

Compte rendu du Café d'Urbanisme

Quel projet d'habitat pour Saillans?

22 janvier 2019

Salle polyvalente 20:15 – 22:15

Participants :

- 30 habitants et élus ;
- 4 membres du bureau d'étude en charge de la révision du PLU
- 3 intervenants :
 - Robert Pleyne (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Drôme)
 - Anne Le Guillou (Urbaniste conseil, notamment sur l'habitat participatif)
 - Samuel Coppel (Drôme Aménagement Habitat qui réalise notamment du logement social)

En Annexes :

- Glossaire des termes techniques utilisés
- <http://zimbra.mairiedesaillans26.fr/service/home/~/?auth=co&loc=fr&id=36302&part=2>

Introduction par Yann Damiéni :

> Yann est architecte DPLG, membre du bureau d'études en charge de la révision du PLU, il rappelle que cette réunion est un lieu d'échange, pas de co-construction.

> Présentation des trois intervenants accueillis :

- *Anne le Guillou, accompagnatrice de collectivités sur les démarches participatives et de concertation en urbanisme, comme par exemple l'habitat participatif*
- *Samuel Coppel, DAH, pour la thématique de l'habitat social*
- *Robert Pleyne, du CAUE*, accompagne les collectivités dans leurs projets d'urbanisme*

> Rappel de chiffres du logement à Saillans par Claire Bonneton, référente du bureau d'études :

- *en 2014, 1229 habitants à Saillans pour 885 logements, dont :*
 - *584 sont des résidences principales (27 logements locatifs sociaux, avec une opération très récente)*
 - *252 des résidences secondaires*
 - *49 logements vacants (chiffre faible et en baisse ces dernières années)*

> Atelier en deux temps :

1/ comment réaliser des opérations de logement de qualité en envisageant différents types d'habitat : groupé, participatif, pavillonnaire, division parcellaire ?

2/ quelles sont les conditions à réunir pour déployer du logement social ?

Les avis et questions posés en amont de la réunion vont être utilisés au cours de l'animation.

1/ comment réaliser des opérations de logement de qualité en envisageant différents types d'habitat : groupé, participatif, pavillonnaire, division parcellaire ?

Présentation de la création par la commune de Burdignes (Loire) d'un éco-hameau participatif (Mirosse) par Anne Le Guillou :

- Lotissement communal (les acheteurs achètent par lot et adhèrent à une association syndicale libre pour gérer les espaces communs).
- Habitants de la commune et habitants des lots se sont mis d'accord sur l'insertion des projets dans le paysage, donc on trouve une certaine harmonie même si chacun a fait son projet de bâtiment.
- Opération qui rentre dans ses frais, pour les élus

Échanges et questions :

> Annie Morin (élue) : cette opération me fait penser à un projet réalisé sur Aubenasson il y a 15 ans qui avait aussi permis d'amener de nouvelles jeunes familles sur le village.

> Anne (nouvelle arrivante) : quelle est la proportion des participants au projet qui sont ensuite habitants ?

>> Anne Le Guillou : deux ou trois familles ; un guide d'accueil a été réalisé et permet d'inclure les nouvelles familles accueillies ensuite.

> Aurélie Morin (habitante) : comment le hameau est-il relié au centre bourg ?

>> Anne Le Guillou : Routes existantes / arrête de transport scolaire /chemin piéton (mention de l'agence d'éco mobilité dans le Parc Naturel Régional du Pilat)

> Agnès Hatton (élue) : y a-t-il toujours une maison commune, partagée dans ces projets ?

>> Anne Le Guillou : La maison commune n'est pas encore construite, seulement des espaces communs : potager, espaces verts, stationnement. Mais cette maison peut être importante si on met dedans des éléments que l'on n'a pas mis dans sa maison (buanderie / chambre d'amis)

La maison commune peut aussi être un moyen d'ouvrir le quartier au reste de la commune, comme un local associatif.

> Fabienne (habitante) : le temps de réalisation du projet semble avoir été long, quels sont les freins ?

>> Anne Le Guillou : changement de mandature qui a entraîné des délais pour la nouvelle municipalité pour se réapproprier le projet. La commune ne maîtrisait pas le foncier à la base.

> Claire Bonneton (bureau d'études) : quels sont les éléments nécessaires pour accompagner ce type d'opérations ?

>> Anne Le Guillou : engagement de la collectivité et portage politique ; pragmatisme dans la démarche ; maîtrise du foncier ; appui du PNR du Pilat (formation des futurs habitants sur l'écoconstruction)

> Frédéric Morin (habitant) : pour lui, il y a 2 clés complémentaires pour la réussite de ces projets :

- Besoin de continuité politique et de ne pas remettre en cause le projet à chaque mandature
- Maîtrise du foncier ou accord du propriétaire pour faire avancer les projets

>> Anne Le Guillou : la démarche publique et de concertation a permis de rassurer le propriétaire et de donner la possibilité de faire le projet en deux phases

> Monique XX (nouvelle arrivante à Saillans) : elle est intéressée par la notion et la démarche d'habitat coopératif. Il est important de profiter de la dynamique de la vallée de la Drôme sur « l'écologie ». Les coopératives d'habitat peuvent être la solution pour éviter aussi la spéculation du foncier ou de l'immobilier : blocage de la spéculation foncière.

Autres questions :

> Yann Damiani : recentrage du débat sur la densité et les différentes typologies d'habiter. On connaît l'habitat du centre bourg, on connaît l'habitat individuel, mais quelle alternative entre la maison individuelle et immeuble collectif ?

>> Robert Pleyne (CAUE) : c'est la question de fond que se posent toutes les communes : ne plus faire du logement de maison individuelle, mais comment faire ? parce que cela répondait aux besoins et attentes des habitants ! Ces attentes sont : garer sa voiture, avoir de l'espace (un garage, un atelier, ...), des possibilités d'agrandissement plus tard, accueillir les copains, profiter d'un extérieur etc.

Pour que d'autres formes attractives naissent, il faut créer une attractivité de l'habitat collectif ; améliorer leur habitabilité :

- Collectifs avec beaucoup d'avantages (terrasses/espaces)
- Habitat groupé et mutualisation / formes intermédiaires
- Organiser la maison individuelle pour garder de l'intimité tout en ayant des parcelles plus petites.

Cela demande un plan d'ensemble et ne pas coller les maisons individuelles. Il est nécessaire d'imaginer en amont comment cela va se passer ensuite. Il est aussi possible, avec la pente, d'empiler les logements sans pour autant faire un immeuble. On est obligé de penser économie de l'espace et nouvelle forme d'organisation des bâtis. On pense aussi à des espaces communs ou publics dans toute opération groupée.

> Yann Damiani : Comment réinvestir dans le centre bourg ? Comment on densifie dans les zones pavillonnaires ?

>> Robert Pleyne : la résidence secondaire, on a un regard négatif dessus, mais cela a permis à des villages de ne pas tomber en ruine. En centre bourg, les habitats étaient peu recherchés car peu confortables. C'est là-dessus qu'il faut travailler. L'idée même dans ce bâti est la même que dans les projets d'habitat groupé : accès au soleil, intimité, recréer de l'espace par regroupement etc.

> Jules (nouvel arrivant) : comment envisager avec les ABF la rénovation thermique, des solutions de surélévation, d'accès en toiture (confort, solaire, etc.)

>> Robert Pleyne : c'est le problème le plus compliqué : revenir sur l'existant pour le reconfigurer en fonction des besoins d'aujourd'hui et cela peut entrer en contradiction avec la préservation du patrimoine.

> Vincent (mairie) : des discussions sont en cours avec les ABF pour étudier des possibilités en centre bourg pour améliorer l'habitabilité et la rendre compatible avec la préservation du patrimoine, comme sur la taille des ouvertures, l'ouverture de tropézienne, le rehaussement des maisons par exemple.

> Frederic Morin : pour une interaction architecturale en secteur de préservation du patrimoine, il faut penser à de nouvelles formes et matériaux ; il faut aussi programmer ce

qui va être fait sur les terrains pour atteindre un but tout en ayant une intégration paysagère et architecturale (y compris contemporaine).

> Yann Damiani : la question de la performance énergétique est à penser autrement en centre bourg avec une performance variée, du fait de la compacité du bâti par exemple.

> Claire Bonneton : sur la question de la densification, le PLU a des outils pour organiser l'habitat dans une logique de densification qui impose environ 500m²/ logement. Le PLU ne fait pas un projet d'aménagement, il indique des intentions, mais ensuite c'est à la commune, au privé, avec l'aide ou pas d'accompagnants, pour définir et mettre en œuvre des projets.

> Sabine Girard (élue) : quels outils du PLU permettent d'organiser ces questions ?

>> Claire Bonneton : il y a une assez grande dépendance aux ABF en centre bourg ; en dehors du secteur protégé, le PLU définit des OAP, avec des intentions pour organiser l'habitat, qui indiquent les chemins, les aménagements collectifs, les types de logements souhaités ; mais on ne dessine pas un projet

2/ Quelles sont les conditions à réunir pour déployer du logement social ?

Interventions de Samuel Coppel DAH

Chiffres du logement social dans la Drôme :

- 25000 logements sociaux, soit 11% des résidences principales ;
- 80% de la population serait éligible ; 5% à Saillans >> donc il y a encore des choses à faire.
- 8000 demandes non remplies dans la Drôme, mais pas également réparties.

Ces demandes se répartissent en locatif mais aussi en partie à l'accèsion à la propriété. Il existe des opérateurs publics comme DAH mais aussi privés. Ils accompagnent aussi des projets de type participatifs, sur du neuf et de la réhabilitation.

Échanges et questions :

> Robert Pleyne : la question de la taille des logements est importante car elle est fortement liée à la forme d'habitat et ses besoins évoluent dans la population.

> Florence Alicot (habitante) : Quelle est la typologie des habitants à Saillans ? Comment prendre en compte le vieillissement de la population ? Comment favoriser un logement à prix abordable ? Si on ne répond pas à leur demande, le village va de fait exclure une certaine partie de la population et les autres vont fuir. Des habitats adaptés à la perte de mobilité par exemple ... penser aussi à des articulations des projets de vie selon l'évolution des besoins de la population dans le temps...

>> Samuel Coppel :

- globalement on va vers des tailles de logement plus petites, environ 2,1 hab. / logement ;
- accompagner les logements avec du service peut permettre de rester plus longtemps dans son logement.
- Réflexion à avoir aussi le coût d'accès au logement : un des champs du logement social – sous condition de ressources et avec des prix d'acquisition plafonnés et aidés (165 000 € pour un T4).

> Sabine Girard : quels outils concrets figurent dans le PLU ?

>> Claire Bonneton :

- Dans les OAP : écrire des choses en termes de programmation (on peut imposer des choses en termes de pourcentage de logement social mais sans préciser si cela est à la location ou à l'accès à la propriété) ;
- à discuter avec les propriétaires pour garantir que cela sorte de terre ;
- passer par EPORA (établissement public foncier) ou par un aménageur DAH (qui achète le foncier et fait les projets selon les OAP)

> Claire Bonneton : Qu'est-ce qui fait qu'un opérateur comme DAH est intéressé pour venir faire un projet de logement social :

>> DAH :

- un minimum de logement est nécessaire (en général plus de quatre), et avoir une demande exprimée ;
- DAH peut acheter le foncier, faire un bail emphytéotique sur emprise publique, ou faire acheter par un opérateur ; mais tout cela va globalement au contraire des intérêts du propriétaire. Cela peut se discuter avec les propriétaires fonciers

> Frédéric Morin : d'où l'importance de négocier avec les propriétaires en amont... par ailleurs, pourquoi mettre l'accent sur la propriété plutôt que sur la location ?

>> Yann Damiani : cela pose la question de logement à des prix abordables. La question de la propriété est aussi culturelle.

>> Claire Bonneton : Le PLU ne peut pas imposer du locatif ou de l'accession, sauf pour le locatif social

> Claire Bonneton : Réponse à mettre dans le PLU pour illustrer la volonté d'avoir des formes urbaines complémentaires à ce qui existe et lesquelles ?

>> Rober Pleyne : Aujourd'hui on a 2 types très marqués : centre bourg/ individuel : du coup c'est sûrement intéressant de développer ce qu'il n'y a pas, car ce qui existe sera disponible dans quelques années (modification des choix de vie, mort... renouvellement de la population).

> Anne Laure Mangou (habitante) : Comment on peut faire davantage entrer des pratiques d'auto-construction pour rendre un accès moins coûteux dans le PLU ?

>> Claire Bonneton : le PLU ne réglemente pas le mode de construction ; il existe des structures qui accompagnent ces projets (ARAACA)

> Sabine Girard : Il faut faire attention dans la définition de notre règlement, de mettre en place des règles qui n'excluent pas de fait certaines populations par le biais du coût induit pour se mettre en conformité avec ces règles. Plus il y a de règles, plus il y a des contraintes et du coup on favorise la gentrification.

> Jules : on parle peu des architectes, qui ont ce rôle d'accompagnement.

>> Yann Damiani : le rôle de l'architecte peut animer des groupes interdisciplinaires, avec des bureaux d'ingénierie, des urbanistes, etc. Il existe aussi des architectes dont le rôle est d'accompagner les projets d'auto-construction (CEDER à Nyons : club des auto-constructeurs)

>> Anne Le Guillou : à noter la possibilité de mixer habitat et locaux professionnels non-nuisants, ce qui est une façon aussi de réduire le coût de l'habitat

>> Claire Bonneton : à savoir que la question de la destination dans le PLU concerne l'usage principal mais pas l'usage annexe. Dans une zone, on peut indiquer une mixité de destination.

>> Robert Pleyne : mais il faut peser le pour et le contre de la mixité des destinations ou au contraire de la spécialisation.

>> Claire Bonneton : cela dépend aussi des activités ! Intérêt de la concentration du commerce pour le sécuriser par exemple. Cependant dans le PLU, les destinations artisanat et commerce sont liées.

>XX : Existe-t-il un quota de logements sociaux ?

>> La loi SRU impose un quota sur les agglomérations de plus de 50000 habitants. Saillans n'est pas concernée donc. Mais la question principale reste celle de la demande.

Annexes

GLOSSAIRE

Accessible :

« Où l'on peut accéder, arriver, entrer. » (Larousse)

« [En parlant d'une chose ou d'une pers. Dont l'approche pourrait poser des problèmes.] Dont l'accès est possible ou facile. (CNRTL) »

Accession / achat :

« Dans le vocabulaire courant "accession" est le fait de parvenir à une situation considérée comme le résultat d'un cheminement. On accède en un lieu, à un grade ou aux honneurs, comme on accède à la propriété. Dans le sens technique où ce mot est utilisé en Droit, l'accession est un moyen d'acquérir la propriété d'un bien meuble ou d'un bien immeuble. » (www.dictionnaire-juridique.com)

Accession sociale :

« L'accession sociale à la propriété est avant tout une volonté partagée par l'État, les villes et les acteurs de l'immobilier ; celle de permettre aux foyers à revenus modestes de devenir propriétaires de leur logement. » (www.proprietairemaintenant.fr)

Abordable :

« Qui est à un prix accessible. » (Larousse)

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement

Densifier / densité :

Densifier : « Rendre plus dense, augmenter la densité de quelque chose. » (Larousse)

Densité : « Qualité de ce qui est dense, de ce qui est fait d'éléments nombreux et serrés, contient beaucoup de matière par rapport à l'espace occupé. » (CNRTL)

Étalement urbain :

« L'**étalement urbain** est une expression désignant le phénomène de développement des surfaces urbanisées en périphérie des grandes villes. Cet étalement, qui est lié au développement démographique des agglomérations, se fait avec une densité du bâti d'autant plus faible que l'on s'éloigne du cœur des villes. La faible densité est due au caractère pavillonnaire de cette urbanisation, la surface occupée par un foyer (maison + jardin privatif) étant plus importante que celle d'un appartement en immeuble, ainsi qu'à l'importance des espaces naturels conservés dans les communes concernées. » (technoscience.net)

Habitat adapté :

« En terme général, la démarche d'habitat adapté consiste à proposer un habitat qui, du fait de ses caractéristiques ou de son mode de gestion, constitue une réponse à des ménages auxquels les solutions traditionnelles du logement social conviennent mal. Les publics visés par cette démarche sont très divers et peuvent être des ménages en rupture sociale, des familles monoparentales, des personnes dépendantes ou handicapées, etc. » (agsgv63.com)

Habitat intermédiaire :

« L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privés pour chaque logement. » (Wikipédia)

Habitat participatif :

« En France, l'habitat participatif (appelé aussi habitat groupé) s'est développé au XXe siècle. C'est une démarche citoyenne où des personnes se regroupent pour concevoir ensemble leur logement et des espaces mutualisés. » (Wikipédia)

Logement social :

« Un logement social est un logement destiné, à la suite d'une initiative publique ou privée, à des personnes dont les revenus n'excèdent pas certaines limites au sein des couches populaires et de la classe moyenne.

L'expression concerne à la fois la construction de logements, l'occupation et la gestion de ce patrimoine. Elle participe à la politique publique du logement et aux politiques d'économie sociale

qui président à son administration. Dans les autres pays, le logement social a des buts proches. »
(wikipedia.org)

Logement mitoyen :

Mitoyen : « [En parlant d'une chose placée sur la limite de deux éléments contigus (bâtiments, terrains, etc.)] Qui est situé entre, sur la limite (de deux choses) ; qui est situé sur la limite de deux fonds contigus et qui appartient en copropriété aux propriétaires de l'un et de l'autre. » (CNRTL)

Loi Malraux :

« La loi n° 62-903 du 4 août 1962 complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et tendant à faciliter la restauration immobilière, dite loi Malraux est une loi française concernant la préservation et la mise en valeur du patrimoine de France.

Cette loi permet aux propriétaires d'immeubles anciens, ayant fait l'objet d'une restauration complète et donnés en location, de déduire de leur revenu global le déficit foncier résultant des travaux de restauration. Avec cette défiscalisation, toutes les dépenses nécessaires à la restauration sont déductibles du revenu global sans plafonnement de leur montant. Le bien doit être loué pendant 9 ans et situé dans une zone entrant dans le cadre de la loi Malraux. »
(wikipédia.org)

Mixité :

« La mixité sociale consiste, en une zone géographique donnée, en ce que des personnes issues de milieux sociaux différents se côtoient, ou cohabitent. » (Wikipédia)

Typologie de logements :

- Habitat individuel
- Habitat semi-collectif
- Habitat collectif