

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
COMMUNAUTE DE COMMUNES PUISAYE NIVERNAISE**

*COMPTE RENDU DE LA REUNION DE PRESENTATION DU DIAGNOSTIC
DU 14 FEVRIER 2012
COMITE DE PILOTAGE*

Ordre du jour :

- Présentation du diagnostic du PLUI du territoire de la CC Puisaye-Nivernaise.
- Echanges.
- Suite de la mission.

Présents :

- o **CCPN**
 - Mme Pascale de Mauraige, Présidente
 - M. Frédéric Lajeunesse, Chargé de Mission Développement Local
- o **Communes**
 - Mme Brigitte Dekker, maire de Dampierre-sous-Bouhy
 - M. Jean Luc Chevalier, Maire de Saint-Vérain
 - M. Jean Claude Fournier, Maire de Bitry
 - M. Jean Claude Reboullet, Conseiller Municipal de Bouhy
 - Mme Odile Doreau, Maire de Saint-Amand-en-Puisaye
 - Mme Céline Lepage, conseillère municipale de Bitry
 - M. Jean Michel Billebault, Maire de Bouhy
- o **Personnes Publiques Associées**
 - M. Gaël Piedoie, Pays Puisaye Forterre
 - M. Luc Guyot, DDT de la Nièvre
 - Mme Marie Follin, DDT de la Nièvre
- o **Bureau d'études**
 - M. Carlos Mauco, Chef de Projet ASTYM
 - M. Mathieu Ernst, Chef de Projet ASTYM

Remarques sur le rapport du diagnostic :

La DDT interroge le bureau d'étude sur l'augmentation du trafic évoqué dans la diapositive n°3. Il est rappelé que les éléments de comptage routiers précis sont mentionnés dans le diagnostic du PLUI dont le PLH constitue une Orientation d'Aménagement de Programmation, rappelant ici des éléments de contexte déjà analysés dans le cadre du diagnostic du PLUI.

La DDT propose de compléter l'analyse des déplacements domicile travail par des indicateurs permettant de faire le lien entre la population active locale et des emplois présents sur la CCPN. Ce point est donc ajouté dans le diagnostic du PLH : la CCPN compte 1 238 actifs (INSEE 2008) pour 923 emplois présents sur son territoire en 2008. Dès lors, le taux de maintien potentiel des emplois sur son territoire est relativement élevé avec 75% en 2008 (contre 70% en 1999).

Concernant le niveau relativement élevé de résidences principales dépourvues d'au moins un élément de confort fourni par les données FILOCOM (diapositive n°15), cela interpelle et étonne les élus présents. Il est néanmoins convenu qu'au-delà d'une réelle estimation du nombre de logements

nécessitant une amélioration du niveau de confort, il semble s'agir d'une caractéristique du territoire de la CCPN par rapport au reste du département.

Concernant le logement des personnes handicapées, il est rappelé que la future structure d'hébergement qui sera créée à la place de l'ancien foyer logement sera à destination de personnes ayant un handicap très spécifique. Aussi, seules 1 à 2 futurs résidents seront originaires de la CCPN.

Concernant le parc locatif public, les participants indiquent que LOGIVIE aurait mis en vente des logements ces dernières années, notamment situés dans des immeubles collectifs. Il ne semble cependant pas que beaucoup de ventes aient été réalisées au regard de la situation du parc communiquée par les bailleurs.

Un débat a eu lieu sur les chiffres du marché de l'immobilier présentés. Il est rappelé qu'ils ont été fournis par 2 sources d'information :

- Sites d'annonces en ligne pour les prix des logements (65 annonces étudiées) + ajustement auprès d'un agent immobilier local
- Base de Données obtenue auprès de Perval (Notaires de France) pour une appréciation plus qualitative des transactions.

Dès lors, comment lire et interpréter les diapositives n°33 et °34 :

- les prix de vente de l'immobilier correspondent au prix de vente moyen des logements selon leur taille.
- le prix de vente des terrains à bâtir indiqués dans le rapport (40 €/m²) a été indiqué par un professionnel de l'immobilier local. Il paraît cependant bien plus élevé que la réalité qui s'établit plutôt entre 20 €/m² et 30€/m². Le diaporama et le rapport sont modifiés en conséquence.
- Le graphique relatif au « marché toutes transactions ». Compte tenu du faible nombre de transactions immobilières et foncières réalisées ces 4 dernières années sur le territoire de la CCPN, la société PERVAL n'a pu fournir qu'une agrégation des données correspondant à la transaction de maisons + logements + terrains à bâtir. Dès lors, le prix des transactions en lui-même n'a de sens que dans une analyse dans le temps de son évolution comme le graphique l'indique.

Il est indiqué en séance que St Amande en Puisaye devrait disposer d'un réseau de distribution de gaz alimenté par citerne dans une partie de son centre-ville via l'opérateur Antargaz. Le bureau d'études ASTYM demande à la CCPN de lui fournir tout élément utile (ex : carte du futur réseau) afin de l'intégrer dans la réflexion du PLUI.

M. Lajeunesse indique en séance que le diagnostic ne semble pas soulever les difficultés d'accès au logement des jeunes ménages dans le cadre d'un parcours résidentiel, alors que sa perception de la réalité est toute autre.

Le diagnostic confirme néanmoins cette problématique pour le territoire, à travers :

- La fragilité de sa démographie et du nombre de jeunes ménages entre 1999 et 2008 (page 18)
- La baisse du nombre de logements locatifs dans le parc privé (page 33)
- Les difficultés de logements des apprentis du CNIFOP (page 37)
- La relativement forte part des moins de 39 ans dans le parc social (31%) par rapport à leur part de la population (moins de 26%).
- Les indicateurs de niveau de vie indiquant la fragilité des habitants du territoire de façon générale.

Il est soulevé que la conclusion du diagnostic ne pose pas véritablement des enjeux, mais elle est une synthèse des atouts et des faiblesses du territoire en matière d'habitat. Les enjeux, définis comme « ce que l'on peut gagner ou perdre » seront définis pour les travaux préparatoires des orientations.

Validation du diagnostic

Même si le document reste à mettre à jour, le diagnostic est validé. La méthodologie appliquée et les thèmes abordés sont complets.