



L'atelier se déroule à la Maison des associations à Riom de 18h30 à 20h30

ATELIER 3 : Habitat Logement – Services – Cadre de Vie – Energies

COMPTE RENDU DU TROISIEME ATELIER
DE PARTAGE DU DIAGNOSTIC DU
PROJET DE TERRITOIRE
- 5 avril 2012 –

Introduction :

Pascal Fauchoux, Président de Riom Communauté ouvre la séance. Il remercie les participants pour leur présence, indique le thème de l'atelier : Habitat -Logement – Services – Cadre de Vie – Energies, puis passe la parole à François Camé d'Etik-press, animateur de cet atelier de partage.

Ce dernier rappelle que la collectivité s'est lancée dans la construction d'un projet de territoire pour les 15 ans à venir, qui doit, lors d'une première étape, s'appuyer sur un diagnostic des forces et faiblesses du territoire.

Etik-Press a déjà rendu une première version, « experte », de ce diagnostic qui doit maintenant être partagé avec les acteurs du territoire, afin de s'enrichir de leurs remarques, critiques et précisions.

C'est ensuite sur la base de ce « diagnostic partagé » - et des enjeux approfondis qu'il aura mis en lumière -, que devra s'élaborer la stratégie et le plan d'action du projet de territoire.

Rappel : *les éléments présentés en atelier ne constituent qu'un résumé du diagnostic réalisé par Etik-Press – dont la version complète est disponible en ligne sur le site de Riom Communauté.*

► 1^{ère} Partie : Logements : Besoins – Vacance – Constructions neuves

Les discussions conduites en ateliers ont permis d'affiner les enjeux du diagnostic expert, sur les différents points suivants.

Actualiser les données du diagnostic

Certaines données du diagnostic, concernant le bâti, s'appuient sur les chiffres du SCOT (Schéma de cohérence territorial), et sont donc récentes. D'autres, en revanche, sont issues du dernier recensement disponible de l'INSEE de 2009 – et mériteraient d'être actualisées, dès que ce sera possible.

Une nécessaire réhabilitation des logements de centre-bourg

L'atelier souligne que la présence d'un habitat « indigne » ne concerne pas seulement le centre-ville de Riom mais également les centres-bourgs. Plusieurs éléments peuvent

expliquer cette situation : le coût des travaux de réhabilitation, l'abandon des bâtiments, l'existence de nombreuses propriétés en indivision, etc. Un grand nombre de ces logements ne sont plus adaptés aux conditions de vie actuelles - en particulier aux besoins des seniors et des personnes à mobilité réduite – et nécessitent donc des travaux de réhabilitation complet.

Remarques : les aides de l'Etat pour la réhabilitation des logements privés et/ou sociaux restent faibles - et ce type d'opérations demande un effort financier important de la part des collectivités.

Un PIG (programme d'intérêt général) a été lancé sur le territoire, pour les 5 prochaines années – et prévoit la réhabilitation de 450 logements. La dernière OPAH avait duré trois ans et avait permis de réhabiliter 250 logements.

Conserver une certaine qualité architecturale

La qualité architecturale des nouvelles constructions, en périphérie des villes, pose également question.

Plusieurs solutions sont envisagées pour préserver la qualité architecturale sur le territoire - qui constitue, selon l'atelier, l'un de ses atouts majeurs.

Plusieurs pistes d'actions sont évoquées :

- Créer un PLUI (Plan local d'urbanisme intercommunal) qui permettrait à la collectivité d'imposer certaines préconisations architecturales.
Remarque : Riom Communauté n'en a pas la compétence, pour l'heure. Mais elle peut déjà imposer des préconisations architecturales, dans le cadre des ZAC (zone d'aménagement concertée) et des OPAH (Opération programmée de d'amélioration de l'habitat).
- Créer un secteur protégé.
Remarque : la ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) de Mozac est plusieurs fois citée en exemple, dans la mesure où elle a permis de lancer une dynamique de réhabilitation importante dans le centre-ville.
- Réhabiliter certains bâtiments publics dans les centres-villes afin de « donner l'exemple » et d'encourager les particuliers à engager des travaux (la question de la gestion des friches est également évoquée).
- Créer un fascicule « informatif » destiné aux habitants afin de leur donner les moyens de réaliser des choix architecturaux qui conserveront le caractère du village.
Remarque : à Mezel, cette démarche semble commencer à porter ses fruits.
- Former les jeunes du lycée « métiers du bâtiment » à l'innovation architecturale.
- Accompagner les ménages qui s'installent sur le territoire en leur proposant des solutions architecturales innovantes, adaptées à leurs budgets.

- Associer les nouveaux arrivants à une démarche de définition des nouvelles formes d'habitat sur le territoire. Un des objectifs étant d'éviter la précarisation énergétique des ménages.

L'atelier souligne, comme un enjeu important, la nécessité de :

- **Préserver la qualité architecturale des villages – considérée comme un véritable atout pour le territoire - et éviter la monotonie des nouvelles zones résidentielles.**

Analyser la vacance

Selon l'atelier, la vacance recouvre des réalités différentes sur le territoire, qu'il serait intéressant de mieux connaître.

Une première analyse de ce phénomène – conduite depuis l'extérieur des bâtiments – a été effectuée dans le cadre du PIG. Grâce à ces premières observations, environ 450 logements sont présumés vacants et 450 sont présumés indignes.

L'atelier souligne, comme un enjeu important, la nécessité de :

- **Mieux connaître les différentes situations que recouvre le chiffre de la vacance sur le territoire.**

Créer des logements adaptés pour les jeunes et les seniors

Le manque de logements adaptés pour les jeunes et les seniors est considéré comme un problème majeur. Les solutions alternatives à la construction de nouveaux logements (colocations intergénérationnelles, colocations de seniors etc.) sont évoquées comme des options intéressantes.

L'atelier souligne, comme un enjeu important, la nécessité de :

- **Créer des solutions innovantes pour répondre au problème du logement des jeunes et des seniors.**

Limiter l'impact visuel des aires de stationnement sur le cadre de vie

L'atelier souhaite que la question du stationnement soit mieux prise en compte, dans les nouveaux habitats collectifs – afin d'éviter que ces nouvelles constructions soient noyées dans des aires de parking.

L'atelier souligne, comme un enjeu important, la nécessité de :

- **Prévoir des aires de stationnement intégrées au paysage ou enterrées pour les nouvelles constructions.**

Réinvestir le centre-ville

La faible accessibilité du centre-ville de Riom (notamment le manque de stationnement), son animation limitée et le déclin des commerces présents sur cette zone sont considérés comme des enjeux majeurs.

L'atelier souligne, comme des enjeux importants, la nécessité de :

- **Redynamiser le centre-ville en innovant architecturalement autour du secteur-protégé.**
- **Elaborer un projet cohérent pour la requalification prochaine de la prison.**

► 2^{ème} Partie : Logement et mixité sociale

Elargir, mieux répartir et mieux intégrer le parc de logement social

La Ville de Riom dépasse largement le seuil des 20% de logements sociaux exigés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Les autres communes ne sont pas soumises à cet objectif, mais Riom Communauté souhaiterait atteindre 20% de logement social sur l'ensemble du parc de logement du territoire. Cependant, très peu d'autorisations sont délivrées pour la création de nouveaux logements sociaux – l'Etat demandant à ce que ces programmes soient, en priorité, réalisés en zones urbaines et notamment sur les territoires dits « tendus » : Paris, Lyon, Marseille.

L'atelier souligne que la répartition du parc social doit être liée à la question de l'accès aux transports et aux services : la concentration des logements sociaux sur Riom ne semble pas - dans cette perspective - être une mauvaise solution. Cependant, il semble également important de maintenir une certaine mixité territoriale du logement social.

L'atelier souligne, comme un enjeu important, la nécessité de :

- **Favoriser, dans le cadre de la révision du PLH, la mixité sociale dans les communes et renforcer l'accessibilité à la ville-centre.**

La création de logements sociaux architecturalement intégrés dans le paysage – et à l'échelle des centres-bourgs est également considéré comme un enjeu majeur – pour préserver le cadre de vie.

L'atelier souligne, comme un enjeu important, la nécessité de :

- **Enjeu : Créer des logements sociaux intégrés dans le paysage architectural local.**

Intégrer les gens du voyage

L'accueil des gens du voyage ne doit pas se limiter à la mise à disposition de terrains d'accueil, il doit également inclure des dispositifs favorisant leur intégration sociale et professionnelle. Afin de mieux répondre à leurs besoins et leurs attentes, une démarche participative pourrait être conduite, en direction de ces publics.

L'atelier souligne, comme un enjeu important, la nécessité de :

- **Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage.**
- **Améliorer les conditions de logement des gens du voyage – notamment pour ceux qui se sédentarisent.**

Concilier évolution de la fiscalité locale et accès aux services et équipements

En matière d'équipements et de services offerts sur le territoire, l'atelier souligne, comme un enjeu important, la nécessité de :

- **Lier l'harmonisation de la fiscalité communale, à une politique permettant un accès égal pour tous aux différents services et équipements, présents sur le territoire.**

► 3^{ème} Partie : Cadre de Vie

Préserver le cadre de vie

L'enjeu recoupe les problématiques de développement du territoire. La préservation et la valorisation du cadre de vie constituent en effet, aujourd'hui, des éléments essentiels de l'attractivité du territoire, donc de sa capacité à attirer de nouvelles activités.

Or, lors des dernières années, certaines préconisations n'ont pas été respectées, en la matière (des constructions ont notamment été réalisées sur les coteaux, dont la Charte Paysagère précisait qu'ils devaient être préservés).

L'atelier souligne, comme un enjeu important, la nécessité de :

- **Mieux respecter les préconisations concernant la préservation du cadre de vie en favorisant un dialogue avec les acteurs économiques du territoire et les communes.**

Développer une stratégie d'habitat commune

Plusieurs participants font remarquer qu'il faudrait reformuler l'enjeu n°3 - « Renforcer la coopération entre les communes et Riom Communauté pour atteindre les objectifs du PLH et développer une stratégie d'habitat (commune) » -, ainsi :

- **« Atteindre les objectifs du PLH ».**

Attirer et conserver des jeunes sur le territoire

En la matière, l'atelier souligne, comme un enjeu important, la nécessité de :

→ **Créer un sentiment d'appartenance au territoire, chez les jeunes.**

.....

L'ensemble des thématiques ayant été abordé, Pascal Fauchoux, Président de Riom Communauté, clôture l'atelier en remerciant les personnes présentes pour leur participation.