



Programme Local de L'Habitat Diagnostic Territorial



2012

Table des matières

Préambule	9
Cadrage Synthétique des évolutions démographiques et de la production de logement	13
I.1- Evolutions territoriales	15
I.1.1- Rappel sur le développement du territoire dans son armature, le rôle des centralités et identification des générateurs de développement	15
Description paysagère différenciée	15
Le territoire vu par les services de l'Etat - Les Porter à Connaissance des PLH	16
Des déplacements polarisés vers Thiers et Clermont-Ferrand	17
Population active et concentration de l'emploi : Thiers continue de jouer son rôle économique	18
Equipements et services : Thiers, les villes-centres et l'autoroute	20
I.1.2- Les tendances démographiques sur le bassin de vie	21
Une dynamique démographique à deux vitesses	21
I.1.3- Evolution de la structure des ménages	23
I.1.4- Evolution du vieillissement	25
I.1.5- Niveaux de revenus et précarité	26
Des revenus bas, mais en évolution positive	27
Un ménage sur cinq en dessous du seuil de pauvreté	27
Les villes centres jouent leur rôle social	29
Des ségrégations infra-communales vecteurs de perte d'attractivité et d'images négatives	31
Perspective : Renforcer les centres pour servir le diffus	32

I.1.6-	La production de logements sur le territoire	33
	Un dynamisme de construction relativement important...	33
	...Mais facteur de déséquilibres	33
I.2-	Le parc de logements	35
I.2.1-	Typologie du parc actuel	35
	Une large domination de la maison individuelle	35
	De grandes typologies associées à des surfaces importantes	35
I.2.3-	L'Etat du parc actuel	36
	De forts contrastes géographiques dans l'ancienneté du parc de logement	36
	Etat technique du parc de logements	37
	Une large domination de la propriété immobilière	39
	Le phénomène des résidences secondaires	39
I.3-	Les tendances des marchés immobiliers	40
I.3.1-	Tendances générales : Un marché immobilier qui reste calme, mais des besoins qui pointent dans le Puy-de-Dôme	40
I.3.1-	Focus sur le bassin de vie Thiernois : Un contraste important avec les tendances départementales	40
I.3.2-	Identification des sous marchés	41
	Deux marchés immobiliers sur le territoire	41
I.3.3-	Identifications des différents segments	43
	La maison individuelle à la revente : le marché phare, mais segmenté	43
	Un marché du neuf atone et sans promoteur	43
	Le marché des terrains à bâtir prisé	44
	Le marché locatif comme stratégie de report	44

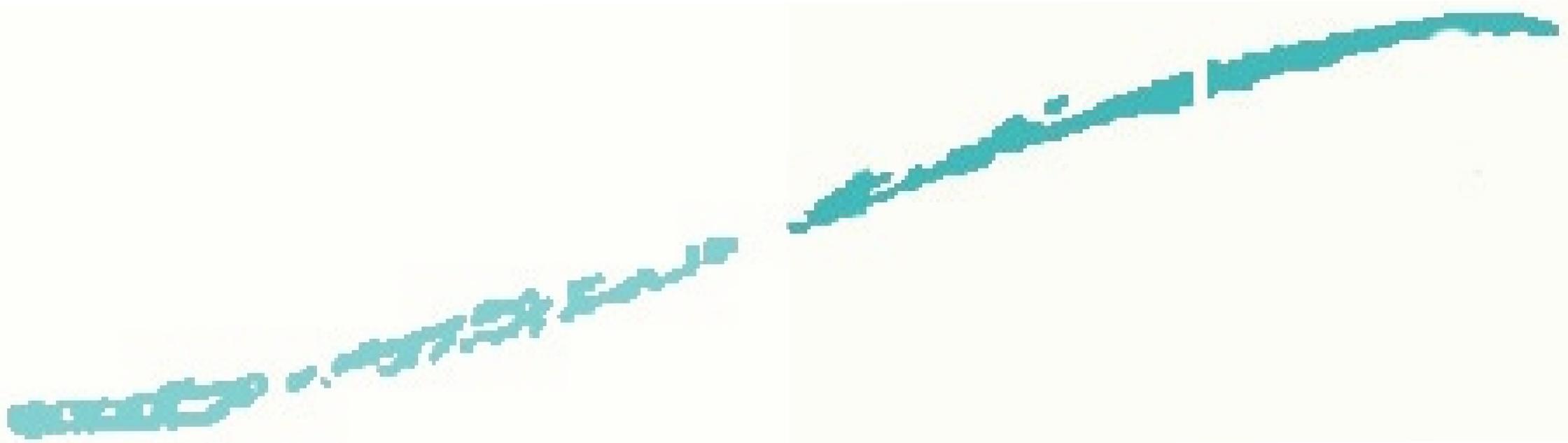
I.3.4- Identification des demandeurs selon leurs profils	45
Les seniors 50-65 ans	45
Les jeunes actifs en quête d'une primo accession	45
Les jeunes adultes qui s'engagent dans leur parcours résidentiel autonome ou en transition	45
Une bonne mobilité résidentielle, avec des propriétaires occupants présents dans la durée	47
I.3.5- Identification des gisements fonciers : Peu de lisibilité et des besoins de maîtrise à renforcer	48
Une rétention foncière paralysante. L'ouverture des terrains constructibles ne libère pas le foncier	48
Perspective : les marchés immobiliers peuvent subir, mais aussi agir sur le développement économique	50
II- Mise en perspective des besoins en logements	51
II.1- Les besoins quantitatifs globaux	53
Mise en garde sur le « point de stabilité »	53
Calcul du point de stabilité	53
II.2- Le parc de logement financièrement abordable	55
II.2.1- 1 560 logements HLM : une offre encore faible et inégalement répartie	55
Un taux qui progresse significativement, mais de manière ciblée	55
Des efforts essentiellement portés par les villes centres, mais un intérêt pour le logement social qui se diffuse	55
Peu de perspectives en termes de programmation	57
II.2.2- caractéristiques du parc HLM	57
4 principaux bailleurs sur le territoire	57
Un parc HLM ancien et bon marché	58

II.2.3-	Les besoins et demandes exprimées en logement HLM	59
	Le parc HLM joue son rôle social, mais rencontre des enjeux de restructuration de son offre	59
II.2.4-	La place du logement conventionné	60
II.2.5	L'accession sociale à la propriété. Un taux de PTZ relativement modéré	60
	Perspective : Une offre sociale à redéfinir	62
II.3-	Les besoins en logements spécifiques	63
II.3.1-	L'hébergement d'urgence, de stabilisation et d'insertion	63
	Une offre d'hébergement structurée sur Thiers	63
	Une absence totale d'offre de logements temporaires, de logements d'insertion et de logements de stabilisation	63
	Difficultés à calibrer le rapport offre/besoin en hébergement spécifique	63
II.3.2-	L'hébergement et le logement des personnes âgées	64
	Logement adapté aux personnes âgées	64
	Peu de logements adaptés aux handicaps et à la perte d'autonomie et de mobilité	64
	Une bonne couverture en établissement pour personnes âgées	65
	Des besoins de logements classiques dans les centralités et d'adaptation pour le maintien à domicile	65
	Hébergement adapté : des manques qui vont s'accroître et une offre à trouver	65
	Des projets en cours ou en projet	66
II.2.3-	L'hébergement et le logement des personnes handicapées	66
	Quelques réponses pour les personnes souffrant de handicap mental	66
II.3.4-	Des besoins de logements pour les jeunes	67
II.3.5-	L'accueil des gens du voyage	67
	Perspective : sortir de la réponse unique face aux besoins spécifiques	68

II.4- Les besoins d'adaptation aux enjeux du Développement Durable	69
II.4.1- La place du logement dans l'étalement urbain	69
Consommation foncière, l'optimisation reste encore à faire	69
Les enjeux autour de la densité	71
La réduction de la taille des parcelles et leurs divisions : un signal faible d'une densité subie à venir	71
II.4.2. La récupération et gestion des eaux de pluie. Enjeu écologique et opportunité paysagère	72
II.4.3- L'habitat, une manière d'agir sur 73% des Emissions de Gaz à effet de serre	73
II.4.4- Les dépenses énergétiques du logement	74
La réglementation thermique des bâtiments existants	74
Estimation de la consommation énergétique sur le territoire d'étude	75
Perspective : Des problématiques environnementales différenciées, mais en enjeu économique commun autour du développement durable	76
II.4.5- Les enjeux du logement vacant comme effet de levier ?	77
La lutte contre la vacance, un enjeu majeur de reconquête des centres-bourgs de montagne et des centres-villes	77
Des logements vacants anciens présentant de petites surfaces et en mauvais état	78
Des enjeux différenciés	79
II.4.6- Les enjeux de la Lutte contre l'Habitat Indigne et de la vétusté du parc	80
Inconfort, indignité, sur-occupation : des situations de mal logement concentrées sur les centralités et les communes de montagne	80
Une accentuation de la précarité énergétique	81
Un phénomène qui concerne l'ensemble du territoire	82
Perspectives : La problématique de la dégradation du parc puise dans des causes multiples et doit trouver des réponses qui le sont tout autant	83
II.5- Retour sur les Politiques publiques de l'habitat mises en place à ce jour	84

II.5.1- Bilan des dispositifs d'amélioration de l'habitat à Thiers	84
Le renouvellement urbain comme début de réponse aux problématiques de la ville de Thiers	84
L'Opération Programmée de l'Habitat Renouvellement urbain 2005-2010 : des objectifs ambitieux avec des résultats positifs mais contrastés	84
L'ANRU, un outil d'intervention à l'ilot efficace	85
II.5.2 Communauté de communes de la Montagne Thiernoise : une OPAH (2003-2006)	
puis un PIG PCS (2006 à 2010) pour lutter contre la vacance et le développement de l'offre locative	86
Les ravalements de façades ont également bien fonctionnés.	86
III- Forces, faiblesses, risques et opportunités du territoire en matière d'habitat	87

Préambule



Ce présent document a pour spécificité d'être une pièce commune de quatre Programmes Locaux de l'Habitat de quatre EPCI, à savoir : la Communauté de Communes de Thiers communauté, la Communauté de Communes du Pays de Courpière, la Communauté de Communes de la Montagne Thiernoise et la Communauté de Communes Entre Dore et Allier. Il s'agit à la fois d'une nécessité en termes de portage politique des PLH, mais aussi d'une obligation légale prévue au titre du Code de la construction et de l'habitat.

Dès lors une articulation entre territoire d'étude et EPCI est envisagée de manière différenciée tout au long de l'élaboration des trois étapes du présent PLH :

Diagnostic : un diagnostic du bassin de vie, avec des éclairages systématiques à l'échelle de chaque Communauté de communes, qui permettra in fine d'extraire un diagnostic par communauté de communes, puis des communes, bien articulé avec le diagnostic du territoire ;

Orientations : afin d'assurer la cohérence de l'action publique à l'échelle du bassin de vie, les orientations seront définies à l'échelles du bassin, et déclinées, avec les ajustements nécessaires le cas échéant à l'échelle de chaque communauté de communes ;

Programme d'actions : le programme d'actions décline les orientations. Il est donc prévu un tronc commun du programme d'actions à l'échelle du bassin de vie, complété par des actions à l'échelle de chaque communauté de communes, et/ou des modalités particulières 'application des actions communes pour chaque communauté de communes.

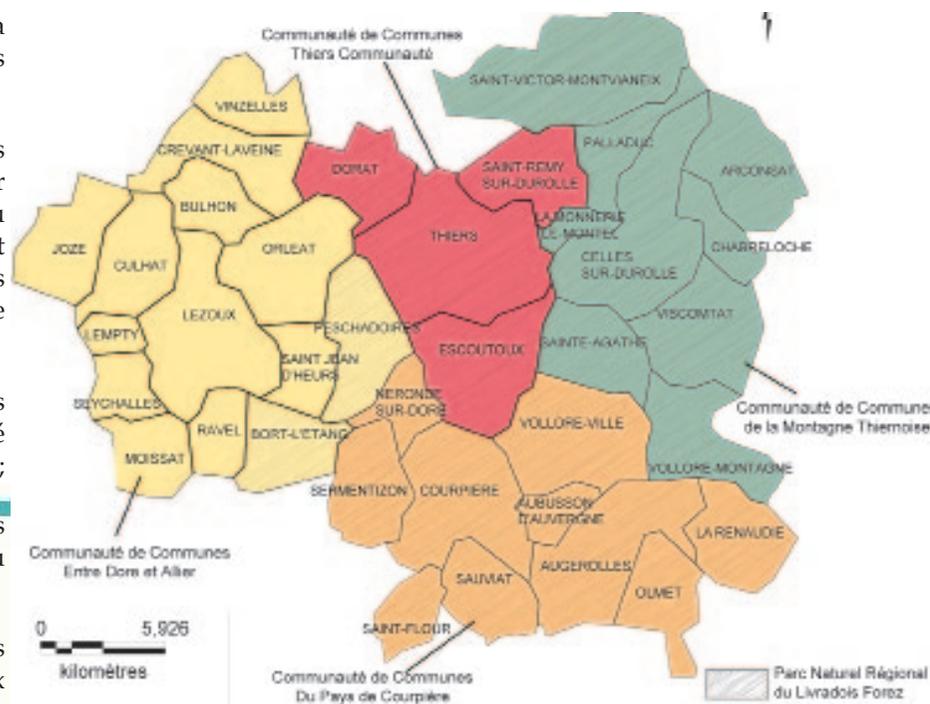
Ces quatre PLH doivent répondre à plusieurs nécessités et articulations complémentaires :

- prendre en compte les dernières évolutions locales enregistrées sur les plans de la démographie et du marché immobilier, qui peuvent apporter de nouvelles orientations sur les objectifs à conduire en matière de politique locale du logement ;
- prendre en compte les réussites et les difficultés (sur l'habitat privé notamment) des politiques actuelles;
- intégrer dans le futur PLH les orientations et les dispositions du PDALPD en vigueur ;
- intégrer les dernières évolutions réglementaires (Loi relative aux

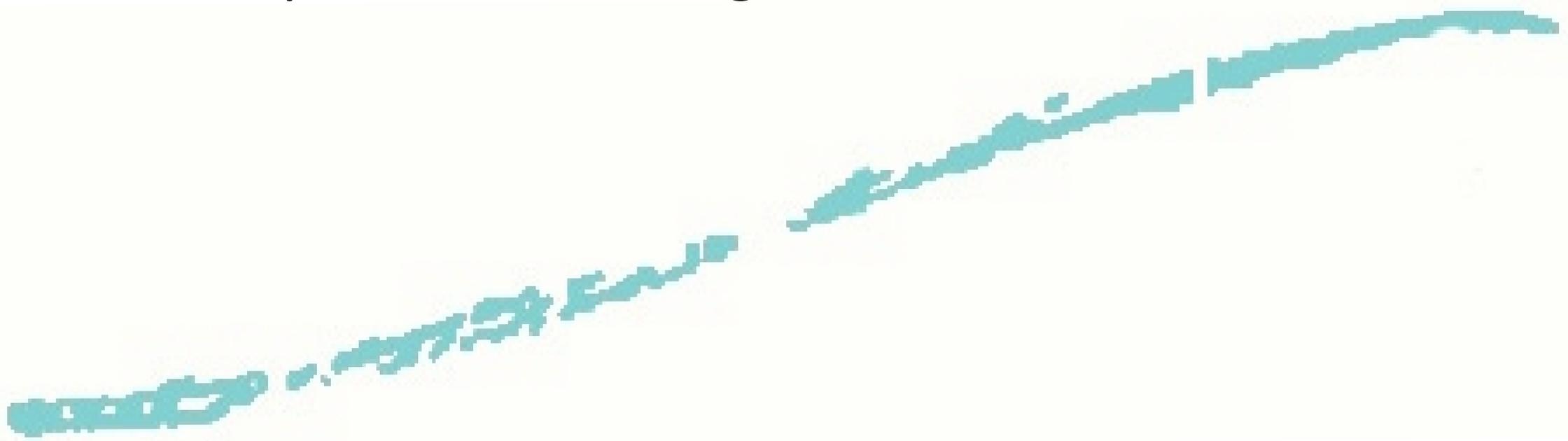
libertés et responsabilités locales, Loi E.N.L., Loi D.A.L.O.) qui influent directement sur le contenu du PLH et sur les thèmes à investir (hébergement spécifique, habitat indigne en particulier) ;

- enfin et surtout, prendre en compte les toutes dernières dispositions de la Loi Mille de mars 2009 qui renforce fortement le rôle opérationnel du PLH par de nouvelles exigences, notamment en matière d'opérationnalité urbaine et foncière du PLH, et de déclinaison du programme d'actions à l'échelle de chacune des communes.

En conséquence, les priorités des PLH à travers leur contenu s'appuieront sur l'évaluation des actions engagées et des outils mis en place en matière d'habitat sur le territoire, au regard de l'évolution de l'offre résidentielle (localisation, diversification des produits, mixité sociale), de la satisfaction des besoins locaux en logements, de la mobilisation des acteurs, et de l'impact de l'habitat en terme de développement durable.



Cadrage Synthétique des évolutions démographiques et de la production de logement



I.1- Evolutions territoriales

I.1.1- Rappel sur le développement du territoire dans son armature, le rôle des centralités et identification des générateurs de développement.

Description paysagère différenciée

Le Bassin thiernois s'étend de la plaine de la Limagne à l'ouest aux Monts du Forez à l'est, offrant à la fois un contraste de paysages, de climats et d'activités humaines.

A l'ouest, la plaine de la Limagne présente une altitude moyenne de 350 mètres avec de très faibles dénivelés. Elle est principalement dévolue à l'agriculture céréalière et offre de larges paysages ouverts. Le tissu urbain se constitue en de multiples hameaux organisés autour de bourgs plus conséquents.

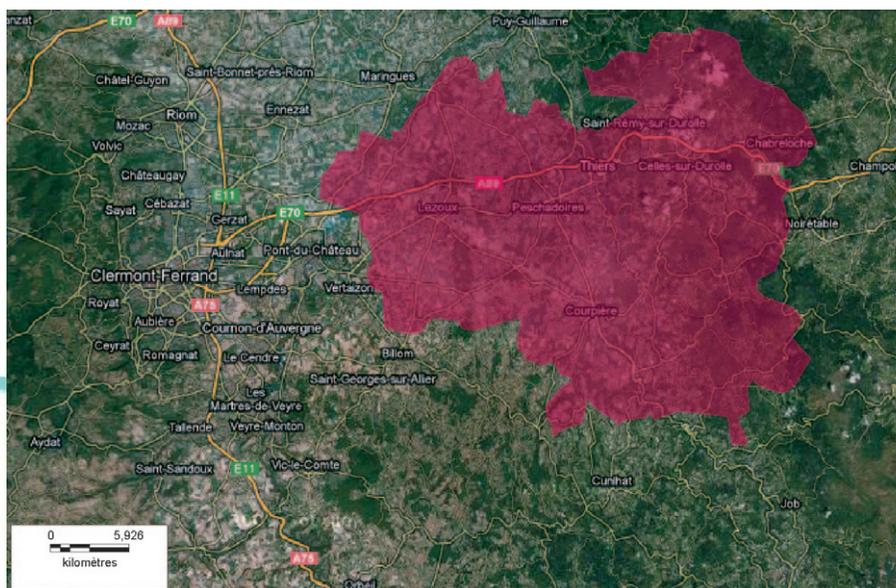
L'urbanisation tend à gagner du terrain du fait de la pression foncière exercée par l'agglomération de Clermont-Ferrand. A côté du noyau ancien resserré autour de son église se développe ainsi, sur un parcellaire encore rural, une urbanisation de type pavillonnaire. Bien que ces communes aient un caractère rural encore marqué, la part croissante du nombre de constructions neuves tend à uniformiser les paysages.

Le bâti agricole, souvent construit en pisé, côtoie ainsi des pavillons à l'architecture standardisée.

Au centre du territoire, le site de Thiers est remarquable par sa situation géographique sur un éperon rocheux et par son passé industriel qui a lourdement marqué le paysage. La ville se caractérise par un centre ancien médiéval dont la valeur patrimoniale se traduit par un classement en secteur sauvegardé. L'extension urbaine en contrebas du centre historique se fait sans qualité paysagère particulière. L'industrie coutelière qui a fait la renommée de la ville a laissé place à des friches marquant profondément le paysage.

A l'est, les contreforts du Forez, aux altitudes beaucoup plus élevées (jusqu'à 1 200 mètres), présentent des paysages boisés de moyenne montagne mais également de vallée, avec la traversée de la Durolle. L'activité humaine traditionnelle se répartie entre polyculture et élevage.

Le territoire s'inscrit en majorité dans l'aire du Parc Naturel Régional du Livradois Forez (seules 7 communes à l'ouest du territoire d'étude n'en font pas partie).



Saint-Victor Montvianeix



Thiers



Sermentizon

Le territoire vu par les services de l'Etat - Les Porter à Connaissance des PLH

En novembre 2011 les services de l'Etat ont officiellement rendu leurs Porter à Connaissance (PAC) pour chacun des EPCI concernés par ce groupement de quatre Programme Locaux de l'Habitat.

Ces documents, d'une vingtaine de page chacun, rappellent sur les six premières pages le cadre légal des PLH. Il offre par la suite quelques données sur l'organisation du territoire, les dynamiques démographiques, l'état du parc du logement ou encore les dynamiques de construction.

De cet analyse un certain nombre d'enjeux sont identifiés, à savoir :

- ⊙ Le vieillissement généralisé de la population et ses conséquences sur les besoins de réponses à la perte d'autonomie ainsi que sur la demande de logement
- ⊙ La très forte augmentation des résidences principales sur la CCEDA et ses effets sur l'étalement urbain
- ⊙ Une sur-représentation de la vacance sur la CCMT, CCPC et CCTC et des signes de fragilité sur la CCEDA
- ⊙ Une sur-représentation du Parc Potentiellement Indigne (PPI) sur l'ensemble du territoire et particulièrement dans les secteurs de montagne

- ⊙ Une accentuation du phénomène de précarité énergétique.

Au-delà du rappel de ces enjeux et des obligations normatives, les PAC ont fait émerger un certain nombre d'enjeux sur lesquels le PLH devra apporter des réponses, et notamment de :

- ⊙ Prévoir des actions de maîtrise du foncier
- ⊙ Affiner l'analyse relative au PPI
- ⊙ Amplifier la démarche de réhabilitation du parc privé ancien en s'appuyant sur l'ANAH
- ⊙ Programmer un plan d'actions pour répondre aux enjeux du vieillissement de la population (mutualisation des EPHAD, maintien à domicile, programme innovants...)
- ⊙ Renforcer l'attractivité résidentielle de Thiers pour confirmer son rôle de centralité

Des déplacements polarisés vers Thiers et Clermont-Ferrand

Le territoire est traversé d'Est en Ouest par l'A89 (reliant Bordeaux à Lyon) et bénéficie de 3 échangeurs respectivement situés à Lezoux, Thiers et La Monnerie-Le-Montel.

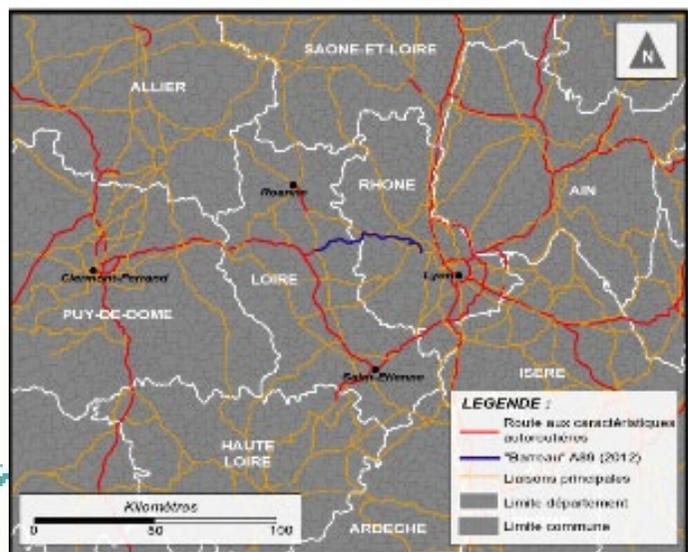
Bien qu'il soit également desservi par trois lignes SNCF assurant plusieurs services quotidiens (trains ou cars) dans les gares du territoire (Lezoux, Pont de Dore, Thiers, Néronde sur Dore et Courpière selon les lignes), et malgré une légère augmentation constante du trafic ferroviaire entre Thiers et Clermont-Ferrand, la voiture personnelle reste le mode de déplacement largement prépondérant (86% des ménages possèdent au moins une voiture). Le réseau ferroviaire ne dessert effectivement que le nord-ouest du territoire et la qualité du service n'a globalement pas évoluée ces dernières années.

Les migrations pendulaires (domicile-travail) et les déplacements pour motifs non obligés traduisent une double attraction d'une part de la ville de Thiers et d'autre part en direction de Clermont-Ferrand.

Le comptage automobile réalisé en 2006 confirme la prégnance des déplacements autoroutiers (+15,5% entre 2000 et 2006) au détriment des circulations sur les axes départementaux (- 8%).

- **Un rapprochement de Lyon par la création d'un barreau autoroutier**

Actuellement, l'autoroute A89 qui traverse le territoire relie Clermont-Ferrand à Saint Etienne par le biais de l'A42, et plus largement à Lyon. Bien que situé hors du bassin thiernois, le projet de raccordement de l'A89 à l'A6 par la création d'un barreau autoroutier entre Balbigny et La Tour-de-Salvagny aura un impact important sur les flux en provenance et en direction de Lyon puisqu'il devrait permettre un gain de temps d'environ 30 minutes pour relier Lyon à Thiers. La mise en service de cette portion autoroutière est prévue pour fin 2012, puis un raccordement avec l'A6 viendra compléter le réseau fin 2015.



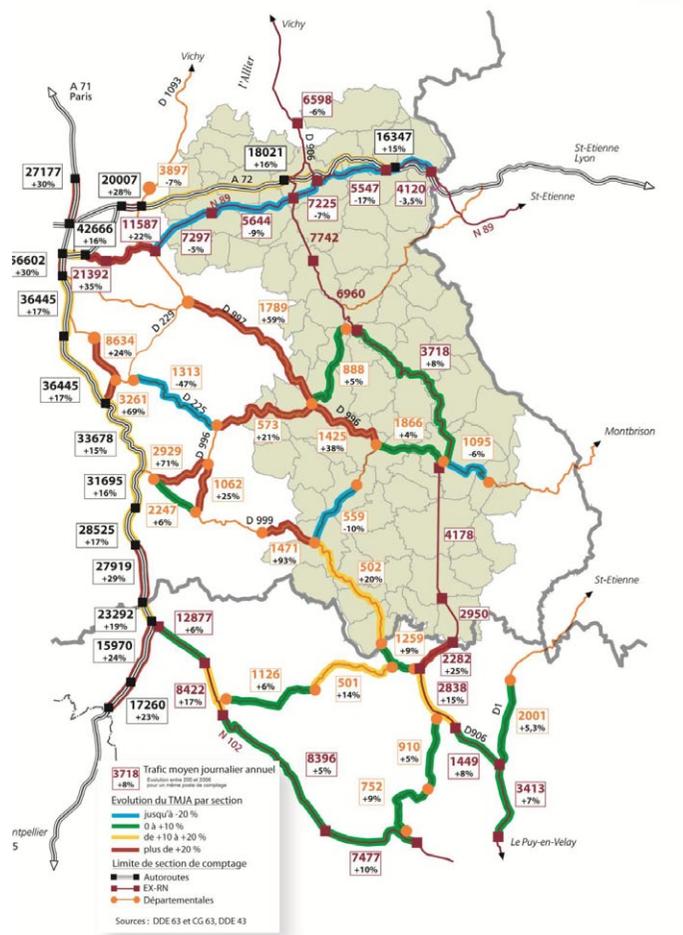
Les conséquences pour le territoire pourront notamment porter sur le tourisme de proximité (courts séjours en provenance de l'agglomération lyonnaise) et sur les résidences secondaires.

- **Une offre de transports en commun en cours d'amélioration**

Une réflexion est menée à l'échelle du bassin thiernois pour optimiser les déplacements sur le territoire. Dans ce cadre, une étude a été confiée au bureau d'étude ITER en 2008.

En plus de la desserte SNCF, 18 lignes du réseau de transport interurbain départemental Transdôme desservent le territoire, avec des niveaux d'offres variables. La ligne principale concerne Clermont Ferrand – Thiers – St Rémy sur Durolle. Il existe également un réseau de transport urbain regroupant Thiers et Peschadoires : le TUT. Composé de 7 lignes, il comptabilise 540 000 usagers /an, dont 70% de scolaires. L'offre reste donc globalement insuffisante pour représenter une alternative à la voiture.

Trafic moyen journalier annuel et évolution entre 2000 et 2006

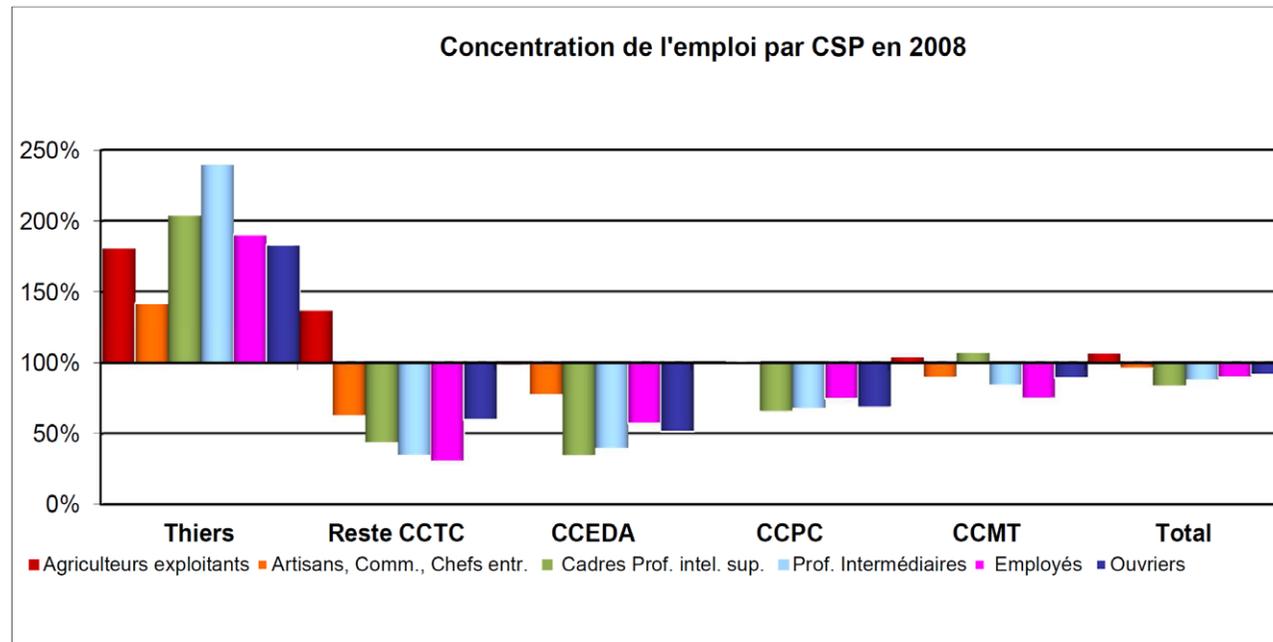


Population active et concentration de l'emploi : Thiers continue de jouer son rôle économique

En Auvergne, si les pôles des aires urbaines et leurs espaces sous leur influence regroupent 60 % des communes, 85 % des Auvergnats et 87 % des emplois, leur importance est cependant moins prononcée qu'au niveau national. Avec la Corse et le Limousin, l'Auvergne se classe parmi les trois régions où la part de la population vivant dans une commune isolée hors influence des pôles est la plus prononcée.

Thiers et La Monnerie le Montel, dans une moindre mesure, profitent de cette situation et continuent de concentrer des emplois (7 600 et 1 150 respectivement). Ces pôles possèdent leur propre dynamique et proposent des emplois occupés en partie par des actifs résidant dans les communes environnantes. Les communes forment une couronne relativement étendue autour de Thiers, qui est au centre d'une aire de plus de 10 000 habitants. Autour des autres pôles (Lezoux et Courpière), la couronne est bien plus réduite.

Toutefois, de manière générale, le territoire d'étude perd significativement des emplois (-2 829 entre 2000 et 2010) principalement dans le secteur industriel (-3500 sur la même période). Les secteurs de la construction, de la communication et administratif connaissent cependant un certain dynamisme (+426 emplois). En 1999, les entreprises de coutellerie, les élus locaux et la DATAR ont décidé de mettre en place un Système Productif



Concentration de l'emploi : correspond au nombre d'emplois rapporté au nombre d'actif aillant un emploi sur un territoire. Cet indicateur permet d'évaluer le rôle économique ou résidentiel d'un secteur

Local pour maintenir la coutellerie sur le territoire tout en rendant l'ensemble de la filière plus compétitive et lui donner davantage de visibilité.

De manières concomitantes, les activités ont connu une nette concentration de l'emploi, autour de Thiers et La Monnerie le Montel notamment (+11%) alors que le reste du secteur s'est résidentialisé. Sur l'ensemble du territoire, si en 1999 la balance entre emplois et actifs occupés était globalement équilibrée, elle connaît en 2008 un déficit de 5% en défaveur de l'emploi, alors que le nombre d'actifs occupés est resté stable. Thiers continue d'accueillir presque deux fois plus d'emplois qu'elle n'a d'actifs occupés, avec notamment une surreprésentation des cadres et professions intermédiaires sur la ville centre. Le nombre d'emplois de cadre et profession intermédiaires a légèrement augmenté (+38 postes en 10 ans) sur l'ensemble du territoire, mais aucun type d'emploi par catégories socio-professionnelles (CSP) n'est surreprésenté, en maintenant toutefois un certain équilibre entre la présence des actifs et le volume des emplois. Thiers joue donc son rôle de centralité économique et contribue à en faire bénéficier les communes périphériques et de plaines qui accueillent une partie des cadres ou professions intermédiaires.

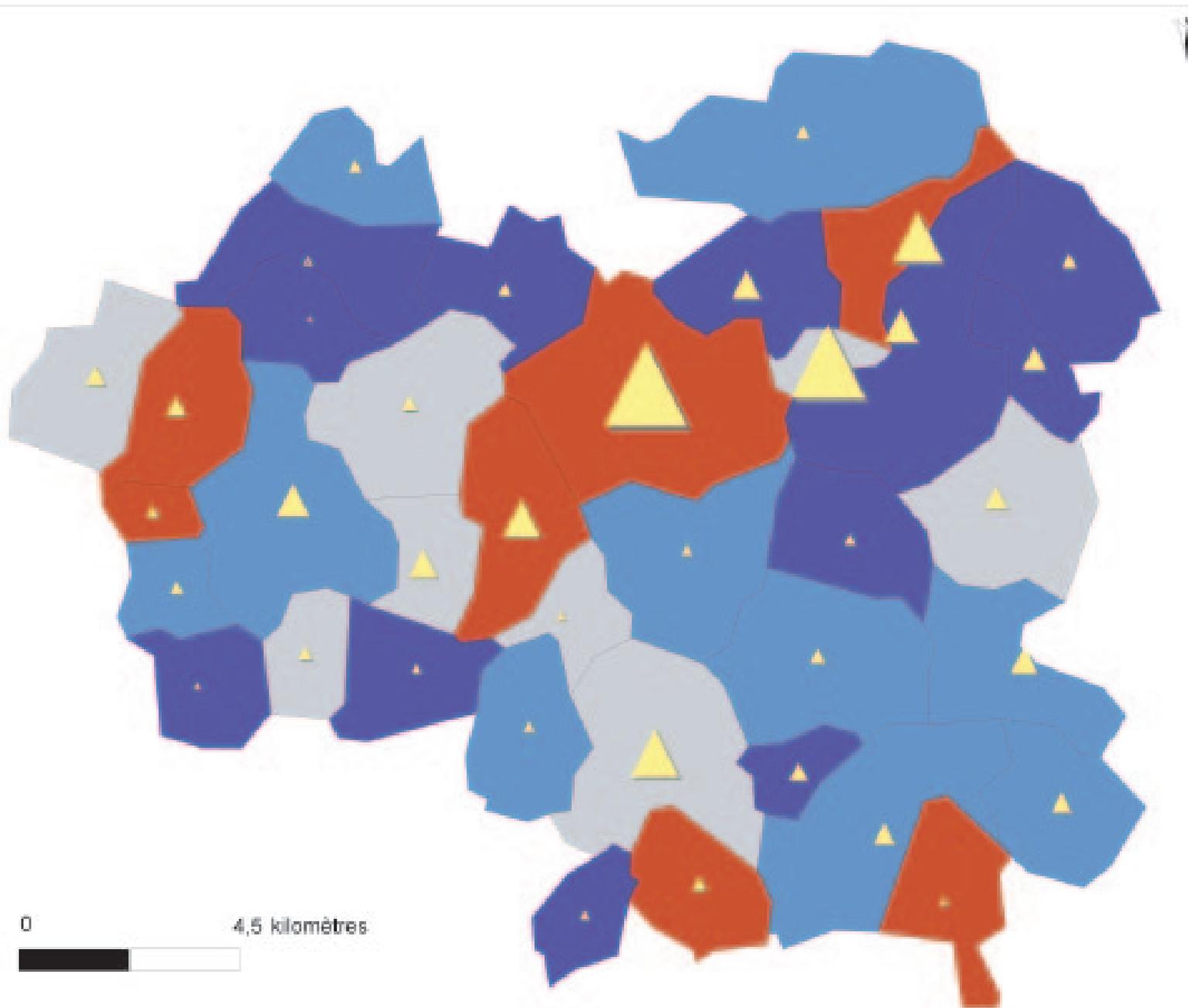
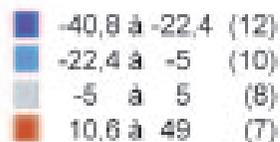
Thiers et la Montagne Thiernoise conservent leur vocation économique

Indicateur de concentration de l'emploi 2008

nb d'emplois sur la commune rapporté au nombre d'actifs occupés



Evolution de la concentration de l'emploi 99/08 en%



2012, Sources INSEE RGP 2008, IGN

Equipements et services : Thiers, les villes-centres et l'autoroute

Thiers joue pleinement son rôle de centralité en regroupant une offre diversifiée d'équipements et de services (santé, sport, culture, alimentation, ...). Le pôle commercial de Thiers-Peschadoires représente la principale zone commerciale du territoire d'étude. Dans une moindre mesure, les villes centrales de chaque intercommunalité assurent un relais minimum en terme de prestations (bibliothèque, centres de loisirs, ...), les autres communes se contentant souvent d'une salle polyvalente.

Les zones d'activités concentrées à proximité de l'autoroute

L'autoroute a un rôle structurant dans l'implantation des zones d'activité. Nous retrouvons ainsi, d'ouest en est :

- les 4 zones d'activités intercommunales dans la Communauté de communes Entre Dore et Allier :
- la zone industrielle «Les Hautes» à Lezoux (6,3 ha) qui génère une cinquantaine d'emplois,
- la zone industrielle «Les Torrents» à Peschadoires (5,2 ha), avec plus de 200 emplois générés,
- la zone artisanale «Le Bournat» (6,2 ha), à Orléat, génèrent une quarantaine d'emplois,
- le parc d'activités de 37 ha « entre Dore et Allier » situé à proximité de l'échangeur de Lezoux.
- les 7 parcs d'activités communaux à Thiers regroupant près de 110 ha,
- les 3 zones d'activités au sein de la Montagne Thiernoise :
- la zone Racine de 36 ha, générant environ 900 emplois
- la zone d'activités de Chabreloche (0,7ha)
- la zone d'activité de La Poste à Celles-sur-Durolle.

Moins en lien avec l'autoroute mais toutefois bien desservie par la départementale D908, deux zones d'intérêt communautaire existent également à Courpière :

- zone industrielle de Laschamps (36 ha)
- zone de Lagat (16 ha)

Des équipements touristiques ponctuels

Il existe principalement deux types de tourisme sur le territoire : le tourisme de nature (lac d'Aubusson, base de loisir de Saint Rémy sur Durolle, paysages, ...) et le tourisme culturel (musées, châteaux, ville médiévale et villages pittoresques, ...)

Cette activité crée des besoins locaux, notamment en hébergement et infrastructures, qui restent très ponctuels dans le paysage géographique et peu structurants économiquement.

Une offre culturelle contrastée

Si les villes centres de Thiers et Lezoux présentent une offre culturelle rayonnant sur un territoire intercommunal, le reste du territoire peine à assouvir les demandes des habitants, soit par manque d'équipements, soit avec des programmations qui peinent à se remplir. Une offre culturelle saisonnière s'est toutefois structurée sur la montagne thiernoise à l'échelle de l'EPCI. Les autres Communautés de Communes ne coordonnent pas les événements culturels. Malgré la faiblesse des équipements en milieu rural, l'évènementiel engage donc une pratique qui mériterait encore d'être structurée pour une partie du territoire.

I.1.2- Les tendances démographiques sur le bassin de vie

Une dynamique démographique à deux vitesses

Avec 48 286 habitants en 2008 selon l'INSEE, le territoire d'étude connaît un léger regain démographique (+0.9% entre 1999 et 2008) après une période de 30 ans de baisse. Cette stabilisation globale cache cependant de nettes distorsions dans le dynamisme démographique, à telle point que dans sa publication de novembre 2008, l'INSEE n'hésite pas à parler de « fracture territoriale » dans le PNR Livradois-Forez.

La croissance démographique se canalise dans les communes de plaine ouest proposant un accès rapide et aisé à l'agglomération clermontoise. Elle est soutenue par un net excédent migratoire lié à l'étalement des centres urbains.

De nombreux jeunes ménages viennent ainsi habiter dans ces communes alliant offre foncière accessible et proximité du principal espace économique auvergnat où ils travaillent. Cette partie du territoire gagnée par la périurbanisation est la véritable source de la croissance démographique. Sur le territoire d'étude, seules les communes de la Communauté de Communes d'entre Dore et Allier et ouest du Pays de Courpière, dans une moindre mesure, connaissent ce phénomène. Dopée par cette forte attractivité, la population y a augmenté de 14,7 % en moyenne de 1999 à 2008.

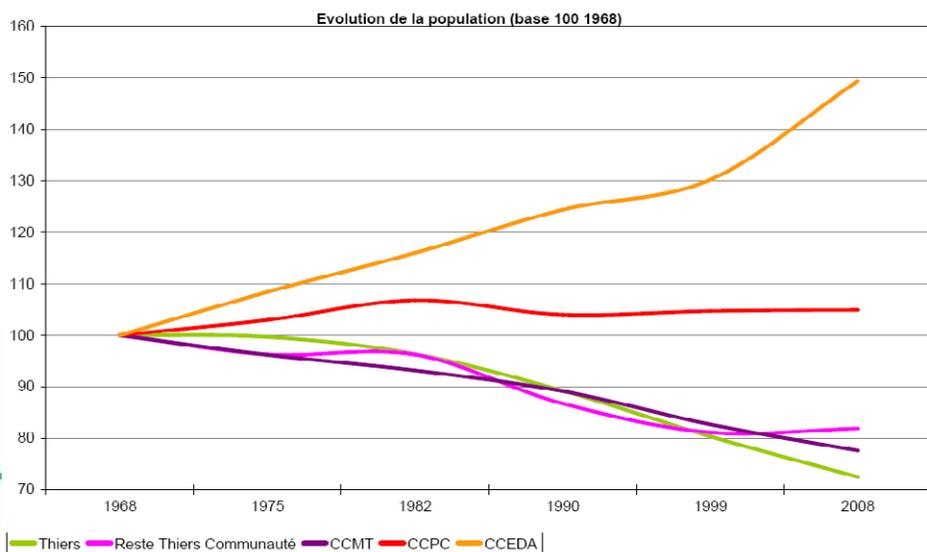
Toutefois, comme sur l'ensemble du territoire périurbain du PNR, le taux de croissance annuel de la population dû au solde migratoire a presque doublé passant de 7.7% de 1990 à 1999 à 14,9 % sur la période 1999-2008. L'arrivée régulière de jeunes ménages depuis les années 1970' a permis par ailleurs un net rééquilibrage du solde naturel, dû à une hausse sensible des naissances. Comme résultat de cette croissance exponentielle, la CCEDA, qui accueillait 670 habitants supplémentaires entre 1990 et 1999, a connu une hausse de 2 194 personnes entre 1999 et 2008.

En termes de perspective, l'INSEE, via sa méthodologie OMPHALE, prévoit que si les comportements migratoires observés sur la période 1990-2005 ne connaissent pas de changement profond, si la fécondité se maintient au niveau observé en 2005 et si la poursuite des gains d'espérance de vie perdure (scénario central de projection démographique), la population du périmètre d'étude du Parc Naturel Régional Livradois-Forez devrait atteindre 124 400 habitants en 2030, soit 1,6 %

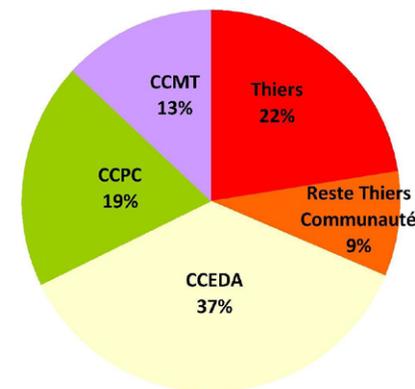
de moins qu'en 2005. La zone de Thiers verrait une baisse de 8.1% dans la même période alors que la zone périurbaine continuerait d'enregistrer une croissance de 13.3%.

Selon les scénarios proposés nous assisterions soit à une baisse généralisée de la population, soit à une croissance démographique déséquilibrée accentuant encore plus la déprise du secteur Thiernois. OMPHALE prévoit par ailleurs qu'une accélération de la croissance en plaine, dû au solde migratoire entraînerait une dépréciation plus forte du secteur de Thiers (-10.2%) que dans un cas de scénario central (-8.1%).

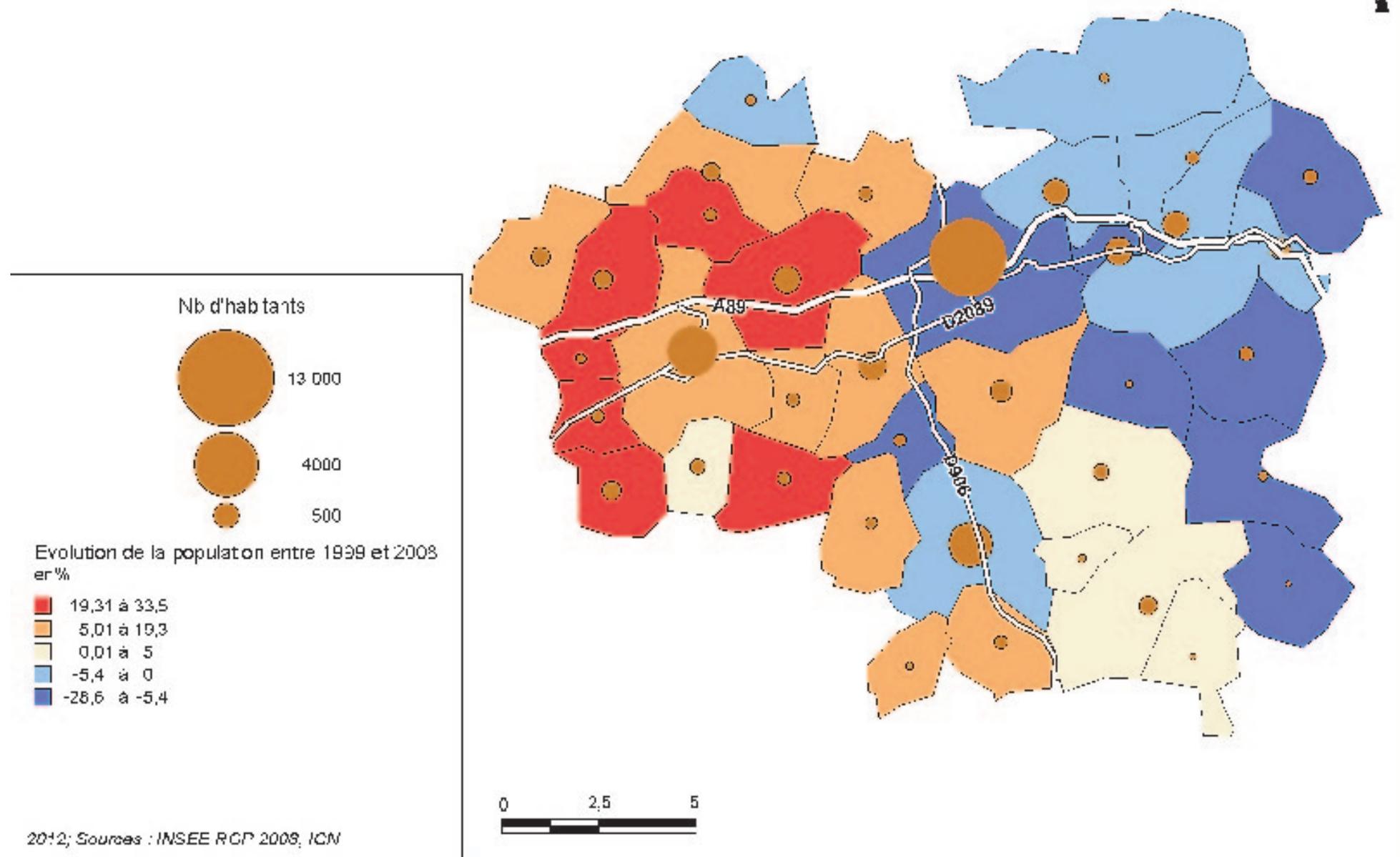
En effet, dans un Parc fortement frappé par la baisse de natalité sur la période 1975-1990, et par l'émigration des jeunes, ce sont des générations de moins en moins nombreuses qui atteignent progressivement l'âge de parentalité. En 2008, on estime dans le périmètre d'étude du Parc à 14 250 le nombre de femmes de 20 à 40 ans. Selon le scénario central, elles ne seraient plus que 11 330 en 2030. En l'absence d'un relèvement durable de l'attractivité sur les jeunes adultes, le nombre de jeunes mamans potentielles pourrait ainsi diminuer de 20 % de 2005 à 2030.



Captation des 5 ans ou plus habitant une autre commune 5 ans avant



Une dynamique démographique à deux vitesses

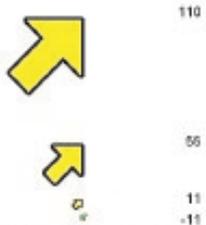


I.1.3- Evolution de la structure des ménages

Comme dans le reste de la France, mais moins significativement que dans le département, le territoire d'étude connaît un recul de la taille moyenne des ménages passant de 2.4 personnes par ménage en 1999 à 2.3 en 2008. Le nombre de ménages sur le territoire a donc augmenté de 6% sur la même période alors que la population n'a que peu évolué. Sous cette tendance globale se cache toutefois des tendances différentes. Alors que le nombre de ménages a augmenté de 15% sur la plaine ouest de Thiers et de 7.6% dans la CCPC, il n'a pas évolué dans la Montagne Thiernoise (avec là encore des distorsions), mais surtout baissé de 3.8% dans la commune de Thiers. Pour cette dernière, le desserrement des ménages n'a pas été suffisant pour amortir la baisse de la population

Le desserrement des ménage ne profite pas à Thiers

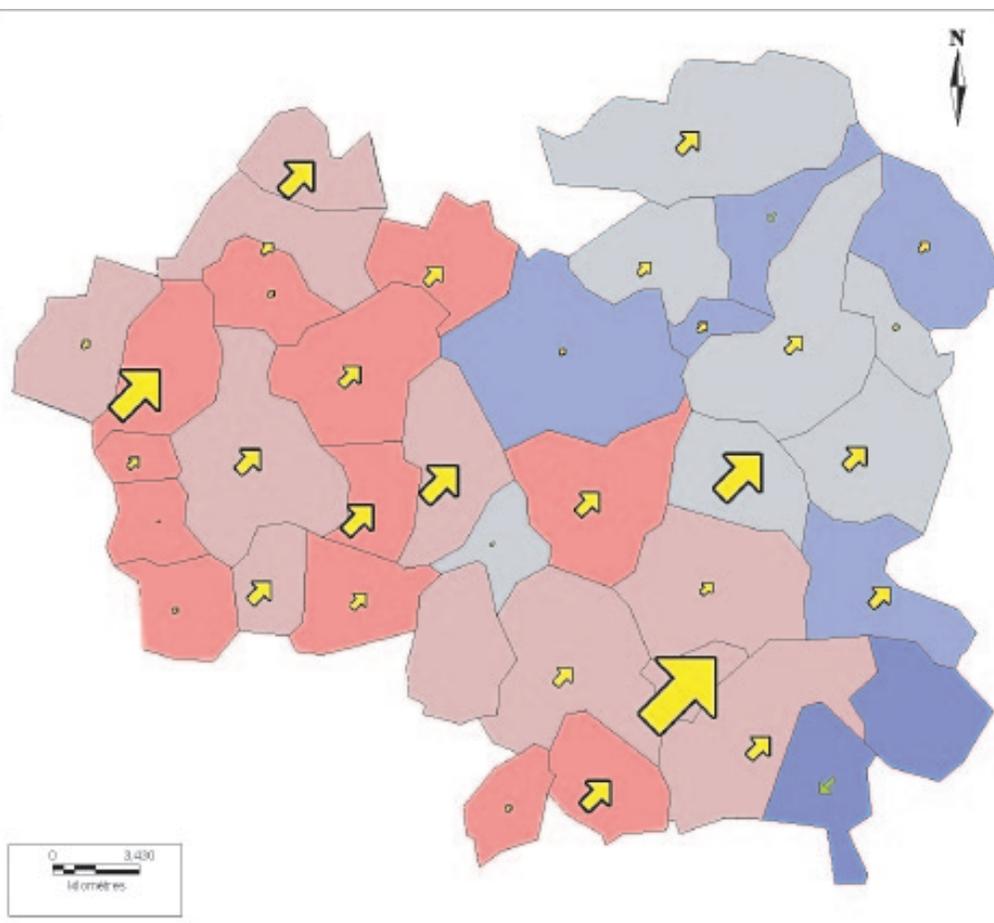
Evolution des ménages d'une personne
En %



Evolution du nombre de ménages 99/08
en%



2012 : Sources INSEE RGP 2008, XSN



et la ville centre ne semble pas fortement gagner en attractivité pour capter les petits ménages. La part des ménages seuls ou en couple sans enfants y a toutefois sensiblement augmenté (+216 ménages entre 1999 et 2008) alors que la représentation des ménages en couple avec enfants (22% en 2008) a baissé (-406 ménages). La part des familles monoparentales est, elle, restée la même (498 ménages en 2008).

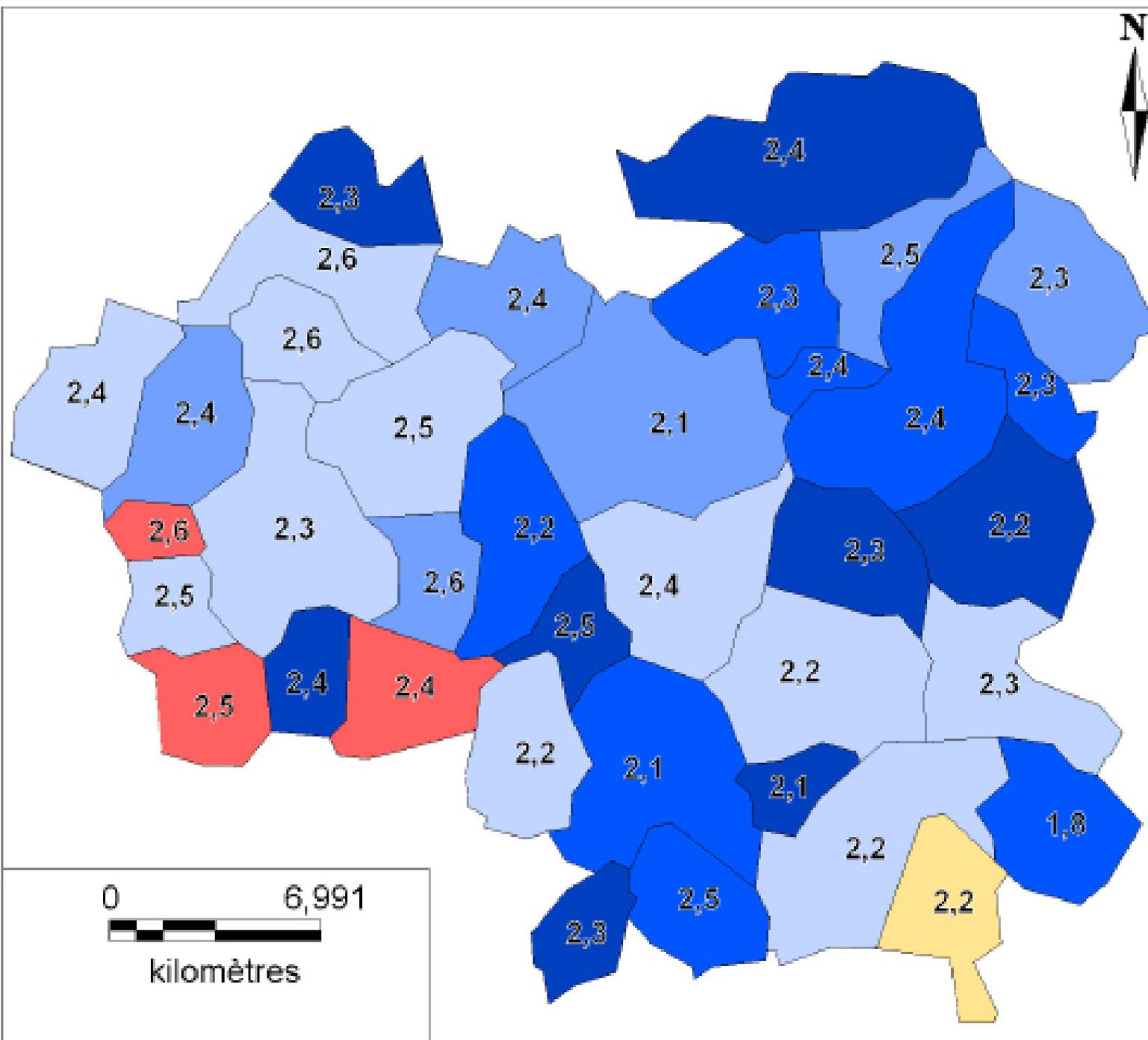
Sur le reste du territoire - et dans des proportions similaires au reste du Puy de Dôme- la part des ménages avec enfants (29%) a sensiblement baissée (-5 points), dans une moindre mesure pour la CCEDA, mais davantage pour le Pays de Courpière et Thiers Communauté. Ces deux territoires qui disposaient de certaines communes ayant capté beaucoup de familles avec enfants en 1999 voient leurs ménages vieillir et les enfants quitter le domicile familial. A titre d'exemple, Escoutoux est passé de 45% de familles avec enfants en 1999 à 32% en 2008. Sur la même période et pour la même catégorie de ménages, Néronde-Sur-Dore est passée de 53% à 33% (-33 ménages).

Des ménages de petites tailles, malgré une tendance à l'accueil des familles qui se confirme en façade ouest

Evolution de la taille moyenne des ménages en %

- 2 à 66 (3)
- 0 à 2 (1)
- -5,1 à 0 (11)
- -7,3 à -5,1 (6)
- -9,2 à -7,3 (8)
- -15,7 à -9,2 (8)

2012
Sources INSEE RGP 2008, IGN 2012



I.1.4- Evolution du vieillissement

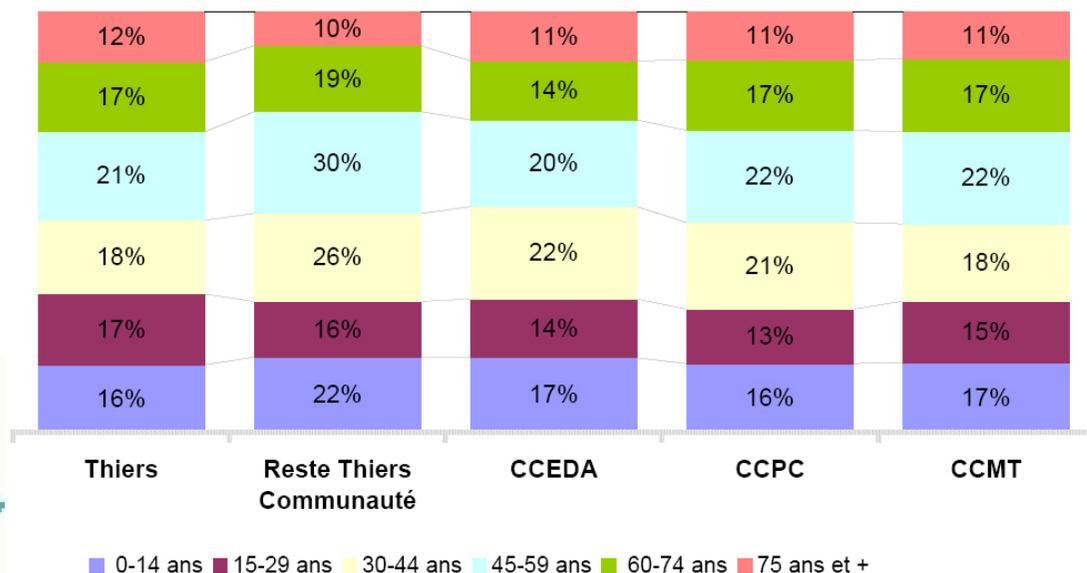
Selon L'INSEE, on recense en 2008, 13 204 personnes de plus de 60 ans dans le territoire d'analyse, soit un taux de 27% contre 25% en 1999. Ce taux est légèrement supérieur au Puy-de-Dôme qui compte 24% de plus de 60 ans. Inversement, la part des moins de 30 ans est 4 point plus haute dans le Département que sur le territoire (31%).

Ainsi, en 2030, selon le scénario central d'OMPHALE, la population du Parc Naturel Régional aurait en moyenne 47,3 ans. De 2005 à 2030, la progression de l'âge moyen (+ 4,5 ans) serait plus importante que celle attendue au niveau national (+ 3,6 ans) et régional (+ 4,0 ans).

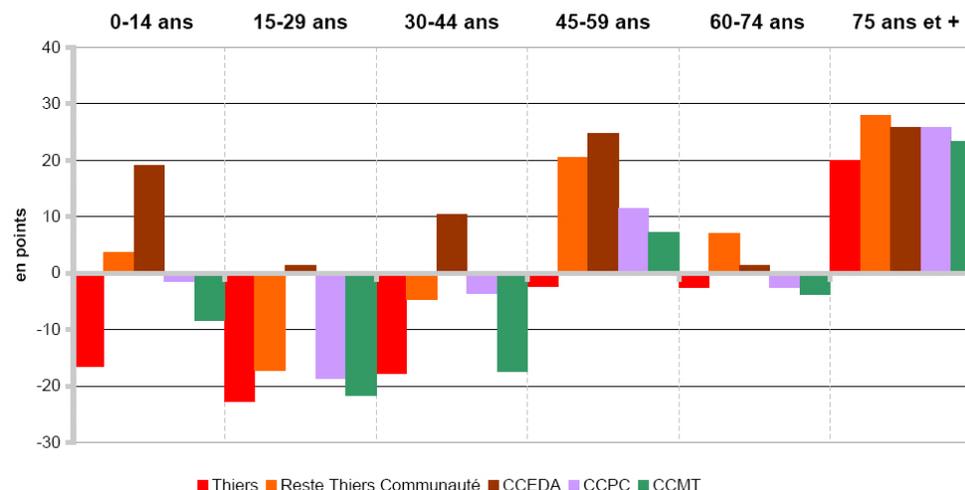
Selon les trois scénarios démographiques envisagés, la progression du nombre de personnes âgées de 80 ans ou plus serait comprise entre 45 % (scénario « migration basse ») et 47 % (scénario « migration haute »).

Dans la zone du Parc gagnée par la périurbanisation, l'arrivée de jeunes ménages accompagnés de leurs enfants limite le vieillissement de la population. La structure par âge y est identique à celle du reste de l'Auvergne. En revanche, hors de toute influence urbaine, les espaces les plus isolés du Parc se caractérisent par une sous-représentation

Répartition de la population par tranche d'âge



Evolution des classes d'âges 99/08

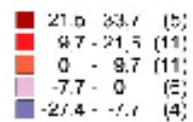


de la population jeune et une nette surreprésentation des générations les plus âgées : un habitant sur deux a plus de 46 ans et 30 % des habitants ont plus de 60 ans.

Cette tendance générale présente un territoire d'analyse dont le vieillissement opère de trois façons différentes. Alors que quantitativement, les ménages de plus de 60 ans se situent davantage dans la plaine et les villes centres, les communes de montagne ont un indicateur de vieillesse proportionnellement bien plus important, mais semblent avoir atteint un certain « seuil de vieillissement » qui désormais retombe. A l'inverse, le nord du territoire, plus jeune, voit le nombre de plus de 60 ans largement augmenter. Si un certain équilibre persiste sur la façade ouest, la montagne thiernoise, dont la dynamique démographique est négative, risque de voir son taux de vieillissement s'accélérer fortement ces prochaines années.

Le vieillissement touche quantitativement l'ouest et qualitativement l'est

Evolution des plus de 60 ans 99/06
en %

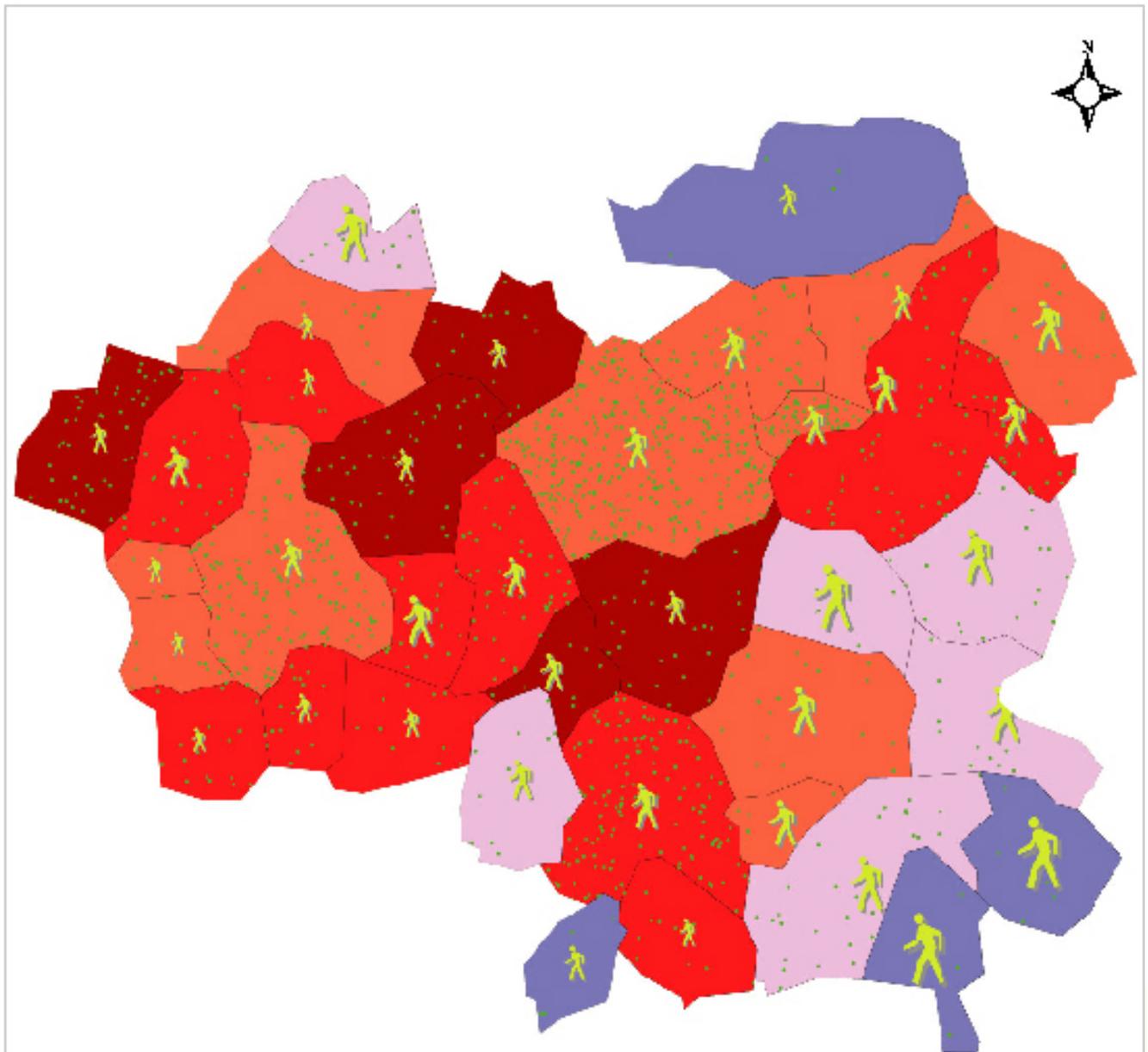


Répartition des personnes de plus de 60 ans
en 2028

■ 1 Point = 10

Indicateur de vieillesse

Nombre des plus de 60 ans rapporté au nombre des moins de 30 ans



2012; Sources : INSEE RCP 2008, IGM

I.1.5- Niveaux de revenus et précarité

Des revenus bas, mais en évolution positive

Le revenu fiscal de référence (RFR) annuel moyen de la population habitant le territoire d'étude en 2009 s'élève à 18 907€, soit 13% en dessous des revenus moyens dans le Puy-de-Dôme et 23% en dessous de la moyenne Française (23 180€). Seules 8 communes sur 36 ont un revenu moyen par habitant supérieur au Département. De manière générale, plus de 70% des ménages fiscaux ont des revenus par unité de consommation inférieurs ou égaux au 40% des ménages fiscaux français les moins aisés, et 35% ont des revenus correspondant au 20% des français les plus pauvres. Les nouveaux arrivants sur le territoire semblent toutefois gommer légèrement cette inégalité, même si la part de nouveaux ménages dont les revenus entrent dans le premier quintile reste comparable. Les revenus fiscaux de référence ont par ailleurs évolué de 25% (inflation déduite) entre 2003 et 2009, à l'instar du reste du Puy-de-Dôme. Les revenus moyens sur le territoire se répartissent de manière globalement homogène, même si le rapport entre la commune aux revenus moyen le plus élevé et celle aux revenus moyens les plus faibles est de l'ordre de 1 à 2.

Un ménage sur cinq en dessous du seuil de pauvreté

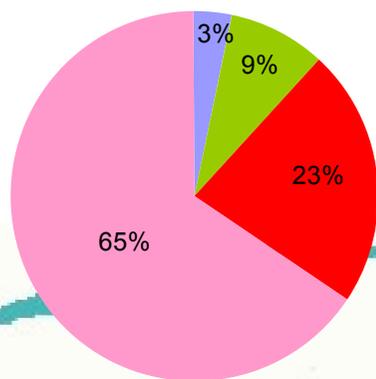
Le taux de pauvreté sur le territoire est 6.5 points supérieur à la moyenne Française. 46% de ces ménages pauvres sont propriétaires occupants, 32% sont locataires dans le parc privé et 16% locataires dans le parc HLM. A noter que 6% (270 ménages) se trouvent en dehors de ces modes d'occupation. Plus largement que ce simple seuil, 68% des ménages du territoire d'étude ont des ressources inférieures au plafond HLM. Ces ménages représentent 85% des locataires dans le parc locatif privé et 61% des propriétaires occupants. Les ménages très modestes (ressources 60%<HLM) sont surreprésentés dans le parc social, mais 72% d'entre eux vivent dans le parc privé.

Unité de Consommation : Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

Seuil de Pauvreté : On estime qu'une personne se situe sous le seuil de pauvreté lorsque ses revenus sont inférieurs ou égaux à la moitié du revenu médian français. En 2009, le seuil de pauvreté était évalué à 7753.5€/an et par unité de consommation.

Plafond HLM 2012 : 11 614€/an par unité de consommation

Occupation des ménages dont les revenus sont inférieurs au plafond HLM



■ Autre ■ Locatif HLM SEM ■ Locatif privé ■ Propriétaire occupant

	RFR moyen des foyers fiscaux	Evolution euro constant	Part de ménages imposables	
	2009	03_09	2 009	03_09
PUY-DE-DOME	21 677 €	25%	53%	4%
Total Périmètre d'étude	18 907 €	25%	45%	2%
CCTC	18 036 €	22%	43%	-2%
CCPC	18 194 €	25%	43%	2%
CCEDA	20 685 €	27%	49%	5%
CCMT	17 671 €	24%	41%	1%

Des revenus bas sur le territoire et les centres qui se paupérisent

Revenus moyens des foyers fiscaux

En Euros 2009

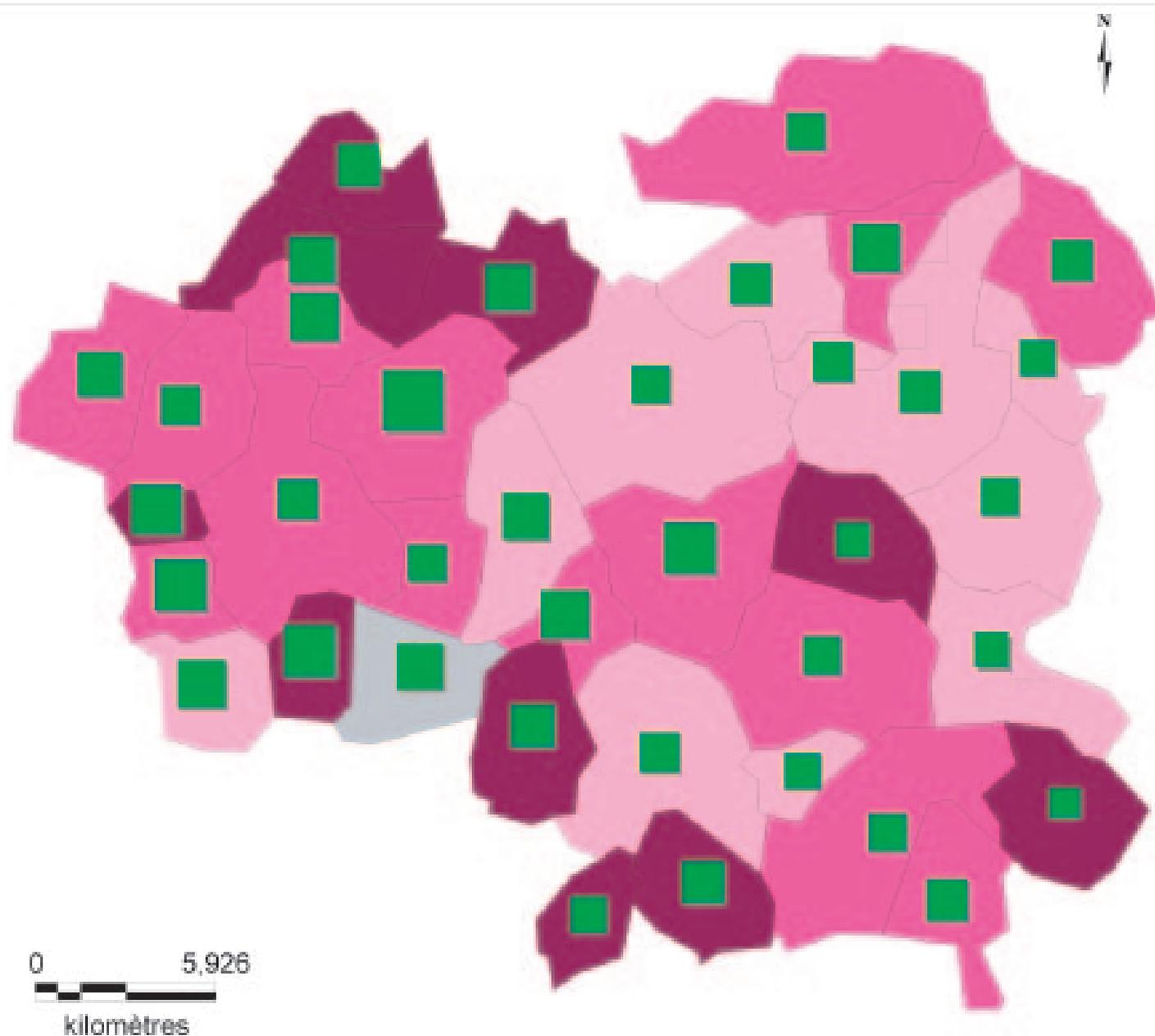


Evolution des revenus entre 2003 et 2009

En %, Euros constant 2009



2012, Sources DGI 2010 et 2004; IGN



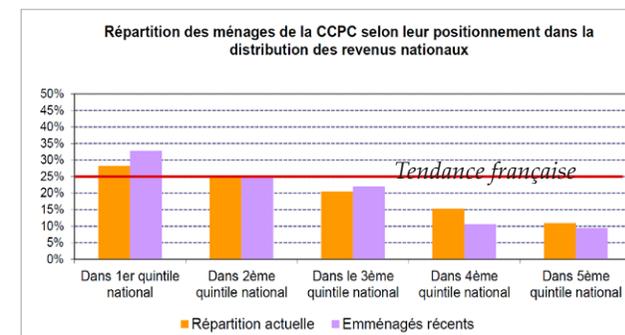
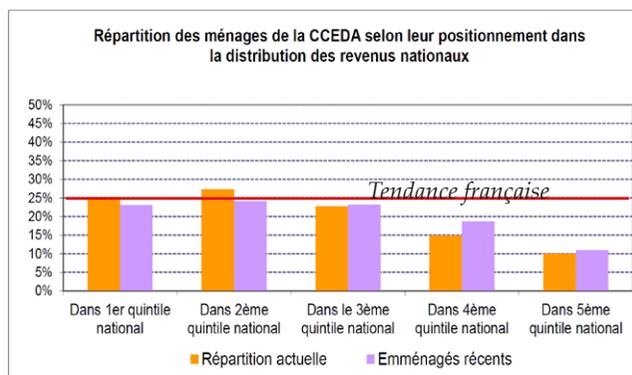
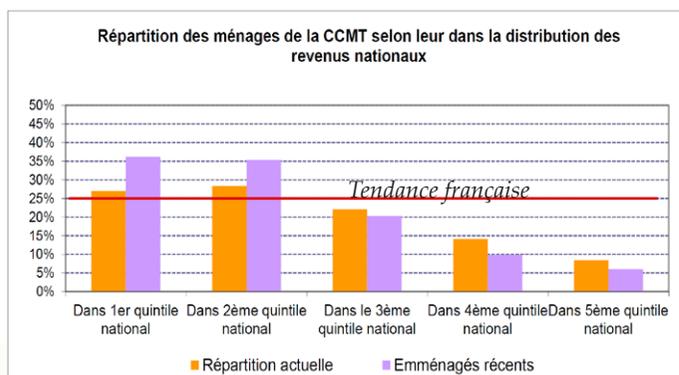
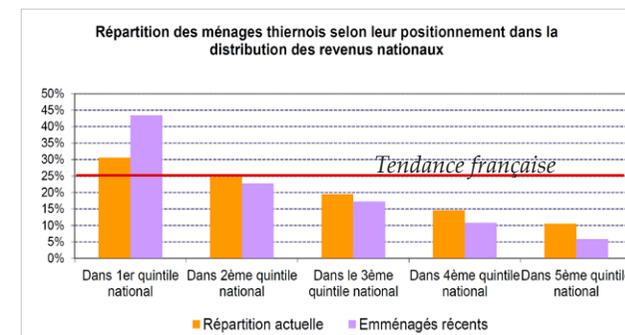
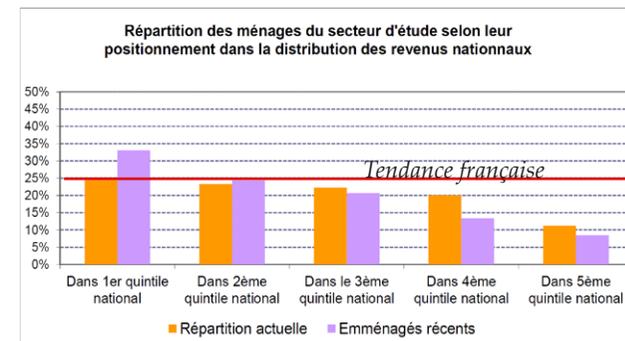
La répartition des ménages selon leurs revenus est globalement peu représentative de la distribution française. En 2009, 50% de la population disposaient de revenus inférieurs à ce que gagnent 40% des Français (<13 201€/an et par unité de consommation) et les ménages aux revenus supérieurs à 25 000€/an/UC représentent 6% des ménages contre 25% en France. Par ailleurs, la mobilité résidentielle s'exprime essentiellement chez les ménages aux revenus inférieurs au premier quintile national (<8588€/an/UC). Ce phénomène est constatable sur la totalité du territoire, mais davantage à Thiers où ils représentent 43% des nouveaux ménages.

Les villes centres jouent leur rôle social

Comme conséquence, le Revenu Fiscal de Référence moyen de la ville centre est de 17 240€, soit 9% en-dessous de la moyenne du territoire et 26% en dessous de la moyenne Française. Seuls 40% de ménages sont imposables (-3.4% depuis 2004) contre 44% sur le reste du territoire et 53% dans le Puy-de-Dôme. Les revenus des ménages thiernois ont sensiblement moins augmenté qu'ailleurs (+20% contre +25%) de même que les emménagés depuis moins de quatre ans sont globalement moins riches que le reste de la population. Par ailleurs, 11% des ménages thiernois ont des revenus inférieurs ou égaux à 30% du plafond HLM soit moins de 290€/mois/UC.

Néanmoins, les ménages « modestes » (<967€/mois/UC) et « très modestes » (<580€/mois/UC) ne sont pas largement surreprésentés à Thiers, ce qui tente à montrer que la ville centre, tout en jouant son rôle d'accueil, reflète davantage la situation sociale des ménages sur le territoire qu'elle ne canalise les ménages pauvres.

A l'échelle de leurs EPCI, les communes de Lezoux, Courpière et La Monnerie Le Montel jouent ce même rôle, mais dans une moindre mesure toutefois.



Captation par Thiers des ménages du territoire

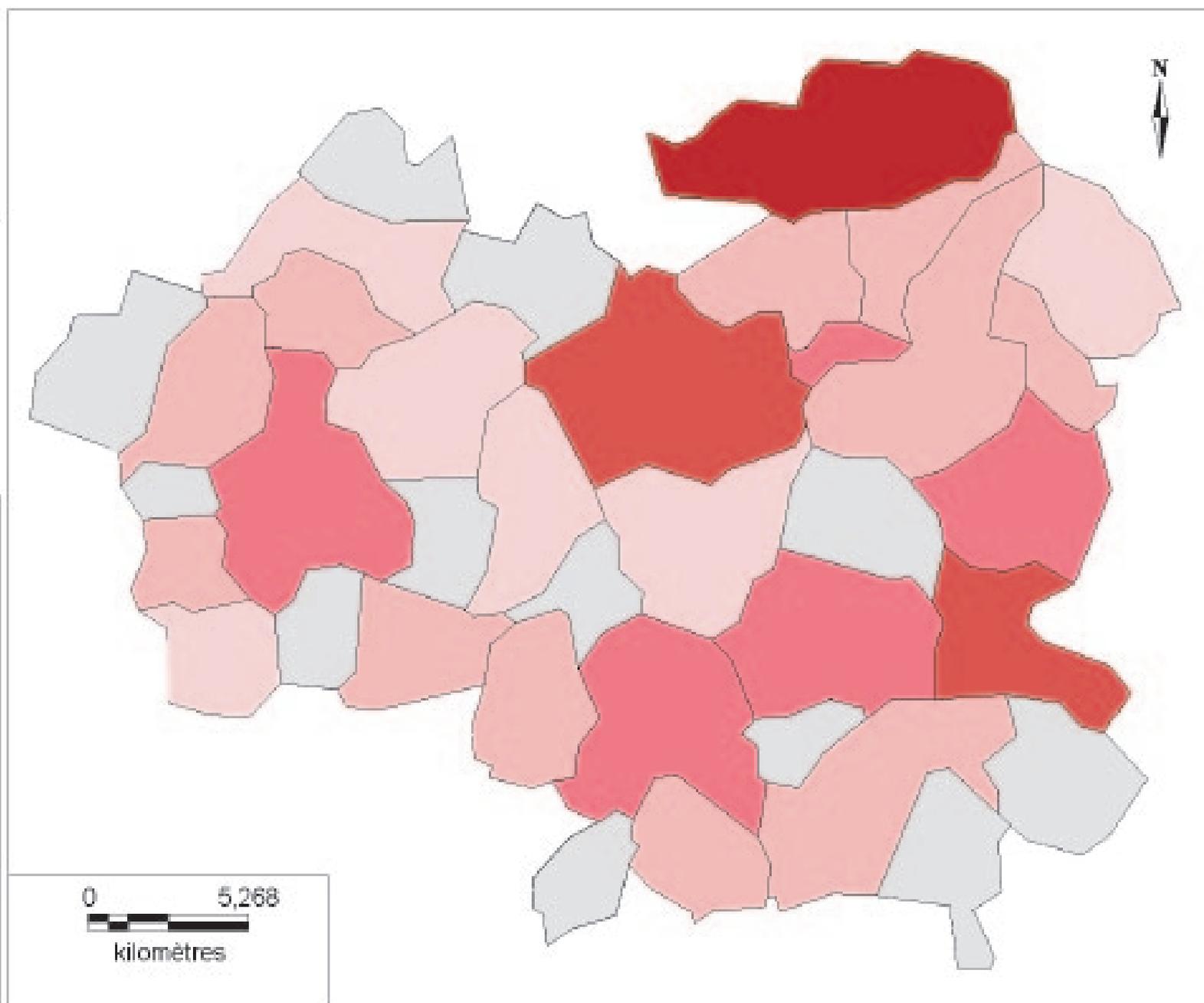
	Ensemble des ménages captés	Ménages plafond PLAI	Ménages locataires	Ménages PO
Thiers/reste du territoire	32%	35%	48%	21%

Les ménages les plus précaires essentiellement dans les villes centre et les communes de montagne

Ménages dont les revenus sont inférieurs ou égaux à 30% du plafond HLM

en%

12,5 à 15	(1)
10,2 à 12,5	(2)
7,9 à 10,2	(5)
5,6 à 7,9	(11)
3,3 à 5,6	(6)
<11 ménages	(12)

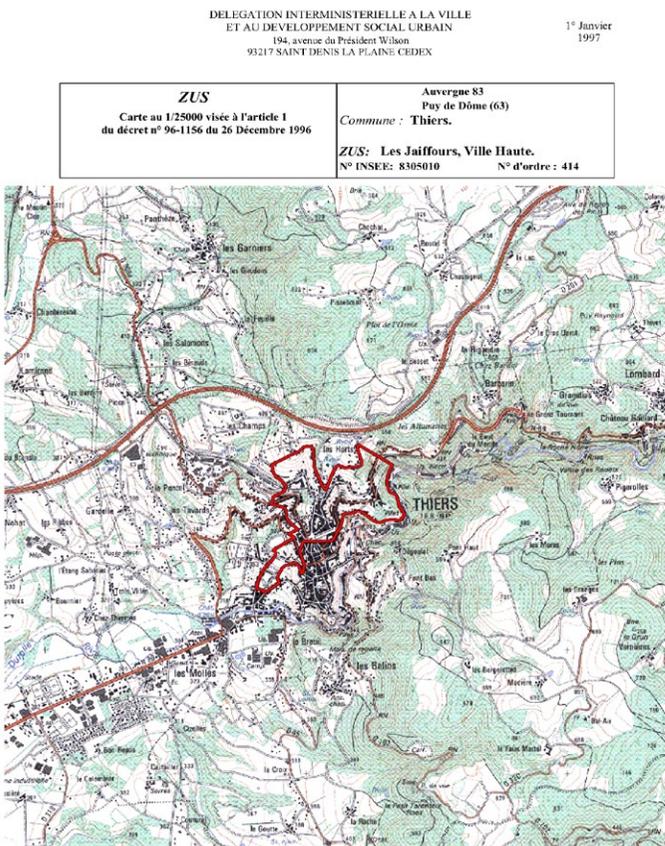


Des ségrégations infra-communales vecteurs de perte d'attractivité et d'images négatives

Si les ménages thiernois ont globalement de faibles revenus, des disparités relativement importantes existent selon les quartiers de la ville. La commune connaît notamment deux Zones Urbaines Sensibles dans les Jaiffours et le centre ville (« Ville Haute »). L'observatoire des ZUS nous y indique qu'en 2006, les revenus médians par unité de consommation étaient 18% inférieurs à l'unité urbaine de Thiers. La même année, la part d'ayants droits de la CMUC est de 21.7% en 2006 contre 13.4% sur le reste de l'Unité Urbaine. Sans disposer d'informations factuelles plus récentes, les acteurs de terrain s'accordent à dire que cette inégalité territoriale persiste tout en émettant des réserves émises quant à la pertinence des périmètres des ZUS pour comprendre le territoire. Il n'en demeure pas moins une nette distinction sociologique entre la ville haute et la ville basse, plus résidentielle.

S'il s'agit d'un phénomène fréquent en milieu urbain, des communes plus rurales du territoire d'étude connaissent également ces phénomènes de ségrégation. C'est notamment le cas des Sarraix à Celles-sur-Durolle ou encore du Clapet Champillon à Viscomtat. Malgré leur caractère rural, ces communes au passé industriel accueillent un parc social vieillissant, en dehors des centres bourgs où une population arrivée pour travailler dans les usines peine toujours à s'intégrer au-delà de leurs difficultés économiques. Aujourd'hui la fermeture de ces usines (Cf.Sarzeienne) et des équipements annexes risquent de faire de ces hameaux autrefois autonomes des enclaves territoriales.

Réciproquement, des secteurs résidentiels privatisés ont pu se développer dans certains hameaux pour accueillir une population aisée, comme au nord des Sarraix.



Thiers : ségrégation ville haute/ ville basse



Logements sociaux ouvriers des Sarraix



Lotissement patrimonial des Sarraix

Perspective : Renforcer les centres pour servir le diffus

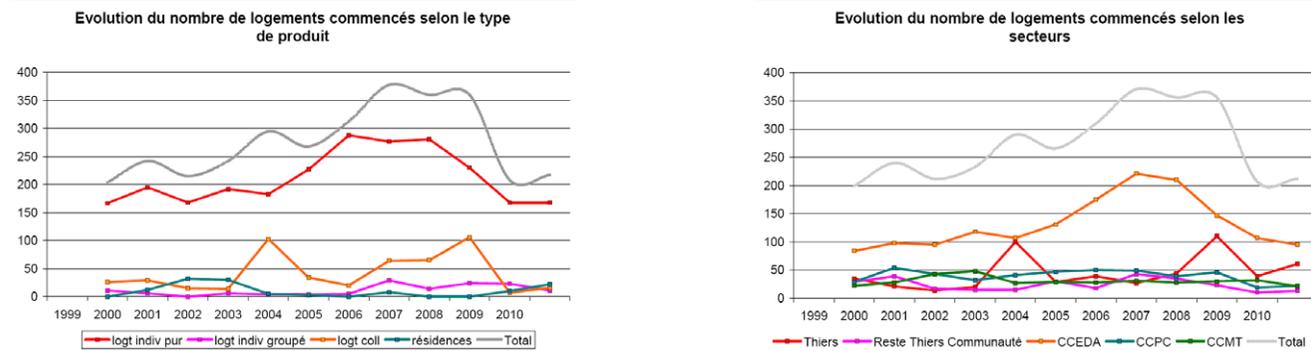
Thiers maintient son rôle de centralité de par son offre d'équipements, d'activités économiques et d'accueil social des ménages. Toutefois, un décrochage progressif s'opère entre la plaine qui se tourne sur Clermont-Ferrand -tout en profitant des services de Thiers- et la montagne qui cherche à consolider son équilibre économique démographique et social. Face à cette distorsion territoriale qui devient de plus en plus clivante, s'opère un isolement de certains territoires et quartiers, une charge de plus en plus lourde pour les centralités qui peinent à jouer leur rôle et au final le blocage du développement du bassin de vie. L'enjeu aujourd'hui pour consolider le dynamisme d'une partie du territoire et inverser les tendances négatives d'autre part, réside dans le renforcement économique et démographique des centralités.

I.1.6- La production de logements sur le territoire

Un dynamisme de construction relativement important...

Avec 3 275 logements commencés entre 1999 et 2010, la construction sur le territoire a été relativement dynamique, même si la majeure partie de la production s'est réalisée sur le territoire de plaine. Le rythme de constructions entre

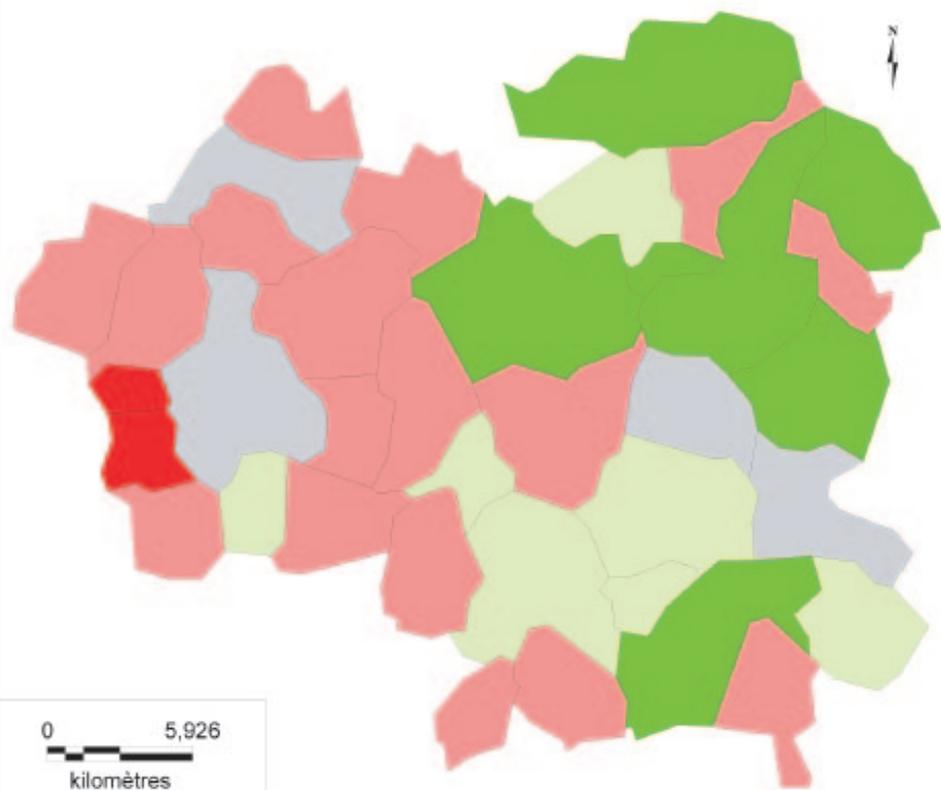
2005 et 2010 est de 6.2‰ soit 16% supérieure au Puy de Dôme. Cette intensité est notamment à imputer au secteur de plaine où le taux monte à 10.3‰.



...Mais facteur de déséquilibres

La production reste concentrée à 76% sur du logement individuel pur, y compris en milieu urbain. A Thiers, les opérations de l'ANRU font descendre le taux à 50%, alors que les opérations d'ensemble continuent de rester rares. Les territoires ruraux de plaine sont donc privilégiés, Thiers, Lezoux et Courpière qui représentent 45% de la population n'ont capté que 37% de la production nouvelle entre 1999 et 2008. Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire, le parc de logements n'a cessé d'augmenter plus vite que le nombre de ménages. On peut d'ailleurs constater un certain parallélisme entre l'augmentation du nombre de logements et l'augmentation de la vacance sur certaines communes, notamment celles connaissant une certaine distorsion entre dynamique démographique et production de logements. La surface moyenne des logements créés reste également très importante avec des logements individuels purs d'une superficie de 131m² en moyenne sur le territoire.

Surintensité de la construction dans les communes rurales de plaine et sous intensité dans les villes centres



Indice de construction Neuve
Nb de logements moyens construits par an / 1000 habitants

- 15,7 à 29 (2)
- 6 à 15,7 (17)
- moyenne France/63 (4)
- 4,3 à 5 (7)
- 1,9 à 4,3 (7)



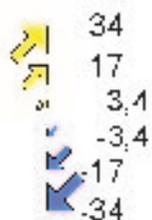
2012; Sources SITADEL 2010, INSEE 2008

Evolutions 1999/2008			
	Population	Ménages	Parc Logements
Thiers	-9,8%	-3,8%	5,1%
Reste CCTC	0,9%	11,5%	10,9%
CCEDA	14,7%	15,2%	17,0%
CCPC	0,2%	7,6%	9,3%
CCMT	-6,1%	0,0%	4,7%
Total	0,9%	6,3%	9,5%

**Une évolution du parc
parfois plus rapide que
la capacité d'absorption
de la demande**

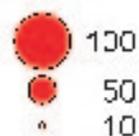
**Evolution
de la population 99/08**

en %



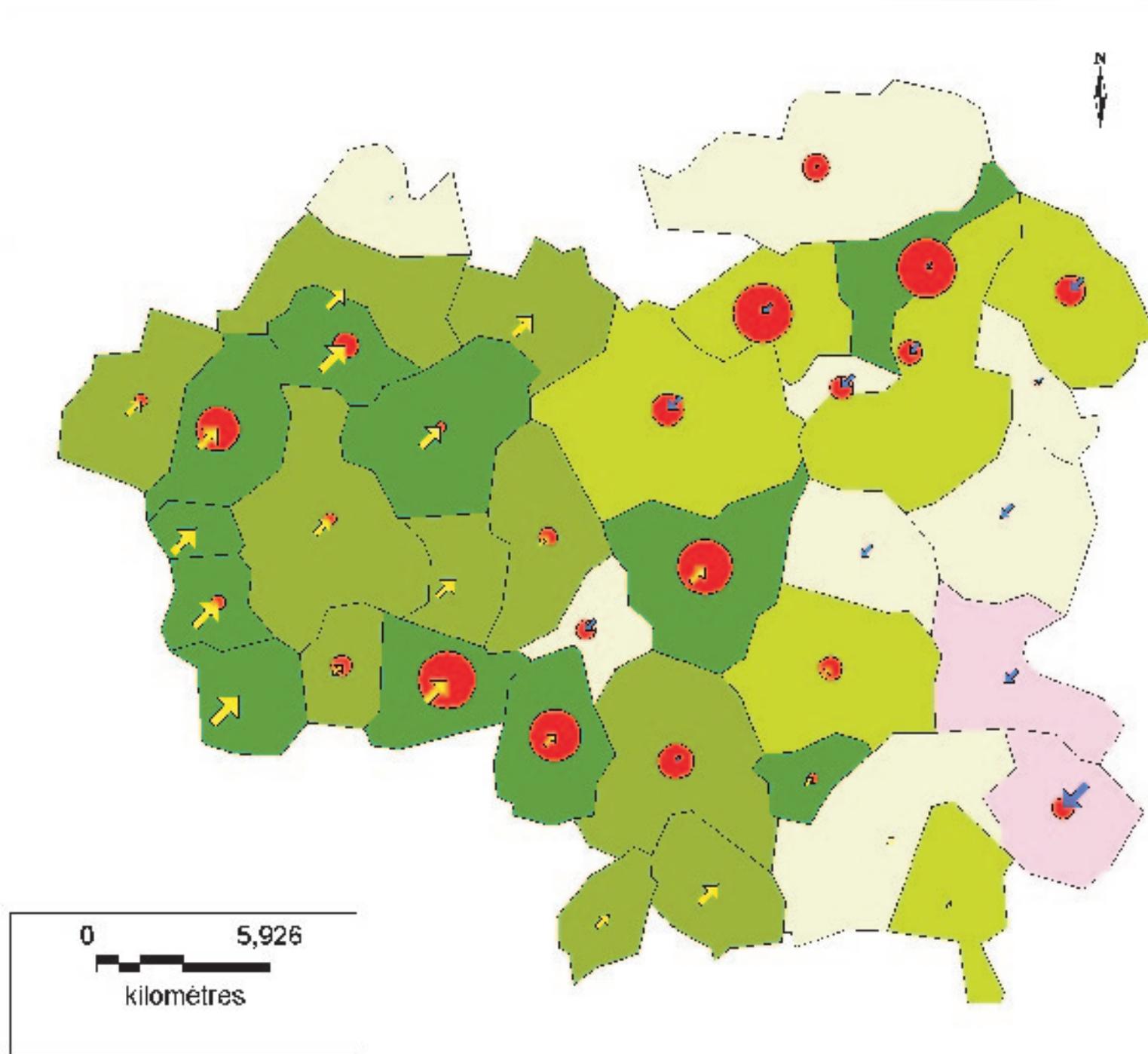
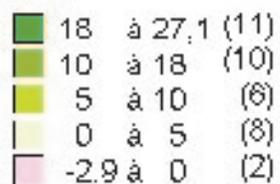
**Evolution
de la vacance 99/08**

en %



**Evolution
du nombre
de logements 99/08**

en %



I.2- Le parc de logements

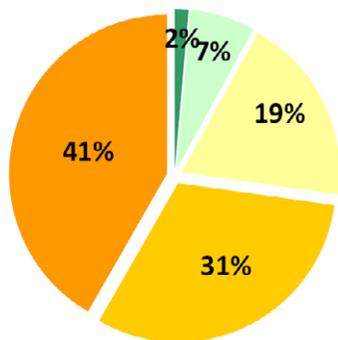
I.2.1- Typologie du parc actuel

Une large domination de la maison individuelle

La maison individuelle est largement sur-représentée sur l'ensemble du territoire puisqu'en 2008 le parc immobilier se composait de logements individuels à 80,4% et d'appartements pour 19,6%. Cette répartition des formes d'habitat est caractéristique des territoires ruraux et périurbains. La part de logements collectifs est ainsi plus importante dans les pôles urbains : Thiers (43%), Courpière (25%), Lezoux (18%) et dans une moindre proportion, à Saint Rémy-sur-Durolle et Chabreloche.

De grandes typologies associées à des surfaces importantes

Ventilation des résidences principales en fonction du nombre de pièces



■ 1 pièce ■ 2 pièces ■ 3 pièces ■ 4 pièces ■ 5 pièces et +

Souvent associées au modèle pavillonnaire, les superficies des logements du territoire sont importantes. Près de la moitié des résidences principales compte 5 pièces ou plus et plus d'un tiers mesure au moins 100m².

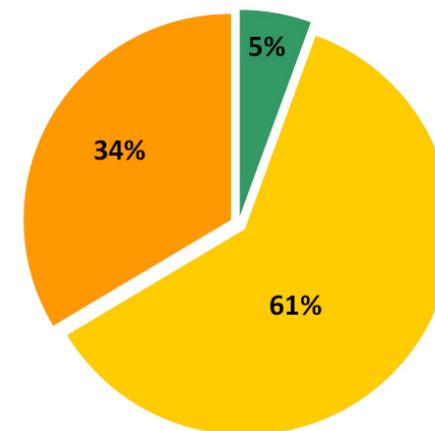
Alors que le nombre de personnes par ménage tend à diminuer, l'attrait d'un foncier peu cher permet encore aux habitants de faire construire ou d'acheter de grandes surfaces d'habitations dans le bassin thiernois.

Cette prédominance du logement pavillonnaire de grande taille peut à terme créer un déséquilibre de l'offre, excluant de fait certaines catégories de population (jeunes décohabitants, personnes seules,

...). Cela peut également avoir pour effet de conforter la problématique des personnes âgées se retrouvant seules dans de grands logements et n'ayant pas les moyens de l'entretenir ou simplement de le chauffer correctement.

Il est important de veiller à la mixité des logements sur un territoire afin de pouvoir offrir tous les segments nécessaires à une trajectoire résidentielle complète. Les proportions des différents segments seront différents selon les communes. L'offre locative devra être présente mais limitée dans les communes les plus rurales par exemple.

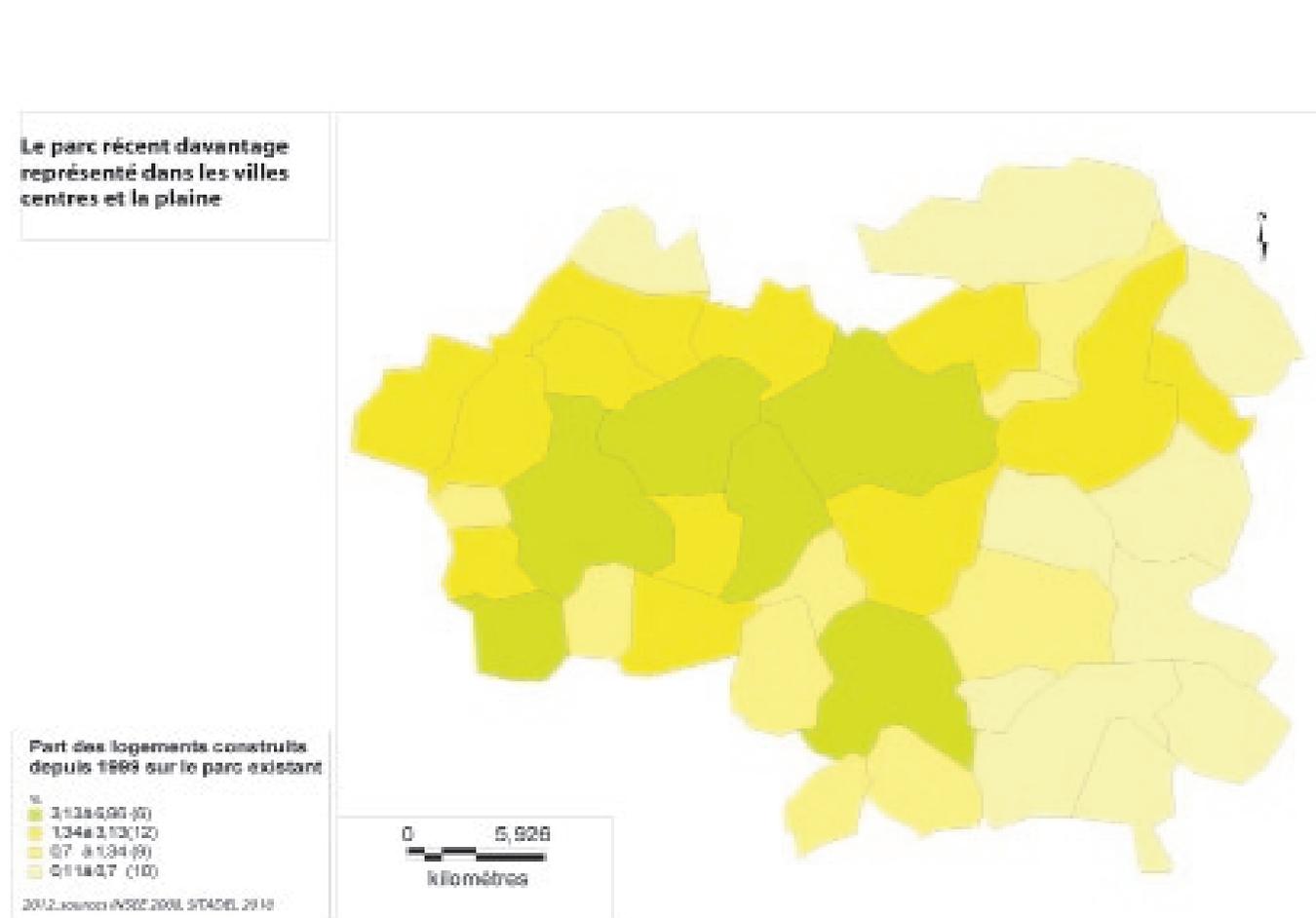
Ventilation des résidences principales en fonction des superficies



■ Moins de 40 m² ■ 40 à 99 m² ■ 100 et +



I.2.3- L'Etat du parc actuel



De forts contrastes géographiques dans l'ancienneté du parc de logement

Si la part moyenne des logements datant d'avant 1949 est de 44% pour l'ensemble du territoire, de grandes disparités s'observent en fonction de la pression foncière qui s'est installée depuis les 15 dernières années sur certaines communes.

Si Thiers Communauté et le Pays de Courpière dénombrent entre 6 et 6,5% de logements construits après l'année 2000, la Communauté de communes entre Dore et Allier compte plus de 15% de logements récents.

Du fait d'un développement moindre, la Montagne Thiernoise n'enregistre que 5,23% de logements construits après 2000, ce qui est en cohérence avec l'évolution de la population de son territoire.

Etat technique du parc de logements

Le parc privé potentiellement indigne est une notion issue d'un croisement de chiffres entre le revenu des ménages et le classement cadastral du logement à partir de plusieurs critères (qualité architecturale, équipement, qualité de la construction, distribution du local). Dans la mesure où il ne s'agit que d'un croisement de statistiques, il convient d'être prudent sur les chiffres, qui présentent par ailleurs souvent des écarts avec le ressenti des élus locaux.

La part de résidences principales (et donc de logements occupés) potentiellement indignes est plus importante sur la frange est du territoire. Cela s'explique par la forte part de logements récents à l'ouest, ce qui veut dire que les communes ayant une part de logements potentiellement indignes ne sont pas forcément celles qui ont le plus grand nombre de cas à traiter.

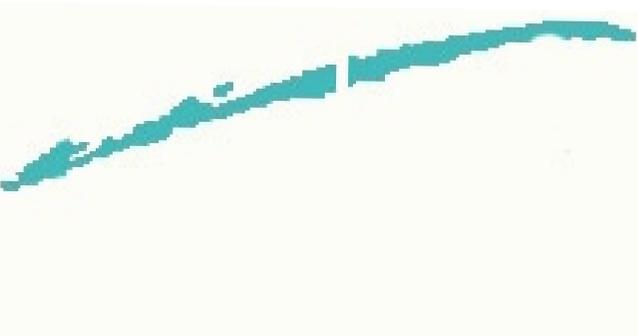
Par exemple : la Montagne Thiernoise concentre le plus fort taux de logements privés potentiellement indignes (9,85%), mais le plus grand nombre de cas à traiter se situent dans le territoire de Thiers Communauté (575 logements).

Une statistique plus fine permet d'identifier clairement certains dysfonctionnements d'une partie du parc de logements privés. La part de résidences principales sans douche ni baignoire est relativement faible : moins de 5% du parc de résidences principales du territoire, en volume cela représente près de 1 000 logements inconfortables.

Le nombre de logements sans système de chauffage est également inquiétant puisque plus de 4 000 logements son recensés. Toutefois ces chiffres sont à nuancer car les chauffages au bois notamment ne sont pas toujours mentionnés lors des recensements.

Résidences principales dans lesquelles il manque au moins un élément de confort		
	Part du parc de résidences principales	Nb de logements
Logement sans douche ni baignoire	4,60%	963
Logement sans système de chauffage central ou individuel	21,60%	4 555

Sources INSEE 2008



Le territoire est largement exposé à la présence de logements indignes

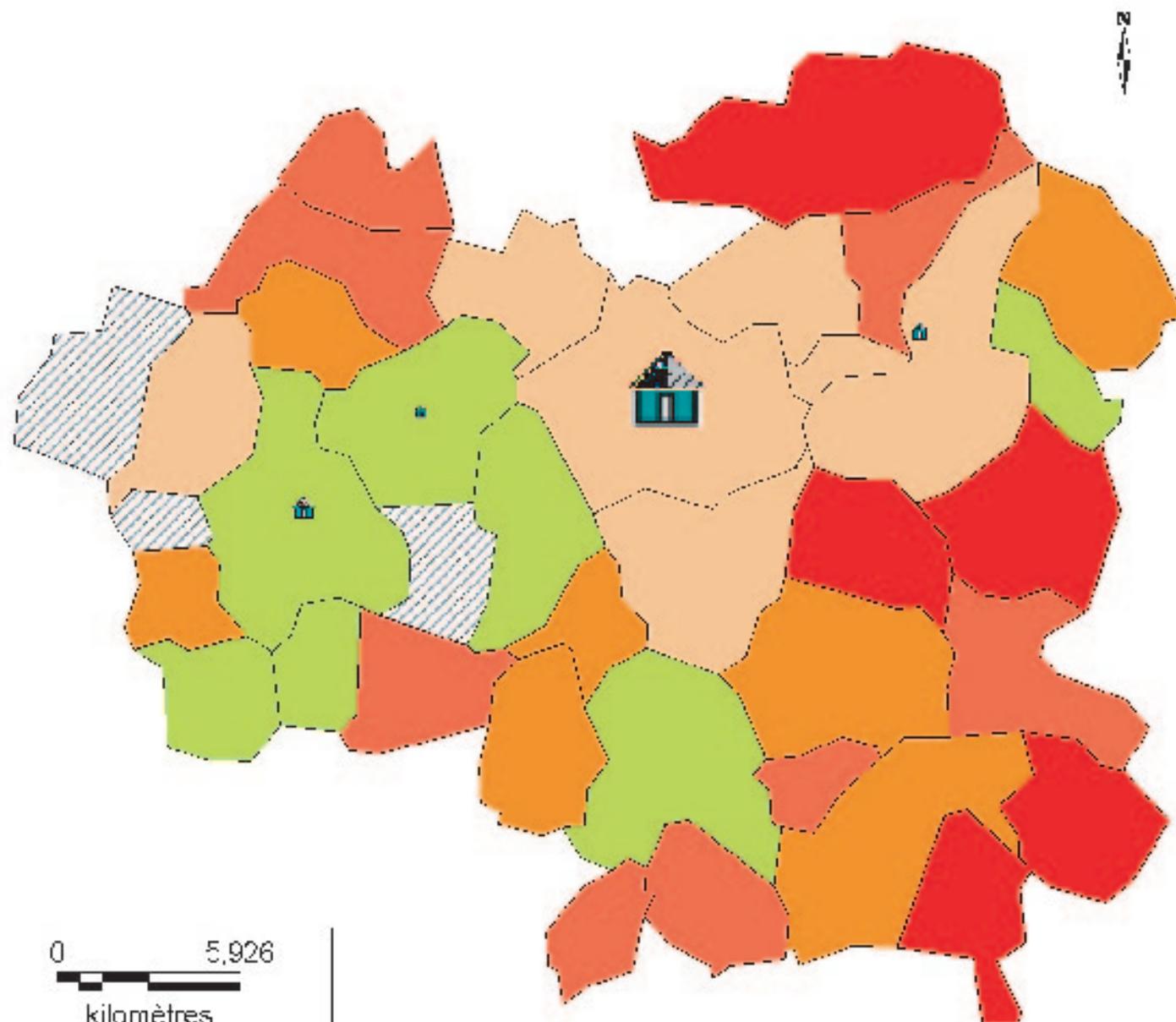
Taux de résidences principales potentiellement indignes



Nb de RP potentiellement indignes considérées comme "noyaux dur"



2012. Sources : DREAF, PPI



Une large domination de la propriété immobilière

Caractéristique générale des territoires périurbains et ruraux, le bassin thiernois est en grande majorité habité par des propriétaires de leur résidence principale.

Le tiers de locataires se concentre principalement à Thiers et dans les centres-villes de Lezoux et Courpière.

Le phénomène des résidences secondaires

Les résidences secondaires représentent près d'1/10ème du parc de logement du territoire du bassin thiernois, ce qui reflète la moyenne nationale.

Il s'agit de logements anciens (68% ont été construits avant 1915) en plus ou moins bon état et dont la fréquentation est très variable.

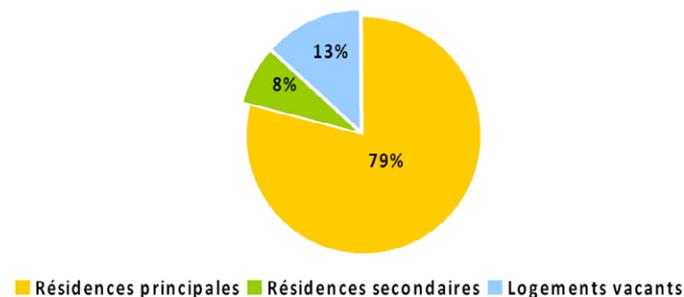
En moyenne, une résidence secondaire est habitée 42 nuits par an, mais cette logique d'occupation est souvent différente selon qu'il s'agisse de biens de familles ou d'acquisition dans le but d'en faire un « pied à terre » et selon la proximité géographique des propriétaires.

Le nombre de résidences secondaires a fortement diminué dans les zones où la pression foncière est plus prégnante (à l'Ouest du territoire), tandis qu'à l'Est, un certain nombre de biens oscille entre un statut de résidence secondaire et de logement vacant, tandis que d'autres encore servent également d'hébergement touristique.

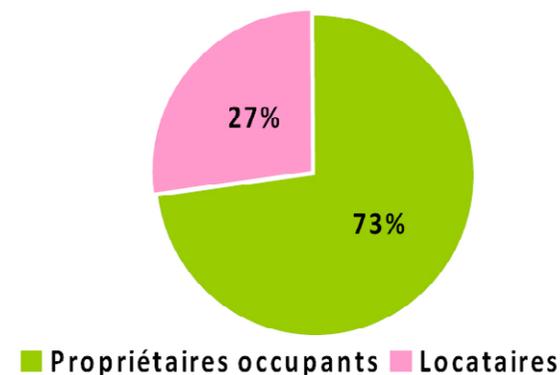
Leur nombre et leur fréquentation vont être amenés à augmenter à l'est du territoire, avec l'ouverture du barreau autoroutier qui va rapprocher Lyon.

Une attention particulière sera à porter sur ce phénomène car un nombre important de résidences secondaires apporte des consommateurs occasionnels sur un territoire et induit des équipements qui ne servent jamais pleinement.

Ventilation du parc de logements par statuts d'occupation



Ventilation des résidences principales par statuts d'occupation



I.3- Les tendances des marchés immobiliers

I.3.1- Tendances générales : Un marché immobilier qui reste calme, mais des besoins qui pointent dans le Puy-de-Dôme

L'enquête sur la Commercialisation des logements neufs montre en 2011 une poursuite de la baisse des ventes de logements individuels (-23%) entamée depuis 2007. Les mises en ventes ont elles aussi baissées (-33%), ce qui a permis de poursuivre la fonte des stocks ramenés aujourd'hui à une cinquantaine de maisons individuelles sur l'ensemble du département. Le délai d'écoulement est lui aussi ramené à sept mois, démontrant une certaine fluidification du marché suite à l'explosion des programmes immobiliers de 2006 et 2007 qui ont saturé l'offre à la veille de la crise de 2008. Les promoteurs, notamment nationaux, restent toutefois encore très timides au profit de porteurs de projets locaux développant davantage de logements à l'accession que des produits investisseurs. La surface moyenne des logements individuels vendus est de ce fait passée de 72m² en 2007 à 128m² en 2011. La valeur des biens vendus a elle aussi sensiblement augmentée (+1%) après trois années de baisse passant à 1 468€/m² en 2012. Aux dires des agents immobiliers rencontrés, le début de l'année 2012 s'annonce à la hausse (+1% en trois mois).

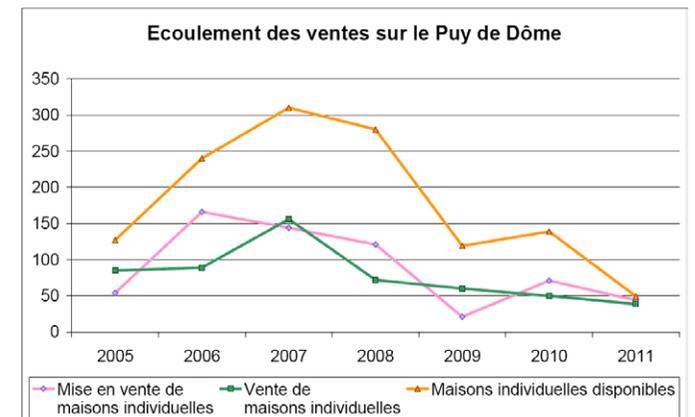
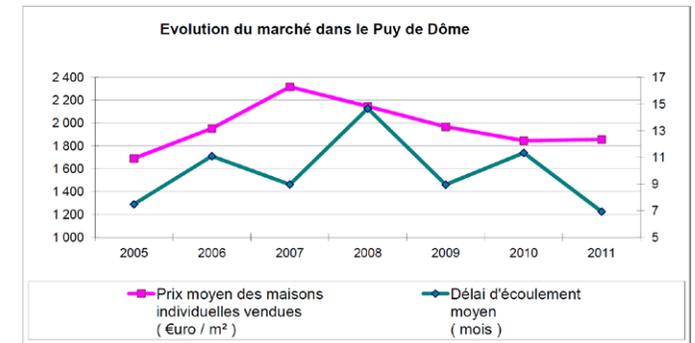
I.3.1- Focus sur le bassin de vie Thiernois : Un contraste important avec les tendances départementales

Au regard du recensement des annonces immobilières et des entretiens réalisés avec les professionnels du secteur, le bassin de vie de Thiers ne semble pas pleinement bénéficier de la dynamique immobilière départementale. Les prix semblent continuer de baisser d'environ 1% ce dernier trimestre. Par ailleurs les prix restent sensiblement inférieurs au reste du territoire avec des logements d'une valeur moyenne de 1 151€/m² contre 1 468€/m² pour l'ensemble du département. L'offre de logements neufs est par ailleurs très faible et celle en logements collectifs neufs inexistante.

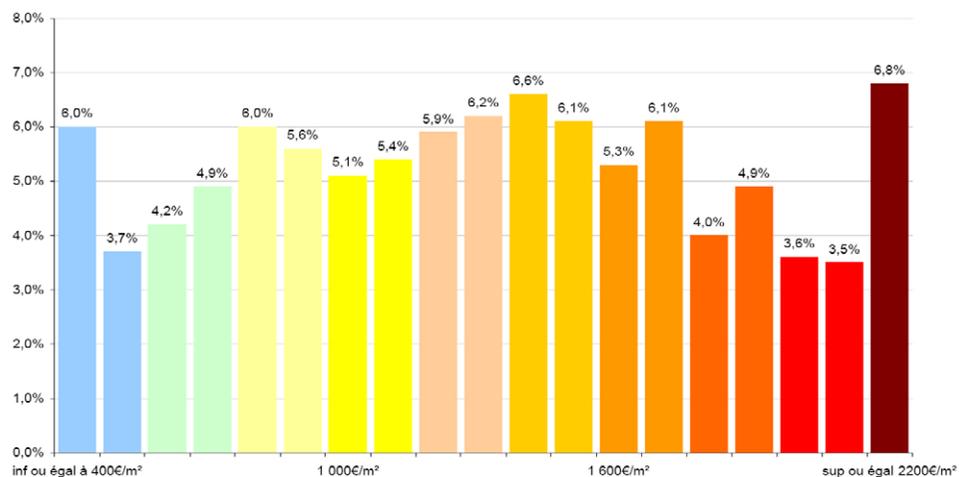
Tendances des prix de l'immobilier sur le territoire

	Fourchette basse	Moyenne	Fourchette haute	Prix moyen d'un bien immobilier
Bassin de Thiers	822€/m ²	1 151€/m ²	1 449€/m ²	168 536 €
Puy-De-Dôme	1 110€/m ²	1 468€/m ²	1 777€/m ²	197 616 €
Bassin de Riom	1 042€/m ²	1 357€/m ²	1 691€/m ²	193 301 €
Bassin d'Issoire	957€/m ²	1 272€/m ²	1 582€/m ²	182 506 €
Bassin de Clermont-Ferrand	1 444€/m ²	1 715€/m ²	1 997€/m ²	217 143 €
Bassin d'Ambert	637€/m ²	952€/m ²	1 207€/m ²	152 496 €

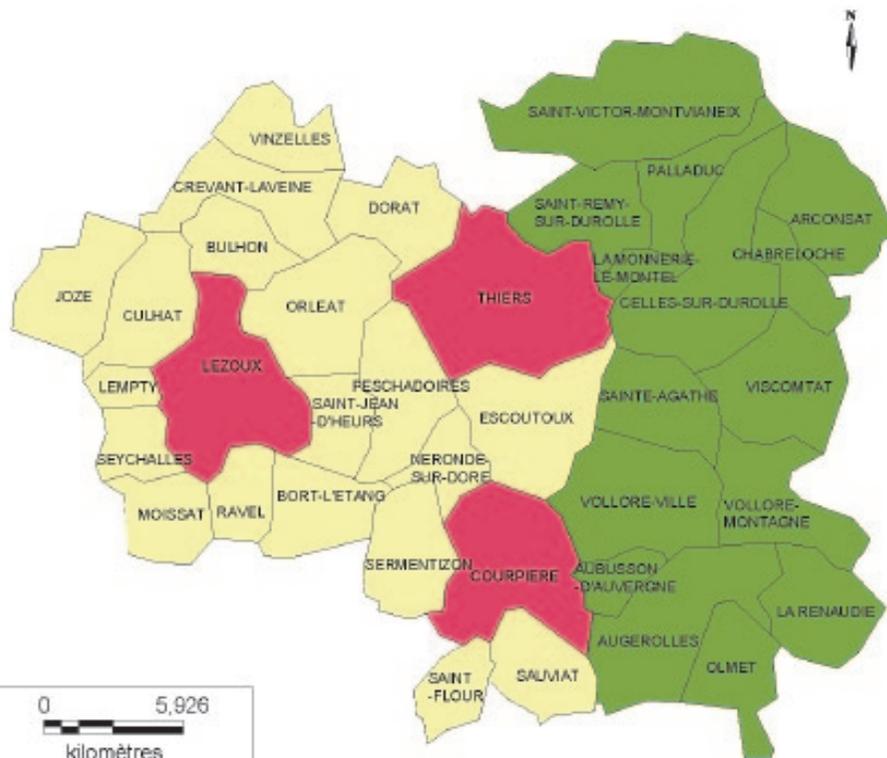
Sources : pages internet



Distribution de l'offre immobilière



Identification de trois entités spécifiques sur le territoire d'étude



I.3.2- Identification des sous marchés

Deux marchés immobiliers sur le territoire

A l'instar des dynamiques démographiques observées précédemment, le marché immobilier présente une certaine dichotomie entre les communes de plaine, à l'ouest, qui connaissent une hausse des prix issus de la pression foncière clermontoise et les communes de montagne, à l'accès plus difficile, qui ont un niveau de prix par mètre carré 28% inférieurs. Cette différence n'est que légèrement gommée dans le prix final des biens vendus, souvent plus petits en plaine qu'en montagne. Derrière ces grandes tendances se cachent des nuances sensibles, notamment au regard des prix pratiqués sur la façade ouest de la CCEDA avec des moyennes de prix de vente de plus de 246 000€ dans certaines communes. Il convient toutefois de relativiser cette observation au regard des prix pratiqués dans le reste du département. En effet, même les communes enregistrant les niveaux de prix moyens les plus hauts sur le territoire d'étude (1 450€/m²) n'arrivent pas à atteindre la moyenne du Puy de Dôme.

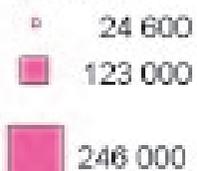
Au regard des annonces immobilières observées, les niveaux de prix sur Clermont-Ferrand sont davantage de l'ordre de 1 950€/m² et ceux de Pont du Château à 1 750€/m². Le territoire de plaine reste bien la troisième couronne de report du marché immobilier clermontois pour les ménages n'ayant pas la possibilité d'habiter plus près de la métropole.

Si Lezoux connaît la même dynamique que sa couronne de plaine (avec des pressions de centralité supplémentaires), Thiers se distingue en deux sous-marchés entre la ville haute et la ville basse.

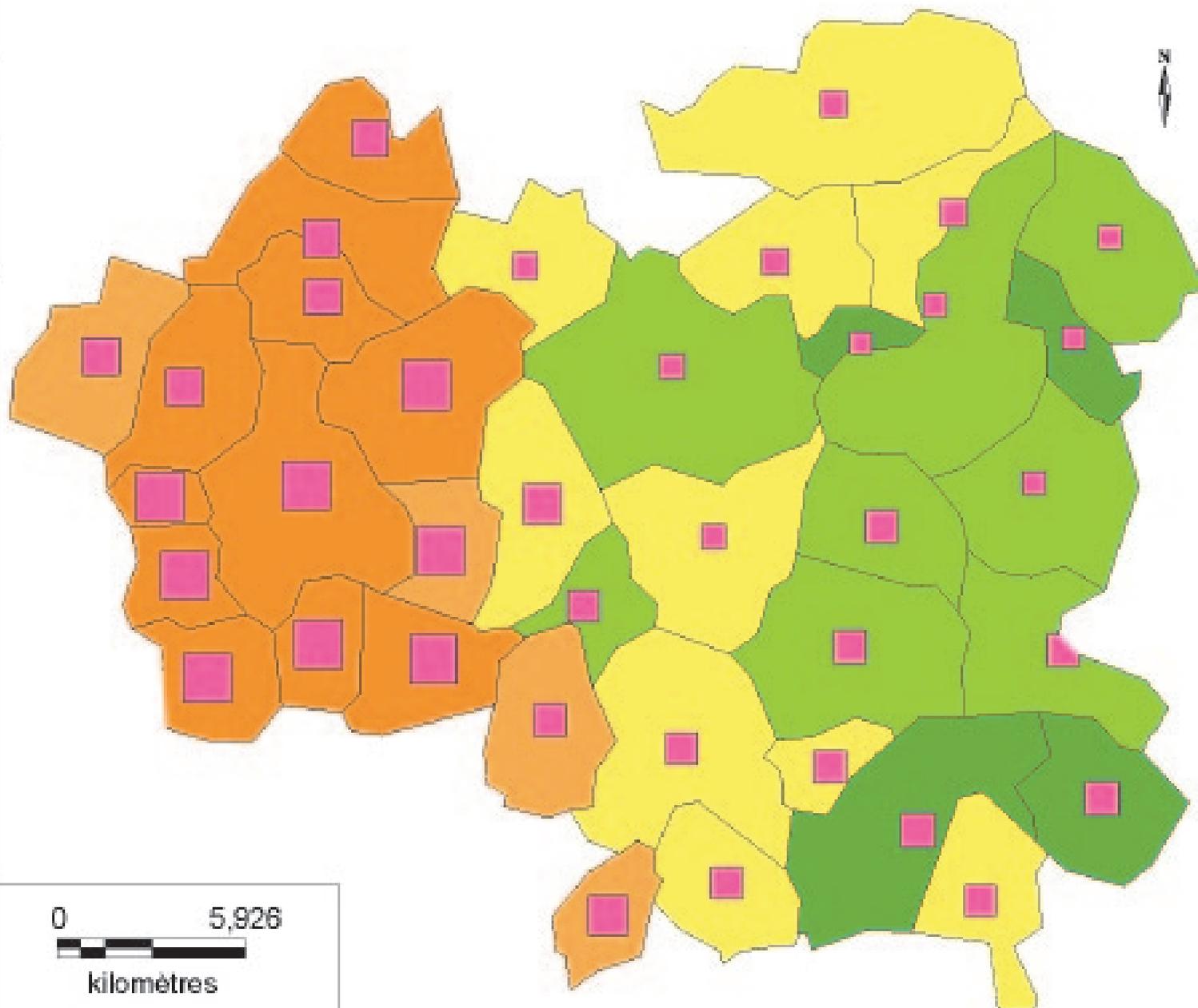
Le marché du centre ville (ville haute) constitue principalement un marché de report pour les primo accédants disposant d'un budget inférieur à 150 000 €, budget plancher pour acheter ou faire construire une maison dans la ville basse. Les annonces immobilières distinguent par ailleurs clairement ces deux parties de la ville, sans toutefois que l'on puisse considérer que le marché soit particulièrement tendu.

**Un marché immobilier
dual, mais des prix globale-
ment bas**

**Prix moyens
de l'offre immobilière
en Euros**



**Prix moyens au m²
de l'offre de maisons
en Euros**



2012. Sources : estimations piges internet

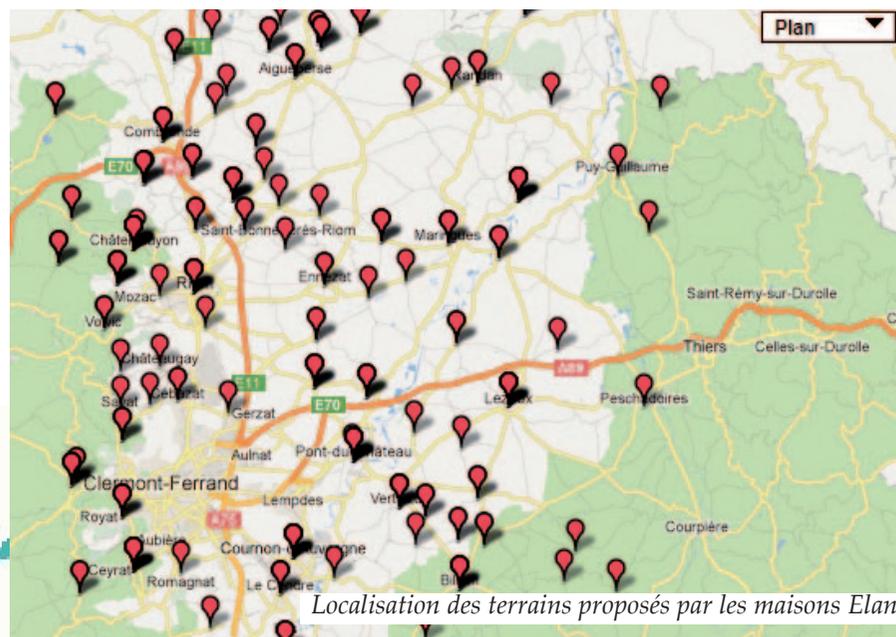
I.3.3- Identifications des différents segments

La maison individuelle à la revente : le marché phare, mais segmenté

96% des biens à la vente sont des maisons. Le parc de maisons à la revente représente de loin le segment le plus important, notamment à destination des propriétaires occupants qui captent 70% des transactions annuelles sur le territoire. De manière générale les prix se fixent autour de 1 150€/m² pour des biens entre 100 000€ pour la fourchette basse et 246 000€ pour la fourchette haute (grande superficies en Plaine ou maison de maître à Thiers). Il est toutefois possible de distinguer deux types de maisons à la revente, à savoir les maisons individuelles pures et les maisons de ville dont la valeur au mètre carré tourne davantage autour de 750€. Ces biens moins recherchés permettent toutefois une primo accession pour certains ménages. La qualité de ce parc et parfois son inadéquation ne répondent que partiellement à cette demande. Il est par ailleurs possible de trouver des maisons de villes bourgeoises à Thiers à des prix de ventes plus élevés que la moyenne. Ces biens ont toutefois du mal à trouver preneurs.

Un marché du neuf atone et sans promoteur

La promotion privée de logements collectifs étant inexistante sur le territoire, nous parlerons donc exclusivement de la promotion de logements individuels. Entre 1999 et 2010, les maisons individuelles groupées n'ont représentées que 5.8% de la production sur l'ensemble du territoire et 61% de cette production est concentrée sur Lezoux et Peschadoire. On recense moins de trois promoteurs sur le territoire dont aucun à Thiers. Il s'agit par ailleurs d'entreprises de BTP reconverties à se métier, mais ne disposant que de peu de capacités techniques quant à la qualité des aménagements et à la diversification de l'offre résidentielle. Par ailleurs, au regard de la tendance nationale en berne du marché immobilier, ces professionnels, préfèrent se replier sur les secteurs plus tendus de la première et seconde couronne clermontoise.



De part la faiblesse de l'offre il paraît difficile de dégager un prix de marché, néanmoins il s'agit, pour la plupart des annonces relevées, de produits tournant autour de 150 000€. Ces prix bas s'obtiennent notamment par une prestation de moyenne qualité, mais surtout par un rétrécissement constant des parcelles vendues.

Tendances moyenne des maisons à la revente			
	Prix moyen/m ²	Surface moyenne	Valeur moyenne des biens
Thiers	984€/m ²	102m ²	100 368 €
Courpière	1 042€/m ²	141m ²	146 922 €
Lezoux	1 335€/m ²	141m ²	188 235 €
Plaines	1 276€/m ²	141m ²	179 979 €
Montagne	915€/m ²	141m ²	128 986 €

Sources : pages internet corrigées par SITADEL et entretiens

Exemple d'annonces de maisons neuves recensées		
	Prix	infos obtenues
Lezoux	171220	524m ² de terrain, 4 pièces
Lezoux	151000	4 pièces
Lezoux	149000	5 pièces
Lezoux	179000	4 pièces BBC



Exemples de maisons neuves proposées par des constructeurs. Sources : Pages internet

Le marché des terrains à bâtir prisé

Face à l'inadaptation de l'offre par rapport aux besoins des ménages d'une part, et à la faiblesse des coûts du foncier d'autre part, les terrains à bâtir sont particulièrement recherchés notamment dans le secteur de plaine. Ils correspondent notamment à des ménages pouvant bénéficier de prêt à taux zéro (PTZ) qui ne peuvent désormais plus y prétendre dans le neuf. On note cependant une large dichotomie entre le marché de plaine (50€ à 70€/m²) et celui de montagne (7€ à 20€/m²). Les prix des terrains sont toutefois sensiblement les mêmes avec des surfaces de parcelles allant du simple au double. De manière générale, celles-ci ont tendance à se réduire, derrière une offre moyenne de 1 000 m², la demande solvable se situe davantage autour de 700 m² voire 500m² en plaine.

Le marché locatif comme stratégie de report

Le marché locatif ne représente que 4% de l'offre sur le territoire, en raison notamment de la bonne accessibilité financière des biens en vente. Il s'agit essentiellement d'un marché porté par le logement collectif dans les centralités et notamment à Thiers en raison d'un marché très attractif auprès des investisseurs bénéficiant de dispositifs favorables (défiscalisation, subventions ANAH ...).

L'offre est cependant très hétérogène :

Dans la ville haute, la topographie des lieux, la qualité médiocre du parc, ainsi que la frilosité des investisseurs à faire face aux contraintes imposées par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur rendent ce marché très peu tendu et attractif. Les prix tournent autour de 5€/m², voire moins, pour une qualité résidentielle parfois médiocre, voir indigne. Il s'agit alors principalement d'une offre de logements s'adressant à des ménages captifs n'ayant pas les capacités financières pour se loger ailleurs.

Reste que l'étude réalisée dans les différents centres villes montre qu'une certaine part du parc a été rénovée avec soin. Les niveaux de prix observés qui étaient également de 5€/m² en 2010 sont davantage autour de 6,5€ en 2012. Une augmentation significative a donc été enregistrée sur les logements locatifs les plus qualitatifs.

Offre de terrains constructibles selon les secteurs			
	Prix	taille parcelles	prix/m ²
Montagne	51 233 €	2 473m ²	23€/m ²
Plaine	53 298 €	1 076m ²	52€/m ²
Lezoux	54 000 €	1 156m ²	73€/m ²
Thiers	105 000 €	3 150m ²	32€/m ²

Distribution de l'offre de terrain à bâtir			
	Prix	taille parcelles	prix/m ²
1er quartile	45 000 €	689m ²	41€/m ²
2e quartile	55 000 €	1 008m ²	53€/m ²
3e quartile	62 875 €	1 388m ²	68€/m ²
4e quartile	159 000 €	5 600m ²	90€/m ²

Une étude de SEMAPHORES réalisée en 2010 sur la ville de Thiers pointait par ailleurs deux difficultés sérieuses pour que ce marché se développe, à savoir :

⊙ La quasi absence de gestionnaires locatifs. En raison d'un volume trop faible de logements locatifs mis sur le marché et des difficultés à trouver des locataires, les agences immobilières ont délaissé cette activité locative, laissant ainsi les investisseurs gérer seuls leurs opérations. C'est un frein important pour le développement de l'investissement, qu'il soit endogène ou exogène.

⊙ La difficulté à revendre le bien immobilier une fois la période d'investissement terminée est régulièrement soulevée, en raison, particulièrement, du défaut d'attractivité de la ville de Thiers.

Quant à l'offre locative individuelle, elle est plus faible sur le marché. Elle est largement diffuse sur le territoire, mais se développe davantage dans le secteur de Plaine. Les biens sont majoritairement récents et de bonne qualité.

I.3.4- Identification des demandeurs selon leurs profils

Sur la base des entretiens réalisés avec les différents professionnels de l'immobilier, des maires ainsi qu'avec différents recoupements statistiques et factuels, il nous est possible de réaliser des profils types des ménages répondant à l'offre du marché immobilier. Il s'agit de profils qualitatifs et non exhaustifs. Ils correspondent également à une demande solvable du marché local et non à des profils exhaustifs de types sociologiques.

Cette approche par le marché a, par nature, tendance à exclure de l'analyse les ménages moins riches et les moins mobiles.

Les seniors 50-65 ans.

Avec des revenus supérieurs à la moyenne du territoire, ce type de ménages se caractérise par une forte mobilité professionnelle et résidentielle, mais en fin de carrière ce qui les conduit à se stabiliser. Ils sont souvent déjà propriétaires et ont souvent plusieurs enfants. Le produit recherché est avant tout une grande maison d'au moins quatre pièces pour une surface habitable de 140m² en moyenne. Ces ménages ont une préférence pour la zone de Plaine lorsqu'ils travaillent encore, mais ont une certaine attirance pour les secteurs de montagne du Pays de Courpière. Second choix : certains de ces ménages nouvellement mutés sur ce territoire cherchent une maison en location dans l'attente d'acquérir un bien adapté.

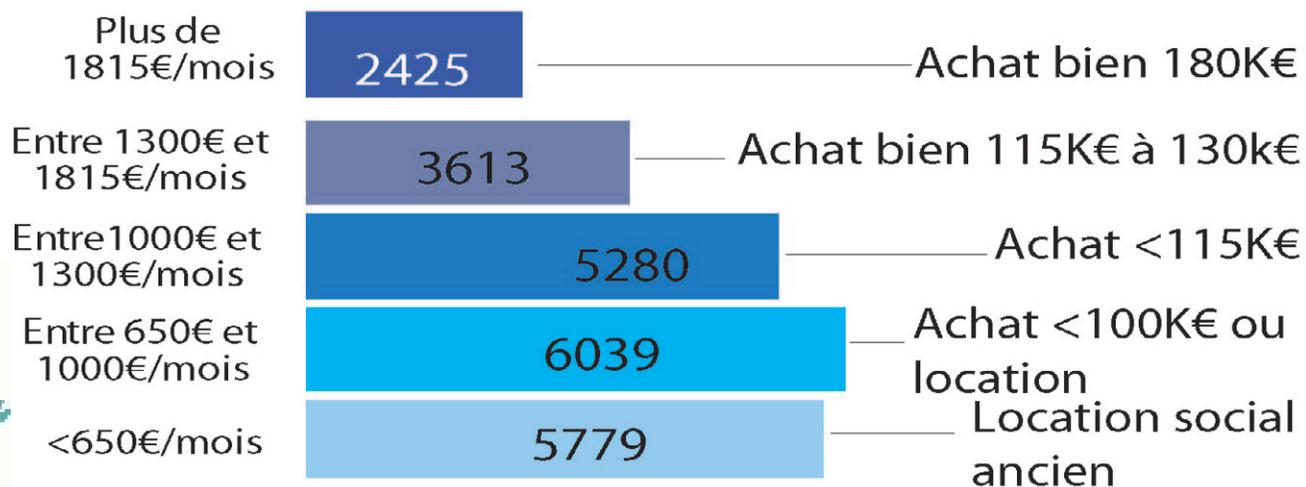
Les jeunes actifs en quête d'une primo accession

Les ménages de jeunes actifs constitués en famille avec une taille moyenne de 2.2 personnes vivent principalement dans des logements locatifs, mais ont souvent pour objectif de devenir propriétaire d'une maison. Ils disposent généralement d'un budget d'environ 110k€ pour les ménages locaux et de 150k€ pour les ménages clermontois. Le territoire de plaine semble correspondre davantage aux critères recherchés en termes de proximité avec Clermont-Ferrand. Les programmes neufs peuvent aussi leur offrir un produit plus adapté à leur capacité d'achat. La forte proportion de PTZ (de l'ordre de 34 % des mises en chantier entre 2004 et 2010) semble le confirmer.

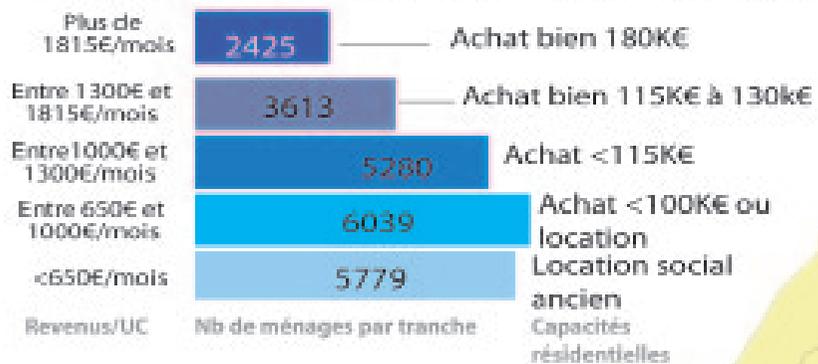
Les jeunes adultes qui s'engagent dans leur parcours résidentiel autonome ou en transition

Souvent jeunes, ils cherchent des appartements de taille moyenne dans le centre. Cette tranche d'âge, la plus pauvre, est assez captive des niveaux de prix bas. Certains (30-40 ans) sont en situation transitoire suite à une décohabitation et cherchent donc un logement plus grand et de meilleure qualité. Même si le Centre reste leur destination privilégiée, ils peuvent choisir de se reporter sur des centralités secondaires ou la base de la ville de Thiers.

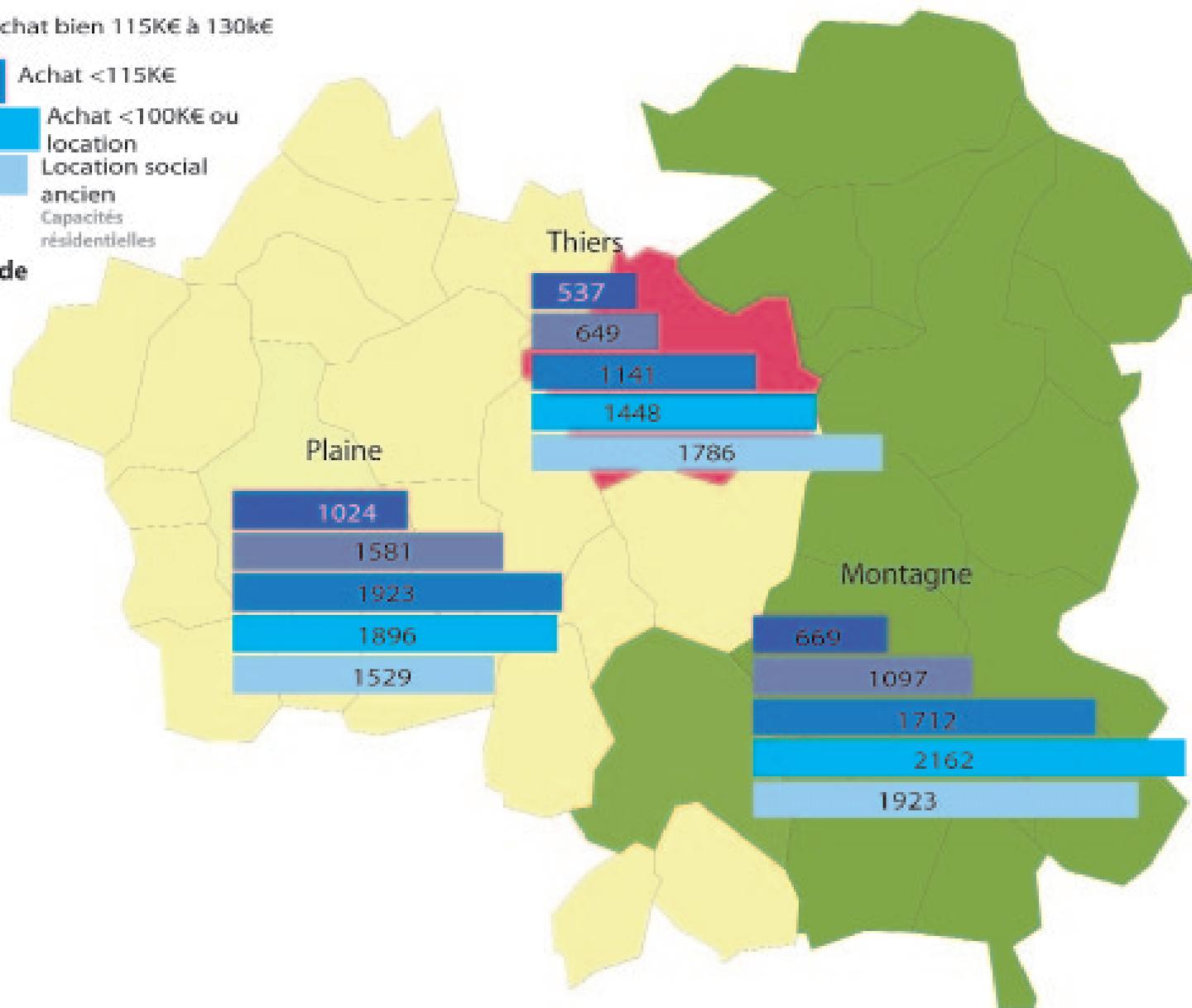
Répartition des ménages selon leurs revenus/unité de consommation et capacités résidentielles



Répartition des ménages selon leurs revenus/unité de consommation et capacités résidentielles



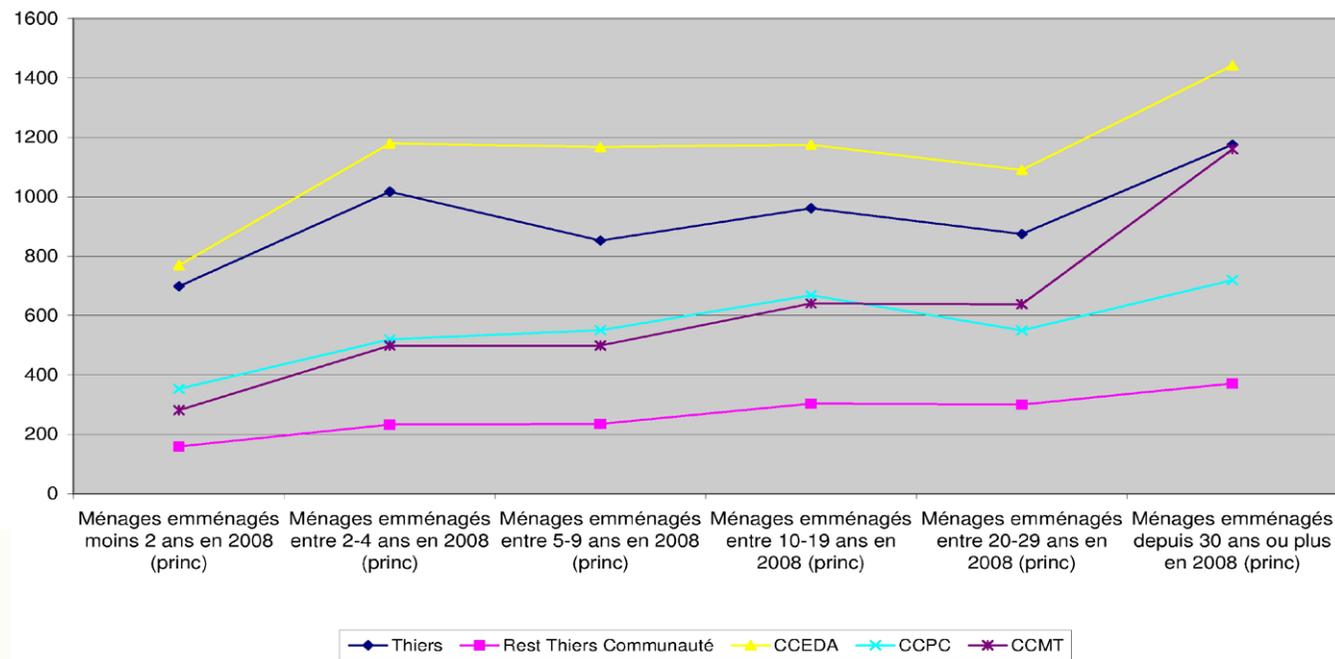
A l'échelle du territoire d'étude



Une bonne mobilité résidentielle, avec des propriétaires occupants présents dans la durée

Avec un taux annuel moyen de 8%, le parc de logements connaît une certaine rotation des ménages. Celle-ci est sensiblement plus importante dans les communes de plaine, mais surtout dans celles disposant d'un parc locatif plus important. Les communes de montagne, au parc locatif moins important, connaissent un taux de rotation plus bas (6.6%). Au-delà de ce facteur, le taux de rotation du parc des résidences occupées par leur propriétaires y est également plus faible (4.8%/an) que sur la moyenne du territoire (5.5%/an). A l'exception des communes de plaine, la rotation des propriétaires occupants reste faible (54% des propriétaires occupants habitent leur logement depuis plus de dix ans), démontrant un certain attachement, désiré ou subi, des habitants à leur résidence principale. Alors que les ménages à bas revenus (<8588€/an/UC) sont sensiblement plus mobiles que les autres ménages, cette différenciation n'est pas constatable chez ces ménages propriétaires occupants. Cela montre à la fois une relative facilité à accéder à la propriété, une sécurité de ce mode d'occupation que les ménages ne veulent pas quitter, mais également une difficulté pour eux à être mobiles.

Ancienneté d'emménagement des ménages



I.3.5- Identification des gisements fonciers : Peu de lisibilité et des besoins de maîtrise à renforcer.

Sur la base des entretiens réalisés avec les élus, de l'analyse des PLU et des bases SIG à notre disposition, il nous a été possible d'identifier l'offre foncière disponible sur le territoire. 13 communes sur 36 n'ont cependant pas de PLU et 7 n'ont pas de document d'urbanisme. Les gisements en renouvellement urbain (ou rural), ainsi qu'en tissus agglomérés sont par ailleurs mal identifiés par les communes qui gèrent avec souplesse les terrains constructibles dans un marché détendu.

Par ailleurs, un bon nombre de PLU n'apportent aucun renseignement concernant les surfaces urbanisables sur le territoire et la répartition du zonage. Il s'agit ici d'un non respect de l'article L123-1-2 du Code de l'urbanisme qui dispose que le rapport de présentation d'un PLU « présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers... [et] justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés ». Au-delà des aspects légaux, Seules la CCMT et la CCTC disposent d'une base SIG, sans toutefois que leur exploitation puisse être suivie techniquement.

Offre foncière identifiée				
	Rénouveaulement urbain	Tissu aggloméré	Extension	Total
Thiers	21 632m ²	903 363m ²	388 388m ²	1 313 383m ²
Plaine		754 026m ²	616 972m ²	1 370 998m ²
Montagne	10 903m ²	481 955m ²	1 231 842m ²	1 724 700m ²
Total	32 535m ²	2 139 344m ²	2 237 202m ²	4 409 081m ²

Capacité d'accueil de nouveaux logements sur l'offre foncière identifiée					
	Rénouveaulement urbain	Tissu aggloméré	Extension	Total	Production de logements sur les communes identifiées sur la période 99/2010
Thiers	72 logements	1 129 logements	485 logements	1 687 logements	539 logements
Plaine	0 logements	1 077 logements	771 logements	1 848 logements	1 230 logements
Montagne	16 logements	482 logements	1 232 logements	1 729 logements	695 logements
Total	88 logements	2 688 logements	2 489 logements	5 265 logements	2 464 logements

L'offre foncière a ou être identifiée pour 24 communes. A partir de celle-ci, le résultat a été obtenu selon une surface moyenne de terrain consommé par mode de production de logement. Celle-ci a été établie à partir des données SITADEL et du marché immobilier. L'hypothèse dégagée est la suivante : en Renouveaulement urbain : 300m²/logement pour Thiers et 700m²/log pour la montagne. En tissu aggloméré : 800m²/log pour Thiers, 700m²/log pour la Plaine et 1000m²/log pour la Montagne. En extension : 800m²/log pour Thiers et la Plaine et 1000m²/log pour la Montagne.

Une rétention foncière paralysante. L'ouverture des terrains constructibles ne libère pas le foncier.

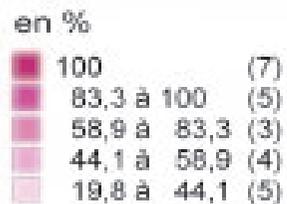
Lors de l'élaboration de notes d'enjeux pour l'élaboration de PLU, la DDT du Puy-de-Dôme estime que la rétention foncière sur le territoire s'évalue à 50%. Alors que les surfaces libérées aujourd'hui permettent potentiellement d'accueillir deux fois plus de logements qu'il n'en faudrait pour les dix années à venir si l'on suivait le rythme de construction actuel, cette offre apparaît à peine suffisante, notamment pour les zones de Plaine. A titre de comparaison, le SCOT Sud Loire a eu pour effet, lors de son élaboration, de faire grimper la rétention foncière sur son périmètre d'application les premières années. La rétention foncière a atteint un taux record de 25%. Dans un marché détendu (Montagne) ou en cours de tension (Plaine), les propriétaires fonciers ont tout intérêt à attendre s'ils ne sont pas incités à vendre. Certaines communes commencent à utiliser des outils pour mobiliser et débloquer le foncier, mais ceux-ci mériteraient d'être mieux partagés et mieux maîtrisés. Gageons par ailleurs que les dispositifs fiscaux mis en place depuis 2012 permettront d'atténuer cette rétention.

Déséquilibre de l'offre foncière identifiée

Surface foncière constructible



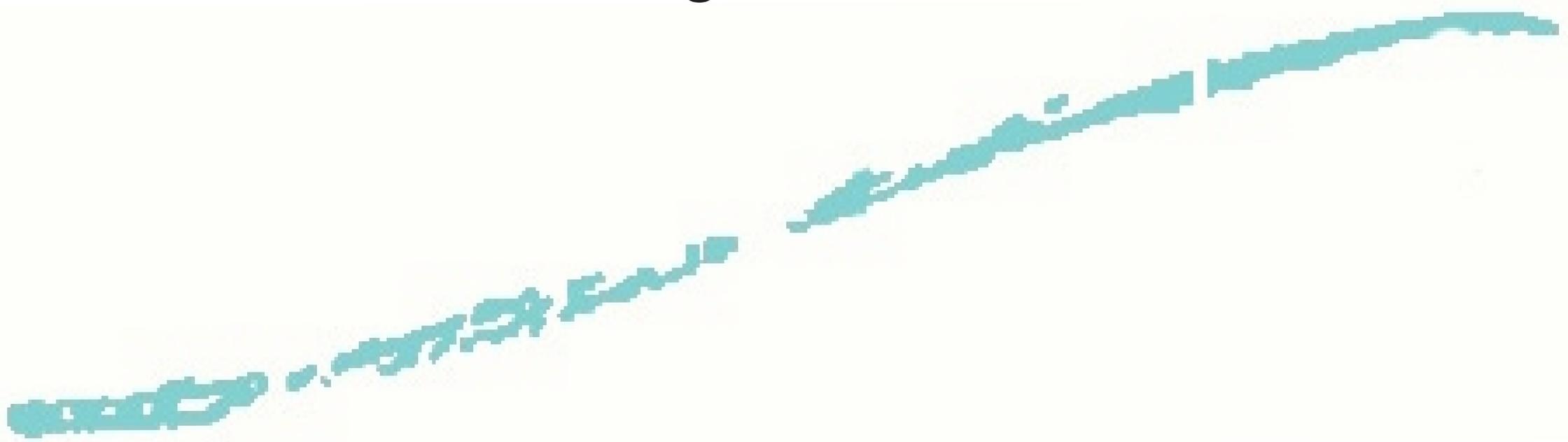
Part des terrains constructibles en extension en %



Perspective : les marchés immobiliers peuvent subir, mais aussi agir sur le développement économique

Si la déprise économique nuit à l'attractivité à la qualité résidentielle du territoire et dévalorise les centres villes et centres bourgs, la plaine profite de la périurbanisation clermontoise pour développer un parc plus neuf et plus attractif. Une vigilance sur la pression foncière de ce secteur doit être observée, néanmoins l'ensemble du territoire d'étude se caractérise par une offre financièrement accessible pour des accédants à la propriété. Ce constat reste à nuancer au regard des capacités des ménages présents sur le territoire, qui peuvent peiner à accéder et à se maintenir dans de bonnes conditions. Au-delà de la question des prix de marché, l'offre reste largement homogène et ne permet pas toujours aux ménages d'avoir un logement adapté à leur étape de leur parcours résidentiel. Les niveaux de construction restent forts, mais centrés sur la maison individuelle pure, souvent de qualité médiocre et sans réflexion globale sur le cadre de vie. Si l'attractivité résidentielle ne se renforcera pas sans reprise de l'économie, le secteur de la construction et de l'aménagement peut devenir une filière de ce même développement, tant les acteurs sont peu nombreux alors que la demande de construction neuve est relativement présente et que les besoins de réhabilitations sont forts.

II- Mise en perspective des besoins en logements





Handwritten text in blue ink, partially cut off at the bottom right corner of the page.

II.1- Les besoins quantitatifs globaux

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

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

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

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

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

Mise en garde sur le « point de stabilité »

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

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

Calcul du point de stabilité

- Le desserrement des ménages

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

***SCOT du Grand Clermont :** le SCOT du Grand Clermont a pour modèle un développement «en archipel» de son territoire, c'est à dire en développant l'offre immobilière et foncière dans la ville centre, mais aussi dans sa banlieue et dans les centralités périphériques (cf Pont du Chateau). Il s'agit de contrer une tendance actuelle du mitage urbain tout en accélérant le développement autour d'une périurbanisation organisée. Si ce modèle réussissait à s'appliquer en libérant du foncier accessibles pour les ménages modestes, les effets de reports de la population sur la troisième couronne périurbaine (Cf plaine du territoire d'étude) devraient être conotenus. L'objectif est que le territoire du SCOT gagne 50 000 habitants d'ici 2030.

****Article L122-2 du code de l'urbanisme :** prévoit qu'à compter du 1er janvier 2017, «dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle»

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

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

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

- Le renouvellement du bâti

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

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

- L'évolution de la vacance

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

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

- 171 logements par an selon le scénario au fil de l'eau
- -3.63 logements selon le scénario « d'hypothèses haute » basé sur le principe d'une lutte contre la vacance efficace (ce qui correspond à -0.85% de logements vacants en moins par an).

- L'évolution du parc de résidences secondaires

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

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

Le point de stabilité serait donc de :

_ $217+11.5+171-22.2= 377.3$ logements annuel moyen entre 2008 et 2019 selon le scénario au fil de l'eau.

- $198.1+11.5-3.63-22.2= 183.7$ selon le scénario « hypothèses hautes »

II.2- Le parc de logement financièrement abordable

Le parc de logement à vocation sociale comporte trois composantes :

- le parc HLM
- le parc locatif privé conventionné,
- le parc d'accession sociale à la propriété

II.2.1- 1 560 logements HLM : une offre encore faible et inégalement répartie

Un taux qui progresse significativement, mais de manière ciblée

Le territoire d'étude compte au 1er janvier 2010 1 560 logements HLM, soit 7.2% du parc des résidences principales contre 6.6% en 1999. Ainsi des efforts de production significatifs ont été entrepris (le nombre de logements sociaux a progressé de 14% en 11 ans), mais dans des proportions très hétérogènes d'une commune à l'autre (47% de logements sociaux supplémentaires à Lezoux par exemple).

	Résidences principales 2010		Parc HLM 2010		Taux de logt HLM/RP
	Nbre	%	Nbre	%	
CCMT	3 492	16%	121	8%	3%
CCPC	3 936	18%	266	17%	7%
CCTC	7 549	35%	965	62%	13%
CCEDA	6 667	31%	208	13%	3%
Total	21 644	100%	1 560	100%	7%

	Production de logements 2000/2010		Construction HLM 2000/2010		Taux de logt HLM/construct ion
	Nbre	%	Nbre	%	
Thiers	484	15%	84	38%	17%
Courpière	240	8%	40	18%	17%
Lezoux	388	12%	69	32%	18%
CCMT	400	13%	4	2%	1%
CCPC	485	15%	40	18%	8%
CCTC	741	23%	103	47%	14%
CCEDA	1 531	48%	72	33%	5%
Total	3 157	100%	219	100%	7%

A Thiers l'évolution du taux de logements HLM (de 13% à 15%) est en partie due à la construction nouvelle (+84 logements en 11 ans), mais également à la baisse du nombre de résidences principales sur la même période (-262).

Des efforts ont donc été réalisés malgré un écart avec la moyenne départementale (12%) qui reste significatif.

Des efforts essentiellement portés par les villes centres, mais un intérêt pour le logement social qui se diffuse

Sur la période 1999/2010, la production de logements sociaux a représenté 7% de l'ensemble de la production. Derrière ce chiffre global il faut toutefois noter une large concentration de logements sociaux dans les villes centres qui s'est par ailleurs confirmée ces dernières années. Thiers, Lezoux et Courpière concentrent 80% des logements locatifs sociaux du territoire et 88% des logements construits ces 11 dernières années alors qu'elles n'accueillaient que 36% de la production de logements sur cette même période.

Seules 20 communes sur les 37 du territoire disposent de logements HLM, mais c'est toutefois trois de plus qu'en 1999. Certaines communes, notamment en périphérie de Thiers et dans la plaine, ont depuis décidé d'engager une production de logements sociaux ou de renforcer leur rythme de construction (cf. Lezoux).

Au-delà de l'offre HLM, le territoire est largement pourvu en logements communaux (152) y compris dans les communes de montagne. 26 communes disposent au moins d'un logement HLM ou communal. Ce maillage territorial montre une volonté locale de diversifier l'offre sur leur territoire. Les communes gèrent le plus souvent moins de cinq logements, mais quatre d'entre elles disposent d'un parc de plus de 10 logements.

Représentation et dynamique de construction de logements sociaux

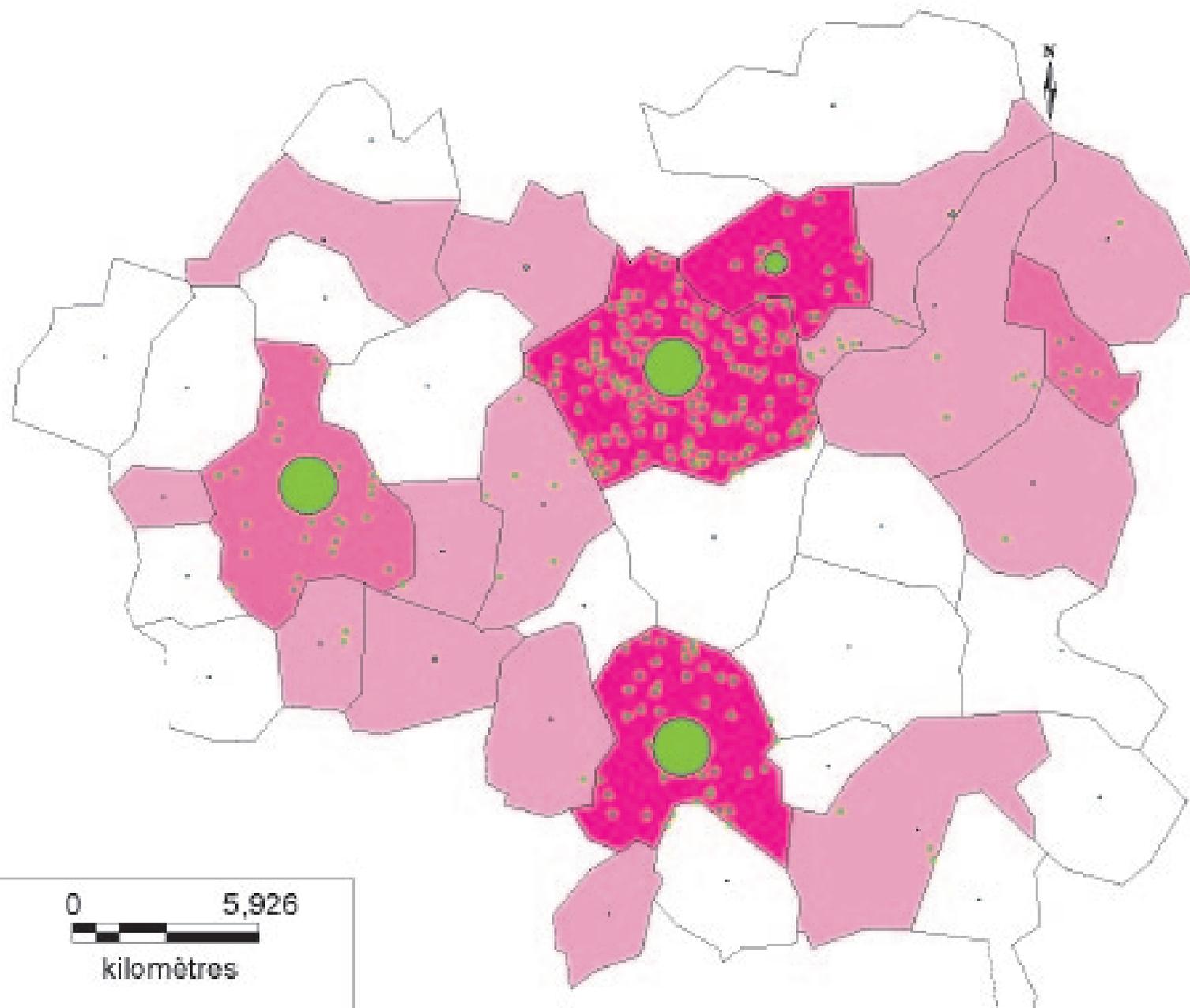
Logements sociaux construits 2000/2010



Répartition des logements sociaux publics



Part de logements sociaux sur le territoire en%



Peu de perspectives en termes de programmation

Si le rythme de production de logements sociaux a été globalement soutenu ces dernières années, la programmation (hors ANRU) pour les prochaines années reste floue. Seulement 79 logements HLM sont programmés et à 81% situés à Thiers. Au regard des entretiens réalisés avec les bailleurs sociaux, cette absence de visibilité provient notamment d'un retrait significatif des aides de l'Etat, mais aussi de la nouvelle taxe sur les bailleurs qui diminue significativement leurs fonds propre (Plus d'un million d'euros pour l'OPHIS). Les aides du Conseil Général permettent par ailleurs de sortir des opérations qualitatives à faible coût, mais ne sont que rarement suffisantes pour accélérer la production au regard du degré d'exigences qui accompagnent les subventions.

Au-delà de ces contraintes budgétaires, les bailleurs interrogés notent un manque d'opportunités sur le territoire. La programmation de logements privés est par ailleurs encore moins visible, du fait notamment d'une part écrasante de logements individuels purs et d'une faible implication des promoteurs locaux sur le territoire.

Logements programmés à courts termes						
	Privé		Public		Total	Part HLM/prog
Thiers	32	15%	64	81%	96	67%
Courpière	0	0%	0	0%	0	0%
Lezoux	100	47%	10	13%	110	9%
CCTC	42	20%	68	86%	110	62%
CCEDA	138	64%	10	13%	148	7%
CCPC	16	7%	0	0%	16	0%
CCMT	19	9%	1	1%	20	5%
Total	215	100%	79	100%	294	27%

II.2.2- caractéristiques du parc HLM

4 principaux bailleurs sur le territoire

Les quatre principaux bailleurs sur le territoire sont :

- ⊗ L'OPHIS, le bailleur HLM du Conseil Général et principal bailleur sur le territoire
- ⊗ Auvergne Habitat
- ⊗ LOGEHAB, le collecteur du 1% logement, présent notamment dans les communes historiquement industrielles
- ⊗ SNI/SCIC-habitat, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignation.

Un parc HLM ancien et Bon marché

43% du parc HLM a été construit avant 1976 dont 63% se concentre à Thiers, ce qui correspond notamment aux grands ensembles des Cizolles et des Molles composés de grands logements (T3/T4).

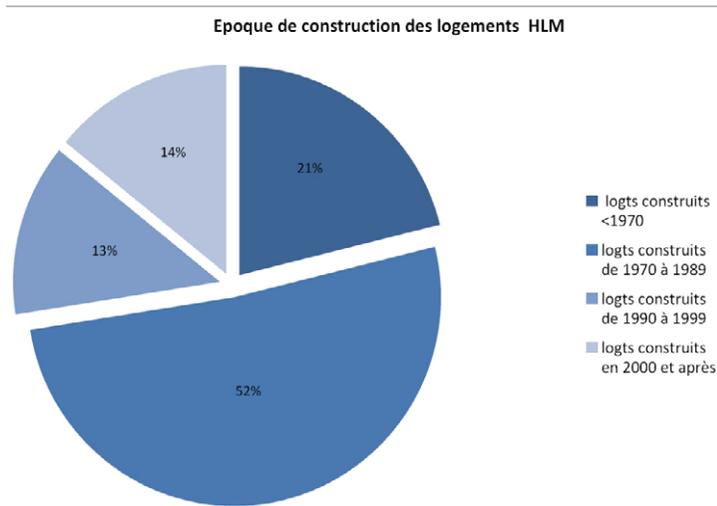
Thiers a donc un parc vieillissant qui pose deux types d'enjeux :

⊙ La réhabilitation ou poursuite de réhabilitation du parc ancien, notamment au regard des enjeux de performance énergétique. Le quartier des Molles devrait entamer une réhabilitation aux normes BBC acceptée par les locataires. Une hausse de 25% des loyers est toutefois prévue en conséquence.

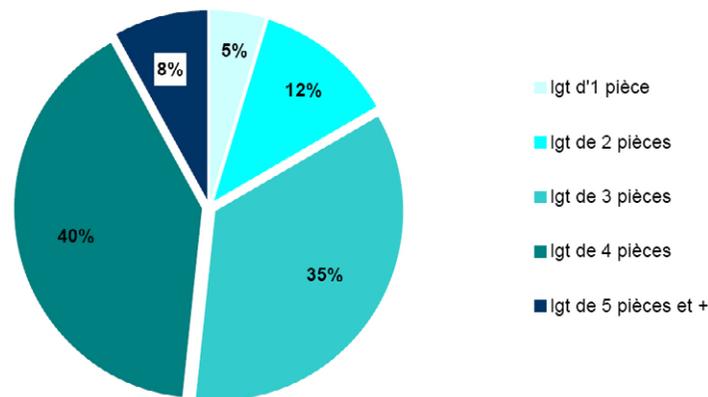
⊙ Le développement de l'attractivité résidentielle du parc de la ville haute. Les opérations de l'ANRU comme les Forgerons ont été soumis à des contraintes techniques engendrant des typologies de logements peu attractives (ex T4 en duplex) à des niveaux de loyer élevés (5.5€/m²).

D'autres communes comme Courpière, Celles-sur-Durolles ou Viscomtat connaissent également des enjeux de réhabilitation de leur parc HLM. L'attractivité résidentielle de ces produits en milieu rural reste posée par les organismes HLM.

Les niveaux de loyers relativement bas sur le territoire permettent un large accès au logement pour la population locale. Le parc d'Entre Dore et Allier, plus récent, accuse, quant à lui, des niveaux de loyers plus élevés.



Typologie des logements HLM



	Loyers des logements HLM		
	Prix moyens	Min	max
Thiers	3,9€/m ²	2,3€/m ²	5,5€/m ²
CCTC	3,9€/m ²	2,3€/m ²	5,5€/m ²
CCMT	3,7€/m ²	2,0€/m ²	5,0€/m ²
CCPC	4,3€/m ²	2,5€/m ²	5,0€/m ²
CCEDA	4,6€/m ²	3,5€/m ²	6,0€/m ²

Sources : OPS, entretien bailleurs sociaux

	Loyers moyens pratiqués sur le territoire				
	T1	T2	T3	T4	T5 +
Thiers communauté	174 €	238 €	259 €	299 €	338 €
Montagne Thiernoise	157 €	200 €	260 €	295 €	303 €
Pays de Courpière	177 €	259 €	299 €	301 €	410 €
Entre Dore et Allier	137 €	251 €	316 €	381 €	417 €

Sources OPS 2009

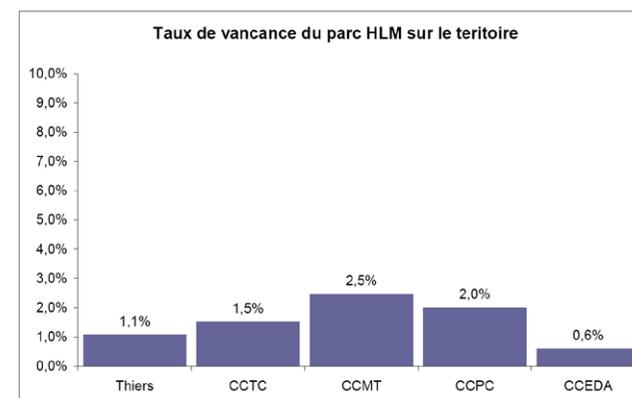


II.2.3- Les besoins et demandes exprimées en logement HLM

Le parc HLM joue son rôle social, mais rencontre des enjeux de restructuration de son offre

Avec 30% de ses ménages qui ont des revenus inférieurs à 30% du plafond HLM (contre 10% sur le territoire), le parc de logement social joue son rôle d'accueil des populations les plus fragiles. Il accueille traditionnellement des familles (49% des ménages ont au moins un enfant), mais surtout des ménages isolés (familles monoparentales, personnes seules) qui représentent 57% des occupants.

Ce parc, globalement composé de grands logements, voit poindre progressivement une sous-occupation de son parc, induite par le vieillissement de la population et le desserrement des ménages de manière générale. Par ailleurs, à Thiers notamment, les logements plus petits se situent principalement dans le haut de la ville avec des niveaux de loyers/m² plus élevés, ce qui rend ce parc moins attractif pour les seniors.



	Total Ménages	Ménages isolés	Couple avec enfants	Nombre d'occupants par logement	Sous-occupation	Equilibre	Sur-occupation	Age moyen du titulaire en titre	Emploi stable	Durée d'occupation moyenne du locataire
Thiers communauté	912	525	239	2,2 occup./mén.	364	518	23	53,6 ans	363	9,3 ans
	100%	58%	26%		40%	57%	3%		28%	
Montagne Thiernoise	109	53	39	2,3 occup./mén.	38	74	3	48,3 ans	62	9,3 ans
	100%	49%	36%		33%	64%	3%		37%	
Pays de Courpière	244	143	61	2,2 occup./mén.	107	134	2	51,3 ans	114	9,5 ans
	100%	59%	25%		44%	55%	1%		33%	
Entre Dore et Allier	158	97	43	2,3 occup./mén.	34	122	4	46,9 ans	107	8,5 ans
	100%	61%	27%		21%	76%	3%		47%	
Total	1 423	818	382	2,2 occup./mén.	543	848	32	52,0 ans	646	9,2 ans
	100%	57%	27%		38%	60%	2%			

Sources OPS 2009. Les ménages comptabilisés sont les ménages enquêtés

S'en suit dès lors une fragilisation de l'attractivité du parc social. Même si les taux de vacance restent très faibles, le nombre de demandeurs par logement libéré est en sérieuse baisse selon les bailleurs. Si l'on arrive à trouver trois demandeurs pour un logement à Thiers, Courpière n'a plus que 1.4 demande et la Montagne Thiernoise 0.69 demande, ce qui laisse présager une vacance structurelle à venir. Il est question ici de demande adaptée au produit libéré. Face à cette problématique, les bailleurs concluent à une baisse du nombre des demandes, mais surtout à une inadaptation croissante de l'offre vis à vis de l'évolution de la structure des ménages.

La gestion des attributions est quant à elle largement concertée avec les principaux bailleurs, mais moins avec les collecteurs. Le numéro unique pourrait pallier ce manque, reste qu'un enjeu de gestion à l'échelle de l'intercommunalité, voire du bassin de vie pourrait être posé.

II.2.4- La place du logement conventionné

Le parc HLM représente un quart de l'offre locative du territoire d'étude. (Notons les exceptions de Thiers et Courpière où le parc HLM représente 33% et 29% du parc locatif.) La conséquence est que le parc locatif privé, notamment le plus ancien et le plus vétuste, joue un rôle de parc locatif social de fait. (On se reportera en complément à l'analyse du marché immobilier). Cette fonction sociale de fait est parfois entérinée par le conventionnement privé du logement, qui encadre le loyer et permet au locataire de bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement (APL). Au regard des données statistiques de l'ANAH et des résultats des différentes opérations de réhabilitation privées (OPAH-RU, PIG CCMT), le parc locatif privé conventionné est estimé à environ 177 conventions en cours.

Bien que qualitativement important, ce parc est donc quantitativement assez marginal, représentant 3% de l'offre locative du territoire et 11% du parc social. Le bilan triennal des différentes opérations d'amélioration de l'habitat montre bien leur faible portée sur la production de logement conventionné privé, même s'il n'en demeure pas moins que ces opérations ont pu avoir des avantages qualitatifs indéniables.

Répartition du marché locatif

	Conventionné privé	Social public	libre	Total
Total	177	1396	4121	5694
	3%	25%	72%	100%
CCEDA	11	158	1162	1331
	1%	12%	87%	100%
CCTC	108	889	1773	2770
	4%	32%	64%	100%
CCMT	48	113	516	677
	7%	17%	76%	100%
CCPC	10	236	670	916
	1%	26%	73%	100%

Sources : ANAH 2011, FILOCOM 2010

Répartition du conventionnement

	Total	Loyer conventionné très social	Loyer conventionnés
Total	177	17%	83%
CCEDA	11	0%	100%
CCTC	108	25%	75%
CCMT	48	0%	100%
CCPC	10	20%	80%

II.2.5 L'accession sociale à la propriété. Un taux de PTZ relativement modéré

Le territoire d'étude compte, en 2010, 94 résidences principales ayant bénéficié d'un Prêt à Taux Zéro, soit 63 % de la construction cette même année (source : DREAL/SITADEL). La cartographie de la répartition des PTZ tend à montrer que sont notamment concernées les communes de plaine, alors que le secteur de montagne et les centralités ont des taux de couverture du PTZ relativement modérés. Ce dispositif permet à de jeunes ménages de réaliser leur projet d'accession, mais, compte tenu de ses conditions, il implique un achat à prix modéré, et donc bien souvent sur les communes périurbaines les plus éloignées des centres d'agglomération et d'emploi. En ce sens, le PTZ apparaît très directement corrélé avec le phénomène d'étalement urbain. Ajoutons que ces ménages accédants présentent alors un risque de précarité énergétique non négligeable au regard du coût de transport qu'ils devront supporter pour se rendre à leur lieu de travail (cf. page 77).

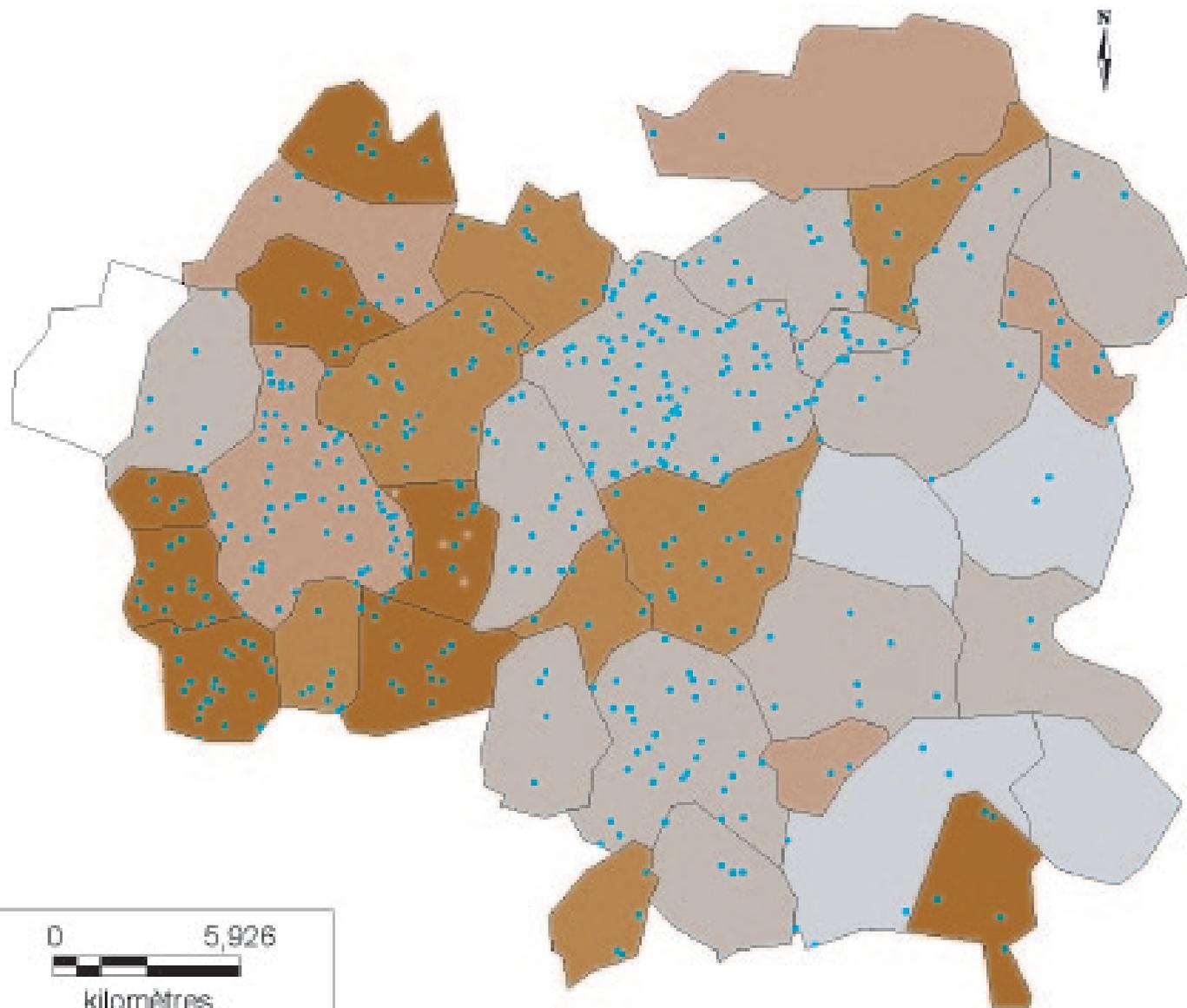
Boom du PTZ sur la plaine

Densité de logements PTZ

1 point = 3

Taux de PTZ/résidences principales

14 à 24,5	(8)
9,1 à 14	(7)
7,2 à 9,1	(5)
3,8 à 7,2	(12)
1,1 à 3,8	(4)



2012. Sources DREAL, FLOCOM 2010

Perspective : Une offre sociale à redéfinir

Au regard de la configuration sociale du territoire, nous pouvons déduire que des besoins en offre nouvelle existent. Il est cependant nécessaire de dépasser les difficultés de programmation et les difficultés des bailleurs qui enrayent le développement et le renouvellement du parc public social. Car au-delà des aspects quantitatifs, des besoins de réhabilitation, voire de renouvellement existent sur le parc existant, avec comme exigence sociale le maintien de loyers très bas. Le parc privé joue donc un rôle social de fait, mais avec des conditions d'habitabilité médiocres voir indignes. Le conventionnement ne joue à ce titre qu'une réponse marginale. Enfin, sur ce territoire dominé par l'accession à la propriété, les outils d'aides ne sont pas développés à l'exception du PTZ. Ce dernier outil profite par ailleurs essentiellement au territoire de plaine et se destine avant tout aux ménages issus de l'agglomération clermontoise, sans qu'il soit assuré que l'avantage leur revienne et sans évaluer les conséquences du dispositif.

II.3- Les besoins en logements spécifiques

II.3.1- L'hébergement d'urgence, de stabilisation et d'insertion

Une offre d'hébergement structurée sur Thiers

L'accueil en hébergement est destiné aux personnes sans domicile, ou contraintes de le quitter en urgence, en situation de précarité et connaissant de graves difficultés sociales. L'hébergement est provisoire dans l'attente d'une solution de logement durable et adaptée.

Il ne donne pas lieu à l'établissement d'un bail ou d'un titre d'occupation ni au versement d'un loyer, ce qui n'exclut pas une participation financière des familles ou personnes accueillies.

L'hébergement recouvre les structures suivantes : CHR, Centres d'Hébergement d'Urgence, hébergement de stabilisation, nuitées d'hôtel, logements et chambres conventionnés à l'ALT (Aide au Logement Temporaire), résidences hôtelières à vocation sociale, CADA (Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile), dispositifs d'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile, CPH (Centre Provisoire d'Hébergement), Centre maternel, LHSS (Lit Halte Soins Santé).

A l'échelle du département, l'offre en logements spécifiques est principalement concentrée dans l'agglomération clermontoise. Toutefois, les villes plus petites du territoire servent de pôles relais d'ampleur très limitée, à l'instar de Thiers, qui compte un Foyer de Jeunes Travailleurs d'une capacité de 93 logements et 4 logements d'hébergement d'urgence gérés par le CCAS dans le centre ancien.

La commune de Courpière présente également 1 logement d'urgence et 1 logement d'extrême urgence pour des personnes SDF de passage. Lezoux dispose également d'un logement d'urgence qui remplit les mêmes fonctions

Une absence totale d'offre de logements temporaires, de logements d'insertion et de logements de stabilisation

Les prestations d'accompagnement à la vie autonome (sans dispositif de suivi) et d'insertion sont exclusivement proposées par des opérateurs situées à Clermont Ferrand, ce qui n'est pas sans présenter le risque de déracinement des ménages en situation de rupture sociale ou familiale non originaires de la ville centre, ou la non prise en charge de personnes en difficulté dans les territoires ruraux et périurbains.

Difficultés à calibrer le rapport offre/besoin en hébergement spécifique

Les divers opérateurs en charge des demandes d'hébergements spécifiques ne recensent pas le nombre de demandes reçues, mais uniquement le nombre d'admissions effectives réalisées. Il n'est donc pas possible de connaître avec précision l'adéquation ou non de l'offre présente sur le territoire avec les besoins réels, ce qui est pourtant nécessaire à la conduite d'une action publique pertinente en matière de développement éventuel de l'offre (et qui échoit au PLH).

II.3.2- L'hébergement et le logement des personnes âgées

Logement adapté aux personnes âgées

Le nombre de personnes âgées tend à augmenter dans la population du territoire d'analyse, même si leur proportion varie, notamment entre l'Ouest, qui contrebalance le vieillissement des habitants en place par une arrivée importante de jeunes couples et l'Est, où la déprise de population se fait par le départ des jeunes.

Dans le territoire, les ménages dont la personne de référence est âgée de 60 ans ou plus vivent dans 86% des cas dans un logement dont ils sont propriétaires. 15% sont donc locataires, mais ce chiffre descend à 13% pour les plus de 75 ans.

Les personnes âgées ont généralement vécu une grande partie de leur vie dans leur logement actuel et n'envisagent pas d'en partir, même s'il est parfois devenu inadapté pour elles (trop grand, maison en étage, ...).

Peu de nouveaux habitants d'un âge déjà avancé viennent s'installer sur le territoire. Ces cas là sont généralement des personnes qui, à la retraite, « reviennent au pays ».

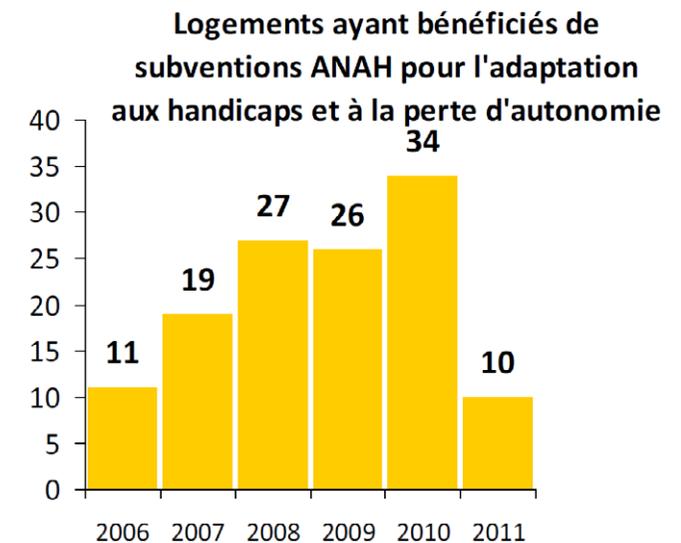
Les personnes âgées recensées comme locataires sont en fait dans la majorité des cas pensionnaires en maison de retraite.

Peu de logements adaptés aux handicaps et à la perte d'autonomie et de mobilité

Depuis 2006, 127 ménages propriétaires occupants ont obtenus des aides financières pour adapter leur logement à la perte d'autonomie ou de mobilité.

La baisse du nombre de dossiers financés en 2011 s'explique par une restriction des conditions d'éligibilité des personnes en situation de perte d'autonomie. Désormais seules les personnes pouvant justifier d'un handicap ou d'une perte de mobilité par une carte d'invalidité ou un classement en groupe iso-ressource peuvent bénéficier de financements spécifiques consacré à l'adaptation des logements. Les travaux réalisés par anticipation sont toujours financés par l'ANAH mais au titre de travaux simples, avec un financement moins important.

En 2008, 10 064 ménages étaient composés d'au moins une personne de 65 ans ou plus. Si l'on déduit le nombre de logements dans les établissements spécialisés pour personnes âgées (696 places) et le nombre de logements ayant fait l'objet d'un financement pour des travaux d'adaptation, il reste plus de 9 200 foyers composés de personnes âgées ou vieillissantes vivant dans des logements classiques et pouvant potentiellement nécessiter des besoins d'adaptation.



Une bonne couverture en établissement pour personnes âgées

905 places en maison de retraite sont recensées sur le bassin thiernois, en comptant les 54 lits de l'EHPAD en projet à La Monnerie le Montel. Cela représente pour les personnes de 75 ans et plus un taux d'équipement en places d'hébergement pour personnes âgées de 163,6‰, ce qui est largement supérieur à la moyenne départementale, qui présente un taux d'équipement de 127,6‰.

Les établissements sont répartis sur l'ensemble du territoire même si l'on note la présence de quatre établissements sur la seule Communauté de communes Entre Dore et Allier. Il n'existe en revanche pas d'offre de logements spécifiques pour des personnes âgées encore autonomes de type résidence-service ou maison d'accueil rurale.

Des besoins de logements classiques dans les centralités et d'adaptation pour le maintien à domicile

La problématique liée aux personnes âgées est contrastée sur le territoire d'étude.

Les territoires de plaine, à l'ouest, connaissent un vieillissement de leur population moins prononcé que les territoires de montagne à l'Est.

De manière générale, les besoins recensés correspondent à des logements situés en centre-ville et centre-bourg, à proximité des services.

Communes	Type d'établissement	Nom	Capacité d'accueil
Chabreloche	EHPAD*	Résidence Chandalon	18 places
Culhat	EHPAD*	Groisne Constance	84 places
Lezoux	EHPAD*	Saint Joseph	86 places
Lezoux	EHPAD*	Mon Repos	300 places
Courpière	EHPAD*	Les Papillons d'Or	100 places
Thiers	Centre Hospitalier	Le Belvédère	75 places
Thiers	Unité de Soins de Longue Durée		108 places
St Jean d'Heurs	Maison de retraite	La maison Blanche	80 lits
La Monnerie-le-Montel	Foyer-Résidence	Résidence Chalandon	27 studios

* Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

Hébergement adapté : des manques qui vont s'accroître et une offre à trouver

Le bon taux de couverture en équipements pour personnes âgées ne signifie pas qu'il soit pour autant suffisant pour répondre à tous les besoins. En effet, la population vieillit mais le nombre de place en établissement ne devrait pas croître dans les mêmes proportions.

L'absence de Maisons d'Accueil Rurales pour les Personnes Agées (MARPA) ou de foyer-résidence s'explique par la volonté très forte des personnes âgées encore autonomes de vieillir chez elles. Cet exemple s'illustre par la fermeture du foyer-logement de La Monnerie-le-Montel qui, non médicalisé, a vu son taux d'occupation baisser au point de ne plus pouvoir fonctionner correctement. Ce type d'établissement n'est donc pas une priorité.

Par ailleurs, les structures adaptées sont parfois trop chères pour les personnes âgées. Avec plus de 830 allocataires de l'APA (Allocation Personnalisée d'Autonomie) vivant à domicile en 2010, l'adaptation des logements privés existants est l'un des enjeux importants du territoire.

Des projets en cours ou en projet

La maison de retraite « Mon Repos » de Lezoux est dans la dernière phase d'un important programme de rénovation. Les nouveaux locaux de l'extension seront livrés au dernier trimestre 2012, et la restructuration des bâtiments existants en septembre 2014.

Une nouvelle maison de retraite est en projet à La Monnerie Le Montel.

D'une capacité de 54 lits, cet EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendante) devrait ouvrir ses portes en 2014. Cet établissement sera complété d'un CANTOU (Centre d'Animation Naturel Tiré d'Occupations Utiles) de dix de lits. Il s'agit d'une unité spécialisée pour recevoir des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.

II.3.3- L'hébergement et le logement des personnes handicapées

Quelques réponses pour les personnes souffrant de handicap mental

L'ADAPEI (Association Départementale d'Amis et de Parents de Personnes Handicapées Mentales) possède plusieurs structures, toutes situées dans la moitié ouest du territoire :

- 1 SESSAD (Service d'Education Spécialisée de Soins et d'Aide à Domicile) à Thiers : 15 places accueillant des enfants des deux sexes de 0 à 14 ans porteurs d'une déficience intellectuelle moyenne ou profonde.
- 1 IME (Institut Médico Educatif) de Chaudier à Peschadoires accueille 40 enfants des deux sexes de 3 à 20 ans porteurs d'une déficience moyenne ou profonde en semi-internat.
- 2 CAT (Centre d'Aide par le Travail) à Thiers et Peschadoires en semi-internat.
- Le Foyer Les Granges à Saint Jean d'Heurs accueille 75 personnes déficientes mentales âgées de plus de 20 ans, dont 55 en internat.
- L'Unité spécifique Alzheimer à Lezoux qui dispose de 40 lits

Le SESSAD, l'IME et les deux CAT n'assurent que des accueils de jour en semi-internat. Seul le foyer situé à Saint Jean d'Heurs offre un hébergement d'une capacité de 55 places.



Maison « Mon Repos » à Lezoux



Projet d'EHPAD à la Monnerie le Montel

II.3.4- Des besoins de logements pour les jeunes

Le territoire d'étude compte 14,5 % de 15/29 ans. Le terme « jeunes » recouvre des réalités sociales très différentes. L'approche des besoins de jeunes en termes de logement et hébergement s'avère donc délicate.

Afin de ne pas voir partir ces habitants, il est essentiel de pouvoir leur proposer toute une gamme de logements qui leur permettra de réaliser une trajectoire résidentielle.

Comme pour les personnes âgées, l'essentiel des besoins portent notamment sur les logements locatifs bon marché, d'une surface limitée et dans les communes de centralité.

Attention toutefois à adapter la typologie et le statut des logements à l'environnement plus ou moins rural de la commune. En effet, si de petits appartements peuvent être particulièrement attractifs dans les pôles urbains pour des jeunes qui décohabitent, ils ne le seront pas dans les communes les plus rurales, où la demande porte plus sur des logements avec un terrain et des possibilités de stationnement aisées.

A noter que la seule offre spécifique pour des jeunes en situation de précarité et des jeunes en insertion est le Foyer de Jeunes Travailleurs de Thiers.

II.3.5- L'accueil des gens du voyage

Quelques définitions :

Aire d'accueil : Elles sont réalisées par ou pour le compte d'une collectivité publique pour l'accueil des gens du voyage itinérants.

Terrain familial : Réalisé à l'initiative de personnes physiques ou de personnes morales publiques ou privées, les terrains familiaux constituent des opérations d'aménagement à caractère privé. Ils correspondent à un habitat privé qui peut être locatif ou en pleine propriété et ne sont pas assimilables à des équipements publics.

Aire de grand passage : Une aire de grand passage est destinée à répondre aux besoins de déplacement des gens du voyage en grands groupes à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels, avant ou après ces rassemblements (définition art. 4 de la loi n° 2000-614).

Le territoire du bassin thiernois compte 2 aires d'accueil des gens du voyage :

	Nombre de place	Type de séjour prévu	Taux de remplissage	Date d'ouverture
Thiers	32	longs	30 à 80%	
Lezoux	14	courts	90%	Juillet 2008

Dans les fait, la plupart des familles installées sont en voie de sédentarisation. Les deux aires sont occupée à plus de 70% par des « habitués ».

De fortes demandes de terrains familiaux et d'habitat adapté sont recensées par la Préfecture et l'AGSGV (Association de Gestion du Schéma d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage). Pour autant, aucun projet n'est en cours.

Un certain nombre de familles a d'ores et déjà commencé à devenir propriétaire d'habitations dans le parc privé.

Il n'existe à l'heure actuelle aucune aire de grand passage dans le Puy-de-Dôme alors que des besoins se font ressentir le long d'un axe Thiers / Riom / Clermont-Fd / Issoire.



Perspective : sortir de la réponse unique face aux besoins spécifiques

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

II.4- Les besoins d'adaptation aux enjeux du Développement Durable

II.4.1- La place du logement dans l'étalement urbain

Consommation foncière, l'optimisation reste encore à faire

Au regard des données SITADEL et des parcelles consommées, il est possible d'évaluer à partir de la moyenne des constructions chaque année, et de la moyenne des parcelles consommées, qu'environ 27ha sont consommées chaque année sur le territoire, dont 60% en secteur de Plaine (Lezoux inclus). Cela équivaut à la superficie de La Monnerie le Montel tous les six ans. Par ailleurs, la base de données TERUTI indique une perte de terrain agricole de 177ha/an à l'échelle du bassin agricole (légèrement plus vaste que notre territoire d'étude).

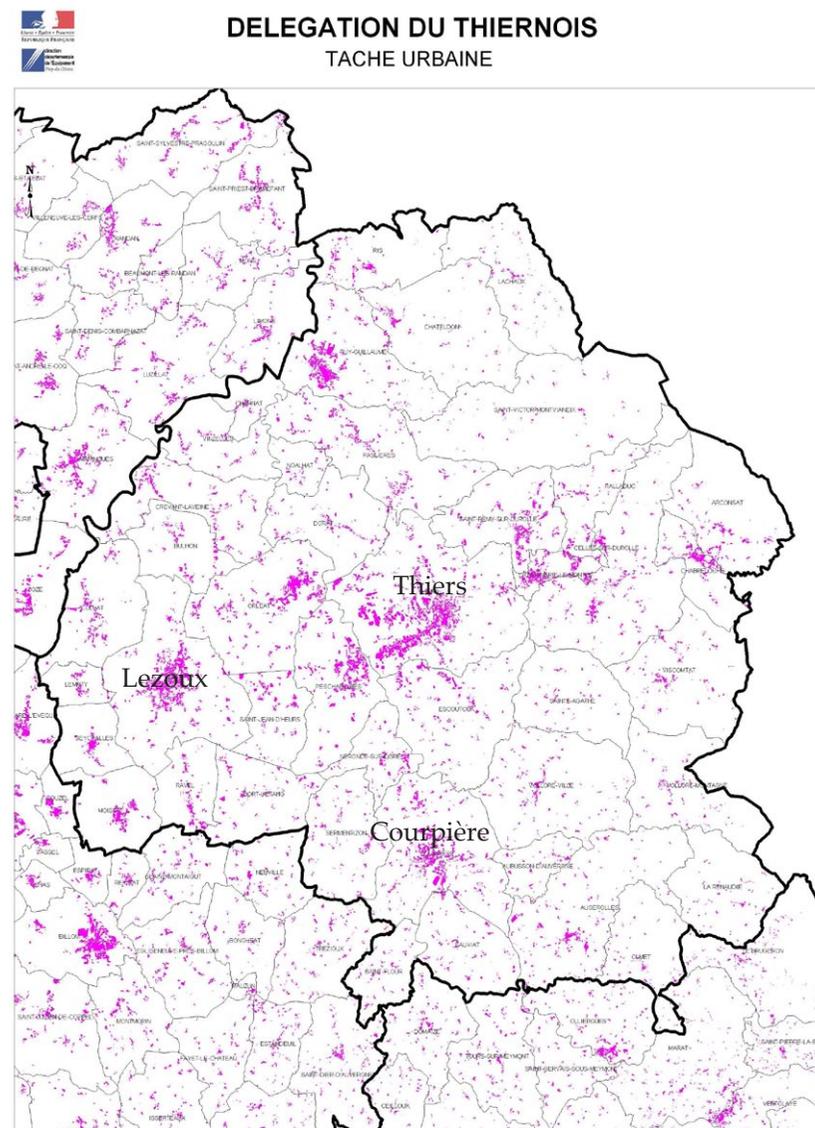
Au-delà des surfaces foncières consommées, c'est le mitage urbain qu'il s'agit de prendre en compte. Celui-ci est largement facteur de dépendance à la voiture particulière, de désaffectation des centres-villes, centres bourgs et des commerces de proximité, mais également de surcoût en termes d'investissement et d'entretien des voiries et réseaux divers. D'un point de vue environnemental, le mitage urbain est également synonyme de coupure des continuités écologiques et de perturbation de la biodiversité. Il faut toutefois rester prudent sur ces propos dans la mesure où un terrain consommé n'est pas synonyme de sol artificialisé, même si les jardins de maisons individuelles présentent souvent une très faible richesse biologique.

Une comparaison des voiries communales rapportées au nombre d'habitants permet de constater des différences fortes dans l'histoire du développement de chaque commune. On estime, à partir des questionnaires envoyés à chaque commune, que le territoire est desservi par 3 465 km de voirie communale, soit une moyenne de 160m par ménage.

Derrière cette moyenne se cachent de très forts écarts entre Thiers qui enregistre 36m de voirie par ménage et Olmet qui a un ratio 480m/ménage. La topographie des communes, de même que la densité de population sont des facteurs qui expliquent naturellement ces écarts. Néanmoins, nous pouvons constater que les communes de Plaine auraient tendance à être davantage consommatrices de voirie que celles de Montagne alors qu'elles connaissent un volume démographique plus important et une topographie plus avantageuse. En comparant les communes entre elles, il paraît impossible de distinguer une différence entre Plaine et Montagne. L'étalement des voiries et réseaux divers est donc clairement davantage le fruit de l'histoire du développement de chaque commune et des choix réalisés par les municipalités successives.

Taille des voiries communales

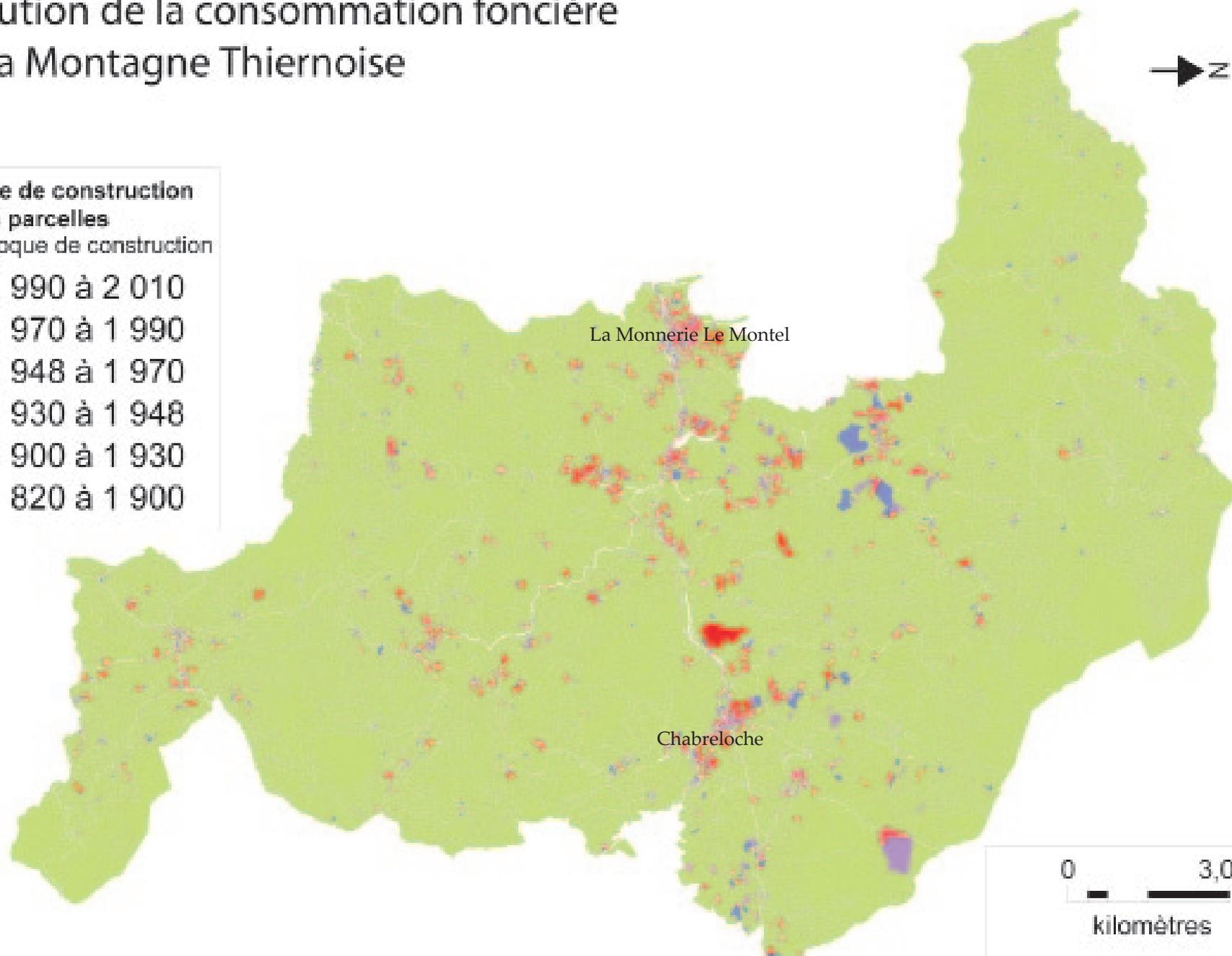
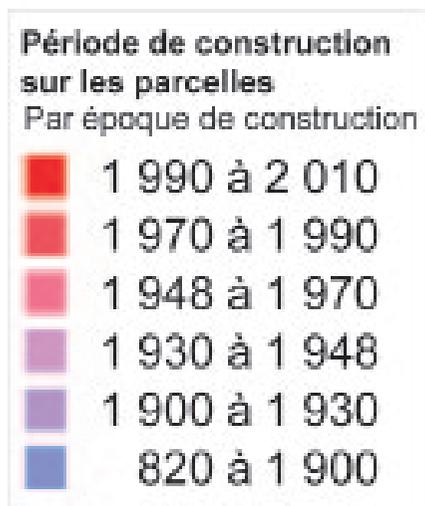
Plaine	232m/ménage
Montagne	206m/ménage
Exemples de communes	
Lezoux	55m/ménage
Thiers	36m/ménage
Crevant Laveine	333m/ménage
Orléat	153m/ménage
Chabreloche	38m/ménage
Olmet	480m/ménage



Sources : BD CARTO IGN - DDE 63

DDE 63 - SADT - CRD - Dominique Machado - Novembre 2006

Evolution de la consommation foncière sur la Montagne Thiernoise



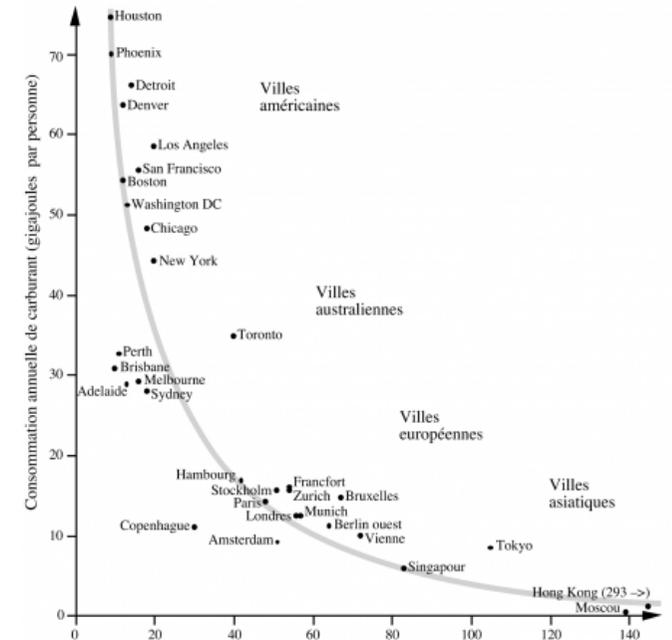
Les enjeux autour de la densité

Quelles vertus environnementales prête-t-on à la densité ? D'abord, la densité amplifie les possibilités de réduction de consommation d'énergie dans le bâtiment (même si à l'heure actuelle, c'est d'abord des techniques d'isolation qu'il faut attendre les gains les plus importants en valeur absolue). Ensuite, elle semble être l'un des meilleurs outils à la disposition des urbanistes pour réduire l'usage de l'automobile, diverses statistiques montrant en effet une corrélation entre la densité et l'usage des transports collectifs ou de la marche. L'un des documents les plus souvent cités à ce propos est la courbe de Peter Newman et Jeffrey Kenworthy (graphique ci-contre)

Il s'avère toutefois que cette courbe prend en compte la densité d'une agglomération et n'est pas directement transposable à l'îlot. De cette manière, les habitants d'un quartier dense à Olmet auront toujours tendance à davantage prendre leur voiture que ceux d'un quartier plus lâche à Thiers. Par ailleurs, on s'aperçoit que des habitants vivant dans des secteurs trop denses auront également tendance à quitter leur lieu de résidence et de ce fait davantage à se déplacer. On ne dispose pas encore de certitudes scientifiques sur le sujet et il convient de rester prudent, mais la densité la plus vertueuse pour l'environnement pourrait bien être une densité intermédiaire, suffisamment élevée pour rendre viable une desserte en transports collectifs et des services, équipements et commerces de proximité, mais suffisamment faible pour limiter les désirs de quitter la ville pour décompresser ou s'aérer pendant les fins de semaine. Aujourd'hui, plus que la densité, c'est la mixité fonctionnelle et la structuration de la forme urbaine autour des transports en communs et d'espaces récréatifs qui semblent être les enjeux prioritaires. La densité de l'habitat est donc un moyen, mais non une fin pour l'aménagement plus durable de nos territoires.

La réduction de la taille des parcelles et leurs divisions : un signal faible d'une densité subie à venir

Face à l'augmentation des valeurs foncières et à la faiblesse de capacité de financement des ménages, certains constructeurs proposent désormais des maisons individuelles assises sur 500m². Il apparaît que les ménages n'ont à la fois plus les ressources nécessaires pour acquérir un plus grand terrain, mais également que les grandes parcelles n'apparaissent plus comme un idéal de leur parcours résidentiel. Cette inflexion de la demande autorise les constructeurs à sortir des produits sur des petites parcelles, mais sans réflexion globale sur l'aménagement. Certains élus sur le territoire commencent à percevoir les problèmes que cela implique en terme de « vivre ensemble » notamment. Autre phénomène, les permis valant division se développent, laissant la possibilité de sur-densifier les parcelles mères sans toutefois que l'organisation des réseaux et la disposition du bâti soit plus pertinentes. Il s'agit alors d'une densification au « coup par coup » et souvent mal vécue. Pourtant de nombreux exemples, notamment français, montrent qu'il est possible de faire des quartiers pavillonnaires denses et de bonne qualité. Ces quartiers « phares » demandent toutefois une logique globale d'aménagement, mais permettent de fournir localement des exemples et inspirer d'autres programmes plus « classiques ».



II.4.2. La récupération et gestion des eaux de pluie. Enjeu écologique et opportunité paysagère

La loi Grenelle 2 comporte de nouvelles dispositions permettant de replacer les projets immobiliers dans un contexte de bassin versant. Ainsi, la loi transpose dans l'article L 111-6-2 du Code de l'Urbanisme des dispositions dont celles du 1er alinéa : «Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer ... à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (...)».

Par ailleurs, et concernant l'assainissement, l'article 156 de la loi modifie le 2° du II de l'article L.5216-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) qui apparaît donc aujourd'hui ainsi rédigé : «2° Assainissement des eaux usées et, si des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales ou des pollutions apportées au milieu par le rejet des eaux pluviales, la collecte et le stockage de ces eaux ainsi que le traitement de ces pollutions dans les zones délimitées par la communauté en application des 3° et 4° de l'article L.2224-10». Cet extrait est à replacer parmi les six compétences que mentionne l'article et que la communauté d'agglomération doit exercer au nombre d'au moins trois, au lieu et place des communes. De plus, l'article 156 introduit une deuxième disposition, non codifiée, réclamant à ce que «les communautés d'agglomération assurant, à la date de la promulgation de la présente loi, des compétences dans le domaine de l'assainissement, à l'exclusion des eaux pluviales, délibèrent sur la délimitation des zones mentionnées au 2° du II de l'article L.5216-5 du Code général des collectivités territoriales avant le 1er janvier 2015». Il s'agit aujourd'hui d'un enjeu déjà identifié par certaines communes comme Lempty. Cette problématique née effectivement du constat que les extensions des zones urbaines et des infrastructures de transport induites sont susceptibles d'aggraver les effets néfastes du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux et sur la sécurité des populations. L'imperméabilisation des sols, en soustrayant à l'infiltration des surfaces de plus en plus importantes, entraîne :

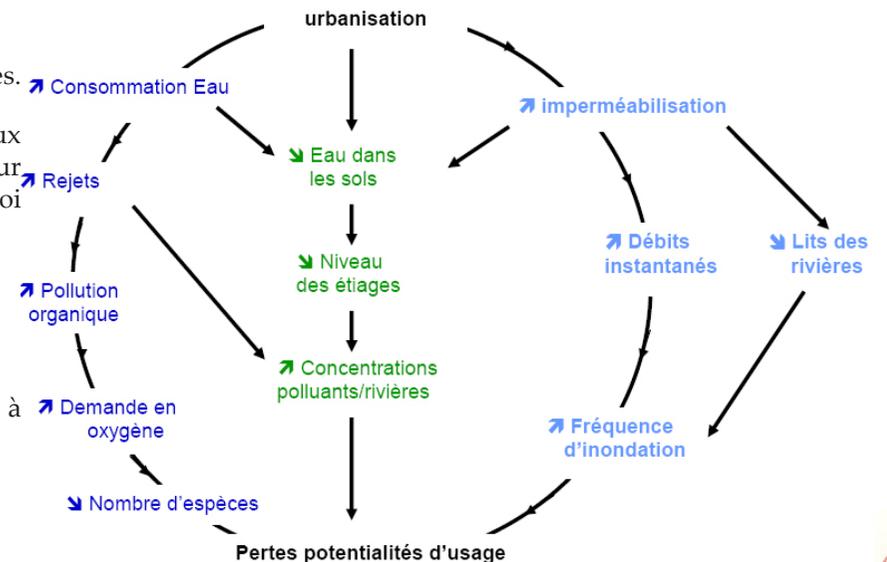
- une concentration rapide des eaux pluviales et une augmentation des pointes de débit aux exutoires.
- des apports de pollution par temps de pluie pouvant être très perturbants pour les milieux aquatiques. La législation sur l'Eau affirme la nécessité de maîtriser les eaux pluviales – à la fois sur les plans quantitatifs et qualitatifs – dans les politiques d'aménagement de l'espace. De ce fait, la Loi sur l'eau du 30/12/2006 prévoit, en particulier, les dispositions suivantes :
- l'incitation fiscale à la récupération des eaux pluviales
- une taxe sur les rejets des immeubles.

Tout projet d'aménagement, même relativement peu important, est soumis soit à déclaration, soit à autorisation au titre de l'article L 214.3 du Code de l'environnement.

Divers systèmes existent et sont plus ou moins coûteux. La mise en place de noues paysagères et de bassin de phyto-épuration offre des conditions écologiques et paysagères très intéressantes. Si cela réclame un travail de conception parfois coûteux en amont, ce procédé peut également s'avérer économique dans certains contextes où le réseau d'évacuation est déjà saturé et/ou se trouve dans l'incapacité de faire face à une inondation par ruissellement ou crue torrentielle. Par ailleurs ces aménagements offrent un potentiel récréatif et de valorisation du parc qu'il pourrait être intéressant de prendre en compte dans les orientations du PLH.



Urbanisation: synergie des différents impacts



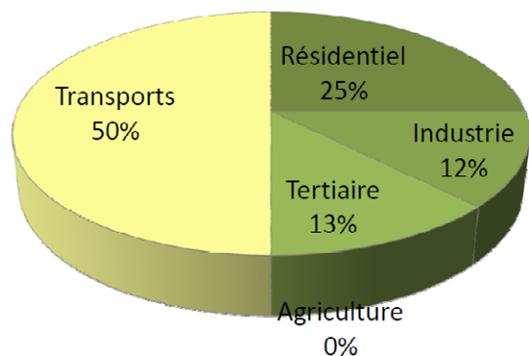
II.4.3- L'habitat, une manière d'agir sur 73% des Emissions de Gaz à effet de serre

Chaque année, chaque habitant consomme deux tonnes d'équivalent CO₂ (teqCO₂) pour le son logement. Sur le territoire, cela signifie que la secteur résidentielle produit 97 938 teqCO₂/an. Plus indirectement, au regard de la corrélation habitat/transport, le PLH, de part les actions qu'il pourrait mettre en œuvre, pourrait agir sur 73% des causes d'émission de gaz à effet de serre sur le territoire.

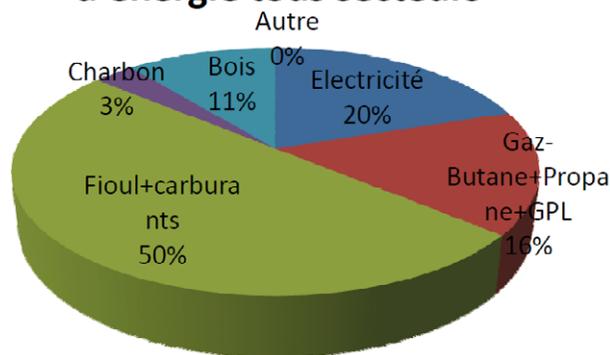
Enfin, il s'agit également d'un enjeu énergétique dans la mesure où 88% des l'énergie consommée ne provient pas du territoire. Si ce chiffre démontre un très fort degrés de dépendance, il affiche également une capacité de celui-ci à être plus indépendant que le reste du département. La production locale de bois peut être un des facteurs explicatif. Le développement de l'habitat peu donc être réfléchi en fonction d'un réseau local de l'énergie, d'autant que si un logement est consommateur, il peut aussi être producteur. Aujourd'hui, sur le territoire d'étude, l'ADUHME estime que l'énergie représente un gisement économique de 160 million d'euros de chiffre d'affaire qui n'est encore que très faiblement capté localement.

Consommation énergétique par habitants : 36MWH
Production énergétique par habitant : 4.4MWH
Dépendance énergétique : 88% contre 91% dans le Puy-De-Dôme
Emissions par habitants et par an : 7 teqCO₂
Objectif du Grenelle de l'environnement («facteur 4») : 1.8teqCO₂/hab/an

Répartition des émissions de TeqCO₂



Répartitions des consommations d'énergie tous secteurs



Emissions (teqCO₂/hab/an)

	Groupement PLH	Puy-de-Dôme
TOTAL	7	7
Résidentiel	2	2
Industrie	1	1
Tertiaire	1	1
Agriculture	0	0
Transports	4	4

Sources : ADUHME

II.4.4- Les dépenses énergétiques du logement

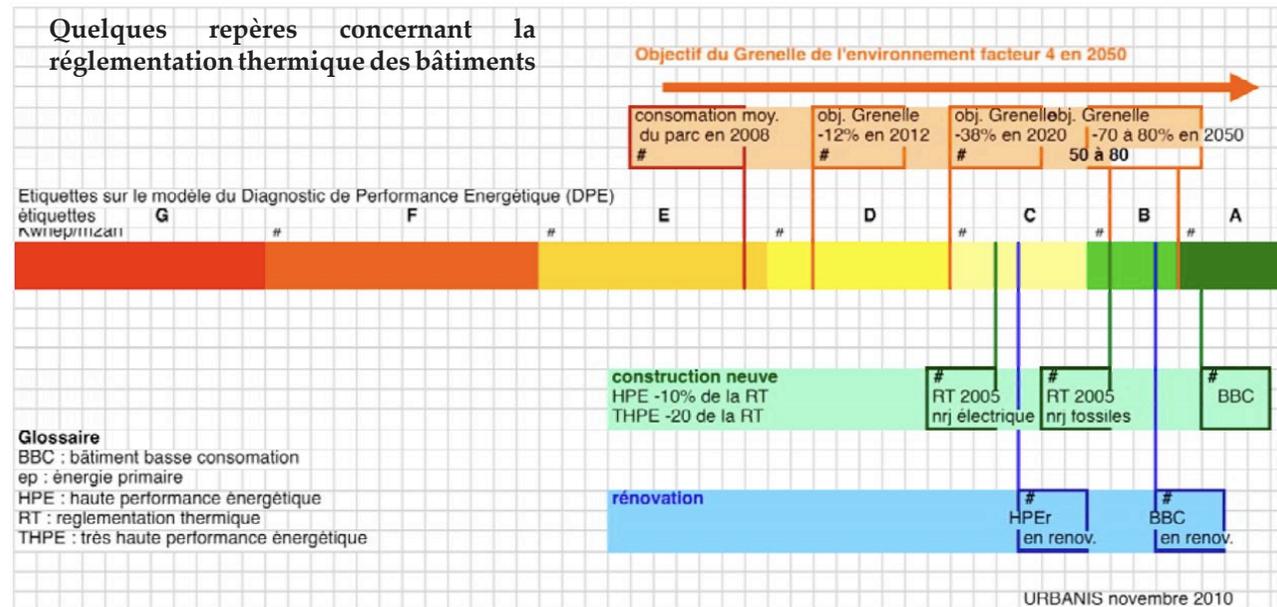
La réglementation thermique des bâtiments existants

Avant 1975, il n'existait pas de réglementation thermique. Le parc construit avant cette date représente donc une cible d'amélioration privilégiée.

Depuis 1975, cette réglementation évolue graduellement. La réglementation en cours aujourd'hui est la RT2005 (réglementation thermique 2005). Pour les travaux de rénovation, les premières mesures datent du 3 mai 2007 avec la « RT2005 existant » ; deux cas de figures doivent être distingués :

- si la SHON réhabilitée est supérieure à 1000 m², si les travaux sont supérieurs à 332€HT/ m² et si la construction est postérieure à 1948, la Réglementation Thermique (RT) est dite « globale » c'est à dire que les règles sont équivalentes à la RT pour le neuf ;
- dans tous les autres cas, la réglementation thermique est dite « éléments par éléments » ce qui signifie que chaque amélioration thermique doit répondre à des performances minimales. L'idée étant qu'il n'est pas imposé une performance globale mais que la rénovation peut se faire partiellement sur certains postes, ces améliorations devant répondre à une exigence de qualité : « On ne fait pas tout mais ce qu'on fait, on le fait bien ». La réhabilitation complète n'est pas imposée, elle peut se faire par étape.

Depuis lors, le Grenelle 2 a introduit quelques obligations nouvelles : élaboration d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) à compter du 1er janvier 2012 et dans un délai de 5 ans pour les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement ; élaboration d'un audit énergétique à compter du 1er janvier 2012 et dans un délai de 5 ans pour les immeubles en copropriété comprenant plus de 50 lots et construits avant 2001 ; simplification des règles de majorité concernant les travaux d'économie d'énergie dans les copropriétés ; prise en compte de la « précarité énergétique » notamment dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).



Estimation de la consommation énergétique sur le territoire d'étude

L'étude nationale «Modélisation des performances du parc de logements existants» conduite en 2008 par l'ANAH permet, sur la base de ratios nationaux, de réaliser une première approche de l'estimation de la consommation énergétique du parc de logements existants sur le territoire d'étude.

Cette approche intègre trois facteurs :

- L'époque de construction des bâtiments
- La typologie des logements en maisons individuelles ou en logements collectifs.
- Pour le parc d'avant 1975, le fait que le logement ait ou non bénéficié de travaux d'amélioration de sa performance énergétique.

D'après cette estimation, la consommation moyenne d'un logement du territoire serait de 298 KwHep/m²/an, soit environ 27 000 KwHep / an et par logement, et donc 583 GWh (gigawatt-heure) par an. Compte tenu de la structure du parc, cette moyenne semble plus élevée que la moyenne nationale (274 KwHep/m²/an), et la

consommation vraisemblablement d'autant plus forte que les logements du territoire sont globalement de grande taille.

Les logements (maisons et appartements) non rénovés d'avant 1975 ont des consommations très supérieures à la moyenne (456 KwH/m²/an), et pourront constituer une cible importante pour une action éventuelle d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

Quantitativement, cette cible serait de 4 050 maisons et 1 050 appartements. Compte tenu de la structure de l'occupation du parc, les propriétaires occupants de maisons individuelles anciennes, notamment âgés de plus de 60 ans et aux revenus modestes, représenteront une part importante de cette cible, rejoignant en la matière la problématique de la précarité énergétique. Une autre cible pourrait être le parc HLM ancien de Thiers, Courpière ou de la Montagne Thiernoise.

Consommation énergétique moyenne du parc de logements du territoire		Maisons		Appartements		Total/moyenne
		Rénovées*	Non Rénovées	Rénovés*	Non Rénovés	
Parc d'avant 1975	Nb log	6084	4056	1623	1082	12845
	Conso	327KwH/m ² /an	457KwH/m ² /an	250KwH/m ² /an	456KwH/m ² /an	369KwH/m ² /an
Parc de 1975/2000	Nb log	4683		982		5665
	Conso	224KwH/m ² /an		160KwH/m ² /an		213KwH/m ² /an
Parc 2000/2009	Nb log	2610		477		3087
	Conso	158KwH/m ² /an		178KwH/m ² /an		161KwH/m ² /an
Total/moyenne	Nb log	17 433		4 164		21597
	Conso	304KwH/m ² /an		274KwH/m ² /an		298KwH/m ² /an
Etiquette		E		E		E

* D'après un ratio de 60% des bâtiments rénovés, issu de l'étude nationale "Modélisation des performances du parc de logements existants" de l'ANAH

Perspective : Des problématiques environnementales différenciées, mais en enjeu économique commun autour du développement durable

Si les problématiques environnementales diffèrent entre la plaine (étalement urbain, allongement des déplacements autoroutier) et le secteur de Montagne (consommation énergétique des logements, dégradation des centres bourgs et du cadre de vie), les problématiques de précarité énergétique se retrouvent sur l'ensemble du bassin de vie (sous des formes différentes) ainsi que les enjeux de qualité dans le développement résidentiel. Au-delà de la densité, des formes urbaines et des secteurs géographiques prioritaires sont à poser en matière de développement territorial. Plus qu'une contrainte, il s'agit d'un enjeu de développement du secteur de la construction (BTP, aménageurs, professionnels de l'immobilier, architectes/urbanistes...), mais également de l'énergie (bois, éolien...). Au regard des difficultés économiques, sociales et démographiques du territoire, le développement durable ne pourrait-il pas devenir une piste de développement plutôt qu'une nouvelle contrainte supplémentaire?

II.4.5- Les enjeux du logement vacant comme effet de levier ?

En 2008, l'ensemble des quatre communautés de communes objets de l'étude comptaient 3 582 logements vacants, soit 13,40% du parc de logements. Ce phénomène a augmenté de près de 4% en 9 ans, se traduisant ainsi sur le territoire par 1 278 logements vides de plus entre 1999 et 2008.

Si le taux actuel de logements vacants reflète la moyenne départementale, le phénomène d'augmentation exponentielle doit faire l'objet d'une intervention particulière pour enrayer cette tendance.

La lutte contre la vacance, un enjeu majeur de reconquête des centres-bourgs de montagne et des centres-villes

A l'image du dynamisme des territoires sous l'influence de l'aire urbaine clermontoise, on constate que la vacance est très faible dans la Communauté de communes Entre Dore et Allier et qu'il s'agit du territoire où l'augmentation a été la plus modérée. Ce phénomène est dû à une augmentation de population suffisante pour absorber le nombre de constructions neuves sans créer de déprise importante des logements anciens.

Cela signifie également que les caractéristiques des logements anciens répondent en partie à ce que recherchent les nouvelles populations.

A l'inverse, les territoires plus ruraux de la Montagne Thiernoise et du Pays de Courpière enregistrent une augmentation de la vacance respectivement de 36,4% et presque 50%, portant le taux de logements vacants à 13% environ.

Statistiques de la vacance en 2008 :

	Nombre de logements vacants	Taux de logements vacants	Part de la vacance des EPCI dans le territoire	Evolution de la vacance 1999 - 2008
CCEDA	545	7,1%	15,2%	25,5%
CCPC	574	12,5%	16,0%	49,8%
CCMT	731	14,0%	20,4%	36,4%
Thiers Communauté	1 733	18,7%	48,4%	82,2%
Thiers	1 364	19,0%	38,1%	71,8%
Reste Thiers communauté	369	17,5%	10,3%	134,9%
TOTAL	3 582	13,4%	100%	55,5%

Source : INSEE RGP 2008

La situation de Thiers Communauté est beaucoup plus inquiétante, avec un taux de presque 20% et une déprise extrêmement forte (+82% de logements vacants en 9 ans).

L'augmentation de la vacance est dû au croisement de cinq phénomènes qui s'imbriquent de manière plus ou moins importante selon les communes :

- une population stable ou en déprise,
- une augmentation du nombre de construction neuve,
- un parc de logements ancien qui ne répond plus aux exigences actuelles,
- un territoire qui n'attire plus par manque de services, d'accès à l'emploi, aux activités culturelles...
- un segment bloqué de biens de famille non utilisés mais qui ne sont pas mis en vente.

Le phénomène de la vacance est généralement bien identifié et évalué par les acteurs locaux. Toutefois quelques élus de la Montagne Thiernoise ont estimé que cette problématique était faible alors que de 10 à 18% des logements de leurs communes sont vacants.

Des logements vacants anciens présentant de petites surfaces et en mauvais état

Les 3/4 des logements vacants ont été construits avant 1948. Cela confirme le ressenti des élus sur le fait que la vacance des logements de leur territoire provient de leur vétusté. Cela explique également qu'ils ne soient plus forcément en adéquation avec la demande actuelle (pièces trop petites, luminosité des pièces trop faible, ...), qui ne se préoccupe pas des contraintes climatiques ou géographiques d'un site. 87% de ces logements ont été construits avant 1974, date de la première réglementation thermique. Les 4/5ème de ce parc peuvent donc être considéré comme particulièrement énergivores si les logements n'ont pas fait l'objet de travaux d'isolation depuis leur construction. Les logements vacants affichent pour moitié une superficie comprise entre 35 et 75m² et se composent généralement en deux à trois pièces (56% des cas), alors que plus d'un tiers des résidences principales mesurent 100m² ou plus et près de la moitié d'entre elles comptent 5 pièces ou plus.

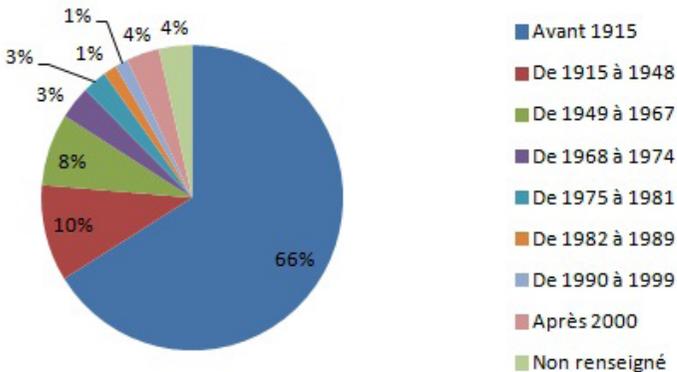
La secrétisation des données ne permet pas d'affiner cette tendance à l'échelle des communautés de communes. En effet, les statistiques inférieures à 11 unités ne sont pas transmises. Nous savons toutefois que :

- 60% logements vacants sont classés en catégories 6, 7 ou 8 au niveau cadastral, c'est-à-dire considérés comme ordinaires à très médiocres :
- 28% des logements vacants sont classés en catégories 6, donc considérés comme ordinaires,
- 32% sont classés en catégories 7 ou 8, c'est-à-dire très proches de l'insalubrité.

Ces catégories sont principalement évaluées selon les critères suivants :

- Caractéristiques architecturales de l'immeuble / la maison,
- Qualité de la construction,
- Conception générale du logement (distribution, agencement),
- Niveau d'équipement (eau, équipements sanitaires, chauffage central, ascenseur).

Répartition des logements vacants du territoire en fonction de leur date de construction



Des enjeux différenciés

Sur les communes de montagne deux profils de logements vacants peuvent être établis :

- Maisons de village ou appartements, peu entretenus ou vétustes, souvent de petite taille, et pour lesquels la pression du marché immobilier est très faible, tant à l'accession à la propriété (exclusivement orientée sur la maison individuelle avec terrain dans les communes rurales), qu'à la location (demande locale assez faible dans les communes ne disposant d'un minimum de commerces et services) ;
- Maisons et corps de ferme anciens en mauvais état, faisant l'objet de rétention foncière et/ou de coût de travaux nécessaires supérieurs ou comparables à ceux de la construction neuve.

Sur les centralités, trois profils de logements vacants peuvent être établis :

- Maison de villes peu entretenues ou vétustes, pour lesquelles la demande, notamment en accession, est faible : petite taille des logements, coût de travaux élevés, difficulté de stationnement résidentiel...
- Appartements peu entretenus ou vétustes de très petites taille (studios, T1) ou de grande taille (T5 et plus), pour lesquels la demande est faible : taille inadaptée aux profils des candidats locataires, état des logements nécessitant des coûts de travaux importants pour une accession « modeste » ;
- Appartements et maisons de villes souffrant de qualités résidentielles très médiocres du fait de la trame urbaine notamment (très forte densité, éclairage insuffisant, absence de stationnement, absence d'accès indépendant du commerce en rez-de-chaussée,...). Cette dernière typologie est particulièrement présente dans le centre historique de Thiers.

En outre, pour chacun « des profils », les phénomènes classiques de rétention foncière, liés à la structure de la propriété (indivision, héritage bloquant, attachement sentimental, ...) sont un phénomène aggravant. Notons cependant que la rétention foncière est d'autant plus forte que la pression immobilière sur ce type de logements est faible, et qu'à l'inverse, dans les zones où le marché est plus tendu, la rétention foncière tend à diminuer.

La vacance représente un enjeu qualitatif majeur de reconquête des centres-bourgs de montagne (CCMT et CCPC) et des centres-villes, mais ne constitue pas une réserve foncière massive pour la production de logements.

II.4.6- Les enjeux de la Lutte contre l'Habitat Indigne et de la vétusté du parc

32% des résidences principales (presque 7 000 logements) relèvent des catégories 6 (logement ordinaire), 7 (logement médiocre) ou 8 (logement très médiocre) du cadastre. Ce chiffre tombe à 6,6%, soit 1 440 logements, pour les seules catégories 7 et 8, proches de l'insalubrité.

Les 5 463 logements classés en catégorie 6 sont habitables mais représentent un potentiel non négligeable de logements pouvant basculer dans l'indignité sans un entretien régulier.

Le biais de cette information pourrait venir du fait que les catégories cadastrales ont été établies entre 1970 et 1974. Le risque est donc que les améliorations des immeubles et logements postérieures à cette période n'aient pas toujours fait l'objet de déclaration à la DGI (Direction Générale des Impôts). Cependant, les services fiscaux font des recoupements, notamment à partir des permis de construire modificatifs, et la DGI estime qu'une forte majorité de logements serait actualisé. De plus, les catégories extrêmes seraient les plus représentatives.

Inconfort, indignité, sur-occupation : des situations de mal logement concentrées sur les centralités et les communes de montagne

La notion d'habitat indigne, qui, à l'origine, était un concept plus politique que juridique, est désormais, en application de l'article 84 de la loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009, une notion juridique introduite à l'article 4 de la loi du 31 mai 1990, dite « Loi Besson ».

Est ainsi défini l'habitat indigne : « Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

	Nombre de logements potentiellement indignes	Part des résidences principales / communauté de communes ou commune
CCEDA	386	5,66%
CCPC	243	7,23%
CCMT	376	10,12%
Thiers Communauté	575	8,01%
Thiers	450	8,07%
Hors Thiers	125	7,82%

Les données du PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) sont issues du fichier fiscal FILOCOM et constituent un croisement de la qualité du parc de logement privé et de son occupation sociale :

- Le classement des catégories cadastrales des logements privés : sélection des catégories 6, 7 et 8 des parcs les plus dégradés classés selon une échelle de 1 à 8,
- Les ressources des ménages occupants, inférieures au seuil du logement très social pour les catégories 7 et 8 et inférieures à moins de 30% des plafonds HLM pour les catégories 6.

Les logements vacants en mauvais état ne sont donc pas pris en compte dans cet indicateur.

4,1% des résidences principales du territoire (soit plus de 1 500 logements) sont considérées comme « potentiellement indignes » car cumulant des caractéristiques techniques médiocres à des occupants aux revenus faibles.

41% de ces situations concernent des locataires alors que les logements locatifs ne représentent que 26% des résidences principales. Cette sur-représentation des logements locatifs parmi les logements potentiellement indignes est courante.

Thiers Communauté et la Montagne Thiernoise concentrent les plus forts taux de logements potentiellement indignes. En nombre de situations à traiter, la Communauté de Communes Entre Dore et Allier est également fortement concernée.

4 communes du territoire ont un nombre de logements considérés faisant partie du «noyau dur » du PPPI supérieur à 11 unités. Les données des autres communes sont supérieures à 0 unités mais inférieures à 11 et sont donc secrétisées. Ce « noyau dur » considère le nombre de résidences principales privées classées dans les catégories cadastrales 7et 8 et occupées par un ménage aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté.

Thiers, Lezoux, Celles-sur-Durolle et Orléat comptabilisent ainsi un total de 114 logements dont l'état et l'occupation semblent problématiques. A ceux-ci se rajoutent les quelques logements secrétisés présents sur chacune des communes du territoire.

Le taux d'inconfort ne diminue que lentement. La part de logements sans équipement sanitaire est ainsi passée de 7% en 1999 à 5% en 2008, soit 1 790 logements, qui ont soit été équipés, soit ont changé de statut (les logements vacants n'étant pas comptabilisés dans les résidences principales).

1,5% des résidences principales du territoire sont en situation de sur-occupation (surface du logement <9m² / habitant). Cette problématique touche plus particulièrement la Montagne Thiernoise (2,35%) et Thiers Communauté (2,15%). Les locataires sont deux fois plus concernés que les propriétaires.

Ces situations de mal logement, relativement importantes, concernent de façon plus prononcée les communes de montagne et les centres-villes des communes de centralité, secteurs qui regroupent une part importante de ménages aux revenus modestes et de parc ancien.

Une accentuation de la précarité énergétique

Définition :

La précarité énergétique est définie par l'étude de M. Pelletier de Novembre 2009 (« Qui sont les ménages confrontés à la précarité énergétique ? » ANAH et SEREHO, 30 novembre 2009), comme étant la situation des ménages dépensant plus de 10% de leur revenu pour l'énergie.

Cette définition a été revue par la loi ENE « Grenelle 2 » (art.11/Loi du 31 Mai 2010) et élargie. Elle concerne désormais toute personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. Cette situation résulte de la combinaison de trois facteurs :

- des ménages à bas revenus,
- une mauvaise qualité thermique des logements,
- et le coût de l'énergie.

Environ 13% des ménages en France seraient en situation de précarité énergétique, dont pratiquement 62% de propriétaires occupants et 55% de ménages âgés.

Un phénomène qui concerne l'ensemble du territoire

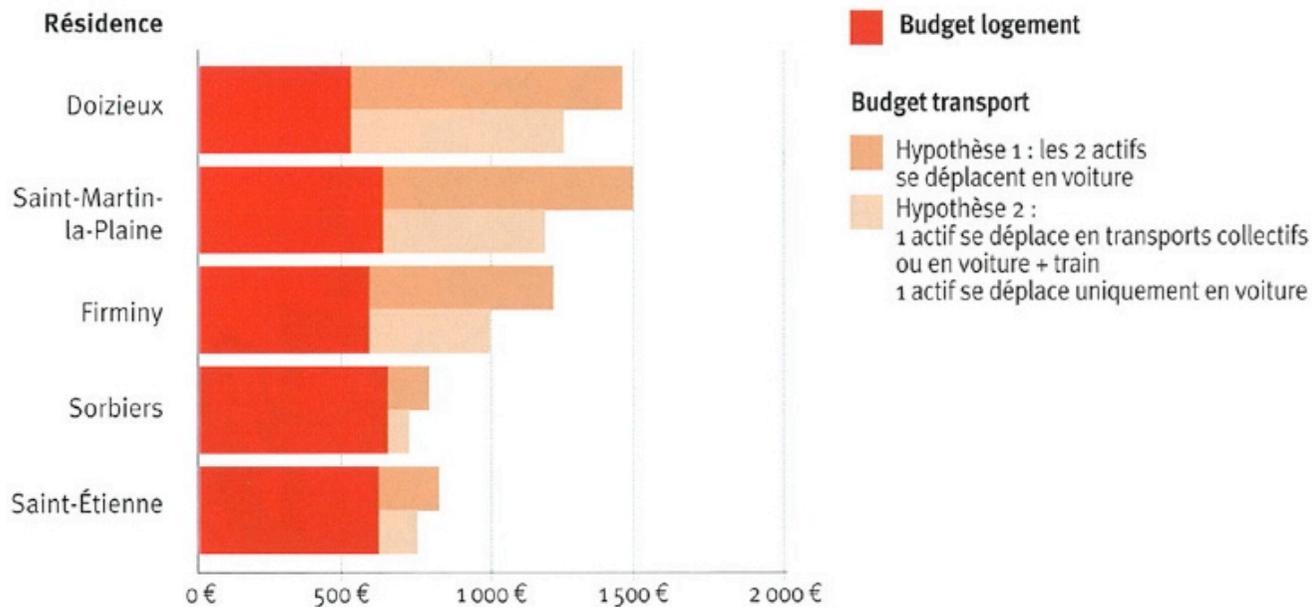
A partir de l'étude conduite par M. Pelletier (ANAH et SEREHO, 30 novembre 2009) et en appliquant les ratios nationaux dégagés par cette étude au territoire du bassin thiernois, il est possible d'obtenir un premier ordre de grandeur des ménages touchés par la précarité énergétique :

13% des ménages du territoire = 2 736 ménages

Dont 62% de propriétaires occupants = 1 696 ménages propriétaires occupants

Et 22% de locataires du secteur privé = 1 224 ménages locataires

Etude nationale parue dans Le Monde, 15 février 2011



Outre les communes de montagne, qui comptent une part importante de propriétaires occupants âgés modestes habitant dans des maisons anciennes énergivores, la précarité énergétique touche également des ménages modestes ayant fait le choix (pour des raisons liées à l'investissement financier notamment) d'accéder à la propriété dans des communes péri-urbaines assez éloignées des lieux d'emploi, et qui doivent faire face à la double augmentation des prix de l'énergie domestique (chauffage, eau chaude sanitaire,...) et des prix des déplacements et du transport (carburant) : en s'éloignant des centres, le coût du logement peut légèrement baisser, mais le coût des déplacements s'envoler, bien au-delà de l'économie éventuellement réalisée sur le budget logement.

Perspectives : La problématique de la dégradation du parc puise dans des causes multiples et doit trouver des réponses qui le sont tout autant

Le bassin de vie connaît des taux de vacance ou de parc potentiellement indignes inquiétants. Il n'en demeure pas moins que derrière ces grandes masses, la vacance et l'état du parc de logement revêtent des situations variées. Par ailleurs, derrière les centres-bourgs qui se désertifient et les logements qui se dégradent se cachent souvent la réalité d'un marché trop peu tendu et d'une offre de logements inadaptée à la demande. Cette problématique ne peut être abordée par une action unique, mais par l'adoption d'une stratégie globale mettant en scène des dispositifs prospectifs, réglementaires, incitatifs et coercitifs.

II.5.1- Bilan des dispositifs d'amélioration de l'habitat à Thiers

Le renouvellement urbain comme début de réponse aux problématiques de la ville de Thiers

Les Opérations Programmées de l'Habitat successives et un Programme d'intérêt Général qui n'ont pas réussi à enrayer la désaffectation du centre ancien à Thiers

3 OPAH et un PIG ont permis de réhabiliter près de 1 000 logements mais sur une période très étalée :

- 224 logements entre 1979 et 1981 (OPAH),
- 295 logements entre 1991 et 1993 dans le centre ancien et la quartier du Moutier (OPAH),
- 277 logements entre 1994 et 1996 dans le centre ancien (OPAH),

166 logements entre 1997 et 1999 (PIG).

Ces opérations n'ont pas suffi à freiner l'augmentation de la vacance et le dégradation des logements du centre historique car les problématiques dépassaient le cadre d'une simple intervention. En effet, le centre-ville présente une accessibilité limitée, des logements étroits, souvent en duplex voire triplex et peu lumineux, héritage de son passé médiéval.

L'Opération Programmée de l'Habitat Renouvellement urbain 2005-2010 : des objectifs ambitieux avec des résultats positifs mais contrastés

BILAN QUANTITATIF DE L'OPAH-RU 2005-2010 :

	Propriétaires occupants / Propriétaires Bailleurs	Objectifs	Réalisations	% des objectifs atteints
Périmètre 1 : centre historique	PO	47	3	6,4%
	PB	136	33	24,3%
Sous Total		183	36	19,7%
Périmètre 2 : centre-ville élargi	PO	4	0	0%
	PB	20	16	80%
Sous Total		24	16	66,7%
TOTAL		207	52	25,1%

Face à une perte de population importante, au vieillissement et à la fragilité de ses habitants et à une problématique très prégnante de vacance et de forte dégradation de ses logements, la commune de Thiers a mis en place une première OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain) en 2005.

Cette première OPAH RU n'a pas permis de résorber le problème de logements très dégradés et vacants du centre historique. Les coûts des travaux, majorés par les très fortes contraintes architecturales liées au secteur sauvegardé, a été un véritable frein à l'amélioration du parc de logements privés, tant pour les propriétaires occupants que, dans une moindre mesure, pour les bailleurs. 1/3 des opérations menées sur l'habitat privé n'ont ainsi pas porté sur le secteur prioritaire du centre-ville. Aux chiffres peuvent être ajoutés les dossiers montés de manière complémentaire à l'OPAH RU. Il s'agit des opérations :

- localisées dans le périmètre de l'OPAH RU mais pour lesquelles les travaux n'atteignent pas les seuils minimum fixés par la convention,
- situées en périmètre 2, mais portant sur des immeubles dont l'état de dégradation n'est pas suffisant au vue de la grille de cotation d'insalubrité,
- d'autres encore sont simplement situés en dehors des deux périmètres.

Au total, ce sont 33 logements de propriétaires occupants et 108 logements locatifs qui ont été améliorés en cinq ans, générant plus de 7 millions d'euros de travaux bénéficiant aux entreprises locales.

Qualitativement, les opérations réalisées ont permis quelques projets exemplaires, mais trop ponctuels pour avoir un effet d'entraînement.

L'ANRU, un outil d'intervention à l'îlot efficace

En parallèle, le PRU (Programme de Rénovation Urbaine), lancé en 2007, sur trois quartiers de la ville dont le centre historique, a eu un véritable effet levier avec d'importants aménagements d'espaces publics, la résorption de poches d'insalubrité, la réhabilitation de nombreuses façades et le réaménagement et la résidentialisation d'ensembles HLM. La Ville a ainsi mis en place et utilisé divers outils coercitifs comme la RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) et le PRI (Périmètre de Restauration Immobilière), etc, dans une logique de travail à l'îlot. 70 immeubles font l'objet de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) travaux dans le centre ancien. Des travaux, estimés d'utilité publique pour la préservation d'immeubles privés, sont notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé. En cas de non réalisation, une procédure d'expropriation peut être engagée.

Les objectifs de la convention ANRU sont réalisés à 70% à ce jour et ont fait l'objet d'un avenant, signé en janvier 2012, pour recentrer les actions prioritaires, notamment dans le centre ville.

C'est ainsi plus de 62 millions d'euros, portés par la Ville et ses partenaires, qui sont investis pour changer le visage de la Ville.

- L'Opération Programmée de l'Habitat Renouvellement Urbain 2011-2014, une dynamique à poursuivre

Dans ce contexte, une seconde OPAH RU a été mise en place en octobre 2011 sur l'ensemble du territoire communal, afin de porter la dynamique enfin enclenchée. Elle est le volet du projet ANRU à destination des propriétaires privés. La réorientation des aides de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) en direction des propriétaires occupants devrait permettre de faciliter le montage de projet pour ces habitants.

En plus des volets qualitatifs portant sur la valorisation patrimoniale, le développement économique et territorial et l'aménagement urbain, les objectifs quantitatifs sont ainsi définis : 171 logements répartis entre 117 logements occupés par leurs propriétaires (dont 21 en centre ancien) et 54 logements locatifs (dont 36 dans le centre ancien).

Les enjeux de cette nouvelle opération portent essentiellement sur la sortie de vacance et la réhabilitation de logements très dégradés.

Bilan quantitatif total des logements améliorés durant la période 2005-2010 :

	Propriétaires occupants / Logements locatifs	Nombre de logements améliorés
Périmètre 1 : centre historique	PO	8
	PB	39
Sous Total		47
Périmètre 2 : centre-ville élargi	PO	7
	PB	45
Sous Total		52
Périmètre 3 : Reste du territoire communal	PO	18
	PB	24
Sous Total		42
TOTAL		141



II.5.2 Communauté de communes de la Montagne Thiernoise : une OPAH (2003-2006) puis un PIG PCS (2006 à 2010) pour lutter contre la vacance et le développement de l'offre locative

Bilan quantitatif de l'OPAH 2003-2006

	Type de travaux	Objectifs	Réalisation	Part des objectifs atteints
Propriétaires occupants	Travaux classiques	200	107	54%
	Façades	100	38	38%
Logements locatifs	Réhabilitations	70	42	60%
	Conventionnement	48	21	44%

Bilan quantitatif du PIG PCS 2006-2010

Public	Type de travaux	Objectifs	Réalisation	Part des objectifs atteints
Propriétaires occupants sous condition de ressources	Insalubrité	10	4	40%
	Accessibilité	10	46	460%
	Isolation, confort, ECS	25	65	260%
	Chauffage central	25	25	100%
	Mise aux normes élec/gaz	15	5	33%
Propriétaires occupants sans condition de ressource	Façades	30	22	73%
	Chauffe-eau solaire	10	12	120%
	Chauffage central à énergie renouvelable	10	9	90%
TOTAL PO		135	188	139%
Logements locatifs conventionnés	Amélioration simple	15	15	100%
	Sortie d'insalubrité	10	3	30%
	Energies renouvelables	3	0	0%
Logements locatifs conventionnés ou non	Façades	3	7	233%
TOTAL Logements Locatifs		31	25	81%
TOTAL GENERAL		166	213	128%

Face à une perte de population et une augmentation de la vacance cumulée à un taux de logement inconfortable ou dégradé important, la Communauté de communes a porté la mise en place d'une OPAH en 2003 pour 3 années.

Au vu des résultats en demi-teinte de l'OPAH, et des problématiques du territoire non réglées, la Communauté de communes a décidé de mettre en place un Programme d'Intérêt Général – Plan de Cohésion Sociale, resserré sur la réhabilitation de logements indignes et la sortie de vacance, en intégrant la notion de développement durable.

Le dispositif a bien fonctionné pour les travaux d'amélioration classique tant pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs. En revanche, la problématique de sortie d'insalubrité ou de réhabilitation complète de logements très dégradés n'a pas pu être entièrement traitée.

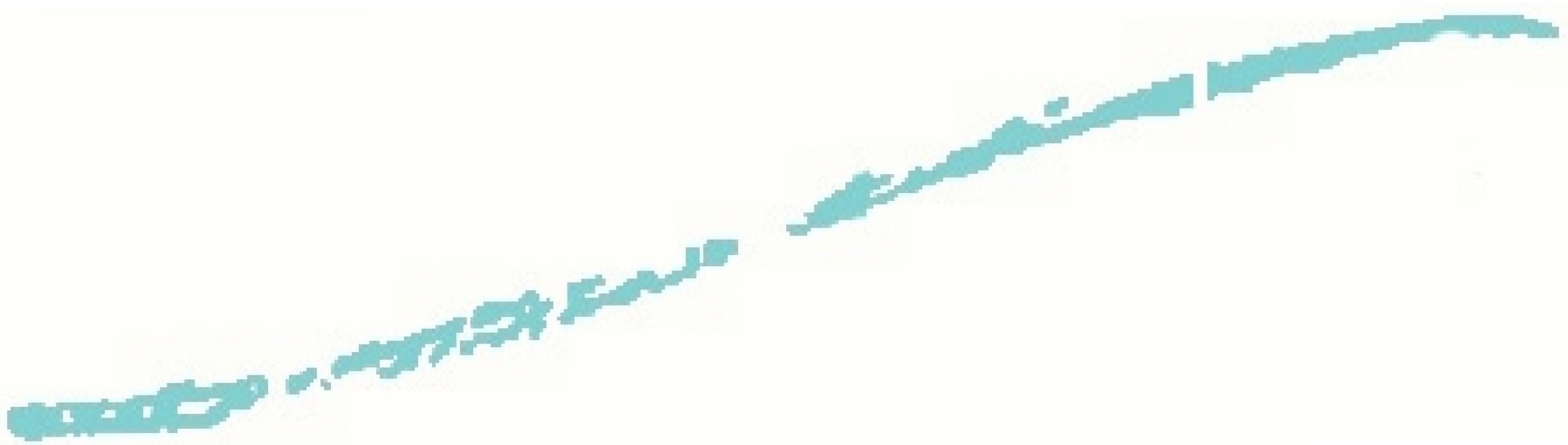
La réhabilitation de logements locatif a permis également de remettre sur le marché des logements vacants. Toutefois, il est à noter la difficulté de trouver des locataires pour des appartements sans terrain, malgré une remise à neuf et un loyer plafonné. Cette typologie de logement ne répond pas à la demande.

Le programme a pu cependant être relancé en 2011 avec aujourd'hui 21 dossiers octroyés sur un objectif initial de 39. Par ailleurs, un PIG précarité énergétique et adaptation au vieillissement sera lancé pour la période 2012-2013.

Les ravalements de façades ont également bien fonctionnés.

Cette opération a été accompagnée de diverses actions de développement économiques et de mise en place de services aux habitants afin d'améliorer les conditions de vie des habitants actuels et de favoriser l'attractivité du territoire intercommunal.

III- Forces, faiblesses, risques et opportunités du territoire en matière d'habitat



FORCES/OPPORTUNITES

Un territoire attractif à l'ouest qui permet de stabiliser la l'évolution démographique du territoire

Thiers continue de jouer son rôle de centralité de part son offre en équipements, en services et en emplois.

De jeunes ménages qui emménagent sur la Plaine et limitent le vieillissement de la population

Un fort dynamisme de construction, particulièrement à l'ouest

Un marché du logement financièrement accessible, notamment pour l'accession à la propriété

FAIBLESSES/CONTRAINTES

Le secteur de Montagne enregistre toujours un déficit démographique.

Thiers et Courpière ne profitent pas du dynamisme démographique de la Plaine. Peu de perspectives de développement économique ayant un effet ces six prochaines années

Une population avec de faibles revenus et de nombreux ménages en situation précaire

Un vieillissement généralisé du territoire et un développement important du très grand âge

Des typologies de logements peu variées qui permettent difficilement les trajectoires résidentielles au sein du territoire (sur représentation de l'individuel de grande taille)
Une qualité urbaine non maîtrisée

Une sur-intensité de la construction favorisant le développement de la vacance

Un marché très détendu qui freine les efforts de valorisation du parc existant et des centres bourgs/centre villes

Une large part de demandes non solvables qui se reporte sur des logements médiocres

FORCES/OPPORTUNITES

Une bonne mobilité résidentielle avec des propriétaires présents dans la durée

Une majorité de communes dotée d'un document d'urbanisme

Une offre significative en logement social et des efforts de production qui persistent dans les centralités

Des niveaux de loyers globalement bas

Des bailleurs présents et investis sur le territoire

Des projets ANRU qui valorisent le parc social et les territoires d'intervention

Une offre conséquente en structures d'accueil pour personnes âgées

Des aires d'accueil existantes pour les gens du voyage

FAIBLESSES/CONTRAINTES

Une tension modérée, mais progressive qui s'opère dans le secteur de Plaine

Peu de visibilité et de maîtrise du foncier

Le SCOT du Grand Clermont qui risque de freiner l'arrivée de nouvelles population sur le territoire

Une offre locative HLM déséquilibrée Thiers / reste du territoire

Un parc vieillissant ayant besoin de réhabilitation

Des signes de fragilités en termes de vacance. Des besoins de restructuration du parc qui pointent, notamment en montagne Thiernoise.

Des programmes neufs avec des sorties de loyers relativement élevés à Thiers et dans la Plaine

Un désengagement progressif de l'Etat qui limite les perspectives de programmation

Une population vieillissante qui souhaite rester à domicile le plus longtemps possible

Des besoins en aire de grand passage non couverts

Des besoins de réponses à la sédentarisation non couverts

FORCES/OPPORTUNITES

Des initiatives et une conscience écologiques qui se développent

Une densité qui se développe, sous la pression du marché notamment

Une prise de conscience des élus sur le problème de la vacance persistante des logements
Des actions d'amélioration de l'habitat déjà en place sur certains territoires

Des politiques publiques volontaristes à poursuivre

FAIBLESSES/CONTRAINTES

Des besoins de généraliser une politique durable de l'habitat et une offre foncière génératrice de développement urbain mal maîtrisée

Des besoins d'organisation de cette densité à prendre en compte

Une augmentation générale de la vacance

Une déprise plus forte dans les centres

Un parc ancien qui se dégrade et souvent inadapté à la demande

Un enjeu important autour de la précarité énergétique (près de 3 000 ménages potentiellement concernés)

Un besoin de mise en cohérence et desortir de la logique de guichet vis à vis des actions menées