

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Clermont-Ferrand, le 8 juillet 2019

SERVICE HABITAT RENOVATION URBAINE

Affaire suivie par Nicolas RUDEL
Tél : 04 73 43 18 44
nicolas.rudel@puy-de-dome.gouv.fr

Monsieur le Président,

La communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans (RLV) a arrêté le 23 avril 2019 le projet de son premier programme local de l'habitat (PLH). Conformément à l'article L.302-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), vous m'avez transmis votre projet de PLH que j'ai soumis à l'avis du bureau du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH). Ce dernier s'est réuni le 4 juin 2019 et a rendu, par courrier du 19 juin 2019, un avis favorable avec réserves.

Conformément à l'article L.302-2 du CCH, en cas de réserves émises par le CRHH, je vous demande d'apporter les modifications suivantes à votre projet de PLH. Ces réserves concernent d'une part le volet foncier, et d'autre part le volet SRU.

Pour ce qui concerne le volet foncier, malgré un effort conséquent de production dans le tissu urbain existant, les enveloppes foncières prévues pour la production nouvelle sont relativement importantes (113 ha restant à urbaniser à échéance 2030, avec une consommation prévue dans le PLH 2019-2025 de 91 ha). Les moyennes de surfaces affectées sont cependant en cohérence avec les objectifs fixés par le SCoT.

Il convient que le PLH soit modifié en annexant les cartes par communes précisant les secteurs de développement prioritaire de développement de logements.

Pour ce qui concerne le volet SRU, le PLH identifie que la commune de Châtel-Guyon est déficitaire en logements sociaux, reprenant les objectifs notifiés par l'État sur le triennal actuel 2017-2019 et l'estimation sur la base des données 2017 du nombre de logements manquants pour atteindre les 20 % de logements sociaux (543).

M Frédéric BONNICHON
Président de la communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans
5 mail Jost Pasquier - CS 80045
63201 RIOM Cedex

Châtel-Guyon étant rentrée dans le dispositif en 2017, les objectifs de réalisation notifiés par le Préfet au Maire, par courrier du 26 décembre 2018, sont de 54 logements sociaux sur la période 2018-2019, dont au moins 30 % de PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), et au plus 30 % de PLS (Prêt Locatif Social). Le PLH de RLV sur la période 2019-2025 couvrira deux périodes triennales complètes.

L'objectif de développement d'offre sociale sur la durée du PLH doit être a minima de 250. Ce développement pourra se faire de deux manières complémentaires en mobilisant l'ensemble des leviers que la collectivité a prévu de mettre en place sur la durée de son PLH :

a) par le développement de l'offre publique, de l'ordre de 100 logements, dont une partie peut se faire via des opérations d'acquisition amélioration du bâti existant et par de la construction neuve.

La collectivité veillera à mettre en œuvre l'ensemble des actions du PLH visant à mobiliser l'ensemble des leviers pour encourager la production de logements adaptés au vieillissement, de structures spécifiques, de logements adaptés pour les gens du voyage. La production de logement en accession sociale sera aussi aidée comme indiqué dans le plan d'actions. Le développement de cette offre spécifique d'habitat pourra être prise en compte dans l'inventaire des logements sociaux, selon les dispositions prévues par le CCH (articles L. 302-6 et R. 302-15).

b) par le développement d'une offre privée via l'Anah, de l'ordre de 150 logements. Cet objectif est ambitieux, mais réaliste au regard de la forte vacance constatée (environ 500 logements), et demande une forte mobilisation de la collectivité et de son opérateur en habitat privé, s'appuyant sur les leviers suivants :

La collectivité devra s'appuyer sur la volonté forte affichée dans le PLH de mener une politique ambitieuse de lutte contre la vacance, de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs et de rénovation de l'habitat privé :

- la mise à jour du travail sur la vacance prévue dans le PLH permettra à la collectivité de mieux connaître le gisement de logements (12,7 % soit 503 logements vacants au 1^{er} janvier 2016) ;
- RLV devra s'appuyer sur la mise en place récente de l'OPAH-RU et du PIG et sur les aides incitatives proposées aux propriétaires bailleurs dont les primes à la sortie de vacance et les primes de conventionnement dans les communes SRU. Une communication importante autour de ces programmes et notamment des aides à destination des propriétaires sera nécessaire afin d'atteindre les objectifs. La mobilisation des dispositifs d'intermédiation locative qui rentrent dans les dépenses déductibles des prélèvements SRU, sera recherchée ;

- les actions coercitives (notamment la RHI), prévues dans la convention d'OPAH-RU, devront être pleinement mobilisées pour permettre la réhabilitation d'îlots dégradés ;
- la possible mise en œuvre d'un périmètre d'opération de revitalisation de territoire, au titre des dispositions de l'article L. 303-2 du CCH, à Châtel-Guyon, permettrait la mise en place du dispositif Denormandie dans l'ancien qui sera également un effet levier intéressant afin d'encourager des investisseurs à remettre sur le marché des logements vacants.

Par ailleurs, vous trouverez en annexe de ce courrier des éléments concernant l'application de l'article 55 de la loi SRU, et ciblant plus particulièrement la commune de Châtel-Guyon.

Je vous invite parallèlement à prendre en compte les recommandations émises par le CRHH :

- le PLH doit également s'attacher à mobiliser l'ensemble des partenaires et opérateurs (bailleurs sociaux, associations locales, Conseil départemental...) pouvant contribuer à l'atteinte des objectifs du PLH ;
- les membres du CRHH recommandent d'être vigilant sur les réponses à apporter aux besoins des gens du voyage notamment en matière de production de terrains familiaux.

À compter de la réception de ce courrier, la communauté d'agglomération doit délibérer, sur ces demandes de modifications.

Ensuite, et conformément aux dispositions de l'article L.302-2 du CCH, l'établissement public de coopération intercommunale adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'État. Si, dans ce délai, le représentant de l'État notifie au président de l'établissement public de coopération intercommunale les demandes de modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, le PLH ne devient exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'État de la délibération apportant les modifications demandées.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

A votre écoute pour un échange Eco gdt
Bien cordialement

La Préfète,



Anne-Gaëlle BAUDOUIN-CLERC

