



**Faire du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud
un lieu de coordination des besoins
des populations et des politiques en
matière d'habitat, d'urbanisme et de
services.**



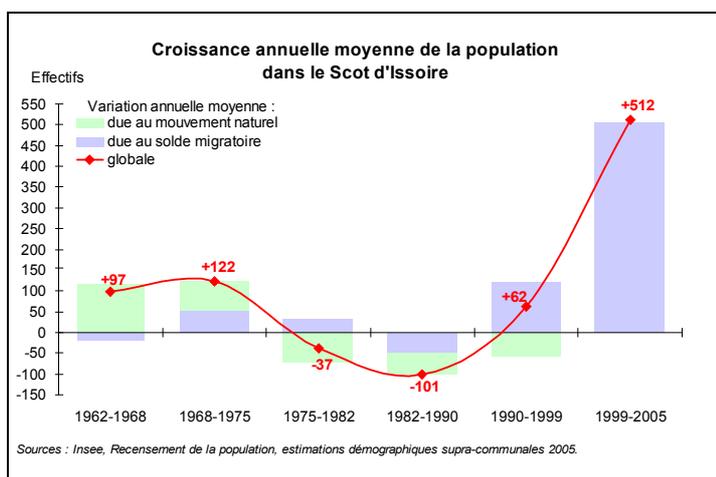
Un capital jeunesse à assumer et prochainement à reloger

Un dynamisme démographique renforcé, soutenu par les migrations.

Au 1^{er} janvier 2005, la population du SCoT d'Issoire-Val d'Allier Sud est estimée à 51 600 habitants, soit 3100 de plus qu'en 1999. Il est ainsi l'un des territoires auvergnats les plus dynamiques sur le plan démographique avec le pays de la Jeune Loire et ses rivières qui détient le record de croissance (+1,4 % / an en moyenne). Cette croissance démographique s'est fortement accélérée depuis 1999 avec un taux de variation annuel moyen de 1,1 % sur la période 1999-2005, soit huit fois plus important que sur la période 1990-1999.

Fort de sa position géographique stratégique (au coeur du vaste couloir Vichy-Clermont-Brioude), et de l'existence d'une offre foncière encore abordable, le pays d'Issoire attire de nombreux ménages qui aspirent à habiter à la fois dans un cadre rural et à proximité des centres urbains.

C'est cette forte attractivité résidentielle et les migrations qu'elle génère qui explique la croissance démographique que connaît le pays depuis les années 1990.

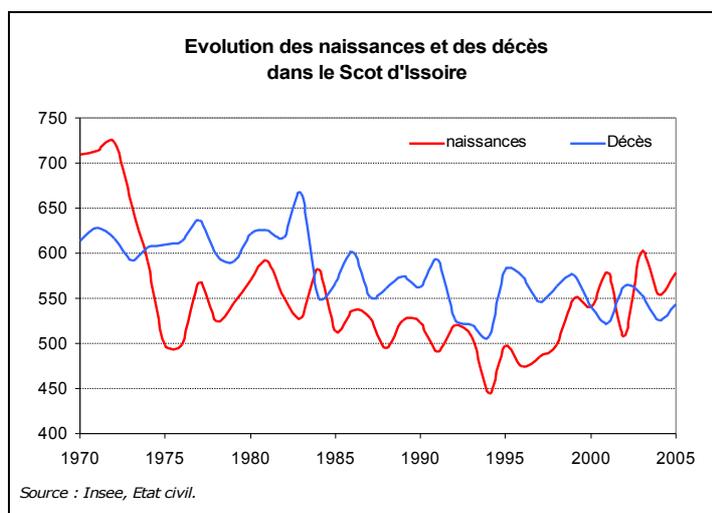


Ainsi, sur la période 1999-2005, le solde annuel des entrées et des sorties (représenté en bleu sur le graphique) se traduit en moyenne par un gain de 500 habitants, soit 4 fois plus que celui observé sur la période 1990-1999.

Parmi ces nouveaux habitants, le SCoT compte également un nombre important de militaires, venus s'installer avec leur famille dans la région d'Issoire suite à l'implantation du 28^{ème} Régiment de Transmissions en 1998.

Parallèlement, cette installation de nouveaux ménages induit un rajeunissement de la population et pour la première fois depuis 1975, le nombre de naissances dépasse aujourd'hui celui des décès.

L'excédent naturel, encore modeste, pourrait donc se renforcer et soutenir la croissance démographique du pays au cours des prochaines années.

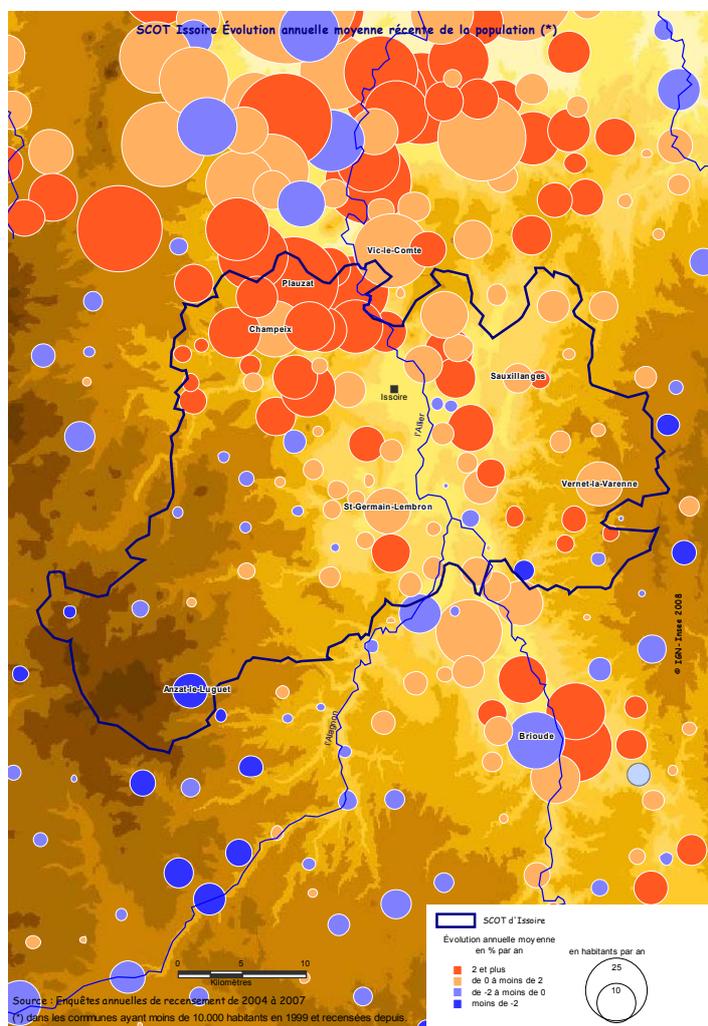


Un développement différencié spatialement et à deux vitesses...

Les dynamiques d'évolution démographique que connaît le pays depuis 1990 ne sont pas réparties de façon homogène sur le territoire. La partie Nord du SCoT, portée par la périurbanisation clermontoise enregistre des augmentations de population très significatives. Les communes du Canton de Champeix voient ainsi leur population augmenter chaque année en moyenne de 2,6 %, ce qui en font le moteur du dynamisme démographique du pays.

Sous l'effet de la diffusion résidentielle, la partie centrale du SCoT et les communes situées à l'est du pays commencent également à gagner des habitants alors qu'elles en perdaient majoritairement avant 1999. Cette tendance est toutefois à relativiser compte tenu du nombre important de militaires qui se sont installés sur la région d'Issoire.

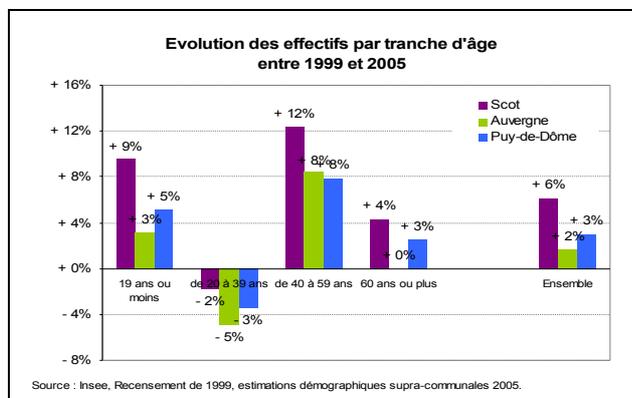
Le risque d'un développement démographique à deux vitesses entre la partie « périurbaine » en forte croissance et la partie plus isolée qui continue à se désertifier est donc grand.



En effet, les communes rurales plus isolées continuent de perdre des habitants. Dans le canton d'Ardes, la population accuse une baisse annuelle moyenne de 0,6 % sur la période 1999-2005. Le relief paraît être une des causes importantes du recul démographique de ces territoires puisque ces communes qui perdent des habitants sont aussi celles qui possèdent une altitude parmi les plus importantes du pays.

Pour autant, ces communes perdent moins d'habitants sur la période 1999-2005 que ce qu'elles n'en perdaient sur la précédente période (1990-1999). Certaines parviennent désormais à maintenir leur population voire à gagner quelques habitants (Mazoures, Rentières, Augnat). Ces récentes améliorations restent fragiles et à confirmer mais laissent entrevoir un autre avenir que la désertification pour ces territoires. Les récents efforts réalisés en matière d'infrastructures routières sont assurément une des raisons du relatif regain d'attractivité de ces territoires.

...qui apporte temporairement un regain de jeunesse au pays...



L'attractivité du territoire a induit une modification du profil de la population du pays. L'arrivée de nouveaux ménages, essentiellement de jeunes couples actifs accompagnés de leurs enfants, contribue à rajeunir la population du territoire. Entre 1999 et 2005, les effectifs des moins de 20 ans enregistre ainsi une forte progression (+10 %), soit le double de celle observée dans le Puy-de-Dôme.

Les effectifs de la population entre 20 et 39 ans diminuent sur le pays mais moins sensiblement qu'au niveau départemental et régional. Cette baisse s'explique notamment par le départ des étudiants et des jeunes à la recherche de leur premier emploi.

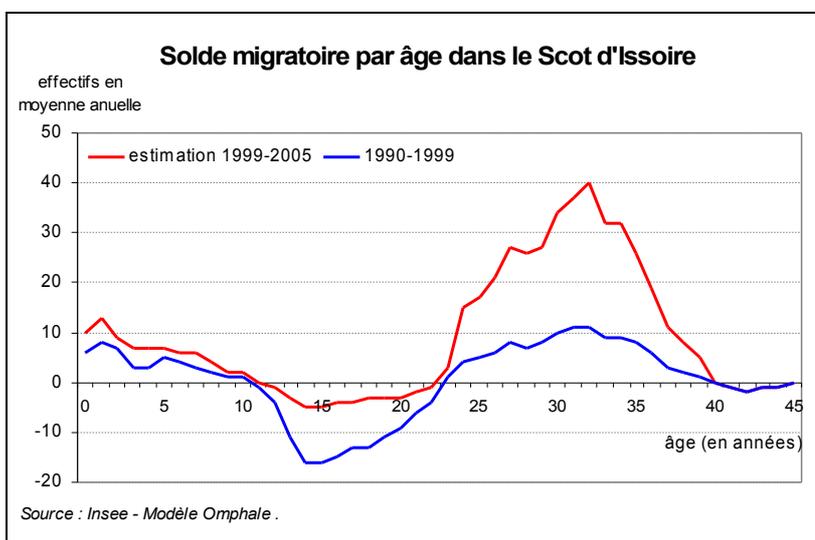
On note également une progression de 4 % des effectifs des plus de 60 ans sur le pays alors qu'ils restent stables sur le département.

En 2005, 22 % de la population du SCoT a moins de 20 ans soit la même proportion que dans le Puy-de-Dôme. En revanche, un quart des habitants du SCoT a plus de 60 ans, contre 22% des Puydômois.

...et qu'il faut plus que jamais chercher à maintenir sur le territoire.

Les estimations de l'INSEE issues des quatre premières enquêtes annuelles de recensement montrent que, depuis 1999, l'augmentation des apports migratoires est essentiellement le fait des jeunes ménages actifs. Ces familles s'installent avec leurs enfants, qui ne sont en général pas en âge de quitter le domicile parental.

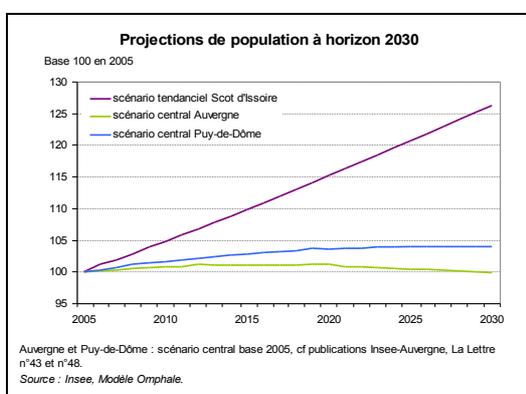
Dans cette tranche d'âge des 12-25 ans, stratégique pour l'avenir démographique et économique du pays, les soldes migratoires (même s'ils se sont améliorés au cours de la période 1999-2005) restent négatifs et le pays peine à retenir ses jeunes.



Une population en hausse de 7 à 25 % à l'horizon 2030 selon l'ampleur théorique de la périurbanisation...

scénario tendanciel

L'arrivée massive de jeunes ménages sur le pays est de nature à infléchir sensiblement l'ampleur des évolutions démographiques en cours. Le taux de croissance de la population du SCoT est ainsi étroitement lié au rythme auquel va se poursuivre la périurbanisation.



Ainsi, à l'horizon 2030,

- si les comportements migratoires observés sur la période 1999-2005 ne connaissent pas de changement profond,
- si la fécondité se maintient au niveau observé en 2005 et si l'espérance de vie continue de progresser (scénario de projection démographique tendanciel),

le SCoT compterait près de 65 000 habitants, soit 25 % de plus qu'en 2005.

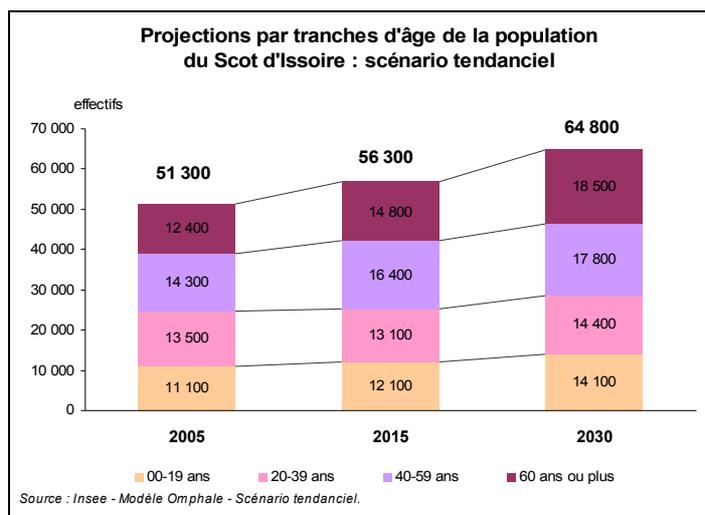
Sur la base du scénario de projection démographique tendanciel, le SCoT offrira en 2030 un visage plus jeune que son département.

La part des moins de 20 ans devrait ainsi se stabiliser autour de 22 % limitant ainsi le vieillissement de la population.

Toutefois, à l'horizon 2030, c'est la population âgée qui devrait connaître la plus forte augmentation. Le nombre de personnes de plus de 60 ans devrait ainsi augmenter de 12400 en 2005 à 18500 en 2030, soit une hausse de près de 50 %. Cette progression sera encore plus prononcée pour le quatrième âge (4300 habitants de plus de 80 ans en 2030 contre 2600 en 2005).

Ce constat constitue un véritable enjeu en raison des conséquences sociales et médicales qu'il implique. Dans cette perspective, les capacités d'accueil et

d'hébergement des personnes très âgées devront garantir une offre suffisante sur le territoire pour répondre aux besoins des populations concernées. Des solutions adaptées aux situations de dépendance et le développement de services spécifiques pourront aussi être envisagés.

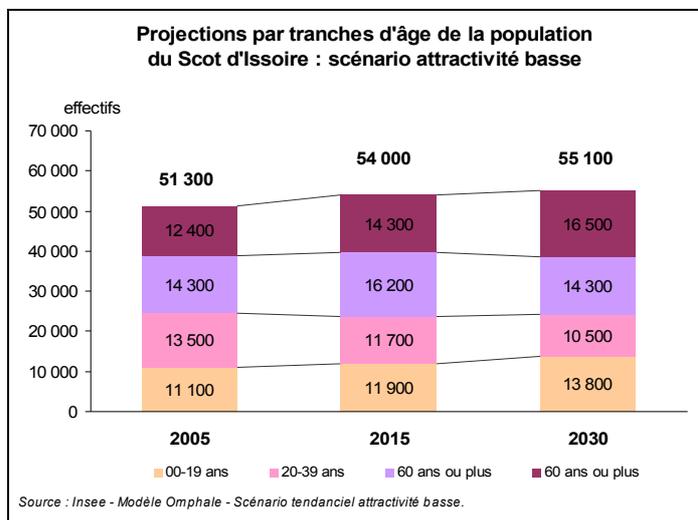


scénario attractivité basse

l'adoption de mesures visant à maîtriser l'étalement urbain (actions entreprises par la métropole clermontoise pour retenir ses actifs ou choix politique des élus locaux face à des contraintes spatiales et environnementales par exemple) conduirait à un accroissement de population plus limité.

Le renchérissement du coût de l'énergie et les mesures prises pour lutter contre le réchauffement climatique peuvent aussi infléchir fortement le phénomène d'étalement urbain et de périurbanisation.

Si le regain attractif observé depuis 1999 venait à s'estomper à partir de 2010 (scénario tendanciel attractivité basse), la population du SCoT atteindrait 55 000 habitants en 2030, ce qui contiendrait la hausse par rapport à 2005 à +7 %.



...mais un double risque : l'accentuation de la fracture démographique et le départ des jeunes.

L'enjeu démographique pour le SCoT est donc de l'ordre de 4000 à 14 000 habitants supplémentaires d'ici 2030 suivant l'ampleur des migrations liées à l'étalement urbain. En outre, sauf si les futurs habitants viennent s'installer dans les espaces les moins peuplés, la « fracture démographique » déjà observée entre les communes gagnées par la périurbanisation et les espaces ruraux du sud-ouest devrait s'accroître.

L'avenir démographique du pays dépendra, en grande partie, de sa capacité à retenir ces jeunes devenus actifs en leur proposant des emplois qualifiés mais aussi des logements adaptés à leurs besoins et à leurs revenus. Cet enjeu se révèle d'autant plus nécessaire que l'habitat collectif est actuellement peu développé sur le pays et que l'offre d'emploi local, essentiellement axé sur l'industrie risque de ne répondre que partiellement aux attentes d'une population de plus en plus qualifiée.

Ces jeunes, en début de parcours professionnel, devront être en mesure de trouver un logement adapté à leur revenu, plus spécifiquement en location, à proximité de leur emploi, afin de leur permettre de débiter sur le Pays leur propre parcours résidentiel.



Développer une offre locative abordable pour les jeunes en début de parcours professionnel afin de les maintenir sur le Pays.

Se fixer un objectif en matière d'accueil et d'intégration de nouvelle population.

Se préparer au vieillissement de la population.

Anticiper les risques de fracture démographique entre communes périurbaines et communes rurales.



**Une politique de l'habitat coordonnée
à l'échelle du Pays et tournée vers les
populations fragiles**

La population actuelle et ses besoins spécifiques en matière de logements.

Le dynamisme démographique du pays ne doit pas masquer les besoins spécifiques en logements de la population en place. Les tendances lourdes que connaît la société française (vieillesse de la population, augmentation des séparations, forte croissance de la part du logement individuel) ont des conséquences majeures sur les besoins en logements. Pour mieux comprendre l'ampleur du phénomène, il est bon de noter que parmi les différentes causes qui sont à l'origine de l'augmentation de la surface consacrée à l'habitat, l'IFEN¹⁰ estime que l'augmentation de la population ne représente que 20 %.

La très grande majorité des besoins en surface de logements (80 %) est donc liée à la population en place, à son vieillissement, à l'évolution de ses modes de vie, et à son besoin de confort, en un mot : à son desserrement. Ainsi les offres nouvelles et futures doivent tenir compte de cette évolution sociale dans la composition des ménages.

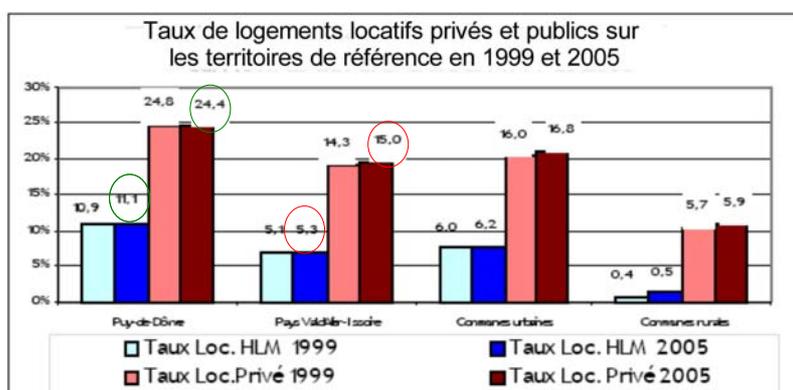
Le desserrement n'est pas uniforme sur l'ensemble du territoire. Certaines communes (Plauzat, Coudes, Neschers, Chadeleuf, St Yvoine, Brenat,,,) voient ainsi, du fait de la périurbanisation clermontoise leur taille moyenne des ménages augmenter. Ce phénomène, particulièrement rare s'explique par l'accueil substantiel de nouveaux ménages dans ces communes, notamment de familles avec enfants.

A l'inverse les ménages de l'espace rural sont davantage constitués de personnes seules ou de couples sans enfant marquant ainsi un vieillissement de ces espaces.

Une offre locative globalement insuffisante à l'échelle du Pays...

L'offre locative, qu'elle soit publique ou privée, permet de proposer des solutions adaptées au besoin des ménages et de leur permettre de réaliser leur parcours résidentiel¹¹. Elle permet notamment d'apporter une réponse satisfaisante par exemple aux jeunes ménages en début d'activité, aux personnes en situations de rupture familiale ne souhaitant pas partir du territoire, aux personnes vieillissant et souhaitant s'installer dans un logement plus petit, mieux desservi en services de proximité.

L'offre locative est très insuffisante au niveau du Pays d'Issoire Val d'Allier puisque ce parc représente **20,3%** de l'ensemble des résidences principales, contre **35,5%** pour le département du Puy de Dôme.



Source : diagnostic Taieb – septembre 2007

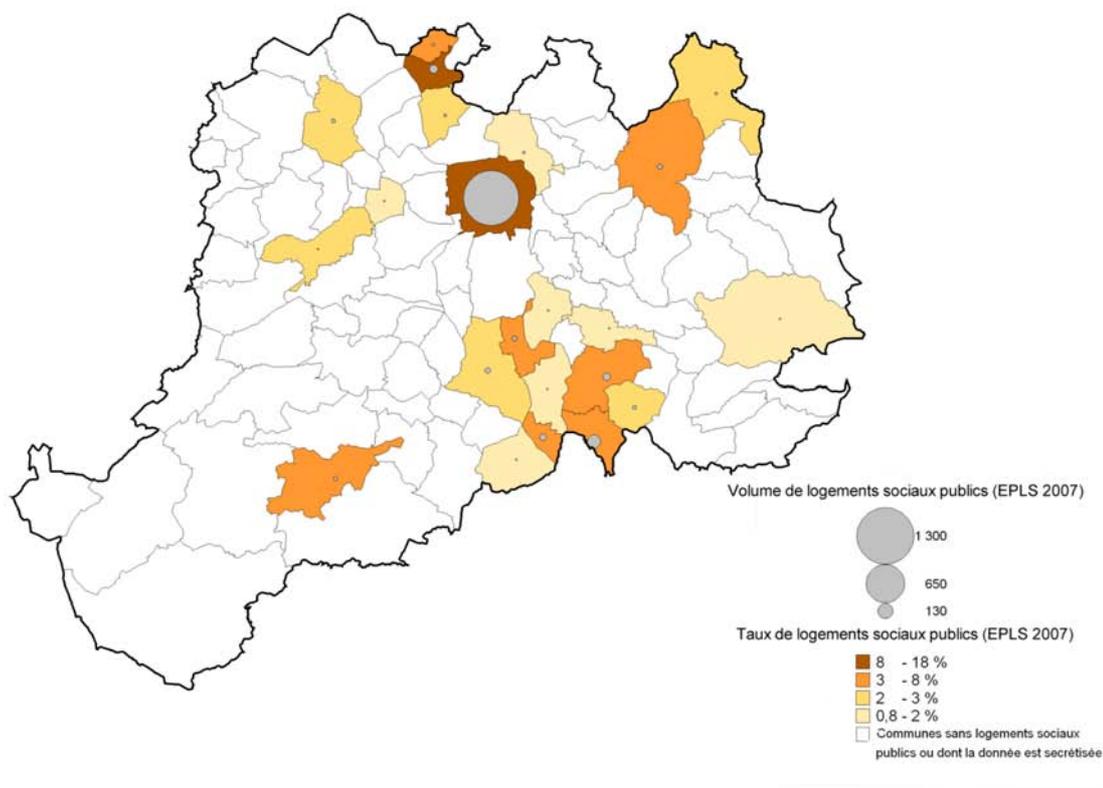
10 Institut Français de l'Environnement, *L'environnement en France*, octobre 2006

11 l'expression « parcours résidentiel » traduit l'évolution qualitative des conditions de logement d'un ménage tout au long de son parcours professionnel

La période 1999-2005 n'a pas permis au pays de rattraper cette insuffisance même si le parc locatif privé a augmenté plus fortement qu'à l'échelle départementale¹².

...du fait notamment d'un parc social quasi inexistant dans les communes périurbaines...

Le déséquilibre global de l'offre locative cache des disparités géographiques importantes car l'offre existante est inégalement répartie sur le territoire. En effet l'insuffisance de l'offre globale s'explique essentiellement par un parc social quasi inexistant (entre 1,2 et 2%) sur les communes périurbaines et qui a peu progressé sur la période précédente.



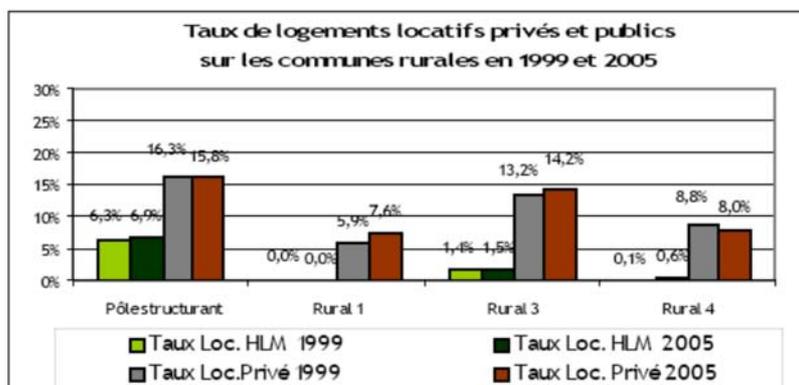
Le parc social public est concentré sur deux communes : Issoire et Brassac les Mines puisqu'elle concentrent selon l'enquête EPLS-2007, 84 % de la structure HLM de l'ensemble du Pays d'Issoire Val d'Allier.

Les franges rurales et la périphérie ouest disposent d'une offre plus diversifiée (1 logement sur 5 est un logement locatif) qui permet davantage aux ménages d'accomplir leur parcours résidentiel.

¹² En terme d'évolution entre 1999 et 2005, d'après l'Insee, la part du parc HLM a faiblement progressé avec + 0,2%, soit en valeur relative + 154 logements; quant au parc locatif privé il a progressé de + 0,7% sur cette même période, soit en valeur relative une augmentation de + 491 logements (impact des produits défiscalisés type de Robien sur Issoire).

...et malgré les efforts de certaines communes rurales.

Quelques communes font exception dans l'espace rural, avec un parc locatif assez dynamique. C'est le cas par exemple des communes de Moriat, Augnat, Madriat, St Hérent, Saurier, ou encore Vernet la Varenne.



Source : diagnostic Taieb – septembre 2007

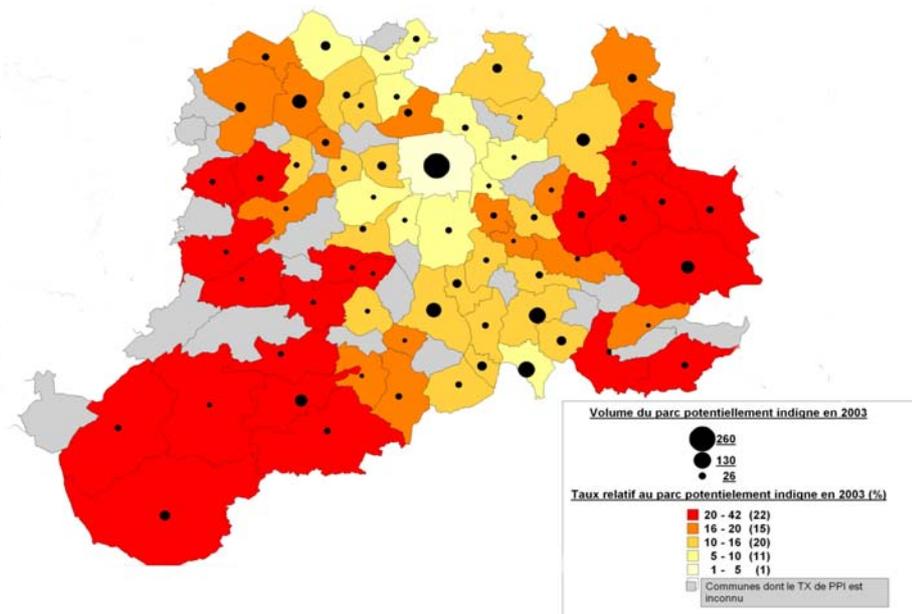
Des logements durablement vacants dans le rural et potentiellement indignes.

La lutte contre l'habitat indigne est un enjeu majeur des pouvoirs publics pour protéger la santé et la sécurité des occupants propriétaires ou locataires. C'est un "mal logement" qui est défini par rapport à la qualité du bâti (indécence et insalubrité).

Selon le pôle national de lutte contre l'habitat indigne « la notion « d'habitat indigne » est une notion politique et non juridique et ce mot ne figure pas dans les textes législatifs qui permettent l'intervention publique : sont utilisés les mots « insalubre » ou « dangereux »¹³. Les termes « habitat indigne » sont d'ailleurs impropres, car ce ne sont pas les logements qui sont indignes, mais les conditions d'habitat liées au caractère insalubre ou dangereux (ou précaire) du logement qui ont des conséquences, non seulement sur les conditions de vie des occupants mais aussi sur leur dignité, c'est à dire sur le respect d'eux-mêmes. »

A l'échelle du pays, le parc privé indigne est estimé en 2003 à environ 1 300¹⁴ logements, soit en moyenne 6 à 8 % du parc de résidences principales du Pays d'Issoire.

L'habitat potentiellement indigne est sur-représenté dans les territoires ruraux du pays et est souvent occupé par des propriétaires occupants âgés.



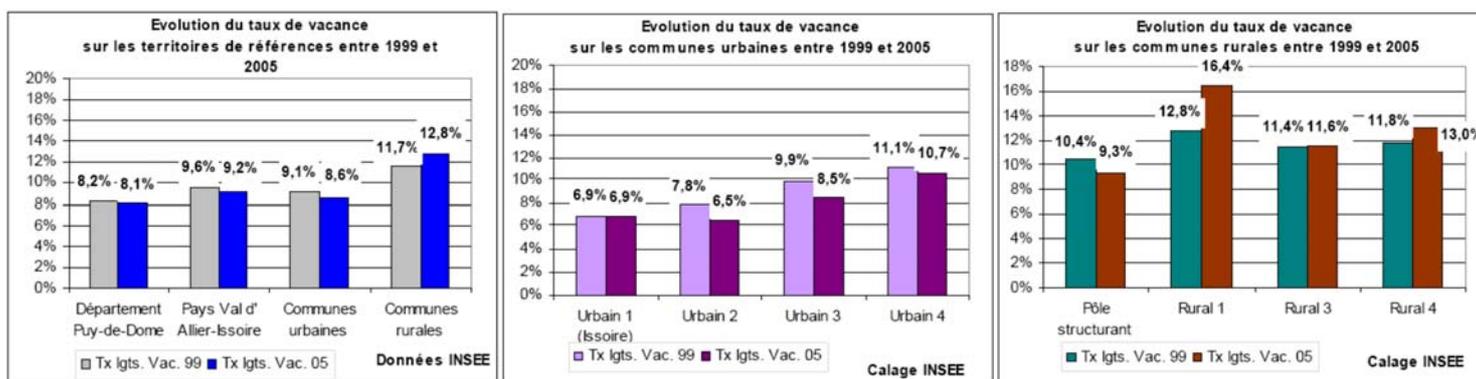
¹³ Ainsi est intitulée l'ordonnance du 15/12/2005 « relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux »

¹⁴ Ce chiffre tient compte de l'abattement de 50 % habituellement pratiqué par rapport au parc de logements potentiellement indignes

La vacance baisse globalement sur le pays et cette évolution est liée à l'augmentation de la population sur la période récente. Cette tendance masque des disparités territoriales car la diminution de cette vacance est davantage le fait des communes les plus urbaines puisque les territoires ruraux eux connaissent des situations de hausse (de 11,7% en 1999 à 12,8% en 2005, source diagnostic Taieb septembre 2007).

L'évolution et la proportion de ces logements indignes sont souvent liées à des territoires dans lesquels la vacance est elle aussi marquée. A l'échelle du pays, il s'agit de l'espace rural qui connaît un vieillissement marqué de sa population et où la problématique des logements potentiellement indignes est croisée à celle de la vacance.

Cette situation peut traduire une inadaptation du parc aux besoins des ménages tant du point de vue des caractéristiques techniques et de confort que de celui de leur éloignement des services, transports, équipements et commerces de proximité.



Ces phénomènes sont repérés par le pays comme nécessitant une action et font l'objet d'une démarche partenariale avec l'ANAH afin de mener une intervention territorialement ciblée de résorption de la vacance et de lutte contre l'habitat indigne.

Chiffres clés

En France, plus de 2 millions de personnes vivent dans des conditions de logement très difficiles, c'est à dire dans des logements dépourvus de confort (absence de salle d'eau, de WC, de chauffage) ou en situation de surpeuplement accentué. (source Fondation Abbé Pierre – rapport Mal-logement 2008). C'est pourquoi l'Etat mobilise d'important moyens pour résorber l'habitat indigne. (par le biais des financements de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat)

Réhabiliter un logement indigne coûte en moyenne 45 000 € (sur la base des données observées en 2006 et 2007)

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) peut prendre en charge 20 à 35 % des études et des travaux de réhabilitation réalisés dans les logements occupés par des propriétaires occupants modestes et 20 à 70 % de ceux réalisés par des propriétaires bailleurs (en fonction du niveau de loyer)

Une fragilisation croissante des publics les moins solvables.

Les personnes disposant de très faibles ressources (minima sociaux) ont de plus en plus de difficultés pour accéder aux logements sociaux ordinaires.

Témoin de cette fragilisation croissante des ménages les moins solvables, le CCAS de la ville d'Issoire constate sur la ville d'Issoire une augmentation de la précarité chez les très jeunes ayant la charge d'un enfant¹⁵. Par exemple, le nombre de demandeurs du RMI continue de progresser sur la ville d'Issoire :

+ 21 % en 4 ans

+ 10% en un an (2005 -2006)

Face à cette fragilisation, l'accès et surtout le maintien dans un logement adapté à leurs besoins, peut être une difficulté particulièrement prégnante pour des ménages dont les ressources financières sont limitées. La garantie d'accès et de maintien dans le logement pour ces personnes à revenus modestes doit trouver des traductions concrètes dans le SCoT par exemple par le développement d'une offre de logements accessibles à ces ménages.

De manière complémentaire, les aides au logement distribuées sont destinées à maintenir les ménages dans leur logement en diminuant leur taux d'effort¹⁶.



Zoom sur les aides de l'Etat en matière de logement

Les aides personnelles au logement, premier poste de dépense de L'Etat...

- L'Etat a versé en 2007 près de 6 Milliards d'euros d'aides personnelles au logement (A.P.L et A.L) à près de 6 millions de ménages.
- Sur le pays d'Issoire Val d'Allier Sud, ce sont près de 8 Millions d'euros qui ont été versés (données : CAF- fichier allocataire 31/12/07)

...loin devant les aides à la pierre

- L'Etat a mobilisé en 2007 1,5 Milliards d'euros d'aides à la pierre pour subventionner notamment la construction de 120 000 nouveaux logements sociaux
- Sur le pays, ce sont près de 600 000 euros de subvention qui ont été versés en 2007, répartis entre le parc privé (301 450 €) et public (289 150 €)

Chiffres clés

115 000 € : c'est le coût moyen de la construction d'un logement social (en collectif) sur le secteur d'Issoire (toutes dépenses confondues à partir d'une exploitation des données 2006-2007). Ce coût est de 150 000 € pour une construction neuve individuelle.

Les aides de l'Etat à la réalisation de nouveaux logements sociaux permettent au bailleur, outre la subvention (2 à 3 % du prix de revient de l'opération) de bénéficier de la TVA à 5,5 %, d'un abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) et de mobiliser des prêts très avantageux.

28 000 € : c'est le coût moyen des travaux par logement d'une réhabilitation PALULOS (Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale) sur le patrimoine existant dans le secteur d'Issoire. L'Etat subventionne ces opérations de réhabilitation à hauteur de 1300 à 1500 € / logt.

100 000 € : c'est le coût moyen des travaux par logement d'une opération d'acquisition-amélioration réalisée dans le secteur d'Issoire. (années 2006-2007)

¹⁵ Voir page 21 des données sociales 2006

¹⁶ C'est le rapport entre la dépense en logement d'un ménage et son revenu. Cet indicateur permet de mesurer le poids de la dépense liée à l'occupation du logement sur le budget des ménages.

Un dispositif d'accueil et d'insertion insuffisant pour les personnes les plus démunies.

Afin de faciliter l'insertion des personnes les plus démunies et leur proposer un parcours progressif allant de l'hébergement vers le logement pérenne, il faut que le territoire propose une offre diversifiée :

- hébergement de première urgence
- hébergement temporaire (hôtel social)
- hébergement d'insertion (CHRS)
- logement temporaire (résidence sociale ou maisons relais)

Au delà de cette offre, ces personnes nécessitent un accompagnement social important pour leur permettre d'accéder et de se maintenir dans un logement pérenne.

Les centres d'hébergement d'urgence ont pour mission d'accueillir et d'héberger les personnes à la rue et de les orienter vers une structure d'insertion. Il s'agit d'apporter une solution rapide, immédiate, à des personnes en situation précaire ou vulnérables, tels les jeunes gens en rupture familiale, les femmes victimes de violence, les personnes mises en marge de la société ou bien victimes des conditions climatiques.

Le territoire du pays dispose d'hébergements d'urgence sur la ville d'Issoire, dont la gestion est assurée par le CCAS. En juillet 2007, l'offre sur la ville d'Issoire était composée de 8 places en hébergement d'urgence (1269 nuitées en 2006, soit 250 personnes différentes) et de logements temporaires composées d'appartements (studios, T1, T2, T3), soit 26 places au total. Cependant le territoire n'offre aujourd'hui pas d'hébergement temporaire et d'insertion pour faciliter le parcours jusqu'au logement pérenne de ces publics.

Des solutions à trouver pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage.

Les grandes orientations de l'Etat, du Conseil général et des collectivités concernées pour l'accueil des gens du voyage ont été validées par le schéma d'accueil des gens du voyage le 18 Mars 2002. Ces orientations visent à :

- Rendre effective la **liberté de circuler**, droit fondamental réaffirmé par la Constitution, qui suppose pour son exercice la possibilité de s'arrêter dans des endroits prévus et identifiés
- Considérer les gens du voyage comme des **citoyens avec les droits et les devoirs** s'y rattachant
- Rendre possible la sédentarisation par un habitat adapté ou une offre de terrains familiaux

Pour permettre la meilleure intégration de ces populations et leur offrir un parcours résidentiel de sédentarisation, le pays doit être en capacité d'offrir des solutions aux voyageurs en termes d'accueil et d'habitat.

Un accueil à conforter

Le territoire est équipé d'une aire d'accueil sur la commune d'Issoire au lieu dit « Espinasse » mais n'offre en revanche pas d'espace pour l'accueil de grand passage des voyageurs (durée courte).

L'aire existante est aujourd'hui obsolète. Située en zone inondable et n'étant plus aux normes techniques, cette aire fait donc actuellement l'objet d'un déplacement (sur le même site) accompagné d'une restructuration importante pour répondre aux exigences de sécurité des biens et des personnes.

Le territoire devra en revanche trouver un espace pour faciliter le grand passage des voyageurs.

Il est indispensable que le pays favorise l'accueil des gens du voyage sur son territoire en développant le nombre de places mais également des dispositifs de suivi et d'actions socio-éducatives. Les gens du voyage ont leur propre mode d'habiter et les aires d'accueil doivent leur apporter des conditions d'habitat décentes et faciliter leur intégration.

De l'habitat caravane à l'habitat pérenne

En lien avec la réalisation d'aires d'accueil, le pays doit offrir différentes solutions d'habitat, aujourd'hui inexistantes sur le territoire pour accompagner la sédentarisation des gens du voyage qui souhaitent s'engager dans un parcours résidentiel.

Lorsque ces actions ne sont pas menées conjointement, il n'est pas rare de constater des conflits d'usage sur les aires d'accueil voire leur changement en terrains pour la sédentarisation.

Différents produits permettent progressivement le passage entre le voyage et la sédentarisation :

- terrains familiaux
- habitat adapté (par exemple caravane + pièce de vie)
- habitat d'insertion pérenne (PLAi)

Toutes ces situations nécessitent un accompagnement social spécifique pour la population des gens du voyage.

Un marché local de l'habitat dynamique du fait d'une attractivité résidentielle plus forte que sur les autres territoires...

Pays d'Issoire Val d'Allier Sud	Taux d'évolution entre 1999 et 2005	Évolution du nombre entre 1999 et 2005	Comparatifs
<i>Parc de logement</i>	+6,8%	+ 1 886 logements	Puy de Dôme +5,2% Grand Clermont +6% France +5,7%
<i>Résidences principales</i>	+10,1%	+2 095 logements	Puy de Dôme +6% Grand Clermont +6% France +7,3%
<i>Résidences secondaires</i>	-7,4%	- 276 logements	Puy de Dôme +1,3% Grand Clermont +0,05% France +1,5%
<i>Logements vacants</i>	+2,2%	+67 logements	Puy de Dôme +3,5% Grand Clermont +6,50% France -4,00%

Une construction neuve dynamique

Le pays d'Issoire connaît une attractivité résidentielle certaine (liée notamment à l'étalement urbain de la métropole régionale) qui se traduit par un dynamisme de la construction neuve (à l'échelle du Pays le nombre de logements supplémentaires effectivement réalisés est de 176 par an entre 1990 et 1999, et il est de 350 par an entre 1999 et 2006).

Les constructions neuves progressent substantiellement depuis 1999 : l'indice de construction pour 1000 habitants passe de 5,5 à 6,7 pour 1000 hab, soit + 22% pour le département du Puy de Dôme, contre 4,1 à 7,6 pour 1000 hab, soit + 85% pour le Pays d'Issoire Val d'Allier¹⁷.

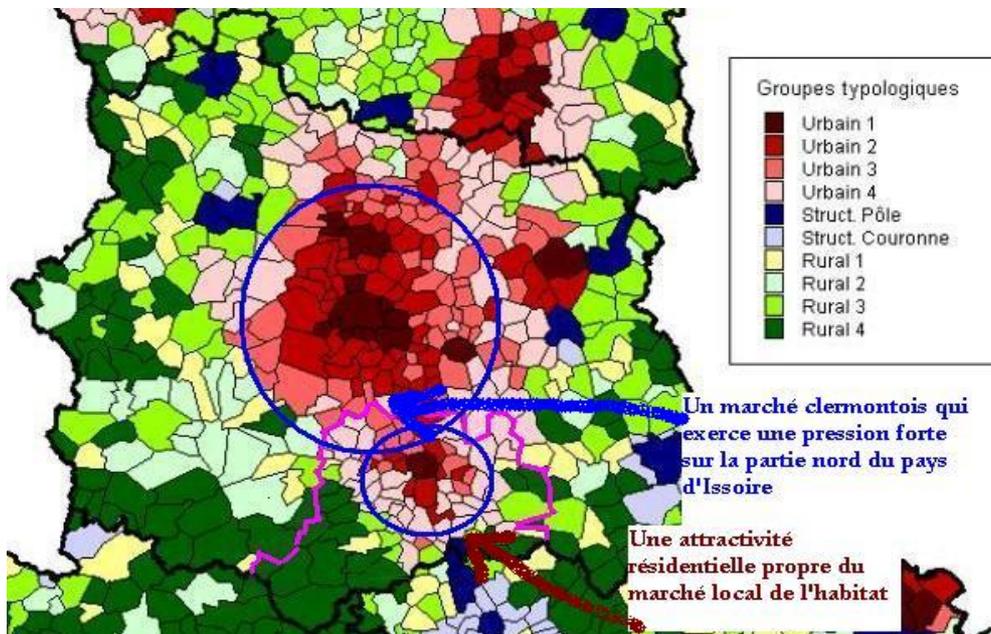
Le dynamisme du marché se mesure également par une vacance en faible augmentation alors qu'elle évolue plus fortement dans le pays du Grand Clermont ou dans le département.

Un marché local de l'habitat interconnecté au marché de la métropole régionale

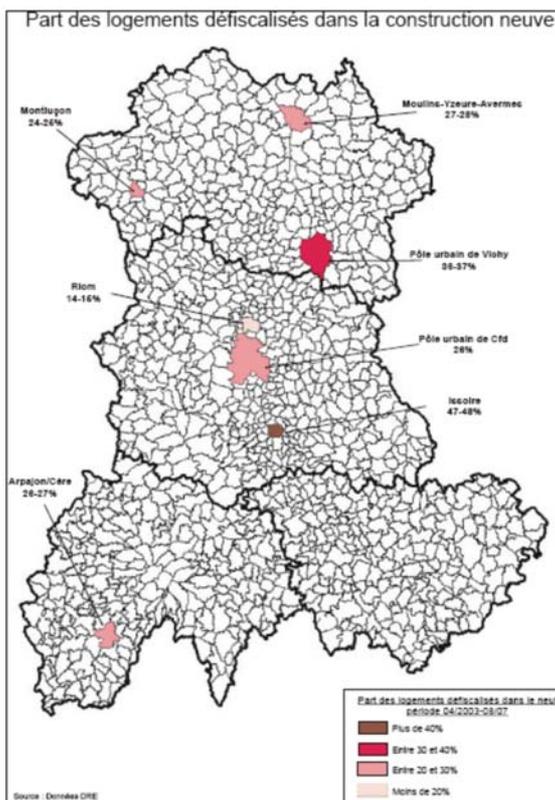
Les communes à proximité des échangeurs de l'A75 ou dont la liaison avec Clermont Ferrand est réduite en temps sont les espaces les plus sensibles à l'étalement urbain de la métropole régionale. Ce sont également celles qui présentent les indices de construction les plus élevés (parfois supérieur à 12 dans les communes de Champeix, Plauzat, Montaignut le Blanc).

¹⁷ selon les données Sitadel recalées sur l'évolution Insee, sur les périodes 1990/1999 et 1999/2005.

Néanmoins, le marché local d'Issoire existe aussi en dehors de l'influence de la métropole clermontoise, en témoigne le dynamisme de la construction neuve en périphérie sud de la ville centre et au sud du pays (St Germain Lembron, Le Breuil sur Couze, Brassac les mines...). Ces secteurs sont bien desservis par l'axe autoroutier et sont sous l'influence des pôles d'emplois constitués par Issoire, Brassac les Mines voire Brioude.



...qui s'est aussi traduit sur Issoire par une production massive de logements défiscalisés...



Une étude a été menée en octobre 2007 par la cellule Economique Régionale de la Construction, en collaboration avec la Direction Régionale de l'Équipement et la Caisse des Dépôts et Consignations, afin d'évaluer les impacts des dispositifs d'investissements locatifs privés¹⁸ dans le neuf sur le marché de l'habitat en Auvergne (entre le 04/2003 et 08/2007).

Elle a montré qu'au niveau de la ville d'Issoire, le nombre de logements de type « investisseurs » est estimé à 460-470 logements

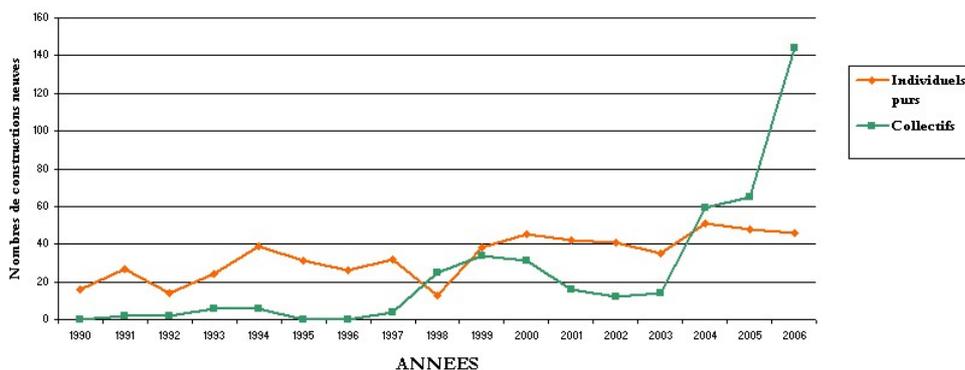
Ceci constitue donc un poids extrêmement important de 47 à 48 % de la construction neuve, ce qui est (et de loin) le record en Auvergne.

Période 04/2003-08/2007	Estimation « logements investisseurs »	Poids des « logements investisseurs » dans la construction neuve (en%)
Pôle urbain de Clermont-Fd	2 500 -2 600	26%
Pôle urbain de Vichy	970-980	36% - 37%
Issoire	460-470	47% - 48%
Agglo Moulins-Yzeure-Avermes	330-340	27% - 28%
Montluçon	180-190	24%-25%
Pôle Aurillac-Arpajon/Cère	200	26-27%
Riom	140-150	14%-15%

Source DRE Auvergne Sitadel

Dans tous les cas, cette production est jugée très supérieure aux besoins propres du marché locatif de la commune d'Issoire qui, contrairement au reste du pays d'Issoire Val d'Allier Sud, dispose d'une offre locative suffisante.

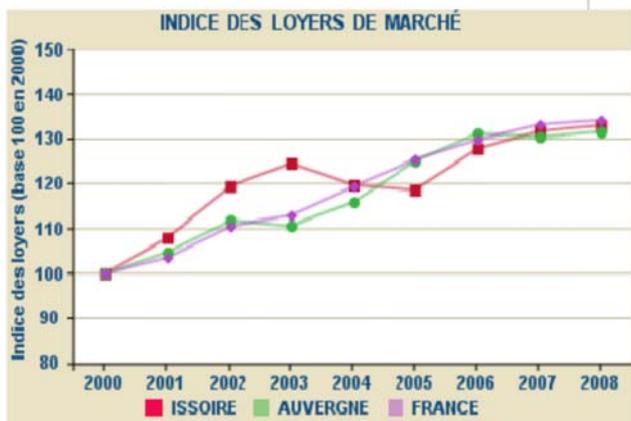
Une construction neuve qui explose sur Issoire dans le collectif à partir de 2003



...susceptible de déstabiliser le marché locatif et de dévaloriser le parc ancien.

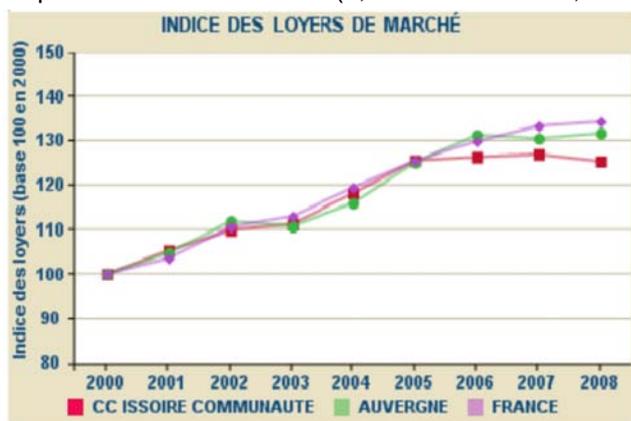
La production massive de logements collectifs neufs peut déstabiliser le marché locatif local et dévaloriser le parc de logements anciens, notamment dans le centre de la ville d'Issoire.

En effet, les niveaux de loyer sur Issoire ont fortement augmenté sur la période 2005-2008. Cela s'explique par l'arrivée sur le marché de nombreux logements neufs (produits défiscalisés) avec des niveaux de loyer plus élevés que ceux pratiqués sur le parc ancien.



Evolution des niveaux de loyers pour l'ensemble des typologies de logements	
Issoire	
Evolution en 2006 en 2007	+7,5 % et plus
	De +2,5 % à +5 %
Issoire Communauté	
Evolution en 2006 en 2007	De - 1 % à 1 %
	De - 1 % à 1 %

Parallèlement, ceux d'Issoire communauté sont restés stables sur la même période. Ils restent néanmoins supérieurs à ceux d'Issoire (9,3 € / m² au lieu 7,4 € / m² sur la ville centre)



Toutefois, dans un contexte de ralentissement du marché immobilier, les propriétaires bailleurs pourraient être obligés d'abaisser les loyers au niveau du marché pour éviter la vacance dans ces programmes neufs (perte de l'avantage fiscal). Ces ajustements seront favorables aux candidats à la location qui disposeront d'une gamme élargie de produits à des prix plus faibles. Cet ensemble attractif de logements pourrait exercer une concurrence double sur

- Le parc privé ancien peu confortable et vétuste, dont la vacance peut augmenter par effet de report
- Le parc social récent : exemples de loyers des mises en location sur la ville d'Issoire
 - 5,09 € m² en logement ordinaire PLUS
 - 4,07 € m² en logement PLAI – DALO

Le marché locatif serait alors temporairement déstabilisé mais plus en faveur des locataires. A moyen terme, deux effets néfastes peuvent se produire et devront être anticipés et observés localement :

1^{er} effet : Dégradation du parc ancien : La concurrence entre l'offre locative neuve et le parc ancien peut favoriser la **dégradation assez rapide d'une partie du parc ancien**

2^{ème} effet : Copropriétés dégradées : Les investisseurs nationaux qui s'inscrivent d'abord dans une démarche de défiscalisation de leurs revenus pourraient se révéler mauvais gestionnaires (notamment pour l'entretien des parties communes). **Un phénomène de copropriétés dégradées n'est pas à exclure.**

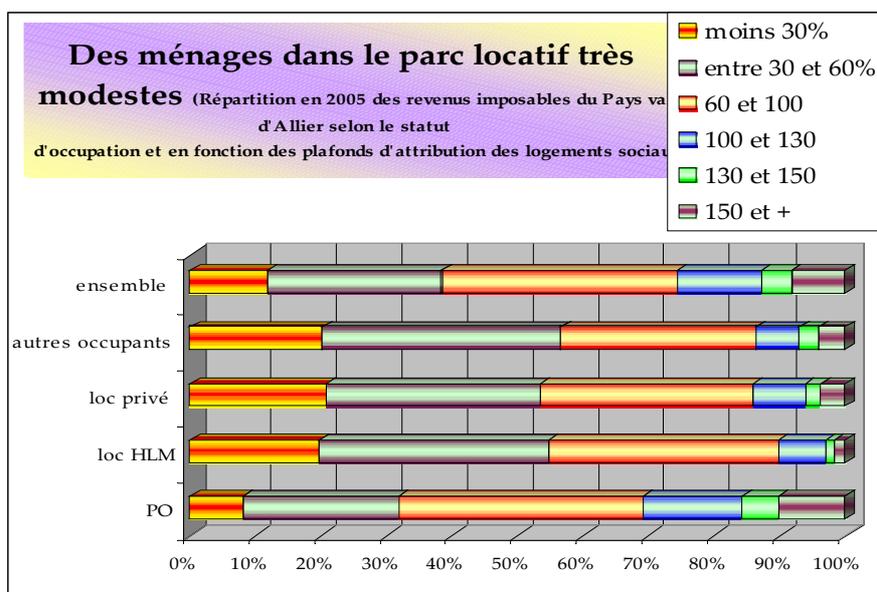
Par ailleurs, l'ANAH participe à la production de logements locatifs sociaux privés (parc conventionné) et à la réhabilitation de l'habitat ancien.

En 2006 – 2007, les travaux réalisés par les propriétaires bailleurs et propriétaires occupants représentent un **montant global de travaux de 2 319 676 €** à l'échelle du pays d'Issoire. L'ANAH a participé à hauteur de 32 % et est intervenue sur 144 logements. Ces interventions ont permis de réaliser 18 logements conventionnés, 4 logements très sociaux et d'aider 122 propriétaires occupants.

A l'échelle du Pays, des ménages à faible revenu plus nombreux...

Entre 1999 et 2005, les ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds d'attribution d'un logement social sont en augmentation de 7%. Plus de 1 locataire sur 2 du parc privé et social dispose de ressources inférieures à 60 % du plafond, c'est à dire est éligible au logement dit "très social". Ces ménages qui occupent le parc social public et le parc locatif privé représentent 4 678 ménages en 2005 (près des ¾ sont logés dans le parc privé).

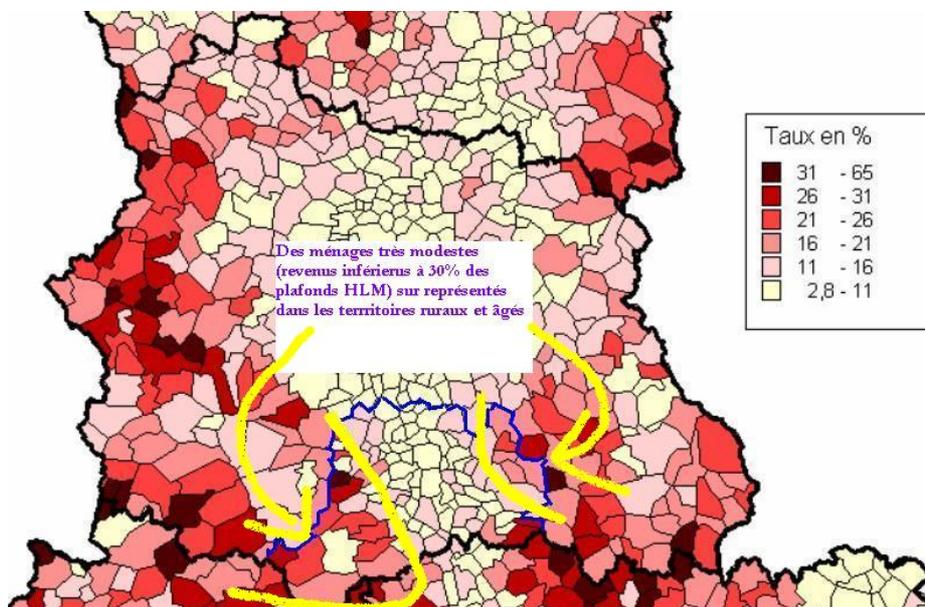
La part importante de ménages disposant de ressources inférieures à 30% des plafonds HLM et locataires d'un logement dans le privé montre qu'une offre en logements sociaux répondrait aux attentes et aux besoins de cette population.



L'étude de septembre 2007 réalisée par le bureau d'études Guy Taieb Conseil a montré que le taux de ménages en situation de précarité a augmenté entre 1999 et 2005 sur Issoire, ainsi que sur les communes péri urbaines et rurales, soulevant ainsi un problème lié à l'âge et aux faibles revenus.

Sur le pays, les revenus moyens annuels des foyers fiscaux (13 850 €) sont nettement inférieurs à la moyenne départementale (15 400 €).

Cette précarité touche également des ménages âgés habitant les franges les plus rurales du Pays.



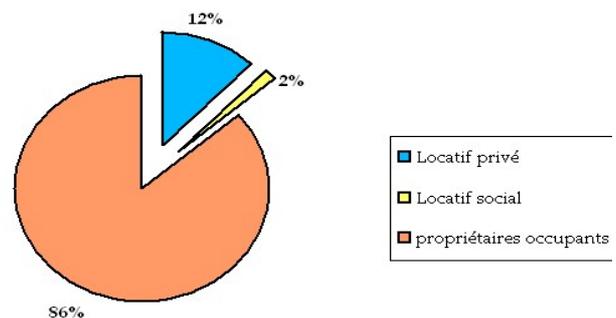
...dont la liberté de choix pour se loger est limitée du fait :

de secteurs périurbains spécialisés dans le mono-produit pavillonnaire au détriment de l'offre locative.

L'offre de logements des secteurs en périphérie immédiate d'Issoire, orientée sur l'accession libre à la propriété, se révèle sélective quant à l'accueil des nouvelles populations (seulement 10 % de locatif). Les ménages qui résident dans ces espaces disposent des revenus les plus élevés du pays et le taux de ménages en situation de précarité est nettement inférieur au reste du pays.

Cette tendance marque une spécialisation progressive des espaces périphériques immédiats de la ville centre.

Des propriétaires occupants sur représentés dans le pays hors ville d'Issoire (Statuts d'occupation du parc de logements en 2005 - Pays Val d'Allier Sud hors ville d'Issoire)



Source: d'après DGI - MEDADT - FILOCOM - PTH

Ces territoires en périphérie immédiate de la ville centre ne proposent pas une offre diversifiée telle qu'un produit locatif abordable ou une accession sociale à la propriété. Ils n'arrivent donc pas à garder sur leurs territoires les ménages modestes.

Les jeunes ménages en début de parcours résidentiel / professionnel ou les personnes décohabitantes (par exemple en situation de rupture familiale) ne peuvent pas non plus débiter leur parcours résidentiel sur ces territoires.

d'une offre locative sociale concentrée sur Issoire, ville d'accueil et d'étape.

L'absence d'offre diversifiée pénalise les ménages qui ne peuvent réaliser leur parcours résidentiel sur le territoire proche de la ville centre. En effet, la concentration de l'offre locative sociale sur Issoire oblige ces ménages à s'y installer, faute d'offre à même de satisfaire leur besoin dans les communes périphériques.

La composition du parc de logements influence fortement les types d'occupation et masque la réalité des besoins. Si un territoire ne propose pas de logement social, la demande sera quasi inexistante car elle ne pourra s'exprimer faute d'offre. Ce qui ne signifie nullement qu'il n'y a pas une demande potentielle.

La ville d'Issoire joue le rôle d'accueil et d'étape dans le parcours résidentiel des ménages en offrant un logement sur deux dans le parc locatif privé ou social.

Chiffres clés

La ville d'Issoire concentre
4 logements sociaux sur 5 (78,7%)
alors qu'elle accueille
un habitant du pays sur quatre
(26,5%)

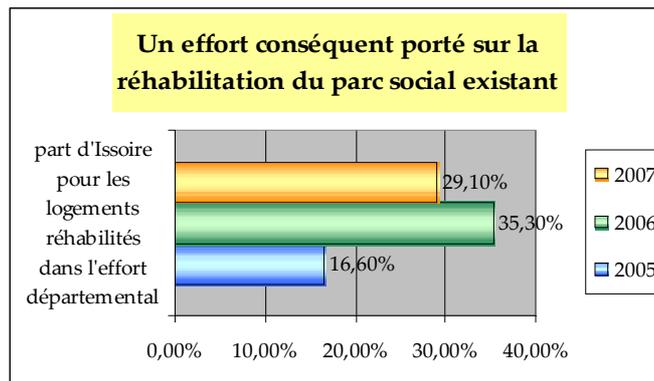


ZOOM SUR LE PARC SOCIAL DU PAYS D'ISSOIRE

Le parc social des bailleurs sociaux propose près **d'un logement sur quatre en logement individuel.**

Les logements sont majoritairement anciens puisque 4 logements sur 5 ont plus de 20 ans.

Cette caractéristique a été prise en compte par l'Etat et un **effort de réhabilitation régulier et important a été fait** au niveau de la commune d'Issoire.



D'où une accession sociale à la propriété toujours plus éloignée des bassins d'emplois de Clermont et d'Issoire.

Le marché est par nature sélectif et ségrégatif. La tension sur le parc situé en première couronne d'Issoire s'exprime par la faiblesse du taux de vacance qui poursuit sa baisse et par des prix de foncier plus élevés.

L'arrivée de jeunes ménages avec des ressources toujours plus modestes dans les franges rurales est un signe que ces ménages sont installés loin de leur emploi faute d'offres répondant à leurs besoins et à leurs capacités financières d'acquisition.

L'absence de politique publique coordonnée produit ce type de distorsion et place les familles dans une situation de contrainte. Ces ménages ne peuvent réaliser leur désir légitime d'accession que dans les franges péri-urbaines éloignées des pôles d'emplois.

L'enjeu de la politique publique sera de redonner la liberté de choix résidentiel aux ménages et notamment aux plus fragiles en proposant une offre diversifiée de logements.

L'attractivité du prix du foncier dans les territoires éloignés des bassins d'emplois joue un rôle de catalyseur pour l'accès à la propriété des ménages primo accédants. Le succès des produits bancaires soumis à conditions de revenus, tels que le prêt à taux zéro (PTZ) est également révélateur de cette dynamique d'éloignement.

et qui fragilise les ménages

Sur la période 1997 à 2004, la part des logements financés à l'aide du prêt à taux zéro peut atteindre jusqu'à 50%. C'est le cas sur les communes de Neschers, Plauzat, Vichel, Coudes, Chidrac, Chadeleuf. Sur les communes les plus rurales, le PTZ peut représenter également le quart des réalisations.

Aujourd'hui, ces ménages sont particulièrement fragiles et leur dépendance vis-à-vis de l'automobile peut les placer dans une situation de précarité accrue du fait d'une hausse substantielle de leurs dépenses de déplacements. En effet, la hausse durable du coût des carburants va peser davantage sur leur budget et être la cause à terme de graves difficultés économiques et sociales. Cette fragilité est d'autant plus importante qu'un accident de la vie – chômage ou rupture familiale - peut aussi surgir durant la période de remboursement de l'emprunt.

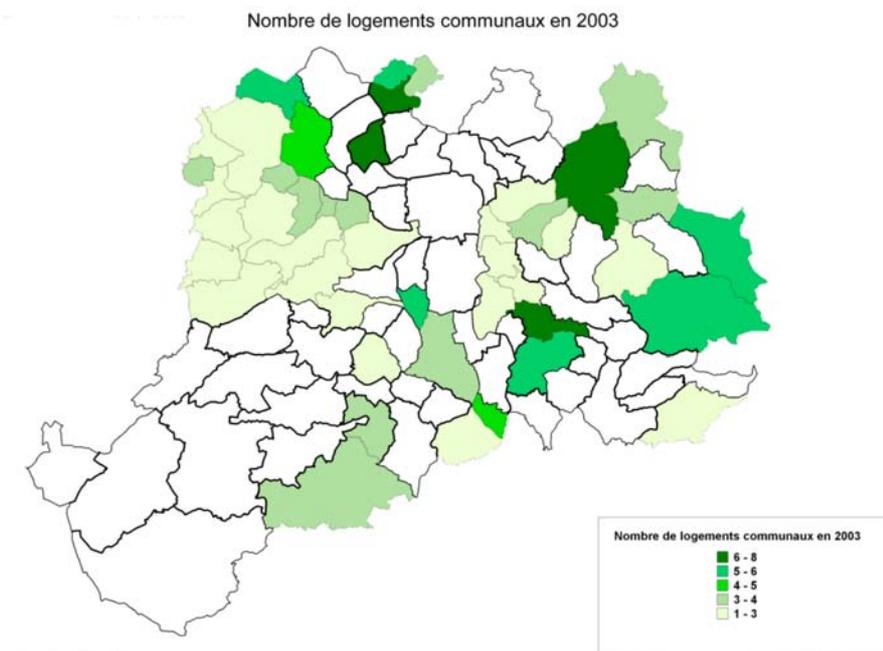
Des services, commerces et équipements en déficits

L'extension des secteurs résidentiels dans des zones très rurales pose la question de leur niveau d'équipements et de services. Souvent en déficit, ces territoires sont confrontés fortement aux besoins émergents (service à l'enfance), mais aussi à l'exigence forte de ces nouveaux arrivants qui veulent à la fois la tranquillité de la campagne et des services aussi performants qu'en ville.

Les initiatives des acteurs locaux...

Les collectivités se sont parfois substitués aux bailleurs sociaux, en s'engageant notamment dans la réalisation de **logements communaux** pour répondre aux besoins de leur population. Cette démarche offre l'avantage de répondre à une demande d'habitat et de valoriser le patrimoine bâti local existant.

L'enquête menée sur le parc locatif social communal et intercommunal par la Caisse des Dépôts et Consignations en 2003, a recensé 136 logements communaux sur les 831 que compte le département du Puy de Dôme, soit un peu plus de 16 % du parc départemental. Ces logements sont surtout situés dans les zones rurales ou récemment urbanisées.



La gestion quotidienne d'un parc de logements (entretien, veille juridique, gestion locative, réhabilitation..) est complexe et gagne en efficacité quand sa mise en oeuvre porte sur un nombre suffisamment important de logements.

Il apparaît souhaitable, pour garantir aux locataires occupants les logements communaux des conditions optimales de gestion de leur logement, que la gestion locative soit exercée par un professionnel (bailleur social).

Source : CDC 2003

...doivent désormais être relayées et coordonnées à l'échelle du Pays...

La développement de l'habitat est à la jonction de plusieurs politiques sectorielles : protection des espaces agricoles et naturels, offre de transports et de services, offre d'équipements, protection des biens et des personnes liée aux risques naturels et technologiques.

C'est pourquoi la coordination des politiques d'habitat menées par les échelons communautaires est nécessaire afin de garantir une cohérence globale à l'échelle du pays entre les différentes politiques. Cet élément sera déterminant, par exemple, pour un soutien renforcé des aides à la pierre sur le territoire.

Si le SCoT a vocation à fixer le cadre de cette coordination, la déclinaison opérationnelle devra se traduire par la réalisation de programmes Locaux de l'Habitat (PLH) à un niveau inter communautaire (plusieurs communautés de communes) voire interdépartemental (intégration du bassin minier alti-ligérien). La justification de ce périmètre élargi repose sur le constat de la taille encore trop réduite des intercommunalités pour analyser le marché local de l'habitat à une échelle pertinente.

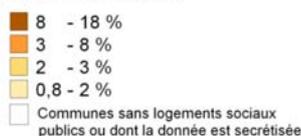
...pour produire des résultats significatifs

Le nombre de résidences principales (RP) des communes sous influence directe d'Issoire a fortement augmenté au cours des dernières années. (12,72 % d'augmentation moyenne sur la période 1999 – 2005)

Communes	Nombre de résidences principales		Evolution 99-05
	en 1999	en 2005	
Antoingt	138	149	7,97%
Bergonne	113	137	21,24%
Brenat	176	204	15,91%
Le Broc	228	269	17,98%
Orbeil	290	320	10,34%
Pardines	77	84	9,09%
Parentignat	175	191	9,14%
Perrier	330	370	12,12%
Pradeaux	119	137	15,13%
St Yvoine	161	173	7,45%
Solignat	158	181	14,56%
TOTAL	1965	2215	12,72%

Parallèlement, le nombre de logements sociaux dans ces communes est resté quasi nul et ne permet pas aujourd'hui aux ménages les plus modestes de se loger dans de bonnes conditions. C'est le parc privé qui vient donc pallier l'absence d'offre sociale sur ces communes.

Taux de logements sociaux publics



Données : EPLS 2007

La production de logements sociaux se heurte régulièrement à des difficultés liées au manque de foncier, à la complexité du montage de l'opération ou à la fragilité de son équilibre. Il apparaît donc important pour les acteurs locaux d'anticiper ces difficultés le plus en amont possible. La création d'emplacements réservés destinés à du logement dans le respect des objectifs de mixité sociale (L,123-2 du Code de l'Urbanisme), une étude approfondie du plan de financement de chaque opération avec le bureau Habitat Social de la DDE, des simulations pour connaître le montant des subventions des différents partenaires financiers sont des exemples de leviers d'actions qui peuvent faciliter la production de logements sociaux à des coûts acceptables.

Il apparaît également important de rappeler que la production de logements sociaux en nombre suffisant constitue une base indispensable au maintien de la jeune génération dans les communes. Aujourd'hui, l'absence d'offre sociale pénalise aussi bien les communes sous influence directe d'Issoire qui perdent leurs forces vives que la jeune génération qui est contrainte de se loger ailleurs.

Il s'agit donc d'identifier les besoins en logement social sur la base de la demande exprimée mais également sur la base de la demande latente (en effet, comme évoqué précédemment, une demande ne s'exprime pas forcément s'il n'existe pas d'offre). Cette réflexion doit être menée en partenariat avec les acteurs locaux et les bailleurs sociaux.

Chiffres clés

Pour obtenir en 2008 une moyenne de 5 % de logements locatifs sociaux sur les communes sous influence directe d'Issoire, il manquerait 111 logements.

Il en manquerait 229 pour une moyenne de 10%.

Compte tenu de l'augmentation tendancielle du nombre de résidences principales, pour obtenir la même moyenne de 5 ou 10 %, le nombre de logements sociaux à construire sera plus importants dans les années à venir.

Développer une offre locative abordable

Pour répondre aux besoins de tous les publics et garantir à tous l'accès au territoire en favorisant le parcours résidentiel des ménages, il faut favoriser le développement de **produits locatifs abordables** (publics et privés) et **l'accession sociale à la propriété, c'est à dire :**

Développer un parc social là où l'offre locative abordable est insuffisante pour répondre aux besoins des publics divers en privilégiant :

- la réhabilitation dans les centres bourgs. Par exemple, le montage d'opérations du type acquisition – amélioration par des bailleurs sociaux publics à l'image de l'opération de l'OPHIS retenue en 2008 sur Champeix au Marchidial, est encouragé et soutenu par l'Etat. Ces interventions permettent de recycler du foncier dans le coeur des centres bourgs et d'agir sur les logements vacants en requalifiant le bâti ancien. Cet outil permet, outre la mise en valeur patrimoniale, de constituer une offre locative de qualité et bien insérée généralement dans le coeur des centres bourgs. Par ailleurs, la démarche engagée par le pays pour agir sur les logements vacants en partenariat avec la délégation locale de l'ANAH vise également à produire du logement locatif abordable en ciblant l'action sur les secteurs où cette offre locative fait défaut. Le pays doit aujourd'hui prendre position et arrêter une politique d'intervention sur le parc privé ancien, en priorisant les thèmes essentiels sur lesquels il souhaite agir, en identifiant les secteurs prioritaires d'intervention, en évaluant les moyens à consacrer dans une logique de solidarité territoriale.

- La construction neuve. L'offre sociale publique des communes dans la périphérie immédiate d'Issoire est insuffisante et doit augmenter substantiellement. L'effort de rattrapage de ces communes peut se réaliser par un soutien de l'Etat dans le cadre des aides à la pierre si cette production s'inscrit dans un cadre de programmation tel qu'un PLH. Par ailleurs, la constitution de réserves foncières pour aider à la réalisation de locatif abordable est fondamentale. En effet, le coût du foncier peut être un obstacle à la réalisation de logements, notamment sociaux. Les collectivités doivent mener une politique coordonnée d'acquisitions foncières sur le territoire pour mettre des terrains à disposition auprès des bailleurs sociaux de façon à faciliter la production de logement locatif social sur leur territoire en équilibrant le financement des opérations.

Nouer des relations avec les bailleurs sociaux afin de leur confier la gestion des logements sociaux communaux. L'Etat est prêt à mettre en relation les communes et les bailleurs sociaux pour examiner les meilleures conditions de mise en gestion ou de transfert du parc social communal.

Organiser l'espace pour conjuguer accueil des populations avec les services, les transports et les équipements tout en réduisant la production de gaz à effet de serre

Réguler le marché local de l'habitat en rééquilibrant le développement de l'habitat à travers un réseau de bourgs-centres bien équipés en services et commerces de proximité et desservis en transports collectifs.

Le SCoT doit organiser spatialement l'offre en logements en :

- identifiant des secteurs où le développement de l'habitat doit être prioritaire;
- fixant les clés de répartition (en %) des nouveaux logements par type (accession individuelle libre, accession sociale publique, primo accession, locatif social public, locatif social privé, locatif privé libre, logement intermédiaire) entre la ville centre, le réseau de bourgs-centres, l'espace péri-urbain et rural;
- Quantifiant et territorialisant les réserves financières nécessaires pour permettre la production de logements;
- prévoyant les outils juridiques et réglementaires ainsi que les moyens financiers pour mobiliser les espaces dédiés au logement.

Cette répartition spatiale sur le territoire devra permettre une diversification du parc de logements en produisant notamment sur le secteur péri-urbain, une gamme d'offre élargie permettant de répondre aux besoins notamment des ménages les plus modestes (accession sociale, formes urbaines plus denses, locatif privé et social...).

Prévoir une offre en accession sociale pour répondre au besoin, aujourd'hui non satisfait, des ménages modestes en :

- développant une offre publique (du type PSLA)
- proposant des produits différents de ceux aujourd'hui traditionnellement proposés. Par exemple, la densification des terrains constructibles par une réduction de la taille des parcelles, permet une gestion économe du foncier (efficacité foncière) et une diminution de la charge foncière pour le ménage. Cette baisse de la charge foncière permet une accession à un plus grand nombre de candidats. L'offre en pavillon individuel pourrait être maintenue mais en privilégiant l'habitat dit « intermédiaire » dans les couronnes périphériques, c'est à dire sous forme mitoyenne qui permet de préserver l'ensoleillement et un espace d'intimité et d'agrément.

Mettre en place une organisation solidaire et à la bonne échelle de l'offre d'équipements et de services pour répondre aux besoins émergents sur le territoire liés aux évolutions démographiques récentes (jeunes ménages) ou à venir (vieillesse) et aux personnes en difficulté

- L'offre en équipements scolaires, de loisirs, culturels, sportifs, commerciaux, l'accueil des jeunes enfants, les services de proximité, les services à domicile, et les structures sociales et d'hébergement des personnes âgées sont des éléments essentiels du quotidien des habitants du territoire et doivent, à ce titre, être organisés de manière solidaire à l'échelle du pays et mutualisés dans le cadre communautaire pour optimiser leur gestion.

Le SCoT doit identifier les territoires sur lesquels l'offre en logements, au regard du niveau d'équipements actuels ou programmé à l'horizon du SCoT, doit être développé.

Promouvoir des actions qui renforcent l'attractivité du centre ancien d'Issoire notamment par l'amélioration du cadre bâti

Les évolutions récentes sur la structure du parc privé d'Issoire nécessitent d'engager une réflexion sur l'avenir de l'habitat ancien dans la ville centre. Cette démarche est d'autant plus nécessaire qu'il convient de préserver à l'avenir l'attractivité de la ville centre et de conforter son rôle de moteur du pays en programmant des mesures suffisantes et ciblées de renouvellement urbain. Une maîtrise foncière publique doit permettre de mener une véritable politique de restructuration du parc privé ancien et de valorisation du centre ancien d'Issoire avec des interventions complémentaires menées conjointement sur les espaces publics et les logements.

Cet exemple de démarche peut produire un effet levier potentiel de lutte contre l'habitat indigne et de résorption des logements vacants qu'il conviendra d'organiser et de programmer dans un cadre opérationnel du type OPAH¹⁹ ou PIG²⁰.

Intervenir pour loger les publics les plus fragiles et répondre à leurs besoins

Traiter de manière ciblée les îlots dégradés des bourgs-centres à l'échelle du pays et lutter contre l'habitat indigne des propriétaires occupants et locataires.

- La réflexion en cours avec l'ANAH doit permettre au pays de déterminer sa politique d'intervention et son positionnement vis-à-vis du dispositif de lutte contre l'habitat indigne mis en place par le Conseil Général. Par exemple, la réponse à apporter aux ménages âgés très modestes et propriétaires de leur logement dans le secteur rural, devra être adaptée aux besoins de ces ménages. Une réponse possible pourrait être de reloger ces ménages dans des logements locatifs privés conventionnés produits par une OPAH ou un PIG dans des bourgs centres équipés en services et commerces. Une action ciblée sur des îlots dans les bourgs centres en vue d'une revalorisation des logements et des espaces publics devra être étudiée dans la démarche pré-opérationnelle avec l'ANAH.

Anticiper les évolutions socio démographiques de la population notamment liées au vieillissement et apporter une réponse coordonnée aux besoins des personnes handicapées.

- Par exemple le développement d'une offre en habitat adapté aux personnes âgées ou handicapées peut se traduire par l'exigence pour toute nouvelle opération de logement locatif social de réaliser un pourcentage (valeur à déterminer) de logements adaptés.

Faire preuve de solidarité et développer l'accompagnement social sur la ville-centre et les structures d'accueil d'urgence et temporaire pour répondre à la fragilisation croissante des ménages les moins solvables.

19 Opération programmée d'amélioration de l'habitat

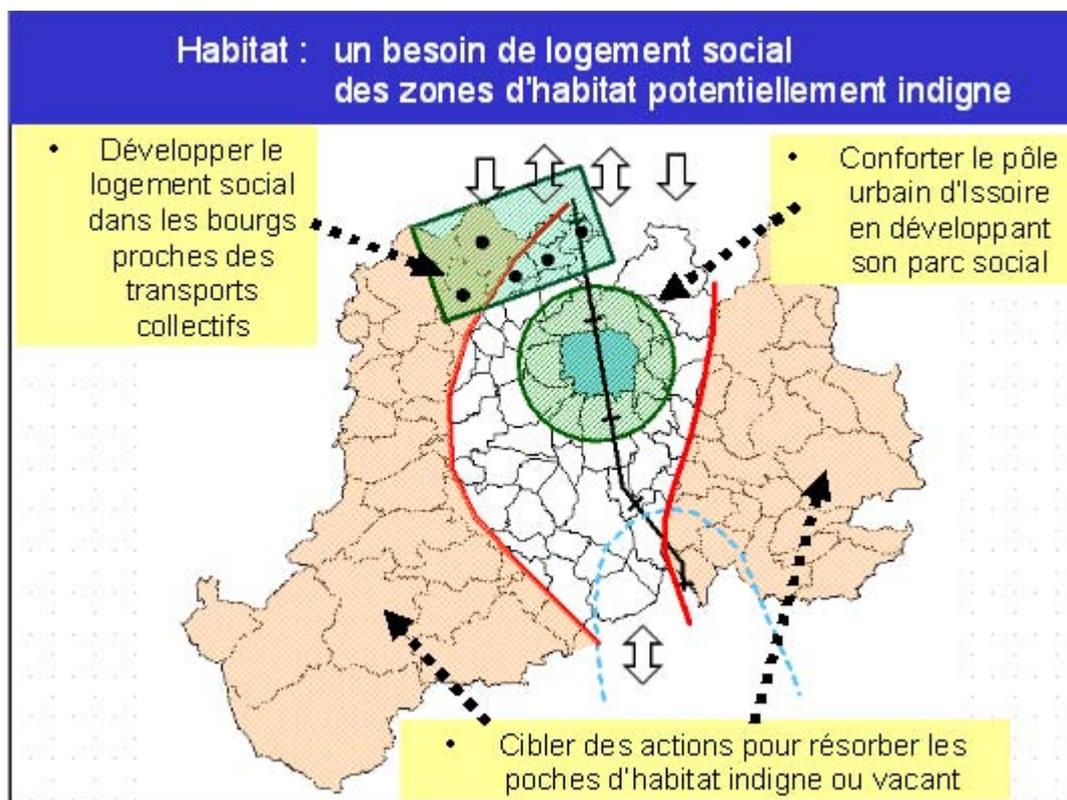
20 Programme d'intérêt général

Développer une maîtrise foncière par la ville-centre notamment pour une mise à disposition de terrains aménagés aux des bailleurs sociaux, à une valeur leur permettant de négocier des loyers accessibles aux plus fragiles et de développer ainsi une offre locative sociale abordable.

- Le développement d'une offre en logements accessibles aux personnes les plus modestes permet de garantir leur accès et leur maintien dans le logement .

Développer le nombre de places (aires d'accueil et de grand passage) et les dispositifs de suivi et d'actions socio-éducatives pour accueillir dans de bonnes conditions les gens du voyage.

Offrir plusieurs solutions d'habitat pour accompagner la sédentarisation des gens du voyage qui souhaitent s'engager dans un parcours résidentiel en développant une offre diversifiée en terrains familiaux, habitat adapté (par exemple caravane + pièces de vie), habitat d'insertion pérenne (PLAi).



La politique de l'habitat (notamment les PLH) nécessite pour sa mise en oeuvre, la détermination préalable d'une politique d'aménagement (SCoT) et d'urbanisme (PLU). De telles politiques publiques d'habitat et d'actions foncières supposent aussi pour le territoire le recours à de forts moyens d'ingénierie.



2-3

Des éco-quartiers ou des lotissements durables pour consommer moins d'espace et accueillir plus durablement de nouvelles familles



La périurbanisation, un phénomène apparu en France depuis les années soixante-dix...

Des définitions variées

Pour Marc WIEL, directeur de l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Brest, la périurbanisation est « l'urbanisation périphérique à la ville agglomérée mais liée à elle, qui se fait en dehors d'elle ». Pour l'INSEE, c'est un phénomène qui recouvre à la fois « une concentration de l'emploi dans les pôles urbains » et « un besoin d'espace plus impérieux de la part des familles qui quittent les centres urbains saturés et leurs banlieues pour s'installer en périphérie ». Ces deux approches montrent la difficulté à donner une définition unique à la périurbanisation. Apparue en France depuis les années 70, la périurbanisation s'est tout d'abord manifestée au niveau de l'agglomération parisienne avant de s'étendre à la plupart des villes françaises. C'est un phénomène complexe qui nécessite à la fois une approche économique, sociologique et institutionnelle.

Pour décrire une mobilité croissante des familles actives

La périurbanisation est caractérisée par un éclatement du couple lieu de résidence / lieu de travail. Elle relève avant tout d'un accroissement considérable des disponibilités foncières rendu possible d'une part par de meilleures conditions d'accessibilité (infrastructures routières performantes, voitures plus puissantes et plus rapides, multimotorisation des ménages) et, d'autre part, par la forte activité des acteurs du marché de la construction.

Chiffres clés	1970	1999
<i>Distance Moyenne Domicile-Travail</i>	6 kms	12 kms
<i>Taux de motorisation des ménages</i>	57%	80%
<i>Nombre de pièces par logement</i>	3	4

Sur le même plan, il faut souligner que l'une des raisons majeures à la base de la périurbanisation est la difficulté qu'éprouvent les familles à trouver un logement adapté à leurs besoins et à leur budget dans la ville centre. Elles sont ainsi contraintes de s'éloigner pour s'installer.

Mais aussi un nouveau mécanisme d'interdépendance économique des territoires

Un grand nombre de territoires voient leurs revenus dépendre de plus en plus d'emplois qui leurs sont extérieurs, ce qui, d'un autre côté, peut contribuer à une diversification (à distance) de leur économie et augmenter leur capacité à amortir d'éventuelles turbulences industrielles locales. Les territoires sont aujourd'hui en compétition non plus seulement en ce qui concerne l'appareil productif mais aussi pour capter les richesses produites ailleurs.

Actuellement, les transferts de revenus depuis les lieux d'emplois vers les lieux de résidence bénéficient aux espaces ruraux périurbains mêmes éloignés des villes. Paradoxalement, c'est donc le même mécanisme, hier stigmatisé par l'expression « banlieue-dortoir », qui constitue aujourd'hui le moteur principal du renouveau économique du monde rural.

Qui pose un dilemme crucial pour les responsables locaux

Cette dissociation « domicile-travail » croissante perturbe le schéma traditionnel du développement local basé sur la consolidation et la dynamisation de l'appareil productif. En effet, un territoire a-t-il la certitude aujourd'hui, en accueillant de nouveaux habitants que ceux-ci y travaillent ? Inversement, est-il sûr que la création de nouveaux emplois profitera bien aux administrés locaux ?

Ce paradoxe économique, ce divorce géographique entre les forces classiques de production et les nouvelles dynamiques de développement territorial est à la base de la théorie de l'économie résidentielle portée récemment en France par Laurent DAVEZIES²¹.

...qui localement, entraîne depuis les années 2000 un développement des déplacements individuels...

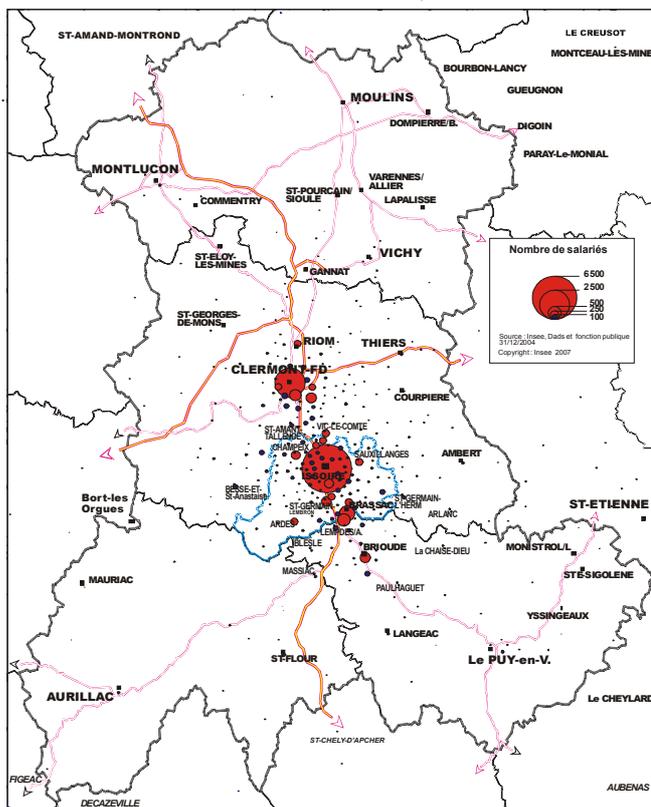
Quatre salariés sur dix quittent le Pays pour aller travailler...

La zone d'emploi d'Issoire dispose d'un tissu productif offrant plus de 21 400 postes en 2005, soit 12,3 % de plus qu'en 1999. Ce dynamisme de l'emploi n'est pas pour autant un gage d'autonomie. Bien au contraire, les actifs qui habitent le pays d'Issoire sont de plus en plus dépendants du pôle clermontois. La population active résidente s'est accrue beaucoup plus rapidement que l'offre locale d'emplois au cours des dernières années. Il en résulte un déséquilibre croissant sur le marché du travail : en 2004, le pays d'Issoire Val d'Allier Sud propose 82 emplois pour 100 actifs salariés contre 92 en 1999. Favorisés par le réseau autoroutier qui sillonne le territoire, les déplacements domicile-travail augmentent rapidement depuis la fin des années 1990. Les actifs du pays travaillent de plus en plus fréquemment en dehors de leur zone de résidence. En 2004, ils ne sont qu'un quart à exercer un emploi dans la commune où ils résident.

En outre, 6 500 salariés résidant dans le pays d'Issoire travaillent hors de son périmètre, soit **40 % des salariés que compte le pays**.

En 1999, cette proportion n'était que de 31 %.

Où travaillent les salariés habitant le SCOT d'Issoire ?



Source : INSEE Auvergne

Sur la même période, le nombre de postes salariés offerts localement et occupés par des non-résidents du SCOT reste stable (autour de 3600). Lorsque leur profession s'exerce à l'extérieur, les salariés parcourent en moyenne 40 km pour se rendre à leur travail. Dans le sens inverse, ceux qui viennent travailler dans le SCOT parcourent un trajet deux fois plus court (le SCOT accueille également des salariés en provenance de Clermont-Ferrand et du sud de sa couronne périurbaine, ceux-ci travaillant très majoritairement dans la zone d'Issoire).

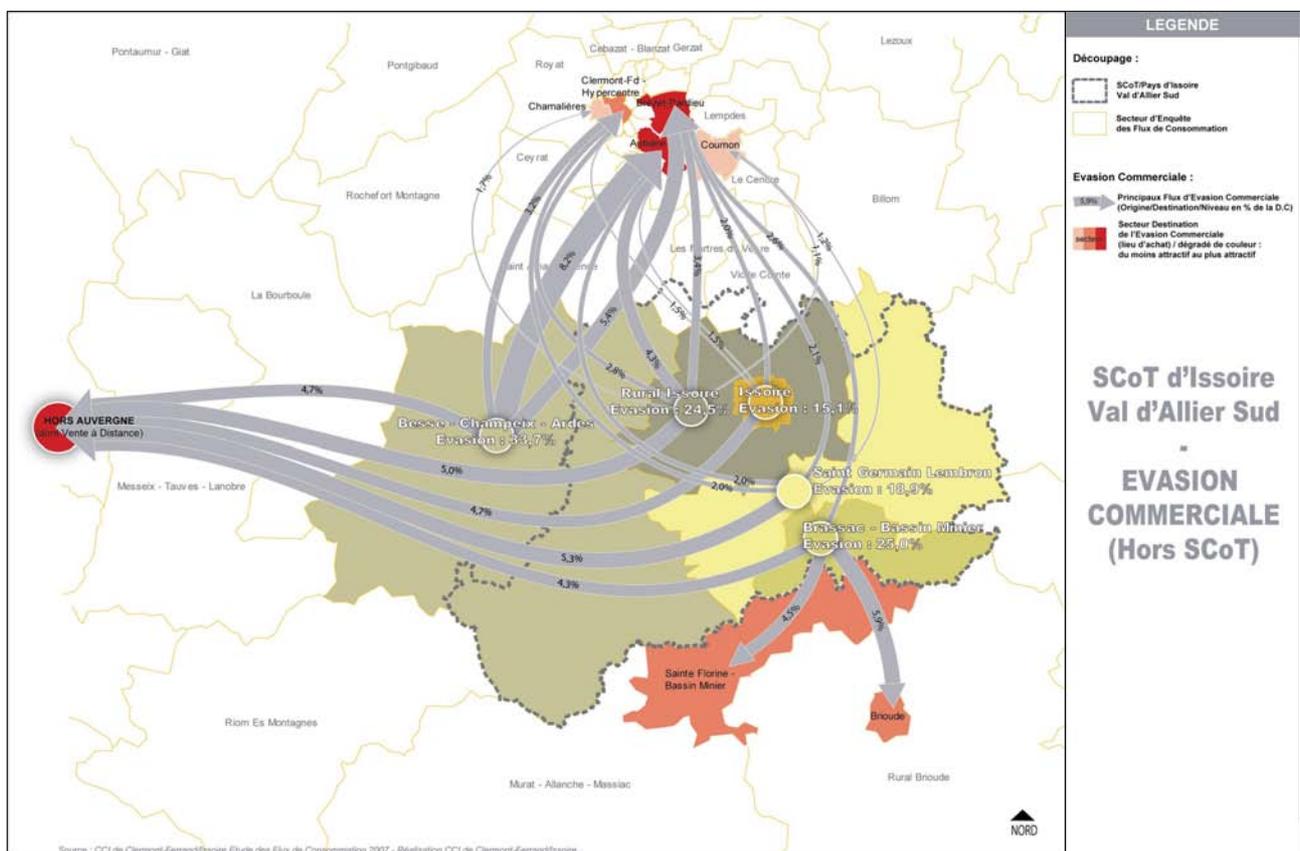
²¹ Laurent Davezies est diplômé de Sciences Po Paris, docteur en aménagement (« La redistribution interrégionale induite par le budget de l'Etat »), titulaire d'une maîtrise de sciences économiques, et il est habilité à diriger des recherches (« Les disparités spatiales »). Il est professeur à l'Université Paris Val-de-Marne, en poste à l'Institut d'urbanisme de Paris, et expert indépendant.

En effet, si la bonne accessibilité au pôle clermontois bénéficie au territoire d'un point de vue démographique, elle peut paradoxalement lui porter préjudice d'un point de vue économique. C'est l'équipement de la personne qui possède le plus fort taux d'évasion (40,5 %) avec l'équipement de la maison (39,4 %) et les loisirs (33,3 %).

Des flux d'évasion existent également au sud du territoire mais de façon plus limitée. 10 % des dépenses réalisées pour le secteur de Brassac se font en haute Loire ce qui prouve que les limites départementales ne constituent pas un frein à la consommation.

Cette évasion des flux de consommation vers l'extérieur du pays a également des conséquences importantes en terme de déplacements. En effet, elle génère une intensification du trafic automobile notamment à proximité de l'agglomération clermontoise sur des axes déjà saturés à certaines heures de la journée.

D'une façon générale, compte tenu de sa situation géographique et de sa proximité à l'agglomération clermontoise, il est utopique pour le pays d'Issoire de vouloir limiter à tout prix cette évasion. Par contre, le pays ne propose pas toujours d'offres adaptées pour certains types de produits (le mobilier, les livres, les articles de sports) ce qui conduit inévitablement à des flux d'évasion. La création d'une offre dans ces domaines apparaîtrait profitable.

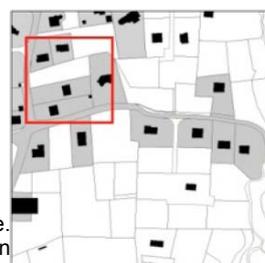


source : CCI Clermont/Issoire, juin 2008

...avec des conséquences majeures : une diffusion résidentielle sans efficacité foncière...

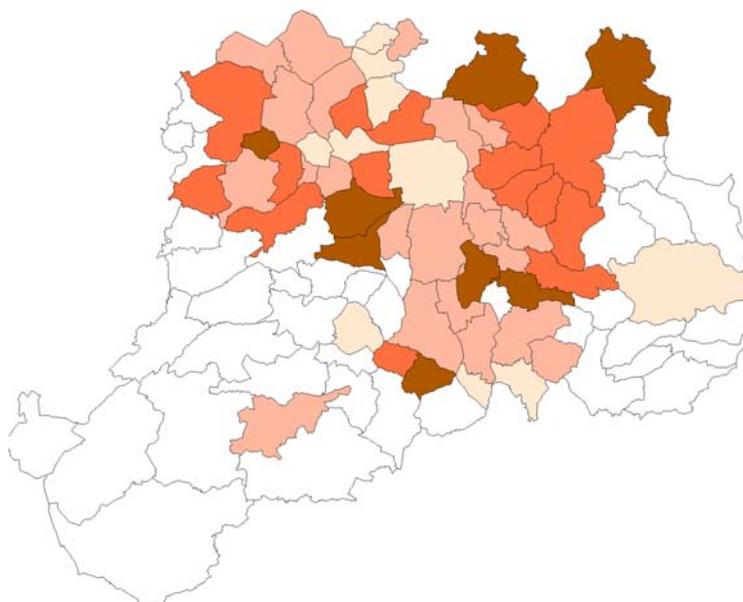
L'indicateur d'efficacité foncière cherche à traduire la consommation d'espace par nouveau logement construit, au travers de l'analyse des données des permis de construire autorisés sur la période 1999-2007 (SITADEL).

Sur la globalité du pays, on constate une efficacité foncière moyenne de 1 978 m² par construction neuve, soit environ **5 logements / hectare**. Bien qu'il soit nécessaire de nuancer ce chiffre compte tenu du faible nombre de logements neufs réalisés dans certaines communes (en particulier au Sud du Pays), l'efficacité foncière du pays reste globalement faible.



Le carré rouge représente 100 m x 100 m, soit 1 hectare.
Source : MEEDDAT, CETE de Lyon

forme I
individuel "libre"
5 log/ha



La bonne performance relative de la ville d'Issoire en terme d'efficacité foncière est à associer au volume important de logements neufs construits au cours des dernières années, essentiellement en collectifs, donc plus économes en terme de consommation d'espaces.

Parallèlement, le secteur Nord Ouest se révèle également un petit peu plus dense que la moyenne du pays. Cette relative densification dans ce secteur fortement marqué par la périurbanisation clermontoise s'explique davantage par l'augmentation du prix du foncier que par la recherche systématique d'une forme d'habitat plus dense.

Enfin, le secteur Nord Est présente l'efficacité foncière la plus faible du pays.

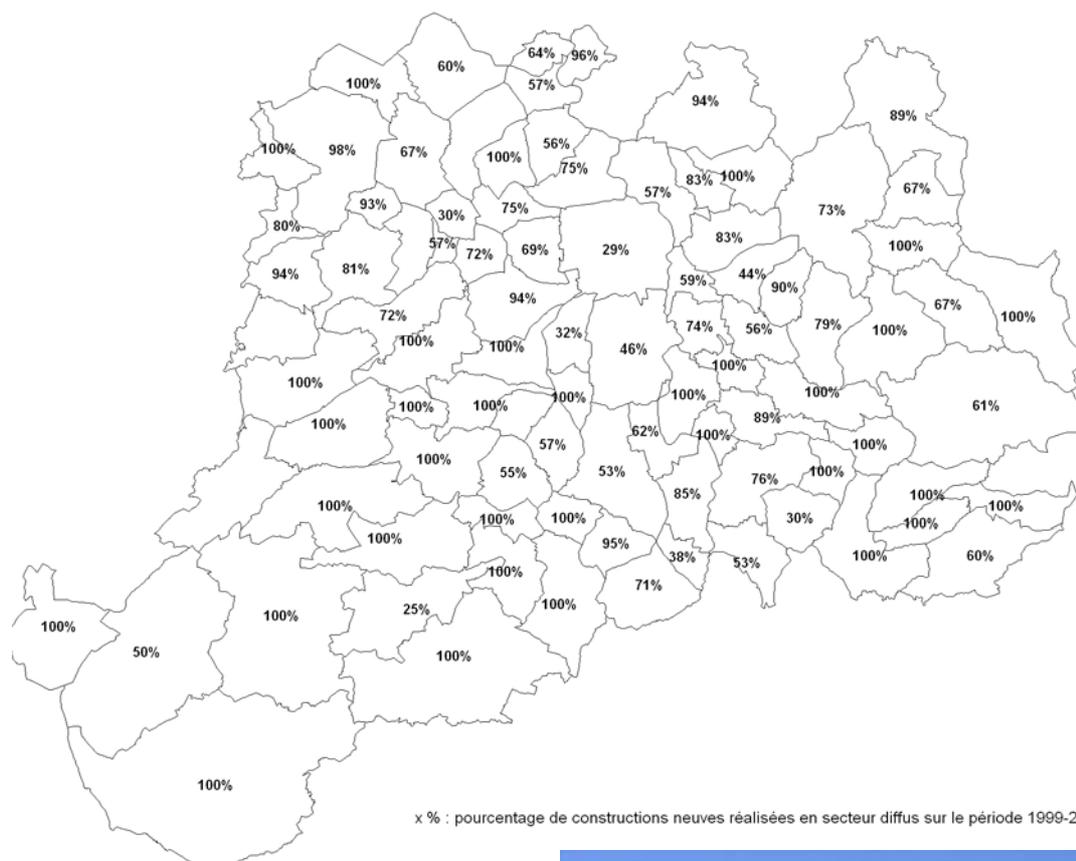
surface moyenne de terrain par logement sur la période 1999-2007	
■ 2 000 - 3 500 m ²	(8)
■ 1 500 - 2 000 m ²	(15)
■ 1 000 - 1 500 m ²	(22)
■ 500 - 1 000 m ²	(10)
□ commune dont l'indice de construction est inférieur à 1 logt / an de moyenne	(38)

...qui s'opère majoritairement de manière libre et diffuse au risque de banaliser les paysages...

Environ 55 % des logements neufs (logements collectifs compris) réalisés au cours de la période 1999-2007 sur le pays d'Issoire Val d'Allier Sud se sont faits non seulement sous forme de maison individuelle mais aussi de manière dite diffuse (moins de deux maisons sur la parcelle). Si l'on exclut les logements collectifs, ce chiffre atteint 69 % :

Près de 70 % des maisons individuelles construites chaque année se font totalement en diffus sur le pays d'Issoire Val d'Allier Sud.

Et cette manière de construire ne peut que s'accroître en l'absence d'offres alternatives (nouveaux lotissements, logements collectifs, offre locative...).



x % : pourcentage de constructions neuves réalisées en secteur diffus sur la période 1999-2007

Associé parfois à l'expression « urbanisme de propriétaire », le secteur diffus se caractérise avant tout par une très faible efficacité foncière qui peut conduire à la banalisation voire à la dénaturaion de certains sites ou paysages.

Crédit photo : DDE63



...tandis que les lotissements n'assurent qu'un minimum d'efficacité.



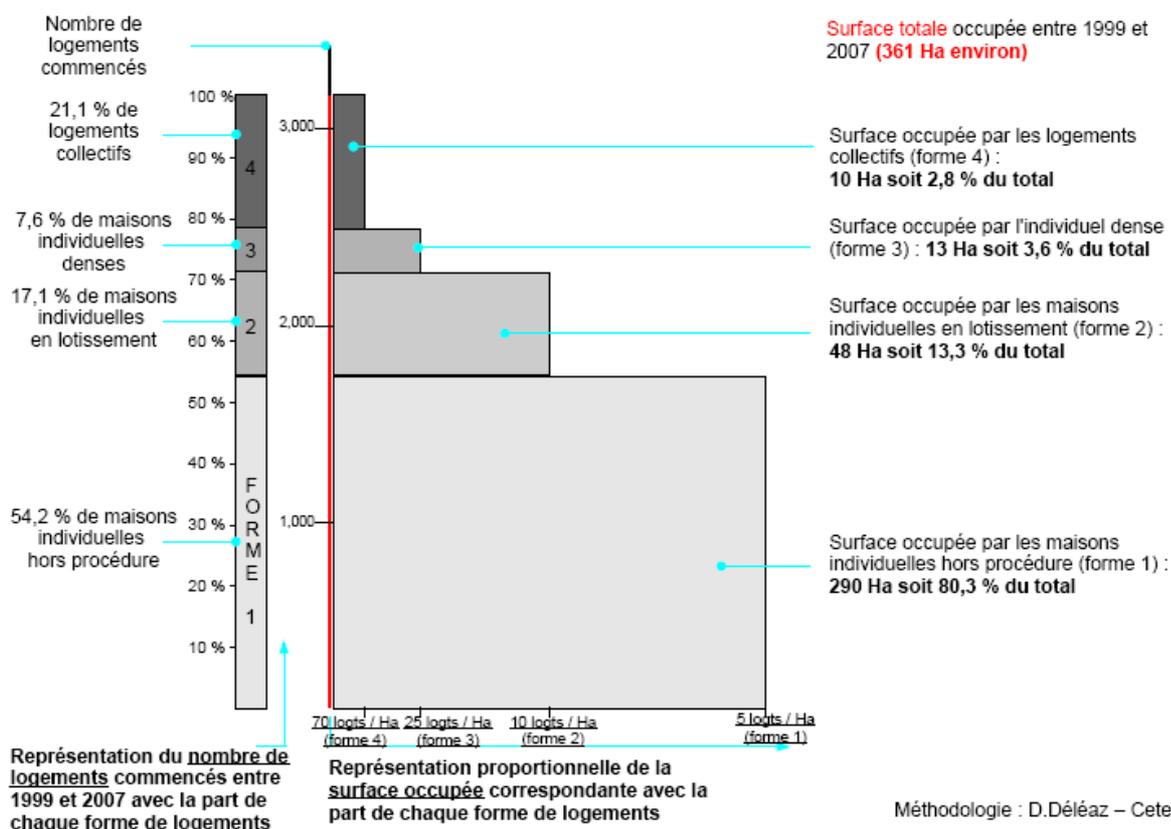
533 logements ont été réalisés en lotissement sur le pays au cours de la période 1999-2007 soit 27 % de la construction neuve individuelle (et 17,1% de la construction neuve totale, logements collectifs compris). Une analyse plus fine montre une nette augmentation du recours à cette procédure au cours des 3 dernières années de la période, ce qui manifeste une volonté plus affirmée des élus de maîtriser leur urbanisation.

Toutefois, l'efficacité foncière des logements réalisés en lotissement reste faible avec une moyenne de **10 logements / hectare**.

forme 2
individuel "avec procédure"
10 log/ha

Le carré rouge représente 100 m x 100 m, soit 1 hectare.
Source : MEEDDAT, D. Deleaz, CETE de Lyon

Le schéma ci-dessous résume visuellement la superficie occupée par les différentes formes-type sur le pays d'Issoire au cours de la période 1999-2007 en prenant en compte à la fois leur densité et leur nombre (source SITADEL, DRE Auvergne, DDE du Puy-de-Dôme).



La périurbanisation désormais : poursuite, ralentissement ou accompagnement plus durable ?

Facteurs favorables à la poursuite de la périurbanisation :

La maison individuelle : entre désir et nécessité économique.

En 1979, le poids du logement dans le budget des Français était pratiquement identique pour toutes les catégories sociales, et représentait environ 12% du budget des ménages. Aujourd'hui, les Français sont de plus en plus inégaux face au logement et le poste logement est devenu le poste qui différencie le plus les différentes couches sociales. Selon l'INSEE²², les personnes les plus modestes consacrent désormais en moyenne 24,8% de leurs dépenses de consommation au logement, contre 10,8% pour les ménages les plus aisés. Ce creusement de l'écart s'explique notamment par le fait que les Français les plus modestes sont plus souvent locataires (48%) que les personnes aisées (18%), ces dernières ayant beaucoup plus de facilité à négocier les modalités de leur prêt (taux et durée) afin d'abaisser sensiblement leurs mensualités, ce que ne peuvent pas faire les locataires.

Or, pour un revenu modeste, l'accession à la propriété est la solution la plus simple pour se constituer un capital, ce placement s'avérant notamment plus sûr que les placements financiers ou boursiers. Et lorsque la famille s'agrandit et qu'il faut convenablement la loger, l'achat d'une maison devient incontournable, d'autant plus que cet achat sera l'assurance de ne pas avoir à payer de loyer lors de la retraite.

Le secteur bancaire s'est bien évidemment adapté à cette donne économique et propose une offre massive et diversifiée en matière de crédit immobilier. Selon une étude de la Fédération bancaire française²³, malgré la conjoncture économique et financière difficile, l'utilisation du crédit immobilier ne cesse d'augmenter :

- 30 % de plus de ménages endettés entre 2006 et 2007
- la durée moyenne des prêts s'allonge de 4 ans
- **les jeunes de moins de 30 ans sont de plus en plus nombreux à prendre un crédit immobilier** (15,5% aujourd'hui contre 8,4% en 1995)

Or, le prix de revient pour le constructeur d'une maison individuelle est nettement moins élevé, au m² construit habitable, que celui d'un appartement en immeuble collectif ou même d'une maison construite en individuel groupé, les sujétions de construction (normes techniques, achats des matériaux) et les prestations de services nécessaires (conception, commercialisation) étant bien plus simples et rentables pour les promoteurs-constructeurs. Ajoutons une fiscalité très favorable à l'achat d'un foncier non bâti (aucune TVA) à celle du foncier bâti (TVA à 19,6%) même sur une parcelle plus petite, et l'on obtient les premières explications financières du succès de l'accession à la propriété. Le déplacement des emplois de l'industrie, de l'artisanat, du commerce et de la logistique vers les zones périurbaines, la nécessité d'optimiser le lieu de résidence en fonction des deux lieux de travail des ménages bi-actifs et le coût du foncier expliquent ensuite le succès de l'habitat périurbain.

La politique des pouvoirs publics encourageant l'accession à la propriété s'inscrit dans une longue tradition (depuis les "chalandonnettes" dans les années 70 jusqu'à la maison à 15 €/jour actuellement) qui témoigne de la prégnance dans l'économie française de cette dynamique d'investissement dans l'habitat individuel. Pour les ménages modestes, pouvoir assurer à domicile une petite mais intéressante production potagère ou profiter agréablement de la saison estivale quand on n'a pas les moyens de partir en vacances (les "captifs du périurbain"), sont des critères pouvant accentuer ce nécessaire "désir" de la maison individuelle "à soi".

22 Enquête "Budget des familles" réalisée tous les cinq ans

23 Etude FBF-SOFRES, Novembre 2007

Facteurs favorables à un accompagnement plus durable de la périurbanisation :

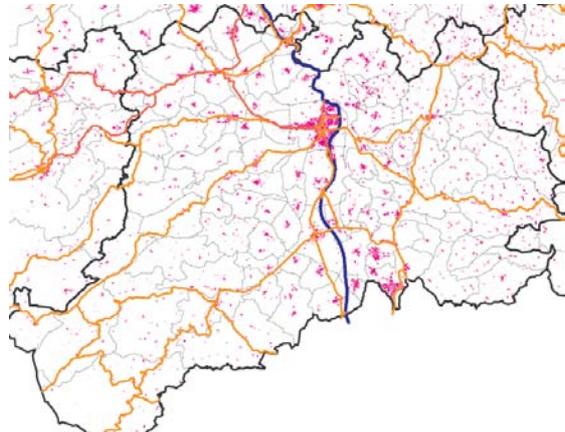
Des opportunités pour promouvoir d'autres modes de déplacement que la voiture "solo" : le covoiturage...

Le pays est irrigué par deux axes structurants de transports Nord Sud, l'autoroute A75 et la voie ferrée, quasiment parallèles, et qui ne s'éloignent de la rivière Allier qu'au sud du territoire.

L'autoroute A 75 est gratuite sur l'ensemble du territoire et au-delà, au Nord jusqu'au péage de Gerzat, au Sud jusqu'au viaduc de Millau.

Elle offre de nombreuses possibilités d'échanges locaux à l'intérieur du périmètre du Pays et son influence sur le développement, notamment résidentiel d'une partie du territoire, est indéniable.

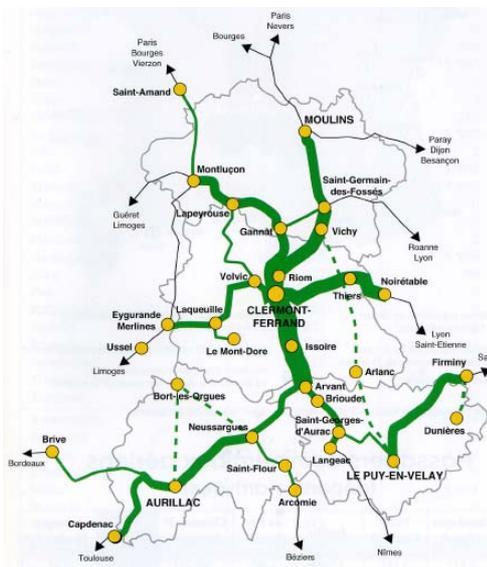
Les dessertes routières départementales, commandées par le relief, convergent (Est-Ouest) sur l'axe autoroutier Nord Sud.



Source : DDE 63

Compte-tenu de la hausse du coût des carburants et des stationnements en centre ville, le développement de la pratique du covoiturage, déjà sensible sur le pays du Grand Clermont, est à étudier et à favoriser, notamment par la création, à proximité de certains échangeurs, de parcs permettant le stationnement des voitures et le regroupement des personnes souhaitant faire route ensemble (cf aire de covoiturage de Saint Amand Tallende).

...l'intermodalité avec le train...



La voie ferrée a permis d'offrir progressivement une desserte TER, désormais cadencée à la 1/2 heure depuis Clermont-Ferrand et presque au 1/4 d'heure en pointe, qui concerne les gares de Parent-Coudes-Champeix, Issoire, Le Breuil, Brassac-les-Mines et ce jusqu'à Brioude à l'extérieur du territoire. La Région en a été l'initiatrice en sa qualité d'autorité organisatrice de transport (AOT).

Le diagnostic du dossier de candidature du pays d'Issoire Val d'Allier au programme Leader 2007-2013 présente le territoire comme attractif, ouvert et accessible tout en notant une déficience des transports collectifs. Un des objectifs d'enjeu social fixé par ce programme est de faciliter la mobilité et le développement de l'offre de transport.

Il faut toutefois souligner que le trafic ferroviaire (nombre de voyageurs pour les deux sens) sur la ligne Clermont-Ferrand / Issoire a augmenté de 24,7 % entre 2005 et 2007, passant de 188 569 voyageurs transportés en 2005 à 235 126 en 2007 (source SNCF).

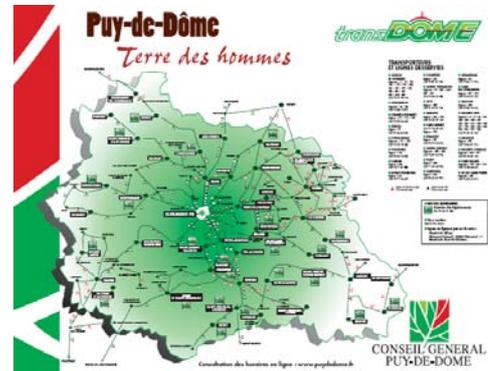
Source : SNCF, Trafics TER en 2003,

L'idée première en matière d'amélioration des transports ferroviaires consiste à chercher à augmenter le cadencement des trains. Or, les 26 allers-retours quotidiens du TER Clermont-Issoire (25 à 40mn pour 30km) peuvent être considérés comme participant d'une desserte « confortable » si on les compare par exemple aux 32 aller-retours Orléans-Blois (30 à 45mn pour 50km) de la ligne InterLoire (Nantes Angers Tours Blois Orléans) considérée comme une des meilleures dessertes cadencées régionales de l'hexagone, avec Metz-Nancy, Lyon-Saint Etienne et Mulhouse-Strasbourg, qui desservent des secteurs beaucoup plus denses en population. De plus, la totalité des TER Clermont-Issoire desservent la gare de La Pardieu depuis septembre 2007 en correspondance avec le tramway.

Le Conseil Régional a lancé la révision du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) lequel doit désormais comprendre le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT). Celui-ci sera rendu public à la fin de l'année 2008. Il pourrait prévoir un développement des dessertes ferroviaires périurbaines de l'agglomération clermontoise, avec probablement des actions prioritaires sur l'axe Est Ouest (Volvic- Thiers), l'axe Nord Sud (Clermont-Le Puy et Clermont-Aurillac) pouvant aussi faire l'objet d'une modernisation des lignes.

L'amélioration de l'intermodalité apparaît beaucoup plus prometteuse en ce qui concerne le pays d'Issoire Val d'Allier Sud et les gares concernées.

Afin d'utiliser les gares comme pôles d'échange avec d'autres modes de transport, le rabattement de certaines liaisons Transdôme sur ces gares pourrait être étudié en étroite collaboration avec le Conseil Général, autorité organisatrice en matière d'offre de transport public interurbain et des transports scolaires, qui engage à la fin d'année 2008 les premières études préalables à la réalisation de son nouveau schéma des déplacements.



Dans l'immédiat, l'Etat a déjà indiqué des pistes de réflexion à la commune d'Issoire dans le cadre de son projet de PLU en matière de réserves foncières et d'offres de transport, actuellement inexistantes compte tenu d'un Périmètre des Transports Urbains (PTU) trop exigü car réduit à la seule commune d'Issoire.

En matière de déplacements, l'enjeu fondamental pour la commune d'Issoire est de tenir compte d'un bassin de mobilité plus large que le seul territoire communal. L'échelle du SCOT d'Issoire, en cours de lancement, semble plus appropriée. L'étude des besoins de mobilité est le préalable nécessaire à toute proposition de systèmes de transports.

Dans le cadre du PLU, il apparaît opportun de **prévoir d'ores et déjà les réserves foncières pour l'aménagement, au plus proche de la gare SNCF, d'un lieu de rabattement de différents modes de transports (pôle d'échange intermodal : parking adaptés aux bus, voitures, cycles...)**. Ce point nécessite une coordination avec la Région (TER), le Conseil Général (Transdôme), et le syndicat du SCOT d'Issoire Val d'Allier Sud.

L'échelle communale reste par ailleurs bien adaptée **au traitement des déplacements doux dans le cadre du PLU (piétons, cycles, accessibilité).**

Extrait de la Note d'enjeux de l'Etat sur le PLU d'Issoire, mars 2008

De son côté, l'État investit aussi au travers du contrat de projet 2007-2013 signé avec la Région. Celui-ci comprend un volet sur l'amélioration des liaisons secondaires ferroviaires telles Clermont-Le Puy-en-Velay qui profiteront indirectement au pays d'Issoire Val d'Allier Sud en améliorant à terme les échanges au-delà de Brioude à l'Est. De plus, le contrat de projet met l'accent sur la promotion de l'intermodalité en particulier au travers d'une politique de soutien aux réflexions et aux actions visant à la création de véritables pôles d'échanges intermodaux autour des gares. Le Programme opérationnel régional européen (POR) 2007-2013 comporte également des actions dans ce sens (axe 4). Les actions envisagées par le Pays d'Issoire Val d'Allier Sud pourraient ainsi trouver écho avec celles souhaitées par l'Etat sur le Pays du Grand Clermont. En effet, pour faire face à la saturation de l'A75 au sud de l'agglomération clermontoise, l'Etat envisage d'augmenter sa capacité à 2 fois 3 voies mais propose aux collectivités de prendre davantage en charge le trafic local (80% du trafic total) notamment en développant le report des modes de déplacements sur la voie ferrée Clermont-Vic le Comte. Globalement sur le pays, l'État juge les réseaux autoroutier et ferroviaire relevant de sa compétence comme suffisants pour écouler les flux de voyageurs et de marchandises. Il les estime désormais susceptibles d'amélioration qualitative (réduction des nuisances, prévention des populations, développement de l'intermodalité).

...et le vélo, surtout si son usage est combiné avec le train.

A l'occasion du SCOT, il conviendrait que des moyens d'études soient mis en oeuvre pour mieux connaître les habitudes des habitants du Pays en matière de déplacements (professionnels, domicile-travail, scolaires, loisirs...) et surtout les facteurs pouvant influencer concrètement sur les pratiques en faveur d'un changement du mode de transport.

De nombreuses solutions peuvent en effet être envisagées (création de pistes et de stationnements cyclables, services de location ou de gardiennage de vélos, intermodalité TER/autocar avec tarification simplifiée, utilisation des transports scolaires par d'autres usagers, aires et services de covoiturage, service de prêt de véhicule (ex "Mobil Aide " actuellement à Issoire, transport à la demande...).

Il importe que les habitants puissent exprimer en langage non technique leurs souhaits de mobilité pour évaluer le mieux possible les évolutions prévisibles de la demande de transport et définir les moyens permettant d'y répondre, en négociant en tant que de besoin et avec des bases fiables, avec les autorités organisatrices de transport collectifs.

Par exemple, de nouvelles formules de stationnement de vélos se développent dans les grandes villes d'Europe, depuis les vélostations (services de location de vélos) jusqu'aux parcs sécurisés proposant le gardiennage des vélos avec des services optionnels d'entretien et de maintenance.

Ces nouveaux équipements génèrent de nouveaux modes de déplacement. Ainsi, une étude de la FuBicy²⁴ portant sur douze nouvelles stations de gardiennage de vélos en France, 85 % des clients ne faisaient pas de bicyclette avant, et ont donc modifié leur comportement²⁵.



Le coût moyen constaté en matière de gardiennage de vélos est dégressif selon la durée : de 1 €/jour à 60 €/an.

Les parcs à vélos sont en général remplis au bout d'un mois ou deux et on observe même des listes d'attente.

Ils participent donc efficacement au report modal de la voiture particulière vers des modes plus doux.

Photo ci-contre : le plus grand parking à vélos gardé et payant de France (850 places) situé à la gare SNCF de Strasbourg,

source : Le Moniteur du 30 mai 2008.

Des aménagements comme les véloroutes-voies vertes sont aussi un moyen d'encourager la pratique – quotidienne ou occasionnelle – du vélo. Les expériences françaises ou étrangères montrent que ces aménagements, au-delà de leur coût initial, sont d'excellents moyens de fédérer les énergies locales et régionales autour de projets structurant le territoire.

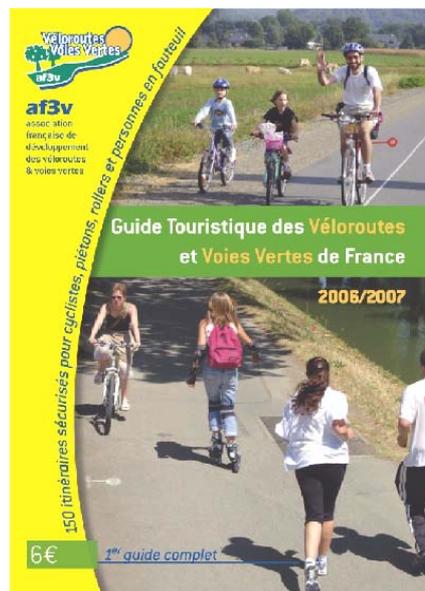
Les retombées pour l'économie locale sont d'autant plus importantes que les usagers des itinéraires, notamment étrangers, ont un niveau de dépenses supérieur à la moyenne des touristes.



Le principe d'un réseau d'intérêt national a été adopté en 1998 par le Comité interministériel d'aménagement et de développement du territoire (CIADT).

Chaque région doit établir le volet régional de ce schéma. Celui de la région Auvergne n'est pas encore finalisé.

Etat du réseau des itinéraires cyclables d'intérêt national – mars 2006 – source : MN3V²⁶



24 FuBicy : fédération française des usagers de la bicyclette

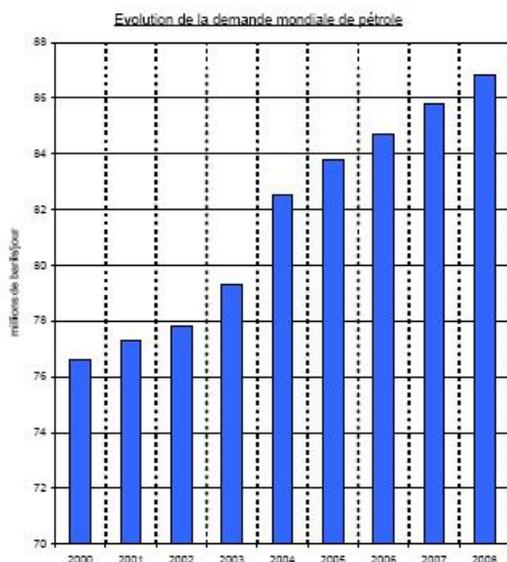
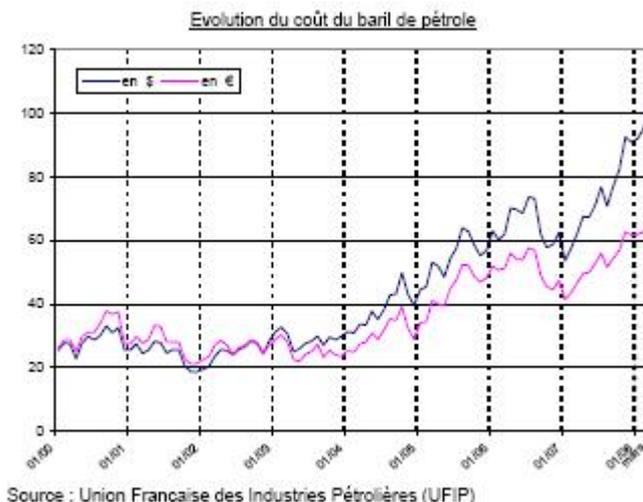
25 Eude Altermodal et FuBicy, Les Echos n° 19247 du 20 septembre 2004

26 MN3V : Mission Nationale Véloroutes et Voies Vertes

Facteurs favorables au ralentissement de la périurbanisation :

Une énergie de plus en plus chère...durablement plus chère.

Depuis 2004, le prix du baril de pétrole s'est envolé pour atteindre durablement les 100 \$, voire même 140 \$ en juin 2008. Le prix à la pompe en France a ainsi connu des augmentations très significatives (60 % pour le gazole sur la période 2004-2008, 40 % pour le SP 95). Néanmoins, ces hausses ont été quelque peu amorties grâce à la parité dollar / euro favorable aux produits importés en Europe (facture pétrolière multipliée par 3 entre 2002 et 2008 quand la valeur du pétrole brut est multipliée par 5).



Une des causes de l'augmentation du coût du baril est la croissance de la demande mondiale. D'après le scénario de l'Agence Internationale de l'Energie (AIE), la demande mondiale en énergie devrait croître de 53 % entre 2004 et 2030. Les pays en voie de développement seront à l'origine de plus de 70% de cette augmentation et les combustibles fossiles en représenteront 83%. Du fait de l'explosion du nombre des classes moyennes dans ces pays, le nombre de voitures personnelles dans le monde pourrait passer de 800 millions à près de deux milliards.

D'ores et déjà, on observe en France depuis 2004 une régression du pouvoir d'achat exprimé en nombre de litres de gazole qui peut être acheté par une heure de travail payée au SMIC (plus de 9 litres de gazole pour une heure de travail en 2003 contre 6,5 litres en 2008, source Ministère de l'Economie des Finances et de l'Emploi).

Source : Union Française des Industries Pétrolières (UFIP)

Cette hausse du prix du pétrole semble avoir déjà des impacts dans l'usage de l'automobile. Plusieurs sources (Automobile Club, enquêtes ménages déplacements récentes) indiquent en effet une légère diminution d'utilisation de la voiture particulière. En parallèle, une hausse de fréquentation des réseaux de transports collectifs est constatée. L'impact de la hausse du budget transport dans le budget des ménages est encore difficile à appréhender quantitativement tant il peut conduire à des stratégies individuelles différentes : utilisation des transports en commun, remplacement ou suppression d'un véhicule, diminution des trajets longue distance, compensation sur un autre budget (alimentaire, vacances...) voire changement du lieu de résidence pour se rapprocher du lieu de travail. Il n'empêche que le coût du transport pourrait à l'avenir avoir autant d'impact psychologique que le coût du foncier dans les projets de construction et ainsi freiner partiellement l'étalement urbain.

La stratégie des Pays limitrophes, notamment celui du Grand Clermont.

Le diagnostic du SCoT du Grand Clermont approuvé à l'unanimité en février 2008 reconnaît la faible attractivité de la capitale clermontoise comparée aux autres métropoles régionales de taille moyenne. Le Grand Clermont veut désormais se positionner clairement sur une logique de rayonnement et d'attractivité, avec la volonté de se mobiliser pour renverser la tendance démographique (faiblesse du solde migratoire et naturel, malgré une embellie récente), qui est reconnue comme un problème crucial pour son développement.

Pour gagner en attractivité, le Grand Clermont veut jouer de ses atouts : rôle de la capitale régionale, importante armature commerciale, le pôle d'emploi, les grandes entreprises industrielles (Michelin, Limagrain, Volvic) qui sont des locomotives, les filières d'excellence (ingénierie de la mobilité et agroalimentaire/santé/nutrition), le pôle d'enseignement supérieur et de recherche, le tramway, les pôles intermodaux, le réseau TER, les grands équipements métropolitains, la technopole, le réseau des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC).



Le diagnostic reconnaît que le Grand Clermont exerce une très forte influence et une réelle attractivité régionale. Deux échelles de coopération sont citées : la plaque métropolitaine (Issoire, Clermont, Thiers, Vichy) et la coopération avec Rhônes-Alpes.

D'autres atouts sont mis en avant : la qualité de vie, la richesse patrimoniale, la solidarité territoriale et une cohésion sociale préservée.

Face à ces constats, les premiers éléments connus par les services de l'Etat relatifs aux positionnements susceptibles d'être inscrits dans le projet d'aménagement durable du SCoT du Grand Clermont, en rapport avec l'attractivité, sont les suivants :

- Afficher l'objectif d'accueillir 50 000 nouveaux habitants entre 2005 et 2025, ce qui est sensiblement plus élevé que le scénario le plus favorable de l'INSEE (+ 40 000 entre 2005 et 2025) ou le scénario médian (+ 24 000 habitants). Pour ce faire, environ 2200 logements seront construits par an sur 20 ans.
- Connecter le Grand Clermont aux centres de décisions nationaux et internationaux (LGV Paris et Lyon, aéroport, fibre optique)
- Structurer une destination touristique sur les filières thématiques : volcans, archéologie, industrie, tourisme d'affaire et culturel ...
- Inscrire le Grand Clermont dans une logique de coopération et de développement de l'Auvergne. Le grand Clermont affirme sa position de locomotive régionale tout en restant solidaire des autres villes auvergnates et des territoires ruraux : mise en réseau des villes de la région urbaine clermontoise (RUC).
- Cibler la coopération avec Rhônes-Alpes.
- Faire de la culture un facteur d'attraction de nouvelles populations (accessibilité des lieux, coordination avec les autres collectivités entre événements majeurs et initiatives secondaires).
- Faire du sport un témoin du dynamisme du Grand Clermont (étudier l'opportunité d'implanter de nouveaux équipements métropolitains, se coordonner avec Vichy).
- Concernant les activités économiques, promouvoir des zones de développement stratégiques (se coordonner avec les territoires voisins), pour une meilleure accessibilité et répartition géographique.
- Offre commerciale : maintenir le rayonnement régional du pôle clermontois.
- Améliorer la qualité urbaine

Une nouvelle manière de penser la construction : les éco-quartiers et les lotissements durables

Des pistes d'amélioration existent pourtant qui montrent que l'on peut faire coexister durablement des formes urbaines "traditionnelles" et "périurbaines", allier qualité de vie des nouveaux arrivants et consommation raisonnée de l'espace.

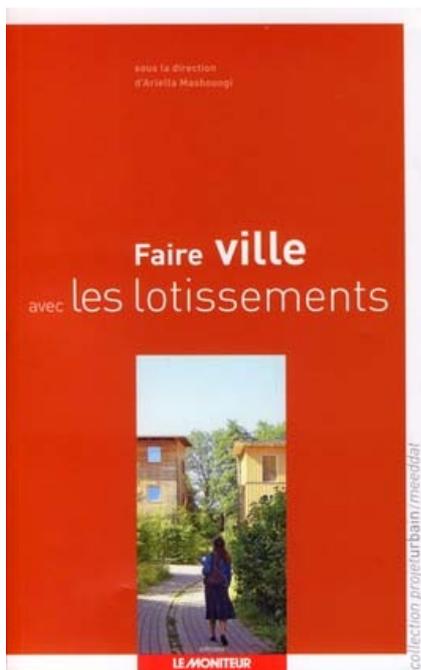
Le concept d'éco-quartiers, développé par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire aborde une nouvelle façon de penser l'urbanisation.

Il n'existe pas encore de définition établie.

Ce concept désigne généralement un quartier conçu de façon à minimiser son impact sur l'environnement tout en visant une relative autonomie énergétique.

site Internet

<http://www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr>



"Faire ville avec les lotissements", titre paradoxal choisi par les éditions du Moniteur pour présenter un recueil d'expériences nouvelles et fructueuses en matière de lotissement plus durable. Loin de tout optimisme béat, il montre aussi comment affronter les obstacles et les difficultés actuelles auxquels les acteurs locaux sont confrontés.

www.librairiedumoniteur.com, 2008

Réaliser un éco-quartier ou un lotissement durable s'inscrit dans une démarche globale de traitement de différentes problématiques (sociales, fonctionnelles, économiques, environnementales).

Cela peut se traduire concrètement par des principes opérationnels tels que :

- prolonger "naturellement" la ville par le lotissement
 - choisir les localisations qui favoriseront les effets de greffe urbaine
 - organiser des circulations douces (venelles pour les piétons, voies pour les cyclistes...)
 - desservir autant que possible par des transports collectifs
 - diminuer les surfaces de parking et les rues accessibles aux voitures



- dédramatiser la densité
 - passer durablement de 10 à 20, 30 voire 50 logements par hectare sans perdre la qualité de l'habitat individuel, voire en établissant des rapports plus clairs avec la nature environnante

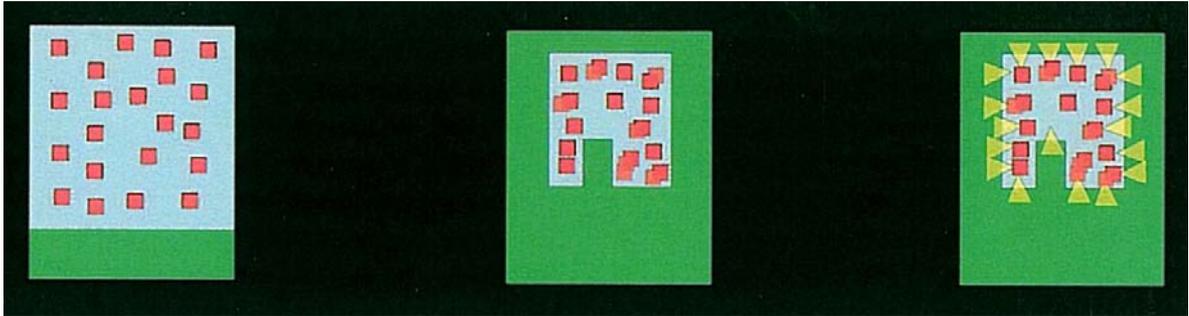


Schéma illustrant la valorisation du sol construit lorsque l'on concentre la même quantité de bâti (carrés rouges) au lieu de la disperser : vues amplifiées (triangles jaunes) sur le sol naturel disponible (en vert) - agence Obras – source "Faire ville avec les lotissements"

- accompagner la densité par l'utilisation de matériaux naturels (pierres, bois, végétaux, noues plantées d'herbes de prairie et d'arbustes, trottoirs pavés...) et une relation forte avec le paysage proche



A Blanquefort (33) : 102 maisons individuelles pour des logements sociaux sur 2,5 ha – livraison 2009 – Maître d'oeuvre : Atelier Alexandre Chemetoff – source "Faire ville avec les lotissements"

- sobriété énergétique
 - matériaux économes en énergie,
 - orientation très étudiée
 - végétalisation des toitures
 - implantation de rideaux d'arbres servant de tampons thermiques
 - valorisation des énergies renouvelables
- diversité des formes et des fonctions

Le sol, longtemps considéré comme un simple actif à valoriser à court terme doit désormais être envisagé comme un bien non renouvelable dont on assure l'économie, la cohérence, le devenir. Des exemples récents en Europe nous montrent qu'au delà des discours, il est possible de créer des quartiers, des extensions de bourgs, qui allient qualité de vie, économie d'espace et respect de l'environnement...

Un village suisse et sa maison typique de centre-bourg²⁷

et son extension réalisée en 2004, avec ses maisons récentes.



On constate que la densité et la proximité peuvent être convenablement organisées pour garantir qualité de vie et respect des terres agricoles environnantes.

A raison d'un taux de renouvellement du parc de logements de 1% par an en moyenne en France, les villes, les villages et les bourgs de 2030 ou de 2050 sont déjà en grande partie sous nos yeux. Désormais, c'est en cherchant à insuffler une part de développement durable dans l'ensemble des nouveaux projets menés que l'on pourra parvenir à réaliser des quartiers écologiquement, socialement et économiquement viables. Pour ce faire, il faut du temps et agir par petite touche, par quartiers, par lotissements...

	<p>C'est simultanément par le comblement des dents creuses (lutte contre l'étalement urbain)</p> <p>et par</p> <p>la densification (lutte contre l'émiettement)</p> <p>que l'on pourra éviter la poursuite du gaspillage foncier.</p>	
<p>forme 3 individuel "groupé" 25 log/ha</p>	<p>Source : MEEDDAT, D. Deleaz, CETE de Lyon,</p>	<p>forme 4 collectif 70 log/ha</p>

²⁷Source : Vincent Kaufmann, <http://ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr>

On considère aujourd'hui en France que la part privée de l'aménagement (aménageurs lotisseurs, constructeurs de maisons, géomètres, groupes immobiliers...) est de 95%, et celle de la part publique de 5% (source MEEDDAT, DGUHC). Le recours au clé en main et l'utilisation des enclaves privées témoignent de l'absence d'ingénieries locales étoffées capables de dialoguer à égal avec les professionnels privés qui agissent selon leurs intérêts spécifiques (rappelons que pour les opérateurs de lotissement classique, le taux de marge nette est au minimum de 20%²⁸).

La seule ingénierie publique facilement disponible au plan local, à savoir l'ingénierie routière, a été mise au service d'une plus grande accessibilité de toutes les parties du territoire national et a paradoxalement participé au mitage et à la dépendance automobile.

Réorienter l'intervention publique locale de l'aval (accès des lotissements, sécurisation routière des entrées de bourg et des écoles...) vers l'amont (stratégie foncière, mise en oeuvre des outils fonciers, définition des critères durables des nouveaux lotissements, négociations avec les promoteurs et constructeurs privés...).

Voilà l'enjeu local sous-tendu par le concept grand public d'écoquartier ou de lotissement durable.

28 J-C CASTEL/Groupe observation urbaine du CERTU/Colloque ADEF du 14-10-05/Le marché peut-il produire de l'habitat alternatif à la maison individuelle?



Fixer dans le SCoT des niveaux de performance de gestion économe de l'espace, et veiller à leur mise en oeuvre dans les plans locaux d'urbanisme.

Fixer de nouvelles exigences lors de la construction de nouveaux quartiers ou lotissements

Faire preuve d'exigence auprès de l'opérateur privé lors de l'élaboration du règlement de zones ou de lotissements en intégrant les critères des éco-quartiers

Comblent et densifier les dents creuses

Accentuer les réflexions sur les déplacements en mode doux

Veiller à la compatibilité des nouveaux quartiers avec la protection des ressources et les risques

Repositionner l'intervention publique pour un autre type de maison individuelle

Echanger les expériences et les bonnes pratiques à l'échelle du Pays

Profiter du SCoT pour penser les déplacements, la mobilité et l'accessibilité en terme de services, ce qui suppose :

De mobiliser des moyens d'étude pour mieux connaître et analyser les besoins des populations résidentes actuelles et futures

D'appréhender les évolutions prévisibles de la demande de transport

De favoriser d'autres modes de transport que la voiture individuelle

De confronter ces éléments à l'organisation spatiale actuelle et envisagée

De prendre en compte le potentiel sous-exploité de l'offre de service ferroviaire dans une perspective de structuration et d'organisation multimodale des déplacements.(rabattement sur les gares des autres transports collectifs, parcs relais, transports à la demande, parcs de covoiturage, services de location ou gardiennage de vélos...).

De tenir compte des caractéristiques à dominante rurale du territoire pour les systèmes de déplacements et les offres de mobilité qui seront étudiés

D'associer de manière effective la Région et le Département à l'élaboration du SCoT et notamment au travers du volet « déplacements ».



**Des services à la population qui
doivent aussi être performants**



Une vie sportive et socio-éducative de plus en plus variée et exigeante mais contrainte par la concentration des équipements sur la Ville d'Issoire

Les récentes dynamiques démographiques du pays ont généré une forte augmentation de la demande en services, tant en matière de jeunesse et sports que de services à la personne. Cette augmentation s'accompagne également d'un niveau d'exigence plus important avec des demandes de services de plus en plus variées. L'exploitation du recensement des équipements sportifs, espaces et sites de pratique (RES) existants sur le pays fait état d'une offre essentiellement concentrée sur la ville d'Issoire. A titre d'exemple, les deux bassins de natation couverts que compte le pays sont localisés à Issoire. Parallèlement, les territoires les plus excentrés ne sont pas toujours en mesure de proposer une offre de services adaptés aux besoins de la population en place.

Communautés de Communes	Tennis découverts	Plateau d'EPS	Salles multisports	Salles non spécialisées	Terrains de grands jeux	Bassins de natation couverts	Population 1999
Ardes Communauté	1	1	0	2	1	0	2 117
Bassin Minier Montagne	3	2	2	5	5	0	6 544
Coteaux d'Allier	2	2	0	2	5	0	3 497
Couzes-Val d'Allier	4	0	0	2	6	0	3 827
Issoire Communauté	10	4	7	6	16	2	15 699
Lembron Val d'Allier	4	0	1	4	10	0	6 768
Pays de Sauxillanges	3	0	1	4	8	0	5 324
Puys et Couzes	4	0	1	4	5	0	41 558

Dans le domaine socioculturel et au regard de l'offre d'activités à destination des jeunes et des adolescents, la commune d'Issoire constitue aussi un pôle d'attraction pour les autres communes de l'intercommunalité. Elle a développé un service d'accueil performant pour les adolescents et les jeunes adultes autour de la Maison des Jeunes, s'appuyant sur des actions en faveur de la jeunesse, dans le cadre d'un contrat Enfance-Jeunesse (CEJ) passé avec la CAF. Cette structure intègre, par ailleurs, un Point Information Jeunesse labellisé par la Direction Départementale de la Jeunesse et des Sports. Cette commune a mis à l'étude un projet de mise en cohérence des actions sur le secteur enfance, intégrant un projet de création d'une Maison de l'Enfance.

A travers les contrats éducatifs locaux (CEL), l'Etat est plus présent sur deux autres intercommunalités du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud : Ardes Communauté et Bassin Minier-Montagne.

1 - Ardes Communauté :

Le développement des activités se heurte à trois problématiques : l'étendue du territoire intercommunal, le nombre d'enfants peu élevé et la partie sud qui se désertifie. Toutefois, Ardes et les communes plus proches de la zone d'attraction d'Issoire proposent un projet éducatif s'appuyant sur un centre d'accueil, une médiathèque et un partenariat avec le collège.

2 - Bassin Minier-Montagne :

Une tentative de partenariat dépassant les limites départementales entre Brassac-les-Mines et Sainte Florine a permis le recrutement d'une coordinatrice et d'un animateur communs, ainsi qu'une réflexion sur la mise en réseau des centres de loisirs sans hébergement (CLSH) issue de la volonté de rapprochement des deux intercommunalités concernées. Toutefois, cette démarche qui correspond bien à un périmètre de bassin de vie rencontre des difficultés de mise en œuvre et reste fragilisée par les contraintes des limites départementales qui génèrent des procédures différentes.

Sans la présence d'un collège sur un territoire, la mise en place d'une politique en direction des adolescents reste problématique.

Les services en matière d'éducation

Maternelles et écoles élémentaires : poursuivre la dynamique des regroupements pédagogiques pour la scolarisation des plus jeunes, en cohérence avec les modes de vie des ménages

Le territoire du pays d'Issoire bénéficie d'une présence d'établissements scolaires importante -comme pour l'ensemble du département- exception faite des communes du Cézalier, moins bien couvertes. Malgré la tendance actuelle d'augmentation du nombre d'élèves, les effectifs actuels retrouvant le niveau de l'année 1995, il est nécessaire d'encourager et poursuivre la dynamique déjà engagée des regroupements pédagogiques en privilégiant notamment l'échelle des EPCI, comme à St Etienne-la-Varenne par exemple.

L'ambition est d'asseoir l'offre scolaire du primaire sur les intercommunalités et apporter une réponse à la scolarisation des plus jeunes (proximité des populations et qualité de l'enseignement) tout particulièrement sur les secteurs du sud du val d'Allier -d'Issoire à la limite de la Haute-Loire- et des zones de montagne (Livradois, Cézalier). Cette démarche volontariste doit naturellement prendre en compte les modes de vie des ménages et leur évolution, ainsi que les enjeux liés aux déplacements durables.

Collèges : un seuil minimal de population d'élèves requis pour garantir une offre de formation satisfaisante

On compte trois établissements sur la ville d'Issoire (deux publics et un privé) ainsi qu'un établissement à Champeix, Brassac, Ardes et St Germain-Lembron.

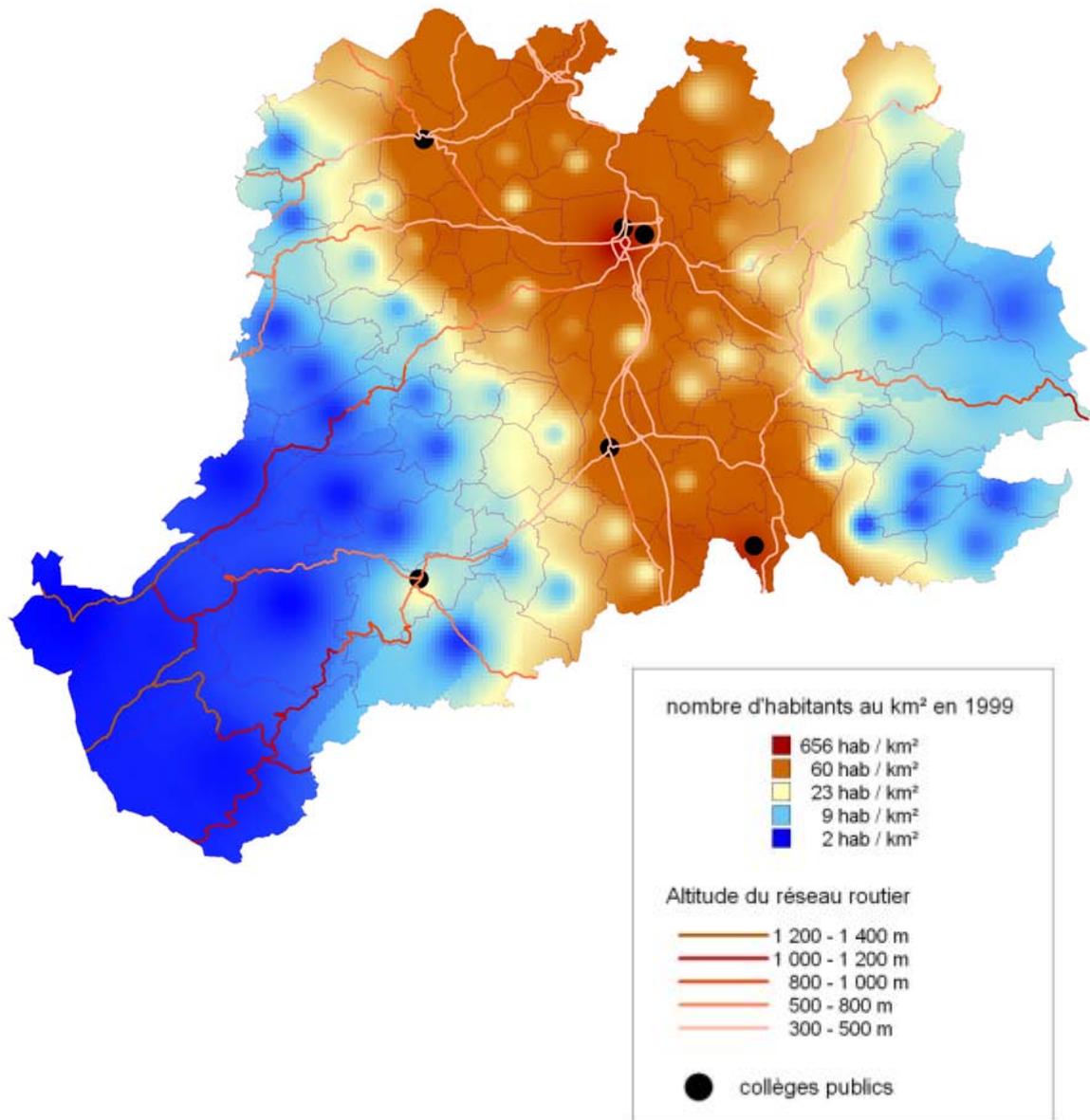
A noter que le collège d'Ardes est confronté à la même difficulté que celui de Gelles (Sancy) dont la fermeture partielle ou totale est envisagée, en concertation avec l'Inspection Académique et le Conseil Général. En effet, avec 58 élèves accueillis à la rentrée 2008, ce collège fait partie des 9 établissements du département comptant moins de 100 élèves, dont trois établissements comptant moins de 60 élèves. Cette situation conduit parfois à des effectifs par classe de 9 à 15 élèves.

Il n'est pas exclu que le territoire doive envisager la fermeture à court terme (2 à 3 ans) du collège d'Ardes. Dans cette perspective, l'académie envisage le regroupement des élèves et enseignants vers le collège de St Germain-Lembron, qui draine les élèves d'un secteur en forte croissance et dont les capacités d'accueil permettront encore d'absorber ce regroupement avant d'atteindre leurs limites. On notera que l'acheminement des élèves du collège d'Ardes vers St Germain ne semble pas poser d'obstacle important (temps de trajet par la route : une quinzaine de minutes). Il faudra néanmoins trouver une solution de substitution pour l'accueil en internat, le collège de St Germain n'offrant pas ce service. On utilise actuellement l'internat d'Ardes, les élèves des communes du Sud Ouest les plus extrêmes : St Alyre, La Godivelle, Anzat.

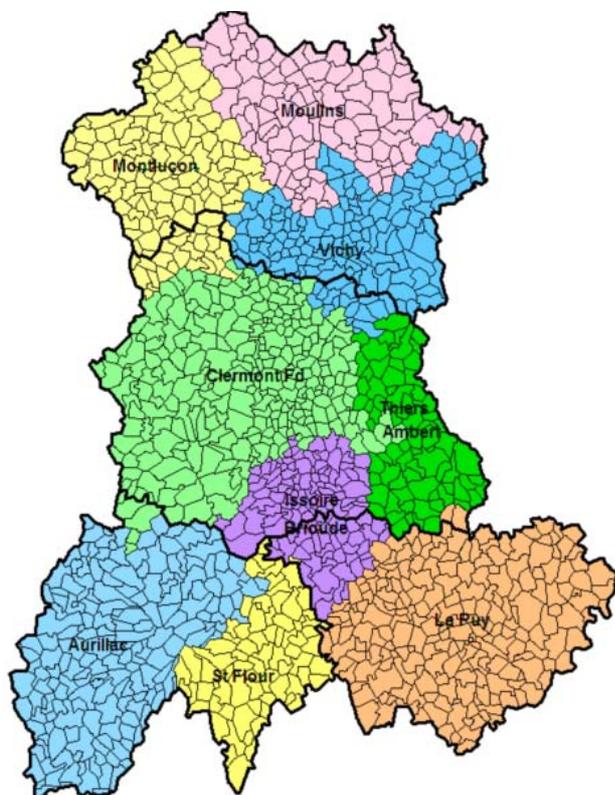
Les réflexions de l'Inspection d'Académie sont orientées sur l'organisation d'une offre de formation plus riche (c'est-à-dire disposer dans chaque collège d'un choix de trois ou quatre langues vivantes, mettre en place une option « découverte professionnelle ») conditionnée par le maintien d'un seuil de population d'élèves du secondaire suffisant et pérenne.

Lycées

la problématique des lycées et notamment du nécessaire travail à mener sur la relation école / entreprise est développée dans le chapitre 3.



Une offre de soins complète sur le territoire de santé Issoire/Brioude...



Le territoire du SCoT d'Issoire dans sa configuration géographique se recoupe majoritairement avec le territoire de Santé Issoire/Brioude défini par le Schéma régional de l'organisation sanitaire (SROS 3) validé en mars 2006.

Néanmoins, le territoire de santé empiète sur le département de la Haute-Loire puisque le secteur de Brioude est rattaché à ce territoire.

De même, à la marge, certaines communes inscrites dans le SCoT d'Issoire sont rattachées au territoire de santé du Grand Clermont.

Le territoire de santé (SROS 3) s'appuie sur l'implantation de deux hôpitaux de proximité : les centres hospitaliers (CH) d'Issoire et de Brioude.

L'offre de soins est complétée par la présence sur Issoire d'une clinique privée « Les Sorbiers » spécialisée dans la chirurgie.

Les territoires de santé au sens du SROS 3, source ARH Auvergne

L'offre de soins est complète pour ce territoire : médecine, chirurgie, gynécologie-obstétrique, accueil des urgences, SMUR, moyen séjour, radiologie (avec un scanner sur Issoire), filière gériatrique, long séjour et maison de retraite. L'hôpital de recours est le Centre hospitalier universitaire de Clermont-Ferrand, établissement avec lequel le CH d'Issoire a toujours eu des liens formalisés par le biais de postes de praticiens partagés. De plus, une convention de direction commune vient d'être validée par les deux conseils d'administration.

Un partenariat est également noué entre le CH d'Issoire et les radiologues privés de la ville pour l'utilisation du scanner installé au sein de l'établissement.

A la différence de l'établissement de Brioude, l'hôpital d'Issoire ne connaît pas, pour l'instant, de difficultés de recrutement de personnel médical.

En termes d'activité, l'hôpital d'Issoire possède un potentiel de développement ciblé sur la médecine et notamment la médecine gériatrique ainsi que la gynécologie-obstétrique.

Il a par ailleurs mis en place des liaisons avec un certain nombre de maisons de retraite de son secteur : Brassac, Sauxillanges par exemple. Il constitue pour ces structures, l'établissement de recours.

...mais une zone encore blanche pour les services de soins infirmiers à domicile (SSIAD).

Le département du Puy de Dôme affiche un sous équipement :

- en structures d'hébergement pour personnes âgées (128,8/000 pour un taux régional de 130,27/000)
- et en places de SSIAD (taux d'équipement SSIAD : 15,37/000) par rapport au niveau régional de 17,41/000).

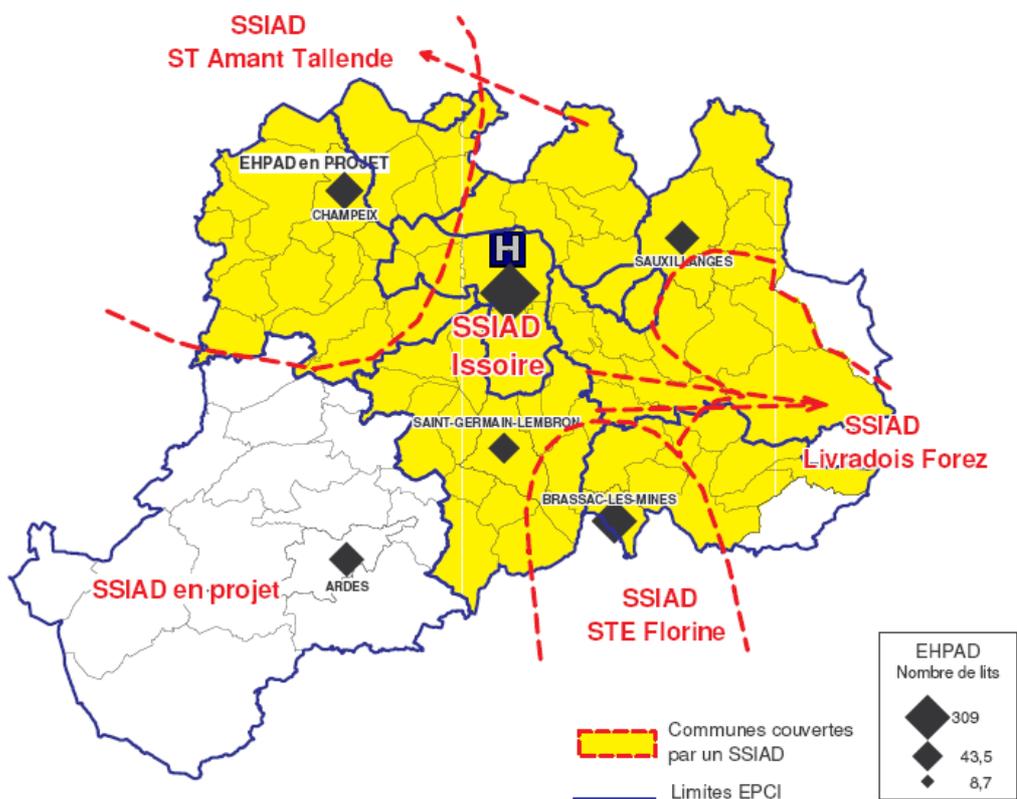
Le périmètre du SCoT d'Issoire Val d'Allier Sud relève du pôle gérontologique d'Issoire, tel défini par le schéma gérontologique du département du Puy de Dôme 2004-2008. Ce pôle est excédentaire et ne justifie que des extensions de capacité peu importantes pour les établissements existants ou des créations de petites structures de proximité.

Au regard de la politique de maintien à domicile, le pôle gérontologique d'Issoire est déficitaire en équipement de Services de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD) et une partie importante de son territoire (correspondant à la Communauté de communes d'Ardes Communauté) est une zone blanche.

Le territoire dispose d'une offre de service auprès des personnes âgées dépendantes de :

- 549 lits et places d'hébergement en établissements d'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD) dont 5 places en accueil de jour
- 199 places de Services de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD) :

L'offre de service est inégalement répartie entre les différentes communautés de communes (CC) : Issoire communauté regroupe plus de la moitié (56%) des places d'EHPAD :



C.C des Puys et Couze : SSIAD de St Amant-Tallende

Il existe un projet de création d'EHPAD sur la commune de Champeix pour 62 lits.

C.C Couze Val d'Allier : SSIAD de St Amant-Tallende

Pas d'EHPAD situé sur le territoire de la CC.

Issoire Communauté : SSIAD d'Issoire

Exceptées les communes de Pardines et Meilhaud couverts par le SSIAD de St Amant-Tallende

La CC dispose d'une offre en places EHPAD importantes soit 309 lits et places (EHPAD « la providence », EHPAD hospitalière et USLD, Foyer Logement « la Cascade »).

C.C des Coteaux de l'Allier : SSIAD d'Issoire

Exceptées les communes de St Babel couverts par le SSIAD de St Amant-Tallende

Pas d'EHPAD installé sur le territoire

C.C du Pays de Sauxillanges : SSIAD d'Issoire

Exceptées les communes de St Jean en Val, St Etienne/Usson, Chaméane, Vernet la Varenne couverts par le SSIAD du Livradois Forez

La CC dispose d'un EHPAD de 52 lits sur Sauxillanges

C.C du Bassin Minier Montagne : SSIAD du Livradois Forez

Exceptées les communes d'Auzat la Combelle, Brassac, Jumeaux.

La CC dispose d'un EHPAD de 87 lits (regroupement de la MDR et USLD) sur Brassac les Mines.

C.C Lembron Val d'Allier : SSIAD de Ste Florine

Exceptées les communes de Nonnette et d'Orsonnette couverts par le SSIAD du Livradois Forez

La CC dispose d'un EHPAD de 46 lits sur Saint Germain Lembron.

C.C Ardes Communauté : Pas de couverture SSIAD ; Un projet de création de SSIAD sur la Communauté de Communes d'Ardes Communauté ainsi qu'une nouvelle réorganisation territoriale du secteur sont actuellement à l'étude afin de pouvoir couvrir toutes les zones « blanches » et d'être plus efficace dans la prise en charge des personnes résidant sur des secteurs isolés et/ou difficile d'accès.

La CC dispose d'un EHPAD de 55 lits sur Ardes sur Couzes.

Les communes de St Genès la Tourette (C.C du Pays de Sauxillanges) et de St Martin d'Ollières (C.C du Bassin Minier Montagne) ne sont couverts par aucun SSIAD.

L'offre médico-sociale en matière de handicap

Sur le périmètre du SCoT, seul le projet d'établissement d'accueil pour personnes handicapées adultes répond à une logique de territoire et s'inscrit dans un réseau de proximité avec d'autres structures médico-sociales (Foyer Occupationnel de Scourdois, Foyer de Nonette, Centre d'Aide par le Travail (CAT) d'Issoire et Brassac). Il s'agit du foyer d'accueil médicalisé de Saint-Germain-Lembron, projet porté par la communauté de communes du Lembron, dont l'ouverture est prévue en 2010. Cet établissement accueillera 52 personnes handicapées vieillissantes, de plus de 45 ans, qui présentent un handicap mental.

En ce qui concerne l'existant, le périmètre du SCoT d'Issoire comprend deux établissements et services d'aide par le travail (ESAT) gérés par l'Association Des Amis et Parents d'Enfants Inadaptés (ADAPEI), avec une capacité de 121 places pour handicapés mentaux. Ces deux établissements de travail protégé ont pour partie une activité de sous-traitance dépendante de l'activité économique locale.

L'offre médico-sociale (secteur handicap) est complétée par trois foyers d'hébergement pour adultes implantés à Issoire (44 places), Saint-Gervazy (24 places) et Nonette (17 places), ainsi qu'un foyer d'accueil médicalisé (10 places) également sur le site de Nonette.

En ce qui concerne les enfants handicapés, le secteur géographique du SCoT dispose d'un Institut Thérapeutique, Educatif et Pédagogique (I.T.E.P.) de 24 places fonctionnant en internat et un Service d'Education Spéciale et de Soins à Domicile (SESSAD) de 15 places, dont le siège est à Issoire et qui assure des prises en charge en ambulatoire pour des enfants polyhandicapés et autistes.

La réflexion est actuellement menée sur une offre médico-sociale (handicap), qui dépasse le périmètre du SCoT d'Issoire et s'étend sur tout le Val d'Allier en incluant le Brivadois. Cette piste de travail devrait être reprise dans les orientations stratégiques de l'Etat dans le cadre du schéma régional enfance et adultes handicapés.



En matière d'équipements sportifs, des investissements importants qui incitent à privilégier la polyvalence des structures et la mutualisation des compétences et des équipements socio-culturels.

Dans le domaine des activités éducatives de sport et de loisirs, la prise en compte des attentes des différentes tranches d'âge implique une réponse adaptée. Pour les infrastructures, la mutualisation des structures et la mise en réseau des compétences sont indispensables pour maintenir une offre pertinente et éviter l'isolement de ces territoires.

Les équipements sportifs

Pour les équipements sportifs, comme pour l'ensemble des services publics il s'agit de conforter l'existant et la ressource et de répondre aux nouveaux besoins des territoires excentrés. C'est-à-dire éviter à la fois la concentration et l'isolement.

A ce jour, deux type d'équipements sportifs peuvent être distingués : l'équipement sportif structurant et l'équipement sportif de proximité.

1 - L'équipement sportif structurant :

Il répond à des critères techniques sportifs établis par les fédérations sportives concernées, afin d'accueillir la compétition et le spectacle. Son implantation n'est concevable qu'au sein d'un site urbain possédant des structures associatives capables de porter des manifestations d'envergure avec pour corollaire la valorisation du potentiel d'hébergement et de restauration, ainsi que du réseau routier et ferroviaire. Le coût d'investissement pour sa réalisation, le coût de fonctionnement et d'entretien sont élevés.

Issoire reste le seul centre urbain répondant à ces exigences. Toutefois, bien que situé hors du pays d'Issoire Val d'Allier Sud, Brioude qui constitue un pôle d'attractivité pour la partie sud de ce territoire, car la vie économique ignore les limites départementales, peut aussi jouer ce rôle. La complémentarité des équipements allant dans le sens de la solidarité des territoires devrait être recherchée.

2 - L'équipement sportif de proximité :

Il a pour vocation de prendre en compte le besoin d'initiation et d'apprentissage et la demande de pratique informelle et de loisirs car la « vie sportive » s'est singulièrement allongée et diversifiée. Pour ce type d'équipement, les critères de chacune des fédérations sportives ne sont plus la référence, mais une adaptation pédagogique de la pratique sportive.

Il s'agit de passer de la notion « d'équipements sportifs par destination » (gymnase, terrains, piste ...) à celle d'espaces d'activités physiques et sportives utilisant des espaces naturels ou urbains (salle spécialisable grâce à un matériel mobile, salle de spectacle recouverte temporairement d'un sol sportif).

Une réflexion complémentaire au diagnostic du réseau des équipements sportifs s'affranchissant des critères fédéraux éviterait la création d'équipements trop ambitieux et surdimensionnés au regard des besoins des territoires desservis. Cette démarche concerne le projet de Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) du Conseil Régional d'Auvergne.

Le cas particulier des piscines pourrait illustrer cette approche. La volonté légitime de prendre en compte le besoin d'apprentissage et de perfectionnement de la natation chez les scolaires peut conduire des intercommunalités à réclamer (Bassin Minier Montagne) ou à porter des projets (Ardes Communauté) dont la vocation sportive ou touristique paraît difficile à justifier.

La coopération intercommunale fournit le cadre de la constitution de réseaux territoriaux d'espaces sportifs :

- diversifiés du point de vue de leur nature et de leurs fonctions, donc plus adaptés,
- complémentaires et accessibles grâce à une judicieuse répartition spatiale.

D'ores et déjà, à l'échelon national, quantité de communes mutualisent leurs effectifs et se répartissent les disciplines et/ou les catégories d'âge, notamment en milieu rural.

L'accessibilité se conçoit selon la fonction de l'équipement. Ainsi pour les installations destinées à la formation, la mise en condition et à la récréation sportive, la coopération devrait s'établir du niveau local (équipements de proximité) et au niveau du bassin de vie (installations sportives d'accompagnement des collèges). Une réflexion qui doit s'affranchir des limites territoriales classiques s'appuyant sur un découpage interne au territoire du pays, au-delà du périmètre intercommunal et départemental, pourrait faciliter la mutualisation des espaces de pratiques sportives et permettrait une évaluation rationnelle des besoins en équipements sportifs.

Les structures d'accueil à vocation socioculturelle

En milieu rural, si la démarche d'aide aux personnes et notamment en direction de l'enfance doit dépasser le fonctionnement communal au profit de l'intercommunalité, elle ne peut ignorer la nécessité d'une politique de proximité pour les enfants des écoles primaires.

Le manque de cohérence entre l'ancienne carte scolaire (fortement assouplie en 2008, bientôt supprimée) et le découpage intercommunal a constitué une difficulté supplémentaire pour réaliser une politique « enfance-jeunesse » pérenne.

De plus, plusieurs incertitudes planent sur l'avenir des politiques engagées dans ce domaine par l'Etat, auxquelles s'ajoutent la diminution de l'aide de la CAF. Toutefois, des pistes de développement restent envisageables, articulées prioritairement sur la mise en œuvre du programme d'accompagnement éducatif auprès des collèges.

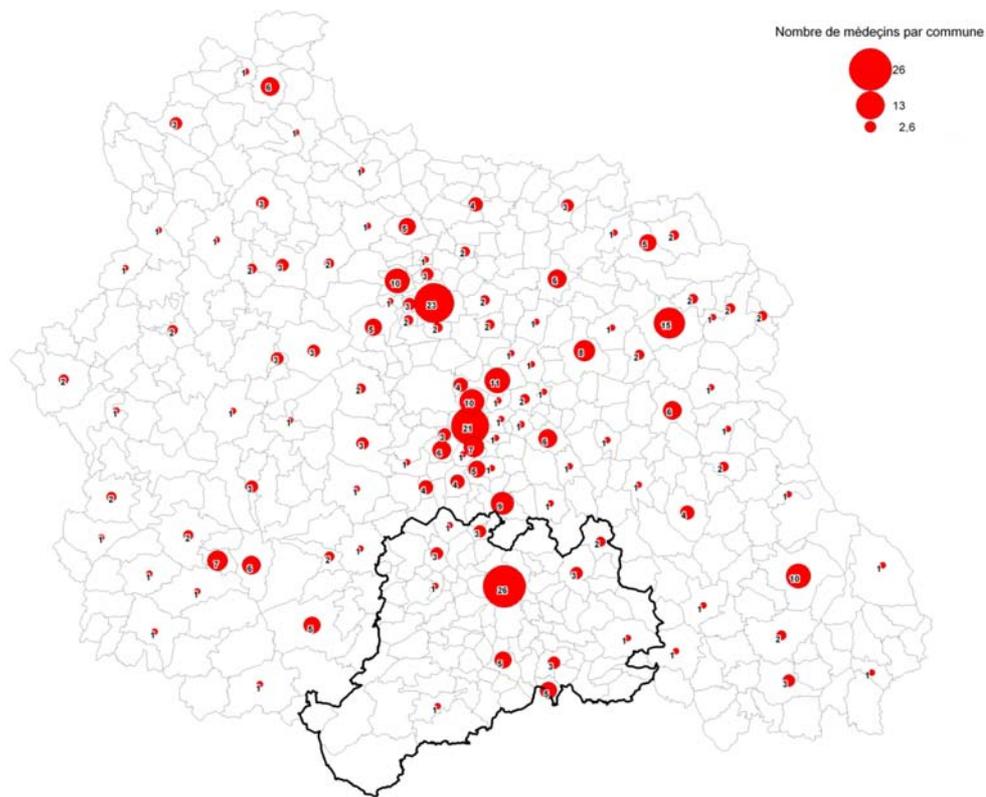
Des professionnels de santé en nombre globalement insuffisant et inégalement réparti.

La densité des médecins (généralistes comme spécialistes) est toujours très inférieure à la densité du département.

Offre de soins et de prévention

Sources : DRASS, fichier Adéli au 1er janvier 2006, Insee

	France métropolitaine		Auvergne		Puy-de-Dôme		Issoire-Val d'Allier Sud	
	Effectif	Densité	Effectif	Densité	Effectif	Densité	Effectif	Densité
Densité de médecins généralistes (pour 100 000 hts)	68 411	116,90	1 446	110,50	704	116,51	53	109,31
Densité de cardiologues (pour 100 000 hts)	6 060	10,36	107	8,19	65	10,73	3	6,19
Densité de pédiatres (pour 100 000 enfants de moins de 16 ans)	6 743	60,15	95	44,18	64	63,28	0	0,00
Densité de radiologues (pour 100 000 hts)	7 748	13,24	134	10,28	84	13,85	4	8,25
Densité de gynécologues (pour 100 000 femmes de 15 à 49 ans)	7 197	49,85	135	44,44	80	53,64	7	32,62
Densité d'ophtalmologues (pour 100 000 hts)	5 484	9,37	111	8,49	66	10,84	4	8,25
Densité de psychiatres (pour 100 000 hts)	13 601	23,24	202	15,45	125	20,62	1	2,06



source DDASS 63, fichier Adéli 2008

Concernant les professions de santé de proximité, l'offre est assez inégalement répartie : les médecins généralistes sont globalement moins nombreux et une grande partie des communes ne possède aucun professionnel de santé libérale parmi les médecins, les infirmiers, les masseurs-kinésithérapeutes, les chirurgiens-dentistes et les pharmaciens. Les temps d'accès aux équipements de santé sont notamment élevés pour les habitants des secteurs d'Ardes-sur-Couze et Sauxillanges.²⁹ Les caractéristiques de cette démographie médicale ont des répercussions sur la permanence des soins de ville. Des solutions sont à l'étude, telles que la réduction du nombre de secteurs de garde, dans le cadre de réflexions conduites par la DDASS en lien avec les professionnels de santé.

Professionnels de santé exerçant sur le territoire SCoT au 1er juin 2008

Source : Adeli, DDASS 63

Profession	Activité libérale	Activité salariée	Total
Assistant de Service Social		17	17
Audio-Prothésiste		1	1
Chirurgien-Dentiste	38	2	40
Diététicien		1	1
Infirmier	88	140	228
Manipulateur ERM		13	13
Masseur-Kinésithérapeute	52	5	57
Médecin	79	19	98
<i>généraliste</i>	54	8	62
<i>spécialiste</i>	25	11	36
Opticien-Lunetier		8	8
Orthophoniste	5	1	6
Orthoptiste	2		2
Pédicure-Podologue	4		4
Pharmacien	36	28	64
Psychologue	4	2	6
Sage-Femme	2	20	22
Total	310	257	567

29 Extrait de "Santé et Territoire, du diagnostic à l'action", juin 2008, GRSP Auvergne, disponible sur www.grsp-auvergne.fr

Des patients d'Issoire vont se faire hospitaliser à Clermont-Ferrand.

La proximité des établissements de santé publics et privés clermontois fait peser sur le Centre Hospitalier d'Issoire un risque important de fuites de patients.

Le tableau ci-après montre la répartition des sites d'hospitalisation des habitants du bassin d'Issoire, selon les domaines d'intervention.

Lieu d'hospitalisation	Avec acte	Sans acte	Gynéco	Obstétrique	NNés
ISSOIRE Public	366	1491	274	629	496
ISSOIRE Privé	986	470	23		
CLERMONT Public	616	1684	45	100	101
CLERMONT Privé	1094	520	129	127	110
Autres	84	219	7	24	24
Chiffres 2002, source DDASS 63					

Les chiffres correspondent à des séjours, sauf bien sûr pour les nouveaux nés. Les séjours avec actes sont des séjours en chirurgie et les séjours sans actes sont plutôt de la médecine.

En terme de lecture, il faut comprendre que pour 731 naissances, 496 mamans du secteur ont fait le choix d'accoucher au CH d'Issoire, alors que 235 ont accouché à Clermont ou sur un autre bassin de santé, soit environ 32 %. Il est vrai que l'offre en obstétrique est importante sur Clermont, entre le CHU et surtout La Châtaigneraie. Par ailleurs, la maternité d'Issoire est une maternité de niveau 1 (elle ne peut donc intervenir que sur certaines interventions), seul le CHU a une maternité de niveau 3 qui permet de réaliser toutes les interventions.

S'agissant de la chirurgie, il faut tenir compte du fait que le CH d'Issoire n'offre pas toutes les spécialités, l'ophtalmologie par exemple n'est pas représentée pas plus que sur la clinique des Sorbiers.

Depuis 2002, il n'y a pas eu d'évolution en faveur du CH d'Issoire, pour lequel l'activité peut être qualifiée de stable, voire même en légère baisse en 2007.

Il est permis de penser que l'année 2008 marquera peut être une progression dans la mesure où le CH d'Issoire vient d'être équipé d'un scanner, ce qui pourrait rendre l'établissement plus attractif. A défaut de redressement de la situation, notamment sur le plan financier, la fuite des patients pourrait s'accroître et poser à terme des problèmes d'activité à l'établissement.

Une nécessaire coopération de l'hôpital d'Issoire avec celui de Brioude, voire celui de Saint-Flour.

Le Centre Hospitalier d'Issoire dispose d'une convention de direction commune avec le CHU de Clermont-Ferrand qui lui permet d'être ainsi en liaison privilégiée avec son hôpital de recours. Il conserve son autonomie puisque il dispose de ses propres budgets et établit son propre projet d'établissement.

Les tensions observées sur les effectifs de professionnels en santé libérale se retrouvent aussi lorsqu'il s'agit de considérer les effectifs de la fonction publique hospitalière. Des spécialistes comme les anesthésistes, les radiologues ou les chirurgiens, peuvent désormais se retrouver en nombre insuffisant pour maintenir localement des services complets de soins. Des coopérations spécifiques avec les centres hospitaliers voisins peuvent ainsi s'avérer indispensables pour maintenir sur une échelle territoriale plus étendue une offre de soins. Dans cette perspective, un projet médical de territoire devrait ainsi voir le jour qui permettra aux deux centres hospitaliers d'Issoire et de Brioude de mettre en place des outils juridiques de coopération et de mutualisation de certaines activités médicales ou logistiques spécifiques.

Il pourrait aussi être envisagé que les projets médicaux des établissements d'Issoire, Brioude et Saint-Flour, soient à l'avenir coordonnés pour prendre en considération les actions communes envisageables à cette échelle de réflexion. Le futur projet de loi du Ministère de la Santé est annoncé pour l'automne 2008 qui devrait instituer le principe des communautés hospitalières de territoire à l'horizon 2010. Il donnera le cadre de réflexion dans lequel l'ensemble des hôpitaux de proximité, tels que ceux d'Issoire, Brioude ou Saint-Flour, pourront trouver des pistes d'actions communes et des outils juridiques opérationnels.

Anticiper l'accroissement du nombre de personnes âgées.

Les perspectives relatives à la politique en faveur des personnes âgées dans le département sont étroitement liées aux résultats du bilan du schéma gérontologique qui prend fin en 2008.

Dans le cadre des objectifs de l'Etat relevant des orientations nationales et du Programme interdépartemental d'accompagnement des handicaps et de la perte d'autonomie (PRIAC) Auvergne, l'accent est mis sur :

- le développement du maintien à domicile par la création de places de SSIAD supplémentaires et le développement des alternatives à l'institutionnalisation (accueil de jour, hébergement temporaire)
- Le développement du maintien à domicile est à mettre en lien avec les objectifs de promotion de l'habitat (notamment lutter contre l'insalubrité et la vétusté des logements) et de transport améliorant l'accessibilité et la mobilité des personnes âgées (lien avec objectifs DDE)
- la poursuite de la médicalisation de l'hébergement proposé aux personnes âgées.

Les données INSEE du SCoT mettent en évidence, à ce titre, une forte croissance du 4^{ème} âge (+ 65%) à l'horizon 2030 qui pourrait au regard du bilan du schéma gérontologie repositionner le pôle gérontologique d'Issoire et justifier la création d'EHPAD supplémentaires.



Jeunesse et sports

Organiser une concertation sur la mutualisation des équipements sportifs

Mettre en place une concertation associant les collectivités territoriales, le mouvement sportif et l'Etat (DRDJS), lors de l'élaboration de projets d'investissement sportifs, afin de proposer un découpage interne au territoire du pays, au-delà du périmètre intercommunal, pour promouvoir la mutualisation des espaces de pratique sportive et faciliter une évaluation rationnelle des besoins en équipements sportifs.

Mettre en réseau les compétences et formation des acteurs locaux :

Le maintien et le développement d'une politique de proximité à la personne devrait passer :

- par la mise en réseau des collectivités, qui possèdent des structures d'accueil pour les enfants et les jeunes, de type centres de loisirs,
- par le développement, dans le cadre de politiques éducatives locales, des formations au service des acteurs locaux :
- des coordonnateurs de projets (formation de niveau III et II),
- des animateurs (IV et III),
- des élus impliqués dans les projets (type développement, coaching ...).

Education

Poursuivre les dynamiques de regroupement pédagogique dans le primaire en privilégiant l'échelle des intercommunalités.

Concierter avec l'ensemble des acteurs du secondaire sur l'offre d'enseignement dans les collèges.

Santé

Proposer une offre de soin sécurisée et adaptée aux besoins de la population.

Limiter les flux de patients vers l'agglomération clermontoise.

Se préparer à s'inscrire dans des réflexions à l'échelle des futures communautés hospitalières de territoire.

Améliorer les conditions d'accueil et de prise en charge des populations âgées et handicapées, en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés, en adaptant et diversifiant l'offre de services et d'équipements.

