

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Des orientations définies en partenariat

Dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « Territoires détendus », Creusalis a organisé, en octobre dernier, des ateliers avec les acteurs sociaux et économiques du département de la Creuse pour réfléchir aux spécificités d'une politique de l'habitat social en territoire détendu. Retour sur cet événement avec Ronan Rabot, chargé de communication de l'OPH.



POURQUOI CETTE DÉMARCHE ?

La Creuse fait partie des départements les moins peuplés de France et continue de perdre des habitants (-1,37 % entre 2011 et 2013). C'est aussi le département le plus âgé avec un tiers d'habitants âgés de plus de 60 ans. Les évolutions économiques et démographiques du département ont engendré une inadéquation entre le parc locatif de Creusalis et les besoins des habitants et du territoire, tant au niveau quantitatif que qualitatif.

Pour s'adapter à ces évolutions et répondre aux nouveaux besoins de la population et du territoire, l'OPH a choisi d'associer les partenaires à sa réflexion. En octobre 2017, quatre ateliers ont été organisés autour de la démolition, du changement d'usage des logements existants, de la production de nouveaux logements et de la revitalisation du marché immobilier. Les collectivités locales, les CCAS, les opérateurs privés (SCIC Larban, Nexity), l'ESH France Loire, la DDT, la CCI, la Caisse des dépôts, le Conseil départemental ainsi que le CGET Massif Central ont été associés.

QUELS SONT LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE CES JOURNÉES ?

Ces journées nous ont permis de nous rapprocher de partenaires avec lesquels nous n'avons pas l'habitude de travailler. Nous sommes tombés d'accord sur un certain nombre de points, à commencer par la nécessité de réduire la taille du parc social. Nous évaluons à 450 environ le nombre de logements à démolir dans les dix pro-

450 logements pourraient être démolis d'ici dix ans.
© Creusalis

chaines années. Creusalis a présenté l'effort financier correspondant et proposé deux pistes : obtenir une exonération de TFPB pour les logements en attente de démolition et se contenter de murer les bâtiments dont le coût de démolition est insuffisamment pris en charge.

Sur l'évolution des besoins en logement, l'Agence de développement et réservation touristique de la Creuse nous a fait part d'une offre touristique quantitativement suffisante, qui mériterait cependant d'être, en partie, renouvelée. De nombreux logements ont été construits ou rénovés dans les années 90 mais commencent à vieillir. La demande touristique porte sur des hébergements de grandes capacités adaptées aux réunions familiales ou de groupes d'amis. La piste est intéressante mais implique une réelle diversification pour l'organisme et nécessite une réflexion. D'autres besoins ont été identifiés en matière de location saisonnière ou de logements de proximité destinés à l'accueil de personnes qui doivent recevoir des soins à leur sortie d'hôpital. Cela reste des montages complexes ou des activités qui ne relèvent pas de la compétence d'un OPH.

Nous avons également abordé le problème du vieillissement des habitants. Les quelques expériences de développement de structures intermédiaires, entre le logement et l'hébergement médicalisé, ont montré que le besoin était faible et les

montages fragiles. La priorité, partagée avec les collectivités locales, est à l'adaptation du parc existant.

Nous avons, par ailleurs, évoqué les freins à l'adaptation de ce parc. Depuis 2010, Creusalis procède à des changements d'usage de logements, à raison d'un ou deux par an. Nous sommes très en deçà de ce qu'il nous serait possible de faire, mais la lourdeur des procédures administratives nous prive de nombreuses opportunités. Ainsi, la transformation d'un logement en un commerce nécessite trois mois. Un

délai trop long pour un professionnel en activité qui lance plusieurs pistes de recherche à la fois et trouve souvent une solution ailleurs.

Nous avons convenu, avec l'ensemble des partenaires, que les projets de logement devaient s'intégrer dans des projets de développement plus complets associant renouvellement urbain, développement économique, accès aux services, etc. Dans un département rural c'est compliqué. D'autant que nous n'avons pas toujours d'interlocuteurs identifiés dans les intercommunalités, du fait de la réorganisation territoriale et de l'évolution de leurs périmètres et compétences engagées ces dernières années. Nous souffrons de l'absence d'un projet de territoire clair sur lequel adosser la stratégie de Creusalis.

Les opérateurs en mesure d'accompagner les communes et intercommunalités dans leurs projets d'aménagement font défaut. La plupart d'entre elles ont peu de personnel à mobiliser dans ce domaine. Nous pourrions les accompagner à travers la délégation de maîtrise d'ouvrage. C'est une compétence manquante dans le département, que nous pourrions développer.

Quelles sont les prochaines étapes ?

Une synthèse de ces échanges sera communiquée à tous les partenaires. Creusalis s'appuiera sur les conclusions pour définir ses orientations pour les années à venir.

CONTACT : Ronan Rabot, chargé de communication de Creusalis, r.rabot@creusalis.fr, 05 55 51 95 50.