

Programme Local de l'Habitat

de la communauté de communes d'Entre Dore et Allier



**Porter à connaissance de l'Etat établi en application
de l'article L 302.2 du code de la construction et de l'habitation**



PREAMBULE

I. - CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

A.- LE CONTEXTE JURIQUE ET REGLEMENTAIRE

1. - La loi 83-8 de décentralisation du 7 janvier 1983
2. - La loi 91-662 du 13 juillet 1991 « d'orientation pour la ville » (L.O.V.)
3. - La loi 99-586 du 12 juillet 1999
4. - La loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 « solidarité et renouvellement urbain » (S.R.U.)
5. - La loi 2004-809 du 13 août 2004 « relative aux libertés et aux responsabilités locales »
6. - La loi 2006-872 du 13 juillet 2006 « engagement national pour le logement » (E.N.L.)
7. - La loi 2009-323 du 25 mars 2009 « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion »
8. - Textes divers relatifs aux P.L.H

B.- LE CONTENU D'UN P.L.H.

1. - Le diagnostic
2. - Le document d'orientation
3. - Le programme d'actions

C.- LA PLACE DU P.L.H. DANS LA HIERARCHIE DES NORMES

D.- SUIVI ET MISE EN OEUVRE DU P.L.H.

II. - LES PRINCIPAUX CONSTATS DU TERRITOIRE

A.- LA SITUATION GEOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE ET LES RISQUES A PRENDRE EN COMPTE

- 1.-La situation géographique
- 2.-Les risques à prendre en compte

B.- L'évolution démographique et la composition des ménages

- 1.-Une hausse importante de la démographie
- 2.-Des ménages vieillissants, mais une population infantile bien présente

C.- ETAT DES LIEUX DE L'HABITAT EXISTANT

- 1.- Les caractéristiques principales du parc
 - a.- Un nombre de résidences principales en forte progression
 - b.- Un parc de résidences secondaires peu représenté et des logements vacants en hausse

- c.- Un parc potentiellement indigne pouvant être amélioré
- d.- Le parc locatif
- 2.- Une construction de logements neufs dynamique
- 3.- Bilan des financements de l'Etat et de l'ANAH
 - a.-Le logement social public
 - b.-Les financements de l'ANAH

III. -LES DOCUMENTS DE CADRAGE IMPACTANT LE FUTUR PLH

A.- LE P.D.A.L.P.D

B.- LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

C.- LE SCHEMA DEPARTEMENTAL GERONTOLOGIQUE

D.- LE PLAN DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL, D'HEBERGEMENT ET D'INSERTION DES PERSONNES SANS DOMICILE (P.D.A.H.I)

IV. - LES ENJEUX DE L'ETAT

- AMPLIFIER LA DEMARCHE DE REHABILITATION DU PARC PRIVE ANCIEN

- S'ADAPTER AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

-ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE DE CE TERRITOIRE EN MAITRISANT SES CONSEQUENCES FONCIERES

-DEVELOPPER UNE POLITIQUE DE L'HABITAT COORDONNEE A L'ECHELLE DU BASSIN THIernoIS

Droits photographiques :

- Google Earth : Seychalles
- Google Earth : Orléat
- IGN-BD carto- DDT 63 -SHRU-EBL

PREAMBULE:

Par délibération communautaire du 13 janvier 2011, la communauté de communes Entre Dore et Allier a décidé d'engager une procédure d'élaboration d'un programme local de l'habitat (P.L.H.). Cette délibération a été communiquée à la DDT en date du 21 mars 2011.

Ce P.L.H s'inscrit dans une démarche partagée et simultanée d'élaboration de quatre P.L.H, correspondant à quatre communautés de communes du bassin thiernois (la maîtrise d'ouvrage étant déléguée à la communauté de communes de la Montagne Thiernoise).

Ce P.L.H va définir pour une durée de 6 ans les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

Ces objectifs et ces principes doivent tenir compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte de transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et également des dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

L'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées, doit privilégier autant que possible l'obtention d'un logement ordinaire de droit commun. Ce principe du « logement d'abord » qui s'inscrit en prolongement du chantier national prioritaire 2008-2012 pour l'hébergement, doit être relayé à travers les PLH.

L'Etat est associé à l'élaboration des P.L.H.. Il est le garant du respect et des principes du droit au logement ainsi que de la prise en compte des enjeux qu'il aura identifiés localement. Cette participation se traduit notamment par l'élaboration du porter à connaissance (P.A.C.), objet du présent document. Le représentant de l'Etat porte à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes les informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte sur son territoire, en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement.

Le P.A.C. pourra être complété tout au long de la procédure, notamment afin de prendre en compte d'éventuelles évolutions législatives.

I. - CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

A.- Le contexte juridique et réglementaire

1.-La loi 83-8 de décentralisation du 7 janvier 1983:

Instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) est dès son origine une démarche décentralisée, puisque seule une collectivité locale a l'initiative de son élaboration. Document d'étude et d'analyse des problématiques de l'habitat, son objectif est d'orienter les choix des collectivités locales en la matière, en cohérence avec les nouvelles compétences dévolues aux communes en matière d'urbanisme.

2.-La loi 91-662 du 13 juillet 1991 « d'orientation pour la ville » (L.O.V.):

La loi d'orientation sur la ville fait partie du dispositif législatif destiné à lutter contre les ségrégations. Elle donne au PLH son contenu actuel et calque sa procédure d'élaboration sur celle des documents d'urbanisme. Dans cette procédure décentralisée, l'Etat est associé à l'élaboration du document, garant du respect des principes de droit au logement et de la prise en compte des enjeux qu'il aura identifiés localement. Cette participation de l'Etat se traduit par le porter à la connaissance et l'association de l'Etat.

Elle a également institué le principe général de l'équilibre de l'habitat dans les communes et les quartiers ; cet équilibre est assuré par la diversité de l'habitat et des fonctions urbaines, ainsi que par la mixité sociale. Sa finalité est d'assurer un logement aux plus démunis.

3.-La loi 99-586 du 12 juillet 1999:

Cette loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération communale (dite loi Chevènement) fait du PLH une compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération, et une compétence optionnelle pour les communautés de communes. En inscrivant en droit cette compétence dans les statuts de ces intercommunalités, cette loi a pour conséquence essentielle de donner au PLH une portée institutionnelle, c'est à dire correspondant au territoire de compétence de l'EPCI.

4.-La loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 « solidarité et renouvellement urbain » (S.R.U.) :

Cette loi rappelle la nécessité d'une approche transversale et cohérente des différentes politiques sectorielles de l'aménagement du territoire, dont l'habitat constitue une composante essentielle. Elle renforce notamment la portée juridique des PLH et la cohérence entre les politiques urbaines et territoriales. En effet, désormais les PLH doivent être compatibles avec un certain nombre de documents et de procédures comme les schémas de cohérence territoriale (S.C.o.T.), les plans de déplacement urbain et les schémas de développement commerciaux. De même, les PLU et les cartes communales doivent être compatibles avec les PLH.

5.-La loi 2004-809 du 13 août 2004 « relative aux libertés et aux responsabilités locales»:

Cette loi renforce la place du PLH comme document cadre de la politique locale de l'habitat.

Le décret n° 2005-317 du 4 avril 2005 précise son contenu avec la mise en place obligatoire d'un observatoire de l'habitat et la constitution d'un programme d'actions par secteurs géographiques.

Le PLH indique également les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements. Le PLH doit préciser les objectifs d'offres nouvelles, les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne.

6.-La loi 2006-872 du 13 juillet 2006 «engagement national pour le logement» (E.N.L.) :

Cette loi renforce les dispositifs existants dans 4 domaines :

- aider les collectivités à construire

- augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés
- favoriser l'accès social à la propriété pour les ménages modestes
- renforcer l'accès de tous à un logement confortable

Au niveau des documents d'urbanisme, la loi crée la possibilité pour les communes de délimiter des secteurs avec des pourcentages de logements sociaux dans les zones U ou AU des PLU. Le conseil municipal peut décider de modifier ou de réviser le PLU si ces dispositions font obstacle à la réalisation de logements. Le PLU peut prévoir un échéancier d'ouverture des terrains à l'urbanisation.

7.-La loi 2009-323 du 25 mars 2009 « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion »:

Cette loi met l'accent, dans les missions de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), sur la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration des structures d'hébergements d'urgence. Elle contribue également à l'exécution d'opérations de résorption d'habitat insalubre et de requalification d'immeubles d'habitat privé dégradé.

Les programmes locaux de l'habitat (PLH) ont une portée renforcée suite à cette loi, notamment sur leurs champs opérationnels. En effet, le PLH doit désormais comporter un programme d'actions détaillé par commune et le cas échéant par secteur géographique.

En cas d'avis défavorable du comité régional de l'habitat (C.R.H.) sur le projet de PLH, le préfet peut adresser des demandes motivées de modifications du PLH. Celui-ci ne deviendra exécutoire qu'une fois les modifications demandées par le préfet acceptées.

La mise en conformité des PLU, afin de permettre la réalisation des logements prévus par le programme du PLH, et nécessitant une simple modification, doit être réalisée désormais sur un délai de 1 an.

B.-Le contenu d'un P.L.H.

Le PLH traite de l'ensemble des questions de l'habitat à partir d'une analyse des enjeux propres à chaque territoire. Il a pour objectif de déterminer un dispositif d'action publique visant à réduire les déséquilibres constatés au niveau local et en prenant en compte les interactions avec les territoires limitrophes. Son champ d'intervention concerne toutes les catégories de la population et il doit être l'expression d'un véritable projet territorial.

L'élaboration d'un P.L.H. comprend trois phases :

- *un diagnostic présentant le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat*
- *les grandes orientations et les objectifs de la politique d'habitat souhaitée*
- *le programme d'actions détaillé et décliné par commune, voire par secteur géographique*

1.-Le diagnostic

Le diagnostic doit être composé d'une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports.

Il comprend en particulier :

- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;
- l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;
- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et leurs conséquences ;
- une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en oeuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années, et notamment la prise en compte de l'objectif de mixité sociale dans l'habitat au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes ; l'évaluation également des actions réalisées et les moyens qui ont été mis en oeuvre, ainsi que leurs effets sur le marché du logement.

2.-Le document d'orientation

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- la politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne ou dégradés au sens de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes.

Sur la question de l'hébergement des personnes défavorisées, le PLH doit tenir compte des besoins exprimés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (P.D.A.L.P.D.).

3.-Le programme d'actions

Suite aux orientations choisies et validées, un programme d'actions est décliné au niveau de chaque commune couverte par le futur P.L.H..

Ces actions doivent être envisagées dans le respect de la mixité sociale, et assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Chaque action doit décliner son objectif principal, son secteur d'intervention, son coût, ses moyens financiers, ses outils, ses partenaires éventuels et sa durée.

Le programme d'actions doit préciser :

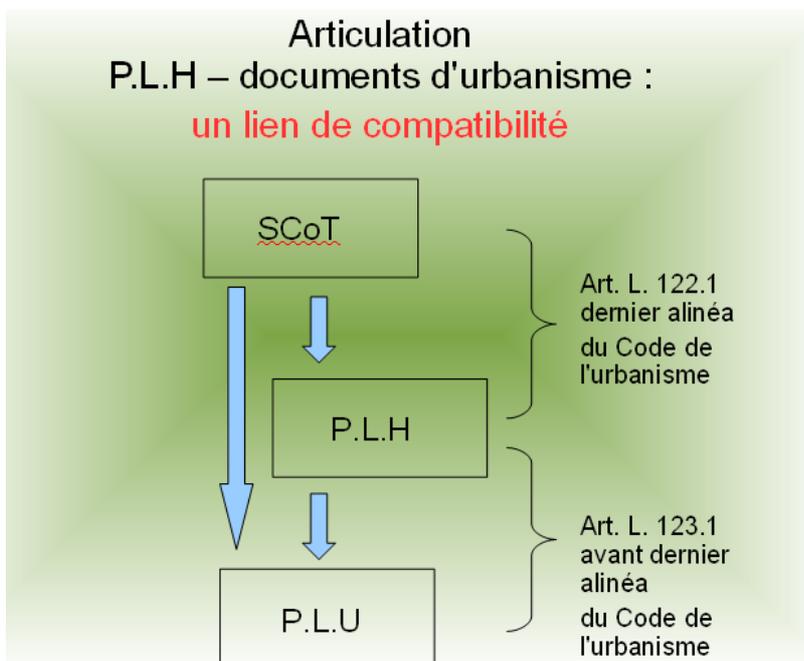
- les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune ;
- la liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir dans chaque commune ;
- les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en oeuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en oeuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

C.- La place du PLH dans la hiérarchie des normes

Le PLH doit s'intégrer de façon cohérente aux autres politiques urbaines, telles que la planification spatiale, le développement économique et social, l'action foncière, l'urbanisme opérationnel ou encore les transports.



Les documents de planification locaux tels les PLU (plans locaux d'urbanisme), les procédures ou dispositifs habitat mis en place localement, à savoir, les OPAH (opérations programmées d'amélioration de l'habitat), les programmes d'intérêt général (PIG), doivent également tenir compte du PLH.

D.- Suivi et mise en œuvre du PLH

La concrétisation du PLH passe par :

- la responsabilisation des acteurs opérationnels notamment en coordonnant les interventions de la communauté de communes Entre Dore et Allier et celles des différentes communes,
- la définition des dispositions applicables aux plans locaux d'urbanisme des communes.

La communauté de communes Entre Dore et Allier devra mobiliser et identifier des moyens à mettre en œuvre en termes financiers et organisationnels, en accord avec ses partenaires, pour l'ensemble de son programme.

Le suivi de la mise en œuvre du PLH, suppose la mise en place d'un outil d'observation à une échelle cohérente avec le fonctionnement du marché de l'habitat, en s'appuyant le cas échéant sur les outils existants.

Il est donc indispensable de décliner par action territorialisée des indicateurs de suivi et d'évaluation. La fixation d'objectifs intermédiaires peut permettre de planifier la mise en œuvre opérationnelle et ainsi d'offrir la capacité d'ajustement des actions selon les résultats observés.

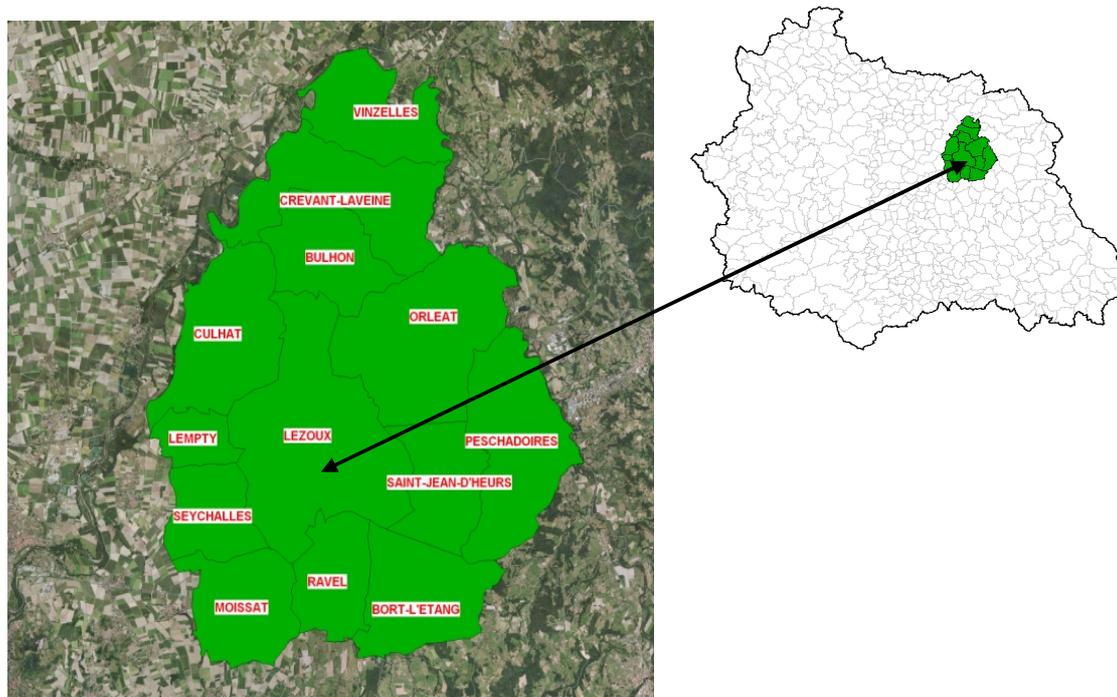
L'Etat est prêt à contribuer à la mise en œuvre de cette observation/évaluation qui aura tout avantage à s'appuyer le plus largement sur l'observatoire de l'habitat en cours de finalisation par le Conseil Général du Puy de Dôme.

Outre la mise en place d'un observatoire, l'EPCI dresse un bilan annuel de réalisation du PLH et décide d'éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale,

économique ou démographique. Ce bilan fait l'objet d'une délibération de l'EPCI.
L'EPCI doit également transmettre pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat, un bilan à mi-parcours et un bilan final.

II. - LES PRINCIPAUX CONSTATS DU TERRITOIRE

A.-La situation géographique du territoire et les risques à prendre en compte



Source IGN-BD ortho-2004 - DDT 63 -SHRU/EBL- 2011

1.- La situation géographique

La communauté de communes Entre Dore et Allier est constituée de 13 communes, à savoir Bort l'Etang, Bulhon, Crevant-Lavaine, Culhat, Lempty, Lezoux, Moissat, Orléat, Peschadoires, Ravel, Saint Jean d'Heurs, Seychalles et Vinzelles.

Ce territoire représente près de 210 km² en terme de superficie et il est situé au Nord/Est du Puy de Dôme.

En matière d'infrastructures routières, ce territoire est principalement desservi par l'A.89 (Bordeaux / Clermont-Ferrand / St Etienne), avec notamment un échangeur au niveau de la commune de Lezoux.

Cette communauté de communes est incluse pour les communes de Ravel, Bort l'Etang, Saint Jean d'Heurs et Peschadoire dans le Parc Naturel Régional du Livradois Forez. Les enjeux environnementaux liés à ce territoire impliquent le respect de la charte se rapportant à ce parc.

2.-Les risques à prendre en compte

RISQUES	Inondation	Retrait gonflement des argiles	Mouvement de terrain	Sismique	Feu de forêt	Barrage	Industrie	TMD*
Bort l'Etang	fort	faible à fort	non	modéré	très faible	non	non	non
Bulhon	fort	faible à fort	non	modéré	non	non	non	non
Crevant Laveine	fort	faible à fort	non	modéré	très faible	oui	non	non
Culhat	fort	faible à fort	non	modéré	non	oui	non	faible
Lempty	non	moyen à fort	non	modéré	très faible	non	non	négligeable
Lezoux	fort	faible à fort	non	modéré	non	non	faible	moyen
Moissat	non	faible à fort	non	modéré	non	non	fort	très faible
Orléat	fort	faible	non	modéré	non	non	non	faible
Peschadoires	fort	faible à fort	non	modéré	modéré	non	non	moyen
Ravel	non	faible à fort	non	modéré	très faible	non	non	très faible
Saint Jean d'Heurs	non	faible à fort	fort	modéré	très faible	non	très faible	très faible
Seychalles	fort	moyen à fort	fort	modéré	très faible	non	non	très faible
Vinzelles	fort	faible à fort	fort	modéré	non	oui	non	non

TMD* : transport de matières dangereuses

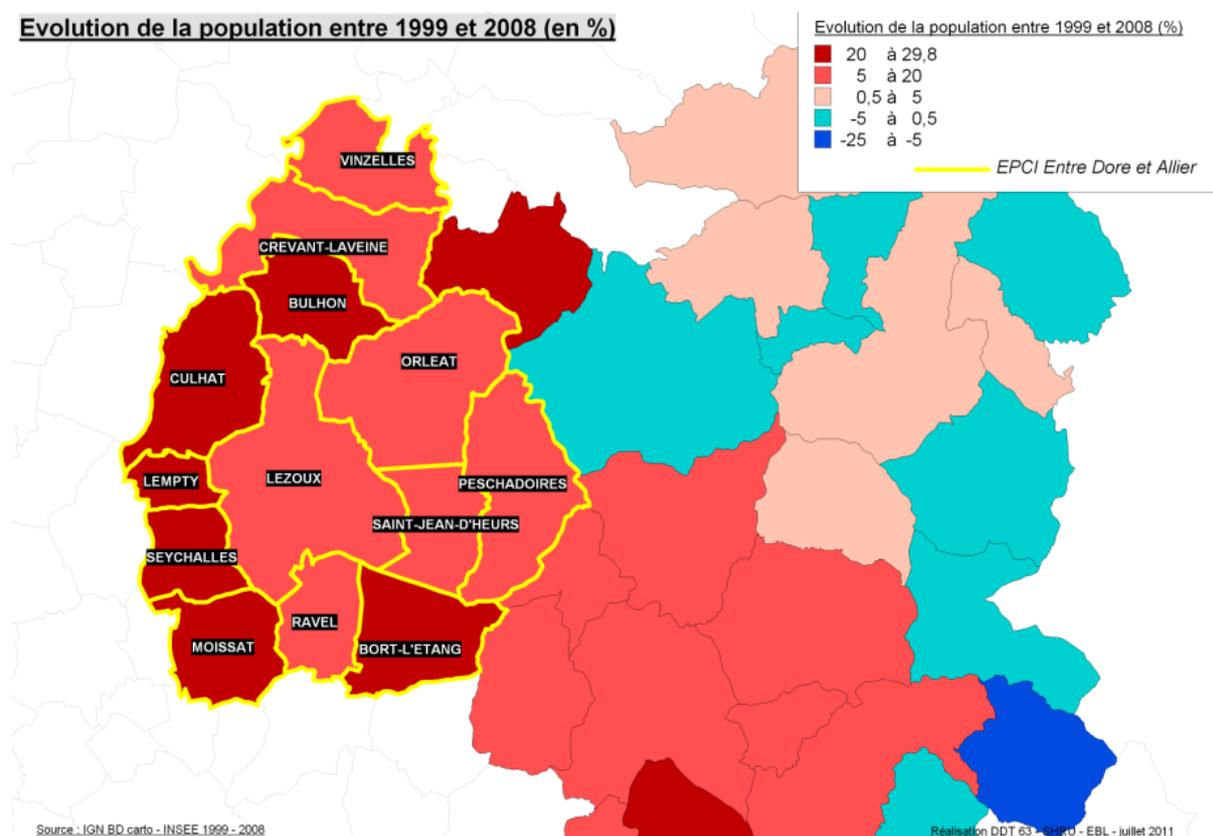
Sources : DDT-63-SPAR/BPR

B.- L'évolution démographique et la composition des ménages

1.-Une hausse importante de la démographie

Selon le recensement de l'INSEE, la communauté de communes Entre Dore et Allier comprenait 13961 habitants en 1999 et 16045 en 2008, soit une augmentation de près de 15 %. Dans le même temps la population du Puy de Dôme progressait de 3,7 %.

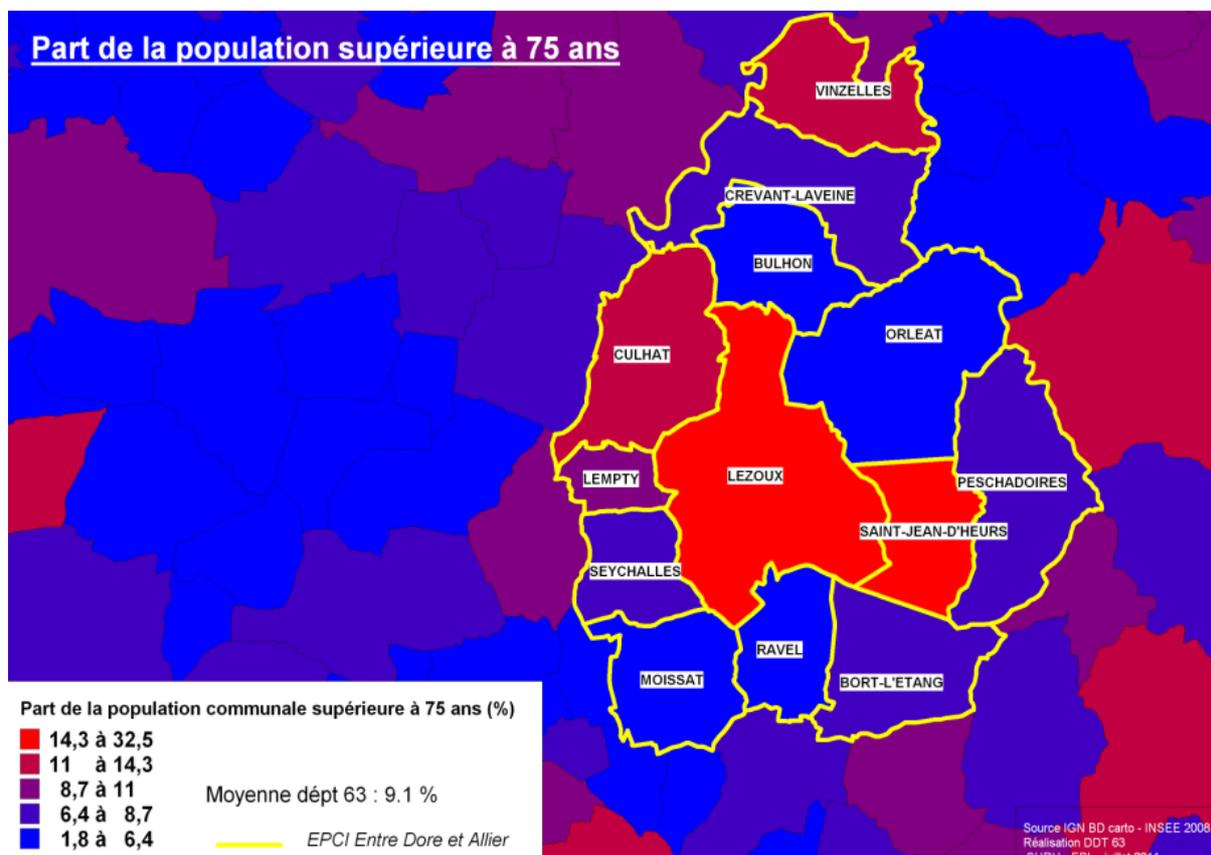
Evolution de la population entre 1999 et 2008 (en %)





Ce territoire a connu une progression démographique significative ces dernières années. Le solde migratoire en est la principale raison (+1,6% par an).

2.- Des ménages vieillissants, mais une population infantile bien présente



La part de la population d'un âge inférieur à 20 ans représente près de 24 % de la population totale de la communauté de communes (22,4% pour le département). La part de la population d'un âge supérieur à 65 ans est de 18,6 % (18 % sur le département).

C'est la classe des 45-59 ans qui a le plus augmenté entre 1999 et 2008, suivie de la classe 0-14 ans. Dans le même temps, la tranche 30-44 ans diminue sensiblement et celle des 75 ans et plus continue à progresser notamment sur la ville-centre de Lezoux.

Le phénomène de desserrement des ménages reste peu prononcé, notamment en raison de l'arrivée sur le territoire de ménages accompagnés de leurs enfants (tranche d'âge 0-14 ans). Le nombre de personnes par ménage est ainsi passé de 2,48 personnes en 1999 à 2,40 personnes par ménage en 2008 (source Insee).

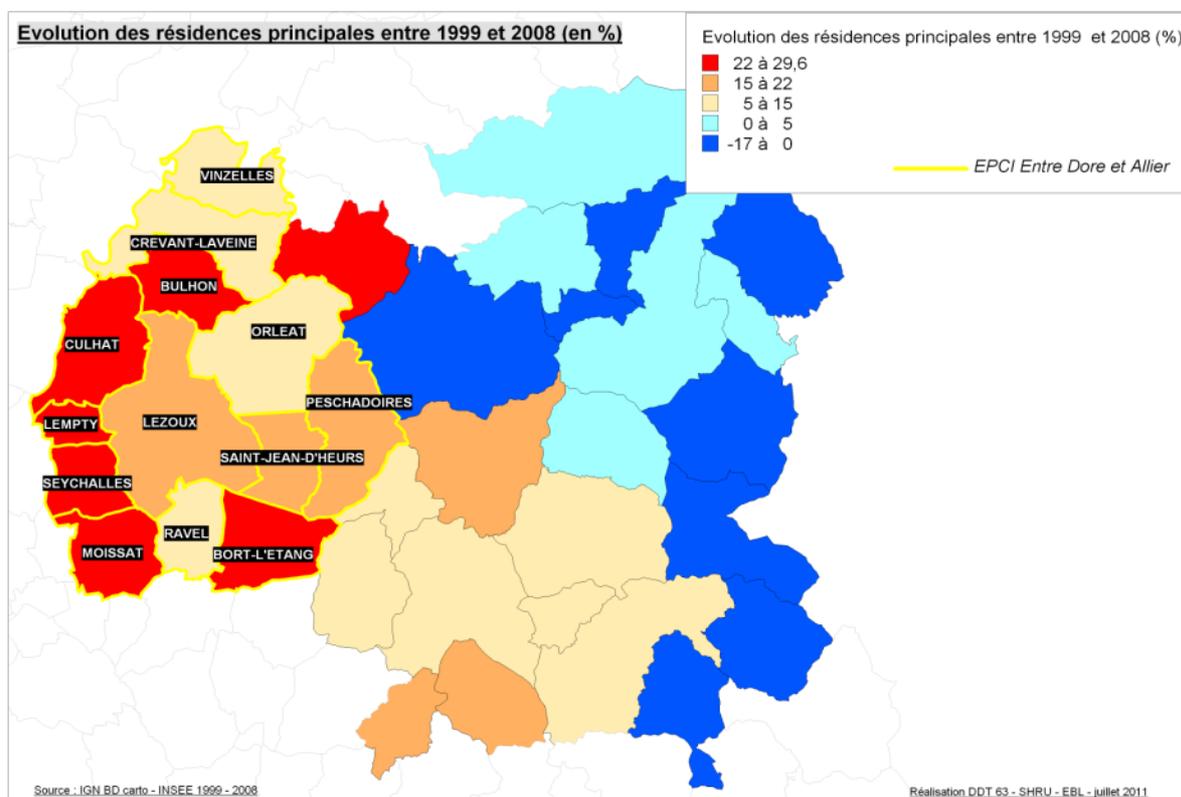


Le vieillissement à court et moyen terme de la population sur plusieurs territoires de la communauté de communes, dresse un profil des ménages où la problématique de l'habitat adapté à la perte d'autonomie, devra être au coeur de la réflexion du PLH.

C.- Etat des lieux de l'habitat existant

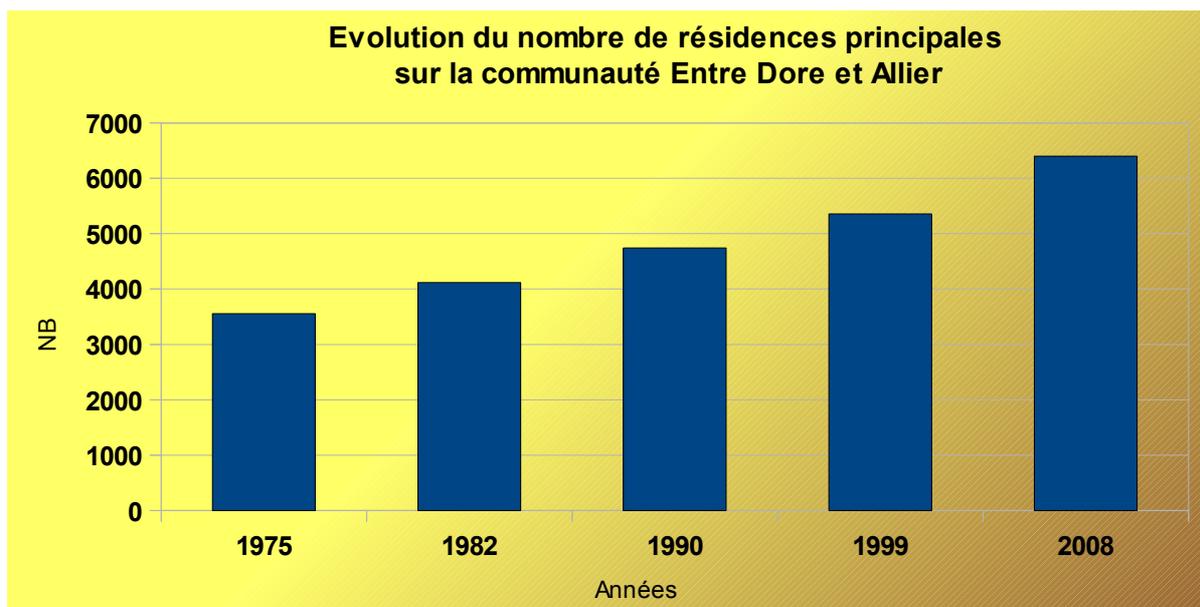
1.- Les caractéristiques principales du parc

a.-Un nombre de résidences principales en forte progression



Entre 1999 et 2008, le nombre de résidences principales (RP) de la communauté de communes Entre Dore et Allier a augmenté de 19 %.

Sur la même période, l'ensemble du Thiernois (excepté la communauté de communes d'Allier et Bois Noirs hors démarche PLH) a progressé de 6,4 % et le département du Puy de Dôme de 7,4 %.



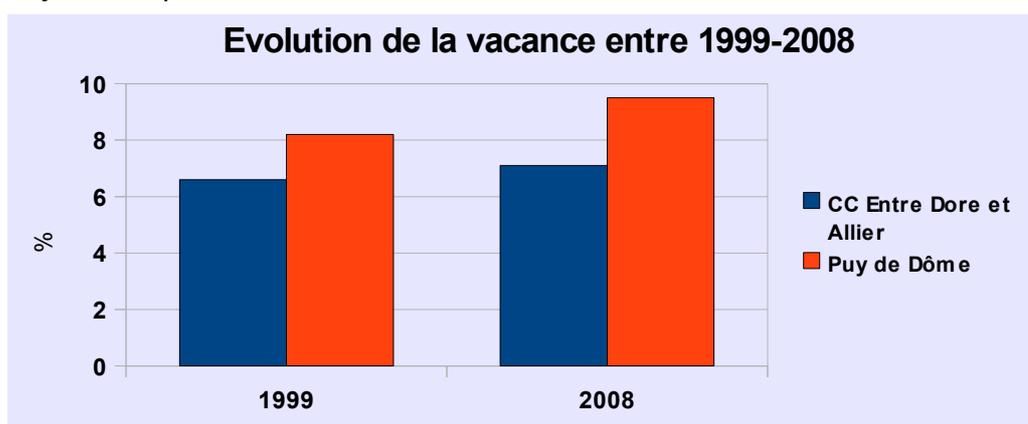
Source INSEE

Le nombre de résidences principales est en augmentation constante. L'étalement urbain généré par la métropole clermontoise touche pleinement cette communauté de communes. Cet enjeu sera à intégrer dans le PLH, notamment en matière de politique foncière. L'optimisation du foncier devra se traduire à travers les différents documents d'urbanisme. Par ailleurs, cette dynamique démographique et résidentielle ne doit pas occulter la problématique de la vacance des logements, notamment au niveau des centres bourgs.

b.- Un parc de résidences secondaires peu représenté et des logements vacants en hausse

La part des résidences secondaires et des logements occasionnels sur le territoire de la communauté de communes est de 4 % de l'ensemble des logements (source INSEE).

La moyenne départementale s'établit à 10,2%.



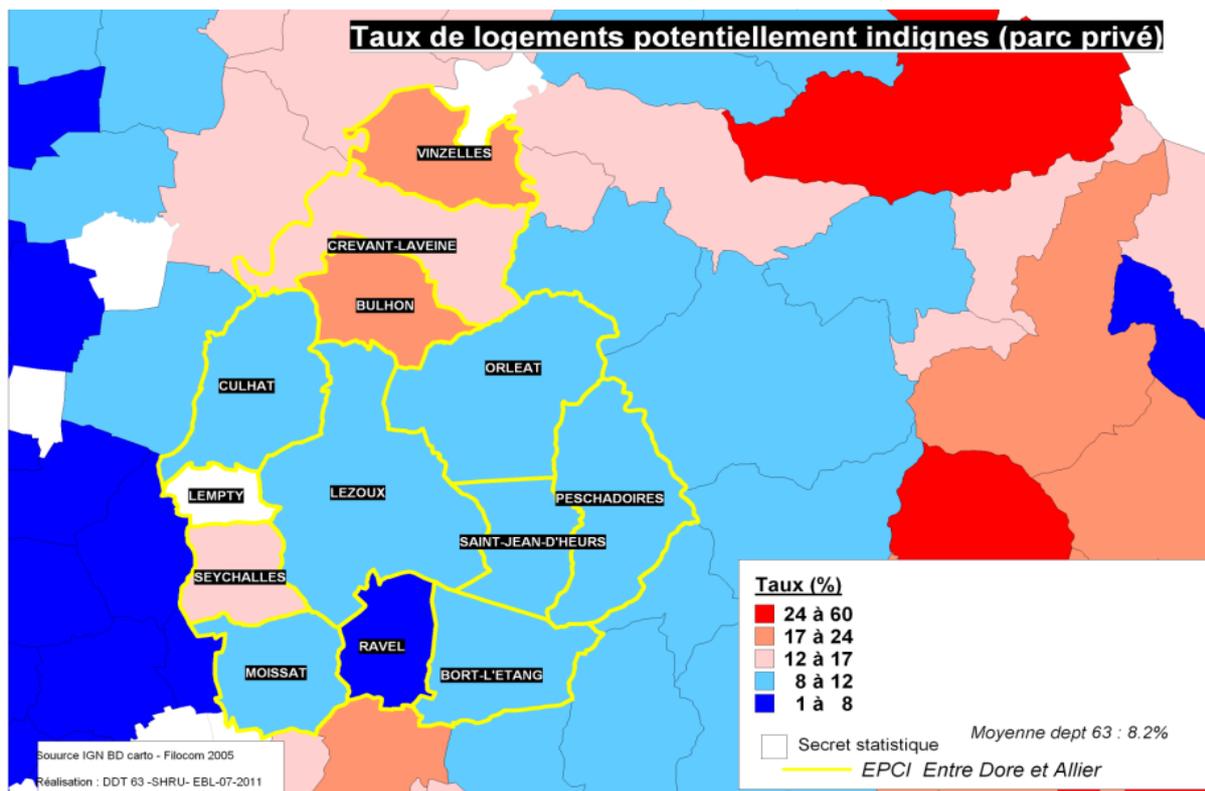
Source : INSEE

Le taux de vacance avoisine 7 % de l'ensemble des logements, alors que la moyenne départementale est de 9,5 %. Même si ce taux de vacance est peu élevé, le nombre de logements vacants sur le territoire communautaire a progressé de 25 % entre 1999 et 2008.



Le taux de logements vacants est peu élevé et caractéristique de l'attractivité du territoire. Cependant le nombre de ces logements vacants est en augmentation ; ce constat pose la question de l'état du parc de logements et de son adaptation aux besoins des ménages.

c.- Un parc potentiellement indigne pouvant être amélioré



La lutte contre l'habitat indigne et dégradé est un enjeu majeur des pouvoirs publics, pour protéger la santé et la sécurité des occupants propriétaires ou locataires. Cette lutte vise à éradiquer «un mal logement» qui s'exprime du point de vue du bâti (indécence et insalubrité).

L'habitat indigne porte sur des logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lesquels ils sont situés, exposent leurs occupants à des risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité.

A l'échelle de l'ensemble du périmètre communautaire, le parc potentiellement indigne est estimé en 2005 à 10 % des résidences principales, contre 8,2 % pour l'ensemble du département du Puy de Dôme.

Par ailleurs, 37 % des résidences principales ont été construites avant 1949, contre 33 % au niveau départemental.



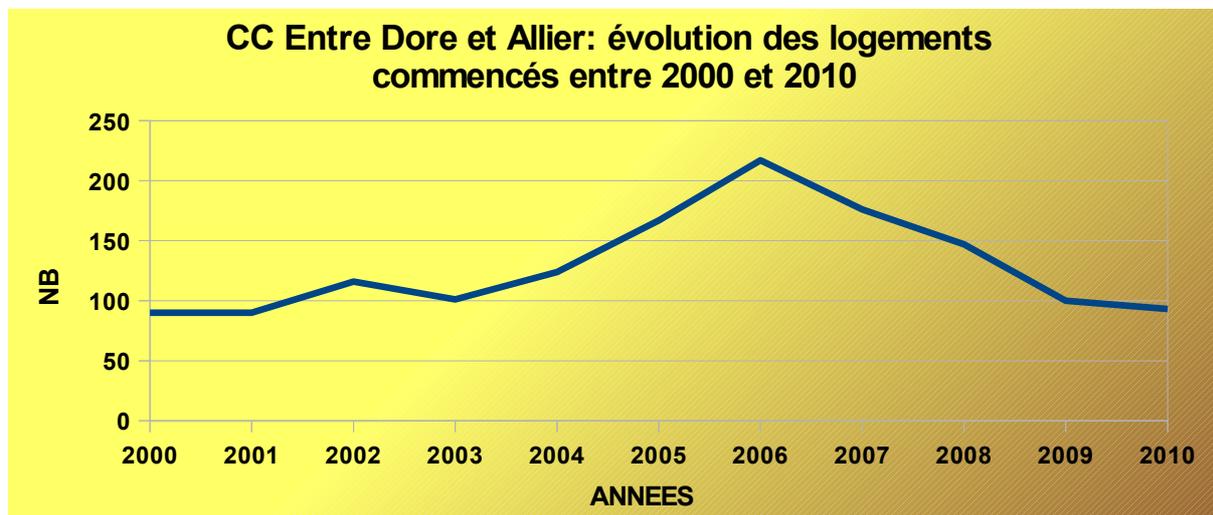
La communauté de communes est concernée par la thématique de l'habitat indigne et devrait engager dans le cadre du PLH, une démarche de repérage pour évaluer plus précisément le nombre de situations sur son territoire et engager des actions en lien avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

d.-Le parc locatif

La communauté de communes Entre Dore et Allier dispose de 208 logements sociaux publics, soit 3,2% des résidences principales (source EPLS 2010).

11 logements locatifs privés conventionnés ont été réalisés sur le territoire communautaire depuis 2000 (source ANAH-2011).

2.- Une construction de logements neufs dynamique



Source : Sitadel

Entre 1999 et 2008, l'essentiel des communes composant l'EPCI ont des taux de construction élevés pour le département, principalement compris entre 7 et 13 constructions neuves / an / 1000 habitants (source Sitadel), la moyenne départementale étant de 6,5 constructions neuves par an pour 1000 hab.



Le marché de la construction est dynamique : plus de 100 nouveaux logements sont réalisés chaque année sur le territoire communautaire (voire 217 logements pour l'année 2006).

4.-Bilan des financements de l'Etat et de l'ANAH

a.-Le logement social public

Entre 2000 et 2010, 20 PLUS (prêt locatif à usage social) en constructions neuves ont été financés sur la communauté de communes d'Entre Dore et Allier et 1 PLUS en acquisition amélioration. Les aides directes de l'Etat associées à ces opérations représentent au total

815 320 € (dont 435 100 € en surcharge foncière) (source DDT SHRU/AOL).

b.- Les financements de l'ANAH

Depuis l'année 2000, 101 logements ont été subventionnés (à destination de 11 propriétaires bailleurs et de 90 propriétaires occupants), pour un total de subventions de 346 631 €. 11 logements conventionnés ont été réalisés depuis 2010.

Par ailleurs, un programme national d'aide à la rénovation thermique de logements privés, dénommé « habiter mieux » est créé pour déclencher la réhabilitation de 300 000 logements de propriétaires occupants en situation de forte précarité énergétique sur la période 2010-2017.

Géré par l'ANAH, il constitue un véritable levier d'action pour accélérer l'amélioration thermique du parc privé, en favorisant la synergie avec les démarches engagées par les collectivités territoriales et notamment les conseils généraux, ainsi que tous les acteurs engagés dans la lutte contre la précarité énergétique.

Un contrat local d'engagement est en cours de signature dans le Puy-de-Dôme pour décliner les principaux dispositifs de ce programme :

- un repérage et un accompagnement de qualité des propriétaires occupants à revenus modestes en situation de précarité énergétique, par la mobilisation d'équipes d'ingénierie spécialisées et l'assistance à la définition des travaux les plus efficaces au plan thermique
- une augmentation du soutien financier par le versement d'une aide forfaitaire de solidarité écologique (1100 € à 1600 €) en complément des autres aides publiques et privées.



Compte tenu de la relative ancienneté du parc résidentiel, l'importance du parc ancien et de son état fréquemment dégradé, la précarité énergétique constitue un enjeu important pour la communauté de communes de Entre Dore et Allier, qui pourrait s'associer au programme «habiter mieux» pour conduire sur son territoire une démarche de repérage et d'accompagnement technique et financier des ménages les plus concernés.

III. -LES DOCUMENTS DE CADRAGE IMPACTANT LE FUTUR PLH

Des documents de cadrage adoptés ou en cours d'adoption, au niveau du département ou d'un autre périmètre, peuvent impacter le futur PLH. En effet, ce dernier doit intégrer plusieurs démarches en cours sur le territoire communautaire.

A.- Le P.D.A.L.P.D

Le précédent plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées du Puy de Dôme a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2011. Plusieurs orientations fortes ont été mises en oeuvre :

- permettre aux familles présentant des difficultés d'insertion d'accéder à un logement pérenne
- assurer un hébergement aux familles et personnes sans solution de logement,
- permettre l'accès ou le maintien dans un logement aux jeunes de moins de 25 ans
- trouver des solutions de logements aux gens du voyage
- permettre aux seniors, personnes handicapées, de trouver un logement adapté
- permettre aux familles habitant dans un logement indigne d'accéder à un logement décent
- respecter les engagements issus de l'accord collectif départemental (2008-2009-2010).

Le prochain PDALPD est en cours d'élaboration.

Le PLH devra être attentif à l'élaboration de ce nouveau plan pour en intégrer les objectifs.

B.-Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prévoit la mise en oeuvre dans chaque département d'un dispositif d'accueil des gens du voyage. Ce schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été signé dans le Puy de Dôme par le Préfet et le président du Conseil Général le 18 mars 2002.

L'Etat et le Conseil Général se sont en effet conjointement engagés, à assurer l'accueil des gens du voyage dans les meilleures conditions et à apporter aide et soutien aux collectivités dans cet objectif.

L'Etat a financé, par des subventions plafonnées, la création d'aires d'accueil à hauteur de 70 % et le Conseil Général 30 %. A ce jour 92 % de l'ensemble des aires sont en service sur le département du Puy Dôme.

La communauté de communes d'Entre Dore et Allier recense une d'aire à destination des gens du voyage sur son territoire, en l'occurrence celle des Vernières située sur la commune de Lezoux.

Aire d'accueil - Lezoux - Les vernières

- Commune d'implantation : Lezoux
- Adresse : Les vernières
- Maître d'ouvrage : Commune de Lezoux
- Type : court séjour
- Nombre d'emplacements : 7
- Nombre de places : 16
- Date de mise en service : 29 juillet 2008
- Référent : -
- Subvention Etat : 170 744,00 €



Vue aérienne de l'aire d'accueil

Source : site internet DDT 63

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage est en cours de révision depuis le 1er juillet 2010.

Cette révision devra notamment prendre en considération une nouvelle orientation prioritaire, à savoir, l'accompagnement de la sédentarisation. Il conviendra de s'assurer lors de l'élaboration du PLH de la bonne prise en compte de la révision du schéma en intégrant les modalités de déclinaison de cet objectif (développement de terrains familiaux, accès à l'habitat adapté...).

C.- Le schéma départemental gérontologique

En 2009, un nouveau schéma départemental gérontologique a été adopté pour le département du Puy de Dôme pour la période 2009-2013. Ce dernier a été élaboré conjointement par le Conseil Général du Puy de Dôme et l'Etat.

Ce nouveau schéma prône une meilleure coopération entre les acteurs liés à la thématique des personnes âgées, en vue d'être en mesure d'adapter l'offre de services aux besoins de ces dernières. Des outils d'évaluation sont en cours d'actualisation, afin d'analyser ce sujet dans sa globalité. Ces outils (logiciels spécifiques notamment...) prennent en compte les critères de dépendance à savoir le logement, les besoins d'aide technique, les liens sociaux...

Ce schéma envisage la création de 200 places supplémentaires au sein des EHPAD (établissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes) sur la période 2009-2013 sur l'ensemble du département.

En matière de logement ce schéma comprend des orientations précises visant à:

- répondre à l'accroissement de l'aide à domicile
- conforter l'hébergement temporaire à partir des établissements d'hébergements existants
- promouvoir le développement d'un parcours résidentiel pour les personnes âgées
- proposer la réalisation d'un diagnostic habitat lors des sorties d'hospitalisation des personnes âgées de plus de 70 ans
- promouvoir l'adaptation du logement à la personne

- encourager le développement de l'accueil familial groupé (regroupement sur un même site adapté de plusieurs accueillants familiaux)
- inciter au partenariat en matière de logement avec les bailleurs et les EPCI.

D.- Le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile (le P.D.A.H.I).

Le principe du « logement d'abord » qui s'inscrit en prolongement du chantier national prioritaire 2008-2012 pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées, privilégie autant que possible l'accès à un logement ordinaire de droit commun, sans qu'il y ait de passage obligatoire par l'hébergement, sauf à ce que la situation de la personne le justifie.

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 met en place des plans départementaux d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile. La durée de ces plans est fixée à 5 ans maximum.

Le PLH de la communauté de communes d'Entre Dore et Allier devra être en cohérence avec ce plan départemental qui a été validé par le comité responsable du PDALPD du 11 octobre 2010. Ce PDAHI constituera la partie hébergement du PDALPD en cours d'élaboration.

IV -LES ENJEUX DE L'ETAT

L'état des lieux qui précède (partie II), n'entend pas imposer de réponses à la problématique du logement sur le territoire de la communauté de communes Entre Dore et Allier, mais vise plutôt à identifier un ensemble de thématiques, qui devront être approfondies dans le diagnostic à établir dans le cadre de l'élaboration du PLH.

Il permet notamment à l'Etat d'affiner les enjeux prioritaires, issus du croisement des politiques nationales et des principaux constats locaux énoncés, sur le périmètre communautaire ou bien sur l'ensemble du bassin Thiernois.

L'ensemble de ces enjeux est à traiter avec une approche développement durable, afin d'optimiser les déplacements, d'améliorer les performances énergétiques, de mobiliser au mieux les énergies renouvelables, de préserver les ressources et les espaces de qualité....

Ce dernier chapitre du PAC présente des enjeux prioritaires, au nombre de trois :

- Amplifier la démarche de réhabilitation du parc privé ancien

L'action de l'Agence nationale de l'habitat, créée en 1971 met en œuvre la politique nationale, de réhabilitation et d'amélioration du parc de logements privés existants. Les trois priorités nationales d'intervention de l'agence sont :

- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- la lutte contre la précarité énergétique
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie

Depuis la fin de l'année 2011, les aides de l'ANAH pour améliorer la performance énergétique des logements occupés par des propriétaires modestes, dans le cadre du programme « Habiter mieux-FART (fonds d'aide à la rénovation thermique) sont accrues ».

La part des logements identifiés sur le périmètre communautaire, comme potentiellement indignes ou dégradés est supérieure à la moyenne observée pour le département du Puy de

Dôme. De ce fait, cette thématique devra être prise en compte au sein de la réflexion du futur PLH, ainsi que sur l'ensemble du bassin Thiernois, afin de ne pas entretenir le phénomène de vacance et d'éviter l'étalement de la construction neuve.

Par ailleurs, face au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie, l'ANAH joue un rôle fondamental dans l'adaptation du logement à la personne et le maintien à son domicile.

Depuis 2011, un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne est mis en place. Il vise à fédérer toutes les initiatives locales et à associer l'ensemble des acteurs et collectivités concernés, afin de parvenir à une meilleure connaissance des situations d'habitat indigne et en faciliter leur traitement.

L'enjeu de réhabilitation du parc existant est également primordial, dans la mesure où ce parc relativement ancien suscite de moins en moins l'intérêt des ménages.

- S'adapter au vieillissement de la population

Face au vieillissement global de leur population, la communauté de communes Entre Dore et Allier et l'ensemble du bassin Thiernois, doivent mettre en place une politique de l'habitat efficace, en adéquation avec l'évolution de leurs ménages.

Le PLH peut programmer pour les années à venir un véritable plan d'actions, en développant une réflexion sur l'habitat des seniors et en proposant des solutions adaptées (en matière de logement, de déplacements, de proximité des services, de politique foncière...).

Cette thématique, récurrente au bassin Thiernois, pourra trouver ses réponses dans la mutualisation des foyers logements ou EHPAD, et surtout favoriser l'adaptation du logement à la personne et le maintien à domicile. Des solutions comme l'habitat intergénérationnel ou les maisons multi familiales peuvent être envisagées.

Enfin, une des réponses au défi démographique, au maintien des ménages, à l'accueil des nouveaux arrivants, réside dans la souplesse du parcours résidentiel et dans la diversification de l'offre en matière de modes d'habitat.

- Accompagner la dynamique de ce territoire en maîtrisant ses conséquences foncières

Le dynamisme du bassin d'emplois clermontois, conjugué aux réserves foncières de la communauté de communes contribue au développement de nouvelles constructions, destinées à l'accueil de nouveaux ménages.

Ces constructions participent au dynamisme du territoire mais doivent s'implanter de manière raisonnée, afin de ne pas venir alimenter le phénomène de vacance dans le bâti ancien. De même, une politique foncière à court et moyen terme doit être mise en place en lien avec les documents d'urbanisme, afin de maîtriser le développement des nouvelles surfaces bâties et de préserver les espaces naturels et agricoles.

La problématique de l'efficacité foncière devra être au coeur de ce PLH, afin de limiter l'étalement urbain. La densification de l'habitat, la diversification des formes urbaines, les démarches de renouvellement urbain et de réhabilitation seront à privilégier.

- Développer une politique de l'habitat coordonnée à l'échelle du bassin thiernois

Les dynamiques démographiques en cours sur le bassin thiernois conduisent à délaisser la ville de Thiers et la partie Est du territoire, pour renforcer les communes situées plus à l'ouest.

Ces tendances, si elles se poursuivent, peuvent remettre en cause à terme le maintien des services et des équipements dans ces territoires (créant un risque important de déséquilibre territorial). D'autant que la ville centre est confrontée au délaissement de sa partie haute au profit de sa partie basse. Cette partie haute, compte tenu de la topologie du centre ancien, des difficultés inhérentes au stationnement, de la rareté du foncier et de la vétusté du parc de logement, ne répond pas toujours aux attentes des familles et souffre d'un déficit d'attractivité.

Les évolutions récentes liées à l'étalement urbain de l'agglomération clermontoise invitent également à mieux anticiper la question foncière et à s'interroger sur l'offre de transports.

L'élaboration simultanée et coordonnée des programmes locaux de l'habitat à l'échelle du pays thiernois doit ainsi permettre de mieux prendre en compte les spécificités de chaque communauté de communes, de mutualiser leurs atouts et d'anticiper leur développement sans créer de concurrence entre les territoires.