



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Auvergne-Rhône-Alpes**

Lyon, le **13 MARS 2025**

Affaire suivie par : Corinne BERNAT
Service Habitat Construction
Pôle Gouvernance, Politiques locales et Connaissance
Tél. : 04 26 28 64 76
Courriel : crhh-dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr

Le directeur régional de l'environnement,
de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes,
à
Madame Élisabeth BRUSSAT
Présidente de la communauté de communes
d'Entre Dore et Allier

OBJET : *Avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement sur le plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat de la communauté de communes d'Entre Dore et Allier*

Par courrier en date du 19 décembre 2024, vous avez sollicité l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat de la communauté de communes d'Entre Dore et Allier, conformément aux articles L.153-16 et R.153-4 du Code de l'urbanisme.

Par délégation du CRHH, les membres du bureau ont pris connaissance avec intérêt du projet qui leur a été présenté en séance du 18 février 2025. Ils ont bien noté que l'EPCI (14 communes pour 19 538 habitants environ) n'avait pas l'obligation de mettre en œuvre un programme local de l'habitat. Il est couvert par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Livradois-Forez approuvé en 2020.

Les membres du bureau du CRHH tiennent particulièrement à souligner les points positifs suivants :

- l'engagement de l'intercommunalité dans l'élaboration volontaire d'un PLUi-H, document intégrateur, après un premier PLH volontaire ;
- une politique dynamique de requalification du parc privé existant pour répondre aux enjeux de rénovation énergétique, de résorption de la vacance et de traitement de l'habitat ancien dégradé, qui se caractérise notamment par :
 - la réalisation de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement (OPAH-RU) sur le centre ancien de Lezoux, en lien avec l'opération de revitalisation des territoires et le programme « Petites Villes de Demain » ;
 - la mise en place d'opérations de restaurations immobilières (ORI) sur des îlots bâtis ciblés ;
 - la perspective d'adhésion à l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) du Puy-de-Dôme ;
- la bonne prise en compte des besoins en logement des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

Au vu du dossier présenté, les membres du bureau du CRHH émettent un **avis favorable sous réserve de modifier le projet de document du PLUi-H** :

- en revoyant le volume, la nature et la répartition territoriale des objectifs de production de logements de manière à traduire une stratégie territoriale de développement résidentiel cohérente avec les dynamiques récentes constatées à l'issue du bilan du précédent PLH et les enjeux de confortement du développement territorial sur les pôles structurants et d'efficacité foncière. Ces modifications doivent principalement consister à :
 - revoir à la baisse les objectifs de production de logements neufs fixés par l'intercommunalité, et plus spécifiquement ceux des communes rurales ;
 - assurer un rééquilibrage de la répartition territoriale des objectifs de production de logements en les recentrant sur le pôle relais et les deux pôles de proximité, en lien avec l'armature territoriale du SCoT du Livradois-Forez et en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-H ;
 - favoriser davantage la densification des tissus urbains existants, notamment au sein des dents creuses des bourgs, réduire la part des objectifs de production de logements en extension urbaine et développer des formes d'habitat limitant la consommation foncière, à traduire, en particulier, dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi-H ;
- en renforçant l'offre de logement social en cohérence avec une évaluation des besoins des ménages et des typologies de logements nécessaires, au regard de la forte tension locative sociale constatée sur ce territoire, en privilégiant les centralités les mieux desservies en transports et dotées en services et équipements, et préciser la typologie de l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat, et leur répartition territoriale parmi les objectifs de production globale de logements sociaux du PLUi-H, conformément aux dispositions de l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs, les membres du bureau apportent les recommandations suivantes :

- renforcer le pilotage intercommunal du PLUi-H pour affirmer une véritable stratégie territoriale communautaire ;
- préciser les actions à conduire sur la durée du PLUi-H pour la résorption de la vacance en fixant des objectifs plus ambitieux de production par remobilisation de logements vacants, et pour le traitement de l'habitat indigne ;
- mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier dès le lancement du PLUi-H, tel que prévu par les dispositions de l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation, permettant notamment de suivre l'atteinte des objectifs de la production de logements et son efficacité foncière, en lien avec l'agence d'urbanisme Clermont Massif Central.

Le bilan de réalisation à trois ans du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de PLH, conformément à l'article L.153-28 du Code de l'urbanisme, devra présenter aux membres du comité régional de l'habitat et de l'hébergement les modalités de prise en compte de ces réserves et de ces recommandations.

La directrice régionale adjointe,



Elise RÉGNIER