

Bilan de l'atelier les Produits Logements

Animateurs :

Noémie BLANCO – SOLIHA Jura
Bernard CANTENOT – SOLIHA Jura

L'atelier débute par une introduction reprenant les enjeux de la séance : les modes de vie évoluent, le PLUi porte un projet pour les 15 prochaines années alors quels seront les nouveaux besoins en logements et quels seront les impacts sur l'habitat ?

L'atelier se déroule avec des cartes à jouer. 3 types de cartes sont distribués à chacun des participants :

- Des cartes profils de ménages : *personne handicapée, couple de séniors, séniors seul, famille avec enfant(s), étudiant/stagiaire/apprentis, famille monoparentale, actif célibataire, couple.*
- Des cartes typologies de logements : *maison/pavillon, ferme traditionnelle, petit collectif, appartement, EHPAD, foyer Logement, logement adapté.*
- Des cartes acteurs : *commune, bailleur, privé, promoteur.*

Des cartes « neutres » sont également proposées aux participants si ces derniers estiment qu'il y a des manques dans le jeu initial.

1. Quel est selon vous le profil à attirer en priorité sur le territoire sur les 15 prochaines années ?

Plusieurs profils sont désignés par les participants, chacun devant argumenter son choix :

Les familles avec enfants :

L'arrivée d'enfants doit permettre de maintenir les écoles et les autres équipements de notre territoire (ALSH, collège d'Orgelet, équipements sportifs,...). Cela permettra un rajeunissement de la population intercommunale, d'inverser la tendance actuelle du vieillissement.

Pour plusieurs participants, les familles avec enfants s'installent durablement sur le territoire, les contraintes liées à un déménagement avec des enfants les dissuadent de changer régulièrement de lieux de vie.

La notion de « stabilité » est reprise plusieurs fois.

Les couples :

Ils constituent des familles potentielles. Pour certains participants, lorsque des familles arrivent sur le territoire avec des enfants, ces derniers ont quasiment terminé leur scolarité dans le primaire et ne sont donc pas en mesure de stabiliser les effectifs des écoles du territoire. A l'inverse, si l'on réfléchit sur 15 ans, attirer des couples se révèle donc plus stratégique, d'autant plus que ces couples sont des acquéreurs potentiels.

Les actifs célibataires :

Ils représentent à la fois un potentiel pour rajeunir la population via leur âge et le fait que ces derniers sont susceptibles de se mettre en couple et d'avoir des enfants à court et moyen terme, mais aussi une manne professionnelle pour les entreprises locales.

Les familles monoparentales :

Ce profil est désigné par plusieurs participants car le territoire ne propose pas aujourd'hui de solution pour les accueillir, notamment sur le bourg-centre, et il s'agit donc d'un des enjeux des 15 prochaines années.

Il faut en effet que la CCRO se dote de solution en matière de logement pour les familles monoparentales actuelles et les familles du secteur susceptibles d'évoluer en ce sens.

Les stagiaires, apprentis :

Les participants s'accordent tous sur le fait que l'offre d'apprentissage sur le territoire pourrait être plus importante et développée si la question de comment les accueillir était solutionnée. Les centres de formation sont situés à l'extérieur de la CCRO mais les entreprises locales ont des difficultés à embaucher ce type de public car les périodes de présence sont variables, il s'agit souvent de mineurs qui ne sont pas motorisés et qui rentrent au domicile familial les week-ends.

Concernant **les publics seniors**, les projections démographiques effectuées dans la première partie introductive de l'atelier montrent que le vieillissement de la population sera inévitable et va s'accroître du fait du vieillissement sur place (héritage démographique).

Il est rappelé aux participants que les habitats adaptés dans le cadre des projets au départ destinés aux seniors peuvent aussi répondre aux besoins de personnes handicapées jeunes ou non (normes Personne à Mobilité Réduite).

2. Pour ces différents profils, existe-t-il sur le territoire les bons produits en matière de logements, faut-il en créer de nouveaux ?

Pour que les nouveaux arrivants puissent faire construire et s'installer il manque pour une participante **des terrains** : une nouvelle carte est donc créée.

Dans un souci d'économiser le foncier, les participants indiquent que la disponibilité de terrains ne pourra se faire dans tous les villages.

Pour plusieurs participants, **l'habitat ancien** se révèle trop souvent trop cher à rénover notamment pour les jeunes ménages. Cela est donc moins onéreux de faire bâtir un pavillon neuf.

Des participants évoquent le cas des annexes (granges, écuries) qui pourraient dans certains cas être mobilisés pour les transformer en logement.

Il faut pouvoir encourager la rénovation des fermes traditionnelles et les diviser quand elles sont vacantes.

Dans le même temps, il faudrait pouvoir donner des réponses pour la transformation des maisons de ville d'Orgelet sur trois étages par exemple.

Un grand nombre de participants sont convaincus que **le petit collectif** est la solution pour l'accueil de nouveaux ménages et permettrait de répondre, au moins pour un temps, aux besoins de tous les profils évoqués précédemment. Ils sont une solution à la densification des espaces, à la limitation de l'urbanisation, et permettent le vivre ensemble plus facilement que des opérations individuelles (création d'espaces partagés). Ils constituent un maillon des parcours résidentiels.

Ce produit de logement est déclinable sous plusieurs versions :

- En neuf, soit des petits pavillons individuels soit des petites constructions en R+1 avec des jardins en rez-de-chaussée partagés ou non et de grandes terrasses privatives.
« La notion de démolir pour mieux reconstruire » est évoquée dans les dents creuses.
- En réhabilitation, dans le cadre de la division d'une ferme en bande traditionnelle. Les participants rappellent que ces bâtiments sont parfois sous occupés et que les volumes disponibles tant dans la partie habitat actuelle que dans les combles représentent un fort potentiel pour créer de nouveaux logements. Il faudra cependant apporter une attention particulière aux règles de stationnement dans le PLUi car ces espaces font défaut dans les centres anciens des villages.

Ce produit devrait être proposé en **location, en location-accession ou en accession** pour favoriser le déroulé des parcours résidentiels.

Le produit **maison de ville, maison en bande** est créé sur une carte : les bailleurs sociaux ont à une époque construit ce type de produit et cela plaît beaucoup. Les locataires disposent d'espaces de jardins et de garages privés. On constate que la rotation des ménages dans ces logements est plutôt faible d'où là encore la possibilité d'offrir de ce type de logement en accession également.

Le cas des appartements va de pair avec les petits collectifs : ils rejoignent l'idée de pouvoir proposer des logements de taille plus petite et en conséquence avec des niveaux de charges, de loyers ou de remboursements de prêts réduits.

Des appartements dits de standing sont évoqués afin de fidéliser une catégorie de population dans le centre-bourg.

La notion de **logement intermédiaire** est mise sur une nouvelle carte : la définition du logement intermédiaire, en location ou en accession, ne répond pas au territoire de la CCRO car celui-ci ne constitue pas une zone tendue au

titre de la loi. Pour autant, l'idée de proposer un logement à mi-chemin entre le logement social et le logement privé reste un enjeu.

D'autres projets sont évoqués : les **écoquartiers** (exemple de Pratz) qui a fait l'objet d'une nouvelle carte, les projets partagés, l'autopromotion (montage selon lequel des particuliers réunis par un projet de vie commun, jouent le rôle de maître d'ouvrage en concevant, finançant et réalisant leur logement au sein d'un bâtiment collectif sans passer par un promoteur. Cette démarche vise la construction d'un logement pour l'occuper (résidence principale), et non en vue d'un investissement locatif).

Concernant les **logements adaptés**, ils peuvent permettre de libérer de grandes maisons pour accueillir de plus grands ménages (A ce titre, 70% de la production de logements dans le cadre du SCOT est dédiée à compenser le desserrement des ménages). Les avis sont partagés sur leur localisation ; pour certains il faut qu'ils soient situés à proximité des espaces de vie traditionnels pour ne pas déraciner les habitants, pour d'autres il faut qu'ils soient dans le bourg-centre avec la présence de tous les équipements et services notamment pour des raisons de mobilité. Le cas de projets qui pourraient rayonner sur plusieurs communes est évoqué comme une alternative pour les communes rurales.

Ces logements devront être équipés, le cas de la domotique est rapidement évoqué.

Il est rappelé que le **foyer logement** d'Orgelet ne permet plus de répondre au niveau de dépendance des personnes qui entrent dans cette structure (le foyer logement ayant normalement une vocation à accueillir des publics encore non dépendant car il n'y a pas de services médicalisés comme dans les EHPAD).

Les participants sont nombreux à penser que **la résidence service** pourrait trouver sa place sur le territoire. Une carte est créée en ce sens.

Créer un deuxième logement dans l'habitation principale est également posé pour le public sénior : cela permet de se garantir un revenu supplémentaire et d'avoir une présence. Les participants indiquent que la division des logements est aujourd'hui une réalité pour la création de gîtes ou de chambres d'hôtes mais cela se révèle plus délicat dans le cas de logement. Il est par ailleurs soulevé la difficulté que la création de gîtes ne se fasse pas aux dépens de la création de logements.

Concernant les apprentis, il serait nécessaire d'avoir des logements meublés, des locations possibles avec des baux particuliers et de penser à mixer les populations : brassage intergénérationnel.

Les colocations sont évoquées mais cela reste davantage une réponse aux problèmes des plus grandes villes où le marché immobilier est tendu (offre et prix).

La situation des familles monoparentales a fait l'objet d'une attention particulière : le budget de ces ménages pour acheter est estimé en moyenne à « 120 000 € » d'après certains participants et il y aurait peu de logements à ce prix sur le marché de la CCRO. A ce titre, il est évoqué le manque d'une solution d'accueil dans toutes les communes, des logements pour les situations des plus fragiles qui puissent être disponibles quasi instantanément.

Une carte « **logement provisoire** » est créée.

Le cas des **habitats de loisirs** est évoqué comme pouvant être une réponse structurelle aux problèmes de logements « abordables ». Il s'agit d'une typologie de logements visible aujourd'hui dans certains pays comme les Etats-Unis. Une carte est créée.

3. Quels sont les acteurs qui pourront participer à la réalisation de ces programmes d'habitat ?

Aucun participant n'a mentionné **les promoteurs immobiliers** comme un acteur potentiel.

De même, le **bailleur social** OPH ne réalise pas d'opérations dans les petites communes et privilégie le bourg-centre. Les participants évoquent par contre le fait que le parc actuel de l'OPH pourrait être adapté aux nouvelles demandes et notamment la transformation des grands logements, soit pour permettre les colocations d'actifs ou d'apprentis, soit pour être découpés en de plus petits appartements. « *Des produits adaptés au territoire rural* ».

Certains participants parlent d'un partenariat public / privé où la collectivité (**CCRO, nouvelle carte créée**) doit encourager les actions privées en apportant des appuis techniques, des informations ou des aides pour le financement.

La mobilisation du foncier public pour favoriser la construction privée est également abordée.

Concernant le rôle de **la commune**, les avis divergent : si certains pensent que ce n'est pas à la commune de porter des projets et de continuer à jouer le rôle de bailleur, d'autres pensent qu'elle a forcément un rôle à jouer d'incitation et que son parc permet d'accueillir des ménages modestes.

L'Etablissement Public Foncier est considéré comme un « outil » plus qu'un acteur.

Le privé semble alors pour certains participants par expérience et par défaut l'acteur principal pour tous les projets. La création de **coopératives d'acteurs** est également formulée (nouvelle carte).