


CCCTC, CCMT, CCPC, CCEDA

**Elaboration de quatre programmes
locaux de l'habitat**

Orientations

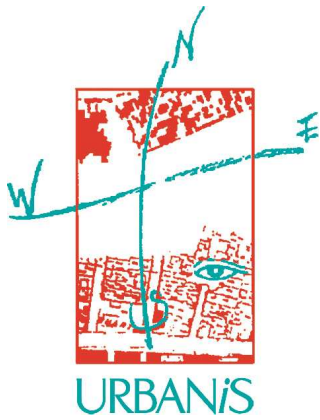
DOCUMENT DE TRAVAIL SOUMIS AUX PARTENAIRES

Février 2013



Antenne de Clermont-Ferrand
59 avenue de l'Union Soviétique
04 73 90 00 08
philippe.goumy@urbanis.fr

www.urbanis.fr



Equipe URBANIS

Chef de projet : Philippe GOUMY
philippe.goumy@urbanis.fr

Chargé de mission : Aline SAHUT

Antenne de Clermont-Ferrand
59 avenue de l'Union Soviétique
04 73 90 00 08
philippe.goumy@urbanis.fr



www.urbanis.fr

URBANiS, écouter, conseiller et agir pour un habitat digne et durable

Introduction

Faisant suite à la présentation des enjeux issus du diagnostic validés par les différents conseils communautaires, la définition des orientations en matière d'habitat de la Communauté de communes du Pays de Courpière, de la Communauté de communes de Thiers Communauté, de la Communauté de communes de la Montagne Thiernoise et de la Communauté de communes Entre Dore et Allier s'est déroulée entre mai 2012 et septembre 2012. Ce travail constitue la seconde phase dans l'élaboration du PLH.

Les élus communaux ont été réunis lors de quatre ateliers participatifs pour débattre des orientations. En complément de cette démarche, les acteurs de l'habitat ont également été réunis lors de 3 ateliers thématiques pour apporter leurs contributions sur les enjeux :

- « les produits de logements à développer et les marges de manœuvres pour les EPCI »
- « L'habitat comme levier de développement durable »
- « L'attractivité résidentielle des centres villes et centres-bourgs »

Cette animation spécifique a permis d'associer étroitement les élus et partenaires locaux afin :

- De consolider les acquis et les constats au plus près des réalités de terrain ;
- De prendre en compte les attentes, les besoins et les projets en matière d'habitat dans les secteurs urbains, périurbains et ruraux ;
- De favoriser le portage politique des PLH, ainsi que la mobilisation et l'adhésion des acteurs et partenaires concernés, autour d'enjeux et d'objectifs partagés.

Il s'agit ici de mettre en évidence les tendances et perspectives d'évolution prévisibles et d'affirmer les choix politiques de développement de l'offre permettant, selon les cas, de les accompagner ou d'y remédier.

L'élaboration des enjeux et orientations des PLH s'est appuyée également sur le contenu du « porter à connaissance » qui présente les priorités de l'Etat en matière de politique de l'habitat.

Sommaire

1 - Problématiques et enjeux du territoire	7
Problématique 1 : Une déprise économique qui nuit à l'attractivité, à la qualité résidentielle du territoire et dévalorise les centres villes et centres bourgs	7
Problématique 2 : Un déséquilibre territorial clivant au détriment des centralités locales qui peinent progressivement à assumer leur rôle, isole certains territoires/quartiers et bloque le développement du bassin de vie	8
Problématique 3 : Un marché qui s'est longtemps structuré sur la construction neuve de maisons individuelles périurbaines, au détriment des centres et de l'habitat existant. Des besoins de populations aux ressources modestes et de personnes fragiles non couverts	9
2 - Principe d'élaboration des orientations	11
Principes généraux	11
Articulation entre le bassin de vie et les communautés de communes	12
Positionnement et sens donné à ces PLH	12
Transcription des enjeux en orientations	13
3 - Orientation 1 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS	14
Constat	14
Objectifs	14
Conditions de réussite	14

4 - Orientation 2 : S'APPUYER SUR L'HABITAT COMME OPPORTUNITE DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL DURABLE	16
Constat	16
Objectifs	16
Conditions de réussite	17
5 - Orientation 3 : ACCOMPAGNER LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR FAVORISER LES PARCOURS RESIDENTIELS SUR LE TERRITOIRE	18
Constat	18
Objectifs	18
Conditions de réussite	18
6 - Orientation 4 : AMELIORER LA QUALITE RESIDENTIELLE DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS POUR SES OCCUPANTS ET POUR UNE OFFRE NOUVELLE	20
Constat	20
Objectifs	20
Conditions de réussite	20
7 - Orientation 5 : FAIRE VALOIR LE CADRE DE VIE ET LA COHESION SOCIALE SUR LE TERRITOIRE	21
Constat	21
Objectifs	21
Conditions de réussite	21
8 - Orientation 6 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPECIFIQUES DES PUBLICS FRAGILES	22
Constat	22
Objectifs	22
Conditions de réussite	22

9 - Orientation 7 : OPTIMISER LES CAPACITES TECHNIQUES ET L'ANIMATION SUR LE TERRITOIRE	23
Constat	23
Objectifs	23
Conditions de réussite	23

10 - Les objectifs quantitatifs	24
Objectif démographique retenu	24
Point de Stabilité : le besoin de construction à population constante	26
Mise en garde sur le « point de stabilité »	26
Calcul du point de stabilité	26
Les besoins en logements pour atteindre l'objectif démographique retenu	27
Les besoins en logement pour atteindre les objectifs retenus	28
Les principes de répartition de la production par communes	28
Modes de production	29
Typologies de construction et mode de développement	30
Limiter l'individuel pur pour dégager des marges de manœuvre sur la répartition des produits logements	30
Diversification des produits	31
Production de logements abordables	31
Ventilation de l'offre sociale	32

1 - Problématiques et enjeux du territoire

Problématique 1 : Une déprise économique qui nuit à l'attractivité, à la qualité résidentielle du territoire et dévalorise les centres villes et centres bourgs

Si la zone d'emplois de Thiers continue de concentrer l'activité, le territoire d'étude perd significativement des emplois (-2 829 entre 2000 et 2010) principalement dans le secteur industriel (-3500 sur la même période). L'attractivité résidentielle ne se renforcera pas sans reprise de l'économie. Néanmoins les secteurs de la construction et de l'aménagement peuvent devenir une filière de ce même développement, car les acteurs sont peu nombreux alors que la demande de construction neuve est relativement présente et que les besoins de réhabilitation sont forts.

Les problématiques environnementales ne sont par ailleurs pas absentes de cet enjeu, même si elles prennent des formes différentes entre la plaine (étalement urbain, allongement des déplacements autoroutiers) et le secteur de Montagne (consommation énergétique des logements, dégradation des centres bourgs et du cadre de vie).

La lutte contre la précarité énergétique demeure ainsi un enjeu présent sur l'ensemble du bassin de vie (sous des formes différentes) ainsi que les enjeux de qualité dans le développement résidentiel. Au-delà de la densité, des formes urbaines et des secteurs géographiques prioritaires sont à poser en matière de développement territorial. Plus qu'une contrainte, il s'agit d'un enjeu de développement du secteur de la construction (BTP, aménageurs, professionnels de l'immobilier, architectes/urbanistes...), mais également de l'énergie (bois, éolien, ...). Au regard des difficultés économiques, sociales et démographiques du territoire, le développement durable ne pourrait-il pas devenir une piste de développement plutôt qu'une nouvelle contrainte supplémentaire?

FORCES / OPPORTUNITES	FAIBLESSES / CONTRAINTES
Thiers continue de jouer son rôle de centralité de par son offre en équipements, en services et en emplois.	Thiers et Courpière ne profitent pas du dynamisme démographique de la Plaine. Peu de perspectives de développement économique ayant un effet ces six prochaines années
Un fort dynamisme de construction, particulièrement à l'ouest	Des typologies de logements peu variées qui permettent difficilement les trajectoires résidentielles au sein du territoire (sur représentation de l'individu de grande taille) Une qualité urbaine non maîtrisée Une sur-intensité de la construction favorisant le développement de la vacance
Des initiatives et une conscience écologiques qui se développent	Des besoins de généraliser une politique durable de l'habitat et une offre foncière génératrice de développement urbain mal maîtrisée
Une densité qui se développe, sous la pression du marché notamment	Des besoins d'organisation de cette densité à prendre en compte
Des politiques publiques volontaristes à poursuivre	Un besoin de mise en cohérence et de sortir de la logique de guichet vis à vis des actions menées

Enjeux :

- ⇒ **Reconquérir les centres-villes et centres-bourgs**
- ⇒ **Faire de l'habitat un gisement de développement économique**
- ⇒ **Utiliser cette filière bâtiment comme vecteur de développement durable**

Problématique 2 : Un déséquilibre territorial clivant au détriment des centralités locales qui peinent progressivement à assumer leur rôle, isole certains territoires/quartiers et bloque le développement du bassin de vie

Thiers maintient son rôle de centralité de par son offre d'équipements, d'activités économiques et d'accueil social des ménages. Toutefois, un décrochage progressif s'opère entre la plaine qui se tourne vers Clermont-Ferrand - tout en profitant des services de Thiers - et la montagne qui cherche à consolider son équilibre économique démographique et social. Face à cette distorsion territoriale qui devient de plus en plus clivante, s'opère un isolement de certains territoires et quartiers, une charge de plus en plus lourde pour les centralités qui peinent à jouer leur rôle et au final le blocage du développement du bassin de vie. Comme conséquence notoire, les chiffres des taux de vacance ou de parc potentiellement indigne deviennent inquiétants à l'échelle du bassin de vie. Il n'en demeure pas moins que dans le détail de ces grandes masses, la vacance et l'état du parc de logement revêtent des situations variées. Par ailleurs, derrière les centres-bourgs qui se désertifient et les logements qui se dégradent se cachent souvent la réalité d'un marché trop peu tendu et d'une offre de logements inadaptée à la demande. Cette problématique ne peut être abordée par une action unique, mais par l'adoption d'une stratégie globale mettant en scène des dispositifs prospectifs, réglementaires, incitatifs et coercitifs. La problématique de la dégradation du parc trouve sa source dans des causes multiples et doit trouver des réponses qui le sont tout autant. L'enjeu aujourd'hui pour d'une part consolider le dynamisme d'une partie du territoire et d'autre part d'inverser les tendances négatives, réside dans le renforcement économique et démographique des centralités.

FORCES / OPPORTUNITES	FAIBLESSES / CONTRAINTES
Un territoire attractif à l'ouest qui permet de stabiliser l'évolution démographique du territoire	Le secteur de Montagne enregistre toujours un déficit démographique.
De jeunes ménages qui emménagent sur la Plaine et limitent le vieillissement de la population	Une population avec de faibles revenus et de nombreux ménages en situation précaire Un vieillissement généralisé du territoire et un développement important du très grand âge
Une majorité de communes dotée d'un document d'urbanisme	Peu de visibilité et de maîtrise du foncier Le SCOT du Grand Clermont qui risque de freiner l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire
Une prise de conscience des élus sur le problème de la vacance persistante des logements Des actions d'amélioration de l'habitat déjà en place sur certains territoires	Une augmentation générale de la vacance Une déprise plus forte dans les centres Un parc ancien qui se dégrade et souvent inadapté à la demande Un enjeu important autour de la précarité énergétique (près de 3 000 ménages potentiellement concernés)
Des politiques publiques volontaristes à poursuivre	Un besoin de mise en cohérence et de sortir de la logique de guichet vis à vis des actions menées

Enjeux :

- ⇒ **Reconquérir les centres-villes et centres-bourgs**
- ⇒ **Mettre en place une stratégie foncière cohérente à l'échelle du bassin de vie**
- ⇒ **Articuler développement résidentiel et services**

Problématique 3 : Un marché qui s'est longtemps structuré sur la construction neuve de maisons individuelles périurbaines, au détriment des centres et de l'habitat existant. Des besoins de populations aux ressources modestes et de personnes fragiles non couverts

Si la déprise économique nuit à l'attractivité et à la qualité résidentielle du territoire et dévalorise les centres villes et centres bourgs, la plaine profite de la périurbanisation clermontoise pour développer un parc plus neuf et plus attractif. Une vigilance sur la pression foncière de ce secteur doit être observée, néanmoins l'ensemble du territoire d'étude se caractérise par une offre financièrement accessible pour des accédants à la propriété. Ce constat est malgré tout à nuancer au regard des capacités des ménages présents sur le territoire, qui peuvent peiner à accéder et à se maintenir dans de bonnes conditions. Au-delà de la question des prix de marché, l'offre reste largement homogène et ne permet pas toujours aux ménages d'avoir un logement adapté aux différentes étapes de leur parcours résidentiel. Les niveaux de construction restent forts, mais centrés sur la maison individuelle pure, souvent de qualité modeste et sans réflexion globale sur le cadre de vie.

Au regard de la configuration sociale du territoire, nous pouvons déduire que des besoins en offre nouvelle existent. Il reste nécessaire de dépasser les difficultés de programmation des bailleurs qui enrayent le développement et le renouvellement du parc public social. Car au-delà des aspects quantitatifs, des besoins de réhabilitation - voire de renouvellement - existent sur le parc existant, avec comme exigence sociale le maintien de loyers très bas. Le parc privé joue donc un rôle social de fait, mais avec des conditions d'habitabilité souvent médiocres voir indignes. Le conventionnement ne joue à ce titre qu'une réponse marginale.

Enfin, sur ce territoire dominé par l'accession à la propriété, les outils d'aides ne sont pas développés à l'exception du PTZ pour l'accession de logements neufs. Ce dernier outil profite par ailleurs essentiellement au territoire de plaine et se destine avant tout aux ménages issus de l'agglomération clermontoise, sans qu'il soit assuré que l'avantage leur revienne et sans évaluer les conséquences du dispositif sur l'étalement urbain et la montée de la vacance.

Par ailleurs, au-delà de la diversification de logements ordinaires, les besoins spécifiques peuvent être variés, alors que l'offre l'est cependant moins. De manière générale, les partenariats pour une identification plus fine des besoins restent à mettre en place. Thiers joue toutefois son rôle en apportant une réponse à l'échelle du bassin de vie. Par ailleurs si des offres classiques sont présentes, le vieillissement de la population n'appelle plus qu'une simple réponse de structures médicalisées, des gens du voyage se sédentarisent et les personnes en forte difficultés sociales doivent également trouver des structures adaptées à des situations diverses. La question des publics aux besoins spécifiques se réfléchit également en terme de parcours résidentiels.

FORCES / OPPORTUNITES	FAIBLESSES / CONTRAINTES
Un fort dynamisme de construction, particulièrement à l'ouest	Des typologies de logements peu variées qui permettent difficilement les trajectoires résidentielles au sein du territoire (sur représentation de l'individuel de grande taille) Une qualité urbaine non maîtrisée Une sur-intensité de la construction favorisant le développement de la vacance
Un marché du logement financièrement accessible, notamment pour l'accession à la propriété	Un marché très détendu qui freine les efforts de valorisation du parc existant et des centres bourgs / centres villes Une large part de demandes non solvables qui se reporte sur des logements médiocres
Une offre significative en logement social et des efforts de production qui persistent dans les centralités	Une offre locative HLM déséquilibrée Thiers / reste du territoire
Des bailleurs présents et investis sur le territoire	Des signes de fragilités en termes de vacance. Des besoins de restructuration du parc qui pointent, notamment en Montagne Thiernoise.
Des projets ANRU qui valorisent le parc social et les territoires d'intervention	Des programmes neufs avec des sorties de loyers relativement élevés à Thiers et dans la Plaine Un désengagement progressif de l'Etat qui limite les perspectives de programmation
Une offre conséquente en structures d'accueil pour personnes âgées	Une population vieillissante qui souhaite rester à domicile le plus longtemps possible
Des aires d'accueil existantes pour les gens du voyage	Des besoins en aire de grand passage non couverts Des besoins de réponses à la sédentarisation non couverts

Enjeux :

- ⇒ Diversifier l'offre de logements
- ⇒ Intervenir sur l'habitat existant
- ⇒ Développer le logement accessible socialement
- ⇒ Répondre aux besoins spécifiques
- ⇒ Développer un Habitat et des formes urbaines durables et de qualité

2 - Principe d'élaboration des orientations

Principes généraux

Avant de présenter les orientations concrètes pour une politique communautaire de l'habitat déclinée dans le programme d'actions, plusieurs principes qui sous-tendent leur choix et leur organisation sont énoncés.

Regarder loin

Le PLH engage ses partenaires dans le cadre d'un programme d'actions portant sur 6 ans. Ce programme d'actions s'intègre toutefois dans une vision prospective et un ensemble d'orientations à plus long terme (de l'ordre de 10 à 15 ans), car les transformations significatives de l'habitat s'inscrivent dans la durée.

Aussi, les actions définies à court et moyen termes dans le cadre de la programmation du PLH sont envisagées comme porteuses d'effets sur le long terme. Certaines d'entre-elles visent à constituer un cadre durable pour la poursuite de la stratégie engagée (politique de maîtrise foncière, révision des documents d'urbanisme...), d'autres auront encore un effet déclencheur, ne faisant qu'amorcer une dynamique à prolonger dans la durée (mobilisation des opérateurs, opérations de greffe urbaine visant le resserrement urbain, structuration d'une économie de l'éco-construction...).

Donner à voir

Si elle s'inscrit dans la durée, la politique de l'habitat doit toutefois, au cours des 6 années de PLH, donner à voir des résultats tangibles, sous peine d'inefficacité et d'étiollement. Cela suppose, la mise en œuvre d'actions volontaristes, ciblées et exemplaires, à organiser dans un cadre pluriannuel et contractuel avec les partenaires concernés et qui devront répondre aux préoccupations les plus immédiates des Communautés de communes.

Fixer les priorités

Le diagnostic a mis en évidence les principaux enjeux du PLH. Si tous ont leur importance, tous n'ont pas vocation à être traités à la même échéance, à la même échelle et avec les mêmes moyens. Il s'agit donc de les relativiser en tenant compte de l'articulation à établir entre chacun d'eux, du degré de priorité avancé par les partenaires du PLH et en tenant compte de la spécificité de chacun des territoires à enjeux communs.

Identifier les conditions de réussite

L'atteinte des objectifs fixés par les élus demande des positionnements stratégiques qu'il est nécessaire d'identifier, d'évaluer et de mobiliser. Cette étape est bien entendu concomitante de la hiérarchisation des orientations, mais permet de ne pas confondre objectif et moyen d'action, cela afin de garder un cap sur les politiques locales de l'habitat.

Définir des moyens adaptés

Enfin, le pilotage du PLH est préparé en amont, dans un souci d'efficacité dans la réponse intercommunale aux enjeux de développement territorial et d'habitat. De ce point de vue, les orientations choisies pour le PLH et le programme d'actions n'ont de sens que si plusieurs conditions sont réunies :

- le respect d'une équité entre les communes et communautés de communes, car si l'intérêt du bassin de vie n'est pas la somme des intérêts communaux et communautaires, la prise en compte des préoccupations locales est une clef essentielle dans l'adaptation du programme d'actions aux besoins et pour l'adhésion des communes et communautés de communes dans sa mise en œuvre ;
- la définition et la mise en œuvre de moyens et d'outils adaptés à tous les niveaux : répartition des compétences, moyens financiers et techniques, opérateurs... ;
- le réalisme des orientations et du programme dont le rapport coût / efficacité devra être évalué lors du suivi du PLH.

Articulation entre le bassin de vie et les communautés de communes

Le diagnostic du présent PLH a montré que si chaque communauté de communes a ses spécificités, les enjeux liés au développement économique, à l'offre en équipements et services ainsi qu'à l'équilibre et l'attractivité résidentielle se jouent à l'échelle du bassin de vie. Les orientations tendront à trouver un socle commun le plus large possible et à adapter les objectifs à l'échelle de chaque communauté de communes.

Positionnement et sens donné à ces PLH

La situation de l'habitat sur le territoire est largement corrélée au développement économique et démographique qui s'y joue, tandis que les enjeux et les réponses dépassent le périmètre de chaque intercommunalité. Les orientations et objectifs sous-tendus doivent donc fixer des priorités de développement qui bénéficieront, *in fine*, à l'ensemble du bassin de vie, mais doivent également répondre aux besoins des communes sur le territoire. L'hypothèse portant ce parti pris étant que le bassin de vie a besoin de renforcer ses centralités pour se développer, mais que réciproquement une ville centre ne peut se développer durablement sans son arrière-pays.

Or si des actions ont d'ores et déjà été réalisées dans ce sens, les problématiques sont loin d'être résolues, d'autant qu'il s'agit désormais de faire face aux enjeux de prise en compte du développement durable et de diversification de l'offre identifiés par le diagnostic du PLH.

Les besoins sont donc identifiés, mais le PLH doit se fixer des orientations en adéquation avec les marges de manœuvre des EPCI.

Face à ce constat, les enjeux de la mise en œuvre et de la cohérence de ces PLH s'expriment ainsi :

DANS LA FORMALISATION ET LE PARTAGE D'UN CAP POLITIQUE, à travers les priorités de développement qui seront données sur le territoire, ainsi que face aux enjeux de reconquête des centres-villes et centres-bourgs.

DANS UNE POSTURE D'ACCOMPAGNEMENT ET D'INCITATION AUX ACTIONS STRATEGIQUES. S'il peut paraître difficile pour les communautés de communes d'intervenir seules et directement, elles peuvent toutefois faciliter, voir inciter des porteurs de projets, publics, comme privés, à réaliser des actions qualitatives en faveur de l'habitat.

POUR FAIRE EMERGER ET CULTIVER DES REFLEXIONS ET ACTIONS NOUVELLES. Les difficultés et blocages lourds du territoire ne doivent pas confiner au fatalisme et nécessitent au contraire un travail prospectif qui invite à

regarder au-delà des six années d'un PLH, tout en posant d'ores et déjà les jalons de l'avenir que l'on souhaite.

Transcription des enjeux en orientations

Sur la base du diagnostic présenté au Comité de pilotage, des 7 ateliers et du choix de développement souhaité par les communes, sept grandes orientations ont été dégagées pour que les Communauté de communes, à travers leur PLH, se positionnent comme animatrices et régulatrices des politiques de l'habitat sur le bassin de vie et auprès de chaque acteur.

Orientation 1 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS

Orientation 2 : S'APPUYER SUR L'HABITAT COMME OPPORTUNITE DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL DURABLE

Orientation 3 : ACCOMPAGNER LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR FAVORISER LES PARCOURS RESIDENTIELS SUR LE TERRITOIRE

Orientation 4 : AMELIORER LA QUALITE RESIDENTIELLE DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS POUR SES OCCUPANTS ET POUR UNE OFFRE NOUVELLE

Orientation 5 : FAIRE VALOIR LE CADRE DE VIE ET LA COHESION SOCIALE SUR LE TERRITOIRE

Orientation 6 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPECIFIQUES DES PUBLICS FRAGILES

Orientation 7 : OPTIMISER LES CAPACITES TECHNIQUES ET L'ANIMATION SUR LE TERRITOIRE

3 - Orientation 1 : FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS

Constat

Face au déséquilibre démographique observé, les villes centres peinent à porter leurs charges de centralité et perdent de l'attractivité, ce qui nuit à l'ensemble du bassin de vie. Au-delà des déséquilibres démographiques, les inégalités sociales se creusent entre le centre et le diffus, tandis que les services de proximité peinent à subsister et que les transports en commun ne trouvent pas le cadre nécessaire pour se développer autant qu'il le faudrait. Il s'agit tout autant d'un enjeu pour les villes de centralité qui voient leur parc se dévaluer et les grands ménages partir, que dans les centres bourgs de montagne où la vacance peut y être particulièrement forte, faute d'un parc répondant à la demande.

Cette solidarité entre les centres et leur périphérie réclament certainement des interventions ciblées, mais dont les répercussions s'entendent bien à l'échelle du bassin de vie et de l'ensemble de ses habitants actuels et à venir. Elle permet également d'organiser le développement de manière à ne pas favoriser un territoire au détriment d'un autre et de conserver les maillages existants.

Objectifs

Objectif 1 : Réhabiliter l'habitat dans les centres-villes et centres-bourgs

Cela passe par l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, la lutte contre la précarité énergétique et la lutte contre l'habitat indigne.

Objectif 2 : Valoriser les attraits des centres villes et centres-bourgs pour y attirer des habitants tout au long de leur parcours résidentiel

Il s'agit d'offrir dans les centres-villes, un cadre de vie et des services pouvant rivaliser avec le développement résidentiel pavillonnaire ou diffus.

Objectif 3 : Diversifier l'offre de logements en centre-bourgs et centres-villes pour favoriser la mixité sociale et le dynamisme démographique

Promouvoir la diversité des produits logements et des statuts d'occupation pour permettre à toutes les catégories de population de se loger et assurer un certain dynamisme démographique au sein de chaque commune.

Objectif 4 : Développer des alternatives au logement individuel pur pour accueillir des familles

Veiller à la qualité et à l'attractivité des opérations de logements collectifs et individuels groupés, notamment en termes d'intimité et d'espaces extérieurs privatifs ou semi-privatifs (terrasses, jardins...). L'objectif est de produire du logement familial attractif.

Objectif 5 : Redonner aux villes centres un poids démographique nécessaire pour structurer le bassin de vie

Thiers et Courpière perdent de la population et par la même leur poids de centralité au sein du territoire.

Conditions de réussite

Cibler des actions d'amélioration de l'habitat vers les centres-villes et centres-bourgs

Articuler des dispositifs incitatifs directs avec des dispositifs fiscaux, voire actions coercitives et foncières

Inscrire la reconquête des centres dans une logique de projet en accompagnant les actions sur l'habitat par des opérations d'aménagement des espaces publics, de revitalisation des commerces et de développement des services (médicaux, administratifs, transports...)

**Prioriser le développement des centres dans les documents d'urbanisme, à l'échelle du bassin de vie
Offrir une répartition équitable et partagée des ambitions démographiques**

4 - Orientation 2 : S'APPUYER SUR L'HABITAT COMME OPPORTUNITÉ DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DURABLE

Constat

La déprise démographique constatée sur une large partie du territoire est, essentiellement, une conséquence de la déprise économique qui y est observée également. La plaine profite toutefois, en position de troisième couronne, du moteur économique de l'agglomération clermontoise.

Comme conséquence de cette situation, s'en suit une certaine faiblesse de la qualité résidentielle dans l'existant comme dans le neuf due à la timidité de la demande et à une absence d'acteurs de la promotion immobilière et de l'aménagement.

Comme cause commune sur l'ensemble du territoire, la dépendance et la précarité énergétique sont deux enjeux de forte ampleur alors que des gisements sont présents localement (bois, éolien...) et qu'il s'agit d'un marché potentiellement important pour les professionnels du bâtiment. L'habitat – et comme corolaire le secteur du bâtiment- peut encore une fois être un levier économique qui créerait de l'emploi tout en rendant plus attractif le territoire.

Par ailleurs, l'interpénétration des enjeux de lutte contre l'étalement urbain, de densité, de mixité sociale, de diversification des parcours résidentiels, d'écoulement des eaux de pluies, de maîtrise de la valeur foncière et immobilière doivent trouver un modèle économique pour faire face aux marchés et limites budgétaires de la puissance publique.

Objectifs

Objectif 1 : Soutenir le bâtiment et l'attractivité résidentielle du territoire en se donnant comme objectifs la production de 2 155 logements¹ en six ans sur le territoire

Cette objectif sera décliné et adapté par communautés de communes et par typologie de communes

Objectif 2 : Professionnaliser les pratiques de construction et d'aménagement, en encourageant la production de produits alternatifs au logement individuel pur et en généralisant des formes urbaines plus qualitatives et plus denses

Objectif 3 : Aménager le territoire pour limiter la consommation énergétique

Cela passe par la performance énergétique des logements produits, mais également par leur implantation et leur capacité à limiter le recours à la voiture particulière.

Objectif 4 : Structurer les filières locales en renforçant la demande dans le secteur du bâtiment

La filière bois est notamment visée, que cela soit comme matériaux de construction ou comme source énergétique.

Objectif 5 : Promouvoir les énergies renouvelables et les énergies fatales²

¹ Basé sur les projections démographiques OMPHALE, corrigées par l'ambition que les communes de montagne maintiennent leurs populations (point de stabilité) et que Thiers retrouve un poids démographique équivalent à 1975 (+1000 habitants en 2030 au lieu de -1000).

² Cette expression désigne la quantité d'énergie inéluctablement présente ou piégée dans certains processus ou produits, qui parfois - au moins pour partie - peut être récupérée et/ou valorisée.

Objectif 6 : Inciter les propriétaires à réaliser de travaux de performance énergétique en utilisant les matériaux et sources énergétiques locales

Objectif 7 : Réaliser et faire valoir des opérations exemplaires

Conditions de réussite

Partager des règles et des exigences communes dans les documents d'urbanisme et les cahiers des charges

Orientations d'aménagements, Réglementation, conseil amont...

Travailler en concertation autour de projets d'aménagement

Convaincre les promoteurs et investisseurs d'intervenir

Intégrer les ouvertures à l'urbanisation dans des opérations d'ensemble

Former et sensibiliser les professionnels du bâtiment aux méthodes de l'éco-construction et à l'utilisation de matériaux locaux.

Utiliser la commande publique comme levier de structuration d'une filière locale et d'énergies renouvelables

Mobiliser l'ingénierie nécessaire

5 - Orientation 3 : ACCOMPAGNER LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR FAVORISER LES PARCOURS RÉSIDENIELS SUR LE TERRITOIRE

Constat

Si les centres-villes et centres-bourgs peinent à capter de nouveaux ménages, la plaine profite de la périurbanisation clermontoise pour développer un parc plus neuf et plus attractif. Une vigilance sur la pression foncière de ce secteur doit être observée, néanmoins l'ensemble du territoire d'étude se caractérise par une offre financièrement accessible pour des accédants à la propriété. Ce constat reste à nuancer au regard des capacités des ménages présents sur le territoire, qui peuvent peiner à accéder et à se maintenir dans de bonnes conditions. Au-delà de la question des prix de marché, l'offre reste largement homogène et ne permet pas toujours aux ménages d'avoir un logement adapté aux différentes étapes de leur parcours résidentiel. Les niveaux de construction restent forts, mais centrés sur le logement individuel pur, souvent de qualité ordinaire et sans réflexion globale sur le cadre de vie.

Au final, la question de la diversification de l'offre touche à la fois le logement social comme celui porté par le marché, donc l'immense majorité des habitants du bassin de vie.

Objectifs

Objectif 1 : Produire 139 logements sociaux de qualité tout en maintenant des loyers bas

Objectif 2 : Réadapter à la demande le parc HLM des communes de Montagne et de centralités

Objectif 3 : Sécuriser l'accèsion à la propriété pour 95 ménages modestes³

Objectif 4 : Utiliser le parc vacant pour produire 131 logements locatifs privés

Objectif 5 : Développer un habitat individuel dense, avec des formes de qualité

Objectifs 6 : Accompagner la densification d'équipements, de services et d'espaces publics de qualité

En articulant la construction avec la présence d'espaces publics et des services de proximité.

Objectif 7 : Disposer d'une connaissance fine et actualisée de l'offre et des besoins

Objectif 8 : Développer et diversifier l'offre en logement banal répondant à la demande des seniors non dépendants

Conditions de réussite

Opérer le développement par un rapprochement des logements, les réseaux, des commerces et des services.

Développer la politique foncière des communes.

Par le biais d'acquisitions, en adaptant les documents d'urbanisme, mais également en libérant les terrains constructibles.

Trouver une cohérence de développement résidentiel à l'échelle du bassin de vie, pour assurer une solidarité territoriale, ne pas saturer l'offre foncière pour garantir le succès des opérations stratégiques.

³ Correspond à 2% des ménages locataires aux ressources modestes

Trouver des partenaires capables de produire de nouveaux produits à destination des personnes âgées, des jeunes couples et de familles dans les centres.

6 - Orientation 4 : AMÉLIORER LA QUALITÉ RÉSIDENNELLE DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS POUR SES OCCUPANTS ET POUR UNE OFFRE NOUVELLE

Constat

Avec une estimation de plus de 3 500 logements vacants, 1 585 logements potentiellement indignes et 2 700 ménages en situation de précarité énergétique, l'amélioration du parc de logements existant apparaît comme un des enjeux principaux sur le territoire.

Si les taux peuvent paraître moins importants sur les territoires de plaine, les besoins de maintien à domicile pour les personnes âgées ou handicapées augmentent eux aussi considérablement.

Il s'agit donc d'un enjeu de reconquête du parc existant pour les communes de Montagne et les villes centre et d'un enjeu de consolidation de la qualité résidentielle des communes de plaine.

Objectifs

Objectif 1 : Lutter contre la vacance en résorbant environ 350⁴ logements en six ans

Objectif 2 : Lutter contre le logement indigne en réalisant des travaux de réhabilitation sur 230⁵ logements en six ans

Ces objectifs chiffrés seront déclinés territorialement, chaque EPCI n'ayant pas à faire face aux mêmes enjeux face à la vacance et à la lutte contre l'habitat indigne.

Objectif 3 : Adapter 120 logements⁶ aux situations de perte de mobilité et au vieillissement des personnes

Objectif 4 : Améliorer la performance énergétique de 4 ensembles HLM

Objectif 5 : Améliorer la performance énergétique de 200 logements⁷ privés existants

Objectif 6 : Engager, lorsqu'aucune sortie opérationnelle n'est réalisable, la démolition de certains logements dégradés ne pouvant structurellement présenter les caractéristiques d'un logement de qualité et dévalorisant le cadre de vie.

Conditions de réussite

Lever la rétention immobilière sur les logements vacants

Disposer du réseau d'acteurs pour assurer le repérage des situations d'indignité, de perte d'autonomie ou de précarité énergétique

Accompagner financièrement et techniquement les propriétaires dans leur démarche d'amélioration de l'habitat

Former et sensibiliser les professionnels du bâtiment aux méthodes d'intervention sur le bâti ancien

⁴ Soit environ 10% des logements actuellement vacants

⁵ Correspond aux résultats obtenus par le PIG de la CCMT et OPAH-RU de Thiers et rapporté au poids du parc de logements sur le bassin de vie.

⁶ Idem

⁷ Idem

7 - Orientation 5 : FAIRE VALOIR LE CADRE DE VIE ET LA COHÉSION SOCIALE SUR LE TERRITOIRE

Constat

Alors que le territoire bénéficie d'un certain nombre d'atouts en termes de cadre de vie et de paysages, il continue à pâtir d'une image en demi-teinte entre des ménages qui hésitent à s'y installer et des résidences secondaires qui continuent de se développer dans certaines communes. Il s'agit donc d'acter les changements qui s'effectuent sur le territoire et mettre en œuvre les moyens nécessaires pour que celui-ci s'effectue dans l'enrichissement de la cohésion sociale et comme outil de promotion territoriale. Cette approche touche aussi bien l'accueil des nouveaux arrivants, l'information sur les événements au niveau du bassin de vie, les règles de bon voisinage, pour les habitants et les occupants de résidences secondaire, mais aussi l'accompagnement des ménages dans leur démarche de recherche d'un logement et la promotion des actions réalisées par les acteurs locaux.

Objectifs

Objectif 1 : Communiquer un projet de territoire pour attirer des investisseurs

Objectif 2 : Assurer la cohésion avec les habitants, les associations et les propriétaires de résidences secondaires

Objectif 3 : Améliorer l'accueil et la mobilisation des nouveaux arrivants

Objectif 4 : Mettre en place les conditions pour limiter les conflits de voisinages

Conditions de réussite

Capitaliser la communication à l'échelle du bassin de vie pour avoir l'échelle d'intervention suffisante face à l'agglomération clermontoise

Rapprocher le développement résidentiel, les commerces et services existants ou programmés

Faire connaître les actions et les acteurs au grand public, partager les informations, être interactif

Disposer/mobiliser les moyens techniques et humains pour piloter ces animations

Rendre les centres-bourgs et centres-villes plus animés par la mise en place d'événements et par la présence de commerces et de services

Améliorer l'image du territoire pour attirer de nouveaux habitants.

8 - Orientation 6 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPÉCIFIQUES DES PUBLICS FRAGILES

Constat

Si les besoins spécifiques peuvent être variés, l'offre l'est cependant moins. De manière générale, les partenariats pour une identification plus fine des besoins restent à mettre en place. Thiers joue toutefois son rôle en apportant une réponse à l'échelle du bassin de vie. Par ailleurs si des offres classiques sont présentes, le vieillissement de la population n'appelle plus qu'une simple réponse de structures médicalisées, des gens du voyage se sédentarisent et les personnes en fortes difficultés sociales doivent également trouver des structures adaptées à des situations diverses. La question des publics aux besoins spécifiques se réfléchit également en termes de parcours résidentiels.

Objectifs

Objectif 1 : Mutualiser les connaissances et coordonner les offres avec les prises en charge de publics aux besoins spécifiques

Coordonner les acteurs de l'action sociale et de l'hébergement en vue d'un meilleur recensement des besoins, d'une meilleure adéquation offre / demande, et pour garantir le suivi et l'accompagnement des personnes.

Objectif 2 : Structurer l'offre d'hébergement d'urgence et la mutualiser

Objectif 3 : Développer l'offre de logement d'insertion et temporaire à Thiers

Cette offre répondrait aux besoins de l'ensemble du bassin de vie

Objectif 4 : Coordonner et varier l'offre d'hébergement et de logements spécifiques pour les personnes âgées et handicapées

Objectif 5 : Mettre en place les partenariats nécessaires pour faciliter les conditions de des gens du voyage en sédentarisation

Conditions de réussite

Développer une ingénierie urbaine et sociale

Elaborer un outil d'observation et de veille fin et partagé

Disposer, parallèlement à l'offre d'hébergement, des services et équipements adéquats aux besoins des populations ayant des besoins spécifiques

9 - Orientation 7 : OPTIMISER LES CAPACITÉS TECHNIQUES ET L'ANIMATION SUR LE TERRITOIRE

Constat

Le caractère rural du territoire ainsi que le découpage administratif opéré le prive de disposer des économies d'échelle les plus adéquates pour se constituer de fortes capacités techniques propres. Restent que les partenaires sont nombreux et que des moyens de coordination sont en train de se mettre en œuvre. Il s'agit ici d'y prendre part, de les soutenir et d'être solidaire dans le partage des capacités techniques et du savoir. L'enjeu est de pouvoir disposer d'une analyse adéquate et actualisée du territoire, pour conseiller et accompagner les communes et EPCI dans la définition et le montage de leurs projets.

Objectifs

Objectif 1 : Développer une observation fine et actualisée du territoire

Objectif 2 : Renforcer le pilotage, l'animation, le suivi des actions du PLH, et la communication auprès des communes

Conditions de réussite

S'appuyer sur les dispositifs existants

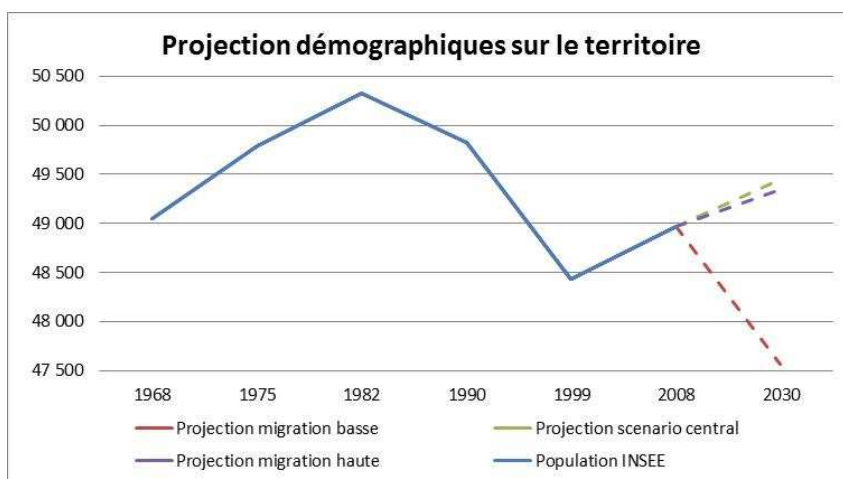
Cibler les attentes spécifiques en matière de connaissances complémentaires

Se mettre en réseau et mobiliser les acteurs existants

10 - Les objectifs quantitatifs

Objectif démographique retenu

L'INSEE, via sa méthodologie OMPHALE prévoit une croissance démographique oscillant entre -1 400



habitants et +474 entre 2005 et 2030. Ces résultats aux écarts importants révèlent en fait l'importance de la maîtrise des flux migratoires. Globalement, si une migration trop faible nuit à l'ensemble du territoire, le scénario de migration haute n'atteint pas non plus une tendance optimale, les ménages en âges de concevoir des enfants auraient tendances à davantage quitter Thiers et la montagne thiernoise qu'à s'y rendre.

Par ailleurs, les communes périurbaines puisent essentiellement leur essor démographique des migrations en provenance de Clermont-Ferrand. Il ne suffirait donc pas de fermer l'urbanisation des communes de plaines pour qu'un report démographique se réalise sur le territoire de Montagne. Inversement, on estime qu'environ 485 habitants quittent chaque année la ville de Thiers contre 360 nouveaux arrivants. L'enjeu pour la ville centre du bassin est donc de limiter ces départs de populations plutôt que de chercher à renforcer l'immigration. L'objectif peut être comparable concernant la commune de Courpière.

Tandis que Lezoux connaît une dynamique démographique forte, à l'image de l'ensemble des communes de plaine.

Globalement, on assiste donc à une baisse tendancielle du poids démographique des centres, phénomène dont les objectifs fixés dans ce présent PLH ont pour ambition d'inverser la tendance. Pendant la fin des années 70, lorsque les caractéristiques économiques et démographiques du territoire étaient positives, les centralités accueillait 51% de la population du bassin de vie contre 43% prévus en 2030.

Pour inverser la tendance le partis pris est de :

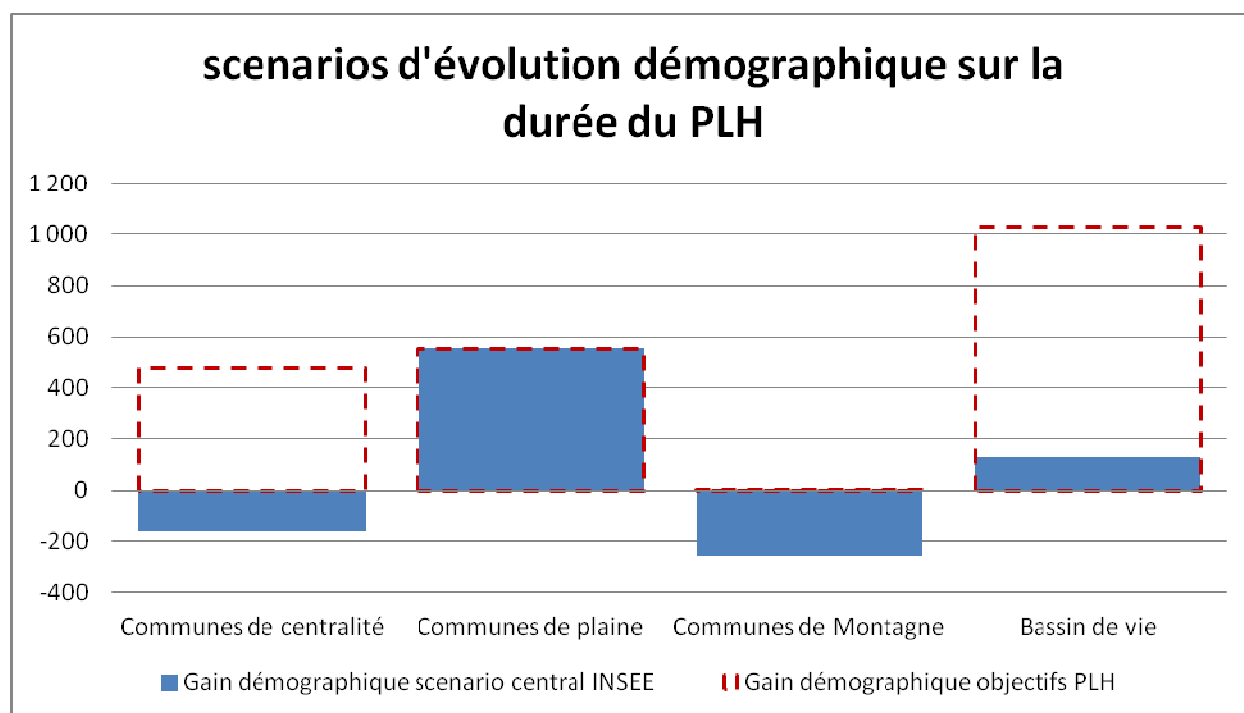
- Stabiliser la population dans les communes rurales de montagne et en limitant les départs à Courpière.
- Gagner 1000 habitants à Thiers entre 2008 et 2030 en limitant les départs de populations
- Garantir le même rythme de croissance pour toute les communes de Plaine afin de maintenir les équilibres actuels.

Cette position a pour but de d'arriver à presque 52 000 habitants en 2030 contre 49 400 pour le scénario le plus optimiste d'OMPHALE, soit un gain de 1 025 habitants sur la période exécutoire du PLH.

Objectifs démographiques du PLH pour la période 2014/2020

	Tendance actuelle				Objectif PLH			
	Population en 2008	Projection 2030 scénario central	Projection gain de population 2008/2030	Projection Poids global 2030	Objectif démographique 2030	Gain 2008/2030	Objectif démographique 2014/2020	Gain 2014/2020
Communes de centralité	22 109	21 504	-605	43%	23 846	1 737	22 583	474
Communes de plaine	15 211	17 234	2 023	35%	17 234	2 023	15 763	552
Communes de Montagne	11 649	10 705	-944	21%	11 649	0	11 649	0
Bassin de vie	48 969	49 443	474	100%	52 729	3 760	49 994	1 025

Sources : Parc Naturel Régional Livradois-Forez. Dynamiques démographiques, INSEE; 2008



Point de Stabilité : le besoin de construction à population constante

Le territoire d'étude a vu le nombre de logements augmenter globalement plus vite que le nombre de ménages, qui lui-même a augmenté plus vite que le nombre d'habitants. Seule une partie des anciennes résidences secondaires ont pu absorber le desserrement de la population alors que la vacance a elle fortement augmenté. Aujourd'hui, face à l'enjeu identifié de la lutte contre la vacance et de l'amélioration de l'habitat existant des tendances peuvent évoluer sur ce point.

Le calcul du « point de stabilité » exprime le besoin en logements (volume nécessaire) pour maintenir la population au même niveau démographique.

Sa détermination s'obtient en tenant compte de quatre éléments :

- Le desserrement des ménages
- Le renouvellement du parc
- L'évolution de la vacance
- L'évolution du taux de résidences secondaires

Les calculs ont été effectués sur la base du recensement INSEE 2008 ainsi que sur les données SITADEL. Les tendances des quatre facteurs ont été réalisées pour chaque commune puis pondérées selon ses particularités territoriales (communes de centralité, les communes de plaine, les communes de Montagne).

Mise en garde sur le « point de stabilité »

Le calcul du point de stabilité est un outil statistique de prévision démographique. Il offre un cadre de compréhension sur les tendances territoriales et aide à anticiper l'avenir. Toutefois, comme toute pratique prévisionnelle, il serait trompeur de le prendre comme une vérité absolue sur le développement du territoire et cela quelle que soit la méthodologie de calcul.

Ainsi, en prenant en compte deux scénarios d'évolution, le point de stabilité calculé ici se base sur un modèle réalisé par Urbanis. Le présent PLH ayant pour but d'agir sur certains paramètres de calcul, un scénario « au fil de l'eau » sera proposé, reprenant les tendances actuelles modifiées selon les projections INSEE et un scénario « 0 vacance » qui supposera un certain effet de la lutte contre la vacance et un regain d'attractivité des villes centres.

Calcul du point de stabilité

• Le desserrement des ménages

Quel que soit le scénario retenu, la baisse de la taille des ménages sera plus forte dans les communes de plaine que celle observée actuellement. L'anticipation des effets du SCOT du Grand Clermont, ainsi que les évolutions législatives relatives aux communes non couvertes par un SCOT, devraient limiter sensiblement les constructions liées au développement démographique, et donc l'arrivée de « grandes familles », qui jusqu'alors compensait la baisse tendancielle de la taille des ménages parmi les « habitants en place ».

A l'inverse, dans les communes de Montagne, si le desserrement des ménages devrait rester fort, un certain « seuil » devrait se faire ressentir. Il a été décidé de relativiser à la baisse un desserrement des ménages qui restera toutefois élevé (0.65%/an)

Dans le cas d'un scénario au fil de l'eau, les centralités devraient continuer à voir la taille moyenne des ménages diminuer fortement (-0.65%/an) alors que dans le scénario « hypothèses hautes », les constructions liées au développement démographique vont favoriser l'arrivée de familles, et donc freiner la tendance à la baisse de la taille des ménages. Et ce notamment sur les niveaux de centralité les plus élevés.

Au total, le nombre de logements nécessaire pour faire face au desserrement des ménages est évalué à 216.7 logements par an selon le scénario au fil de l'eau et de 198.1 logements par an selon le scénario « 0 vacance »

- **Le renouvellement du bâti**

Sur la base des données INSEE et SITADEL, au regard des démolitions de logements et changements d'usages de certains bâtiments, nous pouvons observer que sur le territoire, le taux de renouvellement fait disparaître 0.5 logements pour 1000 résidences principales, chaque année.

Les besoins dû au renouvellement du parc sont donc estimés à 11.5 logements par an.

- **L'évolution de la vacance**

La vacance a évolué de façon différente d'un secteur géographique à l'autre. La pondération effectuée agit donc selon le secteur géographique auquel appartient chaque commune. Les politiques publiques de lutte contre la vacance jouent toutefois un rôle important d'évolution de ce paramètre.

Ainsi les besoins dus à l'augmentation de la vacance peuvent être évalués à environ :

- **171 logements par an selon le scénario au fil de l'eau**

- **0 selon le scénario « 0 vacance » basé sur le principe d'une lutte contre la vacance efficace.**

- **L'évolution du parc de résidences secondaires**

Le marché des résidences secondaires est lui très dépendant du secteur géographique. Le parc a de ce fait grandi dans une partie du secteur Montagne, alors que la pression immobilière l'a fait fondre sur le reste du territoire. L'ouverture du « barreau de Balbigny » (A89) pourrait toutefois enrayer cette érosion du parc des résidences secondaires

Au final le solde dû à l'évolution du parc de résidence secondaire s'évalue autour de -22.2 logements par an.

Le point de stabilité serait donc de :

$217+11.5+171-22.2=$ **377.3 logements** annuel moyen entre 2013 et 2019 selon **le scénario au fil de l'eau.**

$_ 198.1+11.5-0-22.2=$ **187.4** selon **le scénario « 0 vacance »**

Choix retenu :

Dans une logique de reconquête des centres et de lutte contre la vacance, le présent PLH se donne comme objectif de stopper l'évolution de la vacance à l'issue de l'année 2016. Nous retiendrons donc un scénario basé sur une évolution « au fil de l'eau » jusqu'au terme de l'année 2016 et d'un scénario « 0 vacance » les années suivantes. **Le point de stabilité est donc évalué à l'échelle du bassin de vie à 1 710 logements sur la durée du PLH.**

Toutefois ce scénario se basant pour partie sur l'hypothèse d'une augmentation constante de la vacance, l'offre nouvelle risquerait d'entériner ce phénomène et d'aller à contre-sens des objectifs de reconquête des centres. Afin d'éviter cet écueil, les documents d'urbanisme veilleront à échelonner l'ouverture à l'urbanisation dans le temps pour qu'une certaine pression immobilière s'exerce sur le parc ancien

Les besoins en logement pour atteindre les objectifs retenus

Sur la base des objectifs démographiques retenus du calcul du point de stabilité et en partant d'une hypothèse globale de 2.3 personnes par ménages⁸, il est dès lors possible d'estimer les besoins de production de logements en conséquence.

Il apparaît comme conséquence la nécessité de produire 15% de logements supplémentaires par rapport au rythme observé ces six dernières années. Cet effort sera particulièrement porté par les communes de centralité (45% d'augmentation), mais aussi par les communes de montagne dont les besoins de construction pour maintenir la population sont importants au regard de l'évolution de la vacance.

Objectif de production de logements pour la période 2014/2020

	Point de stabilité*	Ambition démographique	Total	rythme annuel moyen	Rythme annuel actuel (tendances, 2005/2010)
Communes de centralité	1 003	206	1 209	202	112
Communes de plaine	342	239	581	97	148
Communes de Montagne	365	0	365	61	46
Bassin de vie	1 710	445	2 155	359	306

Les principes de répartition de la production par communes

Le principe de répartition de la production de logements suit la même logique que celle de l'ambition démographique, à savoir qu'il a pour vocation d'assurer, au minima, la stabilité démographique pour chaque commune, de limiter les départs de population dans les villes centres. Les objectifs de productions ambitieux en secteur de montagne renvoient aux besoins pour atteindre le point de stabilité.

Objectif de production de logements pour la période 2014/2020

EPCI	Point de stabilité	Ambition démographique	Total	rythme annuel moyen	Rythme annuel actuel (tendances, 2005/2010)
Thiers Communauté	682	150	832	139	77
CCEDA	547	268	815	136	163
CCPC	256	27	283	47	38
CCMT	225	0	225	38	28
Total	1 710	445	2 155	359	306

⁸ Cette hypothèse se base sur la réduction progressive de la taille des ménages dans les communes périurbaine, mais également d'une volonté de garder les familles dans les villes centres (ce qui conduit *de facto* à une augmentation de la taille moyenne des ménages).

Modes de production

Le diagnostic du présent PLH avait identifié, sur 24 des 36 communes concernées, que les surfaces libres ouvertes à la construction dans les documents d'urbanisme représentaient un potentiel de construction équivalent à 5 300 logements, dont 2 700 logements en tissu aggloméré avec des densités estimatives de 700m² par logement en plaine, 800m²/logement à Thiers et 1 000m²/logement en secteur de montagne. Ces hypothèses étaient volontairement peu denses, afin de s'assurer du potentiel foncier en tissus aggloméré. Il est par ailleurs à noter qu'au regard du manque de visibilité sur l'offre foncière du territoire, les estimations représentent un minima de surfaces constructibles et que les gisements en renouvellement urbain sont largement sous-évalués.

Par ailleurs, les enjeux de reconquête des centres réclament une réorientation profonde des modes de production de l'habitat. Aujourd'hui, la construction en extension urbaine représente le principal mode de production, alors que le diagnostic du PLH montre que l'offre foncière en renouvellement urbain et en densification répond, en très grande partie, à la capacité d'accueil nécessaire pour accueillir les constructions projetées ci-dessus.

Le PLH proposera une répartition de la production en renouvellement urbain/tissu aggloméré et en extension urbaine.

La répartition est calculée par secteurs (Centralités, secteur de plaine et secteur de montagne), dans lesquels la part de l'offre foncière par type est calculée et pondérée pour certaines communes. L'offre en renouvellement urbain et en densification est imputée de 30%, correspondant à la rétention foncière plus forte sur ces types de terrain et 25% est assurée en extension correspondant à une marge de manœuvre nécessaire dans une logique de projet.

Objectif global de répartition de la construction selon les modes de production. 2014/2020

		Renouvellement urbain et tissu aggloméré	En extension	Total
Communes de centralité	NB	846	363	1209
	%	70%	30%	100%
Communes de plaine	NB	436	145	581
	%	75%	25%	100%
Communes de Montagne	NB	219	146	365
	%	60%	40%	100%
Bassin de vie	NB	1 501	654	2 155
	%	70%	30%	100%

Cette ventilation prend en compte les capacités théoriques de chaque secteur pour fixer des objectifs volontaristes. Les documents locaux d'urbanisme devront donc prendre en compte cette répartition comme un ordre de priorité, dans la mesure où l'offre foncière le permet. En cas de manque de disponibilité foncière en renouvellement urbain ou en densification, les documents d'urbanisme pourront reporter l'offre foncière nécessaire à la réalisation des objectifs sur l'extension urbaine.

Les ventilations présentées ci-dessous seront donc dérogatoires dans la mesure où les documents d'urbanisme le justifieront.

Typologies de construction et mode de développement

Limiter l'individuel pur pour dégager des marges de manœuvre sur la répartition des produits logements

La limitation de la construction de logement individuel pur permet de dégager des marges de manœuvre sur l'aménagement des communes et la répartition des autres produits logements, et notamment de diversifier l'offre entre collectif, individuel groupé et individuel en lotissement.

Dans le tableau de répartition proposé ci-dessous, la part de la construction inéluctable et non maîtrisée de logements individuels purs en tissu aggloméré a été limitée, ce qui suppose une gestion assez fine des documents d'urbanismes, à travers la généralisation des opérations d'ensemble (OAP, PAE, lotissement, ZAC...) sur les emprises ayant une superficie significatives, ainsi que sur les zones en extension urbaine.

Pour chaque autre produit une surface foncière moyenne est attribuée selon les observations de la demande locale dans le diagnostic du présent PLH. La part de logements individuels groupés est volontairement ambitieuse, car nécessaire pour atteindre les objectifs de production de logements fixés. En prenant en compte des moyennes de surface nécessaire à produire pour chaque type de logements et en ajoutant 15% de surface supplémentaire pour la réalisation d'espace publics, il est possible de dégager un objectif de densité sur le territoire ainsi qu'une estimation des besoins fonciers (hors rétention foncière).

Les documents locaux d'urbanisme devront prendre en compte ces règles de densité ainsi que les objectifs de production de logements pour calibrer les surfaces ouvertes à l'urbanisation. Un coefficient de rétention foncière devra par ailleurs y être explicitement calculé et appliqué pour affiner cette estimation. Par ailleurs, Cette répartition de la densité selon le type de produit est à **adapter en fonction du réseau d'assainissement de chaque commune**, qui selon qu'il soit individuel, collectif ou semi-collectif nécessite des besoins fonciers différents. Par ailleurs la surface foncière nécessaire pour chaque type de logement est évaluée hors pente de 20% ou plus.

Exemple de ventilation de construction de logements 2014-2020 par produit

	Communes de centralité	Communes de plaine	Communes de Montagne	Bassin de vie
Nombre de logements à produire	1209	581	365	2 155
Besoins fonciers	444 912m ²	314 031m ²	294 874m ²	1 053 817m ²
Densité obtenue	27 log/ha	19 log/ha	12 log/ha	20 log/ha
Logements individuels purs hors lotissement	Surf. Moyenne	800m ²	1 000m ²	1 500m ²
	Part	10%	25%	25%
Logements individuels purs en lotissement	Surf. Moyenne	600m ²	600m ²	900m ²
	Part	30%	35%	35%
Logements individuels groupés	Surf. Moyenne	550m ²	600m ²	800m ²
	Part	30%	35%	35%
Logements collectifs	Surf. Moyenne	200m ²	200m ²	250m ²
	Part	30%	5%	5%

Les communes devront, dans leur document d'urbanisme, s'appuyer sur le tableau page 28. A consommation foncière constante, elles pourront proposer d'autres répartitions de ventilation de construction par produit, sous réserve qu'elles le justifient. A titre d'exemple, la mise en place, dans le plan de zonage ou dans le Règlement des documents d'urbanismes, de dispositions suffisamment efficaces pour réduire la part et/ou la surface consommée par le logement individuel pur, permettrait de revoir à la hausse la surface foncière moyenne consommée par les autres produits.

La répartition proposée permet **d'aider les communes dans leurs choix d'aménagement et l'élaboration des documents d'urbanisme.**

Diversification des produits

Production de logements abordables

On entend ici par logement abordable les logements sociaux et les logements en accession sociale à la propriété cela soit par un prêt conventionné (type PSLA) ou par une aide directe aux ménages modestes pour accéder à la propriété.

Objectif de production de logements abordables pour la période 2014/2020

	Logements abordables							Logements libres (par soustraction)		Total
	Logements locatifs publics social		Logements locatifs privés conventionnés		Accession sociale à la propriété		Total	NB	%	
	NB	%	NB	%	NB	%				
Communes de centralité	121	10%	87	7%	53	4,4%	261	948	78%	1 209
Communes de plaine	18	3%	10	2%	26	4,4%	54	527	91%	581
Communes de Montagne	0	0%	33	9%	14	4,4%	47	318	87%	365
Bassin de vie	139	6%	130	6%	92	4,4%	361	1 793	83%	2 155

Production de logements publics sociaux

Au-regard des très faibles perspectives d'attribution d'agrément par l'Etat pour la réalisation de logements sociaux, il paraît difficile de présenter des objectifs de production quantitativement très ambitieux. Il semble toutefois nécessaire de maintenir un certain rythme de production, notamment dans les centralités, afin que l'équilibre et le rôle social de celles-ci persistent. Ainsi, il est prévu que 10% de l'offre nouvelle de logement soit réalisé en logement public social dans les communes de centralité (hors programmation ANRU). Dans les communes de Plaine où l'essor démographique fait naître des besoins en logements sociaux, 7% de l'offre nouvelle pourra être destinée à la production de logements sociaux dans les communes hors centralités.

Production de logements en accession sociale à la propriété

Par ailleurs, afin de diversifier l'offre de manière complémentaire, le PLH s'est fixé un objectif de produire 95 logements en accession sociale à la propriété, soit 3.5% de l'offre nouvelle prévue.

Ce taux est appliqué de manière homogène à l'ensemble des communes, selon ses objectifs globaux de production de logement.

Objectif de production de logements pour la période 2014/2020										
EPCI	Logements abordables							Logements libres		Total
	Logements locatifs publics sociaux		Logements locatifs privés conventionnés		Accession sociale à la propriété		Total			
Thiers Communauté	69	8,3%	87	10,5%	36	4,3%	192	640	76,9%	832
CCEDA	53	6,5%	10	1,2%	36	4,5%	99	715	87,8%	815
CCPC	17	6%	15	5,3%	11	4,4%	43	240	84,7%	283
CCMT	0	0%	18	8%	9	4%	27	198	88%	225
Total	139	6,5%	130	6%	93	4,3%	362	1 793	83,2%	2 155

Nota : Le logement social privé étant, en quasi-exclusivité une offre issue de logements existants conventionnés, celui-ci n'est pas comptabilisé dans le nombre de logements à construire.

Ventilation de l'offre sociale

Objectif de programmation de l'offre sociale pour la période 2014/2020

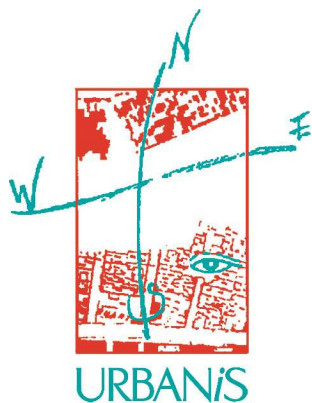
	PLAI	PLUS	Logement locatif public social (PLAI+PLUS)		Logement locatif social privé		Production totale de logements locatifs sociaux
	NB	NB	NB	%	NB	%	
Communes de centralité	46	75	121	58%	87	42%	208
Communes de plaine	4	14	18	64%	10	36%	28
Communes de Montagne	0	0	0	0%	33	100%	33
Bassin de vie	50	89	139	52%	130	48%	269

Au regard du rythme de logements conventionnés par les dispositifs d'amélioration de l'habitat de ces dernières années sur le territoire et en les extrapolant à l'échelle du bassin de vie, il est possible de se fixer un objectif de 130 logements à conventionner sur la période 2014/2020. Au regard du poids du parc vacant et potentiellement indigne, ces objectifs portent principalement sur les centralités (hors Lezoux) et sur les communes de Montagne.

Objectif de programmation de l'offre sociale pour la période 2014/2020

EPCI	PLAI	PLUS	Logement locatif public social (PLAI+PLUS)		Logement locatif social privé		Production totale de logements locatifs sociaux
	NB	NB	NB	%	NB	%	
Thiers Communauté	23	46	69	44%	87	56%	156
CCEDA	21	32	53	84%	10	16%	63
CCPC	6	11	17	53%	15	47%	32
CCMT	0	0	0	0%	18	100%	18
Total	50	89	139	52%	130	48%	269

Au final, l'offre sociale privée représente 48% des objectifs de production de logement social. La répartition des modes de financement du logement HLM s'effectue selon une ventilation assez classique, à savoir 1/3 de PLAI pour 2/3 de PLUS. Toutefois, au regard des loyers plus élevés à Lezoux, il est proposé une répartition de type 1/2 PLAI et 1/2 PLUS pour cette commune.



Une expertise de proximité

Bordeaux

2 av. de la Libération
33310 Lormont
05 57 80 75 50

Dijon

56 av. du Drapeau
21000 Dijon
03 80 71 17 12

Lille

115 rue d'Erquinghem
59280 Armentières
03 20 52 56 50

Lyon

54 cours Lafayette
69003 Lyon
04 72 84 80 80

Marseille

63 rue Breteuil
13006 Marseille
04 91 00 38 20

Nîmes

188 allée de l'Amérique Latine
30900 Nîmes
04 66 29 97 03

Paris

115 rue du fbg Poissonnière
75009 Paris
01 40 40 41 60

Toulouse

31 allée M. Sarraut
31300 Toulouse
05 62 21 46 60

Chambéry

14 avenue Jean-Jaurès
73000 Chambéry
04 79 33 21 26

Antenne

Chalon S/ Saône
03 85 93 27 29

Antenne

Valenciennes
03 27 30 04 05

Antenne

Clermont-Ferrand
04 73 90 00 08

Antenne

Bastia
04 95 34 01 41

Antenne

Béziers
04 67 49 03 01

Antenne

Orléans
02 38 54 03 15

Antenne

Pau
05 59 27 00 27

Siège social

188 allée de l'Amérique Latine
30900 Nîmes
Tél. 33 (0)4 66 29 29 21
Fax : 33 (0)4 66 38 09 78
contact@urbanis.fr

SAS au capital variable
de 90 674 €
SIREN 347 582 231
RCS Nîmes
Code NAF 7112 B

Antenne

Montélimar
04 75 51 16 28

Antenne

Nice
0800 30 30 50

Antenne

Montpellier
04 67 64 83 81

Antenne

Nantes
02 40 89 54 26

Antenne

Saint Etienne
04 77 06 02 51

Antenne

Pertuis
04 90 07 58 90

Antenne

Perpignan
04 68 63 76 80

Antenne

Toulon
0800 30 30 60

