

La lettre de l'observatoire départemental de l'habitat

L'habitat dans le milieu rural ligérien

1- La Lettre ODH 2017 : contexte et objectifs

Le Plan départemental de l'habitat (PDH), co-piloté par le Conseil départemental et l'État, a été approuvé en janvier 2013. Ce plan permet d'avoir un cadre d'actions commun et cohérent, afin de répondre aux besoins du territoire et de la population en matière de logement et d'habitat. Ce Plan est adossé à un Observatoire départemental de l'habitat (ODH) dont les objectifs sont :

- suivre les dynamiques en matière d'habitat et de logement du département,
- évaluer l'activité des politiques publiques en matière d'habitat, au regard des grands enjeux identifiés dans le PDH.

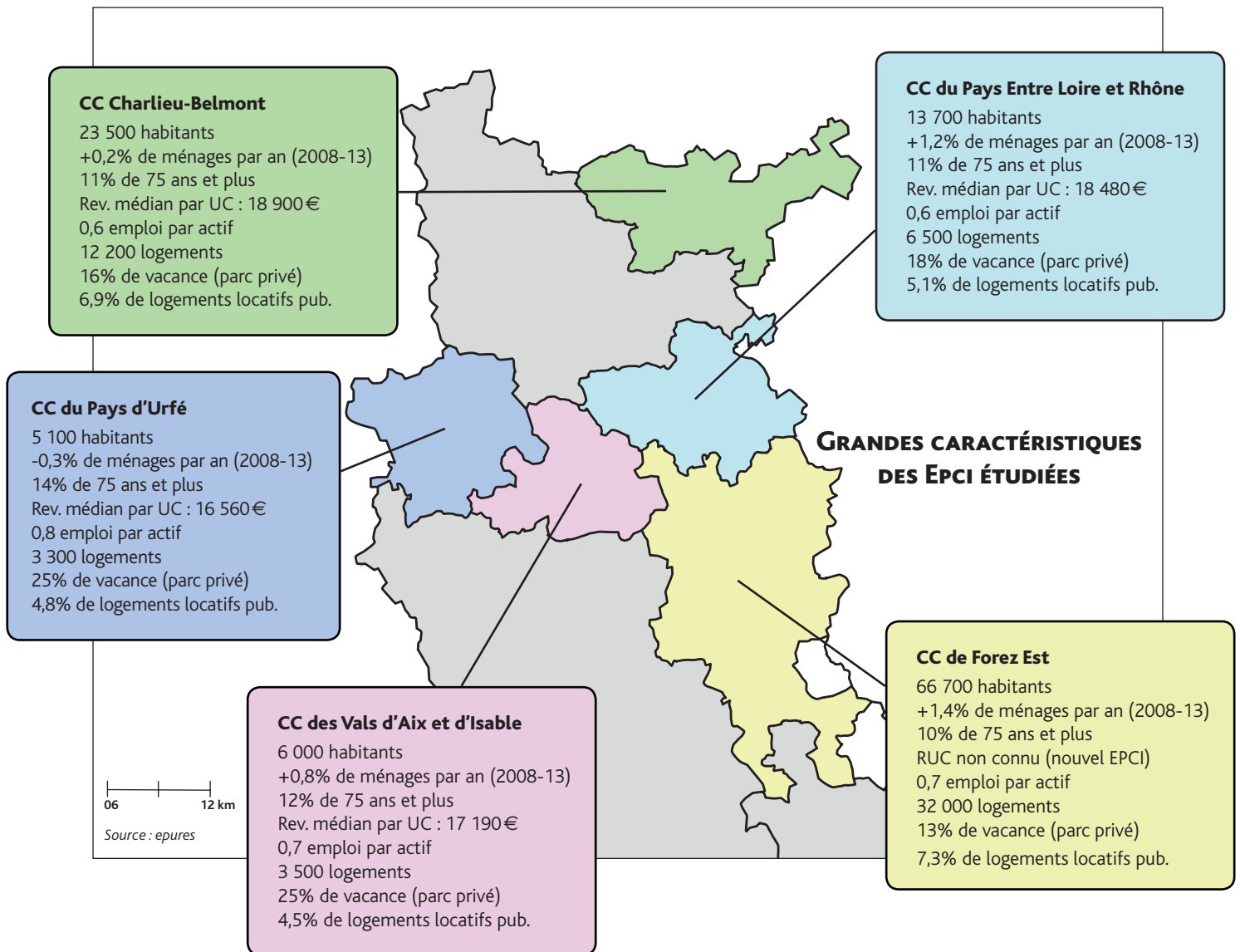
En 2017, le comité de pilotage souhaite porter son attention sur les enjeux et connaissances en matière d'habitat pour les territoires non dotés de Programme local de l'habitat (PLH), en lien avec l'objectif 5.3. du PDH : « Identifier et répondre aux besoins en logements locatifs sociaux dans les espaces ruraux non dotés d'un PLH ».

En effet, le PDH a pour vocation à couvrir et appréhender l'ensemble du territoire départemental sur les problématiques habitat. Les enjeux sont connus et partagés sur les territoires dotés de PLH, mais ce n'est pas encore pleinement le cas sur les autres territoires. L'objectif est donc d'examiner ces territoires « intersticiels » pour mieux les connaître et ensuite mieux orienter les politiques du PDH, et ce d'autant plus qu'une révision du Plan est en cours de réflexion.

2 - L'animation territoriale comme approche méthodologique

Pour répondre au souhait du Conseil départemental et de l'État de produire une étude qualitative, épures, l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise, a mis en place une démarche d'animation territoriale basée sur l'écoute, l'échange et le partage.

Les cinq communautés de communes de Forez Est, du Pays entre Loire et Rhône, de Val d'Aix et Isable, du Pays d'Urfé et de Charlieu Belmont communauté ont été contactées individuellement sur leur territoire. Les entretiens ont été conduits sur la base de fiches statistiques et synthétiques et des grandes thématiques du PDH. Ils ont porté sur les enjeux habitat du territoire, les limites et intérêts des actions mises en place, les besoins identifiés et les projets, les perspectives à court et moyen terme de structuration d'une politique habitat.



Ces entretiens ont soulevé l'importance de partager la connaissance et de dégager des enjeux à l'échelle de l'ensemble des territoires examinés. Une séance d'ateliers organisée fin 2017 a réuni près de 25 participants, élus, techniciens des EPCI, représentants du Conseil départemental, représentants de la DDT42, professionnels de l'habitat (privé et public), de l'énergie dans le logement, du patrimoine, du social... Cette matinée d'échanges a donné l'occasion à tous de s'exprimer et de coproduire.

Deux ateliers ont été organisés de façon simultanée. Chacun a porté sur une problématique suffisamment large pour être transversale et pluri-thématique. En fin de matinée, les rapporteurs ont restitué une synthèse de leur atelier respectif auprès de l'ensemble des participants.



Atelier n°1 : attractivité des bourgs centres. Il porte sur le logement/bâti et les aménités de la commune.



Atelier n°2 : parcours résidentiels et besoins particuliers. Cet atelier est orienté sur les ménages et l'approche sociale liée à l'habitat.

2-1- L'attractivité des bourgs centres (pôles dotés de services, commerces, emplois...)

Constats - observations	Améliorations potentielles
QUALITÉ DU PARC EXISTANT	
Quels potentiels ?	
<p>Un bâti d'une qualité patrimoniale historique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • recherché par un public ciblé, aussi demandeur de services de proximité • qui exige des traitements de réhabilitation spécifiques • qui peut répondre aux enjeux énergétiques (bien placé, bien isolé) <p>La qualité patrimoniale recouvre un potentiel différent selon les bourgs centres.</p>	<p>La qualité patrimoniale doit être accompagnée d'autres aménités pour rendre les bourgs attractifs (commerces, espaces publics...) (exemple de comparaison entre Charlieu et Saint-Germain-Laval).</p> <p>La réhabilitation de ce potentiel :</p> <ul style="list-style-type: none"> • nécessite des conseils importants auprès des communes et des particuliers, • participe à l'attractivité des bourgs, mais ne suffit pas en soi.
Quels dysfonctionnements ?	
<p>Des logements privés inoccupés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un réel potentiel en logement, mais difficile à mobiliser (intervention nécessaire du propriétaire) • ou dans un état de dégradation trop avancé pour envisager une réhabilitation <p>Un tissu ancien contraignant et des logements inadaptés, au vu de la demande contemporaine en logement (surface, mitoyenneté, stationnement, exposition, espace extérieur...)</p> <p>» traitement coûteux de l'habitat et faible attractivité pour de nouveaux ménages</p> <p>Les coûts importants inhérents aux opérations de logements publics : les logements communaux sont très présents, mais demandent un réel engagement de la commune ; les opérateurs sociaux sont confrontés à des opérations lourdes et complexes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place des contraintes auprès des propriétaires de logements vacants : taxe sur les logements vacants notamment • Inscrire des démolitions/reconstructions dans une réflexion globale de curetage d'îlot ; réaliser des schémas de programmation à long terme • Nécessité de mobiliser tous les acteurs autour d'un même projet pour réunir toutes les forces (ex : commune, Epora, opérateur social...)
QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS ET ENVIRONNEMENT RÉSIDENTIEL	
<p>L'ambiance en milieu rural est un atout. Certains ménages associent le rural à une qualité de vie. Ils recherchent un type d'habitat et une capacité à rénover, une ambiance de village conviviale et solidaire. D'autres souhaitent quitter la ville pour se loger moins cher, mais n'ont pas toujours intégré les contraintes de mobilité en milieu rural.</p> <p>Des personnes âgées quittent leur maison pour s'installer dans un appartement de bourg centre qui soit adapté et accessible, à proximité des services et commerces.</p>	<p>L'aménagement des espaces publics peut avoir un double effet levier : attirer de nouveaux habitants et inciter à rénover les logements.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer l'ingénierie pour accompagner les communes dans les projets, au-delà du conseil, • Préserver l'identité du milieu rural et ne pas y transposer les espaces publics standardisés des secteurs plus urbains ; éviter les traversées de bourgs banalisées.

2-2- Les parcours résidentiels et besoins particuliers

Constats - observations	Améliorations potentielles
LES ACTIFS : TOUS TYPES DE PROFILS, DES TRAVAILLEURS PAUVRES AUX CATÉGORIES MOYENNES ET SUPÉRIEURES	
<p>Trouvent-ils une réponse en logement ? Les actifs se logent peu dans les bourgs, car les logements nécessitent souvent des travaux. Ils s'installent plutôt en périphérie des bourgs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Envisager des démolitions/reconstructions dans les bourgs, dans le cadre d'une politique coordonnée (habitat, espaces publics, ...)
<p>En accompagnement/services ?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerces fragilisés et services remplacés par des bornes numériques, mais une arrivée de la fibre et du très haut débit considérée comme un levier de développement • Pas d'alternative à la voiture ; offre en transports en commun inégale • De gros efforts réalisés par les communes et EPCI pour les enfants dans les écoles, la santé, les modes de garde... mais un manque d'activités/animations pour les adolescents. 	<ul style="list-style-type: none"> • Continuer à développer les services, notamment à destination des adolescents • Accompagner les personnes dans les démarches administratives (aide à l'utilisation des bornes numériques, permanences dans des maisons de services...) • Développer une politique d'aide à la mobilité (prise en charge financière du permis de conduire...)
LES PERSONNES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ AUSSI BIEN LOCATAIRES QUE PROPRIÉTAIRES	
<p>Trouvent-elles une réponse en logement ?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il existe des logements abordables, mais en très mauvais état. • Demande locative orientée vers un logement individuel avec extérieur, y compris pour les personnes précaires • Manque d'emploi sur le territoire (précarisation » difficulté à trouver un logement) 	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre des outils : OPAH, PIG • Accompagner les propriétaires pour l'aide au suivi des travaux
LES PERSONNES ÂGÉES, EN PERTE D'AUTONOMIE OU NON	
<p>Trouvent-elles une réponse en logement ? Des personnes souhaitent rester chez elles, mais leur logement doit être adapté au vieillissement. D'autres personnes souhaitent s'installer dans un nouveau logement plus adapté ou rentrer en établissement, selon l'évolution de leur souhait/mentalité. Certaines situations de logement sont très complexes du fait d'une accumulation de difficultés (vieillesse, isolement social et familial, revenu faible...)</p> <p>En accompagnement/services ? Éloignement géographique par rapport aux services</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aménager les logements et les bourgs (adaptation des maisons de bourg, mutualisation des espaces comme les jardins...) • Coordonner les intervenants et acteurs • Développer les différents lieux de services (notamment en lien avec la thématique habitat) et mieux les faire connaître auprès des personnes âgées.

LES JEUNES DÉCOHABITANTS : UN PUBLIC PEU PRÉSENT

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Une problématique spécifique pour les jeunes agriculteurs• Peu de besoins pour les jeunes étudiants | <ul style="list-style-type: none">• Accompagner les jeunes agriculteurs sur le plan du logement, quand il y a reprise de l'activité familiale ou nouvelle installation. |
|--|---|

3 - Conclusion : des leviers partagés pour construire des politiques habitat

Cette matinée d'ateliers a permis aux EPCI et professionnels représentés de partager une vision de leurs territoires et de confirmer, pour les élus et techniciens, l'intérêt de s'emparer de la question habitat. La démarche de co-production a mis en lumière la nécessité de faire évoluer le parc de logements et son environnement pour répondre aux besoins des habitants.

Deux enjeux ont été identifiés en ateliers et partagés en séance :

- la recherche d'une adéquation entre les outils nationaux et les besoins locaux,
- une connaissance plus fine des territoires et une observation « vivante ».

D'un point de vue méthodologique, il est apparu intéressant de mettre en œuvre :

- une approche globale assise sur des documents-cadres qui puissent orienter la réflexion et l'action sur le long terme et accompagner les territoires dans leur projet, au-delà des conseils préalables,
- une approche partenariale où la coordination entre acteurs est privilégiée,
- un développement de l'ingénierie interne aux EPCI spécifiquement dédiée à l'habitat.

Cette lettre a été réalisée avec l'appui de l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise epures



Loire
LE DÉPARTEMENT