

Compte rendu de l'atelier n° 2 – Session 2 – Habitat
du 27 juin 2022

Madame Pauliat et Monsieur Chartier remercient les membres de leur présence ainsi que Monsieur Philippe Bernard-Reymond, DGA du pôle Renouvellement urbain, habitat et développement social,

M. Chartier précise qu'il ne peut pas y avoir un territoire attractif sans un habitat attractif. L'attractivité se fait d'abord par celle de la ville de Limoges mais aussi avec les périphéries.

M. Bernard-Reymond rappelle d'abord les enjeux du renouvellement urbain avant de préciser la stratégie et le programme d'actions en cours

Redynamisation urbaine

En cas de perte de vitalité économique et résidentielle

Quels sont les principaux indicateurs ? :

- croissance démographique et tension des marchés de l'immobilier
- vacances et friches résidentielles et commerciale → gros enjeu
- fermeture des équipements publics (de petite enfance, primaire) → plutôt rural
- fermeture des commerces de proximité (boulangerie, café) → plutôt rural

Il y a des indicateurs statistiques mais il y a aussi des indicateurs visuels.

Suite aux fermetures des équipements et des commerces dans les communes, l'enjeu est de retrouver les clés d'une dynamique urbaine en jouant sur les logements, le commerce de proximité, les espaces publics, les équipements publics...

Il s'agira parfois d'inciter les communes à se regrouper pour avoir une masse critique suffisante pour attirer ou renouveler certains commerces et équipements

Quels sont les principaux facteurs du besoin d'une intervention publique pour redynamiser ? :

1. Perte d'Attractivité de la ville centre et en particulier de son centre-ville
2. Effets de concurrence territoriale (facteur: accès à propriété et moyen individuel de transport, scolarité, grande distribution)
3. Décorrélation entre projection démographique et droits à construire et concurrence de la production neuve face à un parc vieillissant → pour certaines communes, la projection est supérieure aux tendances démographiques actuelles
4. Déficit des opérations de recyclage ou renouvellement en centre-ville
5. Rentabilité plus forte des opérations de construction neuve/opération de réhabilitation
6. Difficulté de renouvellement en ruralité par des logements exclusivement en accession (territoires ruraux).

Ainsi le projet de territoire intègre ces enjeux de développement local et de cohésion territoriale et d'implication forte et ambitieuse de LM pour réenclencher des dynamiques de marché et de développement.

⇒ 3 Fiches Actions en matière de renouvellement urbain ont été écrites :
Redynamisation du périmètre ORT (Opération de revitalisation de territoire)
Redynamisation des centralités périphériques
Renouvellement des quartiers prioritaires ANRU

⇒ Il dote les collectivités de nouveaux moyens :
Une direction a été créée et une directrice recrutée // Un budget a été alloué de 1,7 millions d'euros sur le centre-ville de Limoges et 200 000 euros pour les communes périphériques.

Fiche action : Redynamisation des Centre bourgs

Les premières orientations seront présentées au Président le 30 juin.

L'accompagnement de LM et de sa direction RU (renouvellement urbain) :

- Analyser les territoires à enjeux prioritaires
- Mettre en place une direction de projet et une gouvernance adaptée à la commune concernée et au regroupement de communes pertinent
- Mobiliser les ressources et expertises (petites villes de demain, ANCT, CAUE, urbanistes) → s'appuyer sur les agences d'Etat
- Mobiliser, coordonner et animer les échelles pertinentes (Supra aggro, aggro, regroupement de communes ou commune, selon nature et rayonnement des activités) et l'ensemble des politiques publiques (habitat, commerce, transports, équipements publics et services à la population...)
- Mettre en place les périmètres de veille et d'intervention foncière aux bonnes échelles
- Co-Piloter en appui au Maire la construction d'une vision, d'une stratégie et en suivre la mise en œuvre.

Une programmation urbaine se fera au croisement :

- CLS (Contrat Local de Santé) > Diagnostic 1er semestre 2023 → Besoin en matière de santé sur le territoire impactant les projets et nécessitant une réflexion sur les besoins
- CTG (Convention Territoriale Globale) > Diag 1er semestre 2023 → Travail avec la CAF
- Repérage habitat dégradé et insalubre > étude pré op OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) > diag 2022
- Repérage « vacances » et friches résidentielle et commerciales > étude pré op OPAH > diag 2022
- Projets urbains des communes > à identifier et accompagner > lancement des marchés urba ou partenariat CAUE (Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) 2022

Les actions en cours :

- Analyse des territoires enjeux prioritaires > 30 juin Président
- Etude pré-opérationnelle OPAH > Diag en cours/ fiches actions fin 2022 > Opérationnalité 2ème semestre 2023
- Programmation des rencontres avec les communes > en cours
- Programmation rencontre ANCT/DDT/CEREMA > en cours.

Fiche action : Redynamisation du périmètre ORT

En cours :

- Construction du programme d'Action stratégique > en cours
- 2eme semestre 2022 > marché pour mobiliser expertise > préparation du marché concession d'aménagement > le programme urbain détaillé, chiffré, le bilan, les prestations du futur concessionnaire, le niveau d'équilibre public
- ORI > Utilité publique > en cours

-ORT valant OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain) > fin 2022

-Pépinière commerciale > soutien et orientation vers stratégie LM

La stratégie :

Rechercher un effet masse et démonstrateur pour faire évoluer les représentations et attirer les investisseurs :

Par la détermination d'un périmètre au sein duquel :

-Convergence et priorisation des aides

-Utilité publique et Concession d'aménagement

-Comblent les vides au plus vite grâce à occupation transitoire et éphémère

Il n'y a pas de grande dynamique sur la ville centre même si des actions ont été menées. Il faut rentrer dans une dynamique nouvelle, changer les représentations, susciter la confiance des investisseurs. L'idée est de fixer un périmètre stratégique

Fiche action : Renouveau des quartiers prioritaires

-Beaubreuil > CE : 4 juillet à Paris

-Porte Ferrée > Md'Oe > Juillet et Qualif écoquartier phase 2

-Val de L'Aurence > COSTRA > octobre?

-définition des stratégies de portage par équipements publics > à consolider

En matière RU, on a l'exigence de l'Etat. L'idée est de déconstruire pour rééquilibrer les peuplements (équilibré aussi la vocation sociale de la 1^{ère} couronne).

Le programme ANRU c'est 230 millions tous partenaires confondus mais il faut se référer aux exigences ANRU qu'il faut satisfaire pour avoir les subventionnements.

HABITAT

Les fiches actions du projet de territoire : Améliorer et adapter l'habitat aux besoins / Accompagner les bailleurs sociaux / garantir un développement maîtrisé et harmonieux du logement / proposer une offre de logements accessible à tous / favoriser le maintien des jeunes actifs et la conquête des métropolitains / Agir en faveur de la cohésion sociale et territoriale.

3 approches :

Approche stratégique (stratégie habitat définie en fin d'année par les élus)

-Une stratégie gens du voyage en cours de construction en lien avec schéma départemental → offre nouvelle de l'accueil des gens du voyage. Obligation pour les communes de + de 5000 habitants de s'équiper d'une aire d'accueil (même petite avec 4 ou 5 caravanes). 2 communes vont devoir s'équiper même s'il y a des réticences de la population (Verneuil et Condat).

LM est en phase au niveau de la réglementation des aires d'accueil des gens du voyage et de l'aire de grands passages.

-Correction PLH (Programme Local de l'Habitat) à mi-parcours : corrélation volumes de construction/projections démographique, évolution géographique des RO (Rilhac et Verneuil). L'idée du PLH, c'est d'identifier les besoins. Le Plan local de l'habitat, c'est sur 5 ans, document compliqué à mettre en œuvre lorsque les élus évoluent.

-Adaptation du RIF (Règlement Intérieur Financier) : privilégier et cibler les aides à l'amélioration et reconversion du patrimoine existant, à la redynamisation des centralités, au soutien au rattrapage SRU, au soutien RO.

Approche opérationnelle :

- Renforcer connaissance et analyse des marchés, des parcours (recrutement d'un agent, périmètre de veille, SIG)
- Convention objectifs et moyens OPH > fin 2022 → Travail en partenariat
- Compatibilité PLH/PLU > engagement 2ème semestre dans le cadre de la mise en compatibilité PLU/SCOT (se traduit dans le PLUi des communes)
- OPAH > études pré op en cours
- ORI (Opération de Restauration des Immeubles) > UP en cours
- POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés > Outil de prévention : Dispositif pour accompagner les copropriétés - diag dans le cadre de l'OPAH

Approche servicielle

- un nouveau mode de gestion des aires d'Accueil GDV > 2023
- PTRE (Plateformes Territoriales de la Rénovation Energétique) > élargissement périmètre aux copropriétés 2022 + aller vers, cibler en périmètre RU
- Maison de l'habitat > 2024 → Plan Local de l'habitat qui a décidé de créer une maison liée à tous les services de l'habitat
- SPTA en lieu et place de SNE > en phase expérimentale 2022 > faire évaluation à mi-parcours
- PPGID (Plan Partenarial de Gestion de la demande de logement social et d'Information des Demandeurs) > améliorer information, accueil, accompagnement, définir et suivre critères de quotation > CIL : octobre 2022

La difficulté de l'habitat, c'est que c'est très technique.

Un des membres souhaiterait que soient prises en compte les normes « accessibilités » lors de nouvelles constructions de logements sociaux (notamment concernant les largeurs de porte).

Concernant la redynamisation en périphérie et le montant alloué de 200K€, un membre souhaiterait savoir s'il y a un classement des communes et est-ce que c'est LM qui porte le projet ou est-ce le Maire de la commune ?

Il lui est répondu que le projet est une collaboration avec le Maire en partenariat étroite avec l'agglomération.

Un membre souhaiterait que lors de la prochaine démolition prévue, les habitants soient associés en parallèle, au-delà du conseil citoyen, car ils ont beaucoup de questionnement mais tout au long du projet. En réponse à cette question, les habitants sont associés de différentes manières, c'est une obligation mais ils ne peuvent participer qu'à certaines actions de concertation. Ces projets sont ensuite validés par les élus après cette phase de concertation mais qui ne s'échelonne pas tout au long de la concrétisation.