

Communauté de Communes
des Monts du Pilat
www.urbanis.fr

Programme Local de l'Habitat

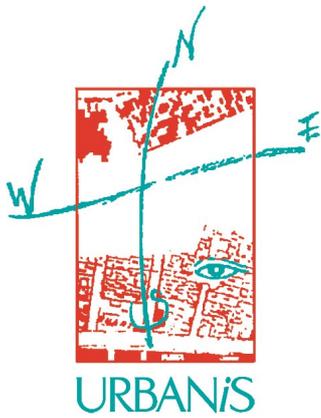
Orientations

Projet soumis au vote du Conseil
Communautaire du 18 janvier 2011

Janvier 2011



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

Conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations



Introduction

Cette seconde phase d'étude fait suite à l'élaboration du Diagnostic habitat, présenté le 1^{er} Octobre 2008 au comité de pilotage.

Cette approche prospective et de définition du cadre stratégique du PLH se base sur les conclusions du diagnostic ainsi que sur les analyses formulées lors des ateliers thématiques et les remarques émises lors des commissions aménagement de l'espace ou des conseils communautaires. De même, l'avis des communes à travers leurs conseils municipaux, l'avis du Syndicat Mixte du SCOT et l'avis des services de l'Etat ont été recueillis afin de donner l'orientation la plus juste et partagée.

L'animation spécifique du PLH a permis d'associer étroitement les élus et partenaires locaux afin :

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

Trois ateliers thématiques ont ainsi été réunis :

- La maîtrise foncière à court et long terme
- Production et gestion du logement social public
- Optimiser le parc privé

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

L'élaboration des enjeux et orientations du PLH s'est appuyée également sur le contenu du « Porter A Connaissance » qui présente les priorités de l'Etat en matière de politique de l'habitat, et sur les prescriptions du SCoT Sud Loire (approuvé le 3 février 2010). Dans un souci de cohérence, nous avons établi ces orientations en faisant le lien avec le projet de territoire élaboré par la Communauté de Communes des Monts du Pilat.

Ce document comprend donc :

- Un rappel des enjeux habitat du territoire, issu notamment du diagnostic PLH ;
- Les propositions d'orientations stratégiques ;
- Les éléments de programmation en logements.

Sommaire

5

1 - Les enjeux habitat du territoire (Rappel du diagnostic).....	6
1.1 - Des besoins en logements, résultat de l'attractivité du territoire et l'évolution de la structure des ménages.....	6
1.2 - Synthèse sur le fonctionnement du marché local...9	
1.3 - Un enjeu de maîtrise foncière et de l'urbanisation	12
1.4 - Un enjeu de diversification de l'offre.....	12
1.5 - Un enjeu de mobilisation et requalification de l'habitat existant.....	14
1.6 - Un enjeu sur la qualité de l'offre.....	17
2 - Orientations.....	18
Le choix d'un développement maîtrisé, un objectif transversal du PLH.....	18
5 orientations.....	18
Objectif 1 : S'assurer de la qualité de l'offre et répondre aux exigences du développement durable.....	19
Objectif 2 : Maîtriser l'urbanisation et le foncier.....	21
Objectif 3 : Une production adaptée de logements accessibles socialement, bien articulée à la demande.....	24
Objectif 4 : Poursuivre et étendre la réhabilitation du parc privé ancien, lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.....	26
Objectif 5 : Poursuivre la mise en œuvre de la politique de l'habitat au niveau communautaire.....	28

3 - Les objectifs de production : 92 logements par an...29

3.1 - Produire 92 logements par an.....	29
3.2 - Objectifs par commune.....	29
3.3 - Limiter la consommation foncière.....	31
3.4 - Une plus grande diversité de produits et mixité sociale.....	34

4 - ANNEXES.....38

Exemple de répartition possible par typologie de logements pour chaque commune.....	38
Glossaire.....	38
Lexique thématique.....	38
Formes et produits habitats.....	38
Compte rendu des ateliers.....	38
1 – Financement du logement.....	48
2 - Outils publics d'accompagnement à la réhabilitation de l'habitat ancien.....	49
3 - Outils de l'action foncière.....	50
4 - Outils de la planification urbaine.....	50
5 - Outils d'aménagement et de financement des opérations d'ensemble.....	51
6- Autres outils en faveur du logement social.....	52

1 - Les enjeux habitat du territoire (*Rappel du diagnostic*)

1.1 - Des besoins en logements, résultat de l'attractivité du territoire et l'évolution de la structure des ménages

Les 16 communes de la Communauté de Communes des Monts du Pilat totalisaient 15 180 habitants et 5 930 résidences principales en 2007¹ (Insee RGP 2007).

Le territoire possède un paysage riche de moyenne montagne dont l'identité doit être préservée, un tourisme en développement, des activités économiques diversifiées, et un niveau d'équipement satisfaisant, sauf en matière de transports en commun.

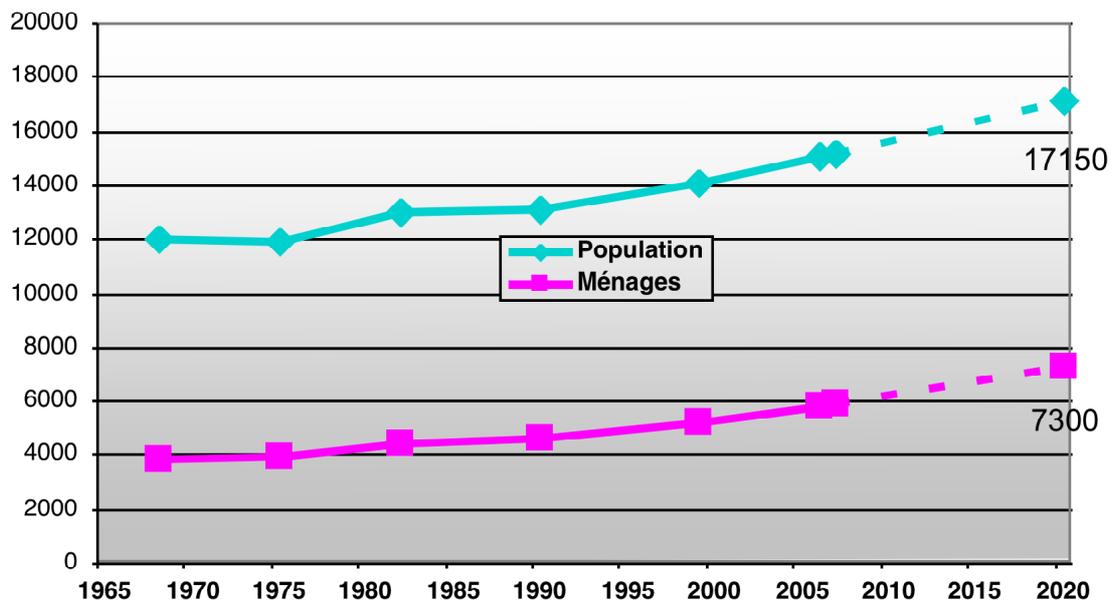
Il bénéficie à la fois d'un cadre de vie protégé et d'une proximité immédiate des pôles économiques de des agglomérations stéphanoise et annonéenne.

Le territoire est donc confronté à un défi :

Les ménages sont attirés à la fois par le cadre de vie et la possibilité de s'installer dans une maison individuelle (à un prix souvent inférieur à ceux constatés sur d'autres territoires « concurrents ») à proximité d'un bassin d'emploi important. Comment dès lors conserver cette attractivité résidentielle tout en consommant moins de foncier et en répondant aux besoins de la population déjà résidente ?

Trouver une alternative à la construction neuve en pavillonnaire ?

La croissance démographique est soutenue bien qu'elle soit plus modérée sur le canton de Bourg-Argental. Cette progression s'accompagne d'une hausse plus forte du nombre des ménages et par conséquent du nombre de logements. (1 ménage = 1 logement)



¹ La population légale en vigueur au 1^{er} janvier 2010, parfois présentée comme population 2009, est en réalité constituée de données au 1^{er} janvier 2007.

Le développement de l'habitat

De même que l'accroissement de population s'est davantage amplifié sur les communes proches de l'agglomération stéphanoise, le parc de logements s'est également plus fortement développé sur ces communes.

En terme d'habitat, ce développement s'est traduit par une offre croissante de logements (le nombre de résidences principales a cru de +1,55% par an entre 1999 et 2006), notamment sur les communes centre et les communes du versant nord. La construction neuve a répondu à ce besoin avec plus de 60 à 80 logements par an en moyenne et principalement à travers la production de maisons individuelles (69%). Une des principales conséquences de ce phénomène est que le foncier s'est raréfié et est devenu cher.

L'accroissement de l'offre de logements s'est également traduit par la transformation importante de résidences secondaires en résidences principales ainsi que la diminution du nombre de logements vacants.

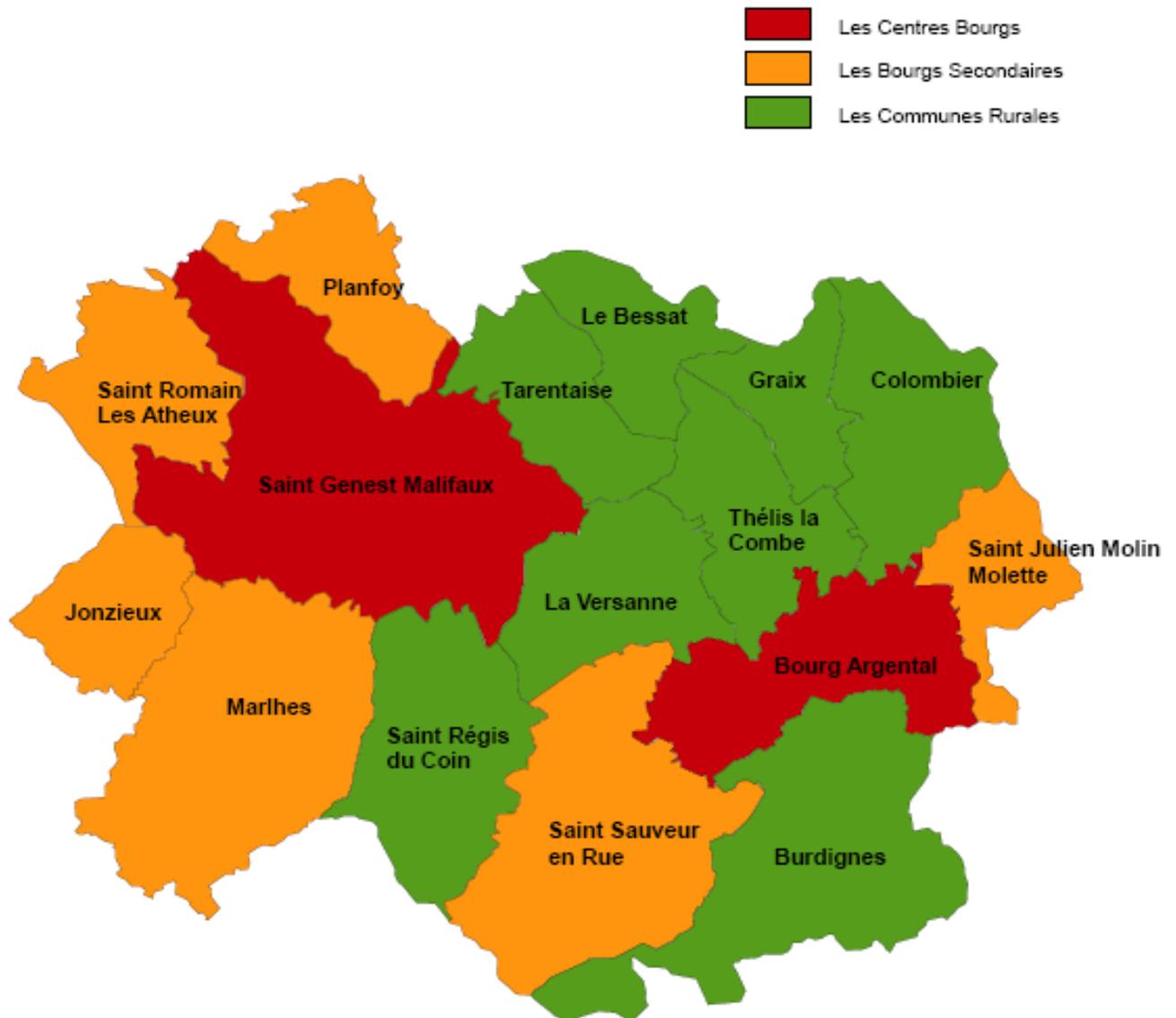
L'organisation du territoire du point de vue de l'habitat

Le territoire de la CCMP comprend deux sous-ensembles, composés des cantons de St Genest Malifaux et de Bourg-Argental. Cependant on peut distinguer 3 types de communes dont les enjeux sont complémentaires :

- Les 2 communes centres
 - 6 bourgs secondaires
 - 8 communes rurales
- Les **centres** : Bourg-Argental et St Genest Malifaux en tant que chef lieu de cantons ont historiquement concentré tout le dynamisme respectif de leur territoire (économique, services). L'offre locative y est importante notamment en matière de logement social public, notamment sur Bourg-Argental (224 logements / 20,3%). St Genest Malifaux compte un parc de 90 logements, soit 8,3 % du parc.
Enjeux : Conforter la centralité
- Les **bourgs secondaires** et le secteur proche de l'agglomération stéphanoise : il a connu un développement très soutenu sur une longue période (30 ans). Récemment, la raréfaction du foncier disponible à l'urbanisation ainsi que le choix politique en matière de document d'urbanisme a permis de modérer ce développement, mais a créé en même temps une tension immobilière et foncière.
Enjeux : Diversifier l'habitat
- Le secteur des **communes rurales**, de taille plus modestes (moins de 500 habitants) et pour certaines plus éloignées géographiquement des pôles d'influences. Ces communes ont pu bénéficier en partie du report des choix résidentiels des ménages face à la hausse des prix du foncier. Ce report n'a pas été massif en raison d'une offre foncière limitée (documents d'urbanisme, loi Montagne).
Enjeux : Préserver l'identité rurale en maintenant l'attractivité des communes

Rappel : Le SCoT Sud Loire distingue sur le territoire,

- 2 centralités : Bourg-Argental (centralité intermédiaire qui doit « *participer à une structuration et une polarisation forte de leur périmètre d'attractivité* ») et St Genest Malifaux (centralité locale, qui assure un « *maillage multipolaire* »)
- Et l'ensemble des autres communes



URBANIS 2008

1.2 - Synthèse sur le fonctionnement du marché local

Une synthèse du fonctionnement des marchés du logement a été réalisée dans le cadre du diagnostic. Les constats fondamentaux et les problématiques sont pris en compte dans la définition des orientations et des actions du PLH.

- **Clivage des marchés du logement entre les communes « équipées » et les communes rurales**

- **Un marché tourné vers la construction neuve en individuel**

Le marché de l’accession dans le neuf est orienté vers l’individuel et est de plus en plus sélectif.

Le développement du parc se traduit presque exclusivement par un habitat individuel en accession. Sur ce marché, la demande est globalement supérieure à l’offre (hors effet de crise immobilière récente, que l’on peut penser temporaire). Elle émane à la fois des ménages locaux et de nouveaux ménages extérieurs à la CCMP, travaillant sur l’agglomération stéphanoise (et dans une moindre mesure l’agglomération annonéenne).

Cette tension de l’offre a jusqu’alors généré un renchérissement des prix, à la fois sur le marché du foncier, de la maison neuve et de l’ancien. Les prix demeurent toutefois relativement modérés, en comparaison avec les territoires alentours.

- **Le marché de l’accession en individuel (dans le neuf comme dans l’ancien) est devenu de moins en moins accessible à la demande locale,**
- **générant quelques besoins en accession sociale**

Le marché de l’accession dans l’ancien devient de moins en moins attractif en raison d’une hausse importante des prix au cours des dernières années. Ce marché devient lui aussi sélectif, accessible aux ménages les plus aisés. En outre, le marché subit actuellement la crise et les biens ne se vendent pas. Ce marché est principalement constitué de maisons individuelles.

- **Une tension à la hausse sur les prix**
- **Répond mal à la demande locale**

L’offre locative est assez restreinte. La demande locative est stable et à un niveau non négligeable, bien que limitée dans la mesure où, sur le territoire, le parc locatif constitue pour l’essentiel un parc de transition avant l’accession à la propriété. On constate en outre une très faible production de logements locatifs au cours des dernières années, et donc une tendance à la raréfaction de l’offre locative.

L’offre locative est en outre monotypique, principalement constituées d’appartements en habitat ancien, principalement privés et plus marginalement publics.

- **Des besoins en locatif des ménages locaux (jeunes décohabitants, personnes âgées, jeunes couples) progressivement moins bien assurés**
- **Corriger la tendance à la raréfaction de l’offre locative par une diversification et un développement mesuré du parc locatif : logements locatifs sociaux, logements à loyers intermédiaires en individuel, individuel groupé ou petit collectif**

Le parc locatif social public ne répond pas pleinement à la demande, notamment qualitativement, et plus ponctuellement quantitativement.

L'offre locative publique sociale est fortement concentrée sur la commune de Bourg-Argental (50% du parc est situé sur BA), alors que la pression s'exerce tendanciellement de manière plus importante sur le canton de St Genest Malifaux.

En outre, le parc HLM de Bourg-Argental est globalement vieillissant, et pourrait souffrir de perte d'attractivité. On y constate quelques difficultés à la relocation, alors que le parc HLM récent se loue globalement bien.

- **Des besoins de rééquilibrage de l'offre, en terme de production sur le Canton de St Genest notamment**
- **Des besoins de réhabilitation et d'adaptation du parc public « ancien » notamment en terme énergétique et d'adaptation des logements à l'évolution des occupants (personne âgées)**

L'offre locative privée est relativement développée mais peu diversifiée (essentiellement constituée d'appartements), et en partie inadaptée.

Le rôle social du parc locatif est donc largement exercé par le parc privé, d'autant que les niveaux de loyer sont peu élevés. Le parc conventionné est relativement important en raison des 3 OPAH qui ont été menées sur le territoire. Bien que le parc vacant soit peu développé, on note la persistance d'un parc ancien non réhabilité dégradé, constituant ponctuellement un habitat indigne.

- **Une offre privée en partie inadaptée à la demande en terme qualitatif et de typologie**
- **Poursuivre la réhabilitation du parc ancien qui présente les meilleures qualités résidentielles**
- **Diversifier l'offre locative privée**

• Tenir compte des évolutions et des besoins futurs en logements

➤ Malgré le développement de l'attractivité résidentielle de Saint-Etienne, et le maintien d'une forte attractivité de la première couronne et de la Plaine du Forez, la demande externe devrait à court terme se maintenir ou se renforcer sur les Monts du Pilat, en raison de la poursuite du desserrement de l'agglomération stéphanoise.

- L'évolution des profils des demandeurs induit des besoins spécifiques :
 - Adaptation du parc de logements au vieillissement de la population
 - Développement d'une offre adaptée aux jeunes décohabitants et jeunes couples
 - Pression de la demande (locative) sur les petits logements en raison de la poursuite de la diminution de la taille des ménages
 - Attractivité du logement individuel pour les familles
- L'évolution des marchés immobiliers locaux
 - La diminution des possibilités d'accession, notamment sociale, pourrait freiner les parcours résidentiels
 - Le parc locatif privé amélioré remplit un rôle social important et induit une certaine déprise du parc public « ancien ». Cependant la demande sociale demeure là où l'offre de qualité existe.
 - Une perspective de ralentissement liée à la crise ?

SEGMENTS DU PARC

		SEGMENTS DU PARC						Commentaires	
		Locatif social	Locatif intermédiaire	Locatif privé	Accession aidée	Accession neuf	Accession ancien		
PROFIL DES MENAGES ET NIVEAU DE REVENUS	Isolé / jeune actif	faible →						Peu d'alternatives pour les jeunes qui décohabitent, surtout avec de faibles ressources	
		moyen →							
		haut →							
	Couple sans enfants	faible →							Les jeunes ménages peuvent être gênés par une absence d'offre notamment dans le parc locatif
		moyen →							
		haut →							
Couple avec enfants	faible →							Les couples avec enfants recherchent majoritairement un habitat individuel en accession ou location, offre rare ou chère	
	moyen →								
	haut →								
Famille mono parentale avec enfants	faible →							Peu d'alternatives, le parc locatif est souvent la seule solution de logement, mais reste choisie	
	moyen →								
	haut →								
Ménage plus âgé	faible →							Le plus souvent, ces ménages sont déjà propriétaires et peuvent, sauf pour les plus modestes, plus facilement changer de logement.	
	moyen →								
	haut →								

↓	↓	↓	↓	↓	↓
Segment insuffisant ou en perte d'attractivité	Pas d'offre	Offre disponible, parc à requalifier	Pas d'offre	Tension sur les prix, éviction des ménages les plus modestes	Peu d'offre, prix en hausse, travaux nécessaires

	très difficile d'accéder à cette catégorie de logement / offre indisponible
	difficile de trouver faute d'offre OU produit décalé par rapport à la demande

1.3 - Un enjeu de maîtrise foncière et de l'urbanisation

Maîtrise de l'urbanisation

Afin de répondre aux objectifs quantitatifs et qualitatifs, la Communauté de Communes des Monts du Pilat devra poursuivre ses efforts de maîtrise de l'urbanisation de son territoire.

Il s'agit notamment, à travers les outils de planification urbaine, de :

- assurer la densité souhaitée pour limiter la consommation foncière
- réguler le volume de production de logements
- mettre en œuvre, au regard des objectifs de production de logement social, les outils de planification facilitant cette production.

Maîtrise du foncier

S'agissant d'étalement urbain et de développement durable, les enjeux du PLH rejoignent ceux du Parc Naturel Régional du Pilat et du SCOT Sud Loire en terme de maîtrise de l'urbanisation.

Cependant, les besoins et contraintes de production de l'habitat, en termes qualitatifs notamment, semblent induire :

- des besoins de maîtriser le foncier de long terme, pour préserver notamment les marges de manœuvre futures
- plus ponctuellement, des besoins de maîtriser le foncier à court terme pour y promouvoir la production de logements sociaux ou accessibles aux ménages modestes.

A noter : tous les documents d'urbanismes des 16 communes n'ont pas été finement analysés au regard de ces principes d'urbanisation et des perspectives en terme de nombre de logements à produire.

Ce travail de diagnostic devra être poursuivi par les communes ; il est également prévu dans le cadre du SCOT.

1.4 - Un enjeu de diversification de l'offre

Les besoins en logements locatifs

L'analyse des besoins a permis d'identifier des besoins en logements locatifs, qui ne composent à ce jour que 26% du parc des résidences principales de la CCMP, contre 29% en 1999.

Les tendances relevées aux cours des dernières années révèlent en outre une production axée sur l'accession, et donc une diminution de la part du logement locatif. La production locative reste très faible, faute notamment d'investisseurs privés et publics.

Pour parvenir, au terme du PLH, à un rééquilibrage de la structure de la propriété vers 30 % de

logements locatifs, il conviendrait de produire près de 400 logements locatifs au cours des 6 ans, parc social public et privé confondus, c'est à dire de consacrer les trois quart de la production nouvelle à du logement locatif. Cette hypothèse est **irréaliste**.

En consacrant la moitié de la production nouvelle à du logement locatif, on obtiendrait au terme du PLH un taux de 28 % de logement locatifs.

On regard des évolutions récentes, et tenant compte de besoins exprimés assez limités, l'enjeu est à minima, pour une première période, **d'enrailer la baisse de la part du logement locatif**.

Les besoins en logements locatifs sont en grande partie des besoins en logements locatifs sociaux, publics ou privés

S'agissant des logements locatifs, qu'il s'agisse du taux de ménages ayant des ressources inférieures aux plafonds HLM, des besoins de certaines catégories de ménages (familles monoparentales, personnes âgées aux faibles ressources, jeunes décohabitants), ou encore des tendances d'évolution des modes de vie, de nombreux indices convergent vers des besoins en logements locatifs principalement tournés vers le parc social, public ou privé.

Toutefois, compte tenu de besoins quantitativement modérés et d'une tendance à une certaine vacance dans le parc HLM, l'ensemble des acteurs appelle à une certaine prudence dans la programmation du logement public social, mais insiste sur la nécessité d'adaptation du parc existant.

En résumé, les besoins en logements locatifs sont modérés, mais l'essentiel de ces besoins concerne des loyers modérés, correspondant à du locatif social, public ou privé.

Un niveau de marché qui permet encore une « accession sociale de fait »

Une partie de l'offre d'accession « libre » (logements mis en vente et offre de terrain à construire) est de fait accessible à des ménages aux ressources intermédiaires ou modestes. Ainsi, l'accession sociale dopée par le PTZ est évaluée à 340 logements entre 2000 et 2007, et parmi les propriétaires occupants emménagés entre 1999 et 2003, 56% ont des ressources inférieures aux plafonds HLM (et 17% ont des ressources inférieures à 60 % du plafonds HLM).

L'augmentation des prix du marché immobilier et la pression immobilière sur le territoire tendent néanmoins à diminuer l'accessibilité de cette offre, et des mesures en faveur de l'accession sociale à la propriété deviendront nécessaires.

Le logement des « personnes aux besoins spécifiques »

Les « personnes aux besoins spécifiques » sont les personnes et ménages qui cumulent des difficultés particulières d'accès et de maintien dans le logement, au sens de la loi Besson du 31 mai 1990.

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées fixe plusieurs orientations et institue des actions territorialisées.

L'échelle de territorialisation concernant la CCMP est le territoire « Gier Pilat », couvrant des problématiques concernant en majorité des problématiques urbaines, dans lesquelles il est parfois difficile au territoire de la CCMP de se retrouver.

L'enjeu sera donc de pouvoir décliner le PDALPD sur la Communauté de Communes des Monts du Pilat, autour des thématiques qui concernent le plus le territoire : parc privé dégradé, adéquation offre / demande sociale notamment.

S'agissant des **besoins en logements spécifiques**, les acteurs locaux n'ont pas repéré de grands

manques en structures spécifiques.

Il nous est à ce jour impossible de quantifier un quelconque besoin en terme de logements spécifiques, sans pour autant exclure l'existence de besoins, en logement/hébergement d'urgence notamment. Et l'un des enjeux que devra traiter ce premier PLH concerne donc avant tout un meilleur repérage des besoins, à travers notamment le développement du travail partenarial autour des situations des ménages en difficulté.

Un fort enjeu autour du logement des personnes âgées

Le territoire de la CCMP est particulièrement marqué par les enjeux de maintien à domicile de ses personnes âgées, qui pose à la fois des questions en terme de construction d'une offre adaptée ou adaptable, et d'adaptation des logements existants, notamment pour les personnes qui y sont installées.

Peu de partenariats sociaux autour du logement des ménages modestes

A ce jour, le partenariat autour de « l'utilisation » du logement social et du traitement des situations des ménages les plus en difficulté semble peu structuré ; les besoins, même quantitativement limités, sont mal connus et les dispositifs de traitement prévus au PDALPD sont déclinés à une échelle territoriale plus vaste que le territoire de la CCMP, dans laquelle il est difficile à la CCMP de ce retrouver.

Aussi, et dans la logique de la territorialisation des actions du PDALPD, un des enjeux au titre du PLH est le développement d'un **partenariat à l'échelle intercommunale** pour la gestion de la demande sociale. Ce partenariat répond au double objectif de connaissance des besoins et de traitement de la demande.

1.5 - Un enjeu de mobilisation et requalification de l'habitat existant

Même dynamique, la construction neuve est quantitativement marginale dans l'offre d'habitat, et l'habitat existant constitue l'essentiel de l'offre.

Cet habitat existant présente plusieurs enjeux, de natures différentes.

Le tissu des centres bourgs

Afin de limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels, de même que l'identité des villages, il est aujourd'hui admis (le SCOT et, depuis longtemps, le PNR, y invitent) qu'une part importante du développement de l'habitat doit être réalisé dans l'enveloppe urbaine existante. S'agissant de ce « tissu urbain » existant, les enjeux pour le territoire sont les suivants.

Transformation d'usages

Il existe dans un certain nombre de bourgs et hameaux, notamment les plus petits, des bâtiments (granges, équipements, activités...) aujourd'hui désaffectés ; leur réaffectation en logement peut

présenter, au cas par cas, un potentiel intéressant, tant en terme de production de logements qu'en terme de requalification urbaine. Cette modalité de production de nouveau logement présente l'avantage de ne pas consommer de foncier.

Ces bâtiments sont pour la plupart repérés dans les documents d'urbanisme.

Les logements vacants

Bien qu'ayant bénéficié d'une OPAH, le canton de Bourg-Argental compte encore de nombreux logements vacants (alors que la vacance est faible sur le canton de Saint-Genest-Malifaux).

La question de la mobilisation de ce parc de logements vacants est donc posée. Toutefois, c'est aussi la question de la qualité de ce parc potentiel qui est posée, puisque, au-delà de leur état de dégradation, bon nombre de ces logements ne présentent plus les qualités résidentielles correspondant aux besoins actuels (ensoleillement insuffisant, absence de protection vis-à-vis des infrastructures routières,...)

Aussi, l'enjeu du territoire n'est pas une injonction à la remise sur le marché de logements vacants, mais bien de poser la question des qualités résidentielles potentielles de ces logements et bâtiments.

Le renouvellement urbain

Il apparaît ainsi que certains bâtiments sont inadaptés à toute forme d'habitat qualitativement satisfaisant.

D'autre part, dans certains centres-bourgs, des espaces interstitiels existent.

La question de l'utilisation de ce potentiel foncier de renouvellement urbain devra donc être abordée dans le PLH, en lien avec la requalification urbaine de certains centres.

Les logements existants ?

Deux types de logements existants peuvent en théorie être mobilisés en vue de la production de l'habitat résidentiel : les **logements vacants** et les **résidences secondaires**.

S'agissant des logements vacants, on se réfèrera au paragraphe précédent.

Les résidences secondaires sont quant à elles déjà « naturellement » en diminution (en volume et en part dans l'ensemble du parc) depuis de nombreuses années. Accélérer ce processus ne constitue pas une priorité pour le territoire. (En outre, les moyens éventuels de pousser à la reconversion de résidences secondaires en résidences principales sont très limités.)

Requalification du parc ancien

Le parc indigne

Le parc ancien (construit avant 1948) représente plus de la moitié des résidences principales du territoire. Plusieurs actions publiques de requalification de ce parc ont été menées (OPAH, OPATB), et le fonctionnement du marché a également fait son œuvre, de sorte que le territoire ne connaît pas aujourd'hui de phénomène de dégradation massive du parc ancien.

Pour autant, **quelques situations d'habitat indigne**, menaçant la santé et/ou la sécurité des occupants, existent. Le Parc Privé Potentiellement Indigne représente 7,5 % du parc privé, et 270 logements sont « très inconfortables » ou « précaires » (absence de chauffage centrale et de WC et/ou

salle d'eau). (source Filocom 2005 – Export CD rom habitat privé - Anah)

Ce phénomène touche à la fois des propriétaires occupants (deux tiers des cas) et des locataires (un tiers des cas).

Bien qu'aucun repérage précis à l'adresse ne puisse être réalisé à ce stade (ce repérage nécessite un travail partenarial fin et relève d'une logique d'action de traitement des situations), ces situations d'habitat indigne se localisent :

- De façon très diffuse dans les hameaux du territoire : il s'agit notamment de propriétaires occupants âgés occupant des fermes anciennes, en activité ou non ;
- Dans les tissus anciens des centres bourgs les plus denses, où l'on compte à la fois des propriétaires occupants âgés dans des maisons de village vétustes, et des locataires dans des appartements sans confort.

Ce phénomène concerne notamment les communes de Burdignes (14 logements très inconfortables), Colombier (13), Saint-Régis-du-Coin (7), St-Sauveur-en-Rue (25) et Thélis-La-Combe (6), dont la part de logements très inconfortables dépasse 7% du parc.

Il convient d'ajouter à ces communes Bourg-Argental (22), Marlhes (17), Planfoy (15) et St-Genest-Malifaux (19), qui comptent chacune plus de 15 logements très inconfortables.

(source Filocom 2005 – Export CD rom habitat privé - Anah)

Rappelons qu'il s'agit ici de logements occupés ; ces données ne tiennent pas compte des bâtiments et logements vacants désaffectés, dont la plupart sont en très mauvais état.

Les enjeux énergétiques

En outre, qu'il s'agisse des bâtiments les plus anciens, ou de ceux (individuels et collectifs) construits dans les années 60 / 70, de nombreux logements et immeubles nécessitent des travaux de **requalification énergétique** pour faire face :

- aux enjeux environnementaux (réduction de la consommation énergétique et des Gaz à Effet de Serre),
- aux enjeux de précarité énergétique des occupants les plus fragiles (premières victimes de la hausse des coûts de l'énergie),
- et au risque éventuel d'une déqualification sur le marché immobilier d'autre part : le parc de logements le plus énergivore pourrait à terme connaître des difficultés importantes d'occupation (par les ménages les plus fragiles), de revente ou de mise en location.

Pour l'essentiel du parc, le fonctionnement « normal » du marché (initiative privée, soutien public de l'Etat,...) joue son rôle en faveur de la requalification énergétique. Certains segments du parc pourraient toutefois connaître des difficultés de requalification plus importantes : il s'agit notamment des Propriétaires Occupants âgés et/ou aux ressources modestes d'une part, et du parc locatif privé d'autre part.

Nous avons aussi souligné l'enjeu d'adaptation des logements au vieillissement des personnes.

En revanche, Il n'existe **pas de copropriété dégradée** sur le territoire.

1.6 - Un enjeu sur la qualité de l'offre

Qu'il s'agisse de positionnement et d'attractivité du territoire vis-à-vis de ses voisins, de respect de l'identité des villages, de respects des principes du PNR du Pilat, de consommation maîtrisée de l'espace et des énergies, de développement durable, ... les enjeux habitat de la CCMP se posent à la fois en quantité de logements (ce que nous avons vu), mais surtout en qualité de l'offre.

Cette qualité concerne notamment :

- La mise en concordance des prescriptions pour le neuf
 - architecturales
 - énergétiques
 - paysagères et urbaines
 - d'accessibilité
- La mise en œuvre de prescriptions pour le parc existant

2 - Orientations

Le choix d'un développement maîtrisé, un objectif transversal du PLH

Le territoire de la Communauté de communes des Monts du Pilat continue à bénéficier d'une bonne attractivité, vis-à-vis de l'agglomération stéphanoise notamment. Il y existe donc une certaine pression foncière et immobilière.

Des actions volontaristes de maîtrise qualitative et quantitative du développement ont déjà été mises en place par les collectivités afin de préserver au territoire son attractivité, son identité et le cadre de vie des habitants, tout en répondant aux enjeux locaux. (PNR du Pilat, PLU,...).

Le SCOT renforce la maîtrise du développement, en termes démographique mais surtout urbanistique. Il s'inscrit néanmoins dans une logique déjà en place sur le territoire d'un développement maîtrisé.

Le SCOT prévoit la production de 920 logements d'ici 2020, soit, en faisant l'hypothèse d'une production constante, **92 logements par an** soit 552 logements sur la durée du PLH (6 ans). **Cette orientation du SCOT est reprise dans le PLH des Monts du Pilat.**

Sur la base de 92 logements produits chaque année du PLH, auquel il convient d'ajouter la baisse du volume des résidences secondaires, soit un total d'environ 110 logements /an, le nombre de résidences principales passerait de 5 930 en 2007 à 7 360 en 2020.

Selon les hypothèses de l'évolution de la structure démographique, et donc de la une taille moyenne des ménages, les projections démographiques varient entre 16 200 habitants en 2020 contre 15 180 en 2007 (avec une taille moyenne de 2,2 personnes par ménage), et 17 150 habitants en 2020 (avec une taille moyenne de 2,35 personnes par ménage).

Ainsi, les objectifs du SCOT induisent un accroissement démographique maximum de 0,9 % par an à l'horizon 2020, soit une croissance démographique inférieure à la croissance actuelle (1,0%).

5 orientations

Au regard du choix de développement et des enjeux habitat du territoire, **5 orientations** concomitantes sont définies par la Communauté de Communes :

Objectif 1 : S'assurer de la qualité de l'offre et répondre aux exigences du développement durable

Objectif 2 : Maîtriser l'urbanisation et le foncier

Objectif 3 : Une production adaptée de logements accessibles socialement, bien articulée à la demande

Objectif 4 : Poursuivre et étendre la réhabilitation du parc privé ancien, lutter contre l'habitat indigne

Objectif 5 : Poursuivre la mise en œuvre de la politique de l'habitat au niveau communautaire

Objectif 1 : S'assurer de la qualité de l'offre et répondre aux exigences du développement durable

Constats

La « crise du logement » pose très fréquemment les débats et choix en termes quantitatifs. Pour autant, un niveau de qualité insuffisante de l'offre peut poser des problèmes :

- de pérennité de cette offre (par ex. : ceux qui ont le choix n'en veulent plus),
- urbains (par ex. : un centre ancien qui se vide),
- de santé et de sécurité publique,
- d'ordre moral (par ex. : un logement très dégradé loué à des personnes en difficulté au même prix qu'un logement en bon état).

Sur le territoire de la CCMP, les OPAH avaient montré que le parc médiocre qui reste à rénover est aussi le plus dégradé et donc le plus onéreux à réhabiliter.

Plus récemment, l'OPATB (en cours à l'échelle du Parc du Pilat, se terminant en juin 2011) a permis de traiter sur le territoire 42 dossiers de propriétaires occupants à ressources modestes et 11 logements de propriétaires bailleurs, qui ont été notifiés à juin 2010.

Les ménages les plus modestes trouvent encore à se loger dans ce parc de qualité très médiocre du fait de l'attractivité résidentielle du territoire, à des coûts relativement élevés par rapport à l'état de ces logements.

En outre, la pyramide des âges montre une tendance au vieillissement de la population, pour laquelle se posent des problèmes d'adaptation à la perte de mobilité pour le maintien dans le logement.

De plus, la crise énergétique actuelle et l'impératif du développement durable appellent à une requalification énergétique de l'habitat existant, aujourd'hui mal pris en compte dans les immeubles collectifs notamment.

L'habitat, et notamment le **parc de logements existants**, constitue en France l'une des principales sources de consommation énergétique et de rejet de gaz à effet de serre. Le diagnostic du PLH a identifié plusieurs facteurs contraires aux principes du développement durable :

- Une consommation foncière importante, du fait notamment de la prédominance de l'habitat individuel dans la construction neuve ;
- Un essor démographique important, accentuant les déplacements domicile / travail (malgré un nombre d'emplois important sur le territoire) dans un contexte d'offre en transports en commun très modeste ;
- Un étalement urbain qui, bien que relativement maîtrisé, génère lui aussi des flux de déplacement et des nuisances.

Enjeux et objectifs

Sur le territoire de la CCMP, les enjeux qualitatifs se posent en termes :

- de prescriptions qualitatives pour le logement neuf ;
- d'intégration urbaine des bâtiments, de préservation du paysage et de l'identité des communes ;
- de requalification du parc HLM ;
- de requalification du parc privé (insalubrité-indécence, vacance, précarité énergétique) ;
- d'attractivité résidentielle des centres anciens les plus denses : mauvais état du bâti, l'absence de stationnement, accès complexes aux immeubles et logements, promiscuité (faible éclairage, absence de vues, bruit,...) ;
- d'adaptation du parc au vieillissement de la population et aux personnes à mobilité réduite ;
- de contribution du parc existant au développement durable, à travers la question de la maîtrise énergétique des logements.

Le PLH devra cependant décliner, faciliter ou accélérer la mise en œuvre des exigences de développement durable dans l'habitat.

Moyens et outils envisageables

Les moyens de maîtrise de la qualité de l'offre habitat recouvrent notamment :

- les règlements d'urbanisme ;
- l'incitation et la coercition en matière de requalification du parc privé indécet / insalubre ;
- de prescriptions qualitatives (adaptation au vieillissement, économies d'énergies,...) dans les opérations de requalification du parc privé et du parc public ;
- le renforcement et l'articulation entre eux de tous les dispositifs de conseil aux particuliers (Parc national Régional du Pilat, CAUE, Hélioise, Architecte Conseil, CALL PACT...)
- une opération de revitalisation rurale ;
- une veille et une programmation concertée pour la requalification du parc HLM, son adaptation au vieillissement des personnes, sa requalification énergétique.

Objectif 2 : Maîtriser l'urbanisation et le foncier

Constats

L'attractivité du territoire le met sous pression foncière et urbaine, de sorte qu'en l'absence ou l'insuffisance de règles d'urbanisation, la cohérence du développement du territoire n'est pas toujours garantie, notamment sur les communes les plus rurales. On y constate une absence de concertation entre les territoires communaux, un étalement urbain assez important et une faible maîtrise de l'adéquation entre l'habitat et les équipements. Les règlements d'urbanismes, lorsqu'ils existent, s'avèrent peu coercitifs (cartes communales notamment).

Les **communes rurales** ont, pour certaines, connu un développement fort, notamment de l'habitat pavillonnaire en accession. Compte tenu de la poursuite du desserrement de l'agglomération stéphanoise, il existe un risque évident d'un accroissement (ou d'émergence pour les communes jusqu'alors «épargnées») de la pression de cette demande pavillonnaire. Véritable opportunité d'un accroissement de la population et d'un maintien/développement de service, cette potentialité présente un certain nombre de risques et d'enjeux, à court et long terme, en termes d'étalement urbain, de développement durable, d'insuffisance d'équipements (écoles – réseaux – transport -...) et de répartition «harmonieuse» des types d'habitat. La pression foncière, jusqu'alors limitée pourrait s'accroître fortement.

Le **secteur des communes centres et des bourgs secondaires** concentre l'essentiel de la pression de la demande et, compte tenu de la proximité des équipements, services et accès aux transports et zones d'emploi, une part importante des enjeux de production de l'offre. Dans le même temps, le foncier disponible à l'urbanisation est plutôt rare, compte tenu d'une densité urbaine déjà assez importante, des contraintes liées aux enjeux agricoles et de la topographie. La pression foncière est donc assez importante.

Enjeux et objectifs

Le diagnostic fait apparaître, depuis 2000 notamment, un encadrement déjà important pratiqué par les collectivités, pour réduire de manière significative la consommation foncière.

La Communauté de Communes des Monts du Pilat souhaite poursuivre son engagement dans une gestion durable des ressources foncières et affiche des objectifs de consommation foncière modérée.

Les choix d'urbanisme permettent de déterminer le projet de développement du territoire, d'articuler les besoins d'habitat, d'équipement, de préservation de l'identité, de développement durable... Il s'agit donc en premier lieu **d'organiser et maîtriser le développement** urbain du territoire, en freinant l'étalement notamment.

Les documents d'urbanisme déterminent également les capacités des communes à répondre aux besoins de construction, ainsi que les moyens de cette réponse. Ainsi, la prise en compte des contextes territoriaux, centralité ou ruralité, conduit à retenir une répartition différente des objectifs et moyens de

production sur ces deux secteurs :

- Centralité : la **production en tissu aggloméré et le renouvellement urbain** seront d'autant plus importants que les disponibilités foncières sont faibles ; la production en extension urbaine sera limitée, et contenue au sein de la zone potentiellement urbanisable ;
- Ruralité, c'est surtout **l'urbanisation en continuité urbaine** qui assurera le développement.

En outre, le choix de formes urbaines conduira à des consommations foncières très différentes, par exemple :

- 12,5 logements / ha pour du pavillonnaire,
- 25 logements / ha pour de l'individuel groupé,
- 40 à 50 logements / ha pour de petits immeubles collectifs en centre ancien.

L'objectif d'utilisation des ressources foncières et de changement des modes de production fait apparaître une consommation foncière de 6 ha/an sur la base de 92 logements (2011/2017), bien inférieure à celle pratiquée sur la période récente, plus de 10 ha/an (1999/2008).

Notons en outre que les estimations d'utilisation de la ressource foncière ne tiennent pas compte des transformations d'usages, qui viendront baisser sensiblement la consommation foncière.

De plus, cet objectif repose sur une bonne maîtrise de l'urbanisation des communes.

Les opérations d'aménagement ont notamment pour effet d'optimiser l'espace par une réflexion stratégique sur la maîtrise de celui-ci.

L'optimisation des ressources foncières existantes et la préservation de ressources foncières futures (pour une urbanisation OU la non urbanisation) dépendent aussi des règles d'urbanisation.

L'objectif à atteindre au regard du SCOT est une moyenne, pour chaque commune, de :

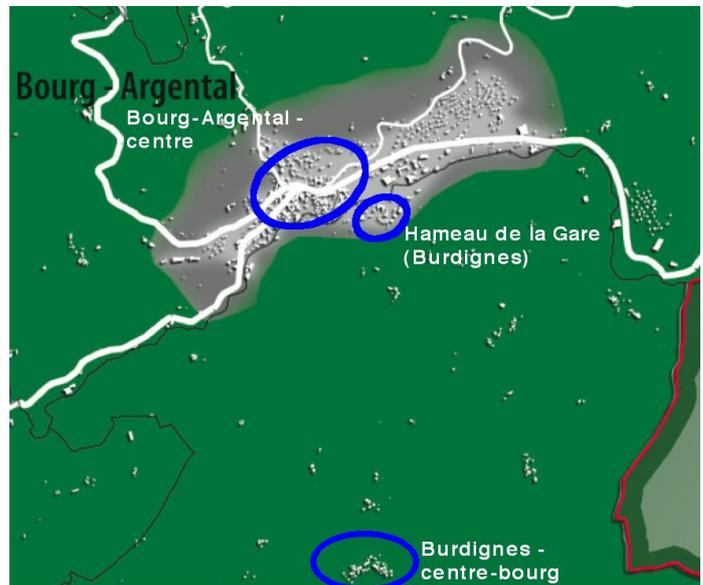
- une moyenne de **25 logements / hectare** en tissu aggloméré existant et en extension urbaine au sein de l'enveloppe potentiellement urbanisable, pour les bourgs de centralité intermédiaire et locale (Bourg-Argental et Saint-Genest-Malifaux)
- une moyenne de **15 logements / hectare** dans les autres communes
- Sur les terrains à forte déclivité (pente supérieure ou égale à 20%), la densité est calculée sur la surface nette de l'opération.

Le SCOT prévoit également que les secteurs d'extension de l'urbanisation seront réalisés :

- dans la continuité du tissu aggloméré existant
- sans remettre en cause l'équilibre agricole ou naturel (espaces à préserver)
- en préservant les silhouettes « urbaines » des villages
- en privilégiant l'insertion des bâtiments en fonction de la topographie et de l'exposition
- en préservant dans les opérations d'aménagement une part significative (20% a minima) de trame verte non bâtie.

Une particularité est à introduire quant à l'urbanisation des communes de Bourg-Argental et Burdignes : Le hameau de La Gare, situé sur la commune de Burdignes, est en continuité directe avec la zone urbanisée du centre de Bourg-Argental, et éloigné de 5 km du centre-bourg de Burdignes.

Compte tenu d'un projet de réhabilitation par transformation d'usage d'une usine désaffectée, et pour ne pas compromettre les possibilités de développement du bourg de Burdignes, il sera admis que les logements produits à la Gare devront être comptabilisés comme logements bourgeois, et respecter à ce titre les règles de densité inscrites au SCOT pour les centralités.



Extrait du plan n° du SCOT

Cette disposition est compatible avec le SCOT, qui intègre bien ce quartier de Burdignes dans le tissu aggloméré existant et la zone potentiellement urbanisable de Bourg-Argental (Cf extrait du plan n°1 du SCOT).

Moyens et outils

Les moyens de maîtrise de l'urbanisation recouvrent notamment :

- La mise en place d'une politique foncière communautaire ;
- Une incitation et un appui à l'élaboration ou l'actualisation des documents de planification urbaine pour l'ensemble des communes ;
- La mise en place d'une coopération avec les opérateurs publics et privés afin de faciliter leurs opérations tout en agissant sur la définition du programme et la péréquation éventuelle parc public / parc privé.

Objectif 3 : Une production adaptée de logements accessibles socialement, bien articulée à la demande

Constats

La communauté de communes compte 470 logements HLM et 264 logements privés conventionnés, ainsi que 149 logements en résidences personnes âgées ou foyer Adapei.

Le marché de l'habitat de la CCMP est « naturellement » orienté vers l'accession à la propriété en maison individuelle : 70% des logements construits depuis 2000 sont des maisons individuelles, donc plutôt vers l'accueil de propriétaires occupants. Il accueille donc principalement des familles avec enfants (38% des nouveaux emménagés sont des ménages de plus de 3 personnes). Cet attrait aura des répercussions sur la nature des équipements nécessaires à ces familles, à savoir crèches, écoles, transports scolaires,....

Cependant, la part des ménages de 1 ou 2 personnes représente une part non négligeable (60% des nouveaux emménagés entre 1999 et 2003) à prendre en compte dans la production de logements (et d'équipements).

D'autre part, la proportion du **logement locatif** diminue, et elle apparaît insuffisante sur le territoire pour permettre un parcours résidentiel satisfaisant. Le parc locatif permet en effet, à la fois d'accueillir les ménages au démarrage de leur parcours mais également en fin du parcours résidentiel lorsque les ménages souhaitent notamment se rapprocher des centres bourgs pour accéder plus facilement aux services et commodités des centralités.

Le diagnostic a permis d'identifier que les besoins en logements locatifs sont en grande partie des besoins en **logements locatifs sociaux, publics ou privés**. Mais il a également relevé que, compte tenu de besoins quantitativement modérés et d'une tendance à une certaine vacance dans le parc HLM, l'ensemble des acteurs appelle à une certaine prudence dans la programmation du logement public social, mais insiste sur la nécessité d'adaptation du parc HLM existant.

Compte tenu des prix du marché, une partie de l'offre est de fait accessible à des ménages aux ressources intermédiaires ou modestes, mais, l'augmentation des prix du marché immobilier et la pression immobilière sur le territoire tendent à diminuer l'accessibilité de cette offre.

Les besoins en logements spécifiques sont à ce jour mal connus, mais les acteurs locaux n'ont pas repéré de grands manques en structures spécifiques.

Enjeux et objectifs

Au-delà de l'objectif quantitatif de production, le PLH devra favoriser une diversification de l'offre en terme de produits de façon à corriger les déséquilibres structurels de l'offre actuelle et de coller au plus près à la demande.

Le PLH vise donc une production adaptée de logements accessibles socialement, bien articulée à la demande.

Les enjeux sont donc de :

- enrailer la baisse de la part du logement locatif ;
- soutenir la requalification du parc HLM : il est important d'éviter le clivage entre le parc social récent et le parc plus ancien pour éviter un parc social à 2 vitesses ;
- encourager une production de logements sociaux publics adaptée aux besoins ;
- soutenir la production d'une offre locative sociale privée (logements privés conventionnés) ;
- compenser l'accroissement de la pression immobilière par des mesures en faveur de l'accession sociale à la propriété ;
- développer un partenariat à l'échelle intercommunale pour la gestion de la demande sociale et une « déclinaison » du PDALPD à l'échelle de la CCMP, répondant au double objectif de connaissance des besoins (besoins en logement et hébergement spécifiques notamment) et de traitement de la demande ;
- adapter les logements au vieillissement des personnes, et développer une offre adaptable.

Moyens

Les moyens pour une production adaptée de logements accessibles socialement, bien articulée à la demande recouvrent notamment :

- La programmation, qui fait l'objet du présent PLH, mais également son suivi ;
- La mise en œuvre des outils fonciers et de maîtrise de l'urbanisation
- Un dispositif de consolidation des informations relatives aux demandes de logement, notamment détenues par les communes et par les bailleurs sociaux, afin de produire un état actualisé de la demande en logement social ;
- Une instance de concertation et de recommandation relative à la programmation de logements sociaux (construction et réhabilitation) ;
- Une veille sur les besoins spécifiques d'hébergement temporaire et d'insertion, de logement très social et la production éventuelle d'une offre spécifique sur des besoins qui pourraient apparaître au cours du PLH ;
- La mise en place d'une coopération avec les opérateurs publics et privés afin de faciliter leurs opérations tout en agissant sur la définition du programme et la péréquation éventuelle parc public / parc privé ;
- L'utilisation du parc privé existant, dans une optique de production d'une offre à loyers maîtrisés notamment (conventionnement anah avec ou sans travaux) ;
- La production d'une offre supplémentaire pour l'accueil des personnes âgées dans les centres-bourgs, à destination notamment de jeunes retraités qui souhaitent (re)venir sur le territoire et de propriétaires de villas âgés qui souhaitent se rapprocher des services...
- Le soutien à l'accession sociale à la propriété.

Objectif 4 : Poursuivre et étendre la réhabilitation du parc privé ancien, lutter contre l’habitat indigne et la précarité énergétique

Constats

Le parc construit avant 1948 représente la moitié des résidences principales.

Environ 400 à 500 **logements vacants** ont été recensés avec une répartition plus accentuée sur le canton de Bourg-Argental. Le parc vacant concerne pour une large majorité du bâti dégradé dont la question est celle de la requalification ou du renouvellement.

Des situations **d’habitat indigne** subsistent non seulement dans les centres anciens les plus importants (Bourg Argental, St Genest Malifaux...) mais aussi dans bon nombre des centres des bourgs secondaires et des villages (Marlhes, Planfoy, Saint-Julien-Molin-Molette, Burdignes, Colombier, Saint-Régis-du-Coin, St-Sauveur-en-Rue et Thélis-La-Combe). Elles concernent à la fois des propriétaires occupants (deux tiers des cas) et des locataires (un tiers des cas).

Cette situation est d’autant plus préoccupante que la faible mobilité au sein du parc public, combinée à la cherté croissante du parc privé, ouvrent peu d’alternative aux ménages les plus mal logés.

En outre, qu’il s’agisse des bâtiments les plus anciens, ou de ceux (individuels et collectifs) construits dans les années 60 / 70, de nombreux logements et immeubles nécessitent des travaux de **requalification énergétique**.

Enfin, les besoins d’adaptation des logements au vieillissement des personnes et au handicap sont importants.

Enjeux et objectifs

La requalification du parc ancien devra permettre à la fois de conserver et d’améliorer la qualité résidentielle des centres bourgs (et donc de lutter contre l’étalement urbain), tout en tenant compte des impératifs de développement durable en termes d’amélioration des performances énergétiques des habitations.

La lutte contre l’habitat indigne et contre la précarité énergétique constituent des priorités.

Moyens et outils envisageables

Les politiques de requalification de l’habitat ancien doivent intégrer la lutte contre l’habitat indigne et contre la précarité énergétique, à travers :

- le repérage géographique des ménages concernés par ces situations,
- le repérage et la recomposition des îlots les plus dégradés et impropres à l’habitation,
- la mise en place de solutions de relogement provisoire ou définitif des plus mal logés,
- une opération de revitalisation rurale (type OPAH ou PIG), destinée à la requalification du parc existant, et centrée sur les logements indignes, les situations de précarité énergétique et les

logements vacants ayant un potentiel dans les centres villages.

Objectif 5 : Poursuivre la mise en œuvre de la politique de l'habitat au niveau communautaire

Constats

La Communauté de Communes des Monts du Pilat constitue une intercommunalité encore jeune en voie de structuration et construit ici son premier PLH.

Enjeux et objectifs

Le PLH est l'occasion de construire une politique de l'habitat au niveau communautaire.

Au-delà de la définition d'un projet commun, une politique de l'habitat communautaire appelle la création de moyens techniques à l'échelle de la CCMP.

L'échelle communautaire est également une bonne échelle de mobilisation et d'animation partenariale.

Enfin, la mise en œuvre du PLH nécessite un suivi.

Moyens et outils

Les moyens pour une mise en œuvre communautaire du PLH recouvrent notamment :

- La contractualisation avec les partenaires ;
- La déclinaison communale des objectifs du PLH ;
- L'animation du PLH auprès des communes notamment ;
- La création d'outils techniques (voire financiers) et l'appui techniques aux communes ;
- Le suivi et la mesure des avancées.

3 - Les objectifs de production : 92 logements par an

3.1 - Produire 92 logements par an

Le PLH retient l'objectif de production énoncé par le SCOT de 92 logements par an. Cet objectif s'inscrit dans une perspective de 16 850 habitants en 2017 (échéance du PLH), soit une croissance de 0,8% par an, inférieure à la croissance des années précédentes.

Ces 92 logements nouveaux l'an répondront à la fois aux besoins liés à la croissance démographique, et aux besoins consécutifs à la diminution de la taille des ménages et au renouvellement du parc existant.

La Communauté de Communes des Monts du Pilat se fixe un **objectif de 92 logements par an** soit 550 logements sur 6 ans (2011 / 2016).

3.2 - Objectifs par commune

La production de logements ne peut être uniforme sur tout le territoire. Il s'agit d'organiser le développement du territoire en combinant notamment :

- Les impératifs de maintien des équipements de proximité (écoles,...) dans les communes rurales d'une part, et du niveau d'équipement et d'attractivité des communes, en matière de transport notamment, d'autre part.
- Les prescriptions du SCOT.
- Les souhaits de développement des communes.

La répartition suivante est proposée.

	Total 2011 / 2017	Communes rurales	Bourgs secondaires	Bourgs centres
Production totale (logements)	552 100%	91 16,5%	217 39,3%	244 44,2%
<i>Pour mémoire, répartition actuelle de la population</i>	<i>100%</i>	<i>17%</i>	<i>44%</i>	<i>39%</i>

Ces principes conduisent à une répartition des objectifs de production comme suit :

	Nombre total de logements à produire		A titre indicatif, construction au cours des dernières années*, par an	
	Total 6 ans	par an	2002/2007	1990/2007
Communes rurales	91	15,2	17	14,6
Le Bessat	15	2,5	2,8	2,7
Burdignes (**)	13	2,2	2,7	2,1
Colombier	10	1,7	1,8	1,4
Graix	5	0,8	0,3	0,7
Saint-Régis-du-C	13	2,2	4,3	2,9
Tarentaise	16	2,7	3	2,7
Thélis-la-Combe	7	1,2	0,8	0,6
La Versanne	12	2,0	1,3	1,5
Bourgs secondaires	217	36,2	33	26,1
Jonzieux	42	7,0	6,8	5,8
Marlhes	42	7,0	4,5	5,3
Planfoy	32	5,3	7,3	3,9
Saint-Julien-MM	35	5,8	4,3	3,4
Saint-Romain -A	32	5,3	5,8	3,9
Saint-Sauveur-R	34	5,7	4,2	3,7
Bourgs centres	244	40,7	31,5	24,9
Bourg-Argental **	132	22,0	24,8	14,7
Saint-Genest-M	112	18,7	6,7	10,3

* en nombre de déclaration de démarrage de travaux

** y compris logements à produire sur le quartier de la Gare à Burdignes

Cette répartition intègre les 480 logements liés au « point de stabilité » et les 72 logements liés à « l'ambition démographique », tel que prévu dans le SCOT. Les logements liés au point de stabilité ont été répartis selon le poids de population de chaque commune, et les logements liés à l'ambition démographique selon les prescriptions du SCOT². Il a en outre été tenu compte, à la marge :

- des dynamiques du territoire, en termes de solde naturel démographique ;
- de la volonté de la commune de Saint-Genest-Malifaux de rester dans un objectif de construction qui ne soit pas démesuré avec la période précédente (69 logements produits de 1999 à 2007) ;
- du souhait des communes rurales de conserver un rythme de construction minimal pour permettre à ces villages d'accueillir des habitants et de faire vivre les services et commerces.

Programmation pluriannuelle : Ces objectifs sont fixés pour 6 ans ce qui permet aux communes d'étaler la livraison des logements dans le temps, par exemple en ouvrant en plusieurs tranches un lotissement.

² 36 logements à Bourg-Argental (soit 50% de l'offre nouvelle) ; 29 logements à St Genest Malifaux (soit 40% de l'offre nouvelle) ; 7 logements sur les autres communes de l'EPCI (soit 10% de l'offre nouvelle)

3.3 - Limiter la consommation foncière

- **Une offre nouvelle qui repose sur les extensions en continuité urbaine et au sein des zones potentiellement urbanisables, mais aussi sur la mobilisation du parc existant et la production en partie agglomérée des communes.**

L'essentiel de la production future se réalisera sous forme d'extensions urbaines extensions en continuité urbaine et au sein des zones potentiellement urbanisables, dans la mesure du possible à partir d'opérations immobilière d'ensemble. Cependant dans un souci d'économie d'espace et de mobilisation des ressources foncières disponibles, une partie des besoins en logement peut être couverte par la production en partie agglomérée des communes (tissu existant) et la remise sur le marché de logements vacants ou insalubres, ainsi que par le biais de la transformation d'usage de bâtiments non destinés à l'habitat à l'origine.

La part issue d'opérations en tissu aggloméré existant et renouvellement urbain a été estimée à **un tiers** de la production totale soit environ 30 logements par an sur le territoire.

La production hors tissu aggloméré existant a été estimée à **deux tiers**. Elle devra répondre aux prescriptions du SCOT, au sein de la zone potentiellement urbanisable pour les communes concernées (Bourg-Argental, Burdignes, St-Genest), et en continuité du tissu aggloméré pour les autres communes.

Objectifs retenus :

	Total 2011/2017	Communes rurales	Bourgs secondaires	Bourgs centres
Production totale (logements)	100%	16%	39%	44%
	552	91	217	244
Production en tissu aggloméré existant	34%	10%	30%	46% (*)
	187	9	65	113
Production en extension en continuité urbaine et au sein des zones potentiellement urbanisables	66%	90%	70%	53%
	365	82	152	131

* Il s'agit d'une moyenne car Bourg Argental étant une centralité intermédiaire au regard du SCOT devra s'attacher à produire 60% de sa production nouvelle dans le tissu existant aggloméré.

Précisions sur les remises sur le marché de logements vacants et les changements de destination de bâtiments en vue de créer des logements :

- La réhabilitation pour la remise sur le marché des logements vacants n'est pas comptabilisée ici comme faisant partie des nouveaux logements à produire dans le cadre du PLH. Pour autant ces logements sont remis à disposition des habitants du territoire et jouent un rôle important dans le dynamisme démographique (³).
- Les changements de destination ayant pour but de transformer un bâtiment en habitations seront pris en compte comme création de nouveaux logements, à compter du 2^{ème} logement par bâtiment seulement. Ainsi, par exemple, une grange transformée en 3 logements sera comptabilisée comme 2 logements dans la production du PLH mais avec une consommation foncière nulle.

³ Les gîtes ne sont pas non plus comptabilisés s'agissant d'habitations temporaires à but touristique

• **Limiter l’habitat individuel et favoriser l’habitat groupé et le petit collectif**

Pour mesurer la consommation foncière induite par le développement actuel, nous avons établi une répartition théorique de la production à travers certains types de densités et nous avons retenu une répartition différente pour atteindre les objectifs du SCOT.

L'application de ces ratios permet d'évaluer le besoin de foncier à environ 5 ha par an.

Ce chiffre correspond à **des formes urbaines plus resserrées que celles actuellement pratiquées**. Sans modification des pratiques en matière de formes d’urbanisation, les consommations foncières induites seraient beaucoup plus fortes (estimée au double à ce jour).

Il s’agit d’un enjeu majeur lié à un changement fort dans la manière de produire du logement qui se rattache à l’objectif de qualité quant aux formes urbaines.

	Situation période récente*			Objectifs		
	m ² / logt (moyen)	logt/ha	%	m ² / logt (moyen)	logt/ha	%
Individuel pur	1250	8	85%	800	12,5	44%
Individuel groupé	700	14.3	8%	400	25,0	35%
Petit collectif	200	50	7%	200	50,0	21%
Résultat :	11 logts / ha			18,8 logts / ha		

* sources : SITADEL

Les **surfaces prises en compte** sont généralement les surfaces brutes, Cependant, sur les terrains à forte déclivité (pente supérieure ou égale à 20%), la densité est calculée sur la surface nette de l’opération.

La **densité moyenne de l’habitat individuel** pur étant inférieure aux prescriptions du SCOT, ces opérations ne pourront être réalisées que dans le cadre **d’opérations d’aménagement et de construction mixtes**, associant de l’individuel pur à de l’individuel groupé ou du petit collectif, afin d’atteindre l’objectif de 15 logements/ha sur l’ensemble de l’opération.

Là encore, ces objectifs doivent être déclinés de manière nuancée selon les types de communes :

	Total 2011 / 2016	Communes rurales	Bourgs secondaires	Bourgs centres
Production totale (logements)	552	91	217	244
Individuel pur	44%	72%	60%	20%
	243	65	130	48
Individuel groupé	35%	28%	31%	40%
	191	26	67	98
Collectif	21%	0%	9%	40%
	118	0	20	98

• **Synthèse des objectifs de construction de logements par commune et densités moyenne**

	Nombre total de logements à construire sur la durée du PLH	Surface utile de terrain <u>maximale</u> consommée (en m ²)	% <u>minimum</u> de logements à réaliser en tissu aggloméré existant	DENSITE MOYENNE	
				logts / ha	m ² moyen
Communes rurales	91	60 800	10%	15,0	668*
Le Bessat	15	9 200	10%	15,0	668*
Burdignes	13	8 400			
Colombier	10	6 800			
Graix	5	4 000			
Saint-Régis-du-C	13	8 400			
Tarentaise	16	10 800			
Thélis-la-Combe	7	4 800			
La Versanne	12	8 400			
Bourgs secondaires	217	134 800	30%	16,1	621
Jonzieux	42	26 000	30%	16,1	621
Marlhes	42	26 000			
Planfoy	32	19 800			
Saint-Julien-MM	35	21 800			
Saint-Romain -A	32	19 800			
Saint-Sauveur-R	34	21 400			
Bourg centre	244	97 520			
Bourg-Argental **	132	52 600	60%	25,0	400
Saint-Genest-M	112	44 920	30%		
Total	552	293 120	187	18,8	531

* y compris une dizaine de logements ne consommant pas de foncier (transformation d'usage)

** y compris logements à produire sur le quartier de la Gare à Burdignes

Cette répartition est conforme aux prescriptions du SCOT, qui sont :

- une moyenne de **25 logements / hectare** en tissu aggloméré existant et en extension urbaine au sein de l'enveloppe potentiellement urbanisable, pour les bourgs de centralité intermédiaire et locale (Bourg-Argental et Saint-Genest-Malifaux)
- une moyenne de **15 logements / hectare** dans les autres communes
- Sur les terrains à forte déclivité (pente supérieure ou égale à 20%), la densité est calculée sur la surface nette de l'opération.

La production de logements dite « hors tissu aggloméré existant » (70 à 90% des constructions neuves) devra répondre aux autres prescriptions du SCOT, c'est-à-dire que ces constructions se situent au sein de la zone potentiellement urbanisable pour les communes concernées (Bourg-Argental, Burdignes, St-Genest-Malifaux), et en continuité du tissu aggloméré pour les autres communes.

Voir en Annexe un EXEMPLE DE REPARTITION POSSIBLE PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENTS POUR CHAQUE COMMUNE

3.4 - Une plus grande diversité de produits et mixité sociale

• Objectifs retenus

	Total 2011 / 2017	Communes rurales	Bourgs secondaires	Bourgs centre
Production totale (logements)	552	91	217	244
Locatif social HLM	9%	4%	9%	10%
	47	Env. 4	20	23
Locatif social Privé	7%	4%	6,5%	9%
	40	4	14	22
Locatif libre	9%	5%	7,5%	13%
	52	5	16	31
Accession sociale ou abordable*	16%	15%	10,5%	20%
	86*	14	23	49*
Accession libre	59%	70%	66,5%	48%
	327	64	144	119
<i>Sous total locatif social</i>	16%	9%	16%	18%
<i>Sous total locatif</i>	25%	14%	23%	31%
<i>Sous total accession</i>	75%	86%	77%	69%
<i>Sous total logements accessibles au ménages modestes (locatif social HLM, locatif social privé + accession sociale et abordable)</i>	31%	24%	26%	39%

* **dont 30 logements en accession sociale aidée**, notamment sur les bourgs centres, à travers notamment l'aide à l'accession sociale prévue par la CCMP.

Les objectifs de programmation s'appliqueront avec plus ou moins 10% selon les besoins et devront être actualisés et validés à échéance régulière afin de prendre en compte les évolutions du marché.

Ces objectifs sont conformes aux prescriptions du SCOT :

- production de l'ordre de 27 logements « **accessibles socialement** » par an (intégrant le logement locatif HLM, les logements communaux, le locatif privé conventionné et l'accession sociale hors Prêt à Taux Zéro) à l'échelle 2020 ;
- réalisation d'au moins 30 % de l'offre nouvelle sous la forme de logements « **accessibles socialement** » **sur les centralités**
- réalisation d'environ 10 % de l'offre nouvelle sous la forme de logements « **accessibles socialement** » **sur les autres communes.**

Accession sociale

Afin de tenir compte des prescriptions du SCOT, au moins 25 logements en accession sociale ou abordable seront réalisés avec des critères plus resserrés que ceux du PTZ, notamment sur les bourgs centres, à travers notamment l'aide à l'accession sociale prévue par la CCMP.

Logements sociaux publics

Quantitativement, il est nécessaire de rééquilibrer le parc à l'échelle du territoire et d'accroître ce parc sur la partie qui subit globalement la pression immobilière la plus importante : le canton de St Genest Malifaux.

On veillera cependant à une **programmation prudente et adaptée** du logement social, étalée dans le temps (vraisemblablement modérée sur les premières années du PLH), et bien articulée avec le niveau de la demande. Une analyse de la demande et des difficultés à (re)louer le parc social devra être réalisée annuellement et prescrire la production de logement social.

La production de logements sociaux sera à moduler selon les communes (proximités des équipements) et en fonction de la demande, des financements possibles et de l'engagement des organismes publics. L'essentiel de la production sera réalisée sur les bourgs centres.

Pour la réalisation de cet objectif, le soutien de l'Etat sera nécessaire en accompagnement de la Communauté de Communes et des bailleurs.

En matière de logement social, le PLH propose donc les objectifs suivants :

Typologie des communes	Objectifs	Niveau de production pour les 6 ans	Nbre de logts à produire
Bourgs Centre : Bourg Argental St Genest Malifaux	Confortement	Bourg-Argental : Dans un premier temps, priorité sur la requalification du parc HLM, puis maintien du taux de logement social	11 logts
	Maintien	St Genest Malifaux	12 logts
Bourgs secondaires : Jonzieux, Marlhes, Planfoy, St Julien MM, St Romain les A, St Sauveur en rue	Rattrapage	Un effort modulé selon la part du parc social existant, soit : - 10 ou 12 % de la production nouvelle affectée au logement social pour les communes ayant moins de 5% de logements sociaux à ce jour - 6 % de la production nouvelle affectée au logement social pour les communes ayant plus de 5% de logements sociaux	20 logts
Communes rurales : Le Bessat, Burdignes, Colombier, Graix, St Régis du Coin, Tarentaise, Thélis la combe, La Versanne	Réponse aux besoins locaux	Production unitaire selon opportunités	Environ 4 logts

Logements privés conventionnés

Les objectifs du PLH en la matière tiennent compte des nouvelles orientations de l'Anah en la matière, et notamment du fait que la production d'une nouvelle offre de logements locatifs conventionnés n'est plus une priorité.

L'objectif de 40 logements locatifs privés conventionnés s'appuiera donc à la fois sur :

- Le dispositif de requalification du parc privé envisagé (OPAH ou PIG) (et qui poursuit de nombreux autres objectifs)
- Le dispositif de conventionnement sans travaux existant (Anah), qui est appelé à monter en charge.

Logements adaptés et adaptables

L'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées fera partie intégrante du dispositif d'amélioration du parc privé souhaité par la CCMP.

En outre, en complément de la réglementation nationale sur l'adaptabilité des logements HLM neufs, une exigence d'adaptabilité des logements sera systématisée par la CCMP dans les constructions réalisées en opération d'aménagement, de façon à atteindre 25% de logement adaptables dans la production nouvelle.

• Synthèse des objectifs de production par commune sur la durée du PLH (2011/2017)

	TOTAL		Locatif						Accession			
			Locatif social				Locatif libre		Accession abordable		Accession libre	
	HLM		Privé conventionné									
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
TOTAL CCMP	552	100%	47	9%	40	7%	52	9%	86	16%	327	59%
Communes rurales	91	100%	4	4%	4	4%	5	5%	14	15%	64	70%
Le Bessat	15	100%	4	4%	4	4%	5	5%	2	14%	10	71%
Burdignes	13	100%							2	15%	9	69%
Colombier	10	100%							1	10%	8	80%
Graix	5	100%							1	17%	4	67%
Saint-Régis-du-C	13	100%							2	15%	9	69%
Tarentaise	16	100%							3	19%	11	69%
Thélis-la-Combe	7	100%							1	14%	5	71%
La Versanne	12	100%							2	17%	8	67%
Bourgs secondaires	217	100%	20	9%	14	6,5%	16	7,5%	23	10,5%	144	66,5%
Jonzieux	42	100%	5	12%	3	7%	3	7%	4	10%	27	64%
Marlhes	42	100%	4	10%	3	7%	3	7%	5	12%	27	64%
Planfoy	32	100%	4	13%	2	6%	2	6%	3	9%	21	66%
Saint-Julien-MM	35	100%	2	6%	2	6%	3	9%	4	11%	24	68%
Saint-Romain -A	32	100%	3	9%	2	6%	2	6%	3	9%	22	69%
Saint-Sauveur-R	34	100%	2	6%	2	6%	3	9%	4	12%	23	67%
Bourg centre	244	100%	23	10%	22	9%	31	13%	49	20%	119	48%
Bourg-Argental	132	100%	11	8%	12	9%	17	13%	26*	20%	66	50%
Saint-Genest-M **	112	100%	12	11%	10	9%	14	13%	23*	21%	53	47%

* dont 18 logements en accession sociale aidée à Bourg-Argental, et 12 à St-Genest-Malifaux, à travers notamment l'aide à l'accession sociale prévue par la CCMP.

** y compris logements à produire sur le quartier de la Gare à Burdignes

4 - ANNEXES

Exemple de répartition possible par typologie de logements pour chaque commune

Glossaire

Lexique thématique

Formes et produits habitats

Compte rendu des ateliers

- **Thème n°1 : Production et gestion du logement social**
- **Thème n°2 : Optimiser le parc privé**
- **Thème n°3 : Maîtrise foncière à court terme et long terme**

EXEMPLE DE REPARTITION POSSIBLE PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENTS POUR CHAQUE COMMUNE *

	Nombre total de logements à construire sur la durée du PLH	Surface utile de terrain maximale consommée (en m ²)	Exemple de répartition possible des constructions neuves par typologie de logements *					
			individuel pur (600 à 1000 m ² /logt en moyenne)		Individuel groupé et petit collectif (entre 0 et 400 m ² consommé/logt)			
			m ²	logts	m ²	logts		
Communes rurales	91	60 400	85%	72%	15%	28%		
			51 200	64	9200	27		
Le Bessat	15	9 600	8 000	10	1600	5		
Burdignes	13	8 400	7 200	9	1200	4		
Colombier	10	6 800	5 600	7	1200	3		
Graix	5	3 200	2 400	3	800	2		
Saint-Régis-du-C	13	8 400	7 200	9	1200	4		
Tarentaise	16	10 800	9 600	12	1200	4		
Thélis-la-Combe	7	4 800	4 000	5	800	2		
La Versanne	12	8 400	7 200	9	1200	3		
	Nombre total de logements à construire sur la durée du PLH	Surface utile de terrain maximale consommée (en m ²)	individuel pur (800m ² en moyenne)		Individuel groupé (400m ² en moyenne)		Petit collectif (200m ² en moyenne)	
			m ²	logts	m ²	logts	m ²	logts
Bourgs secondaires	217	134 800	77%	60 %	20%	31 %	3%	9%
			104 000	130	26 800	67	4 000	20
Jonzieux	42	26 000	20 000	25	5 200	13	800	4
Marlhes	42	26 000	20 000	25	5 200	13	800	4
Planfoy	32	19 800	15 200	19	4 000	10	600	3
Saint-Julien-MM	35	21 800	16 800	21	4 400	11	600	3
Saint-Romain -A	32	19 800	15 200	19	4 000	10	600	3
Saint-Sauveur-R	34	21 400	16 800	21	4 000	10	600	3
	Nombre total de logements à construire sur la durée du PLH	Surface utile de terrain maximale consommée (en m ²)	individuel pur (800m ² en moyenne)		Individuel groupé (400m ² en moyenne)		Petit collectif (200m ² en moyenne)	
			m ²	logts	m ²	logts	logts	
Bourg centre	244	97 520	40%	20 %	40%	40 %	20%	40 %
			38 720	48	39 200	98	19 600	98
Bourg-Argental**	132	52 600	20 800	26	21 200	53	10 600	53
Saint-Genest-M	112	44 920	17 920	22	18 000	45	9 000	45

	Nombre total de logements à construire sur la durée du PLH	Surface utile de terrain maximale consommée (en m ²)	<i>individuel pur (800m² en moyenne)</i>		<i>Individuel groupé (400m² en moyenne)</i>		<i>Petit collectif (200m² en moyenne)</i>	
			m ²	logts	m ²	logts		
Total	552	292 720	193 920	242	75 200	192	23 600	118
			66%	44 %	26%	35 %	8%	21 %

Glossaire

ABF	Architecte des Bâtiments de France : il a la compétence de contrôler, dans certains secteurs définis par la réglementation (zone de protection de 500m autour des monuments classés), les modifications d'aménagement urbain public et ou privé ; de contrôler, dans ce cadre, les déclarations de travaux et les demandes de permis de construire et de démolir.
ACTION Logement	Action Logement est la dénomination usuelle de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction c'est-à-dire le « 1% logement » Action Logement collecte le 1% logement auprès des entreprises non agricoles de plus de 10 salariés et redistribue les fonds qu'elle perçoit afin de proposer aux entreprises et aux salariés une offre de produits et services immobiliers correspondant à leurs besoins.
ADIL ANIL	Association Départementale d'Information sur le Logement (Association Nationale d'Information sur le Logement) : lieu d'information, tenu par des juristes où un propriétaire, un locataire ou une collectivité peuvent trouver des renseignements concernant la réglementation, la législation et la fiscalité en matière de logement.
AIVS	Agence Immobilière à Vocation Sociale . Agence immobilière qui gère les biens de propriétaires en les louant prioritairement à un public modeste qui rencontre des difficultés à accéder à un logement. En contrepartie, le propriétaire bénéficie de garanties, notamment sur les impayés de loyer.
ANAH	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat : l'anah a pour vocation d'attribuer des subventions pour aider les demandeurs (des propriétaires occupants ou bailleurs) à réhabiliter leurs logements grâce à des financements. Une délégation de l'ANAH se trouve dans chaque département.
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine : l'anru finance les projets de rénovation urbaine des quartiers prioritaires
APL	Aide Personnalisée au Logement : aide attribuée par la CAF (caisse d'allocation familiale), permettant à des personnes ayant de faibles ressources d'obtenir une aide financière pour payer leur loyer ou leur prêt dans le cas d'une acquisition.
ARS	Agence Régionale de Santé : c'est l'ancienne DDASS (Direction départementale d'action sanitaire et sociale). La DDASS est un service déconcentré du Ministère de l'Emploi et de la Solidarité, chargé de mettre en œuvre, sous l'autorité du Préfet, la politique sanitaire et sociale définie par les pouvoirs publics.
CAH ou CLAH	Commission d'Amélioration de l'Habitat : organe de l'ANAH, elle se prononce sur l'attribution des subventions après instruction des dossiers de propriétaires privés. Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat : dans le cadre de la décentralisation des aides à la pierre, cette commission se substitue à celle de l'ANAH. Elle est composée par la collectivité ayant pris cette délégation de compétence. Cette commission donne un avis sur les dossiers instruits mais c'est en Conseil de collectivité que les subventions seront définitivement votées.
CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement : le CAUE est un organisme départemental d'information, de conseil, de sensibilisation, de formation et de rencontres, ouvert à tous. Il a été créé pour promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.
CCH	Code de Construction et de l'Habitation
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations : c'est une institution en charge de missions d'intérêt général qui lui sont confiées par l'Etat et les collectivités territoriales.

CDH	Conseil Départemental d'Hygiène : il déclare l'insalubrité rémédiable, irrémédiable ou la salubrité de chaque immeuble inclus dans l'îlot sur saisine du Préfet. Après avoir entendu les observations des intéressés, il présente ses conclusions en délibéré et déclare, pour chaque immeuble, son niveau de salubrité ou d'insalubrité.
CGLS	Caisse de Garantie du Logement Social : intervient auprès des organismes HLM qui rencontrent des difficultés financières
COS	Coefficient d'Occupation des Sols : coefficient qui détermine l'emprise constructible pour un bâti sur un terrain. <i>Exemple : un terrain de 1 000m² ; un COS de 0,7 ; = une emprise de construction de 700m²</i>
DDT	Direction Départementale des Territoires : Service de l'état qui gère, dans chaque département, les thèmes suivants : Urbanisme, Transports, Service déconcentré de l'Etat, Route, Habitat et logement, Equipement, Construction, Circulation et sécurité routière.
DIA	Déclaration d'Intention d'Aliéner . C'est un formulaire destiné à tous les propriétaires, personne physique ou morale, désirant vendre leurs biens immobiliers par lequel ils doivent obligatoirement informer la ville du lieu de résidence du projet.
DPU	Droit de Préemption Urbain . Le droit de préemption urbain permet à une collectivité locale d'acheter en priorité des biens mis en vente dans des zones préalablement définies. Le but de cette procédure est de réaliser des opérations d'intérêt général.
DT	Déclaration de Travaux : elle est obligatoire dans le cadre de travaux sur l'habitat, concernant la modification de l'aspect extérieur, la construction d'un bâti dont la SHOB est inférieure à 20m ² (sur un terrain ayant déjà un bâti), des travaux à exécuter sur un immeuble classé et des travaux de clôture. Ce formulaire est déposé en mairie.
DTA	Directive Territoriale d'Aménagement : document d'orientation de l'aménagement, élaboré par l'Etat, sur un territoire généralement interdépartemental. La DTA s'impose au SCOT, au PLH, et au PLU.
DUP	Déclaration d'Utilité Publique . C'est une procédure de droit commun qui ne peut être engagée que pour la réalisation de travaux ou opérations présentant une utilité publique certaine. La durée de validité de l'arrêté prononçant la DUP d'un projet est de 5 ans. Elle intervient suite à une enquête et connaissance de l'ensemble des propriétaires concernés.
EHPAD	Etablissement d'Hébergement des Personnes Agées Dépendantes
EPF EPORA	Etablissement Public Foncier : structure intercommunale à vocation unique de stockage foncier. EPORA est l'EPF de l'Ouest Rhône-Alpes. Il a pour mission d'acheter (à l'amiable, par préemption ou expropriation), de porter, de louer et de revendre les biens pour le compte de ses adhérents (communes). Il n'a pas de politique spécifique. Il est doté d'une fiscalité propre. C'est un outil financier à la disposition des collectivités.
ER	Emplacement Réserve : dans les zones urbaines et d'urbanisation future, définition par la commune d'emplacements réservés, par exemple en vue de la réalisation de logements, notamment sociaux dans un objectif de mixité sociale. Ouvre un droit de délaissement au propriétaire foncier qui peut mettre en demeure la commune d'acquiescer son bien.
FILOCOM	Fichier Logement des Communes : base de données gérée par les services de l'Etat sur la base des informations fiscales notamment.
FISAC	Fonds d'Intervention pour la Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce : fond apporté par l'Etat visant au maintien et à la modernisation des établissements de commerce et d'artisanat dans les zones sensibles, et encourage les opérations innovantes.

FJT	Foyer de Jeunes Travailleurs : Etablissement accueillant et hébergeant des publics jeunes, en apprentissage, stage, insertion professionnelle sans logement.
FSL	Fonds de Solidarité pour le Logement : outil du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées destiné à aider financièrement les ménages défavorisés.
HLM	Habitation à Loyer Modéré.
MOUS	Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale : elle peut par exemple financer des sorties d'insalubrité permettant d'améliorer des logements de personnes démunies.
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat : opération initiée par une collectivité en partenariat avec l'ANAH et d'autres financeurs, ayant pour objectif principal la revalorisation de l'habitat ancien.
OPAH RU	Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain : même principe qu'une OPAH classique, ciblée de façon à intervenir de façon plus précise sur un secteur très ciblé et avec des moyens plus importants.
ORAC	Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce : c'est une action initiée par une collectivité afin de favoriser la modernisation, la rénovation, la reprise ou la création des entreprises artisanales et commerciales faisant partie du périmètre.
ORI	Opération de Restauration Immobilière : c'est une procédure d'aménagement ayant pour objet la restauration et la remise en état d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble dans un périmètre créé à cet effet, dont les travaux sont rendu obligatoires pour le propriétaire sous l'effet d'une Déclaration d'Utilité Publique
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
PAE	Programme d'Aménagement d'Ensemble : outil à la disposition des communes ou, par délégation, des groupements de communes, leur permettant de faire financer par les constructeurs, dans un secteur déterminé (pas ou peu équipé), la réalisation d'équipements publics préalablement programmés, répondant aux besoins des futurs usagers des habitations. Modalité de financement des équipements publics.
PALULOS	Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale : subvention de l'Etat accordée aux organismes HLM, aux SEM, aux collectivités locales et aux organismes contribuant au logement des personnes défavorisées, ceci afin de les aider à améliorer les logements locatifs à finalité sociale dont ils sont propriétaires ou gestionnaires.
PAS	Prêt à Accession Sociale : prêt conventionné à taux réglementé garanti par le Fonds de Garantie pour l'Accession Sociale à la Propriété (FGAS) et accordé par les banques à des ménages à revenus moyens ou modestes pour l'acquisition ou la construction de leur résidence principale, dans le parc neuf ou existant, ou pour l'amélioration de leur logement, s'ils sont propriétaires occupants.
PB	Propriétaire Bailleur : propriétaire possédant un logement et le destinant à la location à titre de résidence principale au moins 8 mois dans l'année.
PC	Permis de Construire : il est obligatoire dans le cadre d'un projet de construction neuve (sur un terrain nu, ou de SHOB supérieure à 20m ² sur un terrain avec bâtis), d'extension ou surélévation d'un bâtiment, de création de niveaux supplémentaires à l'intérieur d'un bâti existant, de travaux d'aménagement intérieur accompagnés d'un changement de destination des locaux ou d'installation de locaux dépourvus de fondation. Cette demande est déposée en mairie, avec un délai de 2 mois d'instruction.

PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées : cadre institutionnel obligatoire, il vise l'insertion des personnes défavorisées dans le parc locatif privé. C'est un instrument de la politique très sociale du logement.
PIG	Programme d'Intérêt Général : dispositif similaire à l'OPAH, mais qui prend en compte une ou des thématiques particulières (logement indigne, précarité énergétique, adaptation au vieillissement et au handicap,...)
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration : dispositif associant une subvention de l'Etat et un prêt de la CDC. Il est accordé aux organismes HLM, aux SEM et à certains organismes d'insertion agréés procédant à des investissements locatifs à finalité très sociale. Il est destiné à loger des ménages cumulant des difficultés économiques et des difficultés sociales.
PLH	Programme Local de l'Habitat : document de programmation à moyen terme (6 ans). Il définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et à assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Il est l'outil essentiel de mise en oeuvre des principes de mixité urbaine et de diversité de l'habitat.
PLU	Plan Local Urbanisme : il se substitue notamment au Plan d'Occupation des Sols. Ce n'est pas uniquement un document d'urbanisme réglementaire ; il exprime un véritable projet de ville. Il doit s'harmoniser avec le Programme Local de l'Habitat, le Schéma de Cohérence Territoriale et le Plan de Déplacements Urbains, qui en sont les corollaires.
PLS	Prêt Locatif Social : Prêt de la CDC permettant de réaliser des logements locatifs sociaux publics, en construction neuve ou en acquisition-amélioration, d'un niveau de louer supérieur au loyer des logements en PLUS.
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social : dispositif associant une subvention de l'Etat et un prêt de la CDC. Il permet de réaliser des logements locatifs sociaux publics, en construction neuve ou en acquisition-amélioration. Il remplace les PLA et les PLALM.
PNR	Parc Naturel Régional
PO	Propriétaire Occupant : propriétaire possédant un logement et l'occupant à titre de résidence principale au moins 8 mois dans l'année.
POS	Plan Occupation des Sols : document d'urbanisme qui avait pour vocation de préciser les conditions d'évolution du territoire d'une commune, zone par zone. Il comprenait un rapport de présentation, un règlement, un ou plusieurs documents graphiques et des annexes. Il est progressivement remplacé par le PLU.
PPR	Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles : il délimite des zones où certaines occupations de l'espace et certaines constructions sont interdites ou réglementées au vu des risques naturels (10 000 communes françaises sont concernées).
PPRI	Plan de Prévention des Risques d'Inondation : il délimite des zones où certaines occupations de l'espace et certaines constructions sont interdites ou réglementées au vu des risques naturels d'inondation.
PPRT	Plan de Prévention des Risques Technologiques : il délimite des zones où certaines occupations de l'espace et certaines constructions sont interdites ou réglementées au vu des risques technologiques que représentent certaines activités industrielles.
PSLA	Plan Social Location Accession : Financement pour la réalisation de logements sociaux dont les occupants, dans un premier temps locataires, pourront devenir propriétaires.
PSMV	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur : il est établi suite aux études menées pour la création d'un secteur sauvegardé. Il comprend un rapport de présentation, un document graphique, un règlement, des annexes et parfois, un fichier des immeubles et espaces. Une fois approuvé par décret du Premier Ministre, ce document est

	opposable aux tiers. Les Monuments Historiques sont alors assujettis à ses mesures générales.
PST	Programme Social Thématique : action contractuelle entre l'état, l'ANAH et une collectivité locale. Sa priorité est de remettre sur le marché des logements à loyer très maîtrisés. Il permet également de réhabiliter des logements vacants, dégradés, voire insalubres occupés ou non. C'est un dispositif de financement dans un périmètre précis pour loger des personnes défavorisées.
PTZ	Prêt à Taux Zéro : Prêt distribué par les banques et bonifié par l'Etat permettant de financer, sous certaines conditions, un premier achat de logement.
PUP	Projet Urbain Partenarial : nouveau dispositif purement contractuel qui vise à relancer le développement de l'urbanisme opérationnel d'initiative privée. Il permet aux propriétaires fonciers, aux aménageurs et constructeurs de signer une convention avec les communes fixant le programme des équipements publics à réaliser (et les conditions de leur prise en charge) pour répondre aux besoins pressentis des futurs habitants. Peut s'appliquer sur les zones urbaines actuelles ou à urbaniser.
PVR	Participation pour Voierie et Réseau : participation institué par la commune 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.
RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre : opération prenant en charge le traitement de l'insalubrité irrémédiable par acquisition des immeubles sous DUP. Elle assure la démolition de ceux-ci et éventuellement la reconstruction, le tout subventionné par l'Etat.
RSD	Règlement Sanitaire Départemental : il définit les conditions d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances. Il ne traite pas directement de dispositions constructives, mais impose des exigences d'hygiène, notamment en matière d'éclairage, de dimensions et de ventilation.
SACICAP	Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété : les SACICAP complètent les aides de ANAH et des collectivités par des prêts à taux zéro aux propriétaires occupants sur le volet précarité énergétique notamment – volet « missions sociales » du Crédit Immobilier de France
SCOT	Schéma de COhérence Territoriale : il permet aux communes appartenant à un même bassin de vie de mettre en cohérence leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.
SDAP	Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine : il exerce 3 grandes missions : le conseil, le contrôle et la conservation du patrimoine bâti
SEM	Société d'Economie Mixte : c'est une société anonyme locale associant dans son capital des collectivités et des partenaires économiques régie par la loi du 7 juillet 1983, soumis à des règles de droit privé. Elle a des compétences en matière d'aménagement, immobilier et service.
SHOB	Surface Hors Oeuvre Brute : ensemble des surfaces de plancher totales (y compris murs, balcons, toitures-terrasses accessibles ou non...)
SHON	Surface Hors Oeuvre Nette : = SHOB moins Combles non aménageables, Combles dont la hauteur est inférieure à 1,80m, Chaufferie, cave, Garages, Toitures terrasses, balcons, Surfaces non closes au rez-de-chaussée

SIG	Système d'Information Géographique : outil informatique permettant de représenter et analyser des données rattachées à une entité géographique : parcelle, commune, département...
TFPB	Taxe Foncière sur la Propriété Bâtie : taxe locale que doivent verser annuellement tous les propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs.
TLE	Taxe Locale de l'Équipement
UESL	Union d'économie sociale du logement : gestionnaire du 1% logement – voir Action Logement
VRD	Voirie et Réseaux Divers : travaux de construction et d'entretien des voiries et espaces publics c'est-à-dire : des aménagements urbains ou de loisirs (voies piétonnes, pistes cyclables, trottoirs, places, aires de jeux, terrains de sport, etc.), des réseaux en tranchées (assainissement des voiries, éclairage public, télécommunication).
ZAC	Zone d'Aménagement Concertée : zone à l'intérieure de laquelle une collectivité décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains et des constructions à caractère public ou privé entrant dans un projet d'ensemble, en vue de les céder, de les louer ou de les concéder à des utilisateurs publics ou privés.
ZAD	Zone d'Aménagement Différé : c'est un outil foncier permettant de préparer des actions ou opérations d'aménagement à moyen terme, dont la création relève de l'Etat. C'est une zone où s'exerce un droit de préemption. Elle permet d'acquérir des terrains compris dans son périmètre sans attendre une future déclaration d'utilité publique. Elle concerne les territoires couverts ou non par un POS ou PLU, quel que soit le zonage après avis de la commune.
ZNIEFF	Zone d'intérêt écologique faunistique et floristique . Elle se définit par l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'ensemble de ces secteurs constitue ainsi l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs.
Zone AU	Zone à Urbaniser : ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Zone 2 AU (2 NA au POS) : zones à urbaniser immédiatement quand les voies publiques, réseaux d'eau, électricité, assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les constructions peuvent être autorisées immédiatement, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans le PADD et le règlement. Zone 1 AU (1 NA au POS) : zones à urbaniser à plus long terme lorsque les voies publiques et les divers réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.
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.
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager : instrument de protection d'ensemble du patrimoine architectural, urbain et paysager. Elle assure la prise en compte des tissus et espaces bâtis, ainsi que les paysages remarquables en relation avec des monuments ou pour leur qualité propre, et à une échelle adaptée au patrimoine local.

ZPR	Zone de Publicité Restreinte : règlement local de publicité permettant la publicité et les pré-enseignes et concernant aussi le mobilier urbain dans les ZPPAUP (secteur où ceci est normalement interdit).
ZUS	Zones Urbaines Sensibles : représentent 750 quartiers qui sont caractérisés par la présence de grands ensembles ou des quartiers d'habitat dégradé, et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi.

Lexique thématique

1 – Financement du logement

Secteur locatif et intermédiaire				
	Initiative / bénéficiaires	Modalités financement	Cible clientèle revenus (en zone 3)	Montant loyer plafonds (en zone 3)
PLAI Prêt locatif aidé d'intégration Neuf ou acquisition amélioration	Publique HLM / SEM Collectivité locale	Prêts bonifiés CDC 30/50 ans Subvention Etat 20/25% Exonération taxe foncière TVA5,5%	Très sociale ex : 1 pers. seule 1 enfant 1 700€ mensuel net	ex : T3 60 m2 275€ mois
PLUS Prêt locatif à usage social Neuf ou acquisition amélioration	Publique HLM / SEM Collectivité locale	Prêts bonifiés CDC 30/50 ans Subvention Etat 5/12% Exonération taxe foncière TVA5,5%	Sociale ex : 1 pers. Seule 1 enfant 2 800€ mensuel net	ex : T3 60 m2 310€ mois
PLS Prêt locatif social Neuf ou acquisition amélioration	Publique HLM/ SEM ou Privée Promoteur/bailleur	Prêts 30/50 ans Exonération taxe foncière TVA5,5%	Large (dont intermédiaire) ex : 1 pers. seule 1 enfant 3.700€ mensuel net	ex : T3 60 m2 470€ mois

Réhabilitation du parc privé cadre opah ou pig				
	Initiative / bénéficiaires	Modalités financement	Cible clientèle revenus (en zone 3)	Montant loyer plafonds (en zone 3)
Logement locatif conventionné intermédiaire	Bailleurs / investisseurs privés	Subvention Anah majorée pour travaux (20/25%) Abattement fiscal sur loyers (30%)	Intermédiaire ex : 1 pers. seule 1 enfant 4.4 00€ mensuel net	ex : T3 60 m2 465€ mois
Logement locatif conventionné social	Bailleurs / investisseurs privés	Subvention Anah majorée pour travaux (30/35%) Abattement fiscal sur loyers (60%)	Sociale ex : 1 pers. seule 1 enfant 2.900€ mensuel net	ex : T3 60 m2 420€ mois
Logement locatif conventionné très social (PST)	Bailleurs / investisseurs privés	Subvention Anah majorée pour travaux (50/55%) Abattement fiscal sur loyers (60%)	Très sociale ex : 1 pers. seule 1 enfant 1 700€ mensuel net	ex : T3 60 m2 290/340€ mois

Secteur accession sociale				
	Initiative / bénéficiaires	Modalités financement	Cible clientèle revenus (en zone 3)	Montant loyer plafonds (en zone 3)
PSLA Prêt location accession	Primo accédants	Prêt sur 30ans, TVA5,5% Exonération taxe foncière (15 ans) 2 phases successives : location puis accession	ex : couple 1 enfant 3.400€ mensuel net	Ex : logt 60 m2 Max loyers phase locative : 420€ Max prix vente : 122 000*€
PASS Foncier	Primo accession	Dissociation dans le temps entre l'acquisition du terrain et du bâti Portage foncier du terrain par le CIL Aide complémentaire collectivité locale -TVA 5,5%	Idem ci dessus	
PTZ Prêt à taux zéro	Primo accédant	Peut financer 20/30% du prix du logements durée maximale du prêt sur 30 ans Doublement du montant du pret jusqu'à fin 2009 (neuf)	ex : couple 1 enfant 3.400€ mensuel net	

2 - Outils publics d'accompagnement à la réhabilitation de l'habitat 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.
- **P.I.G. / Programme d'Intérêt Général** – même orientation et contenu que les programmes ci-dessus mais procédure plus souple sur des territoires connaissant moins de dysfonctionnements urbains et sociaux notoires et ciblée essentiellement sur des thématiques sociales bien définies (exemple : le logement locatif à loyer maîtrisé, le maintien des personnes âgées, le logement des familles, etc...) ou techniques (inondabilité, bruit), voir exceptionnelles (catastrophe naturelle).
- **P.S.T./ 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 (P.D.A.L.P.D.) .

3 - Outils de l'action foncière

- **D.P.U. / 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).
- **Z.A.D. / 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 et naturelles et par là la constitution de réserves foncières par anticipation d'une urbanisation future.

4 - 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.
- **P.L.U / Plan local d'Urbanisme** : document d'urbanisme communal précisant le projet de développement de la commune
- **P.A.D.D. / 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.
 - Zone 2 AU (2 NA au POS)** : zones à urbaniser immédiatement quand les voies publiques, réseaux d'eau, électricité, assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les constructions peuvent être autorisées immédiatement, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans le PADD et le règlement.
 - Zone 1 AU (1 NA au POS)** : zones à urbaniser à plus long terme lorsque les voies publiques et les divers réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

- **Projet d'aménagement global** : dans les zones urbaines et d'urbanisation future, la commune peut interdire sur un périmètre les constructions ou installations (supérieure à un seuil défini par le règlement), ceci sur une durée maximale de 5 ans. Permet l'élaboration d'un projet d'aménagement dans l'attente de son approbation par la commune. Ouvre un droit de délaissement au propriétaire foncier qui peut mettre en demeure la commune d'acquérir son bien.

Outils dans les documents d'urbanisme favorable à la mixité sociale des programmes immobiliers

- **Emplacements réservés** : dans les zones urbaines et d'urbanisation future, définition par la commune d'emplacements réservés en vue de la réalisation de logement, notamment sociaux dans un objectif de mixité sociale. Ouvre un droit de délaissement au propriétaire foncier qui peut mettre en demeure la commune d'acquérir son bien.
- **Délimitation de secteurs** (zones urbaines et d'urbanisation future) dans lesquels les futurs programmes de logements doivent comporter obligatoirement des catégories de logements (accession, location dont social) définis par le PLU. Permet d'imposer aux promoteurs privés un pourcentage de logements sociaux dans leur programme.
Par ailleurs, le PLU peut définir dans des secteurs une proportion de logements comprenant une taille minimale.
- **Logements sociaux - majoration des COS** : possibilité par le Conseil municipal par délibération motivée de délimiter des secteurs bénéficiant d'une majoration de COS à proportion du pourcentage de logements sociaux contenus dans un programme immobilier

5 - Outils d'aménagement et de financement des opérations d'ensemble

- **Z.A.C. / 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 de 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.
- **P.A.E / 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 S.H.O.N. (de même que les critères de répartition entre les différentes catégories de construction). Pas de cumul avec la T.L.E.

- **P.V.R / 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.
- **P.U.P / Projet urbain partenarial** : c'est un nouveau dispositif purement contractuel qui vise à relancer le développement de l'urbanisme opérationnel d'initiative privée .Il permet aux propriétaires fonciers, aux aménageurs et constructeurs de signer une convention avec les communes fixant le programme des équipements publics à réaliser (et les conditions de leur prise en charge) pour répondre aux besoins pressentis des futurs habitants. Peut s'appliquer sur les zones urbaines actuelles ou à urbaniser.
- **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. Possibilité de prévoir un macro-lot destiné au logement social à charge foncière minorée.

6- Autres outils en faveur du logement social

- **Taxe forfaitaire sur les terrains constructibles (loi ENL)** : par délibération municipale, possibilité d'instituer une taxe forfaitaire permettant à la commune de récupérer une partie de la plus value engendrée par l'ouverture d'un terrain à l'urbanisation, ceci à hauteur de 6,6% du prix de vente (soit les 2/3 de la vente à hauteur de 10%). Exonération en cas de vente à un opérateur social.
- **Majoration Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPNB)** : par délibération municipale, possibilité de majorer la valeur locative cadastrale des terrains constructible situées dans les zones urbaines, ceci d'une valeur forfaitaire de 0,5€, 1€, 1,5€, 2*, 2,5€ ou 3€
- **Exonération des plus values immobilières** pour des biens (bâti ou non bâti) cédés par des particuliers à des bailleurs sociaux.
- **Exonération par délibération municipale du versement de la TLE par les logeurs sociaux**
- **Bail à réhabilitation** entre un propriétaire foncier et un opérateur social mettant à disposition le foncier moyennant le paiement d'une redevance
- **Propriété** solidaire dans le cadre d'un démembrement provisoire de la propriété avec acquisition de l'usufruit par le bailleur social à partir d'un capital versé au propriétaire

Formes et produits habitat

Les formes d'habitat :

1. L'individuel pur dont les principales caractéristiques sont :

- 5 à 10 logements à l'hectare
- Un logement par parcelle
- Pas de mitoyenneté bâtie
- Bâti discontinu
- Accès individualisé au logement
- Pas de parties communes
- Espace extérieur privatif (jardin)

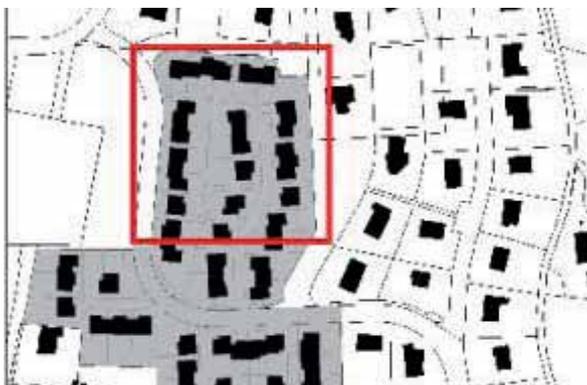


Source : CETE Lyon

2. L'individuel groupé (aussi appelé *intermédiaire*) dont les principales caractéristiques sont :

- 14 à 35 logements à l'hectare
- Plusieurs logements par parcelle
- Mitoyennetés bâties verticales (Superposition de logements individuels)
- Accès individualisé au logement
- Pas ou peu de parties communes
- Espace extérieur privatif systématique (jardin, patio ou terrasses)

⇒ Conserve les attributs du logement individuel tout en offrant une typologie plus économe en foncier.



Source : CETE Lyon

3. L'habitat groupé (aussi appelé *collectif*) dont les principales caractéristiques sont :

- Plus de 35 logements à l'hectare
- Plusieurs logements par parcelle
- Mitoyennetés bâties (horizontales et verticales)
- Parties communes et accès communs aux logements : hall, escaliers, ascenseurs, parkings, espaces extérieurs collectifs
- Espace extérieur privatif facultatif (jardin, terrasse, balcon)



Les produits habitat :

1. Les logements du parc locatif social (au sens du ministère en charge du logement) sont :

- les logements appartenant à des organismes de HLM (Habitation à loyer modéré), qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;
- les logements des autres bailleurs de logements sociaux non HLM (sociétés immobilières d'économie mixte, État, collectivités locales et établissements publics) et non soumis à la loi de 1948.

Les logements-foyers, les résidences pour personnes âgées ou handicapées ne font partie des logements du secteur social.

2. Les logements du parc locatif social privé (également appelé conventionné) :

Un logement conventionné est un logement locatif privé qui a fait l'objet d'une convention entre l'État et la personne ou société civile immobilière gestionnaire du logement. Cette convention ouvre droit à une aide au logement.

3. Les logements du parc locatif libre :

Location d'un bien immobilier, soumis à la loi du 6 juillet 1989, dont le prix de la location n'est pas réglementé.

4. L'accession abordable (dit sociale ou aidée) :

« L'aide à l'accession à la propriété est le soutien apporté par une collectivité territoriale à la réalisation d'un projet d'acquisition immobilière, poursuivi par un ménage, soutien subordonné à des conditions (critères d'éligibilité préétablis : primo-accédant, plafond de ressources, résidence principale par exemple) et des modalités (sécurisation de l'accédant et mesures d'encadrement de la revente) spécifiques. »

Ce type d'accession s'adresse aux personnes qui ne sont pas confrontées à un problème d'accès au logement ou d'hébergement (il ne s'adresse pas à un public en difficulté sociale) mais qui se trouvent, de part leur situation économique et sociale, dans l'impossibilité matérielle d'acheter leur résidence principale aux conditions actuelles du marché de l'immobilier.

5. L'accession libre (accession à la propriété) :

Acquisition d'un logement, le plus souvent la résidence principale, sans aide de l'état ni des collectivités locales.

Objet : Atelier n ° 1

Production et gestion du logement social public

Mme ESTELLE, vice-présidente de la Communauté de Communes des Monts du Pilat (commission Aménagement de l'Espace et du Développement Durable) introduit l'atelier en rappelant que lors de cette réunion nous aborderons le thème du logement social public.

URBANIS rappelle le contexte et les enjeux de l'habitat sur le territoire de la CCMP, puis introduit chacune des questions soumises au débat. Ces introductions font l'objet du diaporama joint au présent document.

Ce compte-rendu vise donc à restituer les principaux éléments de débat.

• Thème 1 : Combien de logements sociaux publics à produire

Rappel

3 organismes HLM se répartissent l'essentiel des 450 logements publics du territoire.

- 166 logements Loire Habitat
- 71 logements Bâtir et Loger
- 182 logements Cité Nouvelle

AMOS42, association des bailleurs HLM de la Loire, transmettra à URBANIS des données complémentaires détaillées.

Impact du SCOT Sud Loire

Les recommandations du SCOT Sud Loire se situent au niveau de 25 logements sociaux en offre nouvelle à produire et 27% de logements publics dans chaque programme neuf.

Ce niveau est très au dessus de ce qui a été réalisé jusqu'à ce jour et paraît donc a première vue peu réaliste.

Précisons toutefois qu'il convient d'intégrer dans cet objectif de 25 logements sociaux annuels les logements conventionnés privés, qui sont comptabilisés au titre de l'art 55 de la loi SRU. (Voir atelier n °2 sur le parc privé existant)

Les freins à la production

Le principal frein à la production de logement social est son financement.

- Les aides à la construction sont globalement soumises aux restrictions budgétaires de l'Etat, qui impliquent
 - une mobilisation des collectivités territoriales : Notons que la région Rhône-Alpes peut apporter un soutien financier dans le cadre des actions du PLH pour la production de logements sociaux, notamment ceux répondant à des critères thermiques très performants. L'aspect qualitatif des logements est vivement souhaité par la CCMP dans une perspective de développement

- durable.
- une mobilisation de plus en plus forte des fonds propres du bailleur HLM (qui diminue leur capacité d'investissement)
- et au final une fixation des loyers de sortie au niveau du maximum autorisé
- En outre, compte tenu des évolutions réglementaires qui encadrent la production (accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite, impératif de performance énergétique), les coûts de construction tendent à progresser régulièrement.
S'agissant des investissements réalisés en vue d'économie d'énergie, à ce jour, le bailleur HLM qui investit ne peut pas répercuter cet investissement sur les économies que le locataire va réaliser ; l'investissement économies d'énergie est donc très difficile à financer.
- L'équilibre financier des opérations devenant ainsi de plus en plus difficile à atteindre, les loyers de sortie des logements HLM sont fréquemment fixés au maximum du loyer autorisé, c'est-à-dire au-dessus du plafond de prise en charge de l'APL. En conséquence, dans un certain nombre de cas, le logement social neuf s'avère trop cher pour les ménages aux ressources les plus modestes.

Un autre frein à noter est celui de la disponibilité foncière, ce point est abordé dans l'atelier n°3 sur la maîtrise du foncier (emplacement réservé et servitude pour logement social à introduire dans les PLU).

Localisation et typologie des logements à produire

Au regard du fonctionnement actuel du parc, les communes rurales ne sont pas toutes dotées d'un parc HLM. Cependant, sur les communes qui possèdent un tel parc, il apparaît que certains logements ne trouvent pas facilement preneur, plutôt du fait de l'éloignement de la commune et non de l'état du logement.

De manière très schématique :

- les logements des communes rurales s'adressent donc plutôt à des familles ayant des revenus suffisants pour assurer les déplacements domicile travail, et qui sont « en attente » de faire construire
- En revanche le parc présent sur les communes centres semble davantage répondre à une demande de couples ou personnes seule, en habitat collectif.

Les débats font ressortir qu'une certaine frange du parc répond de moins en moins aux besoins des candidats à la location :

- Nombre de logements ont des charges élevées liées au mode de chauffage (électrique principalement)
- Equipement du logement tel qu'un ascenseur sont absents du parc bien que de plus en plus de personnes âgées y résident,
- La forte prédominance du collectif peut être un frein à l'attractivité du parc.

De manière générale, la localisation des futurs logements sociaux devra intégrer les éléments de contexte urbain et d'accès au transport.

Réhabilitation du parc social existant

La production d'une offre nouvelle ne doit pas minimiser les besoins en réhabilitation du parc existant. Les travailleurs sociaux indiquent qu'un bailleur de l'Ardèche possède quelques logements très dégradés sur le territoire. Bien que cette situation soit extrême, il sera pertinent d'y remédier. De même, la recherche d'une haute qualité dans la production devra s'accompagner de la requalification du parc existant principalement sur la performance énergétique dans le but de réduire le montant des charges pour les occupants.

La nécessité d'adapter le parc aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite semble également nécessaire au regard de l'occupation du parc social et du vieillissement de la population en général.

La vente du parc peut réglementairement être envisagée dans la mesure où une demande émerge et le parc vendu est compensé par une production neuve supérieure. Le choix final revient aux communes (certaines communes de la CCMP ont accepté, d'autres refusé). Plus globalement la vente de logements sociaux à leurs locataires pose un certain nombre de questions importantes, sur l'utilité, la légitimité vis-à-vis des citoyens, les contraintes de remise en état préalable des logements, les risques de créer des copropriétés dégradées à terme,...

Le débat insiste sur le fait que la **demande doit au préalable être quantifiée** avant de définir combien et où produire. De plus, il est indispensable de **cibler la demande** qui doit être prise en charge pour calibrer l'offre future en réponse à un besoin réel.

• Thème 2 : Pour qui produire

Il ressort très nettement que l'offre limitée du territoire est également la conséquence d'une demande peu exprimée. Or comment développer cette offre en répondant en premier lieu aux besoins des populations locales.

Hébergement d'urgence

Les travailleurs sociaux et le CCAS de Bourg-Argental font remonter que les solutions actuelles sont insatisfaisantes (hébergement sur St Etienne, Annonay ou à l'hôtel).

L'objectif de produire 3 à 4 logements d'urgence est à retenir. Localisés dans une commune centre (Bourg-Argental ou St Genest Malifaux)

Cependant, le territoire n'est pas suffisamment doté en personnel d'accompagnement social.

Définir les produits

Le taux de rotation dans le parc social (à faire préciser par les bailleurs) semble très faible ; il est difficile de créer un mouvement de renouvellement des logements en terme de peuplement. L'abaissement des plafonds de ressources et la mise en œuvre des surloyers ont pour but de faire lever sur les populations financièrement capables de se loger dans le parc privé.

Il est ici important de définir quel rôle la CCMP souhaite voir jouer par le parc social public.

Loger la population sur le long terme ? Ou accueillir des populations en phase ascendante de leur parcours résidentiel ?

Les objectifs de mixité sociale et de diversité doivent pouvoir continuer d'être assurés. Le logement social apparaît comme le moyen d'insérer les personnes dans la société.

Le parc devra également répondre au vieillissement de la population en s'adaptant aux nouvelles exigences de la demande (économique, accessible...)

Dans la définition des produits, il serait pertinent de mettre en place une charte de qualité du logement (ex : PLH Loire Forez), outil formalisé de partenariat et de négociation avec les promoteurs et /ou les bailleurs publics.

La possibilité de mettre en place le « Pass-Foncier » est évoquée. Le but de ce dispositif étant de permettre sous conditions l'acquisition dans le neuf de la première résidence principale en limitant le coût de départ de l'opération au seul coût de la construction en neutralisant le prix du terrain.

• Thème 3 : les partenariats

A ce jour, le partenariat entre les bailleurs et les collectivités n'est pas formalisé mais il existe de nombreux échanges, notamment à l'occasion des commissions d'attribution.

De même, les travailleurs sociaux prennent part à la CLT du Gier.

Ce niveau de formalisation du partenariat, globalement assez faible, apparaît à ce jour satisfaisant à l'ensemble des acteurs ; le développement d'une offre nouvelle assez importante pourrait en revanche nécessiter de renforcer la structuration du partenariat.

Les communes qui ne possèdent pas de parc public, n'ont pas encore de lien avec les organismes. L'élaboration du PLH puis son suivi apparaît comme l'opportunité de rapprocher ces partenaires (ex : commune de Colombier souhaite réhabiliter un bâtiment).

Synthèse

- ⇒ Quantifier et calibrer clairement la demande et les besoins commune par commune
- ⇒ Adapter le parc existant (notamment au vieillissement des ménages) et le requalifier
- ⇒ Produire des logements neufs performants en ayant le souci du loyer de sortie cohérent avec les ressources de la population locale
- ⇒ Mettre en place un partenariat dans le cadre des attributions permettant de tempérer l'appel d'air que va créer l'offre nouvelle vis-à-vis des populations extérieures

Objet : Atelier n° 2

Optimiser le parc privé

Mme ESTELLE, vice-présidente de la Communauté de Communes des Monts du Pilat (commission Aménagement de l'Espace et du Développement Durable) ouvre la séance en rappelant que lors de cet atelier porte sur le thème du logement privé.

URBAN/S reprend succinctement le contexte et les enjeux de l'habitat sur le territoire de la CCMP, puis introduit chacune des questions soumises au débat. Ces introductions font l'objet du diaporama joint au présent document.

Ce compte-rendu vise donc à restituer les principaux éléments de débat.

• Thème 1 : Quels produits logements développer

Le produit phare du territoire est l'habitat individuel dans un cadre naturel et une qualité de vie. Ce parc est recherché à la fois en accession (principalement) et en location (carence de l'offre).

Suite aux différentes opérations de réhabilitation (OPAH) engagées sur le territoire, une large majorité d'élus présents à cet atelier s'accordent à faire remonter le manque d'attractivité des logements locatif privé en collectif.

Le parc privé locatif en collectif subit en effet une forte rotation de ses occupants, même pour une partie du parc rénové récemment et à prix modéré (loyers conventionnés), notamment dans les communes où la pression locative est plus faible. Le montant des loyers évolue peu en comparaison de la hausse des prix des biens à la vente sur les 5 dernières années. Ce fort renouvellement se combine en plus à une certaine carence de candidats à la location.

De même, le parc neuf en collectif construit sur la commune de Bourg-Argental au cours de l'année ne trouvent pas preneur. Cependant, cet aspect est à rapprocher de la conjoncture nationale de fort ralentissement du marché immobilier, mais dont il faut tenir compte.

Le paradoxe de l'individuel

L'habitat individuel constitue une clé de l'attractivité du territoire, notamment pour les communes rurales. Or le développement de l'individuel est synonyme de consommation foncière excessive, et la CCMP doit faire preuve d'économie en matière foncière. Tout en restant attractive au regard des produits qu'elle doit développer pour poursuivre son expansion (même modérée)... L'enjeu est effectivement de maintenir les commerces, l'artisanat local sur l'ensemble du territoire au delà de la simple progression de population.

Impact du SCoT Sud Loire

La production neuve doit en **moyenne** permettre de limiter la consommation foncière à 600 m² / logement, ce qui correspond à un doublement du nombre de logement sur une surface identique par

rapport à la situation actuelle.

Il est également nécessaire de rester attentif aux conséquences financières de la raréfaction du foncier, certains ménages locaux ne pourront plus accéder à la propriété.

Parcours résidentiel

Il s'agit d'assurer et de produire une certaine diversité de logements afin de permettre un parcours résidentiel satisfaisant de chaque catégorie de personnes souhaitant se loger sur le territoire de la CCMP (ménages locaux ou ménages extérieures, jeunes, familles ou personnes âgées).

Le parc locatif collectif (privé ou public) apparaît comme un tremplin avant l'accession à la propriété en individuel. A l'inverse, lors de l'atelier n° 1, il semble que le parc locatif en individuel (notamment celui construit récemment) ne favorise pas le renouvellement de la population, certains locataires allant jusqu'à solliciter la vente du bien dans le cas des bailleurs publics.

Une réflexion importante devra donc s'engager sur les nouvelles formes d'habitat « individuel » à promouvoir, à la fois économes en foncier et en charges énergétiques, comportant un fort attrait au regard de la qualité de vie, à proximité des services, du tissu culturel et associatif.

Un parc collectif avec un turn-over important
Un parc en individuel qui semble l'aboutissement du parcours résidentiel
Une consommation foncière à encadrer
La promotion d'un nouveau mode d'habiter « durable »

• Thème 2 : Maîtrise énergétique

Une OPATB (opération d'amélioration de la thermique des bâtiments) est en cours sur la CCMP et qui regroupe l'ensemble des communes du PNR du Pilat.

Elle recouvre deux dimensions :

- L'aide à la réalisation de travaux d'économies d'énergie :
S'agissant d'habitat, les dossiers déposés sur le territoire représentent environ 50% de l'ensemble des dossiers déposés dans le cadre de l'OPATB. Ils concernent en majorité des propriétaires occupants aux revenus très modestes.
Les dossiers locatifs doivent conjuguer avec le développement des exigences de l'ANAH, ce qui apporte une garantie de qualité pour le logement et l'occupant, mais réduit le nombre de dossiers potentiels (travaux partiels non subventionnés). Seuls les projets de rénovation globale sont étudiés et permettent d'obtenir de bonne performance en matière énergétique.
En terme de résultat à ce jour, 17 dossiers de propriétaires occupants et 6 dossiers locatifs sont montés ou en cours de montage.
- Le conseil au public et aux porteurs de projet.

Objectif de production des logements performants très économe en énergie

Il est rappelé que le projet de territoire a mis en avant l'objectif de produire des logements très économes en énergie dans la logique d'être en amont de la réglementation (objectif 50Kw/ m²).

Cette ambition ne doit pas cependant mettre de côté le parc existant qui représente l'imposante majorité de l'habitat (99%). L'ensemble du parc ancien ne pourra pas atteindre les critères de logement basse consommation pour des raisons évidentes de coûts, mais certaines réalisations exemplaires comme dans le neuf pourront être initiées par la collectivité.

*La maîtrise de l'énergie dans les logements est onéreuse surtout sur l'ancien
Promouvoir des réalisations modèles pour inciter les collectivités et les particuliers*

• Thème 3 : Requalifier le parc ancien et lutter contre la vacance

Le parc vacant est relativement faible sur l'ensemble du territoire mais certaines communes sont plus touchées que d'autres. La résorption de cette vacance ne devra pas se faire à tout prix car certains bâtiments vacants ne répondront à aucun besoin une fois réhabilités. C'est alors la question du renouvellement urbain qui est posée.

Aussi bien dans la production neuve qu'en matière de rénovation, la définition du produit est nécessaire. Une partie des logements vacants réhabilités seront intégrés dans la production globale de logements au regard des recommandations du SCoT Sud Loire (92 logements par an dont 25 logements sociaux), le parc conventionné étant comptabilisé dans le parc social.

Habitat indigne : Il reste un potentiel de logements à traiter, concerne des logements actuellement occupés par des personnes âgées n'ayant pas mis aux normes sanitaires leur habitation.

*Prendre en considération la qualité résidentielle des projets
Traiter l'habitat indigne*

Synthèse

- ⇒ Adapter le parc existant au regard de la demande
- ⇒ Produire un habitat conforme aux besoins de la population
- ⇒ Mettre en œuvre la qualité et la performance
- ⇒ Travailler sur le renouvellement urbain (qualité du cadre de vie)

Objet : Atelier n°3

Maîtrise foncière à court terme et long terme

Mme ESTELLE, vice-présidente de la Communauté de Communes des Monts du Pilat pour la commission Aménagement de l'Espace et du Développement Durable, introduit l'atelier. Il s'agit du troisième et dernier atelier proposé et il abordera le thème de la maîtrise foncière.

URBANIS rappelle le contexte et les enjeux de l'habitat sur le territoire de la CCMP. Chaque thème est introduit par quelques diapos de présentation puis soumis au débat. Ces éléments font l'objet du diaporama joint au présent document.

Ce compte-rendu vise donc à restituer les principaux éléments de débat.

• Thème 1 : Densité

La maîtrise foncière est l'enjeu majeur pour pouvoir assurer la densité souhaitée, notamment celle qui sera conforme au ScoT Sud Loire.

RAPPEL : Impact du SCOT Sud Loire en terme de densité

Les objectifs du SCoT sont à la fois d'optimiser la consommation de l'espace et de diversifier l'offre de logement sur le territoire. La cohérence recherchée pour la CCMP est spécifiée par un nombre de logements à produire et une densité **moyenne** de logements par hectare :

- Soit 92 logements par an dont 25 logements sociaux en offre nouvelle
- Et une **moyenne** de 600 m² de terrain par logement soit une densité de 17 logements /ha.

La situation actuelle fait apparaître une consommation de l'espace proche de 10 à 11 logements/ha en raison de la prédominance de la construction en individuel pur (68%).

Une série d'exemples est proposée afin de sensibiliser les participants aux formes urbaines qu'il est possible de produire tout en économisant le foncier. Les niveaux de densité sont modulables selon le projet, le quartier ou la commune dans l'optique de maintenir la qualité d'habiter de la CCMP et donc son attractivité.

Densification et attractivité du territoire

Le débat s'oriente sur la nécessité de maintenir une population dans les villages. Or, pour certains, l'attractivité du territoire passe par la mise à disposition d'un terrain à bâtir d'une taille suffisante. Un fort désaccord est exprimé par certains participants au regard des 600m²/logements souhaité par le SCoT Sud Loire (communes de Jonzieux et Tarentaise notamment).

Bien que les exemples proposés par la présentation concernent des situations plus urbaines que la situation locale, l'Etat insiste sur la qualité de la forme urbaine. Le Président rappelle qu'il est indispensable de tenir compte des impératifs environnementaux en faveur de la réduction de la consommation foncière. D'autres participants mentionnent que l'attractivité d'un territoire ne peut se résumer à la taille de la parcelle, dont les effets pervers peuvent être, en la matière, contre-productifs.

La prise en compte de la topographie des terrains à urbaniser est parfois incompatible avec une densité restreinte, la déclivité du terrain nécessitant une consommation supérieure.

Concurrence entre habitat et activité agricole

Certaines communes comme Burdigues sont confrontés à la concurrence entre les terrains agricoles et le terrain à bâtir. La nécessité de maîtriser l'offre foncière à destination de l'habitat est incontournable et passe par la densification du tissu existant ou par la limitation des extensions.

A l'inverse, les communes qui ont peu ou pas d'exploitations agricoles restent vigilantes concernant la progression des friches agricoles pour limiter l'extension du boisement, mais peuvent proposer plus facilement du terrain à bâtir (sauf contrainte topographique).

Le contexte de chaque commune est différent, c'est pourquoi il est rappelé que les recommandations du SCoT sont des **MOYENNES**, et que le PLH, qui devra faire des prescriptions par commune, tiendra compte de ces diversités tout en respectant la conformité au SCoT.

Une révolution culturelle nécessaire

Au regard des enjeux de maîtrise de la consommation foncière et pour respecter les recommandations du SCoT Sud Loire, il apparaît que la tendance à privilégier l'habitat individuel sur de grandes parcelles n'est plus tenable.

Le projet de territoire de la CCMP a ciblé lui aussi la baisse du rythme de la consommation foncière. Il s'agira donc en premier lieu de réduire la part de l'habitat individuel pur dans la construction neuve (sans pour autant réduire la taille des parcelles), au profit de l'habitat dit "groupé" et du petit collectif dans les communes centre notamment.

La qualité du tracé du parcellaire dans un lotissement et le choix des formes urbaines seront d'autant plus importants que l'enjeu est de réduire son impact foncier tout en restant très attractif pour les nouvelles générations d'habitants (coût réduit en foncier, qualité résidentiel accrue, réponse adaptée aux besoins).

• Thème 2 : Les outils de la maîtrise foncière

Le meilleur outil pour pouvoir agir sur le foncier est de se doter d'un PLU pour les communes qui n'en sont pas encore dotés.

Rappel : les communes ont 3 ans pour mettre leur PLU en conformité avec le SCoT. L'échéance est donc fixée à 2012.

2 outils réglementaires sont présentés, ils s'appliquent sur les zones U ou AU :

- Art. L123-2b : Périmètre de gel ou de mise en attente de la construction, la commune définit pour ces emplacements le pourcentage ou le nombre de logement social dans le programme attendu
- Art. L123-2d : recherche d'une meilleure mixité sociale.

Ces outils permettent de limiter l'intervention financière de la commune, et sont des outils de renouvellement urbain donc économe en foncier.

D'autres dispositifs sont évoqués notamment les **orientations d'aménagements** que peuvent comporter les PLU. Elles sont relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

La mise en œuvre de ces outils nécessite une certaine technicité. Il pourrait être envisagé que la CCMP accompagne les communes notamment dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme.

Les opérateurs (privés ou publics) ont besoins de règles claires et stables pour pouvoir continuer à agir dans un environnement contraint. La CCMP devra donc conseiller les communes pour clarifier au mieux les « règles du jeu » dans les documents d'urbanisme. Ces règles sont à élaborer en détail au regard des objectifs à atteindre et peuvent porter tant sur les performances énergétiques que sur la forme urbaine souhaitée.

• **Thème 3 : Rôle d'un établissement public foncier (EPF)**

EPORA

L'EPORA est un établissement public foncier d'Etat dont l'objectif premier est le recyclage du foncier. Sa mission d'origine consiste à acheter des terrains pour de la démolition / requalification (avec intervention possible dans le relogement). De façon plus marginale, EPORA peut intervenir sur le portage de foncier en extension urbaine, mais avec des moyens circonscrits.

Il est vraisemblable que l'EPORA privilégiera ici le Renouvellement Urbain (recyclage d'îlots dégradés) mais aussi la densification de zones peu denses.

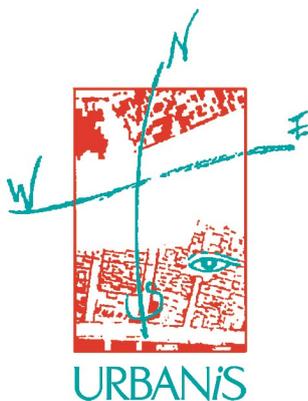
Compte tenu de la faible présence d'îlots d'habitat dégradés ou de zones d'activités déqualifiées, il semble que c'est surtout autour de la question de la densification de zones d'habitat que pourrait s'organiser l'intervention d'EPORA sur le territoire de la CCMP.

L'intervention d'EPORA sur le territoire d'un EPCI repose sur une convention qui définira clairement le domaine d'intervention de l'EPF

Certaines opérations de renouvellement urbain peuvent se réaliser avec l'appui des **bailleurs sociaux** lorsque cela concerne une seule parcelle. En revanche, la question du portage foncier nécessite le recours à un EPF.

Synthèse

- ⇒ Une nouvelle forme d'attractivité et d'habitat est à inventer, maîtrisant la consommation foncière et permettant la croissance démographique
- ⇒ La contrainte de limitation du foncier participe à adopter une gestion raisonnée de l'espace et donc à travailler très en amont sur la qualité « urbaine »
- ⇒ La densité sera à nuancer en fonction du niveau de centralité des communes



Une expertise de proximité

Bordeaux

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

Marseille

63 rue Breteuil
13006 Marseille
04 91 00 38 20

Paris

64 quai de Jemmapes
75010 Paris
01 40 40 41 60

Valenciennes

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

Angers

4 rue Montauban
49100 Angers
02 41 88 32 82

Dijon

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

Lyon

54 cours Lafayette
69003 Lyon
04 72 84 80 80

Nîmes

866 av Maréchal Juin
30900 Nîmes
04 66 29 97 03

Chambéry

117 rue François Guise
73000 Chambéry
04 79 33 21 26

Mulhouse

8 rue Franklin
68200 Mulhouse
03 89 33 29 29

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

Saint-Etienne
04 77 06 02 51

Antenne

Béziers
04 67 49 03 01

Filiale Urbanis

Montélimar
04 75 51 16 28

Antenne

Montpellier
04 67 64 83 81

Antenne

Perpignan
04 68 63 76 80



