

---

## Communauté de Communes des Monts du Pilat

Programme Local de l'Habitat

---

## Diagnostic

Janvier 2009

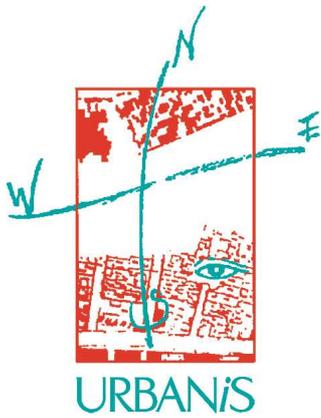
**VERSION 2 corrigée**



Contact  
54, cours Lafayette  
69003 Lyon  
tél. 04 72 84 80 80  
fax 04 78 95 48 09  
lyon@urbanis.fr

---

[www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr)



### **Equipe URBANIS**

**Chef de projet : Nicolas CROZET**  
nicolas.crozet@urbanis.fr

**Chargée de mission : Estelle MARTINEZ**

**Chargé de mission : Eric SAGON**



---

[www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr)

Conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations

---

## Introduction

### Présentation

La Communauté de Communes des Monts du Pilat regroupe 16 communes et compte 15 500 habitants.

En 2007, elle a décidé de se doter d'un Programme Local de l'Habitat, pour lequel elle a confié, après appel d'offres une mission d'étude à URBANIS, conseil en habitat, urbanisme et réhabilitation.

Projet politique commun, respectueux de l'identité de chaque commune et adapté aux spécificités de chaque secteur, l'étude d'élaboration du PLH a pour ambition de proposer une vision à moyen et long terme de l'habitat, tout en développant les atouts du territoire et les solidarités réciproques entre les secteurs, et en affirmant son positionnement vis-à-vis des agglomérations qui bordent son territoire.

La politique de l'habitat, nécessairement partenariale, impose de s'appuyer sur un diagnostic partagé par l'ensemble des acteurs. La première étape du PLH est donc un diagnostic fondé sur une analyse d'ensemble du fonctionnement du territoire et de ses évolutions démographiques et sociales. Enfin, une analyse de la dynamique des marchés de l'habitat sera effectuée.

Le présent document constitue le **Diagnostic** du PLH. Il restitue les principales données, cartographies et analyses qui constitueront le socle de la réflexion collective pour l'élaboration des orientations et du programme d'action de ce PLH. Il sera ainsi suivi du document présentant les orientations stratégiques pour les six années à venir, qui seront déclinées ensuite dans le programme d'actions, précisant les modalités de mise en œuvre de la politique de l'habitat.

D'un point de vue méthodologique, ce diagnostic a été réalisé sur la base :

- De rencontres avec chacune des communes (élus et techniciens). Chacun de ces rencontres a donné lieu à l'élaboration d'une fiche communale ;
- De visites de terrain ;
- D'analyses documentaires ;
- D'analyses statistiques (INSEE, SITADEL, FILOCOM) ;
- De rencontres de différents acteurs de l'habitat, public et privé (bailleurs sociaux, agents immobiliers) ;

## Définition du PLH

Le programme local de l'habitat (PLH) est, en France, le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il est le document essentiel d'observation, de définition, de programmation et de suivi annuel des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire.

Echelon pertinent retenu par la loi, c'est aux établissements publics de coopération intercommunale d'élaborer le PLH. Cependant, les actions et la programmation du PLH doivent être déclinées à l'échelle de chaque commune.

Le PLH est l'expression d'une volonté politique locale ; il implique les acteurs de l'habitat présents sur le territoire (qui doivent donc être associés à la démarche d'élaboration) ; il doit également prendre en compte les attentes de l'Etat en la matière, formalisées dans le *porter à connaissance de l'Etat*, qui rappelle le cadre juridique du PLH, présente les données de cadrage et les enjeux repérés par l'Etat, et indique les attentes de l'Etat quant aux modalités d'élaboration et aux objectifs du PLH.

Le PLH fixe des objectifs et décide des actions visant à répondre aux besoins de logements et de renouvellement urbain. Il est établi pour une période de six ans minimum.

Le PLH concerne tous les types d'habitat, mais vise en particulier à répondre à l'objectif de mixité sociale en favorisant une répartition équilibrée des logements sociaux sur tout le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Le programme local de l'habitat dresse l'état des lieux du parc de logements existant, privé comme public, et définit les solutions adaptées à chaque composante de son territoire.

Le PLH doit être compatible avec les grandes orientations définies par le SCOT. Il prend en compte le plan de déplacements urbains (PDU), et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Les PLU doivent être compatibles aux stipulations du PLH et les objectifs du PLH doivent être retranscrits dans les PLU. Au besoin, si la modification des PLU n'a pas été réalisée dans un délai de trois ans, le préfet peut déclencher la procédure de mise en conformité (Loi ENL du 13 juillet 2006).

## Cadre législatif et réglementaire

Les programmes locaux de l'habitat ont été instaurés par la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 (art. 76 et suivants) puis renforcés par la loi d'orientation pour la ville (LOV) du 13 juillet 1991, qui a calqué leur procédure d'élaboration sur celle des documents d'urbanisme.

Le rôle du PLH a été à nouveau renforcé par la loi « SRU » n°2000-1208 du 13 décembre 2000, comme outil de cohérence territoriale et de solidarité entre les

communes en matière d'habitat. Cette loi a également institué la « hiérarchie » des documents de planification urbaine (DTA / SCOT / PLH / PLU).

La loi « Libertés et responsabilités locales » du 13 août 2004 a précisé le contenu et étendu le champ du PLH.

La Loi ENL portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 complète les dispositions d'intervention en vue de la production de logements sociaux notamment.

Enfin, la loi « DALO » du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable complète les dispositifs d'intervention et renforce le rôle du PLH.

# Sommaire

---

<b>1</b>	<b>Un territoire périurbain attractif</b>	<b>9</b>
1.1	Un environnement préservé et de qualité	9
1.2	Les pôles d'influences, les axes routiers, les équipements et les services	10
1.3	Le contexte économique	12
1.4	Environnement et patrimoine	15

---

<b>2</b>	<b>Un développement démographique et résidentiel soutenu</b>	<b>16</b>
2.1	Une forte pression de la population mais différenciée selon les territoires	16
2.2	Concentration de la population sur le territoire autour des centres urbains	17
2.3	Une évolution de population géographiquement contrastée	18
2.4	Le nombre de ménage s'accroît mais leur taille diminue	19
2.5	Le nombre de ménages s'accroît plus vite que la population	20
2.6	Un vieillissement de la population	20
2.7	Un territoire attractif pour les jeunes ménages et les familles	21
2.8	Des ménages modestes... mais une relative progression de leur niveau de salaire	21

---

<b>3</b>	<b>Un territoire sous relative pression</b>	<b>24</b>
3.1	Une progression continue du nombre de logements, au profit d'une vocation résidentielle	24
3.2	Une vocation résidentielle de plus en plus affirmée	25
3.3	Un développement dopé par la construction neuve individuelle	28
3.4	Un étalement urbain consommateur de foncier	30
3.5	Un foncier qui se raréfie et se renchérit	30
<b>4</b>	<b>Un marché de l'habitat qui ne répond que partiellement aux besoins</b>	<b>32</b>
4.1	Un parc ancien constitué de grands logements	32
4.2	Une forte majorité de propriétaires occupants	32
4.3	Le parc locatif peu représenté	35
4.4	Une sous-représentation du logement social public	36
4.5	Les logements précaires, indignes et les mal logés	40
4.6	Accessibilité et vieillissement de la population	41
4.7	Un marché immobilier peu développé	41
4.8	Une relative difficulté à contenir la demande extérieure et à répondre aux besoins locaux	44
<b>5</b>	<b>Une politique urbaine qui se formalise</b>	<b>45</b>
5.1	Le SCoT Sud Loire	45
5.2	L'urbanisme réglementaire	47
5.3	Les risques	48
5.4	Le Parc Naturel Régional et la charte paysagère	48
5.5	La loi Montagne	49
<b>6</b>	<b>Synthèse</b>	<b>50</b>
<b>7</b>	<b>ANNEXES</b>	<b>52</b>
	<b>Fiches thématiques</b>	<b>56</b>
	Population – évolution démographique	56
	Mouvement naturel et migratoire	57

Age de la population et vieillissement	58
Les Ménages	59
Le parc de logements	60
La construction neuve	60

---

**Liste des documents et sources statistiques analysés 61**

<b>Article L302-1 du CCH</b>	<b>62</b>
------------------------------	-----------

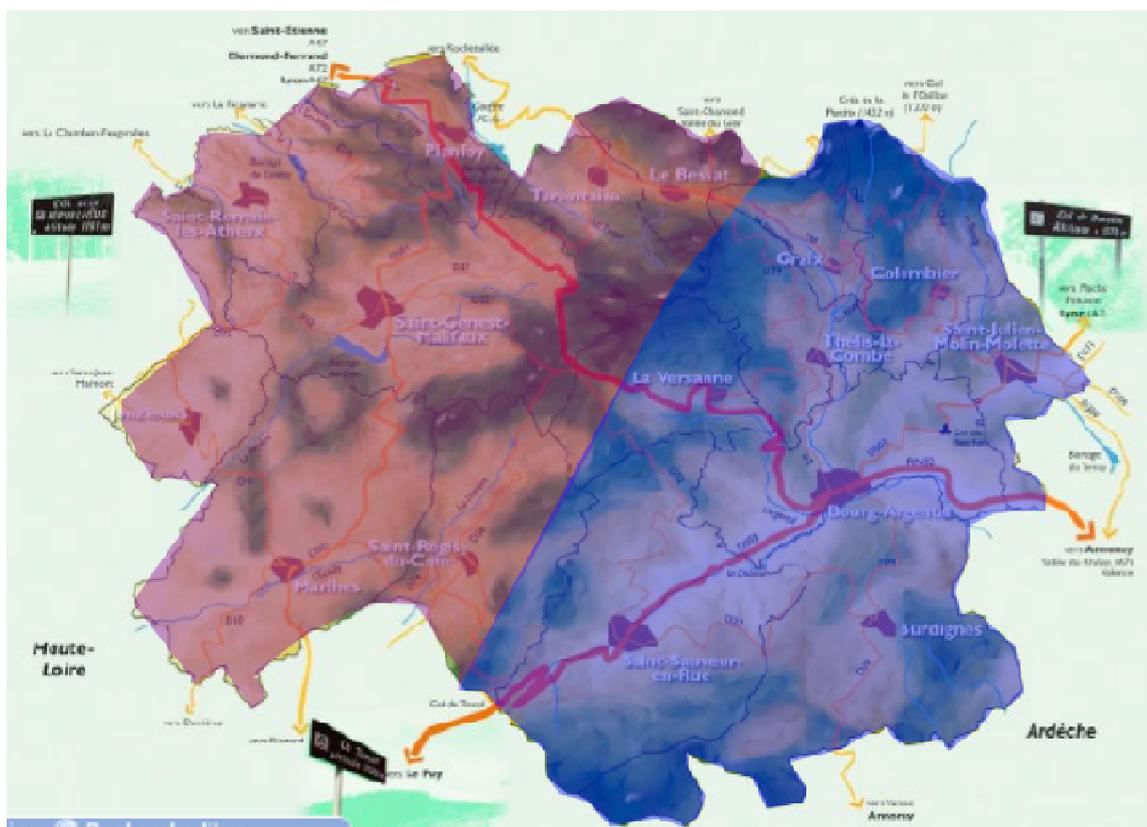
# 1 Un territoire périurbain attractif

## 1.1 Un environnement préservé et de qualité

### Morphologie du site

La Communauté de communes des Monts du Pilat est un territoire de moyenne montagne, situé au sud du département de la Loire; les communes culminent à des altitudes comprises entre 380 m et 1427 m (Crêt de la Perdrix). Le relief détermine deux sous ensembles territoriaux :

- Au Sud Est, le canton de Bourg Argental se délimite par les massifs des crêts, le grand bois et de Taillard qui correspond au bassin versant de la Dêôme.
- Au Nord Ouest, le canton de St Genest Malifaux est délimité par l'agglomération stéphanoise (St Etienne, Firminy), et la vallée du Furan.

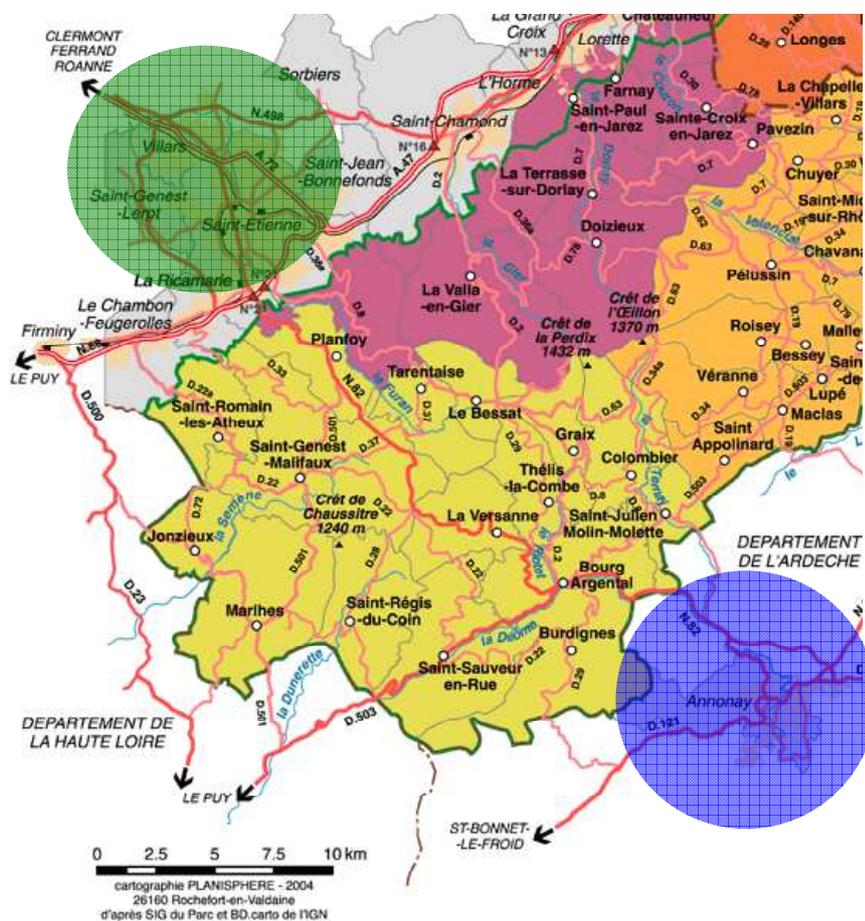


Cette caractéristique géographique (passage du col de la république) induit un fonctionnement spécifique de chacun des sous ensembles territoriaux.

Ce territoire de montagne est parcouru par de nombreux ruisseaux dont le régime peu être torrentiel. La préservation de la ressource en eau est une priorité pour le territoire.

La communauté de communes est vigilante quant à l'état de ses rivières et participent activement à de multiples procédures : 3 contrats de rivières couvrent son réseau hydrographique.

## 1.2 Les pôles d'influences, les axes routiers, les équipements et les services



Deux systèmes d'axes orientent le territoire :

- L'axe central reliant Annonay (Ardèche) et St Etienne par la RD 1082 (ex RN 82)
- Un axe secondaire reliant Annonay et le Puy (Haute Loire) par la RD 503

Le reste du réseau correspond à des axes de desserte locale.

La présence de deux bourgs centre importants et comparables en taille induit une bipolarité du territoire. La configuration géographique (col de la République) renforce l'attraction qu'exercent les deux bassins de vie que sont St Etienne et Annonay.

Les principaux équipements et services se répartissent sur les 5 communes principales du territoire et en font un territoire attractif au regard des pôles urbains proches.

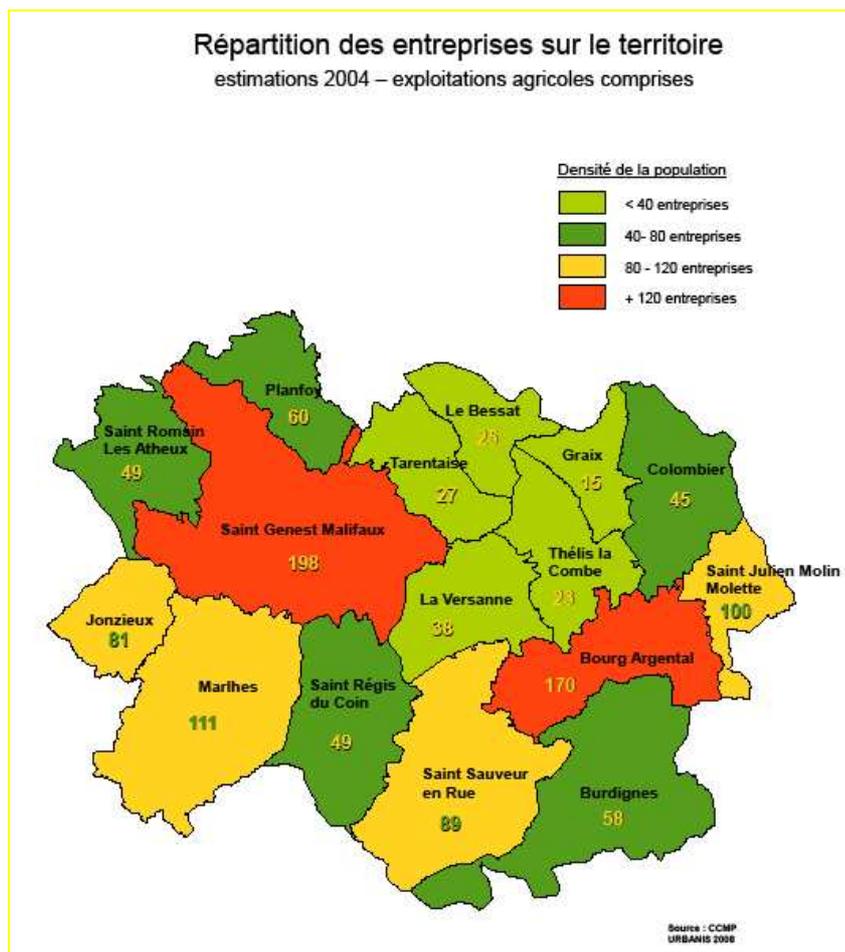
- Les commerces de proximités sont implantés dans les bourgs centres, leur maintien passe par une importante volonté communale
- L'accueil pour les personnes âgées et les handicapés est largement supérieur à la moyenne départementale
- Les activités culturelles et sportives sont présentes en grand nombre (Cinémas, espace de ski nordique,...). Le tourisme est en développement, orienté sur les activités de pleine nature.

- Le principal point d'insatisfaction et de dysfonctionnement concerne les transports en commun et l'accessibilité du territoire. L'éclatement des zones d'habitat et la diversité des destinations donnent la préférence au véhicule individuel. Une unique ligne régulière dessert le territoire entre l'Ardèche (Annonay) et St Etienne, et celle-ci n'apporte pas un niveau de satisfaction suffisant en terme d'horaires et fréquence.



### 1.3 Le contexte économique

#### Les emplois locaux : un territoire dynamique



L'activité économique se caractérise par une présence importante de petites entreprises.

Plus de 1130 entreprises ont été recensé sur le territoire soit 3 590 emplois (salarié et non salariés y compris dans le secteur agricole), et plus de 150 entreprises ont entre 2 et 10 salariés. Les entreprises de plus grosses dimensions ont peu à peu disparu du territoire.

Hors exploitations agricoles, le nombre d'entreprises se porte à 555.

Il est à noter une différence du tissu économique entre les 2 cantons ; le canton de Bourg-Argental étant plus orienté sur le secteur industriel alors que celui de Saint-Genest-Malifaux est plus diversifié, notamment grâce à la présence plus marquée d'entreprises de service. Le territoire est recherché par les artisans et également l'artisanat d'art, notamment à Saint-Julien-Molin-Molette.

L'analyse des migrations quotidiennes domicile - travail démontre cependant nettement que le territoire de la Communauté des Monts du Pilat est dépendant de l'emploi des 2 principaux bassins stéphanois et annonéen. La CCMP est un territoire à forte **vocation résidentielle**. Le ratio emplois/actifs résidents confirme que le territoire des Monts du Pilat est avant tout un bassin résidentiel avec un nombre d'emplois inférieur au nombre d'actifs résidents.

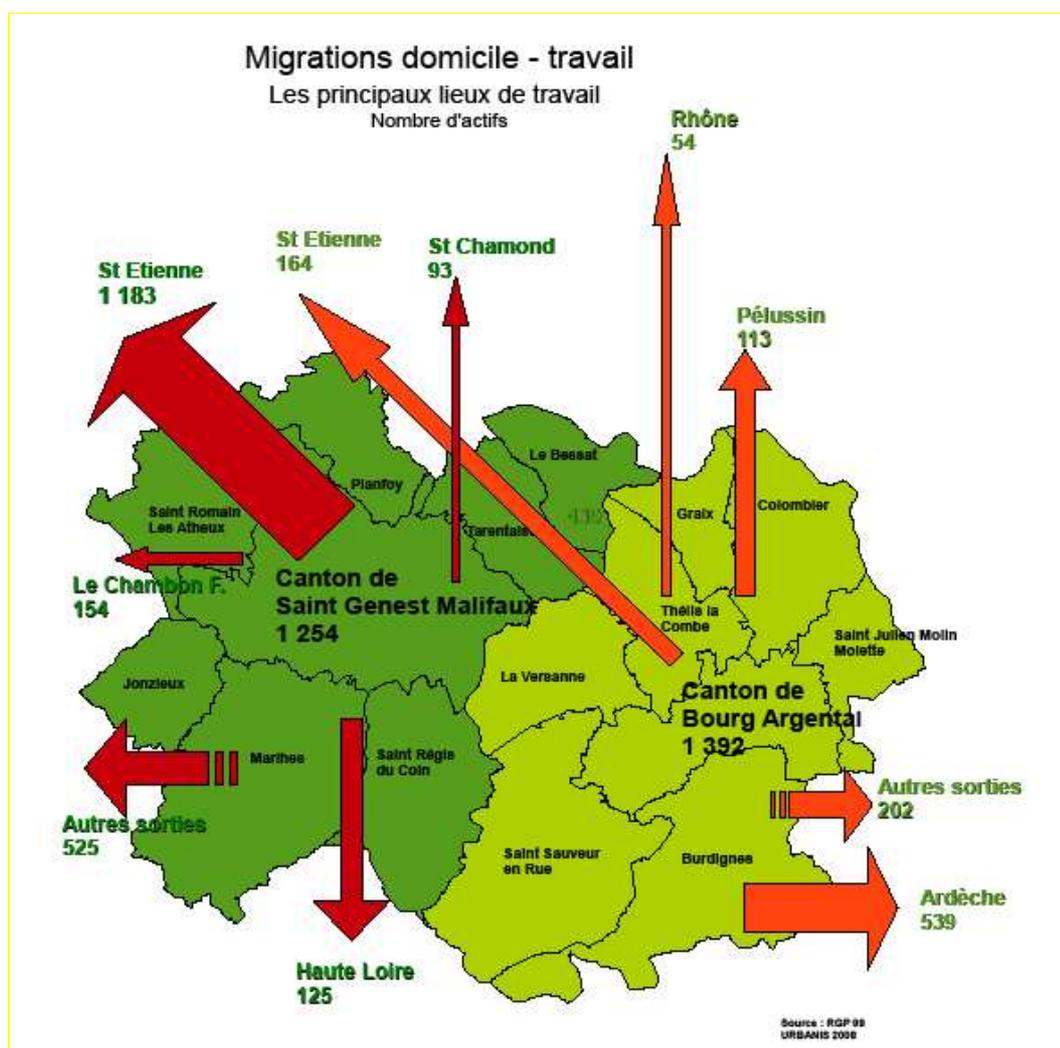
## Les migrations domicile travail

Plus 67 % des actifs résidents sur le territoire ont un emploi à l'extérieur et seulement 16 % occupent un emploi sur la zone.

Il apparaît clairement que St Etienne Métropole est le pôle d'emploi privilégié des habitants de la communauté de commune des Monts du Pilat, vient ensuite l'Ardèche et la Haute Loire.

Sur 5 798 actifs recensés sur le territoire, 3 874 occupaient un emploi en dehors de la CCMP soit 67% des actifs résidents.

On dénombre 3588 emplois sur le territoire et 26% de ces emplois sont occupés par des habitants non résidents, principalement venant de l'Ardèche et de la Haute Loire



Sources : Insee RGP 99

## Un territoire voué à l'agriculture

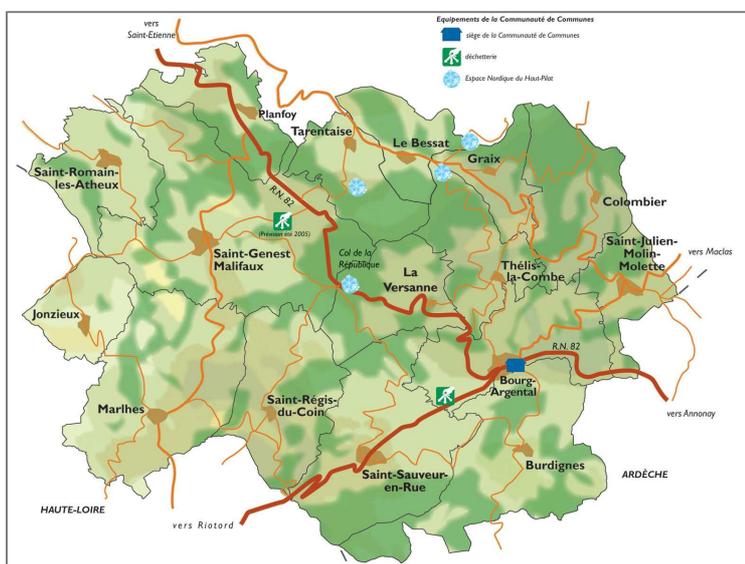
Ce territoire naturel est largement exploité par une population agricole très représentée (7% de la population active). Malgré les disparités d'exploitation et les départs à la retraite, l'activité agricole se maintient et est encouragée par l'ensemble des communes. La surface agricole utilisée devrait se maintenir pour les prochaines années bien que le nombre d'exploitations soit en diminution au profit de l'extension des exploitations notamment dans les secteurs plats plus favorables.

Les activités sont organisées autour de l'exploitation bovin laitier et l'élevage caprin plus récemment.

Il est important de noter que sur certaine commune existe une compétition entre le maintien des exploitations agricoles voire extension de la surface et l'acquisition du foncier pour de l'habitat ou autre activités. La cohabitation des ces 2 usages est à prendre en compte.

Compte tenu de la ressource en bois qui représente presque 50% du territoire de la Communauté, le développement de la filière bois énergie est un enjeu à intégrer notamment au regard des potentiels de débouchés que sont la rénovation du bâti ancien et la construction à ossature bois pour le neuf mais également le chauffage.

## Développement du tourisme



Le potentiel touristique est important mais il tient à la communauté d'accroître et d'améliorer l'offre en terme d'activités mais également d'hébergement afin d'attirer un public sur une plus longue période (carence de l'hôtellerie). Le patrimoine naturel est une valeur sûre pour l'attractivité du territoire qui offre une grande diversité d'activités de plein air à la fois pour les saisons hivernales et estivales.

## Un déficit en transport en commun

Le réseau se compose d'une unique ligne régulière entre Annonay et St Etienne empruntant la RD 1082. L'usage de l'automobile est quasi inévitable pour les déplacements internes au territoire mais également vers l'extérieur.

Les transports en commun ne représentent que 3% des déplacements alors que la voiture compte pour 74%.

## 1.4 Environnement et patrimoine



Crédits photo : Sites & cités – Charte paysagère de la Déôme

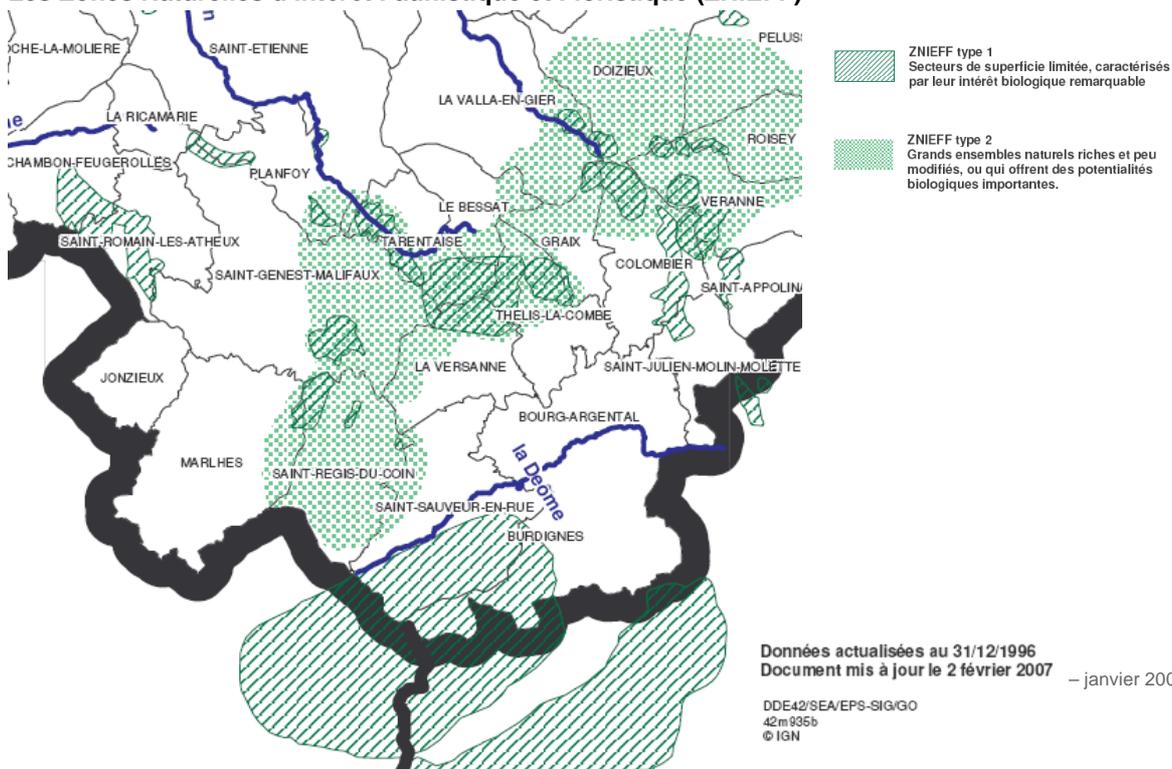
Le territoire propose une véritable nature aux portes de St Etienne, avec une diversité paysagère et architecturale qui permet à la communauté de communes de se forger un patrimoine identitaire. A la différence d'autres communautés de communes qui ont assisté au développement de l'urbain au détriment des espaces naturels et agricoles.

L'ensemble des communes font partie intégrante du Parc Naturel Régional du Pilat ce qui assure une protection du territoire. La charte du Parc affirme nombre d'objectifs parmi lesquels :

- La ruralité du territoire
- Un développement durable
- Et la préservation des milieux naturels

Au-delà des qualités environnementales, certaines communes peuvent s'appuyer également sur un patrimoine architectural (bourg médiéval, architecture industriel).

### Les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF)



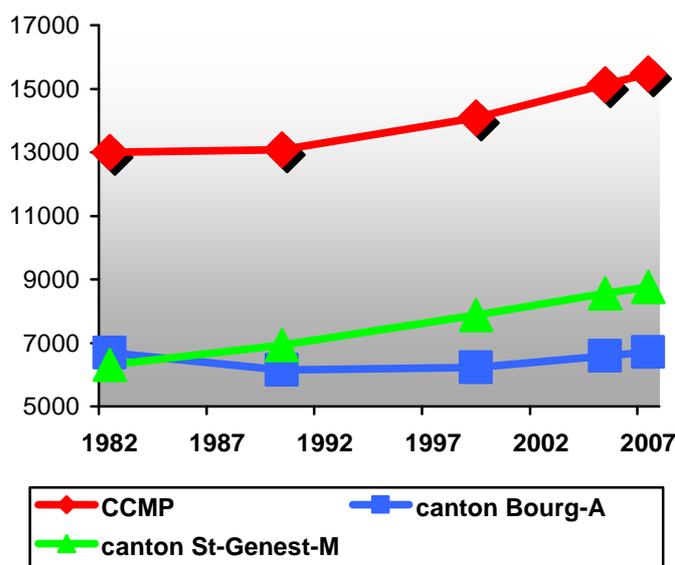
## 2 Un développement démographique et résidentiel soutenu

Le territoire couvert par la Communauté de Communes des Monts du Pilat accueille une population de 15 500 habitants (estimation 2007) sur une superficie de 307 km<sup>2</sup>. Il regroupe des espaces plutôt ruraux avec des réalités territoriales diverses : 2 chefs lieux de cantons relativement urbanisés et le reste des communes à vocation plus rurales.

### 2.1 Une forte pression de la population mais différenciée selon les territoires

La population totale de la Communauté de Communes est passée de 13 000 à 15 500 habitants (estimatif) entre 1982 et 2007. **Depuis 1999, la population s'est accrue de 1 500 habitants.**

La progression démographique s'est notamment accélérée à compter des années 90. Depuis 1999, le taux de croissance de la population est de 1,2% par an au regard des différents recensements effectués. Cet accroissement démographique est important en comparaison de l'évolution démographique du département (taux annuel moyen : 0,1%).



Sources : Insee RGP 99 + recensement 2004/2006

Si globalement la population n'a pas cessé de progresser, la croissance a été plus modérée sur le canton de Bourg-Argental et a connu un redémarrage plus tardif après les années 2000.

Avant 1999, la croissance démographique était largement imputable au solde migratoire. En effet, l'évolution de la population résulte de l'effet combiné du mouvement naturel (différence entre les naissances et les décès) et du mouvement migratoire (solde des arrivées sur les départs). Entre 1990 et 1999, le territoire s'accroît de 1000 habitants grâce à un solde migratoire de 1 176 nouveaux habitants et une solde naturel négatif de 176 habitants.

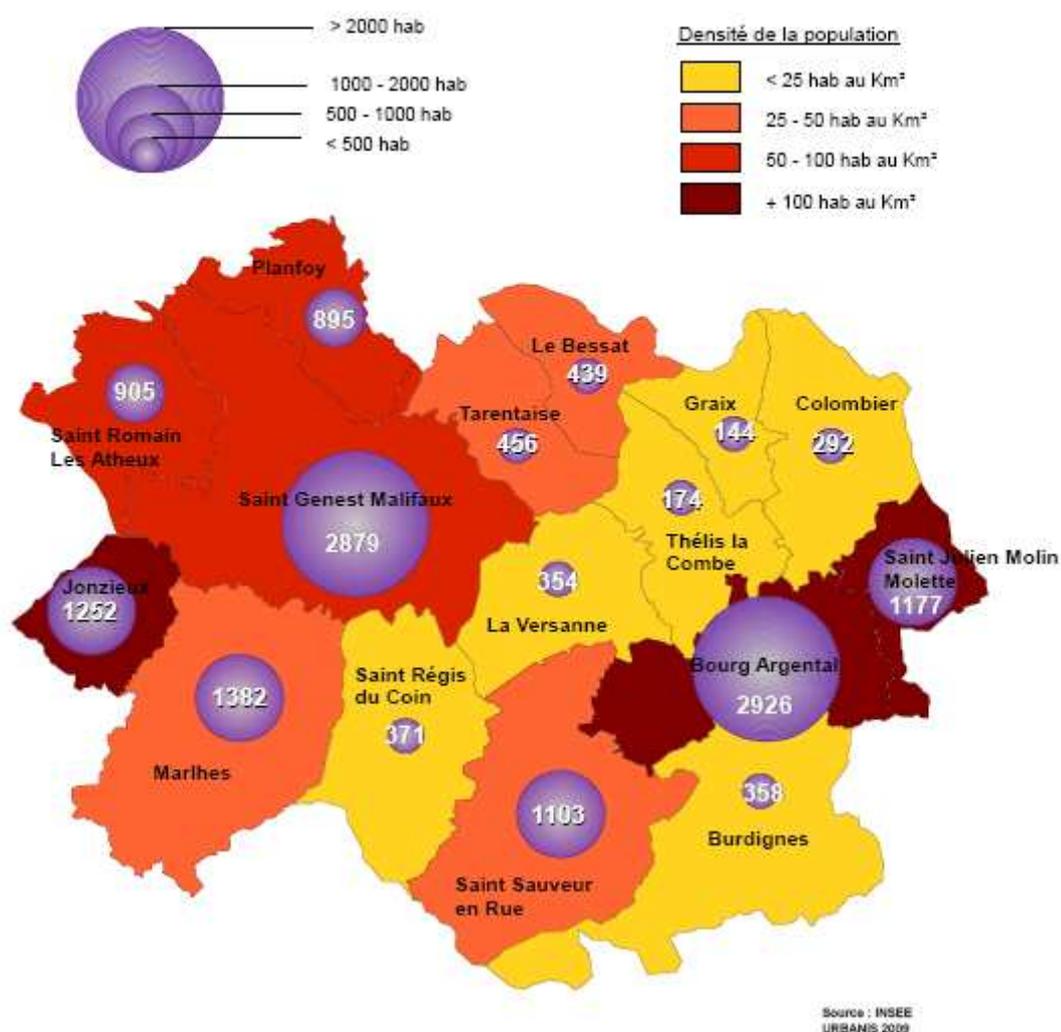
Sur la période récente, c'est la conjugaison du solde migratoire et du solde naturel positifs qui permet un accroissement de population aussi dynamique. La baisse du solde migratoire est une tendance qui se manifeste également dans la Loire et de manière particulièrement importante sur le territoire des Monts du Pilat. La natalité sur le territoire est notable en raison du nombre de femme en âge de procréer (la population féminine de 20 à 39 ans représente près de 23% de la population).

## 2.2 Concentration de la population sur le territoire autour des centres urbains

70% de la population se concentre dans 6 communes : en premier lieu les 2 chefs lieux de canton St Genest Malifaux et Bourg-Argental, puis dans 4 autres communes : Marthes, Jonzieux, St Julien Molin Molette et St Sauveur en rue.

La densité est en moyenne de 50 habitants / ha, mais elle varie fortement d'une commune à l'autre.

### Répartition de la population sur le territoire Population municipale légale au 1er janvier 2009



Sources : Insee RGP recensements partiels 2004/2007

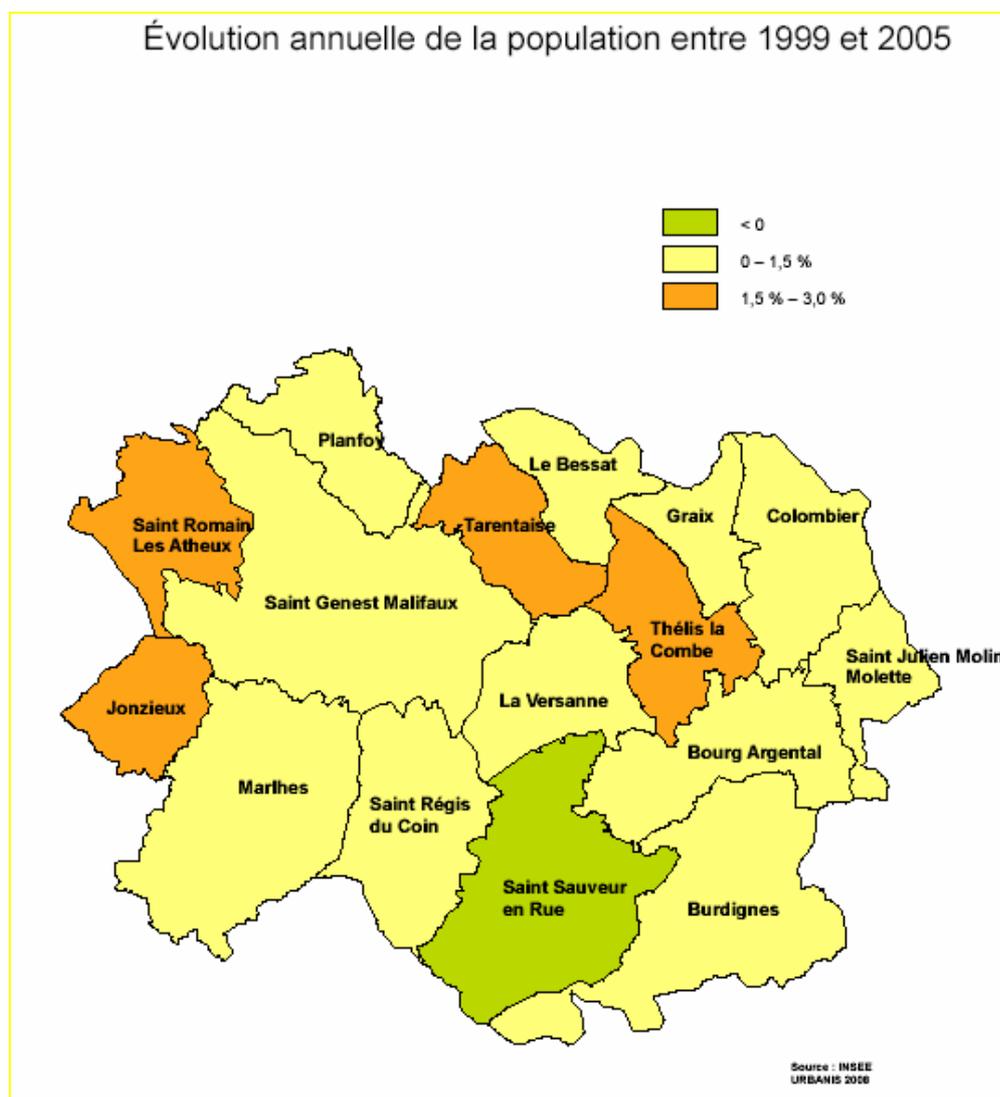
## 2.3 Une évolution de population géographiquement contrastée

De même, l'accroissement de population ne s'exerce pas de manière égale sur tout le territoire. La majorité des communes ont une croissance annuelle proche de 0,6 à 1%.

- Une seule commune (St Sauveur en Rue) a une population inchangée.
- 4 communes ont une progression supérieure à 1,5% par an : Jonzieux, St Romain les Atheux, Tarentaise et Thélis la Combe.

De manière générale, l'ensemble des communes est directement sous l'influence du desserrement de population de l'agglomération stéphanoise au profit des zones périurbaines limitrophes.

Hors l'attraction provoquée par la proximité de St Etienne, les 2 principaux centres urbains génèrent également une influence quant au choix de localisation des ménages.



Sources : Insee RGP 99 + recensement 2004/2006

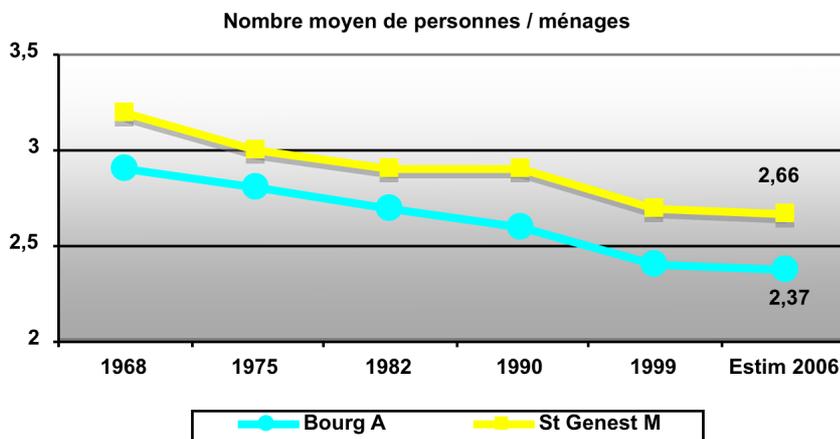
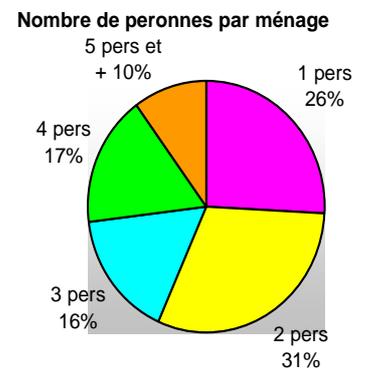
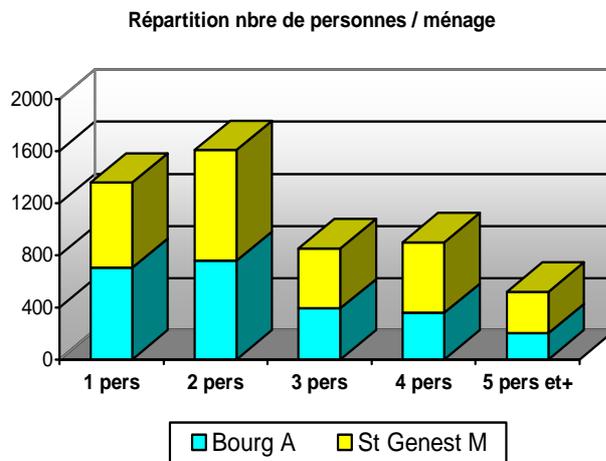
## 2.4 Le nombre de ménage s'accroît mais leur taille diminue

La structure des ménages influe directement sur l'urbanisation, et les disparités actuelles entre les communes peuvent laisser présager des déséquilibres à venir pour les prochaines décennies en termes de besoins en logements et de réponses à apporter.

Plus les ménages sont nombreux et de petite taille, plus les besoins en logements sont importants car ils s'ajoutent aux besoins générés par la décohabitation des jeunes qui quittent le logement familial.

L'analyse des ménages de la Communauté de Communes des Monts du Pilat apporte les éléments de connaissance suivants :

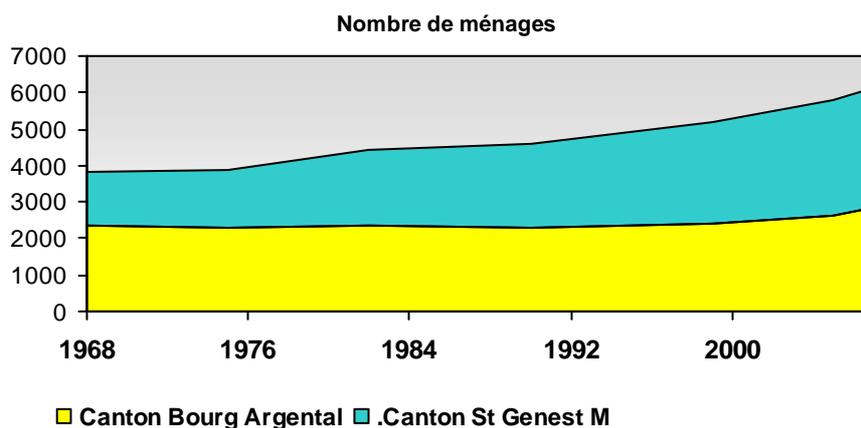
- Le nombre de ménages est estimé à 5800 en 2006 alors qu'il existait 5 220 ménages en 1999, soit une hausse de 11%.
- Le nombre de ménages composé d'une ou deux personnes représente 57 % des ménages. Ce nombre est en augmentation, la tendance au desserrement des ménages se ressent sur le territoire suivant une tendance nationale lourde et ancienne. Elle s'explique par l'évolution des modes de vie (notamment la maîtrise de la fécondité, ou la hausse du nombre de famille monoparentale) et des facteurs démographiques comme le vieillissement de la population.
- Le nombre de personnes par ménage est en diminution constante depuis 1968, passant de plus de 3,2 personnes par ménages à seulement 2,6 personnes aujourd'hui.



Sources : Insee RGP 99

## 2.5 Le nombre de ménages s'accroît plus vite que la population

Alors que le canton de Bourg Argental se compose d'un nombre plus important de ménages en 1968 que celui de St Genest Malifaux, la dynamique de croissance de ce dernier a rattrapé puis dépassé le niveau du canton de Bourg Argental. Sur la durée, on note que le nombre de ménages y est relativement stable, alors qu'à partir des années 90, le canton de St Genest connaît une forte progression.

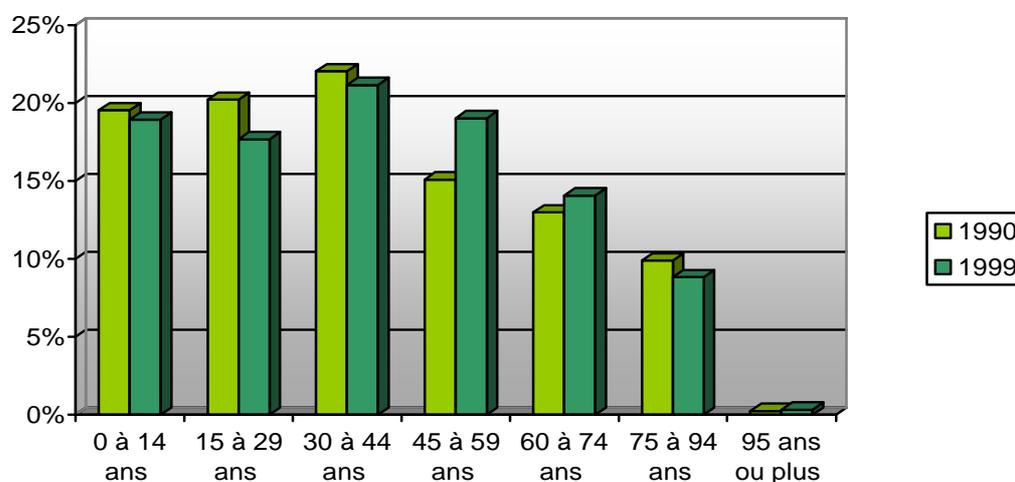


Sources : Insee RGP 99 + recensement 2006

## 2.6 Un vieillissement de la population

Le nombre de personnes âgées de plus de 40 ans est en progression entre 1990 et 1999. Cette tendance se confirme au regard des recensements déjà disponibles. La part de plus de 40 ans représentait environ 45% contre 50% aujourd'hui.

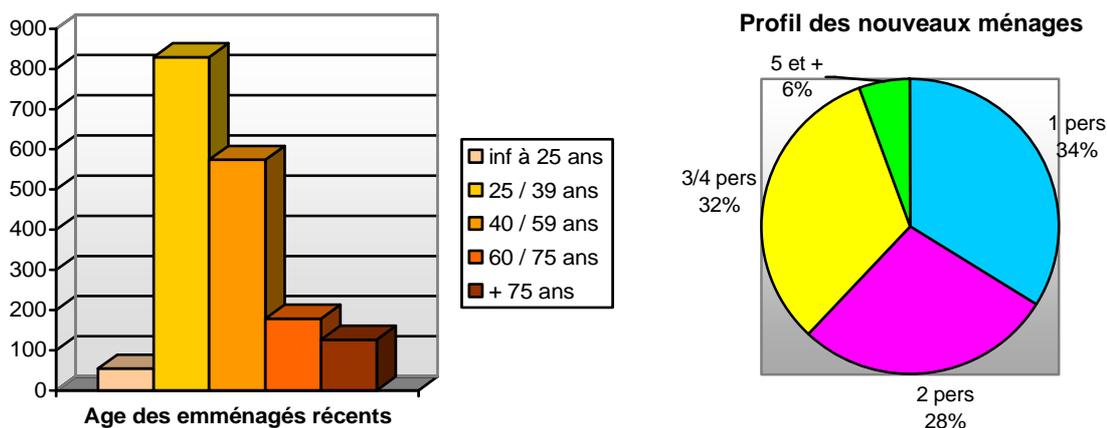
La part des moins de 20 ans reste cependant à un niveau acceptable, proche de 25%. De plus, il est intéressant de noter que les 20 – 59 ans représentent encore 50 % de la population.



Sources : Insee RGP 90 et 99

## 2.7 Un territoire attractif pour les jeunes ménages et les familles

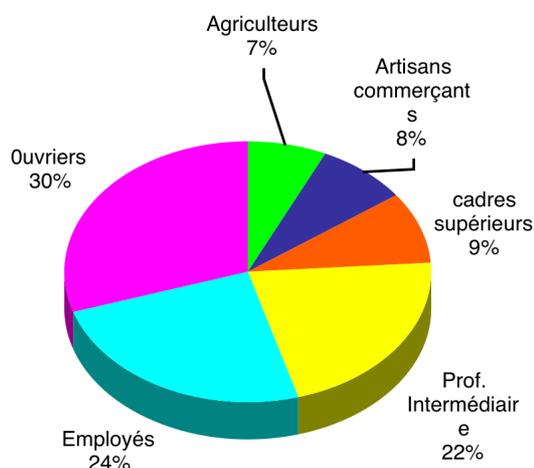
Entre 1999 et 2003, plus de 1750 ménages se sont installés ou ont déménagés sur l'une des communes des Monts du Pilat. L'analyse de ces populations récemment emménagées fait apparaître que près de 50% des ménages sont âgés de 25 à 39 ans.



Sources : Filocom 2003

Le territoire est attractif pour les familles avec enfants : 32% des nouveaux ménages sont composés de 3 ou 4 personnes. Ceci conforte la structure de la population concernant une part importante de la population jeune (moins de 20 ans) qui représente la dynamique future du territoire. Avec en moyenne des ménages de 2,5 personnes par logement, le profil du territoire reste familial.

## 2.8 Des ménages modestes... mais une relative progression de leur niveau de salaire

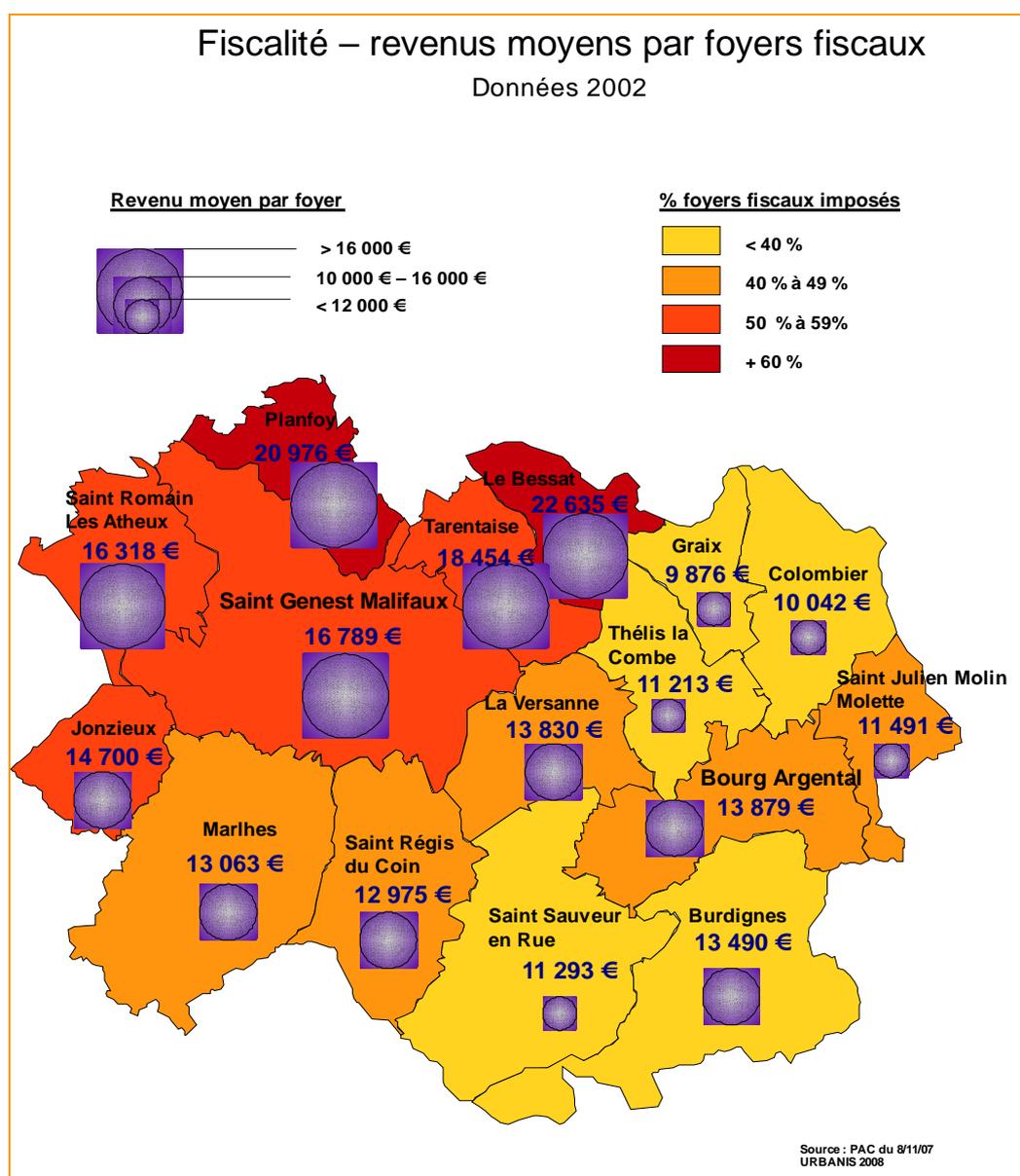


Sources : Insee RGP 99

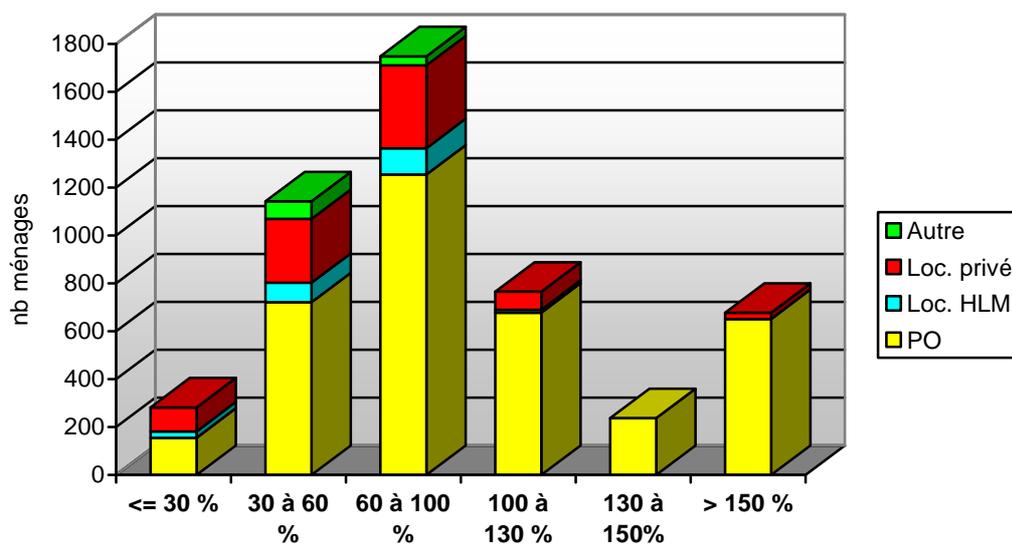
La répartition par catégories socioprofessionnelles montre que le territoire est occupé par des ménages à dominante modeste puisque les ouvriers et les employés représentent 54 % des familles. Le mouvement de tertiarisation de l'économie participe à l'accroissement des populations de professions intermédiaires (+ 30 % entre 1990 et 1999) et les employés (+ 40 %). Les cadres supérieurs sont également en progression.

Comparé à l'ensemble du Département, le revenu moyen par ménage est inférieur à la moyenne départementale avec 14 692 € annuel en 2002. Le taux de ménages imposés est de 47,58% contre 49,3% pour l'ensemble de la Loire. Au regard du territoire, on note également des disparités, les communes les plus rurales regroupant les ménages les plus modestes.

En lien avec l'arrivée de nouveaux ménages et la progression du nombre des ménages étant employés ou profession intermédiaire, le niveau des revenus enregistre une tendance à la hausse.



En comparaison des plafonds HLM, il est important de noter que 65 % des ménages résident sur la Communauté de Communes des Monts du Pilat sont inférieurs aux plafonds permettant d'accéder à un logement social. Dans le cas des ménages locataires du parc privé, il s'agit de 97% des foyers.



Sources : Filocom 2003

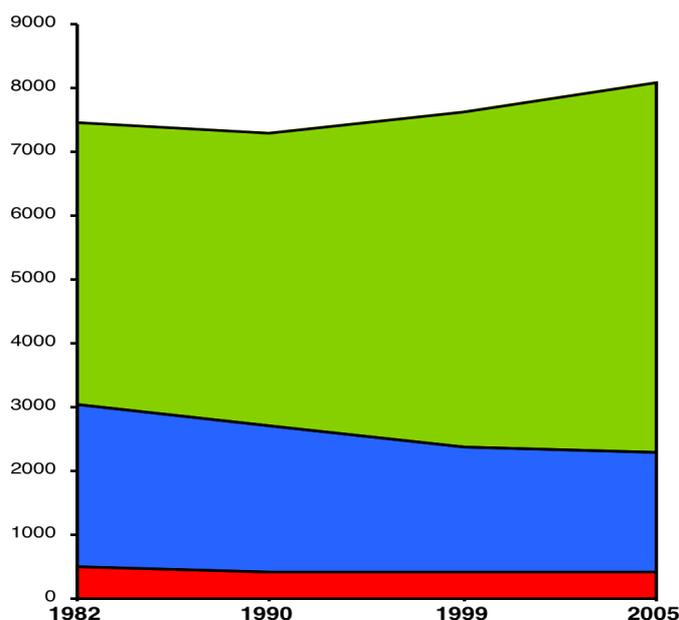
Près de 280 ménages ont un niveau de ressources inférieures à 30 % du plafond HLM.

### 3 Un territoire sous relative pression

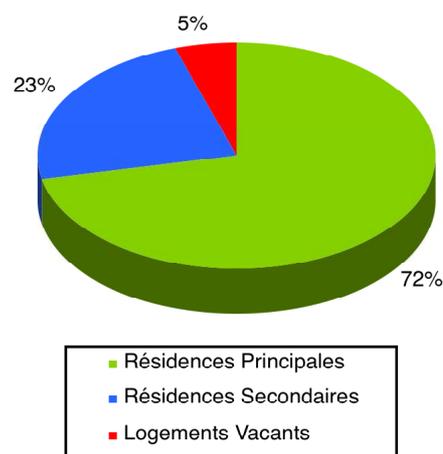
#### 3.1 Une progression continue du nombre de logements, au profit d'une vocation résidentielle

La Communauté de Communes des Monts du Pilat compte aujourd'hui environ **8100** logements. La progression du nombre de logements est peu importante mais régulière depuis plus de vingt ans, la production moyenne annuelle s'établit à 28 logements.

Evolution du nombre de logements de la CCMP



Répartition des logements en 2005



Le développement de l'habitat se fait au bénéfice des résidences principales, puisque dans le même temps le nombre de résidences secondaires est en forte régression (- 651 entre 1982 et 2005), et la vacance stagne à un niveau acceptable (400 logements, soit 5% du parc selon l'INSEE).

On assiste à une utilisation permanente plus intensive du parc puisque les résidences principales représentent aujourd'hui 72 % contre 59 % en 1982. Le réinvestissement des logements vacants (imputables aux OPAH) et la transformation massive des résidences secondaires en résidences principales explique cette importante progression, et est le signe d'une pression résidentielle.

## 3.2 Une vocation résidentielle de plus en plus affirmée

### **Un parc désormais dominé par les résidences principales**

Le territoire de la Communauté de Communes des Monts du Pilat compte en 2006 environ 5 800 résidences principales, soit 66% du parc de logements.

L'augmentation du nombre de résidences principales s'explique d'une part par la construction neuve et d'autre part par les mutations de logements vacants ou de résidences secondaires.

### **Une baisse importante du nombre de résidences secondaires, moins fort depuis 1999**

Le territoire comptait 1950 résidences secondaires 1999, contre 2 302 en 1990 et plus de 3000 en 1982. La part des résidences secondaires n'excède plus désormais que 23% du parc de logements. A titre de comparaison, les résidences secondaires représentent plus d'un tiers des logements à l'échelle départementale.

La réduction du nombre de résidences secondaires se poursuit depuis 1999, à un rythme semble-t-il plus lent que sur la période précédente : les résultats partiels des communes recensées entre 2004 et 2007 montrent que le nombre de résidences secondaires ou de logements occasionnels a baissé de 120 unités par rapport à 1999.

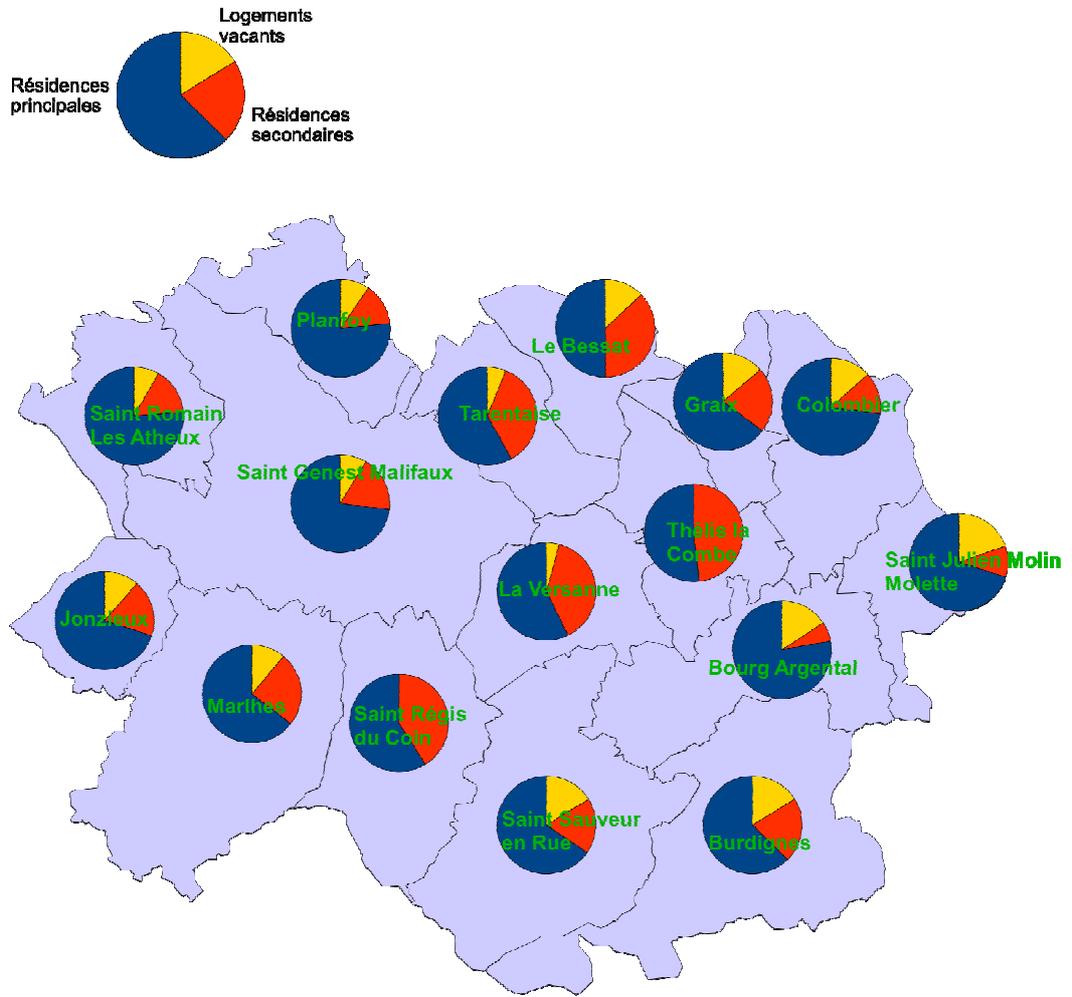
### **Une baisse importante de la vacance**

Le nombre de logements vacants a progressivement diminué. Il est aujourd'hui contenu : selon l'INSEE, 400 habitations sont considérées comme inoccupés, soit 5% du parc.

### **Des nuances importantes selon les communes**

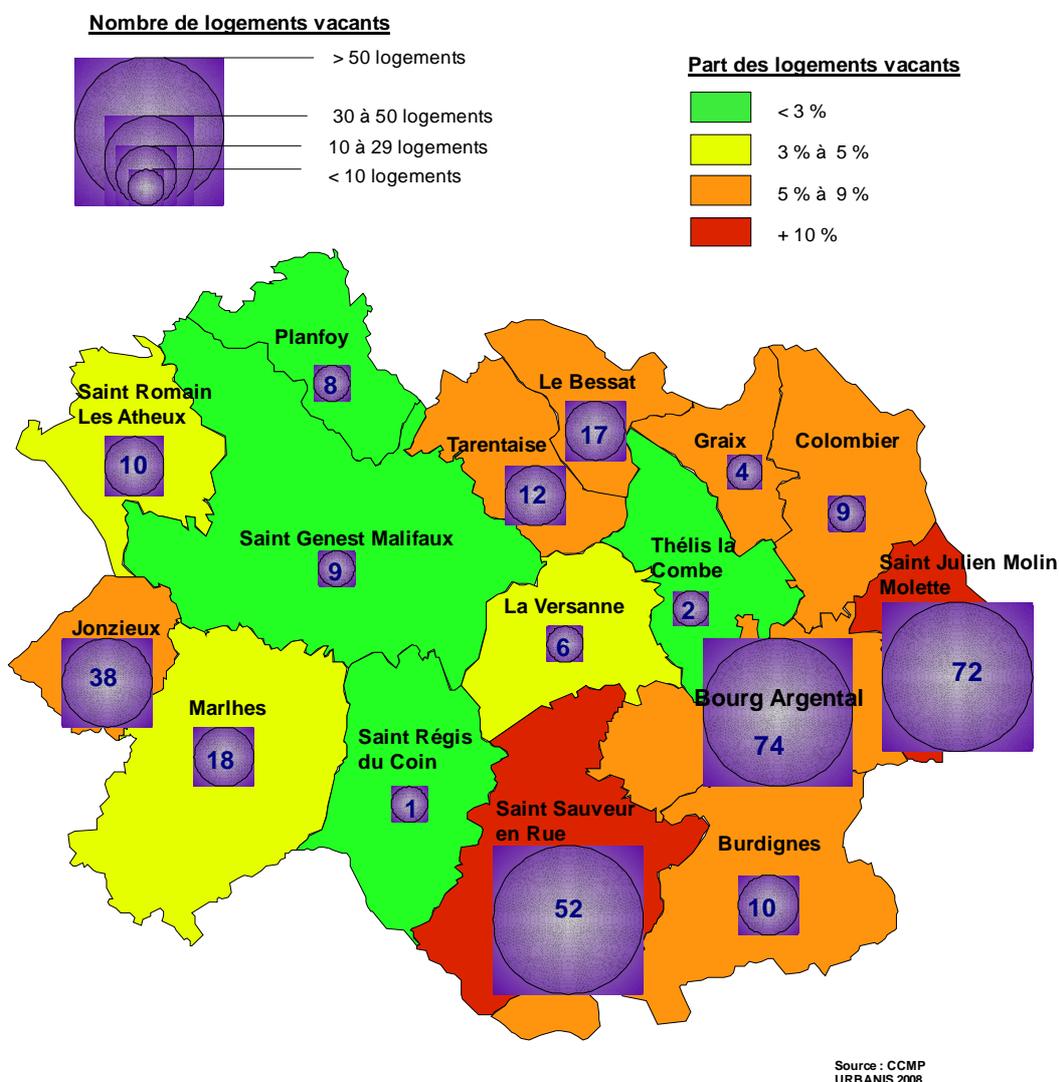
Le nombre de résidences secondaires est plus important sur les communes éloignées des 2 pôles urbains d'influences Annonay et St Etienne. Il reste très fort sur les communes du Bessat, Tarentaise, Thélis la Combe, La Versanne et St Régis du Coin (34% à 49%), au détriment des résidences principales. Ce sont également les communes qui ont un profil plus rural.

## Répartition des logements par statut



Source : SITADEL - INSEE  
URBANIS 2008

## Le parc des logements vacants estimation insee 2008



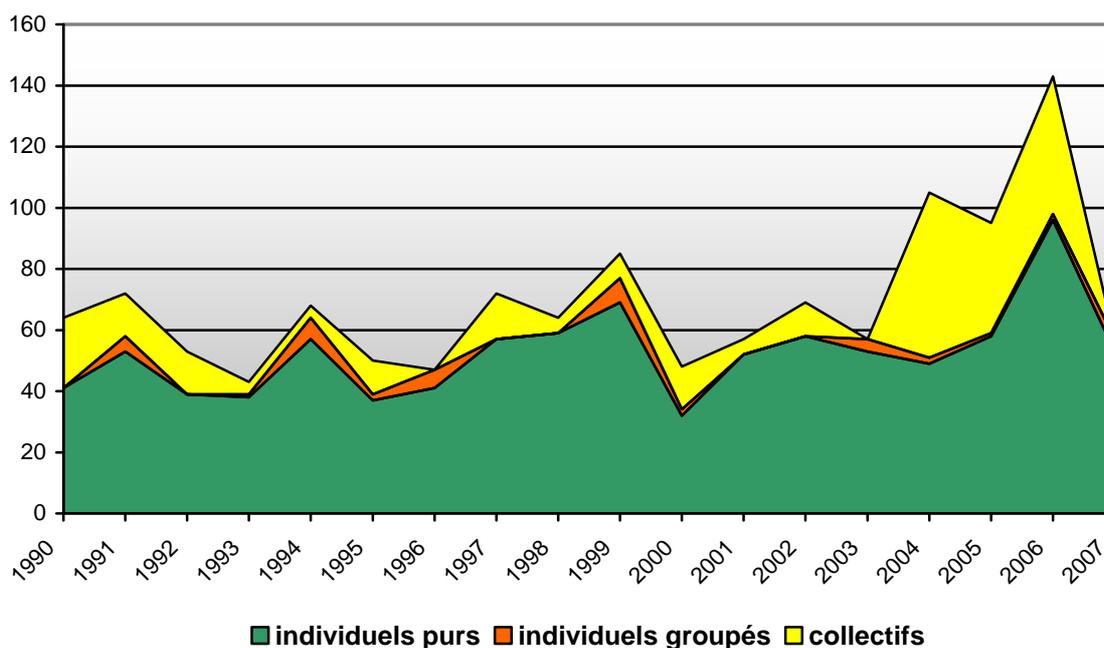
A l'inverse, la part de résidences principales est plus importante, sur les communes les plus importantes et les plus proches des bassins d'emploi d'Annonay et Saint-Etienne.

La vacance est assez importante sur le Canton de Bourg-Argental, où elle se concentre notamment sur les centres urbains de Bourg-Argental, St-Julien-Molin-Molette et St-Sauveur-en-Rue. Elle est marginale sur le canton de St-Genest-Malifaux, davantage soumis à la pression immobilière. Elle y apparaît « incompressible ». Aussi, la baisse (modérée) de la vacance qui s'est poursuivie depuis 1999 a principalement profité au canton de Bourg-Argental.

En terme de « profil » du parc vacant, on constate que l'âge des logements est un facteur déterminant, et par conséquent son niveau de confort. 64,2% du parc vacant a été construit avant 1915. D'autres facteurs qui ne sont pas vérifiables statistiquement jouent un grand rôle dans l'attractivité d'un logement : environnement (situation géographique), obsolescence technique (nuisances extérieures, adaptation aux modes d'habiter actuel)...

### 3.3 Un développement dopé par la construction neuve individuelle

**Autorisations délivrées de 1990 à 2007**



#### **Accélération de la construction neuve au cours des dernières années, avec émergence du collectif**

Jusqu'aux années 2000, la production de logements collectifs était très réduite, à moins de 10 logements par an. 83% des autorisations délivrées entre 1994 et 2003 concernent des maisons individuelles et 17% des logements collectifs.

A partir de 2003, on note une accélération importante de la construction, au profit notamment des logements collectifs. Entre 2004 et 2006, 27 logements en collectifs sont prévus chaque année, soit 41% de la production. Ce développement se concentre essentiellement sur les communes les plus importantes dont le tissu urbain présente déjà un habitat collectif.

L'année 2007 a vu le niveau de production de logements retomber au niveau moyen enregistré avant les années 2000 (avec aucun logement collectif autorisé). Et l'année 2008 voit un fort ralentissement du marché immobilier.

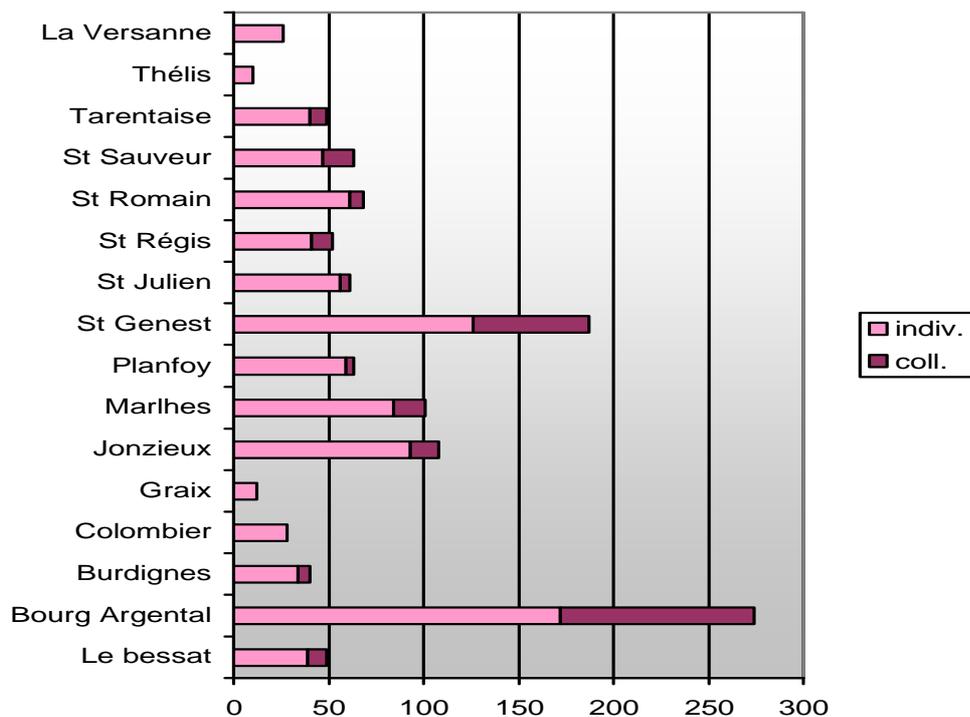
Notons enfin que la production en logements individuels semi-groupés reste tout à fait anecdotique sur l'ensemble de la période 1990-2007, en raison notamment d'absence de promoteur immobilier. Pourtant, la diversification de la construction individuelle vers des produits en individuel groupé apporte une réponse intéressante à une meilleure maîtrise de la consommation foncière.

### Poids des logements individuels dans l'ensemble des autorisations

Commune	Période 1990-1999		Période 2000-2006	
	Nb	Poids	Nb	Poids
Bourg Argental	79	92,9%	91	<b>48,1%</b>
Burdignes	17	100,0%	17	73,9%
Colombier	10	83,3%	16	100,0%
Graix	8	100,0%	4	100,0%
Jonzieux	41	65,1%	44	97,8%
La Versanne	11	84,6%	13	100,0%
Le Bessat	25	83,3%	14	73,7%
Marlhes	51	77,3%	33	94,3%
Planfoy	22	110,0%	37	90,2%
St Genest Malifaux	94	68,1%	30	61,2%
St Julien Molin M	24	70,6%	22	81,5%
St Regis du Coin	19	100,0%	22	66,7%
St Romain Les Atheux	29	87,9%	28	80,0%
St Sauveur en Rue	32	82,1%	15	62,5%
Tarentaise	26	86,7%	10	<b>52,6%</b>
Thelis la Combe	3	50,0%	3	75,0%
<b>CCMP</b>	<b>491</b>	<b>80,1%</b>	<b>399</b>	<b>69,3%</b>

Source : Sitadel / DRE

### Nombre d'autorisations délivrées entre 1990 et 2006



Sources : SITADEL

### 3.4 Un étalement urbain consommateur de foncier

Le développement de la construction neuve individuelle a conduit à l'étalement urbain. La majorité des ventes de terrains se fait sous forme de lotissement (privé ou communal) et les parcelles vendues sont de taille moyenne à grande (1000 à 1500m<sup>2</sup>).

#### Un étalement urbain malgré tout encadré de longue date

L'étalement urbain a malgré tout été encadré depuis plusieurs années, grâce aux documents d'urbanisme et à la charte du PNR du Pilat. De longue date, certaines communes sont intervenues de manière volontariste sur les documents d'urbanisme pour maîtriser l'étalement de leur commune; ailleurs, le foncier est dominé par les particuliers.

Il n'y a pas de « mitage » sur le territoire de la CCMP.

Aussi, une des particularités du territoire des Monts du Pilat est d'avoir des fonctions très spécialisées pour chacune des communes. On y identifie très clairement :

- Les espaces à vocation naturelle
- Les espaces agricoles
- Les espaces industriels et d'activité
- Les centres bourgs
- Les extensions urbaines réalisées et à venir

### 3.5 Un foncier qui se raréfie et se renchérit

La tension du marché se réfère à la mise en relation de l'offre et de la demande ; un marché est qualifié de tendu lorsque la demande est très supérieure à l'offre.

Sur le territoire des Monts du Pilat, il coexiste des marchés tendus (cantons de st Genest Malifaux) et détendus (Cantons de Bourg Argental).

De plus, en terme de segments de marché, il apparaît que le marché de la maison individuelle neuve est un marché tendu (forte demande) alors que celui de l'appartement ancien est détendu (faible demande). Cependant, ces marchés ne fonctionnent pas de manière autonome, et des mouvements peuvent se reporter d'un segment sur un autre (ex : le parc ancien) en raison d'insuffisance de l'offre.

#### La consommation foncière annuelle

On peut estimer à **8ha/an** la consommation foncière sur le territoire sur la base des moyennes suivantes :

- Individuel diffus : 1 250 m<sup>2</sup> de terrain
- Individuel groupé : 700 m<sup>2</sup>
- Collectif : 200 m<sup>2</sup>

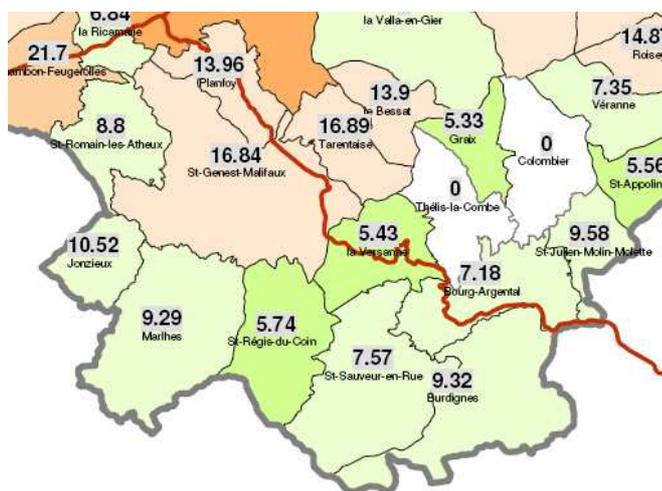
Le développement urbain est restreint par de fortes contraintes liées pour une bonne part à l'environnement : pentes des parcelles, ensoleillement...

En outre, il apparaît à l'examen des documents d'urbanisme et suite aux entretiens réalisés avec les communes, que les zones à urbaniser se sont réduites soit par choix communal soit en raison d'une forte activité sur la période récente.

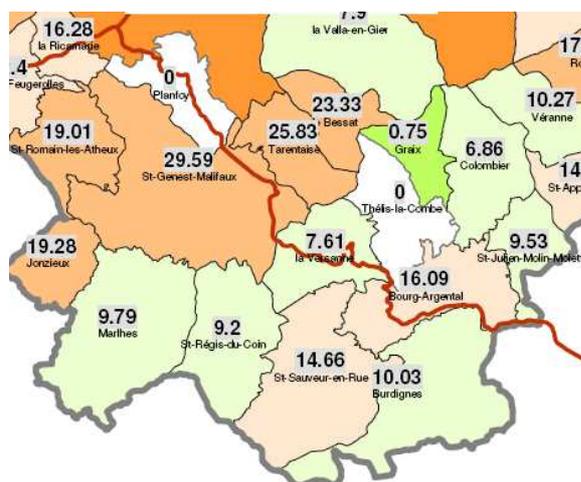
## Un foncier qui se renchérit

### Prix des terrains non bâti (constructible) au m² sur 3 périodes

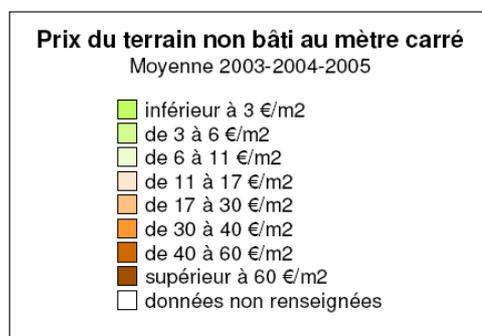
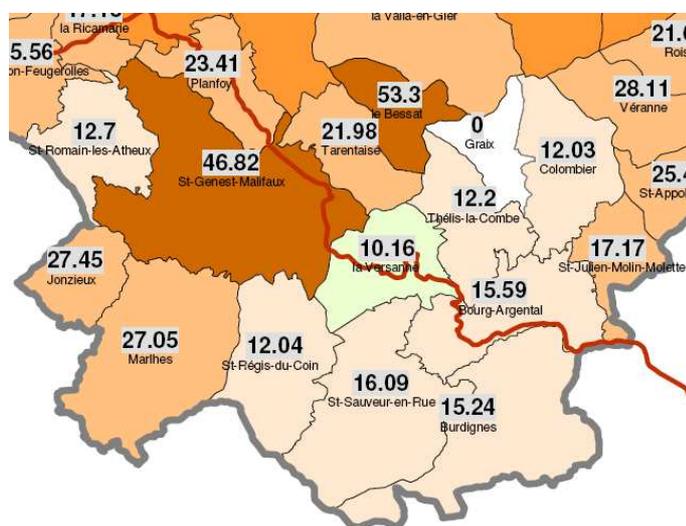
Années 1997– 98 – 99



Années 2000 – 01 – 02



Années 2003 – 04 – 05



Sources statistiques: BASE OEIL / DGI  
Sources cartographiques: © IGN BD CARTO © 2005  
Document réalisé le 20 novembre 2006

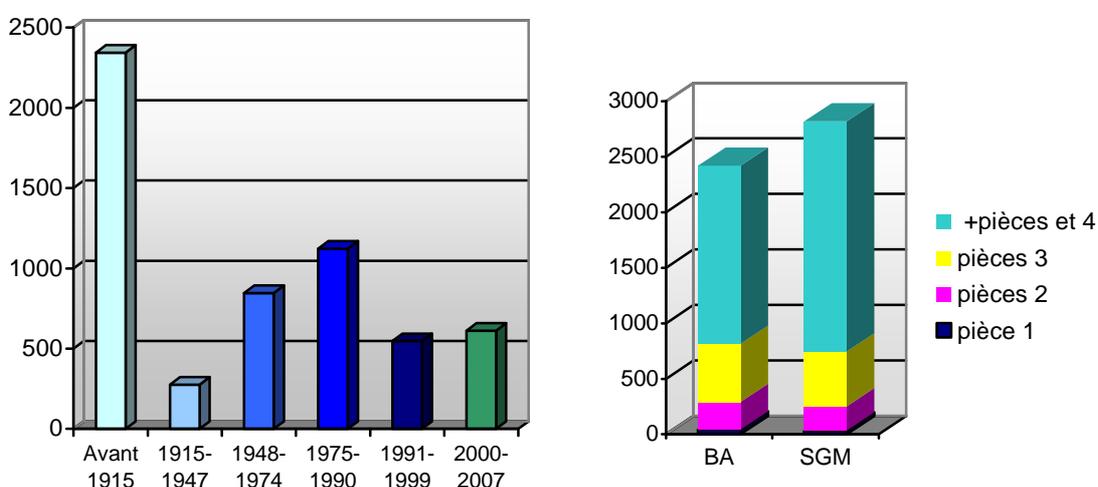
## Une tension perceptible

Depuis 10 ans, le prix du foncier a été multiplié par 2,8 sur la commune de St Genest Malifaux, par 2,9 à Marthes, et par 2,1 à Bourg Argental et 1,8 à St Julien Molin Molette. Le versant stéphanois a connu une hausse beaucoup plus marquée et notamment St Genest M. et Le Bessat.

## 4 Un marché de l'habitat qui ne répond que partiellement aux besoins

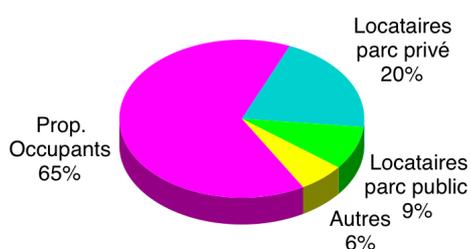
### 4.1 Un parc ancien constitué de grands logements

- 45,5% du parc a été construit avant 1948 et 60% du parc date d'avant 1975, période des premières préoccupations thermiques pour les logements.
- 70% des résidences principales sont des logements de 4 pièces et plus.



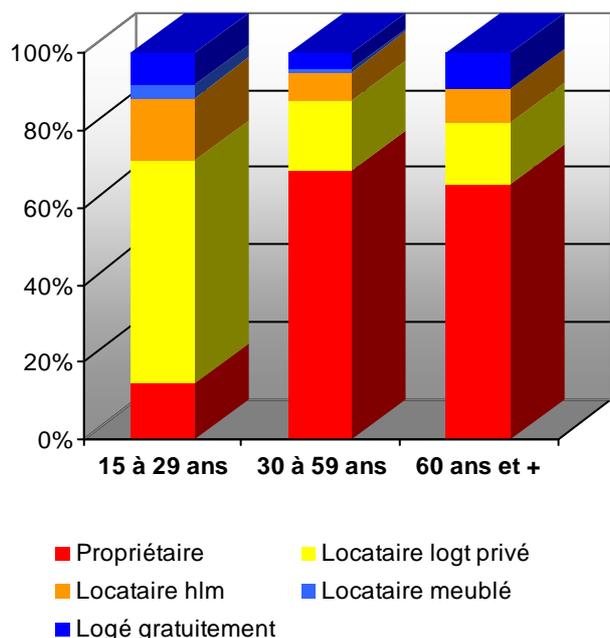
sources : RGP INSEE 1999 – SITADEL 2007

### 4.2 Une forte majorité de propriétaires occupants



La part des propriétaires occupants est plus importante sur le canton des St Genest Malifaux avec 67,5% (INSEE 1999) contre seulement 60,6% sur le versant de Bourg Argental. Les propriétaires ne représentent que 53% au niveau départemental.

Sources : RGP INSEE 1999

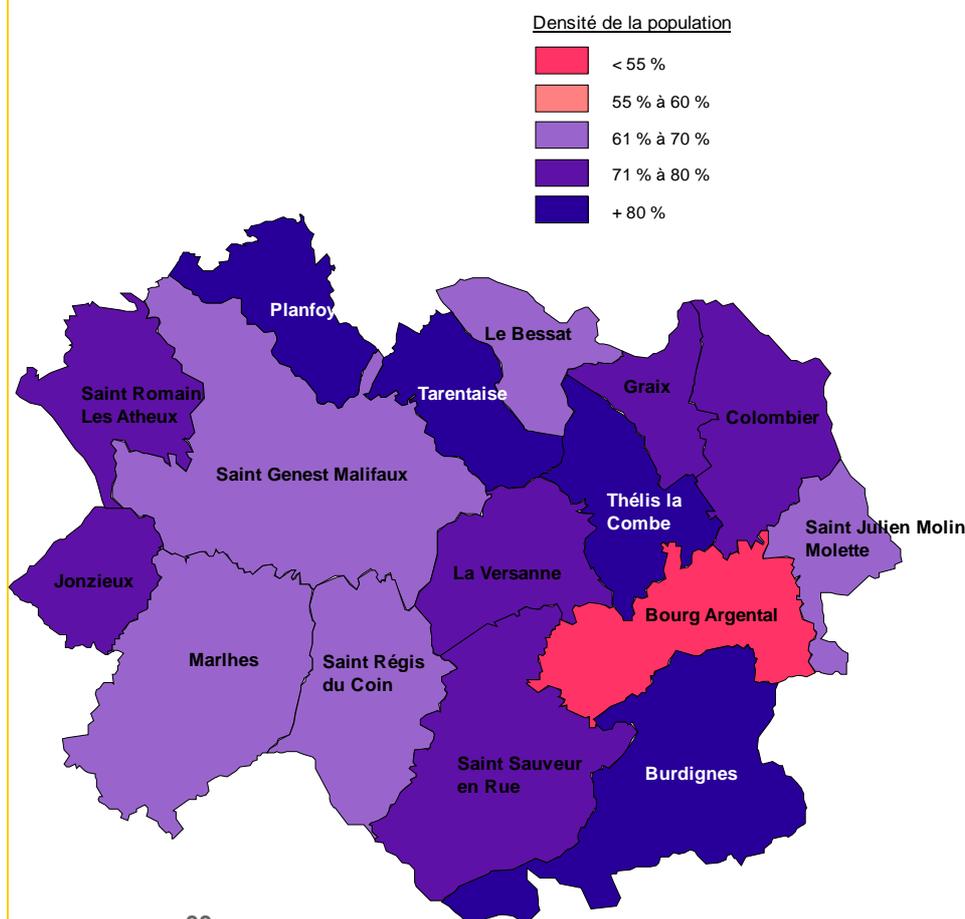


Il est intéressant de noter que les différents segments du parc ont un rôle distinct dans le parcours résidentiel des ménages. 75% des jeunes ménages sont locataires. La proportion s'inverse ensuite, 75% des ménages âgés de 30 à 59 ans sont devenus propriétaires. A partir de l'âge de la retraite, le taux de propriétaires diminue légèrement.

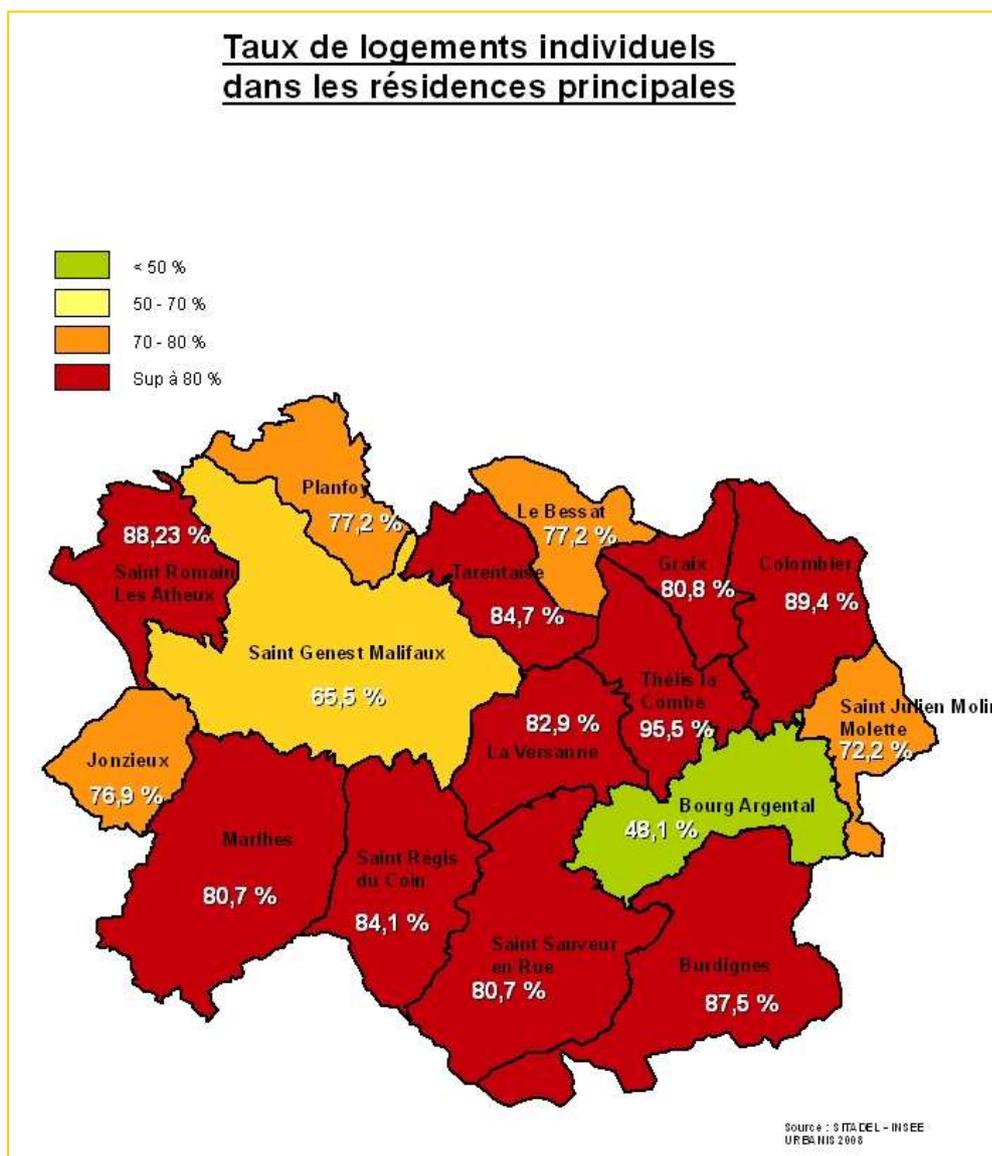
Sources : RGP INSEE 1999

### Part de la propriétaire occupante dans le parc des résidences principales

Recensement partiel 2004 / 2007



Les disparités communales font apparaître que la part des propriétaires est généralement supérieure à la moyenne du territoire. En effet, c'est Bourg Argental qui contrebalance la proportion moyenne car c'est la seule commune qui a pratiquement autant de propriétaires occupants que de locataires.



Les propriétaires occupants vivent en majorité en maison individuelle.  
 Cette propension à la propriété en habitat individuel est moins marquée dans les communes les plus urbaines, Bourg-Argental et St-Genest-Malifaux.

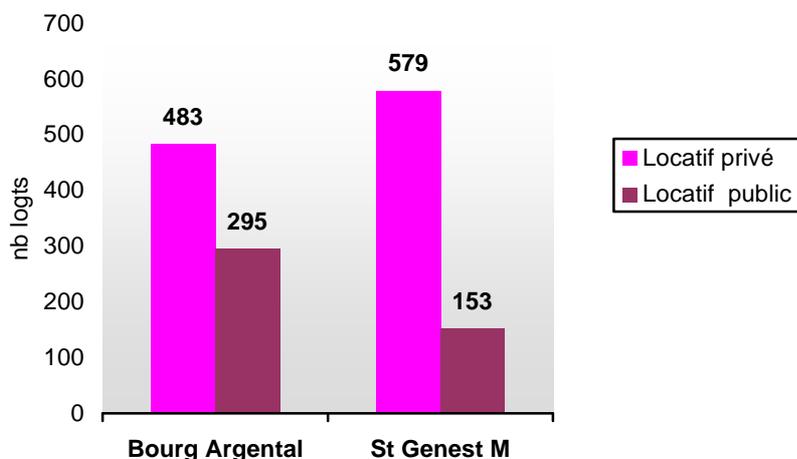
**L'habitat en copropriété** est peu représenté sur le territoire et ne fait pas ressortir de situations d'habitat dégradé ou en difficultés notamment au regard de la gestion de ces instances.

### 4.3 Le parc locatif peu représenté

#### ¾ du parc locatif est constitué des logements privés

Le nombre de logements locatifs est estimé à 1 550 logements en 2007. Nous avons vu que ce parc accueille une large population de jeunes ménages (moins de 30 ans). Le parc des logements publics ne représente que 9% des résidences principales du territoire avec 470 logements. Le parc locatif privé est bien représenté avec 20% du parc. Ces taux sont plutôt faibles au regard des moyennes du Département : 17% de logements locatifs publics et 25% de logements locatifs privés.

Alors que le parc locatif se développe peu sur le canton de Bourg Argental entre 1990 et 1999, un rattrapage s'est engagé sur le canton de St Genest Malifaux, principalement sur le parc public, puisque sur la période 1990 – 1999, le parc public a progressé de 61%. Le mouvement de rattrapage était nécessaire car 66 % du parc public se trouvait alors sur les communes de Bourg Argental, et St Julien Molin Molette. Pour autant le parc social ne représente que 5,5% des résidences principales sur le canton de St Genest Malifaux contre 12,5% du côté de Bourg Argental.



Sources : INSEE RGP 99

#### Opérations de réhabilitations

Le parc privé a bénéficié de différentes opérations de réhabilitation type OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) sur le canton de St Genest Malifaux et, plus récemment sur le canton de Bourg Argental entre 1996 et 1999, et de 2003 à 2005.

A la suite de ces multiples opérations, de nombreux logements ont été conventionnés. A ce jour, on en dénombre environ **260 logements privés conventionnés**.

Cependant, sur le canton de St Genest Malifaux, un mouvement important de déconventionnement est à noter et concerne environ 70 logements. Le montant plus attractif des loyers libres sur ce secteur est la principale cause.

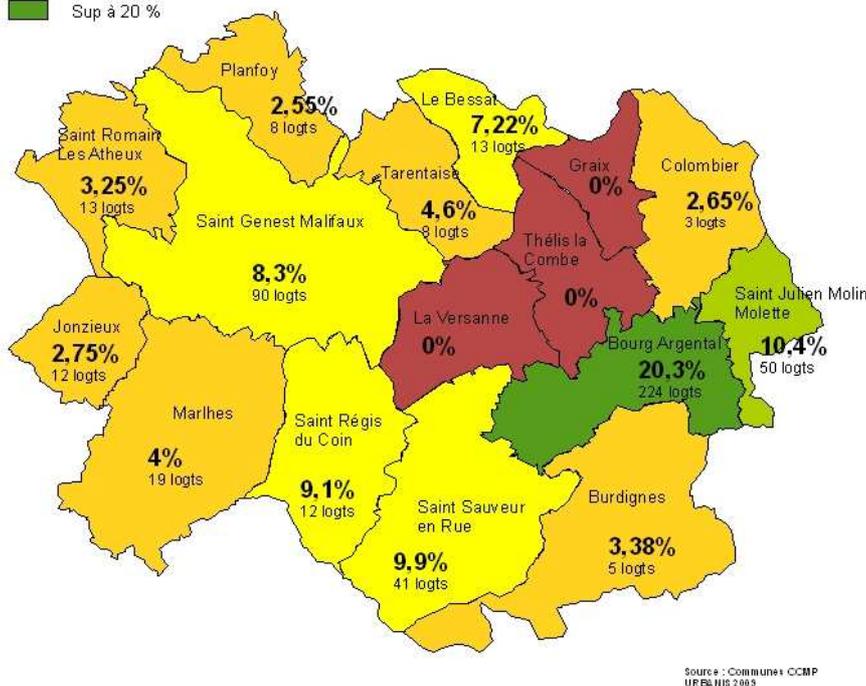
En dehors des dispositifs incitatifs à l'initiative des collectivités et de l'ANAH, la dynamique de réhabilitation est faible en matière locative, et concerne très peu le parc neuf.

## 4.4 Une sous-représentation du logement social public

### Une localisation très concentrée dans les communes importantes

#### Taux de logements sociaux

Taux de logements sociaux  
parmi les résidences  
principales



On dénombre 3 principaux acteurs de l'habitat social public : Loire Habitat, Bâtir et Loger, et Cité Nouvelle.

Le parc social est principalement concentré sur Bourg-Argental, Saint-Genest-Malifaux Saint-Sauveur-en-Rue et Saint-Julien-Molin-Molette.

Seule la commune de Bourg-Argental compte un taux de logements sociaux supérieur à 20 % du parc des résidences principales.

### Un développement progressif du parc HLM

La production de logements sociaux s'est constituée en 2 temps.

#### Développement du parc en collectif

St Genest-Malifaux accueille entre 1964 et 1979, une part importante de la production de logement social. Bourg-Argental a accueilli une seconde phase de construction dans les années 80. Jusque dans les années 90, la production s'est faite sous forme de programmes collectifs.

Bien que certains ensembles aient bénéficié de travaux, ces programmes nécessitent aujourd'hui une remise à niveau technique. Se posent notamment des problèmes de chauffage électrique, d'absence

d'ascenseur (pour les personnes âgées) qui impactent fortement sur l'attractivité de ces groupes. Certains connaissent une vacance significative et récurrente.

Le parc public est relativement ancien (prédominance des années 80) ; On peut noter que le parc collectif accueille une plus forte propension de ménages âgés alors que la parc en individuel accueille pour bonne part des jeunes ménages qui s'installent et partiront bientôt pour faire construire un pavillon.

### Le développement s'oriente vers l'individuel

Fin des années 80 et début des années 90, une production de plus petites unités en individuelles s'est développée sur le canton de St Genest Malifaux. Alors que le parc sur Bourg Argental est très concentré et développé sur le centre bourg, le parc public est ici plus diffus et se répartit sur toutes les communes du territoire, mais les localisations privilégient toujours les centres villages.

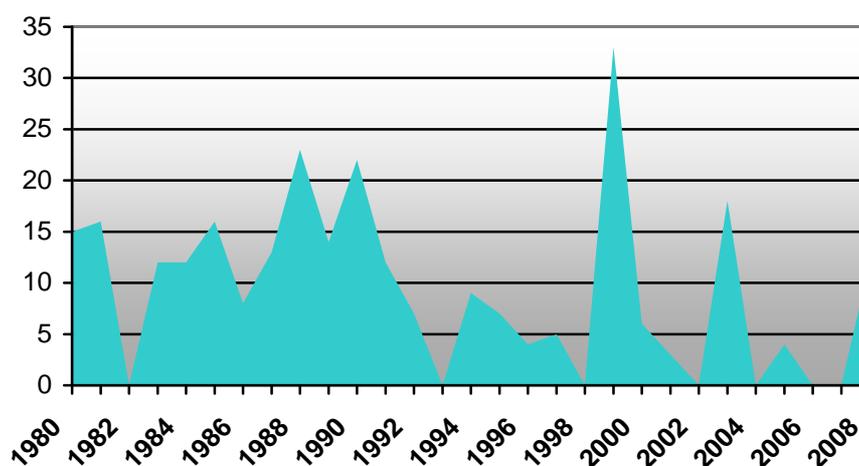
Depuis le milieu des années 1990, le rythme de construction ou d'acquisition amélioration s'est fortement ralenti.

### Une production aujourd'hui en panne

Depuis plusieurs années, et au cours des années 2000 en général, la production de logements HLM est quasi-absente du territoire des Monts du Pilat. A noter cependant, 12 logements en 2008 sur la commune de St Genest Malifaux.

Récemment, la seule production notable de logements sociaux est celle créée à l'occasion de l'OPAH sur le canton de Bourg Argental : environ 50 logements conventionnés grâce aux aides de l'ANAH et de la Communauté de Communes entre 2003 et 2005.

Au regard de l'historique des opérations financées par l'Etat depuis 1980, le nombre d'opérations réalisées est de **10 logements en moyenne**.



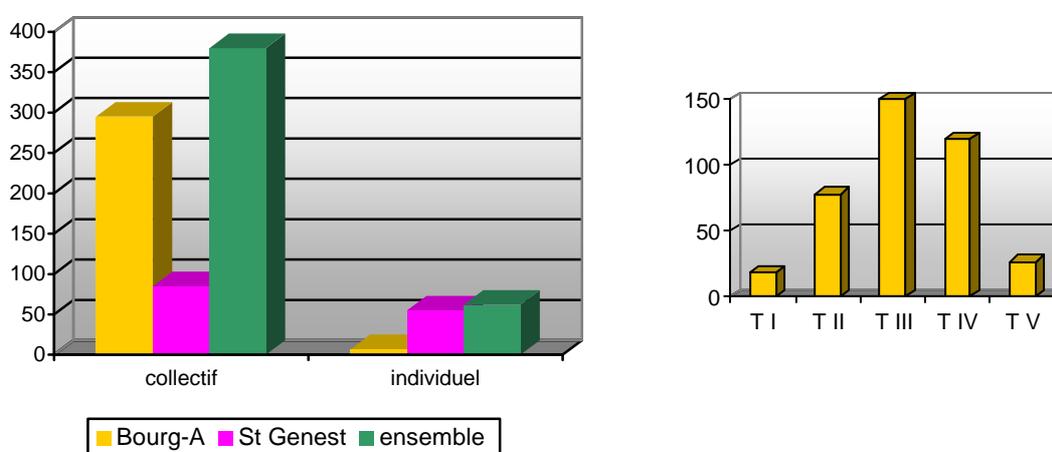
Sources : DDE 42

## Un parc de logements collectifs et de taille moyenne

Le parc public est constitué à **86% de logements en immeuble collectif**. Cette prédominance vaut essentiellement sur le Canton de Bourg Argental où le parc en individuel ne représente que 3% alors que sur le canton de St Genest Malifaux la proportion atteint 39%.

Cette répartition tient aux périodes de construction du parc : Le parc en individuel est celui construit au cours des 15 dernières années. Par conséquent, le parc locatif public en individuel est localisé sur le canton de St Genest Mfx.

En 2008, on compte plus de 400 logements collectifs sociaux et un parc de logements individuels de 75 habitations.

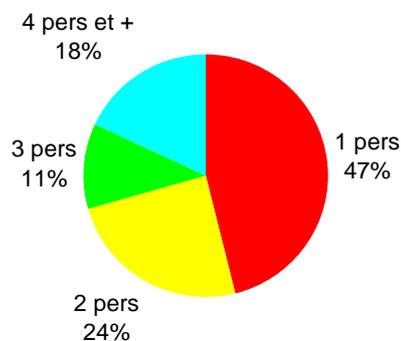


Sources : bailleurs publics 2008

La taille des logements s'organise selon la répartition suivante :

La part des petits logements (type 1 et type 2) et des grands logements (type 5) est sous-représenté, alors que les types 3 comptent pour 38% et les type 4 pour 30% dans la répartition des logements, soit 68% des cas.

En revanche, le parc accueille une majorité de ménages d'une seule personne. Les ménages de 2 personnes au plus représentent 71% des locataires.



Sources : Filocom 2003

### **Une vacance plus importante sur le canton de Bourg Argental**

Suite aux entretiens réalisés auprès des bailleurs sociaux, il apparaît que le taux de vacance des logements est globalement faible. Cependant, notons que la vacance des logements sur le canton de St Genest Malifaux est quasi nulle, alors qu'elle était de 7,5% fin 2008 sur le canton de Bourg Argental (logements vacants de plus de 3 mois).

Le taux de rotation sur ce dernier canton est en hausse, et plus de 15% en 2008. L'inadéquation de l'offre et de la demande sont à l'origine de ce phénomène et met en avant la nécessité de réajuster l'offre en réalisant des travaux dans les logements.

Autre phénomène notable : le délai de relocation s'allonge. Cet allongement touche plus particulièrement le parc collectif qui répond de moins en moins aux souhaits des candidats (logement individuel). Un confort moindre lié la date d'achèvement des logements ou un mode de chauffage onéreux explique également une certaine déprise d'une partie du parc.

Le parc est généralement en bon état, seul un ensemble pose problème à St Julien Molin Molette.

### **Une demande de plus en plus ciblée**

Le volume de la demande est de **180 demandes annuelles** pour l'année 2008 alors que le nombre logements disponibles (parc vacant) est de 40 environ. Cette demande se concentre davantage sur le parc de Bourg Argental (61% de la demande) car l'offre y est beaucoup plus développée. Il est également à noter un important recentrage de la demande sur le parc individuel, ce qui signifie qu'une part non négligeable de celle-ci ne s'exprime pas en raison d'une offre limitée.

Il n'est pas à enregistrer de difficultés particulières de fonctionnement du parc locatif social, mais on peut remarquer qu'une concurrence commence à s'exercer entre le parc en collectif qui se déprécie et le parc en individuel qui reçoit tous les vœux des candidats locataires. Ceci a tendance à favoriser le développement d'une certaine vacance dans le parc collectif.

## 4.5 Les logements précaires, indignes et les mal logés

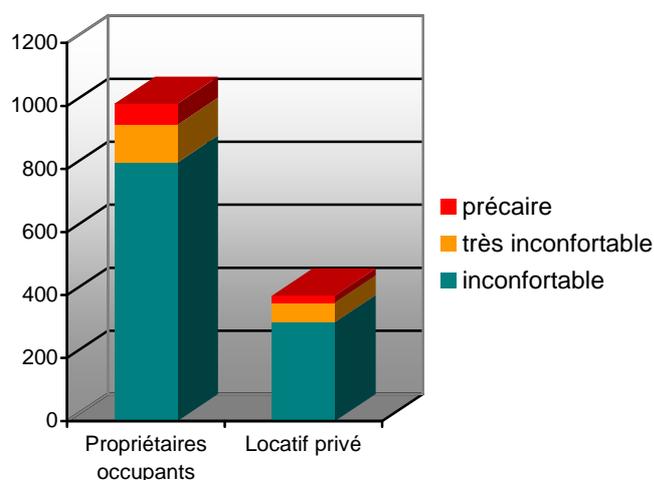
On définit par **logement inconfortable** l'absence d'un des éléments de confort que sont le chauffage, les sanitaires (WC et salle d'eau complète) dans le logement.

L'absence de chauffage central touche près de 870 logements mais c'est un chiffre à nuancer car la présence d'un poêle ou d'un autre mode de chauffage au bois n'est pas considérée comme un chauffage central bien que satisfaisant.

Les ménages « mal logés » (ménages vivants dans un logement privé de salle d'eau et/ou WC) sont en premier lieu les personnes âgées, et les ménages d'une ou 2 personnes. On peut dénombrer 115 PO et 55 locataires concernés selon les sources Filocom 2003, soit 4,5% de logements inconfortables.

269 logements très inconfortables dont **87 logements ne possèdent aucun élément de confort**. En proportion du parc de logement, cela représente :

- 7,5% du locatif privé
- 5% des propriétaires



*Inconfortable* : absence de chauffage  
*Très inconfortable* : absence de chauffage et d'un autre élément de confort  
*Précaire* : absence des 3 éléments de confort

Source : Filocom 2003

Les **logements indignes** : recouvrent les situations portant atteinte à la dignité humaine, et concernent les logements, locaux ou immeubles insalubres, les locaux où le plomb est accessible (prévention du saturnisme), les immeubles menaçant ruine, hôtels meublés dangereux, habitats précaires et dont la suppression ou la réhabilitation relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires ou les préfets.

Les logements indignes sont donc à différencier des logements inconfortables, et des logements indécents au sens de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain).

**L'habitat potentiellement indigne** sur le territoire de la Communauté de Communes des Monts du Pilat : Sont retenus comme logements potentiellement indignes les logements situés sur les catégories du classement cadastral correspondant aux logements médiocres et très médiocres, voire ordinaires, occupés par des ménages répondants à des critères de revenu eu égard aux plafonds HLM.

**40 situations** sont recensés par le fichier FILOCOM 2003 et concerne uniquement des propriétaires occupants âgés voire très âgés vivant dans des logements individuels datant d'avant 1948. 3 communes sont plus particulièrement concernées : Bourg Argental, St Genest Maliaux et St Sauveur en Rue.

## 4.6 Accessibilité et vieillissement de la population

Comme nous l'avons signalé plus haut, la part des personnes âgées de plus de 60 ans est en progression. Cette situation induit plusieurs remarques :

- Une part croissante de cette population souhaite se rapprocher des centres villes afin d'accéder plus facilement aux divers services de proximité (commerces, soins médicaux...).
- L'offre correspondante doit se développer car à ce jour, l'habitat existant répond mal aux besoins des personnes âgées : logement accessible au rez-de-chaussée ou avec ascenseur, aux normes de confort et de sécurité
- Pour les ménages âgés qui souhaitent se maintenir à leur domicile, des travaux d'adaptation sont parfois nécessaires.

## 4.7 Un marché immobilier peu développé

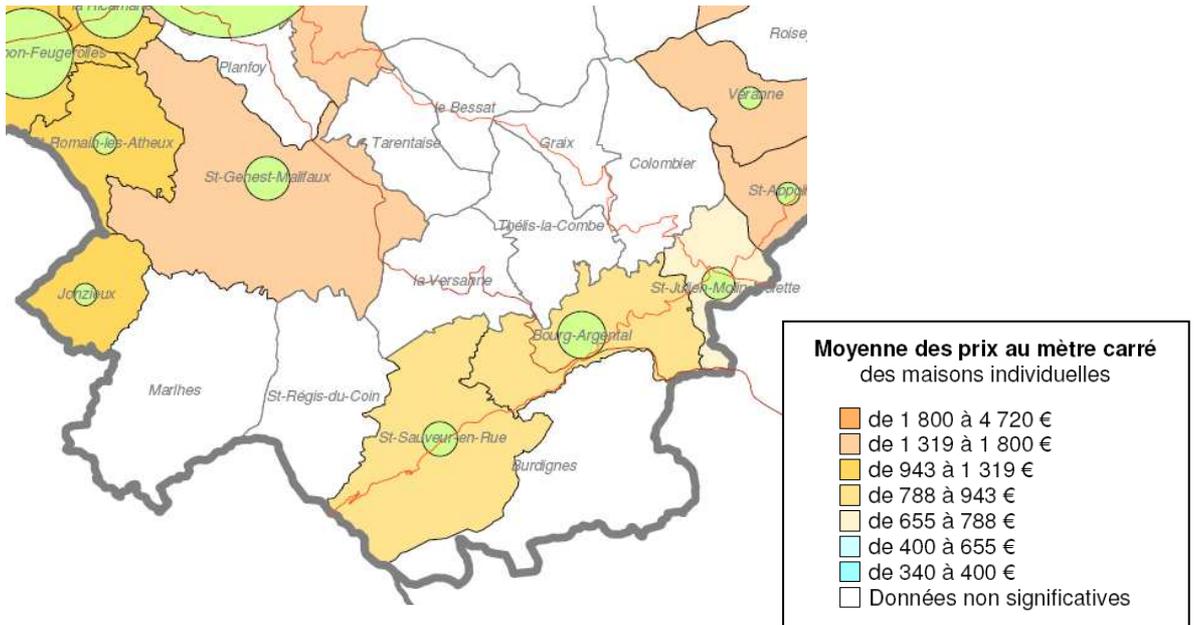
### **Une offre faible**

Nous avons pu le signaler précédemment, le marché est principalement foncier. Le nombre de transaction immobilière est beaucoup moins important. L'implantation d'agences immobilières est récente (2004) et leur activité modérée, au mieux 6 à 7 ventes en 2007 par agence.

Le marché est également essentiellement basé sur les mutations de maisons individuelles, la vente d'appartements est marginale et concerne sur les dernières années des ventes de logements neufs à Bourg Argental.

## Des prix en hausse mais qui restent peu élevés

Prix de vente et volume des transactions au cours des années 2003 2004 2005



Sources cartographiques - IGN© BD CARTO 2005© - Sources statistiques: DGI - Base oeil - m-à-j janvier 2007

### Synthèse du marché

Type de produit	Prix moyen	Tendances de prix	Volume d'offre
Terrain	20 à 50 €/m2	En hausse.	Peu d'offre
Villa « classique » avec 1000 m2	200 000 à 250 000 € selon taille et commune, ponctuellement beaucoup plus élevé	En hausse	Important, notamment sur existant (baisse de la production neuve)
Appartement ancien	1500 € /m2	En hausse	Peu d'offre.
Appartement neuf	2000 € / m2 ?	En hausse	En progression
Maison avec terrain à louer	?		Très Faible
Appartement ancien privé à louer	6 à 8 € / m2 / mois	En hausse	Assez faible
Appartement HLM	5 €/ m2 / mois	Stable	Faible

## 4.8 Une relative difficulté à contenir la demande extérieure et à répondre aux besoins locaux

La demande de logements semble relativement constante. Compte tenu de contraintes liées à l'offre de foncier la demande provenant des familles extérieures à la CCMP est contenue.

Les recensements récents montrent que l'apport de nouvelles populations varie entre 20% et 36% en 5 ans. Ce sont les communes les plus proches de la périphérie de l'agglomération stéphanoise qui captent le plus l'arrivée de nouvelles populations comme par exemple Le Bessat.

La provenance des habitants est de plusieurs natures :

- Les familles quittant l'agglomération stéphanoise dans le but de jouir d'un cadre de vie « campagne ».
- Les jeunes retraités revenant sur le territoire après plusieurs années d'absence soit en réinvestissant la résidence secondaire familiale soit par le biais d'acquisition neuve
- On peut également noter une source de nouveaux ménages, celle des jeunes décohabitants déjà résidents sur le secteur.

La demande de logement social s'exprime directement auprès des communes. Elle est modérée en raison d'un fonctionnement type « bouche à oreille » ; de plus, le parc social en individuel étant quantitativement modeste subit une absence quasi-totale de rotation alors que le parc collectif joue bien davantage son rôle dans le parcours résidentiel des jeunes ménages.

Suite aux entretiens réalisés auprès des communes, il apparaît que la demande « très sociale » soit mal repérée.

En contrepartie d'un certain accroissement des revenus des ménages (ceux des ménages résidents et ceux des ménages entrants), il existe une demande de logement social « intermédiaire », à la fois en locatif et en accession. A ce jour, il n'existe pas d'offre correspondante.

De même, les besoins locaux semblent mal couverts pour accueillir notamment :

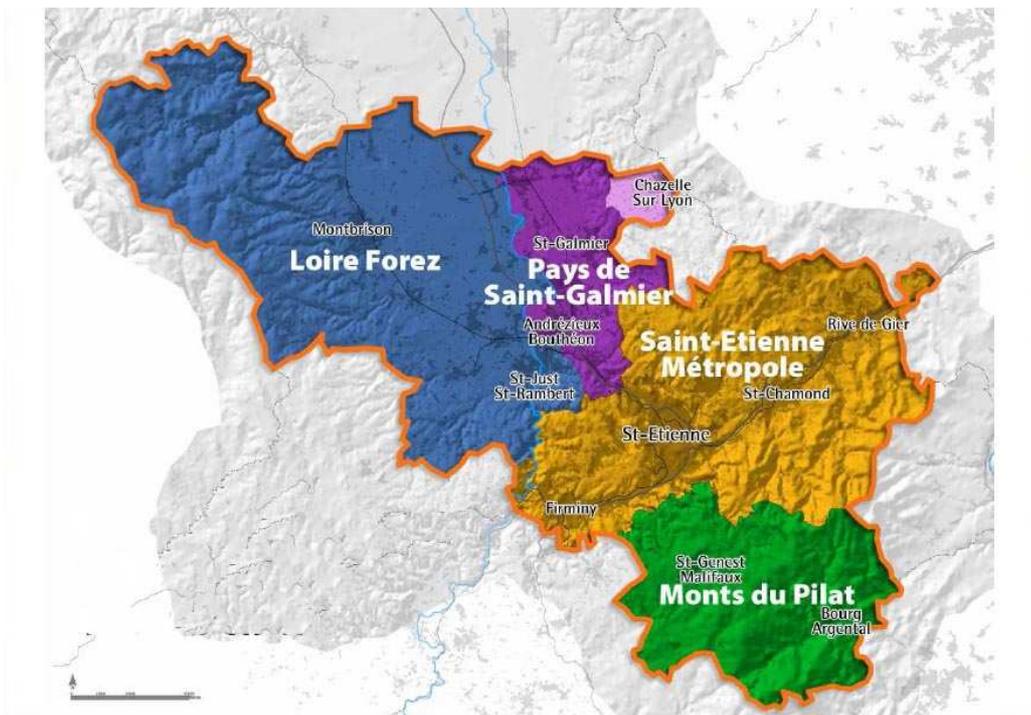
- les ménages à faibles ressources et notamment les personnes âgées ou les jeunes,
- les personnes vieillissantes dont le logement n'est plus adapté ou les personnes handicapées

## 5 Une politique urbaine qui se formalise

Le PLH s'inscrit dans la hiérarchie des documents de planification et d'urbanisme. Les PLU doivent être compatibles avec les orientations du PLH qui lui-même doit être compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriales.

### 5.1 Le SCoT Sud Loire

Le SCOT couvre 117 communes, et 4 EPCI : les communautés de communes Loire Forez, Pays de St Galmier, St Etienne Métropole et Monts du Pilat, Soit 510 000 habitants et 138 740 emplois



Dans une perspective de développement à l'horizon de 2030, un certain nombre d'objectifs généraux ont été énoncés :

- Optimiser la consommation de l'espace
- Diversifier l'offre de logements (locatif,...)
- Maintien du tissu économique existant
- Promouvoir le tourisme et la filière bois
- Développer les transports collectifs
- Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel
- Meilleure prise en compte des risques naturels ou découlant de l'activité humaine

Le SCOT Sud Loire positionne le territoire des Monts du Pilat comme un lieu à valoriser et préserver, relatif aux préoccupations d'équilibres écologiques.

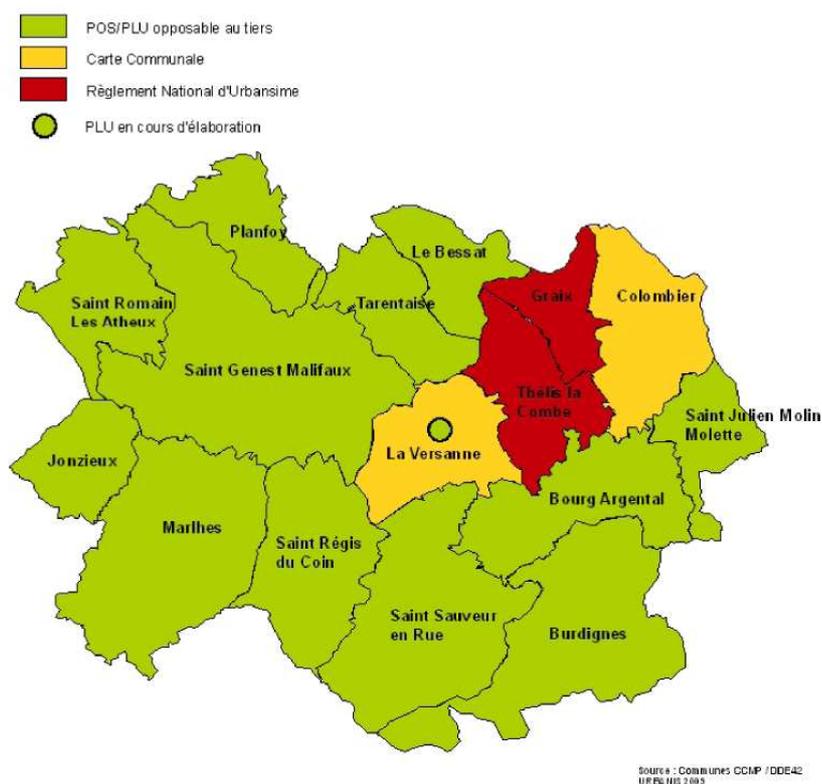
Il propose une programmation du nombre de logement et donne des objectifs traduits en matière d'habitat pour le territoire de la communauté de Communes des Monts du Pilat :

- ↳ Produire 92 logements / an (920 pour la période 2011- 2020) **dont:**
  - 27 logements sociaux / an dont 75% sous forme de logements locatifs (public et privé) et 25% en accession aidée
  - 25% de l'offre nouvelle seront des logements adaptés destinés aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées
  
- ↳ Cette production se répartie de la manière suivante dans un objectif de maîtrise des extensions :
  - 60 % de la production en tissu aggloméré existant dans les « centralités intermédiaires » (Bourg Argental),
  - 30% dans le tissu aggloméré pour les « centralités locales » (St Genest Malifaux) et les autres communes
  
- ↳ Concrètement, cela signifie en terme d'opérations d'aménagement :
  - dans le tissu aggloméré existant de l'ordre de : 25 logts / ha
  - en extension de l'ordre de : 15 logts / ha

Le SCOT a été arrêté le 4 décembre 2008.

## 5.2 L'urbanisme réglementaire

### DOCUMENTS D'URBANISME



A ce jour, 12 communes ont approuvé un PLU/POS ou le processus est en cours.

Cependant, 4 communes restent « peu protégées » :

- 2 communes appliquent la carte communale : Colombier, et La Versanne
- La commune de La Versanne est en cours d'élaboration d'un PLU
- 2 communes soumises au Règlement National d'Urbanisme : Graix et Thélis la Combe

Les orientations des documents d'urbanisme sont en grande partie en cohérence avec les grandes orientations du SCOT Sud Loire

Au regard de ces documents d'urbanisme, il apparaît que les disponibilités foncières sont soumises à plusieurs conditions :

- La faiblesse du réseau d'alimentation en eau
- La prédominance des zones naturelles
- L'extension des bourgs et hameaux

### 5.3 Les risques

Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) établi en 2001 et actualisé en 2007 recense et décrit les risques encourus par commune. La consultation de ce document révèle que toutes les communes de la CCMP sont concernées par des risques et l'ont donc intégré dans leurs documents d'urbanisme.

	Inondation	Feux de forêt	Mouv. de Terrain	Barrage	Industriel	TMD route	TMD canalisation
Bessat (Le)		X					
Bourg Argental	X <sup>1</sup>	X	X				
Burdignes	X <sup>1</sup>	X					
Colombier		X					
Graix		X					
Jonzieux		X		X			
Marlhes		X					
Planfoy	X <sup>2</sup>	X	X				X
Saint Genest-Malifaux		X					X
Saint Julien Molin Molette	X <sup>1</sup>						
Saint Régis du Coin		X					
Saint Romain les Atheux		X					X
Saint Sauveur en Rue	X <sup>1</sup>	X	X				
Tarentaise		X	X				
Thélis la Combe		X					
Versanne (La)		X					

<sup>1</sup> Bassins de la Déome et du Ternay

<sup>2</sup> Bassins du Furan et de l'Onzon

TMD : Transport de Marchandises Dangereuses

### 5.4 Le Parc Naturel Régional et la charte paysagère

L'ensemble des communes des Monts du Pilat sont sur le territoire du Parc. Les communes bénéficient à ce titre d'une protection du paysage et de l'environnement naturel et adhèrent à une démarche d'équilibre écologique.

Le parc apporte une mission d'incitation à la qualité, à travers un avis consultatif :

- Sur le cadre bâti
- En matière d'environnement et d'énergie
- Du développement urbain

Sur le canton de Bourg Argental, l'élaboration d'une charte paysagère est actuellement en cours. Faisant suite à un souhait particulier de maîtriser les changements et les évolutions du paysage dans un objectif de préservation des caractéristiques et de l'identité du territoire.

## 5.5 La loi Montagne

De part leur positionnement géographique et altimétrique, les communes de la CCMP sont soumises à la loi montagne et doivent à ce titre appliquer les articles L 145-1 à L 145-13 du code de l'Urbanisme.

Ainsi, les municipalités s'engagent notamment à :

- Réserver les terres nécessaires au développement de l'activité agricole
- Préserver les espaces, milieux et paysages caractéristiques du patrimoine culturel et naturel montagnard
- Limiter l'urbanisation aux bourgs, villages et hameaux
- Développer de nouvelles unités touristiques

---

## 6 Synthèse

Dans un contexte d'un mouvement de périurbanisation continu à l'échelle de l'agglomération stéphanoise, les Monts du Pilat continue d'enregistrer une progression démographique et l'augmentation du parc de logement.

### **Le territoire de la Communauté de Communes des Monts du Pilat compte 15 500 habitants et regroupe 16 communes sur une superficie de 307 km<sup>2</sup>**

La hiérarchie urbaine joue un rôle dans le développement de l'espace. Les quatre communes les plus peuplées, St Genest-Malifaux, Bourg-Argental, Marlies et Jonzieux regroupent plus de 55 % de la population. La structure de l'espace communautaire s'appuie sur 2 bourgs centres et sur 4 bourgs satellites de taille moindre. Le reste du territoire se compose de communes rurales. Les objectifs du PLH tiendront compte de la diversité des communes de la communauté.

### **Une évolution démographique positive**

L'attractivité des communes périurbaines et rurales est à l'origine d'une progression continue de la population, captant les jeunes couples ou les familles en âge de procréer et aux revenus suffisamment élevés pour permettre l'accession à la propriété en individuel. Les Monts du Pilat continue d'accueillir une partie du mouvement de desserrement de l'agglomération stéphanoise.

### **Une politique de développement économique**

La dynamique du tissu économique est un atout pour le territoire mais des enjeux relatifs au maintien de ses activités doivent être pris en compte. De même les services de proximité sont en perte de vitesse alors que l'attractivité du territoire repose sur la présence de tel équipement. La question du transport reste également problématique au regard du développement durable et l'usage quasi exclusif de la voiture.

### **Un marché immobilier dynamique ces dernières années avec une consommation foncière assez importante**

Le parc de logement est en progression soutenu au cours des 3 années passées. L'habitat individuel est largement dominant tant dans le parc existant que lors des mises en chantier. Ce développement consommateur d'espace menace à terme les espaces naturels et agricoles, ou grève toute possibilité d'un développement à plus long terme.

Les logiques des particuliers dominent le marché de la construction, communes et professionnels interviennent peu.

### **Des niveaux de prix en hausse**

Suivant la tendance nationale, le prix du foncier a progressé ainsi que le prix de l'immobilier bien que ce marché soit plus restreint. La difficulté à trouver du foncier disponible joue également à la hausse, rançon de l'attractivité. L'accès au marché du logement devient plus difficile pour les ménages modestes, notamment les primo-accédants.

### Un parc social concentré sur les pôles urbains

Le développement des résidences principales a contribué à accentuer la différenciation entre le parc des centres bourg plus urbain et à renforcer la vocation locative de ces centres bourgs. De plus le parc social est en régression compte tenu de l'absence d'activité des bailleurs sociaux et de l'augmentation du nombre de résidences principales. La demande concernant le parc locatif est pourtant remarquée.

### Persistance de poches de vacance et de vétusté dans le parc privé

Plusieurs OPAH ont été réalisées sur les 2 cantons au cours des 15 dernières années, qui ont permis de réhabiliter le parc le moins dégradé. Cependant, il reste un parc important de logements vacants en particulier sur la zone sud du territoire (St Julien, Bourg Argental et St Sauveur), le traitement de ces « point-durs » du parc privé sera indispensable.

### Une dynamique de requalification à poursuivre et à étendre au parc social...

Le gisement de logements anciens à requalifier reste important car il s'agit de mettre aux normes les logements existants et d'adapter le parc aux exigences du développement durable, et de favoriser l'accès à des logements adaptés pour les personnes vieillissantes. Mais la question des qualités résidentielle reste dans un certain nombre de cas posée. Le parc social est concerné au même titre que le parc privé.

## Les enjeux du PLH

Les objectifs prescrits par le SCOT correspondent globalement au rythme de développement actuel, mais il induit une **réorientation forte**, en matière de consommation foncière et modes d'urbanisation d'une part, et de production de logements à destination des populations modestes d'autre part.

Aussi, les enjeux centraux pour le PLH que nous pouvons rapidement traduire à la fin de ce diagnostic sont notamment :

- La maîtrise du foncier et de l'urbanisation
- La production de logements locatifs, notamment sociaux (publics et privés), et la prise en compte des ménages les plus fragiles (partenariats autour du logement social, adaptation au vieillissement,...)
- La mobilisation et la requalification du parc existant, incluant non seulement la réhabilitation des logements et bâtiments qui peuvent l'être (et notamment les logements indignes), mais également une réflexion et action sur les bâtiments qui ne présentent plus les qualités résidentielles nécessaires aux besoins actuels ;
- L'accroissement de la qualité de l'offre, sur les différents plans (urbain, énergie, paysage, architecture)

## 7 ANNEXES

### **Lexique pratique**

### **Fiches thématiques**

Population – évolution démographique

Mouvement naturel et migratoire

Age de la population et vieillissement

Les Ménages

Le parc de logements

La construction neuve

### **Liste des documents et sources statistiques analysés**

### **Article L302-1 du CCH**

***Nota : compte tenu de leur volume, les fiches communales du diagnostic PLH font l'objet d'un rapport matériellement indépendant du présent document.***

## Lexique pratique

### Financement du logement

	Initiative	Modalités financement indicatives	Cible clientèle revenus	Montant loyers plafonds
<b>1- Secteur locatif social et intermédiaire</b>				
<b>PLAI</b> Prêt locatif aidé d'intégration  Neuf ou acquisition amélioration	Publique (HLM /SEM)  ou collectivité locale	Prêts bonifiés CDC 3,25 % 40/50 ans + subvention Etat 20 / 25 % (+ aide complémentaire collectivité locale) exonération taxe foncière 25 / 30 ans TVA 5,5 %	<b>Très sociale</b>  60 % plafonds revenus du PLUS  Ex : couple + 1 enfant 1.730 € mensuel net	89 % loyers plafonds PLUS  ex : T3 60 m2 300 €
<b>PLUS</b> Prêt locatif à usage social  Neuf ou acquisition amélioration	Publique (HLM /SEM)  ou collectivité locale	Prêts bonifiés 3,75 % CDC 40 / 50 ans + subvention Etat 5 / 11,5 % (+ aide complémentaire collectivité locale) exonération taxe foncière 25 / 30 ans TVA 5,5 %	<b>Sociale et Intermédiaire</b>  Ex : couple + 1 enfant 2.900 € net	Ex : T3 60 m2 325 €
<b>PLS</b> Prêt locatif social  Neuf ou acquisition amélioration	Publique (HLM /SEM)  ou privée (promoteurs / bailleurs)	Prêts 4 % environ 30 / 50 ans TVA 5,5 % exonération taxe foncière 25 ans	<b>Large</b>  1,3 plafonds revenus du PLUS  Ex : couple + 1 enfant 3.780 €	1,5 loyers plafonds du PLUS  ex : T3 60 m2 410 €
<b>Logement locatif privé conventionné (OPAH ou PIG)</b>  Réhabilitation habitat ancien	Bailleurs / Investisseurs privés	Subvention ANAH majorée pour travaux (+ aide complémentaire collectivité locale)	<b>Sociale et Intermédiaire</b>  Plafonds revenus du PLUS  Ex : couple + 1 enfant 2.900 € net	Environ plafonds du PLUS  ex : T3 60 m2 300 / 340 €
<b>Logement locatif privé conventionné « très social) PST</b>  Réhabilitation habitat ancien	Bailleurs / Investisseurs privés	Subvention ANAH maximale pour travaux (+ aide complémentaire collectivité locale)	<b>Très sociale</b>  60% plafonds revenus du PLUS  Ex : couple + 1 enfant 1.730€ mensuel net	Environ 84 % loyers plafonds du PLUS  EX : 277 / 310 €

2 - Secteur accession sociale				
<b>Prêt location-accession PSLA</b>	Candidats Accédants	Prêt sur 30 ans taux 4,1 / 4,45 % Exonération taxe foncière 15 ans  2 phases successives : locative + accession	Ex : couple + 1 enfant 3.380 € net	Ex : 60 m2 - Plafonds loyers phase locative 406 € mensuel - phase accession : prix vente < 99.600 €

### Plafonds de ressources pour accéder au logement social

Nombre de personnes du ménage	Plafonds de ressources annuelles imposables (2008)		Equivalent indicatif en € net / mois	
	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI
1	20 477 €	11 261 €	1 896 €	1 043 €
2	27 345 €	16 407 €	2 532 €	1 519 €
3	32 885 €	19 730 €	3 045 €	1 827 €
4	39 698 €	21 955 €	3 676 €	2 033 €
5	46 701 €	25 686 €	4 324 €	2 378 €
6	52 630 €	28 947 €	4 873 €	2 680 €
<b>pers. Suppl.</b>	+5 871 €	+3 228 €	+544 €	+299 €

### Outils de l'action foncière

- **DPU / Droit de préemption urbain** : permet à une collectivité locale de saisir une opportunité foncière (terrain, immobilier) par préemption pour les besoins d'une opération ou d'une action d'aménagement préalablement décidée par la collectivité locale. DPU institué que dans les zones urbaines ou d'urbanisation future (cadre PLU / POS/ carte communale).
- **ZAD / zone d'aménagement différé** : outil foncier permettant de préparer des actions ou des opérations d'aménagement à moyen terme, dont la création relève d'une décision de l'Etat sur proposition des collectivités locales. C'est une zone où s'exerce un droit de préemption (durée maximale 14 ans). Permet notamment des acquisitions en zones agricoles.

### Outils de la planification urbaine

- **SCOT / Schéma de cohérence territoriale** : document d'urbanisme fixant les grandes options d'un territoire donné sur les plans du développement économique, de l'aménagement, de l'habitat, des transports et des équipements. Les PLU et cartes communales, les PLH, les P.D.U (plan de déplacement urbain), les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les opérations foncières (ZAD) et les opérations d'aménagement (ZAC) significatives doivent être compatibles avec le SCOT.
- **PLU / Plan local d'Urbanisme** : document d'urbanisme communal précisant le projet de développement de la commune.
- **PADD / Projet d'aménagement et de développement durable** : définit dans le PLU les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la commune. Mesures concernant l'avenir des centres anciens, les quartiers nouveaux, les espaces et voies publiques, les opérations d'aménagement et de

préservation, etc. Peut imposer sur certains secteurs l'obligation à un recours à un projet d'ensemble.

- **Zone U / zone urbaine** : correspond aux secteurs déjà urbanisés ou les secteurs dont les équipements existants (ou en cours de réalisation) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Zones AU / zone à urbaniser** : ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

### Outils d'aménagement

- **ZAC / zone d'aménagement concerté** : zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser une opération d'aménagement et d'équipements de terrain en vue des les céder à des utilisateurs publics ou privés afin qu'ils réalisent des constructions et équipements publics ou privés dans un projet d'ensemble. La ZAC permet le financement des équipements et réseaux par les participations des constructeurs liées aux ventes des terrains aménagés. Initiative communale ou intercommunale, voire privée. Application des règles du PLU. Dans le cadre d'une ZAC publique, possibilité de recours à l'expropriation.
- **PAE / Programme d'aménagement d'ensemble** : permet aux communes (ou leur groupement) de faire financer par les nouvelles constructions dans un secteur déterminé peu ou non équipé les équipements publics nécessaires (dont superstructures). La commune fixe le secteur d'aménagement, la nature, le coût et de délai prévus pour la réalisation des équipements publics, la part des dépenses à charge des constructeurs selon la SHON (de même que les critères de répartition entre les différentes catégories de construction). Pas de cumul avec la TLE (Taxe local d'équipement).
- **PVR / Participation pour voirie et réseau** : la commune institue une participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux associés (eau, électricité, assainissement notamment) lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions. La commune décide la part du coût mis à charge des riverains dont la répartition entre eux s'établit au prorata de la superficie des terrains nouvellement desservis. Cumul possible avec TLE et préfinancement possible dans le cadre d'une convention entre la collectivité et les propriétaires. Le PVR doit être institué sur toute la commune et ensuite des modalités sont fixées pour chaque voie.
- **Lotissement** : Division foncière soumise à une autorisation administrative (autorisation de lotir). L'autorisation peut être conditionnelle et imposer des prescriptions techniques dans un délai: VRD, espaces collectifs, stationnement ou prescriptions financières : TLE, participations pour équipements exceptionnels. Un règlement de lotissement peut fixer les règles d'urbanisme au terrain, en cas de POS ou PLU le règlement peut préciser les règles des documents d'urbanisme.

### Outils d'intervention sur le parc privé ancien

- **OPAH / Opération Programmée d'amélioration de l'habitat** : convention cadre (3/5 ans) entre l'Etat, l'ANAH et les collectivités locales précisant les conditions de la réhabilitation des quartiers anciens. Repose en particulier sur la mobilisation des propriétaires privés par l'octroi de subventions publiques aux travaux (ANAH) et comprend aussi des actions publiques diversifiées de requalification des quartiers anciens.
- **PIG / Programme d'Intérêt Général** – même orientation et contenu que les programmes ci-dessus mais procédure plus souple (durée, étude préalable) et ciblée essentiellement sur des thématiques logements bien définies (exemple : le logement locatif à loyer maîtrisé, le maintien des personnes âgées, le logement des familles, etc).
- **PST / Programme Social Thématique** : convention cadre entre l'Etat, l'ANAH et les collectivités locales ayant vocation à développer l'offre locative privée à vocation sociale. Repose sur la mobilisation des propriétaires privés par l'octroi de fortes subventions publiques aux travaux (ANAH) en contre partie d'accord de modération des loyers après travaux. S'inscrit dans le plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

## Fiches thématiques

### Population – évolution démographique

**La Communauté de communes des Monts du Pilat** : 16 communes et 15 500 habitants (estimation 2008), soit 3% de la population du SCOT Sud-Loire

<i>INSEE RGP 99</i>	<b>POP 1982</b>	<b>POP 1990</b>	<b>POP 1999</b>	<b>POP 2006</b>
Le Bessat	211	250	414	439
Bourg-Argental	3150	2877	2767	2926
Burdignes	367	342	342	358
Colombier	253	237	269	292
Graix	117	131	134	144
Jonzieux	892	1034	1038	1252
Marlhes	1021	1094	1305	1382
Planfoy	707	778	852	895
Saint-Genest-Malifaux	2199	2384	2691	2879
Saint-Julien-Molin-M	1193	1067	1132	1177
Saint-Régis-du-Coin	292	283	337	371
Saint-Romain-les-A	700	780	816	905
Saint-Sauveur-en-Rue	1136	1053	1105	1103
Tarentaise	293	330	412	456
Thélis-la-Combe	164	136	146	174
La Versanne	300	308	324	354
<b>TOTAL CCMP</b>	<b>12995</b>	<b>13084</b>	<b>14084</b>	<b>15107</b>

Seules 2 communes comptent plus de 2900 habitants (St Genest Malifaux et Bourg Argental, et 4 communes dépassent 1 000 habitants (Marlhes, Jonzieux, St Julien Molin Molette et St Sauveur en Rue).

Entre 1990 et 1999, alors que l'on constate une décroissance de l'agglomération stéphanoise, le mouvement de périurbanisation se développe sur le territoire des Monts du Pilat, d'abord sur le secteur le plus proche de la ville centre (canton de St Genest Malifaux) puis plus loin sur le canton de Bourg Argental dans un second temps.

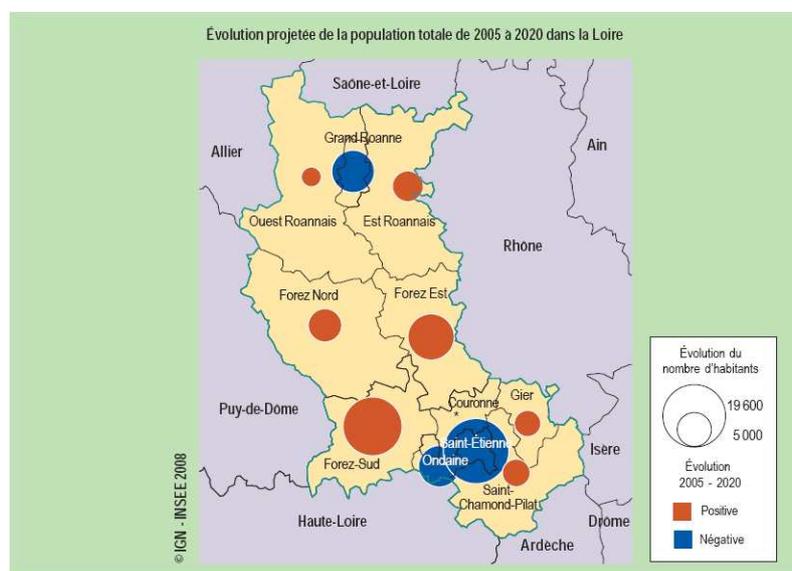
Entre 1999 et 2008, la population s'est accrue d'environ 1400 habitants ; sauf St Sauveur en Rue, toutes les communes ont bénéficié de cet accroissement.

## Mouvement naturel et migratoire

Entre 1990 et 1999, l'excédent migratoire reste le moteur de l'évolution démographique des Monts du Pilat, il a permis de gagner 1 000 habitants.

INSEE RGP 99	Solde Migratoire 99_90	Solde Naturel 99_90
Le Bessat	143	21
Bourg-Argental	-17	-93
Burdignes	7	-7
Colombier	32	0
Graix	9	-6
Jonzieux	51	-47
Marlhes	242	-31
Planfoy	32	42
Saint-Genest-Malifaux	287	20
Saint-Julien-Molin-M	142	-77
Saint-Régis-du-Coin	39	15
Saint-Romain-les-Atheux	-3	39
Saint-Sauveur-en-Rue	134	-82
Tarentaise	59	23
Thélis-la-Combe	7	3
La Versanne	12	4
<b>Total CCMP</b>	<b>1176</b>	<b>-176</b>

Les chiffres plus récents ne sont pas encore connus mais il semble que la baisse de la mortalité et une reprise générale de la natalité se conjugue en faveur un nouveau solde naturel positif. Au regard des communiqués de l'INSEE, les zones de St Chamond – Pilat et du Gier comptabilise un taux d'accroissement naturel parmi les plus important du département de la Loire. Le desserrement urbain devrait se poursuivre encore sur ces zones sur la période 2005 /2020.



\* Stabilité démographique pour la couronne stéphanoise.

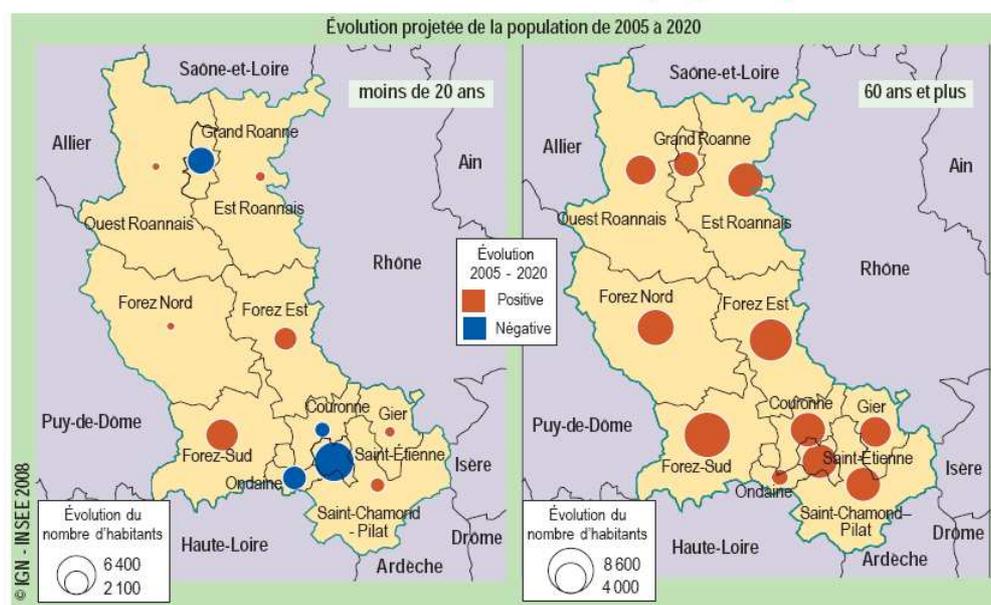
## Age de la population et vieillissement

La croissance démographique actuelle ne doit pas faire oublier le vieillissement que va connaître la population dans les années à venir. Si la population augmente, le nombre de personnes de plus de 60 ans va lui aussi progresser et ce mouvement aura un impact de plus en plus négatif sur le solde naturel.

INSEE RGP 99	Moins de 30 ans	30 à 59 ans	Plus de 60 ans
Le Bessat	167	179	69
Bourg-Argental	970	1033	768
Burdignes	111	148	82
Colombier	96	111	62
Graix	46	57	31
Jonzieux	387	408	244
Marlhes	462	529	314
Planfoy	306	403	143
Saint-Genest-Malifaux	1079	1068	544
Saint-Julien-Molin-M	350	455	331
Saint-Régis-du-Coin	136	131	69
Saint-Romain-les-Atheux	320	382	114
Saint-Sauveur-en-Rue	380	411	314
Tarentaise	162	200	50
Thélis-la-Combe	52	55	39
La Versanne	110	130	84
<b>TOTAL CCMP</b>	<b>5134</b>	<b>5700</b>	<b>3258</b>
	<b>36%</b>	<b>40%</b>	<b>23%</b>

La baisse du nombre de jeunes se limite aux centres urbains

La population de 60 ans et plus progresse partout



## Les Ménages

On peut estimer à 5 900 le nombre de ménages en 2008, soit 588 ménages supplémentaire depuis 1999. Le nombre de ménages a tendance à augmenter plus vite que la population en raison de a diminution de la taille des ménages, de la montée des divorces et séparations, de la décohabitations des jeunes et du vieillissement démographique.

La part des ménages d'une personne progresse dans la plus part des communes.

Pour autant le territoire des Monts du Pilat reste une zone d'accueil pour les familles, attirées par la possibilité d'être logés dans une maison individuelle.

<i>INSEE RGP 99</i>	Nb Ménages en 2006/08 *	Nb Ménages en 1999	% Ménages d'une personne 2006	% Ménages d'une personne 1999
Le Bessat	180	160	26,7	24,4
Bourg-Argental	1415	1104		13,7
Burdignes	148	128	25,0	23,1
Colombier	113	104	28,3	26
Graix	64	51		33,3
Jonzieux	437	366	19,7	21,4
Marlhes	476	431	25,6	21,7
Planfoy	349	317		19,9
Saint-Genest-Malifaux	1086	979	27,3	26,3
Saint-Julien-Molin-M	482	447	32,6	29,9
Saint-Régis-du-Coin	132	119	21,2	22
Saint-Romain-les-Atheux	284	273		18,8
Saint-Sauveur-en-Rue	415	402	30,1	28,1
Tarentaise	177	157	22	26,1
Thélis-la-Combe	67	59	25,4	20,3
La Versanne	158	119		22,7
<b>TOTAL</b>	<b>5980</b>	<b>5216</b>		

\* chiffres issus du recensement partiel

## Le parc de logements

Directement lié à la progression du nombre des ménages, le nombre de logements poursuit sa croissance, passant de 5 790 logements en 1999 à 8 100 logements en 2008 (recensement partiel et estimation). SOIT 2 310 logements supplémentaires.

	1990			1999			Estim. 2008		
	RP	RS	VA	RP	RS	VA	RP	RS	VA
Le Bessat	95	161	43	160	139	10	180	141	17
Bourg-Argental	1068	153	153	1104	129	133	1415	105	74
Burdignes	114	62	11	128	58	23	148	51	10
Colombier	84	34	9	104	33	12	113	32	9
Graix	45	20	1	51	39	4	64	40	4
Jonzieux	336	225	23	366	119	47	437	109	38
Marlhes	350	226	15	428	246	17	476	218	18
Planfoy	263	114	14	317	64	8	349		
Saint-Genest-M	817	484	19	979	402	5	1086	350	9
Saint-Julien-MM	413	111	119	447	83	84	482	93	72
Saint-Régis-du-C	94	103	11	119	102	3	132	88	1
Saint-Romain -A	241	127	7	273	79	13	284		
Saint-Sauveur-R	392	137	53	402	130	67	415	138	52
Tarentaise	114	164	6	157	135	5	177	112	12
Thélis-la-Combe	52	56	5	59	53	3	67	57	0
La Versanne	107	125	15	119	124	8	158	101	18
<b>TOTAL CCMP</b>	<b>4585</b>	<b>2302</b>	<b>504</b>	<b>5213</b>	<b>1935</b>	<b>442</b>	<b>5980</b>		

## La construction neuve

Nombre de logements autorisés entre 1999 et 2007

Sitadel 2007	individuels purs	individuels groupés	Collectifs / résidence	Total
Le Bessat	15	0	6	21
Bourg-Argental	116	4	96	216
Burdignes	18	0	6	24
Colombier	18	0	0	18
Graix	8	0	0	8
Jonzieux	66	8	4	78
Marlhes	43	0	2	45
Planfoy	44	4	4	52
Saint-Genest-M	45	2	22	69
Saint-Julien-Molin-M	24	0	5	29
Saint-Régis-du-C	25	0	11	36
Saint-Romain-les-A	37	4	3	44
Saint-Sauveur-R	24	0	9	33
Tarentaise	16	0	9	25
Thélis-la-Combe	5	1	0	6
La Versanne	16	0	0	16
<b>TOTAL CCMP</b>	<b>520</b>	<b>23</b>	<b>177</b>	<b>720</b>

La construction neuve participe pour une part importante dans la progression du nombre de résidences principales. La transformation des résidences secondaires et la réduction du nombre de logements vacants vont dans le même sens.

---

## Liste des documents et sources statistiques analysés

- Schéma de COhérence Territoriale Sud Loire
- PLU de la Commune de Bourg Argental
- PLU de la Commune de Burdignes
- Carte Communale de Colombier
- Règlement National d'Urbanisme de Graix
- PLU de la Commune de Jonzieux
- Carte Communale de La Versanne
- POS de la Commune de Le Bessat
- PLU de la Commune de Marlhès
- PLU de la Commune de Planfoy
- POS de la Commune de Saint Genest Malifaux
- PLU de la Commune de Saint Julien Molin Molette
- POS de la Commune de Saint Regis du Coin
- PLU de la Commune de Saint Romain Les Atheux
- POS de la Commune de Saint Sauveur en Rue
- POS de la Commune de Tarentaise
- Carte Communale de Thélis La Combe
- DRE, Données FILOCOM
- Charte paysagère de la Déôme
- Projet de Territoire de la CCMP
- Contrat de parc (PNR des monts du pilat)
- Données SITADEL (Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux)
- DIREN, cartographie des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
- INSEE, recensements 1968-2008
- DDE, Porter à connaissance de l'état

---

## Article L302-1 du CCH

**Modifié par Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 - art. 1 JORF 6 mars 2007**

*Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.*

*Pour les communes de Paris, Marseille et Lyon, les maires d'arrondissement ou leurs représentants participent à l'élaboration du programme local de l'habitat.*

*Le programme local de l'habitat définit, pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports et des options d'aménagement déterminées par le schéma directeur ou le schéma de secteur, lorsqu'ils existent, ainsi que des dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1 et du protocole d'occupation du patrimoine social des communes, quand ils existent.*

*Il indique les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en œuvre par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme pour parvenir aux objectifs et principes qu'il a fixés.*

*Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.*

*Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.*

*Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :*

*- les objectifs d'offre nouvelle ;*

*- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;*

*- les actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de*

*logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ;*

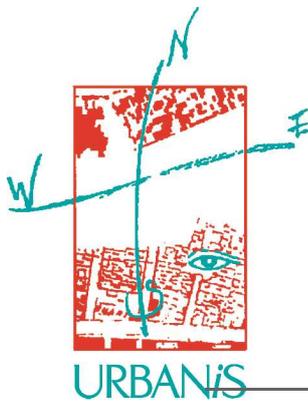
*- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*

*- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.*

*Le programme local de l'habitat fait l'objet d'un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques.*

*A compter de la publication de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, un programme local de l'habitat est élaboré dans toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines. Son adoption intervient dans un délai de trois ans à compter de la même date.*

*Lorsque les périmètres des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat diffèrent de ceux des bassins d'habitat ou des pays, un syndicat mixte visé à l'article L. 5711-1 du code général des collectivités territoriales peut réaliser des études de cadrage sur l'habitat servant de base à l'élaboration du programme local de l'habitat par le ou les établissements publics de coopération intercommunale concernés.*



## Une expertise de proximité

### Angers

4 rue Montauban  
49100 Angers  
02 41 88 32 82

### Chambéry

117 rue François Guise  
73000 Chambéry  
04 79 33 21 26

### Marseille

63 rue Breteuil  
13006 Marseille  
04 91 00 38 20

### Valenciennes

2 place de l'Hôpital Général  
59300 Valenciennes  
03 27 30 04 05

### Paris

64 quai de Jemmapes  
75010 Paris  
01 40 40 41 60

### Dijon

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

### Nîmes

866 av Maréchal Juin  
30900 Nîmes  
04 66 29 97 03

### Bordeaux

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

### Lyon

54 cours Lafayette  
69003 Lyon  
04 72 84 80 80

### Toulouse

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

### Siège social

866 av. Maréchal Juin  
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 110 032 €  
SIRET 347 58223100044  
RC Nîmes  
Code NAF 742 C



### Antenne

**Orléans**  
02 38 54 03 15

### Antenne

**Chalon S/ Saône**  
03 85 93 27 29

### Antenne

**Béziers**  
04 67 49 03 01

### Antenne

**Montpellier**  
04 67 64 83 81

### Antenne

**Perpignan**  
04 68 63 76 80