PRÉFET
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Extrait du compte rendu du bureau du 4 juin 2026

Avis sur le projet de PLUi-H de la communauté de communes de Vierzon-Sologne-Berry

➢ Gabriel Pons (vice-président chargé de l'urbanisme, l'habitat et des citoyens français itinérants), Geneviève de Brach (conseillère municipale chargée de l'urbanisme et du PLUi-H) et Florence Gailliegue (services de l'EPCI) présentent aux membres du bureau du CRHH le projet de PLUi-H de la communauté de communes de Vierzon-Sologne-Berry (le diaporama est joint à l'envoi) :

• la communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry : 16 communes, plus de 500 km^2, environ 38 000 habitants et 12 000 emplois, en conformité avec le SCOT Bourges-Avord-Vierzon signé en 2026.
• forte présence d'espaces naturels sur le territoire, cohérente avec les orientations du SCOT.
• histoire du PLUI-H : prescription en 2018, retards liés à trois élargissements de périmètre, débat du PADD en mars 2025, élaboration du document durant l'année 2025, arrêt du PLUI-H en décembre 2025.
• procédure désormais en phase de consultation des personnes publiques associées, motivant la présentation au comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

➢ Le bureau d'études « Espacité », représenté par Émilie Belval, présente le projet de PLUi-H de la communauté de communes de Vierzon-Sologne-Berry (le diaporama est joint à l'envoi) :

• Population en baisse continue depuis 1975 et vieillissement marqué.
• Ménages plus petits, avec davantage de personnes seules.
• Nouveaux besoins en logement liés au vieillissement et au desserrement des ménages.
• Déprise dans la ville-centre, attractivité plus forte en seconde couronne.
• Parc ancien, peu performant et souvent inadapté (grandes maisons sous-occupées).
• Peu de logements sociaux et vacance très élevée, surtout à Vierzon.
• Objectif de croissance modérée du PLH.
• Besoin estimé : 73 logements par an (438 sur 6 ans).
• Produire une offre de logements adaptée, diversifiée et économe en foncier, en ciblant surtout Vierzon et les pôles de proximité.
• Rénover massivement le parc existant pour lutter contre la vacance, l'habitat indigne et améliorer le parc social et privé.
• Diversifier l'offre pour répondre aux besoins spécifiques (jeunes, personnes âgées, handicap, gens du voyage).
• Renforcer la gouvernance via un observatoire de l'habitat et un suivi régulier de la mise en œuvre du PLH.

DREAL Centre-Val de Loire – 5 avenue Buffon – CS 96407 – 45064 ORLÉANS Cedex 2
Tél : 02 36 17 41 41 – www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr
afaq ISO 9001 Qualité AFNOR CERTIFICATION 2020/85583.4

Nicolas Hardouin (DREAL) : souligne l'ambition de la collectivité malgré la baisse de la population et une production inférieure aux objectifs. Il s'interroge sur la possibilité de réaliser les objectifs présentés.

- Séverine Agogué et Alexandrine Bourdeau (DDT du Cher) présentent l'avis de l'État :

• Le PLUI-H a été élaboré de façon innovante et en co-construction avec l'État et le bureau d'études.
• Les remarques formulées en cours d'élaboration ont été intégrées pour améliorer le document.
• Le PLUi-H devient une feuille de route pour le logement, l'évolution du territoire et l'attractivité. Il cadre l'action de tous les partenaires de la politique locale de l'habitat.
• Vacance élevée : nécessité d'actions plus fortes, notamment via des aides aux bailleurs privés.
• Jeunes : élargissement aux « jeunes ménages » (pas uniquement les jeunes actifs) et besoin de solutions d'hébergement adaptées.
• Gens du voyage : création d'une aire d'accueil et actions alignées avec le schéma départemental.
• Diversification indispensable de l'offre, surtout en petits logements.
• POA ambitieux nécessitant des moyens renforcés.
• Rénovation énergétique : accompagnement à étendre à tout le territoire.
• L'État salue la qualité du travail et l'effort financier.
• Hypothèses démographiques jugées un peu optimistes, malgré un document robuste.

Nicolas Hardouin (DREAL) : souligne qu'il est essentiel pour une collectivité de mener une réflexion approfondie sur la question du logement, un sujet complexe, afin de mieux anticiper l'avenir.

Grégoire Simon (USH) : indique que les besoins en rénovation énergétique sont importants, y compris dans le logement social, et il regrette que les orientations du FNAP n'accordent pas assez de moyens à ce sujet. Il s'inquiète aussi de l'orientation 9, qui encourage les bailleurs sociaux à assurer une mission de syndic. Selon lui, cette mission est rarement rentable, crée de la confusion pour les accédants à la propriété, et pourrait être mieux prise en charge par des syndics privés. Il insiste sur la nécessité de clarifier les rôles entre bailleurs sociaux et propriétaires dans le cadre de l'accession sociale.

Nicolas Hardouin (DREAL) : explique que les locataires devenant propriétaires peuvent avoir du mal à assumer pleinement leurs nouvelles responsabilités. Il souligne que, lors de la vente de logements sociaux, les anciens locataires ne maîtrisent pas toujours leurs obligations, et qu'un bailleur social est mieux équipé pour offrir un accompagnement qu'un syndic privé pour éviter la dégradation des copropriétés. Toutefois, il reconnaît que cette mission de syndic est coûteuse et complexe pour les bailleurs, surtout lorsque le parc est dispersé.

Grégoire Simon (USH) : estime qu'il est essentiel d'accompagner les futurs propriétaires vers l'autonomie en leur expliquant le fonctionnement d'un syndicat de copropriété et les charges spécifiques qui diffèrent de celles d'un locataire. Selon lui, cet accompagnement est plus utile (préparer l'accès à la propriété) que le fait pour un bailleur d'assumer lui-même un rôle de syndic, ce qui peut parfois être contre-productif.

Émilie Belval (Espacité) : précise que l'action prévue comprend déjà l'idée de co-construire une stratégie incluant l'information des accédants et nouveaux copropriétaires sur le fonctionnement d'une copropriété, les charges et les responsabilités associées. Elle souligne que ce volet existe bien et qu'il faudra ensuite trouver le bon ajustement dans sa mise en œuvre.

Grégoire Simon (USH) : indique que les bailleurs du territoire sont globalement en accord avec les propositions, jugées réalistes et bien adaptées à la situation actuelle. Il exprime toutefois une inquiétude concernant le logement inclusif, notamment en raison d'un probable retrait des financements de la

CNSA sur le projet de vie sociale et partagé, ce qui pourrait fragiliser ces dispositifs pourtant utiles dans les départements.

Xavier Tribalat-Maurice (Conseil Régional) : rappelle que la région a choisi de mettre l'accent sur la reconquête urbaine, notamment à travers le renouvellement urbain et la mobilisation des dents creuses. Il souligne aussi l'importance de la démarche « zéro logement vacant » et espère que les résultats seront à la hauteur des ambitions. Enfin, il indique que la région soutient les collectivités sur le logement des jeunes, avec des aides variées allant du micro-FJT à la sous-location.

Un avis favorable est donné à ce PLUi-H par les membres du bureau.

Gabriel Pons (CC Vierzon-Sologne-Berry) : remercie les participants et participantes, et réaffirme la volonté de s'inscrire dans une dynamique démographique positive, même si l'objectif retenu (0,15 %) est inférieur à celui prévu par le SCOT. Il souligne que les élus ont pour mission de développer le territoire et insiste sur les atouts de celui de Vierzon. Il précise que l'un des rôles des élus est de redonner une vision de développement et d'avenir à un territoire, à travers une démarche positive et volontariste.

Nicolas Hardouin (DREAL) : remercie les participants. Il indique que le prochain bureau du CRHH pourrait être tenu en septembre et que le prochain CRHH plénier aura lieu 4 novembre.

DREAL Centre-Val de Loire – 5 avenue Buffon – CS 96407 – 45064 ORLÉANS Cedex 2
Tél : 02 36 17 41 41 – www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr