 : Valoriser le cadre bâti

Action 4 : Opérations façade (pôles)

Action 5 : Accompagner la valorisation de l'espace public (pôles)

Action 6 : Mise en place d'un plan de commercialisation/communication sur les lotissements communaux vides

Le Bureau d'études précise que cette action a été rajoutée suite aux ateliers relatifs au pré-zonage qui se déroulés les 14 et 15 septembre. Plusieurs communes ont fait état de lotissements communaux encore vides ou partiellement vides. L'action consisterait en un recensement précis de ces lots (coût, qualité, surface, environnement) de manière à centraliser l'offre au niveau de la CC. Et d'analyser les atouts et faiblesses de cette offre.

Axe 3 : Améliorer le parc de logements existants

Action 7 : Améliorer le parc de logements existant (privé et communal)

Action 8 : Lutter contre les situations d'insalubrité (toutes communes)

Axe 4 : Construire des logements et économes

Action 9 : Conforter le parc locatif public (toutes communes)

Action 10 : Soutenir des modes d'habitats innovants (toutes communes)

Axe 5 : prendre en compte les besoins spécifiques

Action 11: Les gens du voyage

Action 12 : Cellule de veille sur les quartiers sensibles (Ribérac)

M. Vidal explique qu'un travail relevant de cette action est déjà en place sur les logements publics (CAF, CCAS, Dordogne Habitat)

Action 13 : Un parc adapté aux publics fragiles (pôles)

Axe 6 : Organiser le pilotage, l'animation et le suivi du PLH

Action 14 : Développer un service Habitat

V. Raynaud explique la CC a avancé sur ce sujet et que le personnel qui se chargera d'animer et de piloter le PLH a d'ores et déjà été identifié. Il s'agit de transfert de poste à l'intérieur de la CC.

Action 15 : Définir et mise en œuvre la gouvernance du PLH

Action 16 : Mise en place d'un observatoire habitat

- **Concernant les outils à mettre en place**

Faut-il transformer le PIG en OPAH de revitalisation rurale ?

M. LAGUZET demande à ce qu'un bilan du PIG soit réalisé afin d'évaluer cette opportunité et de définir des priorités. Dans tous les cas une étude pré-opérationnelle sera nécessaire pour déterminer les objectifs et les moyens à mettre en place.

L'actuel PIG couvrant les CC du Ribéracois et de St Aulaye, sera-t-il possible d'élargir le périmètre d'une future OPAH aux communes de la CC de St Aulaye (qui n'est pas couverte par le PLH) après la fusion ?

M. LAGUZET propose de se rapprocher du ministère pour apporter une réponse. .

Le projet d'animer l'OPAH en régie est retenu par les élus, les missions techniques pouvant être déléguées à un opérateur technique comme sur le Nontronnais.

M. LAGUZET déclare qu'il est possible d'étudier cette solution, précisant que le Département doit être associé à la décision puisqu'il est délégataire des aides à la pierre.

Le BE précise que la limitation de la vacance est au centre des enjeux du PLH, la mobilisation de subvention vers les propriétaires privés et notamment en direction des bailleurs privés est de ce fait primordiale.

La mise en place de la taxe vacance

Les élus ne s'y opposent pas et souhaitent en évaluer l'intérêt.

Le BE explique que lors des ateliers des 14 et 15 septembre, plusieurs élus se sont étonnés du nombre de vacants (sources INSEE et Filocom) et pensent plutôt qu'il s'agit de résidences secondaires. Cette taxe peut être l'occasion de préciser ces chiffres et d'interroger les propriétaires de logements vacants sur leurs motivations.

- **Autres points :**

La répartition des logements à produire dans le futur PLUi (clé de répartition 43% pôles/57% autres communes)

M. LAGUZET rappelle que le 1^{er} enjeu du PLUi-H consiste à un renforcement des pôles. Aussi il serait logique de rééquilibrer la répartition du besoin en logements afin de soutenir l'effort qui est réalisé sur les pôles (pour rappel la répartition affichée dans le PADD du PLUi est de 43% sur les pôles et 53% sur les communes rurales. M. LAGUZET insiste pour que cette répartition du nombre de logements à produire soit réétudiée compte tenu des enjeux avancés.

La production du parc social :

M. LAGUZET demande à ce que le volet Production de logements sociaux soit davantage mis en relief dans le PLH, précisant que les objectifs de mixité sociale sont une des obligations du PLH (le CEREMA a évalué un besoin de 5/8 locatifs sociaux / an, à minima sur le Ribéracois)

Le BE répond qu'effectivement le diagnostic a relevé le faible niveau du revenu moyen des ménages.

Plusieurs actions pourront répondre à cet objectif notamment la production de logements communaux et intercommunaux ainsi que des logements privés conventionnés. La mobilisation des bailleurs publics sera plus difficile, lors des ateliers Habitat, Dordogne Habitat avait évoqué la possibilité d'intervenir sur 1 ou 2 petites opérations en neuf ou en réhabilitation, mais que les conditions seraient importantes pour atteindre un équilibre financier. En effet le niveau des loyers est très bas sur l'ensemble du Ribéracois.

En conclusion, le bureau d'études propose de commencer à rédiger le contenu des fiches actions et de les transmettre le contenu au comité de pilotage courant décembre.

Il s'agira d'une base de travail, après quoi il faudra en étayer le contenu en précisant les partenaires à associer, les moyens, les échéances...

