

Envoyé en préfecture le 27/06/2019

Reçu en préfecture le 27/06/2019

Affiché le

**SLOW**

ID : 043-200073419-20190626-DEL\_CC2019\_184-DE



## **ELABORATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PUY-EN-VELAY**

*Document général : diagnostic, orientations et programme  
d'actions*

Juin 2019

Envoyé en préfecture le 27/06/2019

Reçu en préfecture le 27/06/2019

Affiché le



ID : 043-200073419-20190626-DEL\_CC2019\_184-DE

## SOMMAIRE

---

SOMMAIRE .....	3
<b>DIAGNOSTIC</b>	
<b>1. Introduction</b> .....	6
<b>2. Planification du territoire</b> .....	9
2.1 SCoT du Pays du Velay.....	9
2.2 Structuration du territoire.....	12
<b>3. Caractéristiques socio-démographiques</b> .....	14
3.1 Evolution démographique.....	14
3.2 Emploi.....	27
<b>4. Structure du parc de logements</b> .....	33
4.1 Environ 6000 logements vacants et 6000 résidences secondaires.....	33
4.2 Un tiers des logements ont été construits avant 1946.....	35
4.3 Environ deux tiers de propriétaires occupants de maisons.....	37
4.4 Décalage entre composition des ménages et taille des logements.....	39
4.5 Synthèse : parc de logements et de résidences principales.....	42
<b>5. Marché immobilier privé</b> .....	43
5.1 Prix immobiliers du parc privé plutôt modestes.....	43
5.2 Plus de 400 logements améliorés dans le cadre des OPAH.....	44
5.3 Environ 47% des ménages sont éligibles aux aides de l'Anah.....	46
5.4 Le marché des terrains à bâtir.....	47
5.5 Synthèse : marché immobilier privé.....	48
<b>6. Parc locatif public</b> .....	49
6.1 Près de 3500 logements HLM.....	49
6.2 Encore 500 logements HLM avec un confort énergétique peu performant.....	50
6.3 Pas de réelle pression sur le parc HLM.....	50
6.4 Deux communes ne répondent pas aux obligations de l'article 55 de loi SRU.....	57
6.5 Parc locatif communal développé : environ 230 logements.....	58
6.6 Synthèse : parc locatif social.....	59
<b>7. Logements et hébergements destinés aux publics ayant des besoins spécifiques</b> .....	60
7.1 Une vingtaine de structures d'hébergement pour personnes âgées.....	61
7.2 Environ 260 places d'hébergement pour adultes handicapés.....	62

7.3 Personnes défavorisées : des besoins en hébergement majoritairement couverts.....	63
7.4 Evolution des dispositifs d'accueil des jeunes.....	64
7.5 Gens du voyage.....	65
7.6 Synthèse : Précarité et structures d'accompagnement et d'hébergement.....	67
<b>8. Production de logements neufs, urbanisme et foncier .....</b>	<b>68</b>
8.1 Evolution de la construction neuve.....	69
8.2 Utilisation de la construction neuve.....	72
8.3 Les principaux outils d'intervention des communes dans le domaine de l'habitat.....	73
8.4 La mobilisation du foncier.....	74
8.5 La stratégie foncière en faveur de l'habitat.....	77
8.6 Synthèse : construction de logements et organisation urbaine.....	81

## ORIENTATIONS

<b>1. Rappel des éléments de synthèse du diagnostic .....</b>	<b>83</b>
<b>2. Principales orientations .....</b>	<b>90</b>
Cadre général.....	91
Orientations stratégiques et opérationnelles.....	92
Déclinaison des orientations stratégiques et opérationnelles.....	92
Territorialisation possible des orientations.....	96
<b>3. Scénario de développement basé sur celui du SCoT et besoins territorialisés en logements .....</b>	<b>98</b>
Objectifs de construction par groupe typologique.....	98
Objectifs de construction par commune .....	102
Objectifs de production de logements locatifs sociaux .....	105

## PROGRAMME D'ACTIONS

<b>3. Programme d'actions .....</b>	<b>111</b>
<b><i>Valoriser le parc existant</i></b>	
Action n°1 – Mettre en place un nouveau programme d'amélioration de l'habitat privé.....	112
Action n° 2 – Accompagner la reconquête des centres-bourgs.....	114
Action n3 – Encourager l'adaptation des logements à la perte de mobilité et au handicap.....	116
<b><i>Organiser le développement de la construction neuve de manière plus qualitative</i></b>	
Action n°4 – Soutenir les opérations de construction neuve de qualité.....	117
Action n°5 – Porter une stratégie foncière en faveur de l'habitat à l'échelle de l'agglomération ..	119

**Compléter l'offre de logement et d'hébergement dans le neuf et dans l'existant**

Action n°6 – Compléter ponctuellement les capacités d'accueil des publics précarisés et des jeunes en début de parcours professionnel.....121  
Action n°7 – Favoriser l'amélioration et la création de logements sociaux (communaux et HLM) en location et accession.....123  
Action n°8 – Répondre aux besoins des gens du voyage.....125

**Accompagner la politique de l'habitat**

Action n°9 – Conduire la politique de l'habitat .....126  
Action n°10 – Renforcer l'information et la communication.....128

**Tableau récapitulatif du budget prévisionnel.....130**

**ANNEXES .....131**

**Annexe 1 – Constitution d'un observatoire de l'habitat - guide pratique**

**Annexe 2 –Fiches communales**

## 1. Introduction

Souhaitant poursuivre la réflexion et la politique menées en matière d'habitat, la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay s'engage dans la réalisation de son deuxième Programme Local de l'Habitat à un tournant de son histoire.

### Communauté d'Agglomération du Puy en Velay



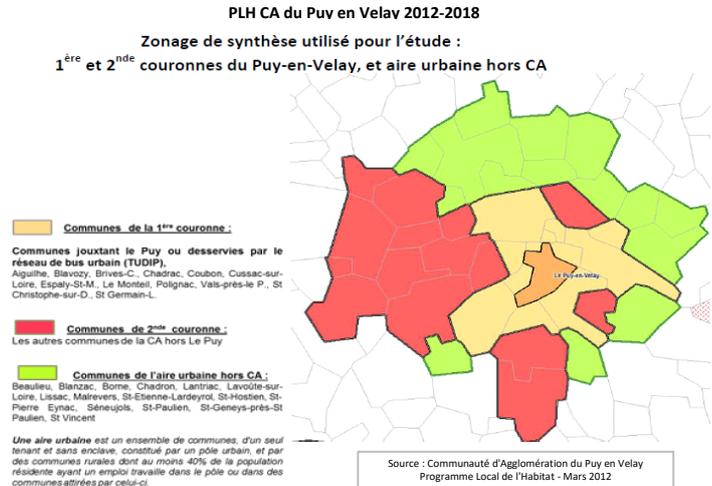
Source : Schéma départemental de coopération intercommunale au 1<sup>er</sup> janvier 2017, traitement GTC

En effet, suite à la fusion de la CA du Puy en Velay avec les Communautés de Communes de l'Emblavez, du Pays de Craponne, de la Chaise Dieu, des Portes d'Auvergne et de 2 autres communes, la Communauté d'Agglomération voit son territoire s'élargir de manière significative en passant de 28 à 71 communes au 1er janvier 2017 ; puis à 73 au 1er janvier 2018.

Ainsi, la Communauté d'Agglomération du Puy en Velay compte désormais 82 412 habitants en 2015, selon les données les plus récentes de l'Insee (recensement de la population 2015, entrant en vigueur au 1er janvier 2018), avec une ville centre de 18 909 habitants qui pèse pour 23% de la population de l'ensemble.

Le 13 décembre 2012 a été approuvé, pour les 6 années couvrant la période 2012-2017 inclus, le premier Programme Local de l'Habitat de l'agglomération. Celui-ci s'appuyait sur l'organisation du territoire basée sur l'aire urbaine (selon la définition de l'Insee) et sur 2 couronnes ceinturant la ville centre :

- une première couronne qui comprenait 12 communes,
- une deuxième couronne qui en totalisait 15.



Aujourd'hui, il convient de prendre en compte l'évolution du périmètre pour aboutir à un nouveau Programme Local de l'Habitat qui soit partagé par tous. L'objectif est toujours de favoriser le développement d'une offre de logements attractive, de maîtriser son implantation et ses caractéristiques, afin qu'elle réponde au mieux aux besoins des habitants actuels et futurs.

Afin d'élaborer un programme d'actions en phase avec les enjeux du territoire, un état des lieux doit être réalisé. Ce diagnostic s'appuie sur :

- le traitement de données statistiques, issues d'un grand nombre de sources, avec prise en compte de référents dont les échelons départemental, régional et national,
- le produit des entretiens réalisés auprès des élus des communes dans le cadre des entretiens « territoriaux » et auprès des professionnels du domaine de l'habitat, lors des différentes rencontres qui ont été organisées.
- le résultat des échanges qui se sont déroulés lors du séminaire habitat du 31 janvier 2018.

Envoyé en préfecture le 27/06/2019

Reçu en préfecture le 27/06/2019

Affiché le



ID : 043-200073419-20190626-DEL\_CC2019\_184-DE

# DIAGNOSTIC

## 2. Planification du territoire

### 2.1 SCoT du Pays du Velay

Le territoire est couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale. Le SCoT du Pays du Velay a été arrêté en juin 2017. Le Pays du Velay comprend, outre la Communauté d'Agglomération du Puy en Velay, 2 autres EPCI qui sont :

- La Communauté de Communes des Pays de Cayres et de Pradelles,
- La Communauté de Communes Meygal Mezenc.

#### SCoT du Pays du Velay - Structuration du territoire

Source : SCoT du Pays du Velay - PADD – Dossier d'arrêt



Cet ensemble représente au total 112 communes, pour 98 000 habitants, avec la CA du Puy en Velay qui pèse pour 83% de la population totale.

Le SCoT repose sur « 4 ambitions » pour le développement du territoire à l'horizon 2035 qui sont basées sur :

- Le développement économique,
- L'attractivité du territoire,
- La valorisation de son identité,
- La préservation du cadre de vie.

Comme cela est précisé dans le PADD, cela se traduit notamment par la nécessité de :

- Conforter la structuration du territoire pour favoriser un développement équilibré sur le Pays du Velay :
  - o cœur urbain du Puy-en-Velay, qui comprend 8 communes y compris la ville centre,
  - o pôle secondaire de Craponne-sur-Arzon,
  - o communes structurantes, dont 12 sont situées dans la CA du Puy en Velay.
  - o autres communes.
- Poursuivre les actions de réhabilitation afin d'améliorer le niveau de confort et l'attractivité du parc privé pour les ménages ;
- Diversifier l'offre en logements pour permettre des parcours résidentiels complets sur le territoire : ménages familiaux, jeunes actifs, seniors, personnes en perte d'autonomie, etc. ;
- Assurer la cohérence entre l'offre en équipements et la structuration du territoire afin de rapprocher les ménages de l'emploi, des équipements/services et de limiter les temps de déplacement quotidien.
- Le scénario de développement qui a été retenu pour la période 2016-2035 est le scénario « haut ». Il indique pour la période pour les 20 années à venir :
  - un taux de croissance démographique de 0,7% par an, soit une croissance de population de 15 000 habitants (+700 à +750 habitants en moyenne par an). Cet objectif a été revu à la baisse dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées et à la suite du rapport du commissaire enquêteur à 0,55% par an, ce qui va nécessairement impacter les besoins en logements et en foncier présentés ci-après.
  - une production de logements de 11 340, soit 570 en moyenne par an. Pour la CA du Puy en Velay, cela se traduit par un objectif de construction de 460 logements en moyenne par an, dont 40% dans le cœur urbain.

		Besoins en logements entre 2016 et 2035	
		Logements à construire entre 2016 et 2035	Soit construction moyenne par an
CA du Puy en Velay	Cœur urbain du Puy	~ 2 970	~ 148
	Pôle secondaire de Craponne	~ 290	~ 14
	Communes structurantes	~ 2 580	~ 129
	Autres communes	~ 1 910	~ 96
CC du Meygal-Mezenc	Communes structurantes	~ 960	~ 48
	Autres communes	~ 330	~ 17
CC des Pays de Cayres et de Pradelles	Communes structurantes	~ 290	~ 14
	Autres communes	~ 240	~ 12
SCoT du Velay		~ 9 570	~ 478

Source : SCOT du Pays du Velay - Rapport de présentation Tome 3 – dossier approuvé

Afin de limiter la consommation d'espace, le SCoT projette également une augmentation de la densité. L'objectif est de « mettre en œuvre une urbanisation moins consommatrice d'espaces compatibles avec la préservation du cadre de vie des ménages et de l'identité du territoire, en respectant les densités brutes moyennes suivantes et tendre vers des densités optimisées à l'horizon 2035 » :

	Densités minimales	Densités optimisées
Cœur urbain du Puy	18 logements/ha	25 logements/ha
Pôle secondaire de Craponne	12 logements/ha	15 logements/ha
Communes structurantes	12 logements/ha	15 logements/ha
Autres communes	10 logements/ha	12 logements/ha

Source : SCoT du Pays du Velay – Rapport de présentation Tome 3 – Dossier d'arrêt

Au total, pour le cœur urbain et les autres communes, l'objectif est de prévoir 40% de la construction au sein de l'enveloppe urbaine et 30% pour les communes structurantes et le pôle rural secondaire.

EPCI	Consommation d'espaces 2005-2014	par an	Consommation d'espaces maximum 2016-2035	Par an
CA du Puy en Velay	368,06 ha	36,81ha	450ha	22,50ha
CC des Pays de Cayres et de Pradelles	21,80ha	2,18ha	36ha	1,8ha
CC du Mézenc, Loire Meygal	90,51ha	9,05ha	90ha	4,5ha

Source : SCoT du Pays du Velay – Rapport de présentation Tome 3 – Dossier d'arrêt

Notons que le PLH doit être compatible avec les orientations du SCoT revues à la baisse en ce qui concerne les objectifs en termes de population et de besoins en logements et en foncier.

D'une manière générale, on peut considérer que globalement 80% à 85% des objectifs quantitatifs du SCoT doivent être assurés par la CA du Puy en Velay (notamment en matière de démographie et de production de logements).

## 2.2 Structuration du territoire



La Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay (CAPEV) regroupe aujourd'hui 73 communes, fruit de la fusion de 4 communautés de communes, d'une communauté d'agglomération et de quatre autres communes. Ce vaste territoire est constitué d'espaces différenciés, identifiés en partie dans le cadre du SCOT du Pays du Velay :

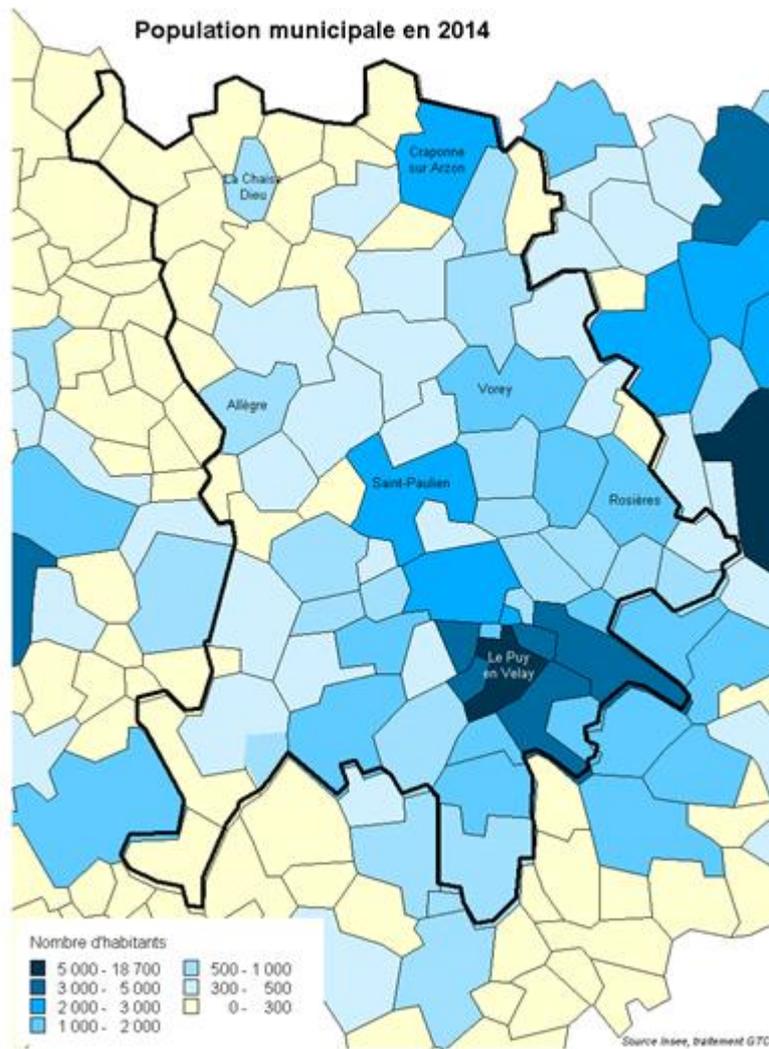
- Le cœur urbain du Puy-en-Velay associe 8 communes (Le Puy-en-Velay, Aiguilhe, Brives-Charensac, Chadrac, Coubon, Espaly-Saint-Marcel, Le Monteil, Vals-près-Le-Puy),
- Le pôle urbain de Craponne-sur-Arzon,
- 12 communes structurantes (Allègre, La Chaise-Dieu, Loudes/Chaspuzac, Saint-Paulien,

Vorey, Rosières, Blavozy, Saint-Germain-Laprade, Cussac-sur-Loire, ~~Saignac-sur-Loire, Bains,~~  
Polignac)

- Des communes résidentielles et rurales que l'on peut distinguer en fonction de leur localisation géographique et de leurs caractéristiques dominantes :
  - résidentielles et situées dans l'aire d'attraction du Puy-en-Velay, voire d'Yssingaux,
  - rurale et situées plutôt en altitude.

### 3. Caractéristiques socio-démographiques

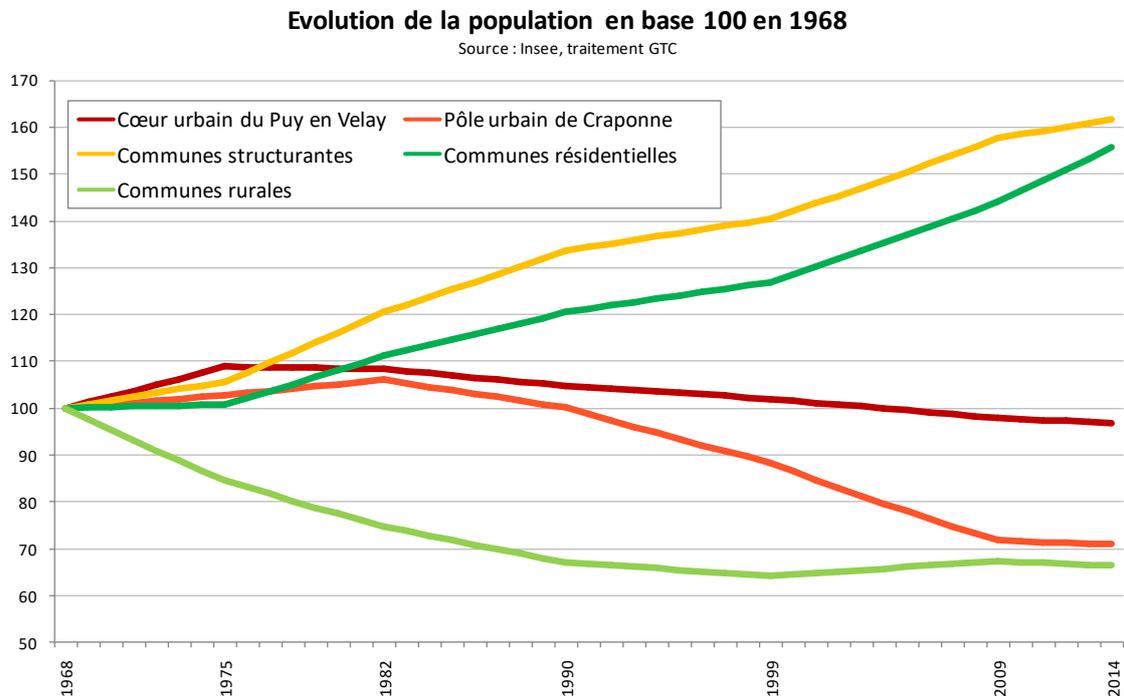
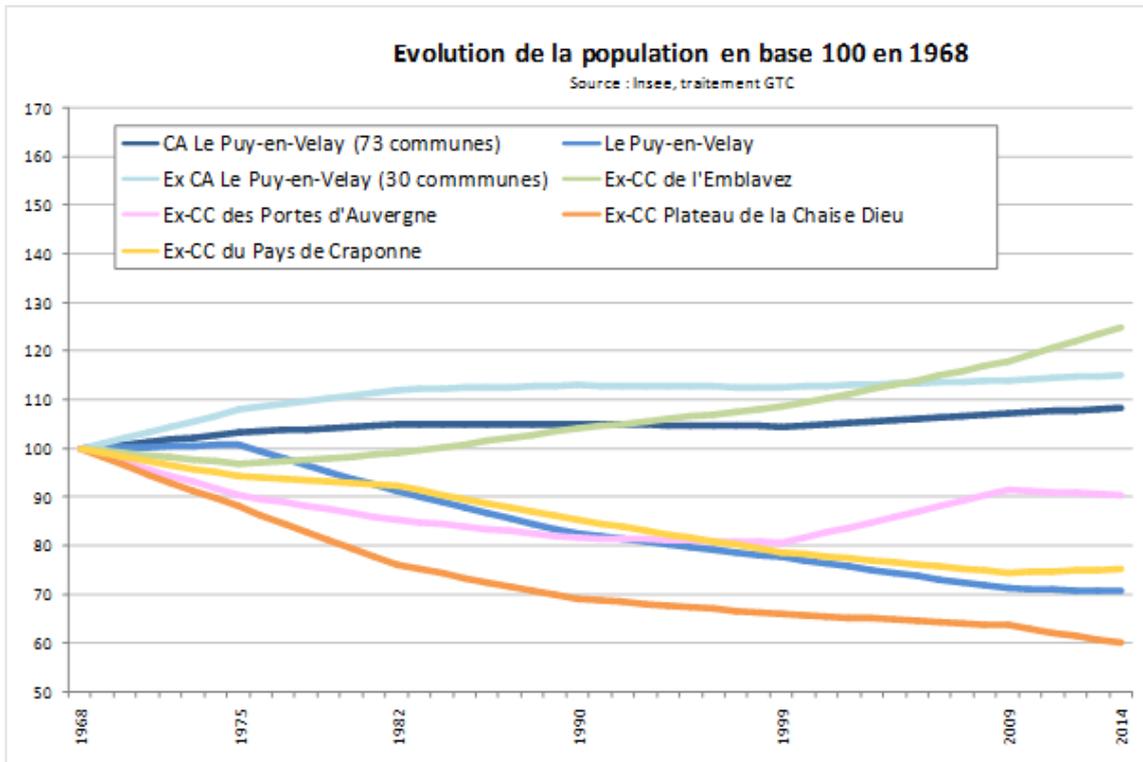
#### 3.1 Evolution démographique



Dans un département où 7 communes sur 10 comptent moins de 800 habitants, le nombre de communes totalisant peu de population est également élevé dans la CA du Puy en Velay :

- En particulier dans le nord du territoire, essentiellement rural, avec néanmoins un certain nombre de polarités : Craponne sur Arzon, Allègre, Saint Paulien, et La Chaise Dieu.
- Dans la partie sud, la plus urbaine, outre la ville centre, d'autres communes affichent un nombre d'habitants supérieur à 3000.

### 3.1.1 Stabilisation de la croissance démographique entre 2009 et 2014

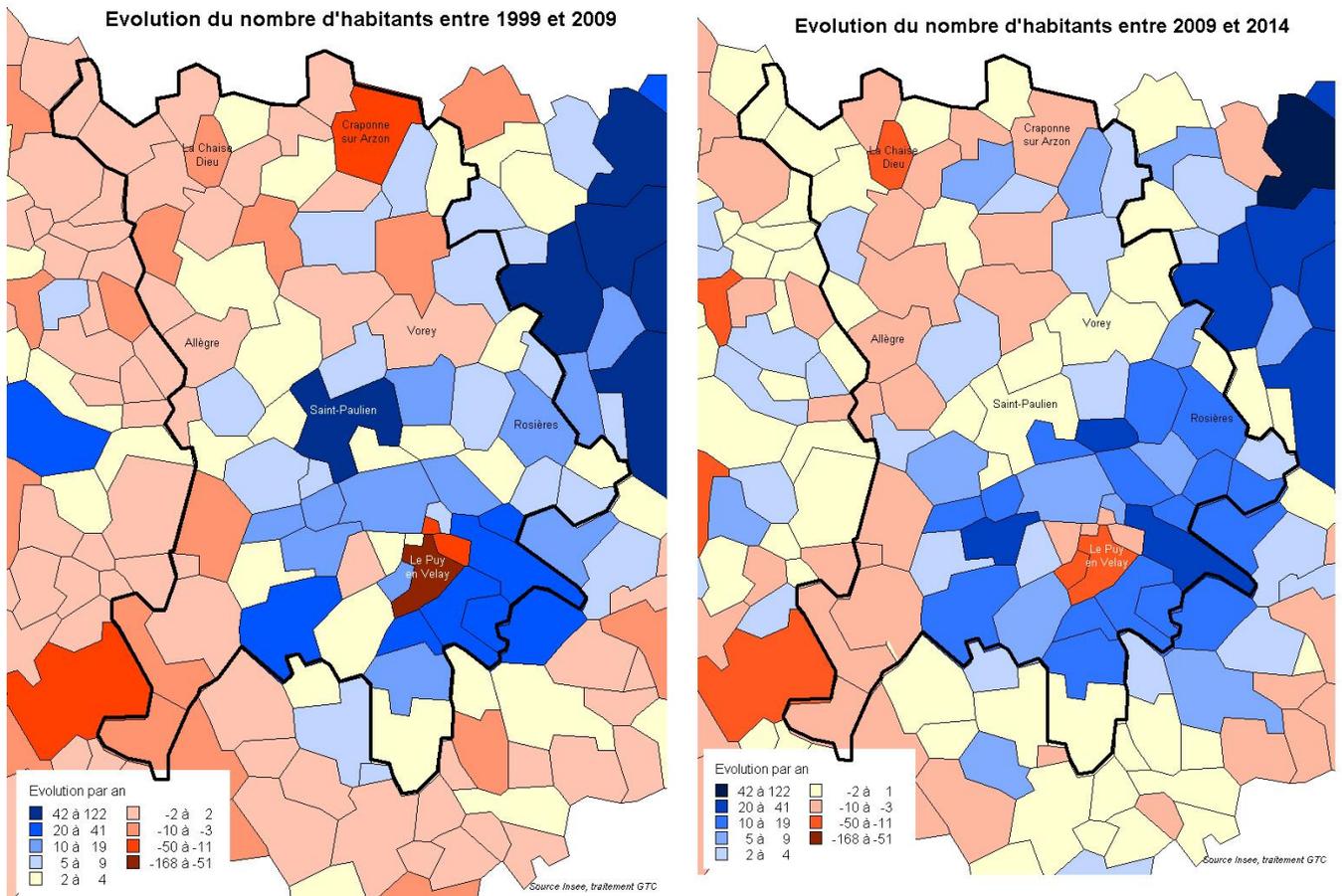


Population Source : Insee, traitement GTC	Pop 2015	Variation / an		Taux d'évolution / an		
		1999-2010	2010-2015	1990-1999	1999-2010	2010-2015
CA du Puy-En-Velay	<b>82 412</b>	188	<b>231</b>	-0,06%	0,23%	<b>0,28%</b>
Le Puy-en-Velay	<b>18 909</b>	-179	<b>78</b>	-0,66%	-0,91%	<b>0,42%</b>
Ex-CC de l'Emblavez	<b>10 169</b>	77	<b>106</b>	0,47%	0,84%	<b>1,07%</b>
Ex-CA Le Puy-en-Velay	<b>59 477</b>	68	<b>173</b>	-0,04%	0,12%	<b>0,29%</b>
Ex-CC du Pays de Craponne	<b>4 264</b>	-20	<b>-13</b>	-0,89%	-0,45%	<b>-0,30%</b>
Ex-CC des Portes d'Auvergne	<b>6 563</b>	72	<b>-13</b>	-0,13%	1,16%	<b>-0,20%</b>
Ex-CC Plateau de la Chaise Dieu	<b>1 939</b>	-8	<b>-22</b>	-0,52%	-0,39%	<b>-1,09%</b>
Cœur urbain du Puy en Velay	<b>37 794</b>	-169	<b>11</b>	-0,31%	-0,44%	<b>0,03%</b>
Pôle urbain de Craponne	<b>2 065</b>	-44	<b>-20</b>	-1,39%	-1,84%	<b>-0,93%</b>
Communes structurantes	<b>20 999</b>	214	<b>98</b>	0,55%	1,11%	<b>0,47%</b>
Communes résidentielles	<b>13 234</b>	153	<b>169</b>	0,58%	1,33%	<b>1,33%</b>
Communes rurales	<b>8 320</b>	35	<b>-26</b>	-0,48%	0,43%	<b>-0,31%</b>
			Haute-Loire	0,14%	0,63%	<b>0,27%</b>
			Auvergne-Rhône-Alpes	0,46%	0,78%	<b>0,78%</b>
			France métropolitaine	0,37%	0,64%	<b>0,48%</b>

Dans un contexte départemental de ralentissement de la croissance démographique entre 2010 et 2015 par rapport à la période 1999-2010, on assiste à une évolution des mouvements dans la CAPEV. La Communauté d'Agglomération du Puy en Velay apparaît comme un secteur dynamique, avec le maintien de son rythme de développement à 0,28% par an, ce qui correspond à une augmentation de 231 habitants en moyenne par an (1999-2010 : 0,23%). Sur le territoire :

- La situation de la ville centre s'améliore de manière très récente. Elle ne perd plus d'habitants : +78 en moyenne par an entre 2010 et 2015, alors qu'entre 2009 et 2014 les données de l'Insee indiquaient encore une légère diminution (-35 en moyenne par an entre 2009 et 2014, contre -179 entre 1999 et 2010).
- Alors que le pôle urbain de Craponne enregistre une baisse de population 2 fois moins forte qu'auparavant, mais qui reste encore importante (-20 habitants en moyenne par an entre 2010 et 2015, contre -44 entre 1999 et 2010).
- Les communes résidentielles sont restées très attractives pour les ménages, entre 2010 et 2015, autant que durant la période précédente (+169 habitants en moyenne par an entre 2010 et 2015).
- Alors que les communes structurantes se développent un peu moins vite entre 2010 et 2015 avec +98 habitants en moyenne par an, et que les communes rurales peinent à maintenir leur niveau de population.
- Dans les anciennes Communautés de Communes, on observe :
  - o Un accroissement du dynamisme dans l'ex CC de l'Emblavez : (+106/an entre 2010 et 2015, contre +77 entre 1999 et 2010).
  - o Une légère amélioration de la situation de l'ex CC du Pays de Craponne, (-13/an entre 2010 et 2015, contre -20 entre 1999 et 2010), avec une diminution sensible à Craponne sur Arzon (-20/an entre 2010 et 2015).
  - o Et une dégradation de celle des ex CC des Portes d'Auvergne (-13/an, contre +72) et de la Chaise Dieu (-22/an, contre -8).

**PLH 2012-2018 ex CA du Puy en Velay : L'objectif visant l'enrayement du déclin démographique de la ville centre semble bien être atteint.**



Les cartes montrent une situation qui tend globalement à s'améliorer entre 2009 et 2014 avec :

- Moins de communes qui perdent de la population, mais une situation qui reste fragile pour les communes structurantes principalement dans la partie nord.
- Un accroissement de population qui tend à se concentrer autour du cœur urbain, avec une situation qui s'améliore pour la ville centre, et des évolutions contrastées pour les autres communes du cœur urbain.

Au total, un renversement de la tendance semble s'opérer avec un recentrage sur la ville du Puy en Velay et le cœur urbain, ce qui est favorable au maintien du bon fonctionnement des services localisés dans la ville (scolaires, commerciaux, de services, administratifs...). Mais la situation reste fragile pour nombre de communes rurales, et quelques communes structurantes.

L'enjeu pour l'avenir est le maintien, voire le renforcement du dynamisme démographique, notamment dans la ville centre, avec une amélioration des équilibres de développement sur l'ensemble du territoire.

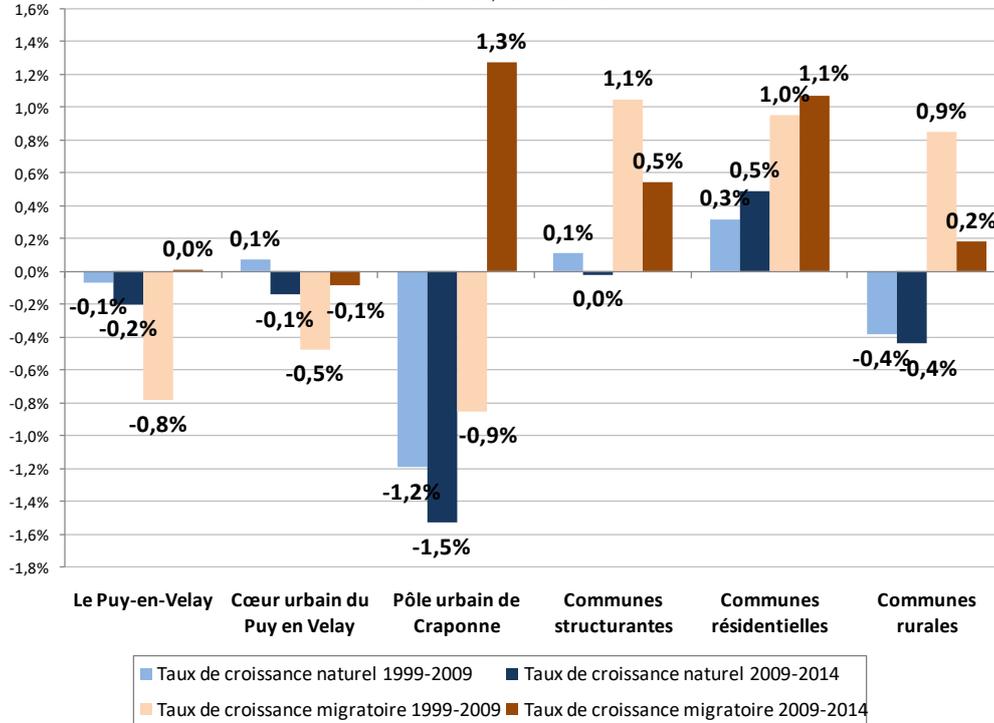
Rappelons que le SCoT du Pays en Velay initial envisageait un taux de croissance de 0,7% par an, soit un rythme de 2,5 à 3 fois supérieur à celui enregistré récemment dans la CA et que celui-ci a été ramené à 0,55% par an.

### 3.1.2 Déficit migratoire enfin stoppé dans la ville du Puy en Velay

L'évolution de la population résulte du solde naturel qui est la différence entre les naissances et les décès, et du solde migratoire qui est la différence entre les arrivées de population et les départs.

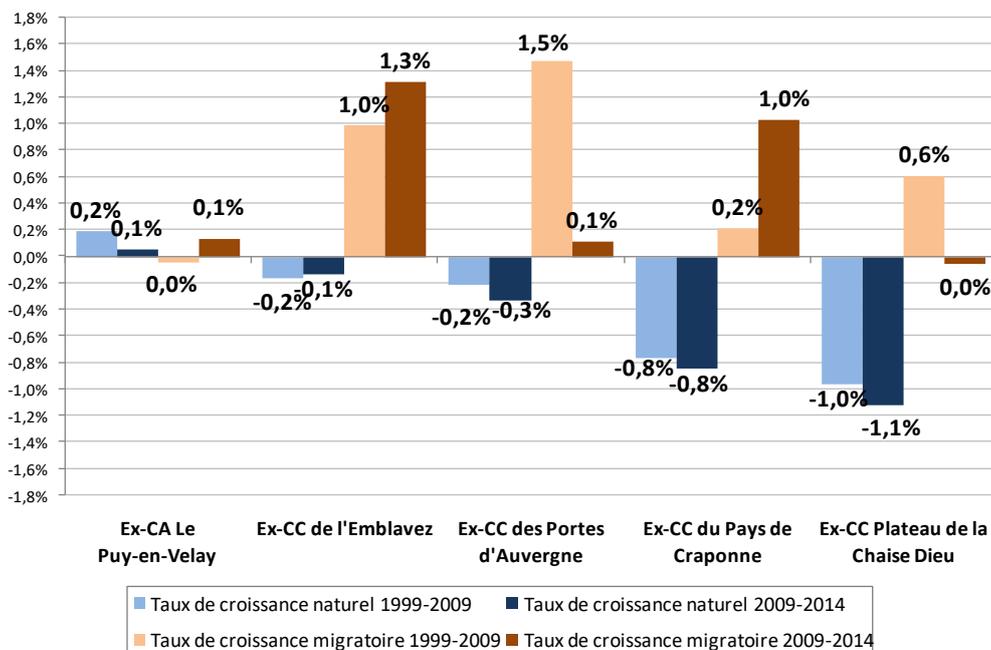
Taux d'évolution annuel de la population dû aux soldes naturel et migratoire entre 1999 et 2009 et entre 2009 et 2014

Source : Insee, traitement GTC



Taux d'évolution annuel de la population dû aux soldes naturel et migratoire entre 1999 et 2009 et entre 2009 et 2014

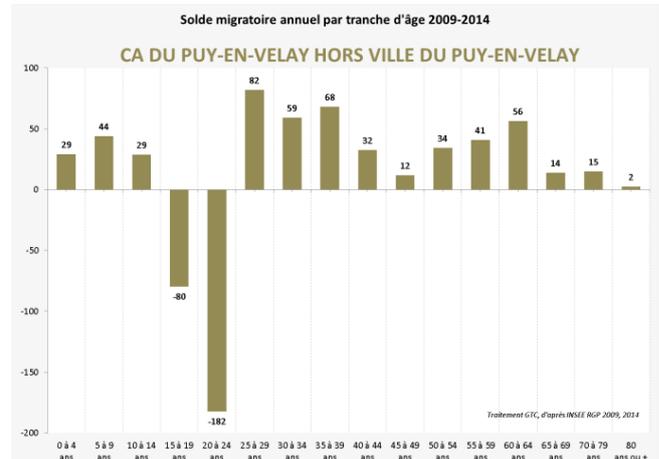
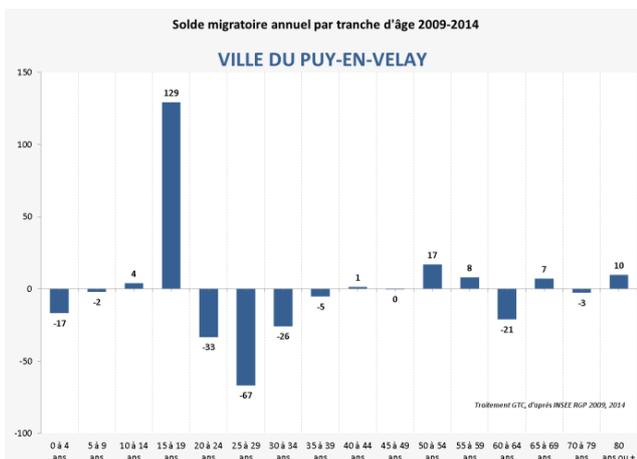
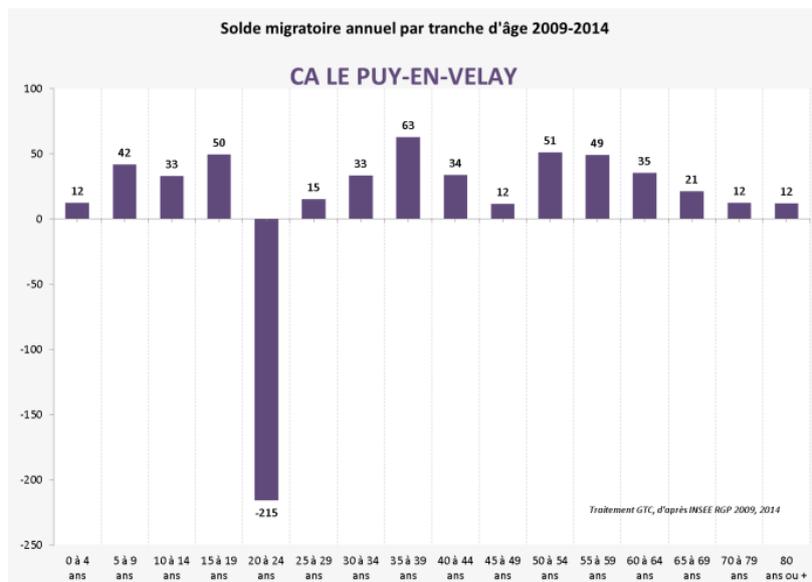
Source : Insee, traitement GTC



Sur le territoire, l'évolution démographique observée entre 2009 et 2014, est la traduction :

- Du déficit migratoire qui est enfin stoppé dans la ville du Puy en Velay.
- Des apports migratoires qui :
  - o Sont désormais significatifs dans le pôle urbain de Craponne, alors que la ville « souffre » d'un déficit naturel marqué lié à la présence d'une population âgée.
  - o S'amoindrissent dans les communes structurantes et qui se maintiennent dans les communes résidentielles.
  - o Ont augmenté dans les ex Communauté de Communes de l'Emblavez et du Pays de Craponne,
  - o Se sont effondrés dans les des ex Communautés de Communes des Portes d'Auvergne et de la Chaise Dieu.
- Du déficit naturel qui se creuse, en raison du caractère particulièrement âgé de la population, surtout au Nord du territoire dans les ex Communautés de Communes du Pays de Craponne et de la Chaise Dieu.

### 3.1.3 Déséquilibre dans les apports migratoires par tranche d'âge



Dans le détail, le solde migratoire par tranche d'âge quinquennal montre :

- Des excédents migratoires dans la CA pour toutes les catégories d'âge, sauf pour les décohabitants (20-24 ans dont étudiants et jeunes à la recherche d'un premier emploi) et les jeunes ménages (25-29 ans), faute sans doute d'emplois en nombre suffisant sur le territoire.
- Un déséquilibre entre :
  - o la ville centre où le déficit migratoire est marqué pour les jeunes ménages (25-34 ans), et où les apports concernent les 15-19 ans (scolarité) et les personnes à partir de 50 ans (rapprochement des services urbains...),
  - o et le reste du territoire où les apports concernent toutes les tranches d'âge, exceptées celles des adolescents et des jeunes décohabitants (15-24 ans).

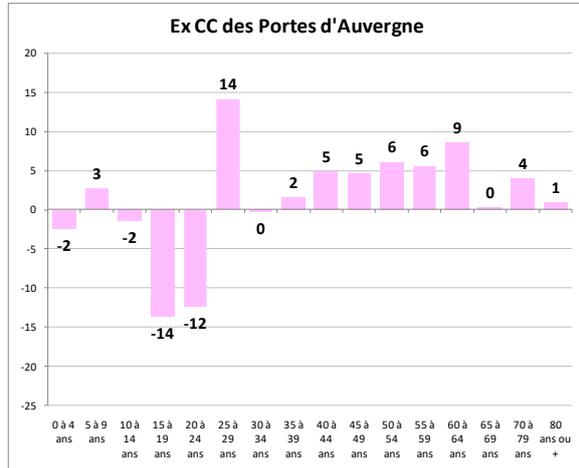
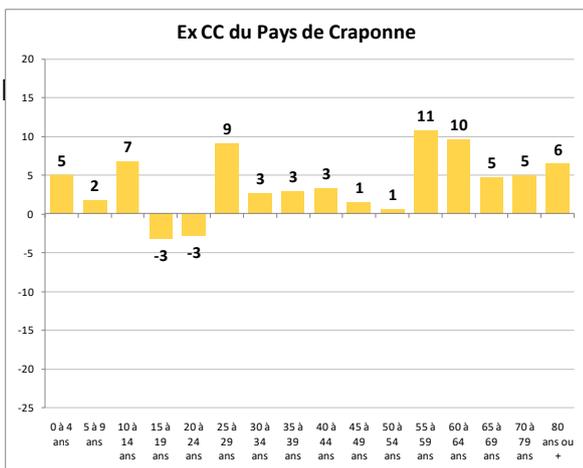
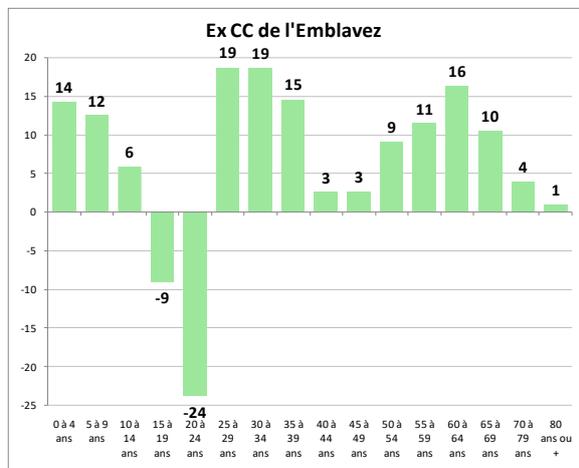
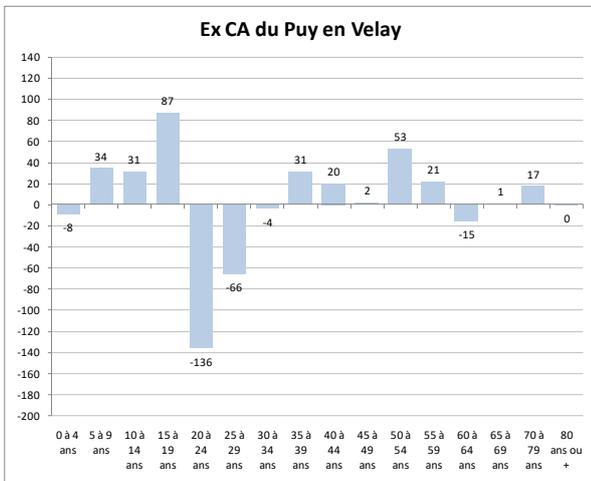
**PLH 2012-2018 ex CA du Puy en Velay :**

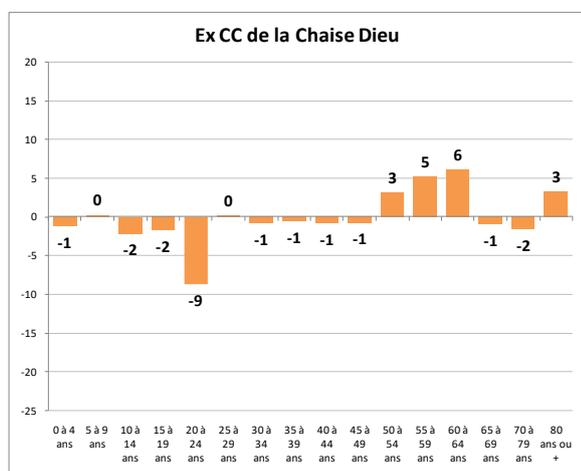
*L'objectif de maintien de ménages avec enfants dans la ville centre et de décohabitants dans les autres communes est insuffisamment atteint. Les jeunes ménages ont continué de s'installer en dehors du centre urbain (2ème couronne et au-delà).*

**3.1.4 Apports de ménages avec enfants dans l'ex CC de l'Emblavez**

**Solde migratoire annuel par tranche d'âge 2008-2013**

Source : Insee, traitement GTC





Dans les ex Communauté de Communes :

- Les ménages avec enfants (25-39 ans) se sont installés dans l'ex CC de l'Emblavez, et dans une moindre mesure dans les ex CC du Pays de Craonne et des Portes d'Auvergne.
- Alors que les apports de personnes proches de la retraite et âgées concernent l'ensemble de ces territoires.

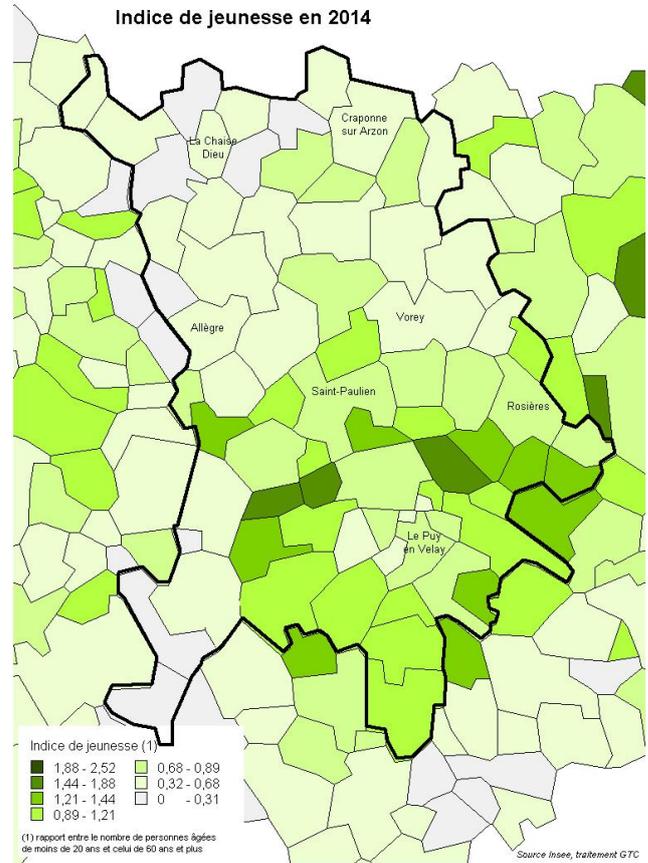
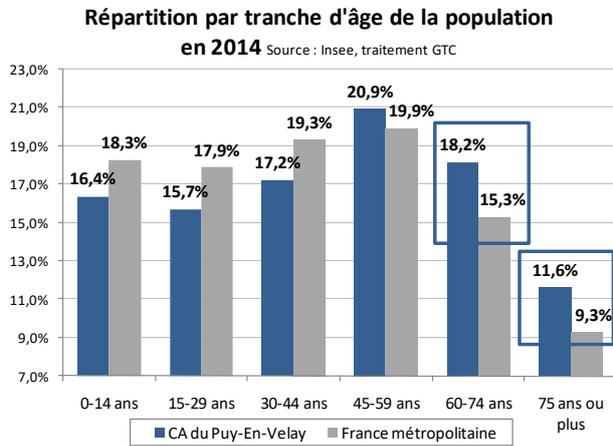
### 3.1.5 Poids de population âgée élevée

Population par âge Source : Insee, traitement GTC	Nombre en 2014		Taux en 2014		Variation du nombre entre 2009 et 2014	
	Moins de 20 ans	60 ans et plus	Moins de 20 ans	60 ans et plus	Moins de 20 ans	60 ans et plus
Le Puy-en-Velay	4 167	5 481	22,4%	29,4%	-36	232
CA du Puy-En-Velay	18 501	24 449	22,5%	29,7%	-152	2466
Ex-CA Le Puy-en-Velay	13 630	16 760	23,2%	28,5%	-112	1765
Ex-CC de l'Emblavez	2 300	1 992	22,7%	29,6%	156	369
Ex-CC des Portes d'Auvergne	1 403	2 029	21,4%	31,0%	-94	141
Ex-CC du Pays de Craonne	789	1 709	18,2%	39,3%	-53	174
Ex-CC Plateau de la Chaise Dieu	339	787	17,4%	40,4%	-42	10
France métropolitaine	15 567 814	15 750 163	24,3%	24,6%	235 151	1 664 097
Cœur urbain du Puy en Velay	8 226	11 418	21,6%	30,0%	-284	865
Pôle urbain de Craonne	327	959	15,2%	44,5%	-33	72
Communes structurantes	4 967	5 811	24,4%	28,5%	-10	786
Communes résidentielles	3 356	3 253	27,6%	26,8%	271	538
Communes rurales	1 625	3 008	19,2%	35,6%	-95	204

Globalement, la population est âgée sur l'ensemble du territoire :

- L'indice de jeunesse est faible dans l'ensemble de la CAPEV, et même très faible dans les ex CC du Pays de Craonne et de la Chaise Dieu où 40% des habitants ont 60 ans ou plus en 2014, ainsi que dans les communes rurales (France métropolitaine : 25%).
- Dans l'ensemble de la CAPEV, les catégories d'âge jusqu'à 44 ans sont sous-représentées par rapport à la France métropolitaine, alors que le poids des personnes âgées est plus important :

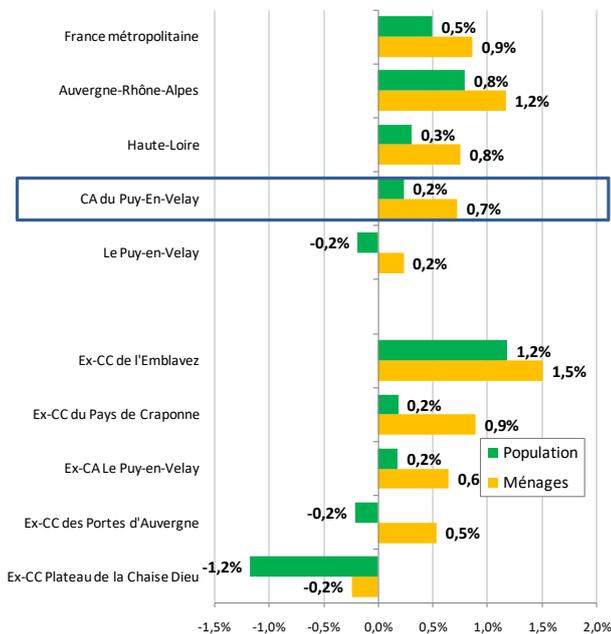
- 60 ans ou plus : 24 500 habitants, ce qui représente 25,8% de la population contre 24,6% en France métropolitaine. C'est 2 500 de plus qu'en 2009.
- Parmi les 60 ans ou plus, les personnes âgées de 75 ans ou plus sont 9 500, soit 570 de plus qu'en 2009.



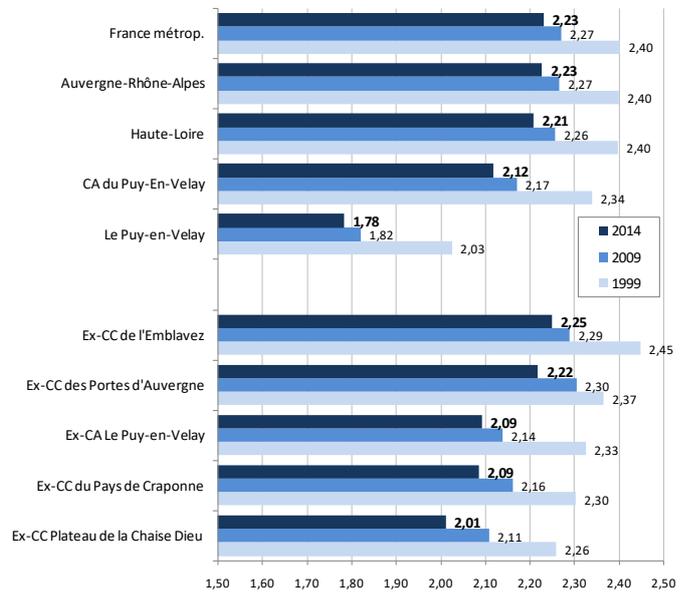
- La diminution du nombre de jeunes est observée dans tous les territoires, sauf dans l'ex CC de l'Emblavez qui compte +156 habitants âgés de 0 à 19 ans, et dans les communes résidentielles.
- Sans surprise les communes où la population est la plus âgée sont les communes rurales, avec des situations relativement contrastées dans les ex CC de l'Emblavez et des Portes d'Auvergne.
- L'indice de jeunesse est particulièrement faible (moins de 0,68) dans toutes les communes des secteurs de l'ex CC de la Chaise Dieu et du Pays de Craponne : jusqu'à 5 fois plus de personnes âgées de 60 ans et plus que de jeunes de moins de 20 ans.

### 3.1.6 Augmentation du nombre de ménages

**Taux d'évolution annuel de la population et du nombre de ménages 2009-2014** Source : Insee, traitement GTC



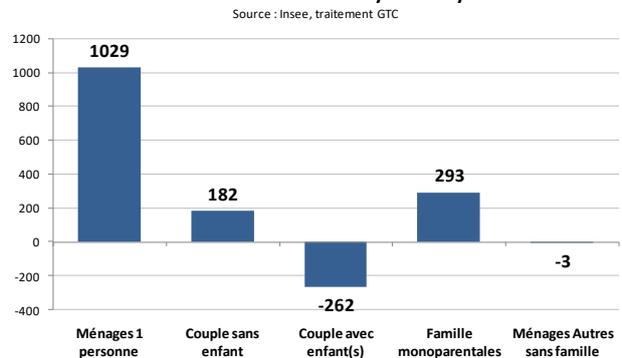
**Taille moyenne des ménages** Source : Insee, traitement GTC



Desserrment	1999-2009	2009-2014
CA du Puy-en-Velay	-0,75%	-0,48%
Le Puy-en-Velay	-1,06%	-0,41%
Ex-CC Plateau de la Chaise Dieu	-0,69%	-0,94%
Ex-CC des Portes d'Auvergne	-0,26%	-0,76%
Ex-CC du Pays de Craponne	-0,63%	-0,72%
Ex-CA Le Puy-en-Velay	-0,83%	-0,45%
Ex-CC de l'Emblavez	-0,67%	-0,35%
France métropolitaine	-0,56%	-0,35%

Desserrment : taux de variation annuel de la taille moyenne des ménages

**Variation du nombre de ménages par catégorie, entre 2009 et 2014 - CA Le Puy en Velay**



L'augmentation proportionnellement plus forte du nombre de ménages (0,7%/an) que de la population (0,2%/an) est en lien avec la diminution de la taille moyenne des ménages. Celle-ci reflète les phénomènes de vieillissement, de décohabitation et de séparation qui entraînent un accroissement du nombre de ménages composés d'une personne vivant seule et de familles monoparentales « au détriment » des couples avec enfant(s).

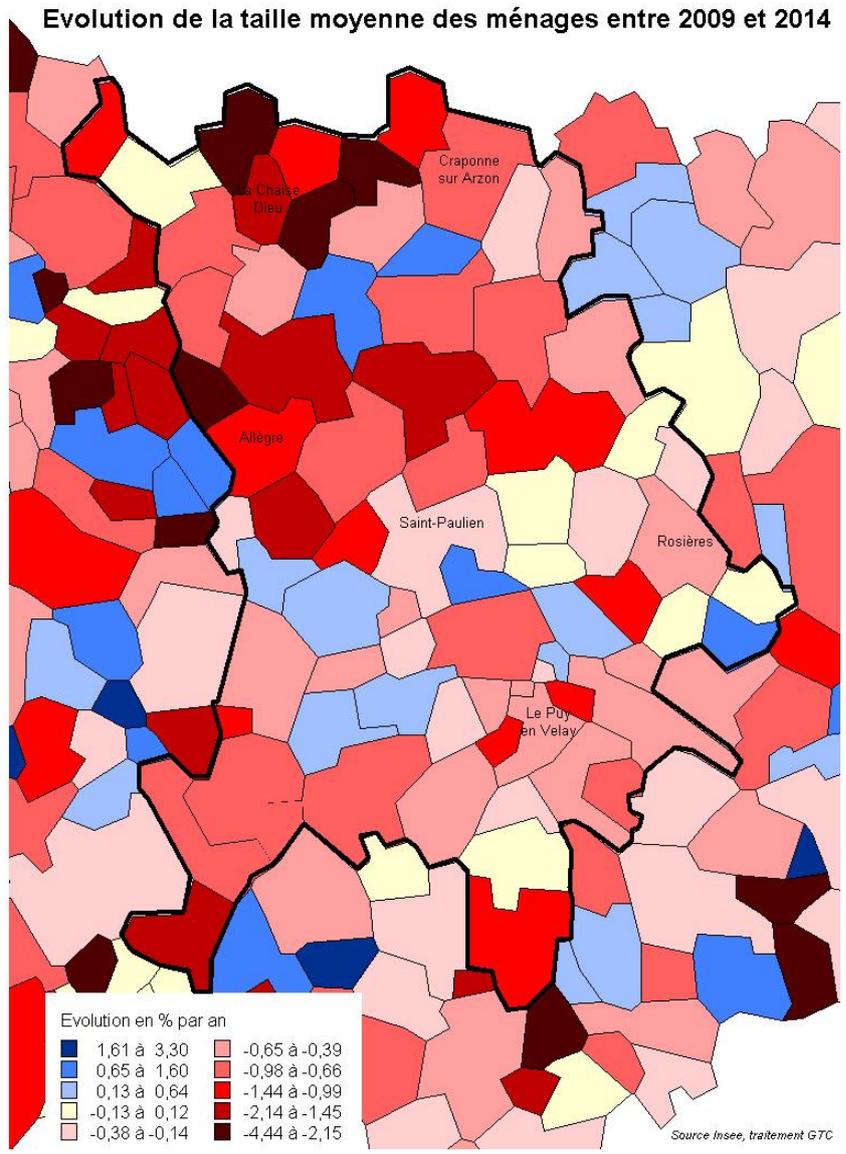
Au regard de la moyenne nationale (France métropolitaine : 2,23), le nombre moyen d'occupants par résidence principale est :

- faible dans les ex CC du Pays de Craponne (2,09) et de la Chaise Dieu (2,01) où le poids de la population âgée est très important, et où la diminution de la taille moyenne des ménages s'est accélérée entre 2009 et 2014 ; et même très faible dans la ville centre (2,01) où les personnes vivant seules (parfois jeunes) sont nombreuses.

- plus élevé dans les ex CC de l'Emblavez (2,25) des Portes d'Auvergne (2,22), qui ont connu une croissance démographique importante, entre 1999 et 2010.

La taille moyenne des ménages diminue plus vite dans les communes rurales où le renouvellement de population est le plus faible.

A noter la dizaine de communes où elle augmente, en lien avec la production de logements qui a probablement permis l'accueil de ménages avec enfants.



### 3.1.7 Synthèse : la démographie

La CAPEV totalise une population municipale de 82 412 habitants en 2015. L'évolution récente montre un maintien de la croissance : +0,28% par an entre 2010 et 2015 (+231 habitants en moyenne par an) contre +0,23% entre 1999 et 2010 qui contraste significativement avec la tendance départementale à la baisse (+0,27%/an entre 2010 et 2015 contre +0,63% entre 1999 et 2010) :

- la ville centre regagne des habitants (+78 habitants par an entre 2010 et 2015) alors qu'elle en perdait jusqu'à une date récente (- 35 habitants entre 2009 et 2014),
- le phénomène récent de perte de population qui affecte l'ensemble des autres communes du cœur urbain s'intensifie au cours des dernières années (+0,09%/an entre 1999 et 2010, -0,27%/an entre 2009 et 2014, -0,35%/an entre 2010 et 2015),
- Le pôle urbain de Craponne voit sa population diminuer toujours sensiblement malgré une réduction de moitié des pertes (-1,8%/an entre 1999 et 2010, -0,93%/an entre 2010 et 2015),
- Les communes structurantes conservent une croissance modérée malgré un net ralentissement (+1,12%/an entre 1999 et 2010, +0,47%/an entre 2010 et 2015),
- Les communes résidentielles restent très attractives mais enregistrent un tassement récent assez significatif (+1,33%/an entre 1999 et 2010, +1,57%/an entre 2009 et 2014, +1,33%/an entre 2010 et 2015),
- Les communes rurales perdent désormais des habitants (+0,43%/an entre 1999 et 2010, -0,26%/an entre 2009 et 2014, -0,31%/an entre 2010 et 2015).

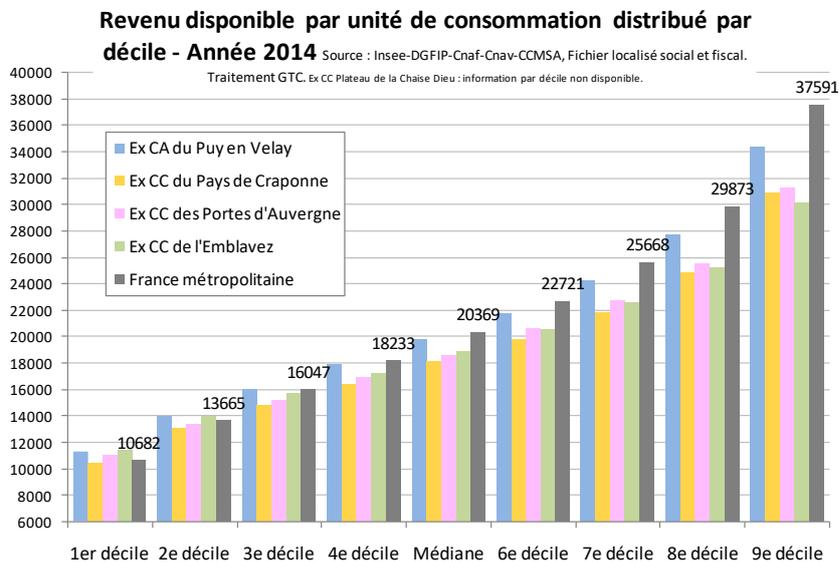
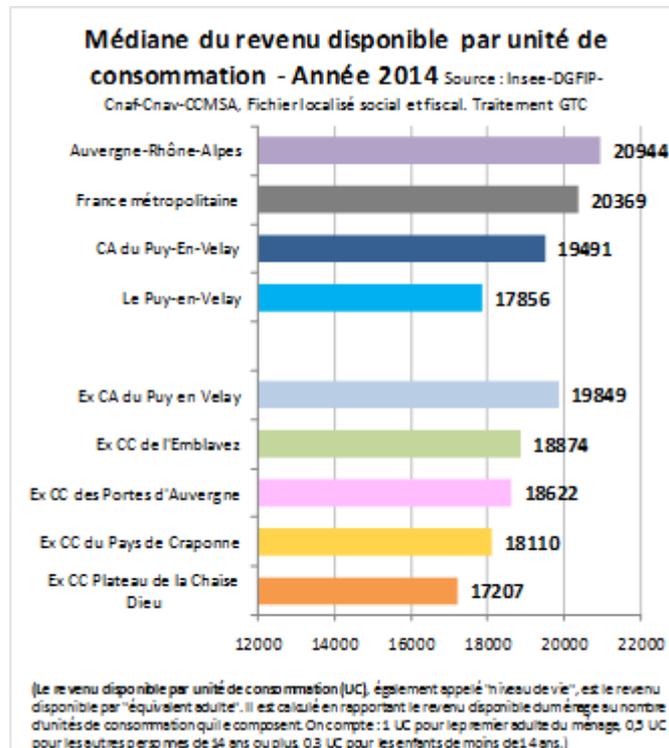
A l'échelle de la CAPEV, l'excédent migratoire (surplus des installations d'habitants par rapport aux départs), qui alimente la croissance démographique, se renforce légèrement au cours de la période récente alors que dans le même temps le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) devient négatif, signe que le renouvellement des ménages au profit des familles avec enfants est insuffisant. Ce phénomène est particulièrement marqué dans les secteurs les plus ruraux.

Sauf pour la catégorie des 20-24 ans constituée des étudiants, des jeunes en formation et en début d'activité professionnelle (-215 habitants en moyenne par an), le solde migratoire de la période 2009-2014 est légèrement positif (compris entre +12/an pour les 0-4 ans et les 45-49 ans et +63/an pour les 35-39 ans). Mais le contraste est net entre la ville-centre qui accueille massivement des 15-19 ans (lycéens, jeunes étudiants : +129/an) et perd quasiment systématiquement pour toutes les autres catégories, notamment les 25-34 ans et les enfants âgés de 0 à 4 ans et les autres communes, notamment résidentielles. Etant donné la présence d'équipements (préscolaires et scolaires notamment) qui peuvent parfois être sous-utilisés (alors que des communes résidentielles peuvent être dans l'obligation d'en ouvrir de nouveaux), il y a un enjeu important pour la ville du Puy et plus largement pour l'agglomération au renforcement de son attractivité vis-à-vis des familles avec enfants.

L'apport insuffisant de catégories jeunes qui est une donnée structurelle relativement ancienne et l'installation dans les territoires résidentiels et ruraux (secteurs de Craponne notamment) de personnes proches ou en âge de retraite, en provenance de territoires voisins ou d'autres départements, se traduit, à l'échelle de la CAPEV, par une forte représentation des personnes de 60-74 ans et de 75 ans et plus. Il s'agit d'une caractéristique essentielle dont il est indispensable de tenir compte en matière de stratégie dans le domaine de l'habitat pour les années à venir. Ces phénomènes de vieillissement conjugués à la décohabitation des jeunes adultes et aux séparations se traduisent par une faible taille moyenne des ménages (2,12 en 2014 dans la CAPEV contre 2,23 en France métropolitaine), en particulier dans la ville-centre et dans les territoires les plus ruraux. C'est une donnée importante à considérer pour adapter la production de logements aux besoins avec le renforcement sans doute nécessaire de l'offre de petite et moyenne taille. Sauf peut-être au Puy-en-Velay où ce parc est déjà fortement représenté.

## 3.2 Emploi

### 3.2.1 Niveau de ressources modeste



Dans l'ensemble, le niveau de ressources de la population est plutôt faible :

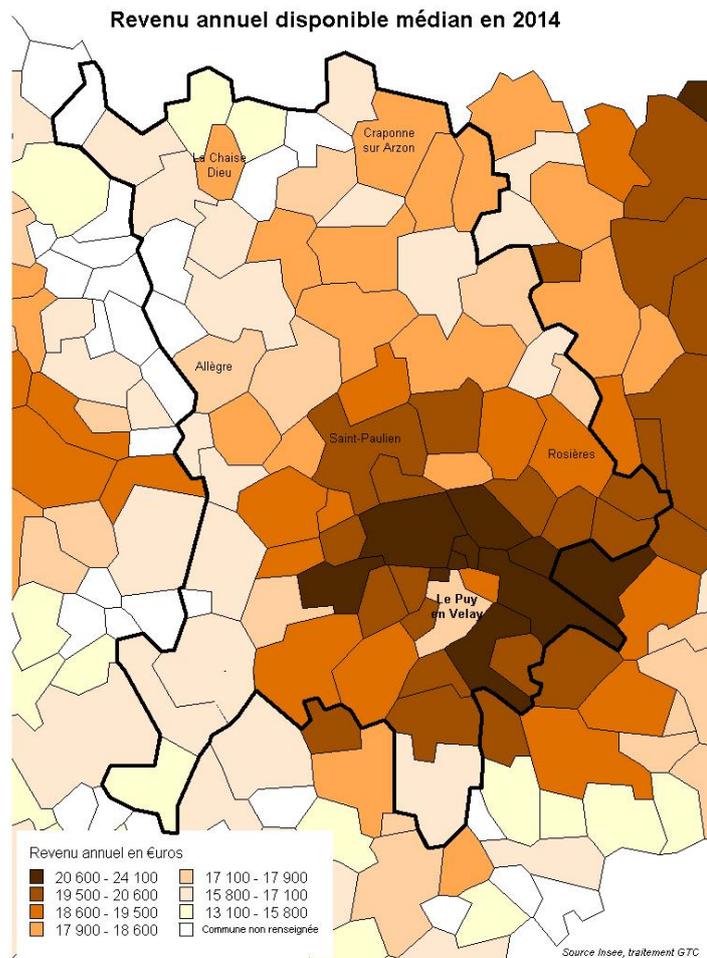
- Quelque-soit le territoire des ex EPCI, le revenu disponible médian des habitants est inférieur à la moyenne nationale,
  - o De 4,3% pour l'ensemble de la CAPEV,
  - o de 3% dans l'ex CA du Puy en Velay,

- à 16% dans l'ex CC du Plateau de la Chaise Dieu.
- L'écart est relativement marqué entre les niveaux de revenus des habitants de l'ex CA du Puy en Velay et des ex CC, sauf pour les ménages les plus pauvres (1er et 2ème déciles).
- Les disparités sociales sont relativement contenues dans les territoires ruraux : l'écart entre les bas et les hauts revenus est plus faible qu'en France métropolitaine et que dans l'ex CA du Puy en Velay. Et le niveau de ressources s'accroît très peu, voire pas du tout, entre 2013 et 2014, dans les ex CC de l'Emblavez et des Portes d'Auvergne.

Le secteur rural est caractérisé par une population âgée ayant de faibles ressources, contrairement aux communes plus proches de la ville centre.

Avec toutefois une nuance pour la ville même du Puy en Velay, qui accueille tous types de population, y compris les ménages à faibles ressources qui peuvent bénéficier d'une offre de logements à loyer modeste, d'équipements et de services notamment d'accompagnement vers l'emploi.

Part des ménages fiscaux non imposés, en% - Année 2013	
Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, traitement GTC	
<b>Le Puy-en-Velay</b>	52,7
<b>Ex CC du Pays de Craponne</b>	58,3
<b>Ex CC des Portes d'Auvergne</b>	53,7
<b>Ex CC de l'Emblavez</b>	51,8
<b>Ex CA du Puy en Velay</b>	45,8
Ex CC Plateau de la Chaise Dieu	NR
<b>Auvergne-Rhône-Alpes</b>	41,2
<b>France Métropolitaine</b>	41,8



Dans le département, les taux de population couverte par le Revenu de Solidarité Active RSA total et de bénéficiaires de la Couverture Maladie Universelle Complémentaire (CMUC) sont inférieurs aux taux moyens régional et national.

Allocataires, bénéficiaires	Haute-Loire	AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	FRANCE métropolitaine
Taux de population couverte par le RSA total en % au 31/12/2015 (1) (4)	4,6	6,1	7,7
Bénéficiaires de la CMUC en % de la population totale en 2014 (1)	3,6	5,4	6,9

(1) Indicateurs sociaux départementaux, seuil de pauvreté à 60%

(4) Population couverte par le RSA : l'allocataire, le conjoint et les personnes à charge

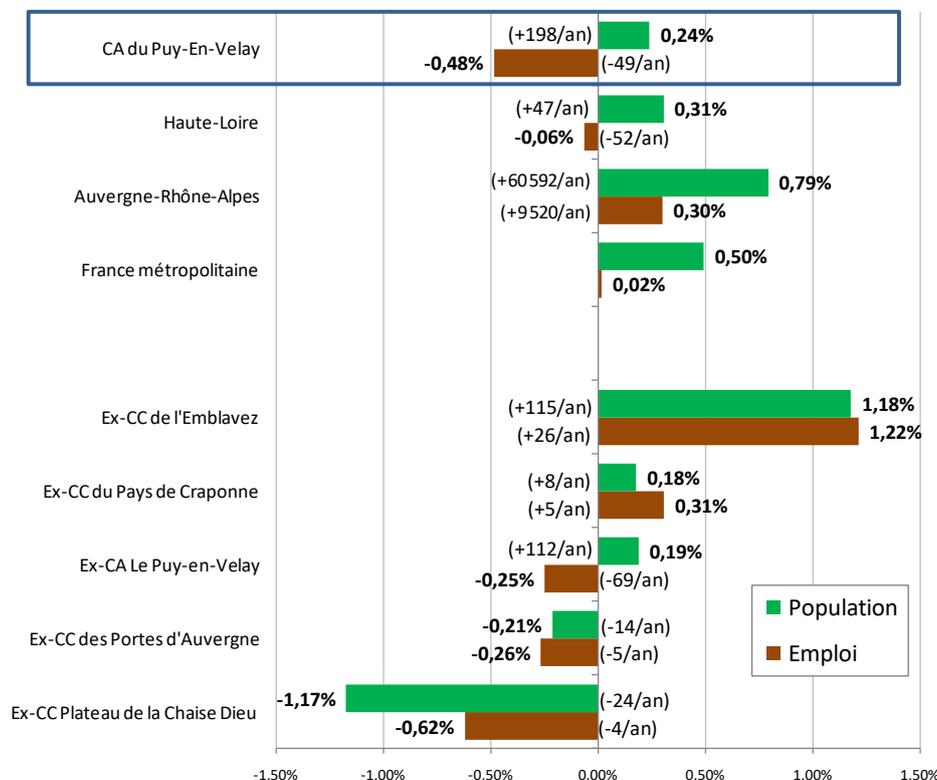
Sources : DREES, ISD ; CNAF, fichier DREES ; MSA, fichier DREES ; INSEE, ISD ; Pôle Emploi, fichier DREES ; Fichier national des assedic, fichier DREES ; Fonds CMU ; CNAMTS ; MSA ; RSI

Mais la part des ménages fiscaux non imposés dans la CA du Puy en Velay est beaucoup plus élevée (de 4 à 17 points selon les secteurs). C'est dans l'ex CC du Pays de Craponne qu'elle est la plus importante (58,3%).

### 3.2.2 Recul de l'emploi entre 2009 et 2014

#### Taux d'évolution annuel du nombre d'emplois au lieu de travail et du nombre d'habitants, entre 2009 et 2014 (et évolution du nombre par an)

Source : Insee, traitement GTC



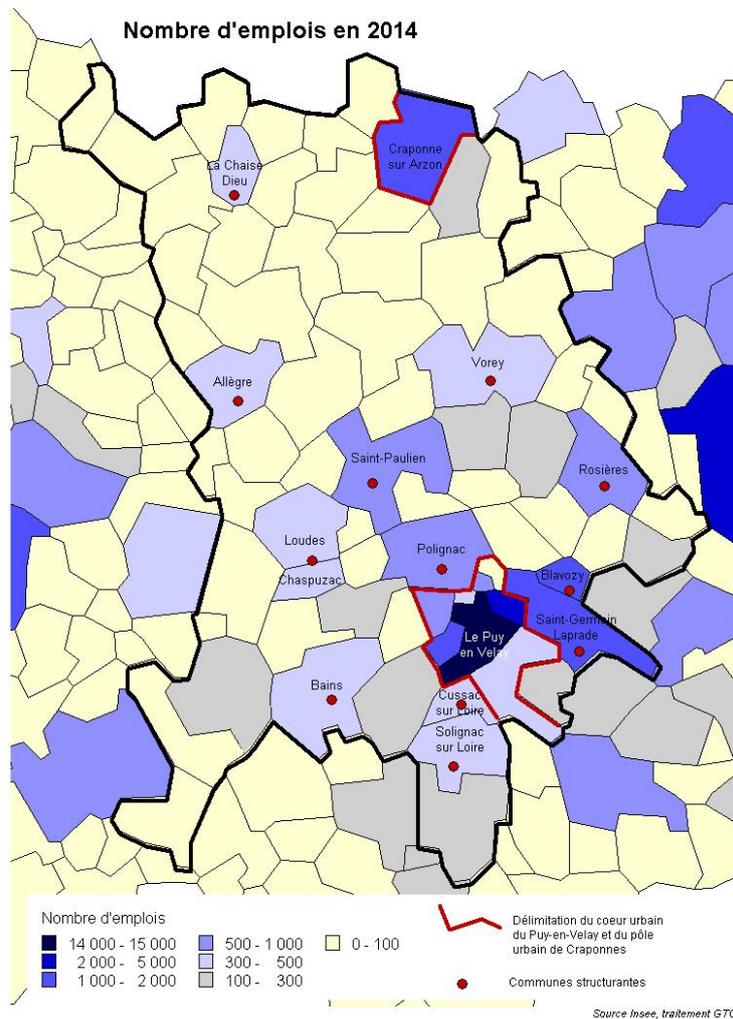
Entre 2009 et 2014, le recul de l'emploi dans la CAPEV, qui touche l'ex CA du Puy en Velay, ainsi que les ex CC des Portes d'Auvergne et du Plateau de la Chaise Dieu, est de l'ordre de -244 unités (soit -49 par an) selon l'Insee. Malgré cela, le territoire reste attractif pour l'accueil d'habitants, grâce à la Communauté d'Agglomération.

Dans les ex CC de l'Emblavez et du Pays de Craponne, on assiste à un accroissement de l'emploi parallèlement à l'évolution démographique.

#### PLH 2012-2018 ex CA du Puy en Velay :

*L'objectif qui visait le développement de 200 emplois par an est difficilement atteignable dans un contexte de crise économique. Mais, l'amélioration devrait se faire sentir à partir de 2018.*

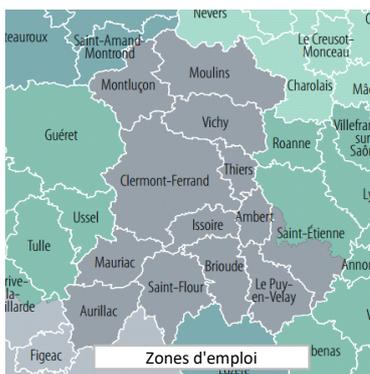
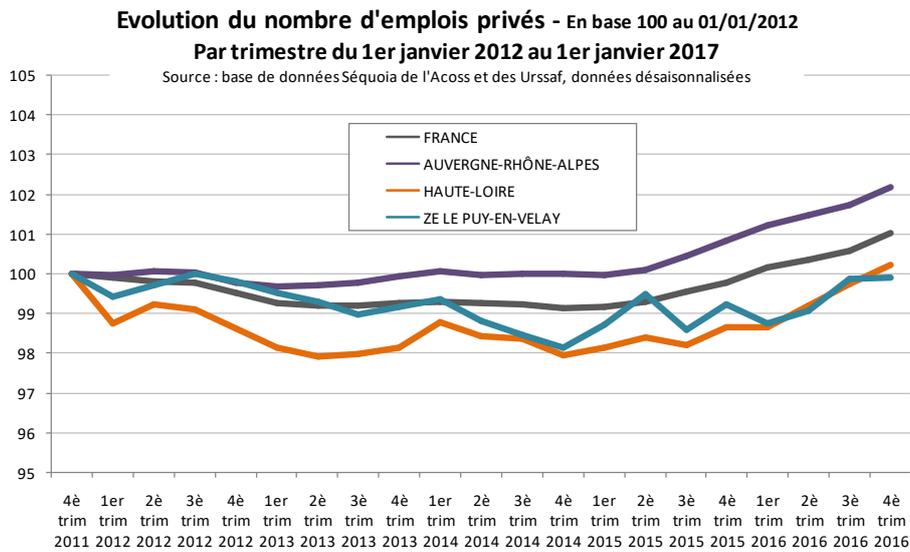
### 3.2.3 Emploi localisé dans le cœur urbain et quelques communes structurantes



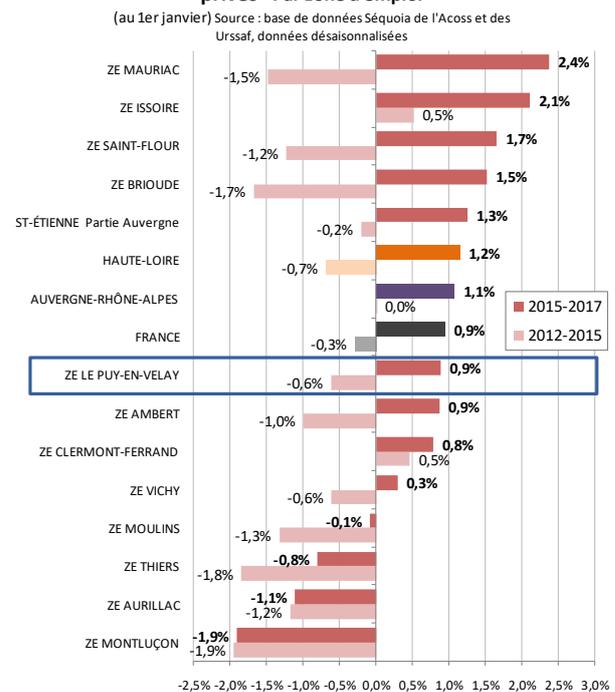
La partie sud du territoire est plus dynamique en matière d'emplois que la partie nord, avec principalement l'agglomération du Puy en Velay qui est, bien sûr, le pôle d'emploi le plus important.

Dans les territoires ruraux du nord, les communes de La Chaise Dieu, de Craponne sur Arzon pour une large part et d'Allègre jouent un rôle important auprès de l'ensemble des communes rurales alentours.

### 3.2.4 Croissance de l'emploi privé depuis 2015



#### Taux d'évolution annuel du nombre d'emplois privés - Par zone d'emploi



Les données trimestrielles récentes de l'emploi privé (l'emploi privé représente près de la moitié de l'emploi total dans la CA du Puy en Velay) par zone d'emploi montrent :

- Une diminution de l'emploi privé de 2012 à 2015 légèrement plus contenue dans la zone d'emploi du Puy en Velay que dans le département.
- Une reprise à partir de 2015 qui permet à la zone d'emploi du Puy en Velay de retrouver, au 1er janvier 2017, pratiquement son niveau de début 2012. Toutefois, un essoufflement est à noter en 2016, contrairement aux référents.

La conservation du caractère attractif du territoire et une plus grande vitalité démographique passent par la confirmation du dynamisme économique. Il est primordial de conforter l'ensemble des communes structurantes en matière d'emplois, comme indiqué dans le SCoT. L'axe central des objectifs du SCoT vise la création de 500 emplois par an à horizon 2035 sur le Pays du Velay.

### 3.2.5 Synthèse : l'emploi

Le territoire de la CAPEV compte 34 150 emplois en 2014 selon l'Insee (50% de l'emploi départemental). Avec 21 704 emplois le cœur urbain du Puy regroupe 64% de l'ensemble, le pôle urbain de Craponne 1 133 (3%), les communes structurantes 7 975 (23%), les communes résidentielles et rurales 3 337 (10%). Comme dans de nombreux territoires entre 2009 et 2014, on assiste à une diminution à l'échelle de la CAPEV (-49 par an contre +198 par an entre 1999 et 2009). Elle affecte uniquement le cœur urbain et les communes rurales.

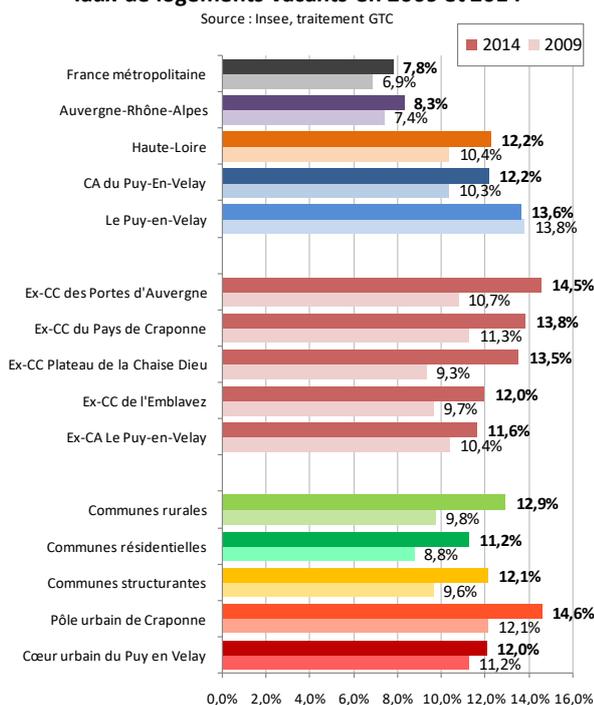
Entre 2015 et 2017, l'amélioration du contexte économique national se traduit par une progression de l'emploi salarié privé sur la zone d'emploi (ZE) du Puy-en-Velay. Cette évolution est remarquable puisqu'elle se situe au même niveau que la tendance nationale (+0,9% par an) et place le territoire en bonne position par rapport à des espaces comparables (ZE de Clermont-Ferrand : +0,8%, ZE de Vichy : +0,3%, ZE de Moulins : -0,1%, ZE de Thiers : -0,8%, ZE d'Aurillac : -1,1%, ZE de Montluçon : -1,9%). Elle constitue un élément très favorable et un appui indispensable au renforcement de l'attractivité résidentielle.

## 4. Structure du parc de logements

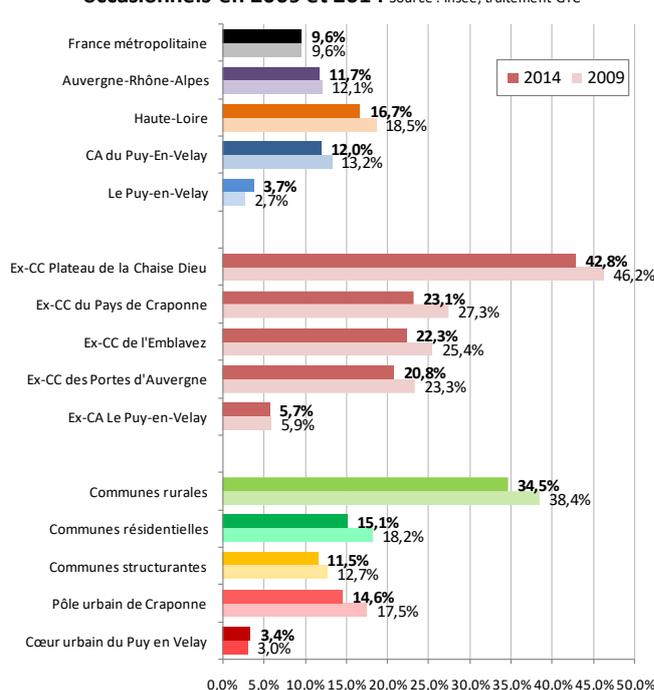
### 4.1 Environ 6000 logements vacants et 6000 résidences secondaires

Parc de logements Source : Insee, traitement GTC	Logements vacants		Résid. Second. et logts occas.		Résid. principales	Total logements
	Nombre en 2014	Variation 2009-2014	Nombre en 2014	Variation 2009-2014	Nombre en 2014	Nombre en 2014
CA du Puy-En-Velay	6 010	1 120	5 911	-340	37 540	49 461
Le Puy-en-Velay	1 630	14	445	130	9 900	11 974
Ex-CA Le Puy-en-Velay	3 856	563	1 886	19	27 441	33 183
Ex-CC de l'Emblavez	789	190	1 466	-111	4 334	6 589
Ex-CC des Portes d'Auvergne	640	189	915	-64	2 844	4 399
Ex-CC du Pays de Craonne	437	87	731	-117	1 990	3 157
Ex-CC Plateau de la Chaise Dieu	288	91	912	-67	931	2 132
Cœur urbain du Puy en Velay	2 665	1 120	751	104	18 701	22 117
Pôle urbain de Craonne	206	256	206	-37	1 004	1 416
Communes structurantes	1 361	38	1 289	-45	8 577	11 227
Communes résidentielles	818	350	1 099	-123	5 354	7 270
Communes rurales	960	228	2 566	-239	3 904	7 430

Taux de logements vacants en 2009 et 2014



Taux de résidences secondaires et de logements occasionnels en 2009 et 2014



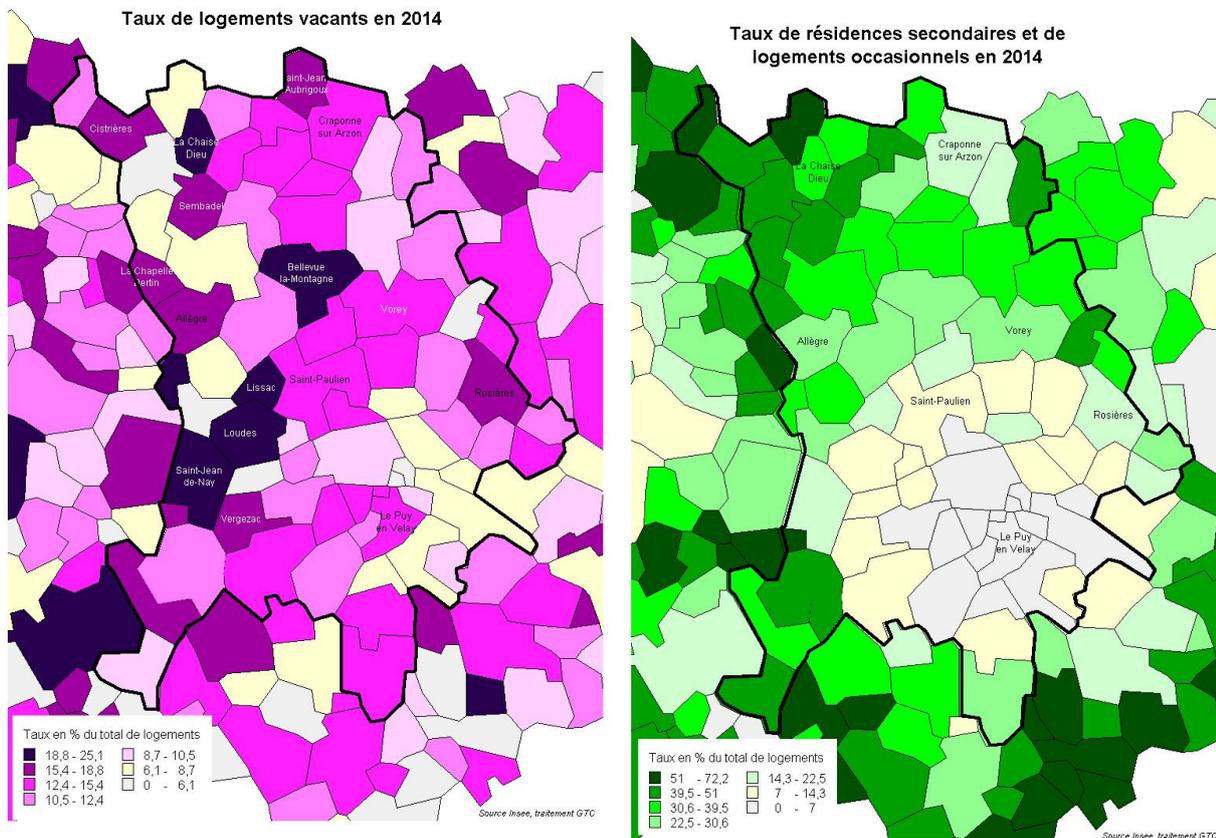
En 2014, le parc de la CAPEV compte près de 50 000 logements, dont près d'1/4 ne sont pas occupés en permanence avec 12,2% de logements vacants (6010) et 12,0% de résidences secondaires et de logements occasionnels (5911).

Entre 2009 et 2014, si le parc de résidences secondaires (et logements occasionnels) s'est réduit (-340 unités), le parc de logements vacants a continué de s'accroître avec plus de 1100 logements vacants en plus. Il s'agit, pour une petite partie, de résidences secondaires devenues vacantes, mais pas uniquement. Cela indique un marché du logement peu tendu et une désaffection pour

une partie des logements parmi ceux qui répondent le moins aux attentes des ménages.

La vacance touche et augmente dans tous les territoires de manière plus marquée qu'en moyenne en France, sauf dans la ville centre où elle reste élevée mais stable.

Les résidences secondaires et logements occasionnels sont localisés dans les secteurs ruraux, où ils sont toutefois en diminution : Ex CC des Portes d'Auvergne, de l'Emblavez, du Pays de Craponne et surtout de la Chaise Dieu (21% à 43% en 2014).



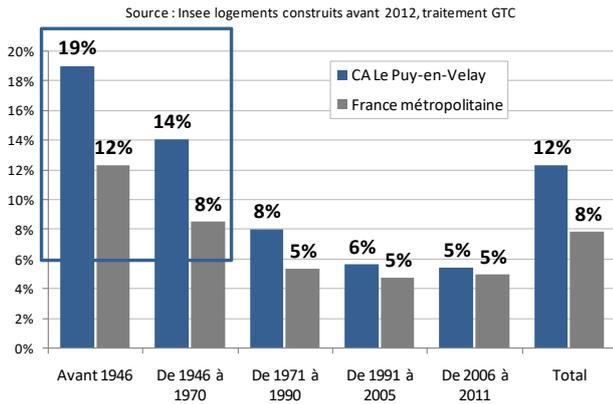
Plus des trois quarts des communes (77%) ont un taux de vacance supérieur à 8,7% en 2014, ce qui est relativement élevé (France métropolitaine : 7,8%). Elles sont réparties sur l'ensemble du territoire de la CA. Dans certaines, ce sont même plus de la moitié des logements qui sont vacants.

La carte sur les résidences secondaires (et logements occasionnels) montre un territoire scindé en 2 avec :

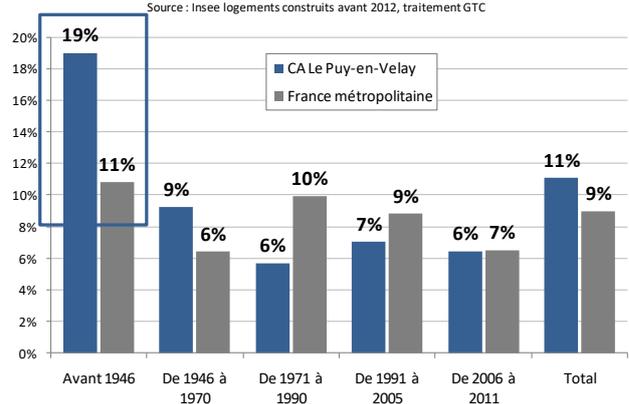
- Plus de 20% dans le nord rural (Ex CC de La Chaise Dieu, du Pays de Craponne, et pour partie des ex CC de l'Emblavez et des Portes d'Auvergne) jusqu'à 60% à La Chapelle Geneste. Là où le parc ancien est très important.
- Et des taux beaucoup plus modestes dans la moitié sud, notamment en 1ère et 2ème couronnes de l'agglomération du Puy.

On peut s'interroger sur l'avenir de ces logements dans un contexte de pression beaucoup plus faible sur ce parc. Au même titre que le parc vacant, il peut constituer un gisement pour la transformation en résidences principales dans les secteurs les plus attractifs.

### Taux de logements vacants selon la date de construction en 2014



### Taux de résidences secondaires (hors logements occasionnels) selon la date de construction en 2014



Le parc d'avant 1946 concentre logements vacants et résidences secondaires : 3147 et 3242, soit 19% de ce parc chacun.

Les logements vacants sont également nombreux dans le parc construits de 1946 à 1970 (1229 unités), ainsi que de 1971 à 1990 (1066 unités).

CA Le Puy-en-Velay - Logements construits avant 2012 Source : Insee 2014, traitement GTC	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	De 2006 à 2011	Total
Nombre de logements vacants	3 147	1 229	1 066	395	158	5 995
Nombre de résid. Secondaires	3 242	810	768	515	193	5 528

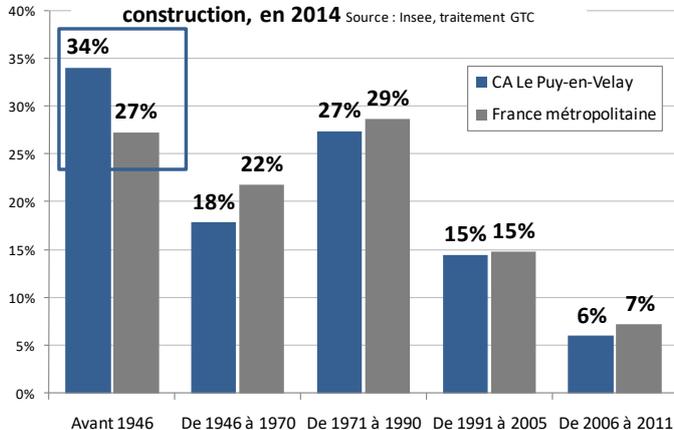
#### PLH 2012-2018 ex CA du Puy en Velay :

Les efforts pour atteindre l'objectif du PLH 2012-2018 (ex CA du Puy en Velay) de reconquête d'une partie du parc vacant sont à amplifier.

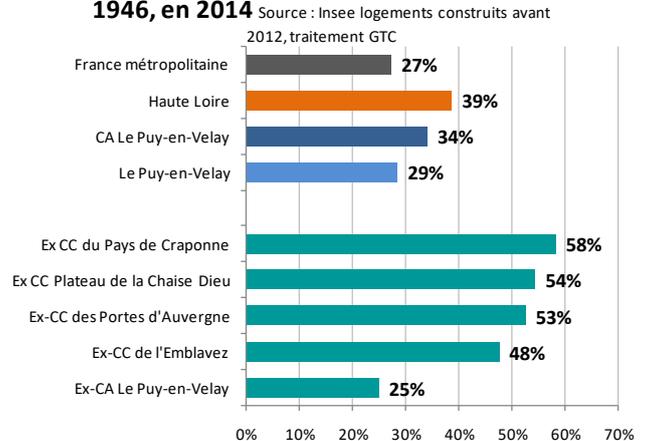
La récupération de logements vacants, notamment dans le parc ancien, permettant de le valoriser et par conséquent de limiter d'autant le poids de la construction neuve est un enjeu primordial. L'objectif du SCoT (à horizon 2035) est de faire passer le taux de vacance de 12% à 11%.

## 4.2 Un tiers des logements ont été construits avant 1946

### Répartition du parc de logements construits avant 2012, selon la date d'achèvement de la construction, en 2014



### Taux de logements construits avant 1946, en 2014



Le taux de logements anciens, c'est-à-dire datant d'avant 1946, est élevé :

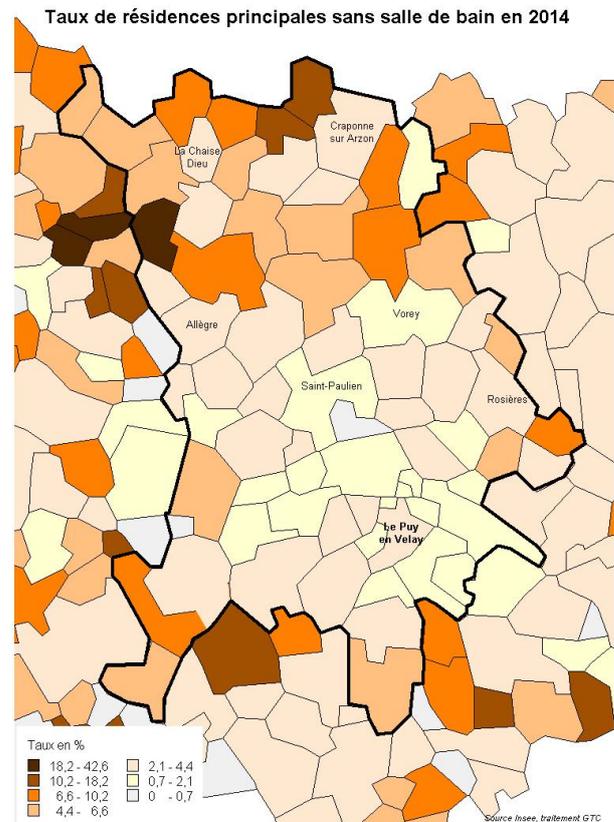
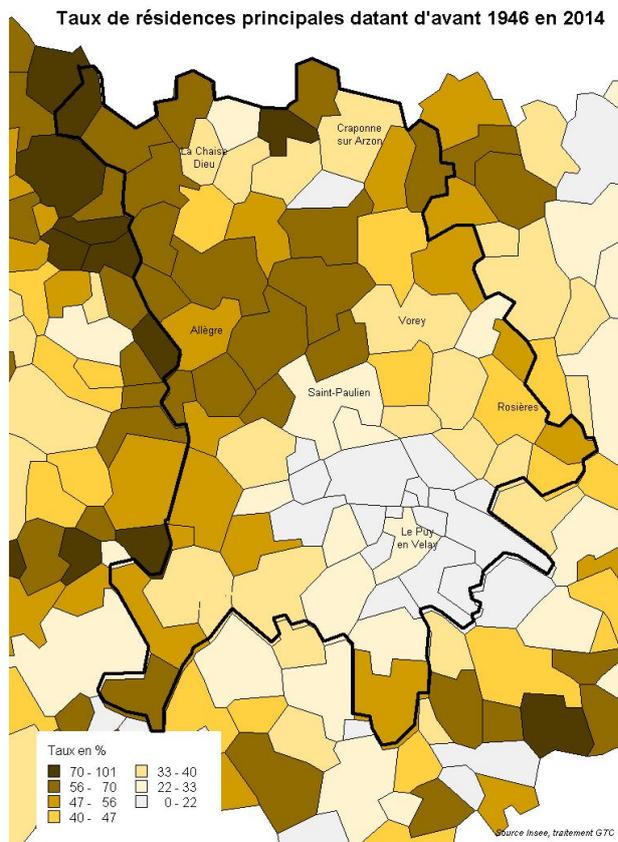
- Dans la CAPEV les 16 642 logements représentent un tiers du parc, soit 34%, contre 27% en France métropolitaine.
- Dans les ex CC rurales, c'est encore plus : de 48% à 58%.
- Ce parc de qualité patrimoniale dans bien des cas est souvent de mauvaise qualité énergétique, d'où un enjeu de préserver la valeur patrimoniale tout en améliorant le confort.

En effet, le poids du parc de logements potentiellement énergivores et susceptibles d'exposer les occupants à la précarité énergétique résidentielle apparaît important :

Taux du parc par caractéristique en 2014 Source : Insee, traitement GTC	Logements		Résid. principales		Taux de résid princ construites avant 1948 ayant une étiquette F ou G *
	Maisons	Construits avant 1970	Chauffage au fioul	Superficie de 80 m <sup>2</sup> ou plus	
CA du Puy-en-Velay	68%	52%	22%	65%	44,7%
France métropolitaine	56%	49%	12%	53%	

\* Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) : l'étiquette énergie indique la consommation énergétique du logement sur une échelle allant de A (consommation faible) à G (consommation importante). Source : Théma « Les ménages et la consommation d'énergie », Mars 2017, Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer, en charge des relations internationales sur le climat – SOeS Enquête Phébus

- Les différents facteurs tels que mode de chauffage, surface, logement individuel, ancienneté de la construction, susceptibles d'impacter les budgets des ménages, sont beaucoup plus représentés qu'en moyenne en France métropolitaine.
- En appliquant le ratio observé en France métropolitaine, on peut considérer que dans la CAPEV environ 4500 résidences principales construites avant 1946 auraient une étiquette énergétique (DPE) F ou G.



Les cartes sur les résidences principales (logements occupés par les ménages) construites avant 1946, et dépourvues de salle de bain montrent que ces 2 caractéristiques sont souvent corrélées :

- Au nord, le milieu rural comprend de nombreuses habitations anciennes (avec des taux très élevés dans 16 communes, principalement dans les ex CC de la Chaise Dieu, des Portes d’Auvergne et du Pays de Craonne). C’est essentiellement dans ce secteur que la salle de bain est un élément qui parfois fait défaut.
- De nombreuses personnes âgées « se contentent » de leur logement et ne peuvent pas, et/ou parfois ne souhaitent pas, améliorer leur confort.
- Dans la moitié sud, le parc de logements est plus récent et il est rare que les résidences principales soient dépourvues de salle de bain.

**PLH 2012-2018 ex CA du Puy en Velay :**

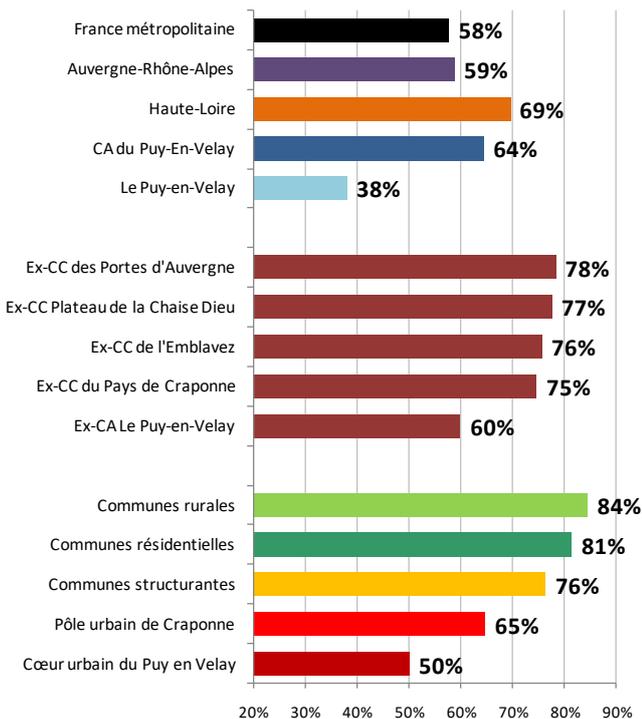
Mise en place d’une OPAH (RU) sur le centre-ville du Puy en Velay et d’une OPAH classique dans les autres communes de l’ex CA (2012-2019), conformément aux objectifs du PLH 2012-2018 (ex CA du Puy en Velay).

L’amélioration de la qualité du parc de logements, notamment en matière énergétique, doit permettre de renforcer son attractivité et les conditions de vie des occupants.

**4.3 Environ deux tiers de propriétaires occupants de maisons**

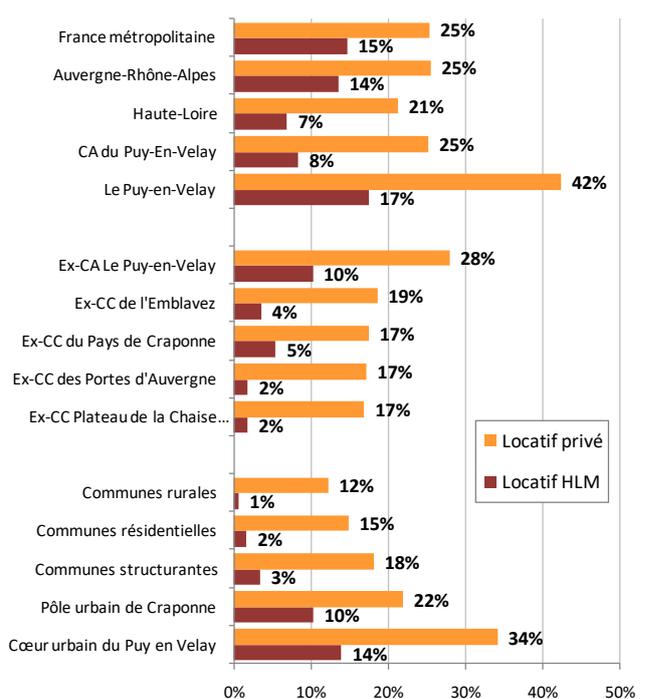
**Taux de propriétaires occupants en 2014**

Source : Insee, traitement GTC



**Taux de locatif privé et de locatif HLM en 2014**

Source : Insee, traitement GTC

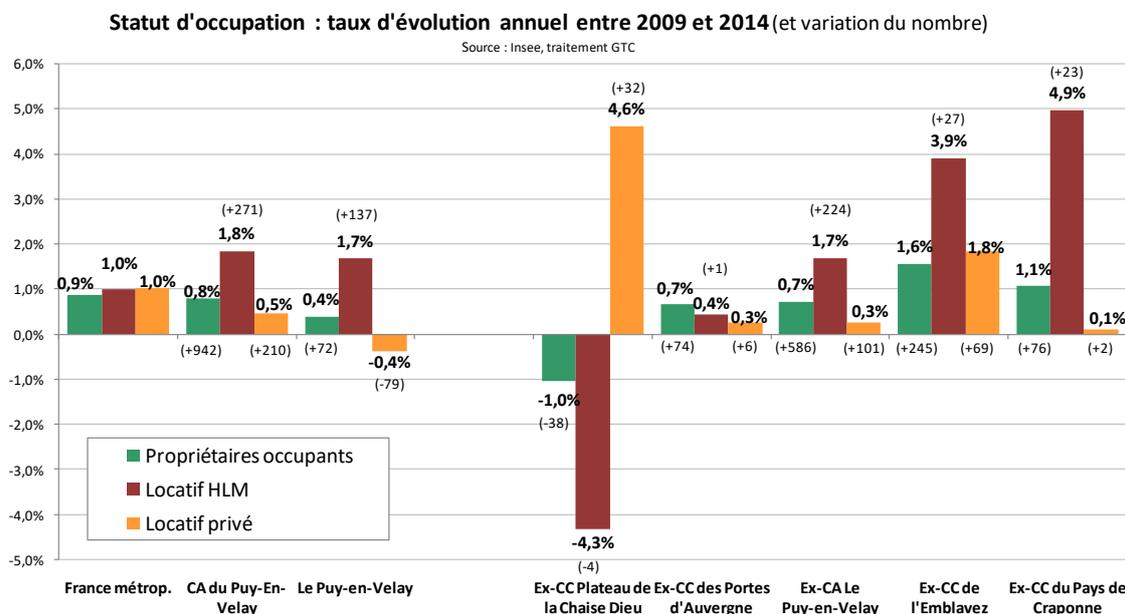


La CAPEV compte une majorité de propriétaires occupants (64%) de maisons (68%) supérieure à la moyenne nationale (France métropolitaine : 58% et 56%).

Ceci est particulièrement vrai dans les territoires ruraux et résidentiels, c'est-à-dire les 4 ex CC rurales, les communes rurales, structurantes et les communes résidentielles, avec :

- de l'ordre de 90% de logements individuels, souvent consommateurs de foncier,
- Plus de 3/4 de ménages propriétaires du logement qu'ils occupent,
- Un parc locatif essentiellement privé (locatif privé : 12% à 19%, locatif HLM : 1% à 5%).
- Dans le cœur urbain et surtout dans la ville centre, l'offre est plus diversifiée en statut d'occupation, permettant un plus grand choix pour les différentes catégories de ménages.

CA du Puy-en-Velay	68%
Le Puy-en-Velay	21%
Ex-CC Plateau de la Chaise Dieu	91%
Ex-CC de l'Emblavez	90%
Ex-CC des Portes d'Auvergne	89%
Ex-CC du Pays de Craponne	87%
Ex-CA Le Puy-en-Velay	58%
France métropolitaine	56%
Cœur urbain du Puy en Velay	40%
Pôle urbain de Craponne	76%
Communes structurantes	89%
Communes résidentielles	95%
Communes rurales	95%



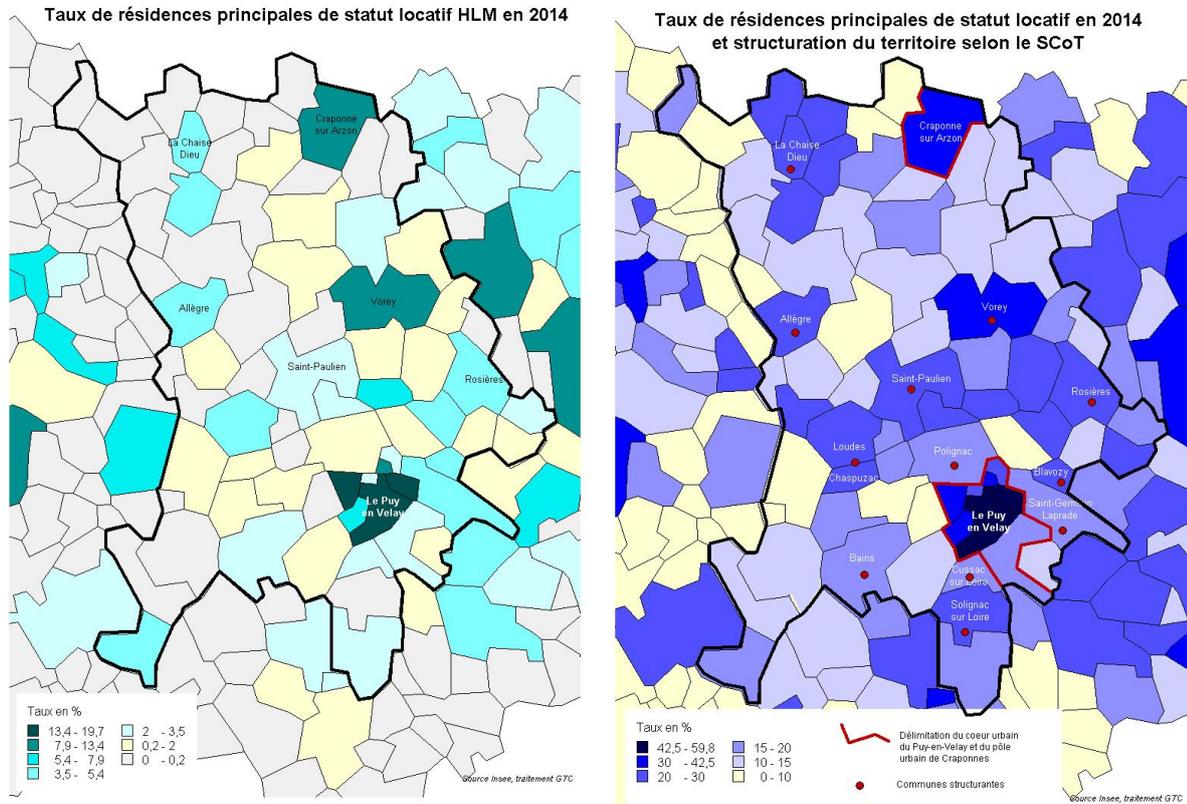
Entre 2009 et 2014, le développement du nombre de propriétaires occupants est proportionnellement le plus important dans les ex CC de l'Emblavez et du Pays de Craponne, mais il est relativement faible dans la ville du Puy en Velay qui a enregistré un déficit migratoire de ménages avec enfants.

Des efforts significatifs pour renforcer l'offre locative publique ont été menés dans la CAPEV, dans tous les territoires à l'exception des ex CC des Portes d'Auvergne et du Plateau de la Chaise Dieu, où la population diminue parallèlement.

L'élargissement de l'offre locative privée est modeste, avec même un recul dans la ville centre (développement de la vacance).

## PLH 2012-2018 ex CA du Puy en Velay :

L'objectif de développer des produits locatifs (notamment sociaux) dans les communes ayant des équipements et des services est partiellement rempli.



En 2014, une quinzaine de communes disposent d'une offre locative HLM représentant plus de 5% des résidences principales : essentiellement les communes structurantes et du cœur urbain. Au sein de celui-ci, Coubron, Le Monteil et Aiguilhe (disposant de peu d'espaces libres de constructions) affichent une offre plus modeste.

Le parc locatif privé est diversement développé selon les communes, avec une concentration (plus de 25% des résidences principales) dans les communes du cœur urbain : Le Puy en Velay, Espaly Saint Marcel, Vals Près Le Puy, et Brives Charensac, ainsi que Beaulieu.

### 4.4 Décalage entre composition des ménages et taille des logements

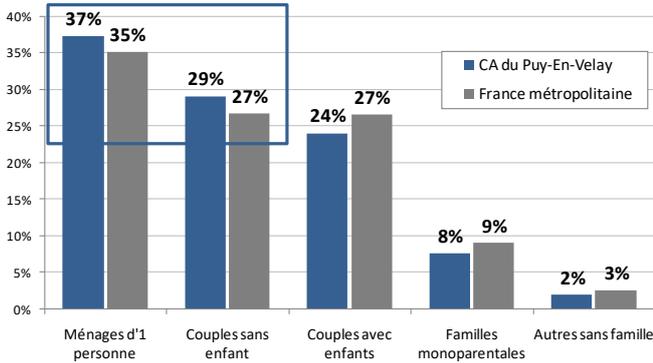
L'évolution de la structure des ménages (diminution du nombre des familles, accroissement du nombre des personnes vivant seules notamment âgées...) entraîne un décalage marqué entre la typologie des résidences principales et la composition des ménages d'aujourd'hui, d'où une insatisfaction de la réponse pour une partie des besoins en logements :

- Le parc est composé essentiellement de logements de grande taille, avec 70% des résidences principales qui comptent 4 pièces ou plus, ce qui est largement supérieur à la

moyenne nationale (61%). C'est même de 74% à 82% dans les 4 ex CC rurales.

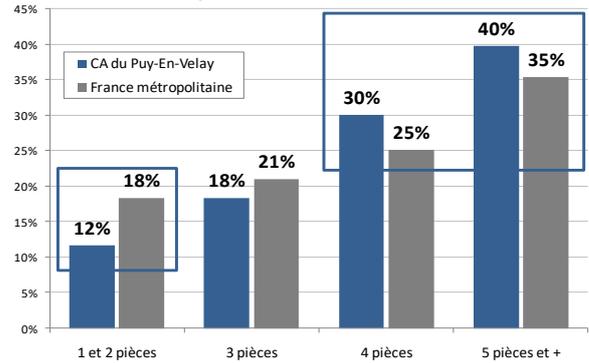
Répartition des ménages selon leur composition en 2014

Source : Insee, traitement GTC



Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces en 2014

Source : Insee, traitement GTC

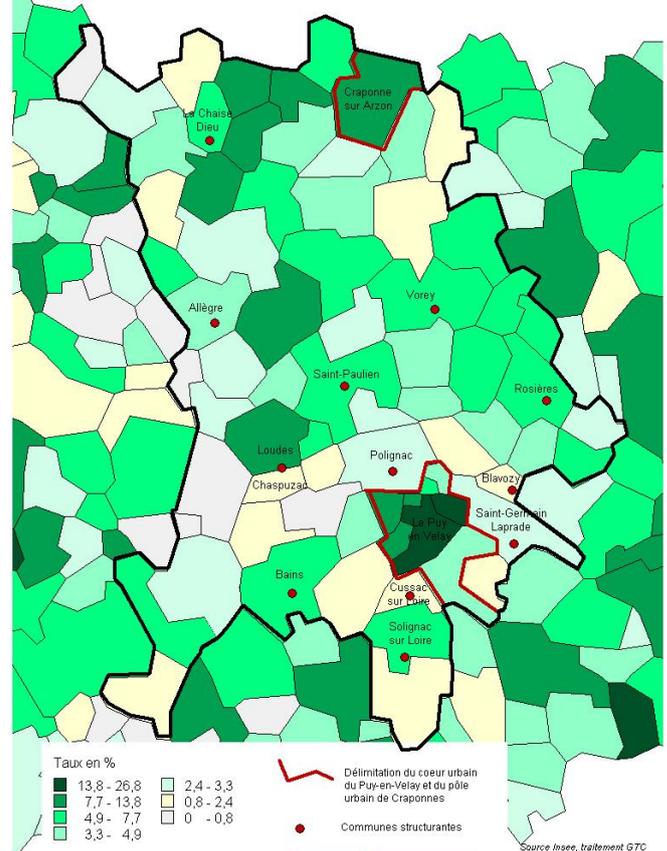


- Alors que les couples avec enfant(s) et les familles monoparentales, susceptibles d'occuper ces logements de grande taille, représentent 32% des ménages (France métropolitaine : 36%).
- Inversement, seules 12% des résidences principales comptent 1 et 2 pièces, alors que 37% des ménages sont des personnes vivant seules.
- Parallèlement, l'offre en type 3 est relativement faible : 18% (France métropolitaine : 21%), alors que potentiellement, elle peut répondre aux besoins de différentes catégories de ménages : jeunes couples sans ou avec un enfant, personnes âgées...
- A noter que le taux de familles monoparentales est de 8%, ce qui est modéré au regard de la moyenne nationale (9%).

Hormis au Puy en Velay et à Brives-Charensac, l'offre en résidences principales de petite taille (T1 et T2) est très faible, en particulier dans le tissu péri urbain de l'agglomération du Puy où le développement de l'habitat est essentiellement basé sur l'accession à la propriété de jeunes ménages dans des logements de grande taille, en lotissement le plus souvent.

Au total, une douzaine de communes compte un minimum de 14% de T1 et T2 (France métropolitaine : 18%).

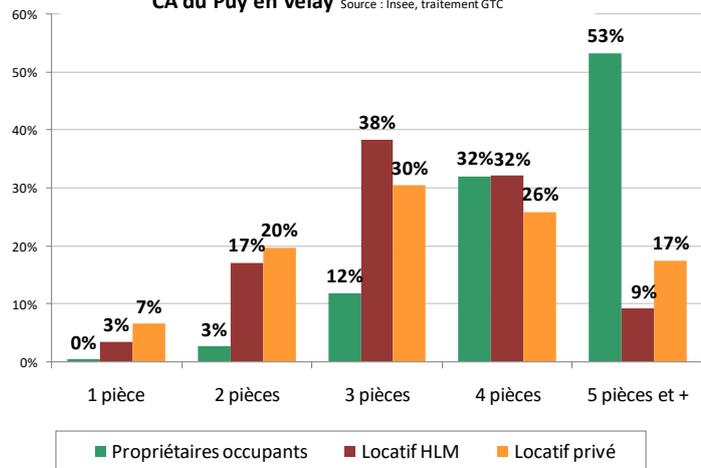
Taux de résidences principales d'1 et 2 pièces en 2014



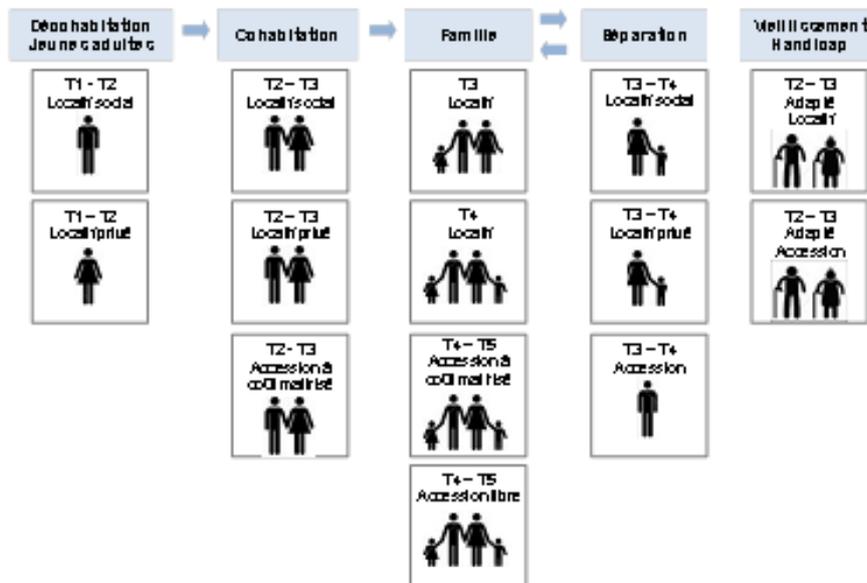
Selon le statut d'occupation, la typologie dominante diffère :

- Le parc de propriétaires occupants est particulièrement tourné vers les logements familiaux, avec 85% de T4, T5 et plus grands dans la CA du Puy en Velay (moyenne France métropolitaine : 79%).
- Dans le parc locatif HLM : les logements sont de taille plutôt moyenne (T3, T4), permettant de répondre aux besoins d'un maximum de catégories de ménages (couples sans ou avec 1 à 2 enfants, de jeunes ou de personnes âgées) : 70% de T3 et T4 dans la CAPEV (France métropolitaine : 65%).
- Dans le parc locatif privé, l'offre est relativement diversifiée, avec une orientation vers les T1 et T2, surtout dans la ville centre (personne seule, couple sans enfant), qui est toutefois beaucoup plus faible qu'en moyenne en France (CAPEV : 26%, contre 40% en France métropolitaine). D'une manière générale, les T1 et T2 offrent à leurs propriétaires une plus grande rentabilité, surtout lorsqu'il s'agit d'opérations de défiscalisation principalement dans les territoires où les jeunes, en particulier les étudiants, sont nombreux.

Répartition des résidences principales selon leur statut d'occupation par nombre de pièces en 2014, CA du Puy en Velay Source : Insee, traitement GTC



Exemples de parcours résidentiels



La poursuite de la diversification de l'habitat doit viser une meilleure adéquation avec les besoins des ménages selon leur situation résidentielle : élargissement de l'offre de logements de petite et moyenne taille (T1, T2, T3) dans certaines communes bien équipées afin de couvrir les besoins des personnes seules et des couples sans enfant.

#### **4.5 Synthèse : parc de logements et de résidences principales :**

Le poids des logements datant d'avant 1946 est élevé puisqu'ils représentent 1/3 de l'ensemble (16 350 logements) et même la moitié dans les Ex CC du nord de l'agglomération. Si ce parc présente une valeur patrimoniale indéniable, il est souvent de mauvaise qualité énergétique (de l'ordre de 4500 résidences principales construites avant 1946 ont une étiquette énergétiques F ou G) et pas toujours adapté aux souhaits des ménages (manque de luminosité, pas d'espace extérieur, organisation interne peu fonctionnelle, ...).

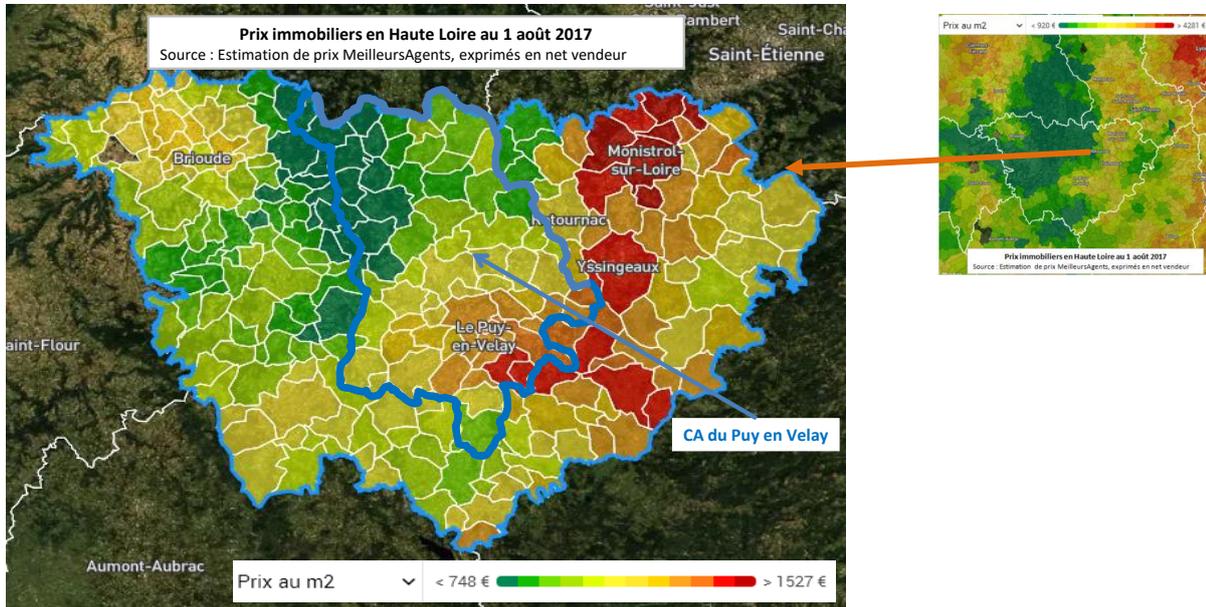
Les logements non-occupés en permanence représentent près d'1/4 de l'ensemble en 2014 avec une répartition pratiquement équilibrée entre les logements vacants (5951, soit 12,1%) et les résidences secondaires et logements occasionnels (5738, soit 11,7%). La forte progression de la vacance entre 2009 et 2014 (+1089 logements) amène à comprendre les raisons (détente du marché, manque d'entretien, inadaptation par rapport à la demande,...) et à imaginer des solutions qui permettraient de remettre en service les logements concernés et ainsi limiter d'autant la construction et la consommation foncière. Cette ambition va de pair avec une revitalisation des centre-bourgs et une prise en compte globale des différentes problématiques les affectants (activité commerciale en évolution, bâti dégradé délaissé, voire abandonné, multipropriété, manque d'opérateur, complexité des interventions à mener, ...).

La question de l'adaptation du parc au vieillissement et à la perte d'autonomie des occupants ainsi que le développement (dans les communes structurées) d'une offre nouvelle conçue spécifiquement constituent un enjeu de 1er ordre dans un territoire où la population est âgée et où le poids des personnes de 75 ans et plus ne va cesser d'augmenter dans les années à venir. Cette orientation va de pair avec un objectif de maintien à domicile et de développement des services.

La répartition des résidences principales montre une forte représentation des propriétaires-occupants (64%), des maisons (68%) et des unités de grande taille (70% de 4 pièces et plus). Logiquement, les logements locatifs publics et privés sont plus nombreux dans la ville centre et dans les polarités. Mais il y a probablement matière à développer ce parc dans les autres communes du cœur urbain et dans les polarités dynamiques.

## 5. Marché immobilier privé

### 5.1 Prix immobiliers du parc privé plutôt modestes

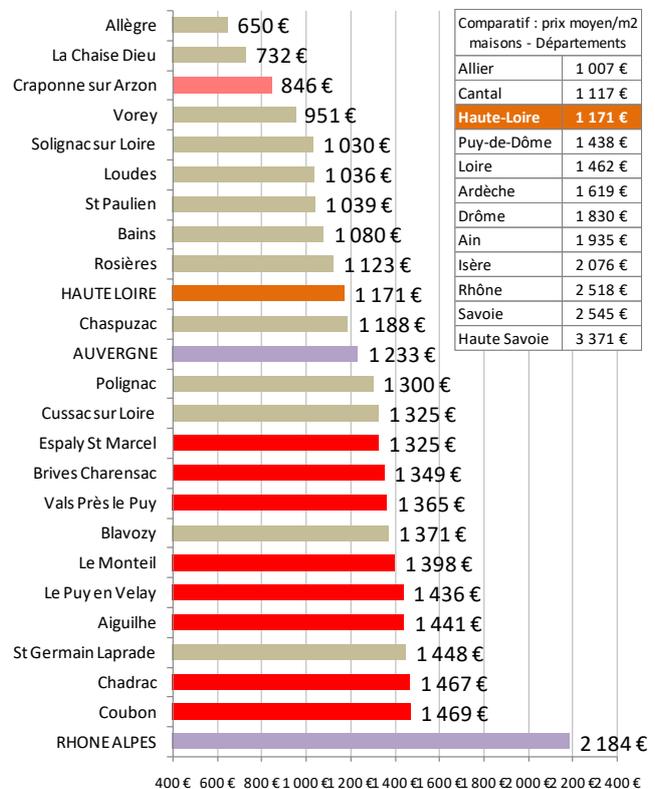


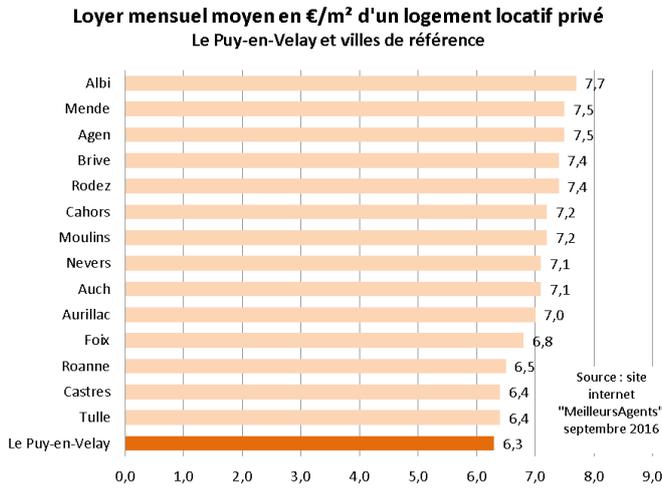
Dans un département où les prix du marché immobilier sont modestes au regard de la plupart des autres de la région :

- Les prix sont globalement plus élevés dans l'est du département que sur le reste du territoire.
- Dans la CAPEV, la différence de prix entre les communes du cœur urbain et les plus rurales, notamment au nord, est importante. L'éventail des prix (hors communes résidentielles et communes rurales) des maisons s'établit de 650€/m<sup>2</sup> à Allègre à 1469€/m<sup>2</sup> à Coubon (avec des produits qui n'ont pas la même qualité).

#### Prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons au 1er août 2017

Communes du cœur urbain, pôle secondaire, communes structurantes - CA du Puy en Velay  
 Source : MeilleursAgents, traitement GTC





Logements privés conventionnés de 2009 à 2016 (source : Anah)	Nombre total	Dt très social
CC de l'Emblavez	48	
CC des Portes d'Auvergne	12	
CC du Pays de Craponne	15	
CC Plateau de la Chaise Dieu	2	
CA du Puy en Velay	193	11
<b>CA Le Puy-en-Velay</b>	<b>259</b>	<b>11</b>

Le montant des loyers est relativement faible dans le parc locatif privé, ce qui est une bonne chose à préserver compte tenu du niveau global de ressources de la population. Et l'activité de conventionnement est par ailleurs assez développée.

## 5.2 Plus de 500 logements améliorés dans le cadre des OPAH

Sur le territoire de l'ancienne Communauté d'Agglomération du Puy en Velay (28 communes), deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sont en cours, couvrant la période allant de mars 2014 à mars 2019. Il s'agit :

- d'une OPAH de renouvellement urbain (OPAH RU) sur le centre ville du Puy en Velay, comprenant en complément une procédure semi coercitive sur plusieurs immeubles du centre ancien à travers une Opération de Restauration Immobilière et un programme de traitement des espaces publics et de requalification d'îlots dégradés.
- d'une OPAH sur l'ensemble du territoire hors périmètre OPAH-RU.

Les principaux objectifs sont de traiter l'habitat indigne, d'améliorer la qualité thermique des logements, de favoriser le maintien à domicile des personnes et d'aménager les centres-bourgs et de mettre en valeur le patrimoine.

Au 1er juin 2018, l'OPAH a permis d'aider les propriétaires de 512 logements, c'est-à-dire 462 de propriétaires occupants et 50 de propriétaires bailleurs :

- Traitement de l'habitat dégradé à insalubre (39 logements).
- Amélioration de la qualité thermique des logements (221 logements).
- Aide au maintien à domicile de la personne (146 logements).
- Transformations d'usage (7 logements)
- Autres travaux hors ANAH (99 logements)



Depuis le mois de mars 2014, le montant total des travaux s'élève à près de 9.5 millions d'euros HT pour un montant d'aide aux travaux (tous partenaires confondus) de 4.1 millions d'euros.

## Bilan de l'OPAH au 1<sup>er</sup> juin 2018 - Source : CA Puy

Travaux propriétaires occupants	Nb de logements
Insalubrité / très dégradé	14
FART	206
Autonomie	143
Autres travaux (hors ANAH)	99
Prime accession	15
<b>TOTAL</b>	<b>462 (hors primes d'accession)</b>

Travaux propriétaires bailleurs	Nb de logements
Insalubrité/ très dégradé	20
dégradé	5
Transformation d'usage	7
Energie ANAH	8
Autonomie	3
Energie hors ANAH	7
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>

Bilan d'activité – propriétaires occupants							
Objectifs		Enveloppe Anah (hors FART)		Enveloppe Agglo		Enveloppe Ville	
Prévus	214	Dotation	1 580 750 €	Dotation	215 250 €	Dotation	50 000 €
Réalisés	462	Engagée	2 111 425 €	Engagée	256 948 €	Engagée	45 000 €
% Réalisation	216%	% Réalisation	134%	% Réalisation	119%	% Réalisation	90%

Dans l'objectif de « Conforter le Puy dans son rôle de ville centre structurante de l'agglomération », plusieurs opérations coercitives ont été conduites dans le cadre de l'OPAH RU, sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville du Puy-en-Velay, avec appui en ingénierie de l'agglomération et de la SPL du Velay. Elles ont permis de :

- Placer 19 immeubles sous DUP de Restauration Immobilière ou DUP de Résorption d'Habitat Insalubre, avec obligation pour les propriétaires de faire des travaux de remise en état d'habitabilité, ou à la commune de se substituer en cas de défaillance.
- Restructurer complètement l'îlot dégradé Boucher de Perthes avec :
  - o Acquisition par la SEMI de parcelles en état de friche ou d'état dégradé.
  - o Déconstruction en vue de créer des espaces publics ou de céder le foncier.
  - o Réhabilitation d'1 immeuble qui est revendu en « plateaux ».

Les propriétaires mitoyens de l'îlot bénéficient des aides de l'OPAH et se voient imposer des travaux de ravalement de façade.

- Traiter le secteur Pensionnat Notre Dame de France, friche en centre ville, grâce à des acquisitions réalisées via l'Etablissement Public Foncier, des déconstructions, de la revente de foncier nu pour la construction de logements et d'équipements, et la création des voiries et d'espaces publics.



Par ailleurs, compte tenu du niveau de vacance généralisée, une dégradation de bon nombre de centres-bourgs est observée, même dans le parc de logements remarquables. Aussi certaines communes

réfléchissent à des stratégies de reconquête de leur centre-bourg. La commune de Craponne sur Arzon est la première à avoir mis en œuvre une étude de revitalisation de son centre, première étape d'une démarche visant à redynamiser le cœur de la commune.

Plusieurs autres communes manifestent leur intérêt pour des opérations de rénovation et de revitalisation des centre-bourgs. On peut citer les communes de Bonneval (organiser des programmes de rénovation sur certains immeubles avec pilotage), Connangles (rénovation d'un bâtiment communal), Félines (rénovation de l'ancien couvent), ou encore Arzac-en-Velay, Brives-Charensac, Coubron qui souhaitent mener une activité de réhabilitation importante dans leur centres-bourgs. Les communes de la Chaise Dieu et Allègre mènent également des études de revitalisation de centre-bourg.

### 5.3 Environ 47% des ménages sont éligibles aux aides de l'Anah

Taux de ménages éligibles aux aides de l'Anah

Nb de personnes composant le ménage	Ex CA du Puy en Velay		Auvergne Rhône-Alpes	
	Ménages à ressources très modestes	Ménages à ressources modestes	Ménages à ressources très modestes	Ménages à ressources modestes
1	31%	60%	31%	52%
2	23%	38%	20%	34%
3	24%	35%	21%	33%
4	24%	40%	21%	34%
5	39%	57%	38%	52%
<b>Total ménages</b>	<b>27%</b>	<b>47%</b>	<b>25%</b>	<b>41%</b>

Source : Plafonds de ressources Anah 2013 pour les propriétaires occupants (autres régions). Revenus fiscaux localisés des ménages année 2011 Insee-DGPIIP. Traitement GTC

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) accorde des subventions pour l'amélioration des résidences principales de propriétaires occupants modestes ou de logements locatifs de propriétaires bailleurs privés en échange de contreparties sociales.

Deux catégories de ménages sont éligibles aux aides de l'Anah, pour le financement de travaux. Il s'agit de ménages aux ressources « très modestes » et de ménages aux ressources « modestes ».

Dans l'ensemble des communes constituant l'ex Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay :

- Le taux de ménages potentiellement éligibles aux aides de l'Anah est de 47%, ce qui est supérieur à la moyenne régionale (41%). Ce taux monte même jusqu'à environ 60% pour les ménages composés d'une personne et pour les familles comprenant 5 personnes.
- Les ménages à ressources très modestes représentent quant à eux potentiellement 27% de l'ensemble des ménages.

## 5.4 Le marché des terrains à bâtir

### Les lotissements

En matière de lotissements, les communes apportent un certain nombre d'informations (données non exhaustives) :

- 36 d'entre elles disposent d'un lotissement en cours ou en projet.
- Dans un peu plus de la moitié de ces communes, les lotissements sont d'initiative privée.
- Dans les secteurs plus ruraux, les lotissements sont majoritairement communaux : l'objectif est de capter des ménages avec enfants en proposant des parcelles à prix réduit. La demande est toutefois en baisse ces dernières années.
- La tendance à la diminution du nombre de parcelles et à la réduction de la taille des lots est réelle, mais reste encore timide, notamment par rapport aux objectifs du SCoT. Mais, un certain nombre de communes doivent se mettre en conformité par rapport à leur Plan Local d'Urbanisme (PLU).

### Le marché des terrains à bâtir

Marché des terrains à bâtir (source : agents immobiliers et communes)	Prix en €/m <sup>2</sup>	Surface moyenne en m <sup>2</sup>	Budget global (Maison + terrain)	Spécificités
Le Puy-en-Velay	80 à 100	400-600	200 000 €	Offre limitée
Couronne proche	60 à 90	500-800	180 000 €	Pression relativement forte et baisse de l'offre
10-20 km	30 à 60	600-1000	160 000 €	Pression assez forte
+ de 20 km	10 à 30	800-1200	140 000 €	Tendance à la baisse de la demande

Selon les professionnels de l'immobilier, globalement l'activité de vente sur le marché des terrains à bâtir est plutôt en hausse en 2017, après plusieurs années moroses. Un net recentrage des demandes est observé sur les communes se situant dans un rayon de 15 km autour du Puy et le long de la N88 et présentant des équipements et services.

La question des équipements et services des communes situées dans l'aire d'attraction proche est également de plus en plus primordiale.

## 5.5 Synthèse : marché immobilier privé

Le marché immobilier de l'agglomération est marqué par des prix relativement modestes liés à l'absence de forte pression. Les communes du cœur urbain et le long de la N88 sont cependant plus recherchées. Les professionnels de l'immobilier notent une activité de vente en hausse à partir de 2017 après plusieurs années moroses. Ils signalent également un recentrage de l'activité dans un rayon se situant à une quinzaine de Km autour de la ville-centre (vente de maisons et de terrains à bâtir). Pour des produits de qualité, il existe un marché pour des opérations en promotion à destination de propriétaires-occupants et d'investisseurs. Ce marché est centré très fortement sur le Puy-en-Velay, voire Vals-près-le-Puy, Brives-Charensac et Espaly.

En matière de marché locatif privé, il existe toujours, notamment dans le centre ancien du Puy-en-Velay, des produits (sociaux de fait, voire très sociaux) de mauvaise qualité qui ne correspondent plus aux standards recherchés par les ménages. Grâce en particulier aux OPAH (renouvellement urbain et classique) et à l'intervention d'un certain nombre d'opérateurs, ces produits sont néanmoins en diminution. Dans les communes du cœur urbain et les communes structurantes en développement, il y a sans doute place pour le développement d'une offre locative privée complémentaire de l'offre locative sociale, c'est-à-dire comprenant des prestations différenciées et se situant sur des niveaux de loyer un peu supérieurs.

## 6. Parc locatif public

### 6.1 Près de 3500 logements HLM

Selon le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), le territoire compte en 2016, près de 3500 logements HLM, soit un taux rapporté au parc de résidences principales relativement modeste de 9,2% (Auvergne Rhône-Alpes : 15,5%).

Ce taux masque de grandes différences entre la ville du Puy-en-Velay qui concentre plus de la moitié de l'offre et les autres communes.

Le parc est logiquement plus développé dans les secteurs les plus urbains : Cœur urbain du Puy-en-Velay (82% de l'offre) avec une quinzaine de communes qui dispose d'un parc comprenant plus de 20 logements.

Il est très peu présent dans les territoires les plus ruraux : de 0,8% à 4,2%.

Parc locatif HLM hors hébergement en 2016 <small>Source : RPLS, traitement GTC</small>	Nombre logts HLM	Taux logts HLM / Résid. Princ. estimé
Haute-Loire	8 118	8,0%
Auvergne-Rhône-Alpes	545 081	15,5%
France métropolitaine	4 776 355	16,7%
CA du Puy-en-Velay	3 478	9,1%
Le Puy-en-Velay	1 828	18,4%
Ex-CA Le Puy-en-Velay	3 071	11,1%
Ex-CC du Pays de Craponne	122	6,0%
Ex-CC de l'Emblavez	199	4,5%
Ex-CC des Portes d'Auvergne	65	2,3%
Ex-CC Plateau de la Chaise Dieu	17	1,8%
Cœur urbain du Puy en Velay	2845	15,1%
Pôle urbain de Craponne	116	11,4%
Communes structurantes	370	4,2%
Communes résidentielles	115	2,1%
Communes rurales	32	0,8%

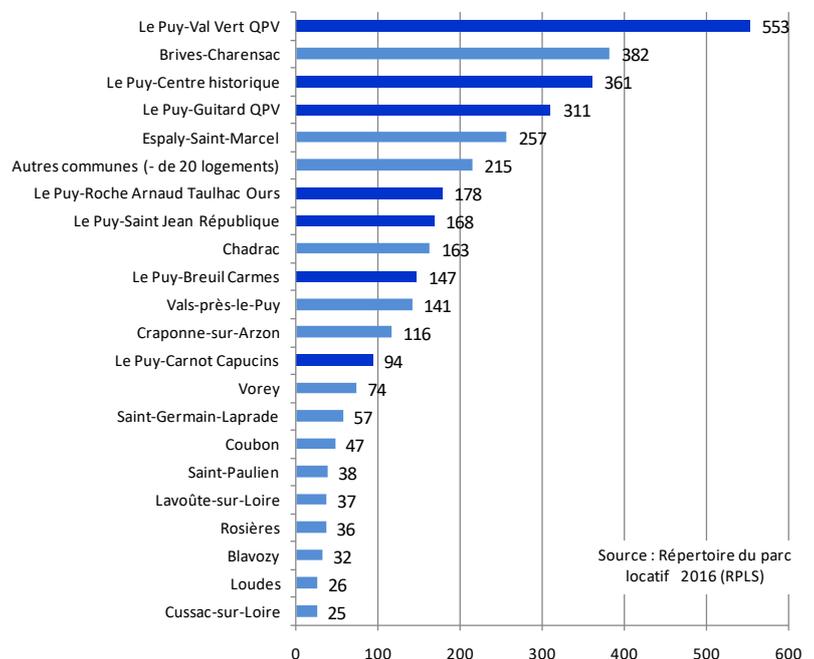
La ville du Puy comprend 2 Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), Val Vert et Guitard, qui concentrent à eux seuls un quart du parc de la CAPEV.

Avec 382 et 257 logements, Brives-Charensac et Espaly-Saint-Marcel sont les autres communes qui comptent le plus grand nombre de logements.

Depuis 2012, le stock s'est enrichi de 168 logements, essentiellement localisés dans les communes les plus urbaines, avec la recherche d'un rééquilibrage :

- Communes du Cœur urbain du Puy en Velay : +124 logements (seulement +15 au Puy-en-Velay),
- Communes structurantes : +33 logements.

Nombre de logements locatifs sociaux HLM au 1er janvier 2016



Deux bailleurs sont présents sur le territoire : Le Foyer Vellave qui compte 1520 logements et l'OPAC 43 avec 1890 logements.

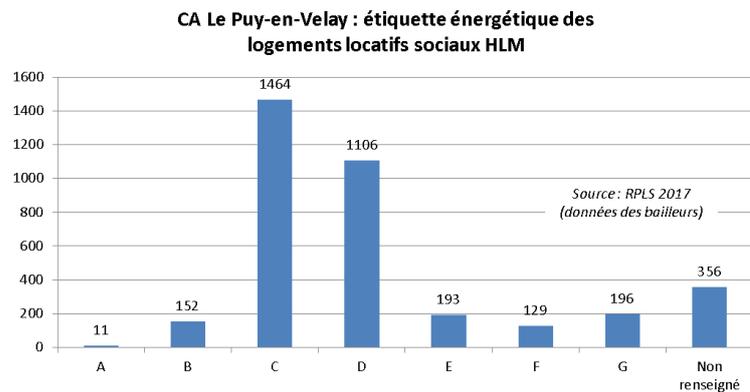
Le parc de la CAPEV est essentiellement constitué de logements collectifs : 83% de l'offre. Hormis quelques logements dans le quartier Roche Arnaud Taulhac Ours au Puy en Velay, les logements individuels sont localisés en dehors de la ville centre. Dans les communes de Cussac-sur-Loire, Rosières, Lavoûte-sur-Loire, Coubon, Saint-Germain-Laprade, au moins les 2/3 des logements HLM sont individuels.

## 6.2 Encore 500 logements HLM avec un confort énergétique peu performant

Selon RPLS 2017, 84% des logements du parc renseigné ont une étiquette énergétique favorable.

Il reste donc 518 logements en étiquette E, F ou G, sachant que, par ailleurs, pour 356 logements l'information est non renseignée.

L'analyse des diagnostics de performance énergétique donne une première lecture des problématiques en la matière mais a tout intérêt d'être complétée d'une étude fine des caractéristiques du logement qui identifierait le ou les bons leviers d'amélioration (isolation, mode de chauffage...).



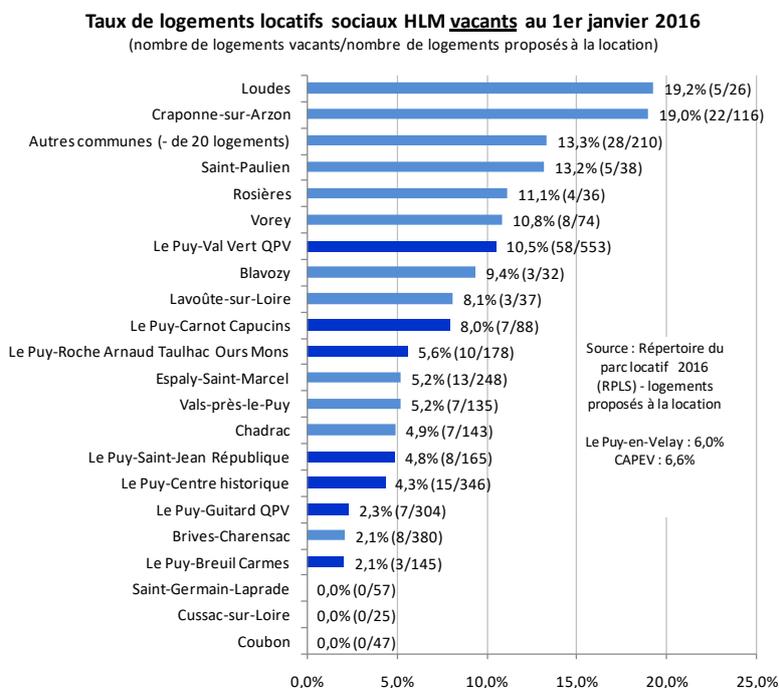
## 6.3 Pas de réelle pression sur le parc HLM

Les données sur la vacance et la mobilité n'indiquent pas de tension particulière sur le parc locatif HLM de la CAPEV :

- Le taux de vacance de 6,6% est relativement élevé, alors que la moyenne départementale est de 5%, la moyenne régionale de 3,6% et la moyenne nationale de 3,2%.
- Cependant de fortes disparités existent avec :
  - o très peu de vacance dans certaines communes du centre urbain : Brives-Charensac, Saint Germain Laprade, Cussac sur Loire et Coubon, ainsi que dans le QPV Guitard au Puy-en-Velay,
  - o des difficultés d'occupation dans :
    - d'autres quartiers du Puy-en-Velay, principalement Val Vert et Carnot-Capucins,
    - dans certaines communes structurantes où le nombre de logements est toutefois modeste : Loudes, Saint-Paulien, Rosières, Vorey et Blavozy,
    - ainsi qu'à Craponne-sur-Arzon, où une partie du parc est de construction

ancienne (60% des logements datent des années 1960 et 1970) et ne répond sans doute plus pour partie, aux aspirations des ménages (une opération de démolition d'un immeuble d'une quinzaine de logements est actuellement en cours).

- Le taux de mobilité de 13%, ce qui correspond à la relocation d'environ 450 logements par an, est également supérieur aux moyennes, qui sont de 10,6% dans la région Auvergne Rhône Alpes et de 9,6% en France métropolitaine.



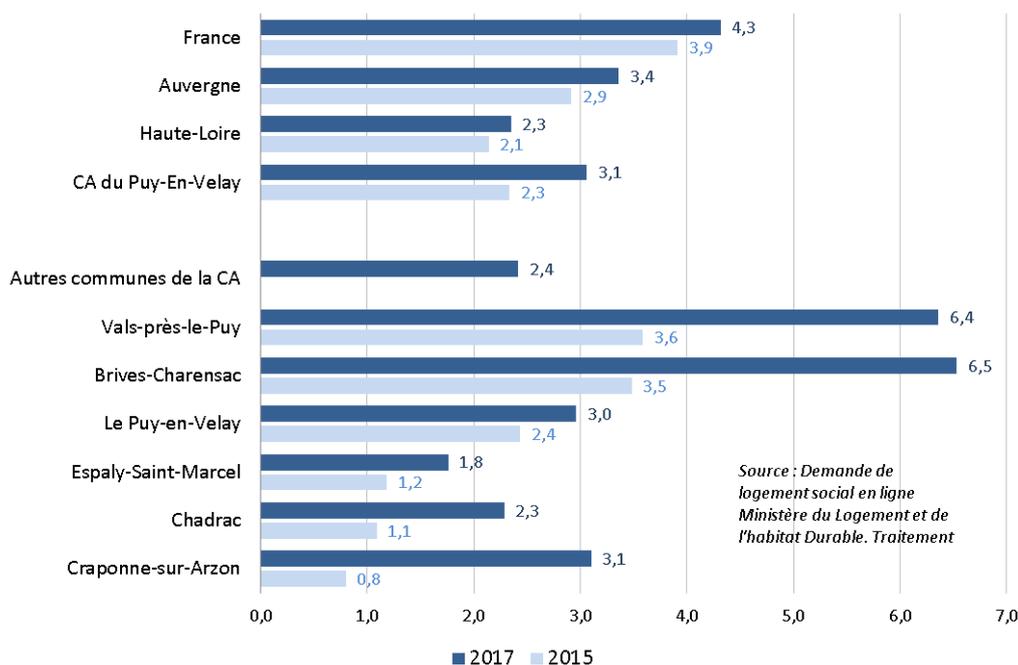
Demandes HLM Source : Système National d'Enregistrement, Ministère du Logement et de l'Habitat Durable - Traitement GTC	Nombre de demandes			Taux de demandes de mutation en 2017
	2015	2016	2017	
France Métropolitaine	1 886 851	1 970 664	2 060 843	33%
Auvergne	26 889	25 605	31 278	34%
Haute-Loire	2 132	2 267	2 408	32%
<b>CA Le Puy-en-Velay</b>	<b>1 002</b>	<b>1 140</b>	<b>1 294</b>	<b>33%</b>

Fin 2017, près de 1300 demandes HLM sont comptabilisées sur le territoire de la CAPEV. C'est près de 300 de plus qu'en 2015, grâce à une augmentation du nombre des demandes externes (demandes de ménages n'habitant pas le parc HLM) ainsi que du nombre de mutations (demandes de ménages habitant un logement du parc HLM).

Dans le département, la demande se concentre de plus en plus sur le territoire de la CAPEV, avec 54% de l'ensemble en 2017 contre 47% en 2015, alors que le parc ne représente que 43%.

Le taux de demandes de mutation est de 33%, ce qui est conforme à la moyenne nationale.

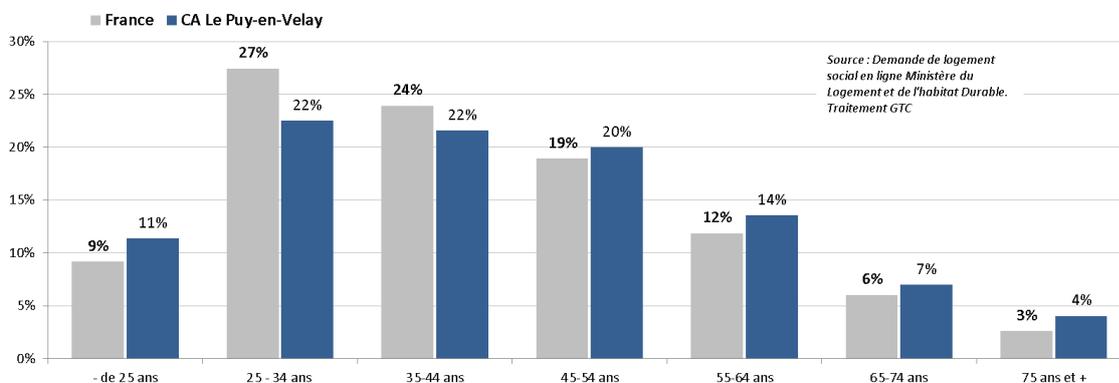
### Demands en cours / Demands satisfaites en 2015 et 2017



Le rapport Demands HLM en cours / Demands satisfaites augmente sensiblement entre 2015 et 2017 sur le territoire de la CAPEV puisqu'il passe de 2,3 à 3,1. Cette évolution témoigne d'une augmentation de la pression sur le parc locatif social même si le différentiel avec la France métropolitaine reste relativement conséquent. Des disparités existent également entre les communes :

- La pression est plus faible à Espaly, Chadrac et dans les communes non urbaines de la CAPEV.
- Elle est conforme à la moyenne dans la ville centre et à Craponne-sur-Arzon.
- Elle est très élevée à Vals-près-le-Puy et Brives-Charensac témoignant d'une forte pression sur le parc locatif social de ces 2 communes et sans doute d'une possibilité d'accroissement de l'offre.

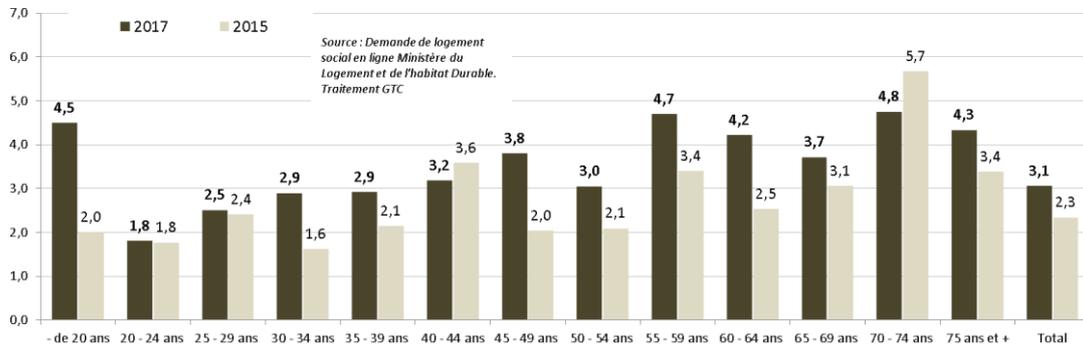
### Répartition des demandes en cours à fin déc. 2017 selon la catégorie d'âge du demandeur



Environ 44% des demandeurs de la CAPEV ont un âge compris entre 25 et 44 ans contre 51% au

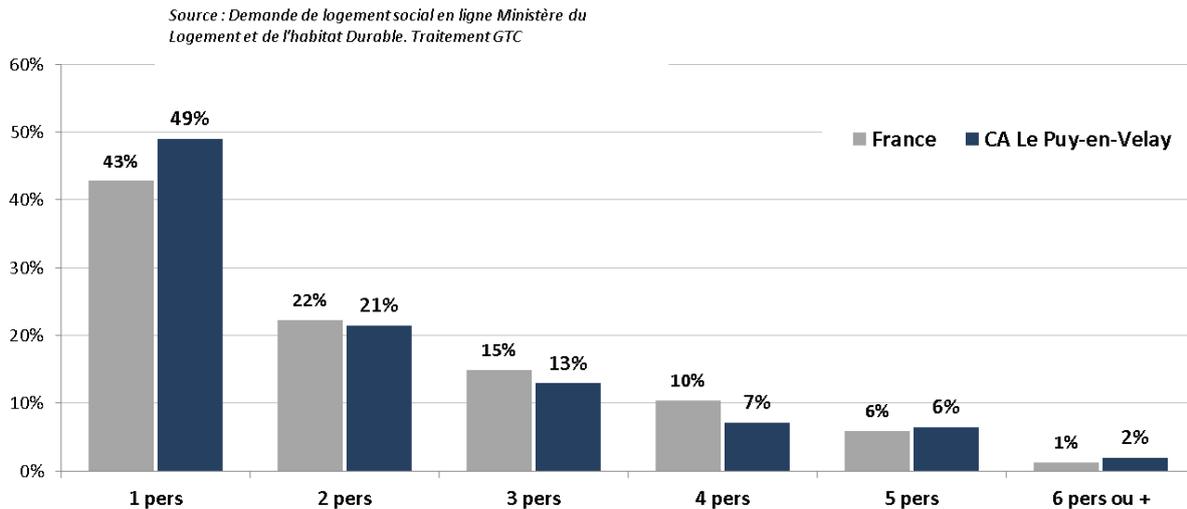
plan national. Le territoire se distingue avec une représentation plus forte des moins de 25 ans et des plus de 54 ans.

**Nombre de demandes en cours à fin déc. 2017 par rapport aux demandes satisfaites en 2017 selon la catégorie d'âge du demandeur**



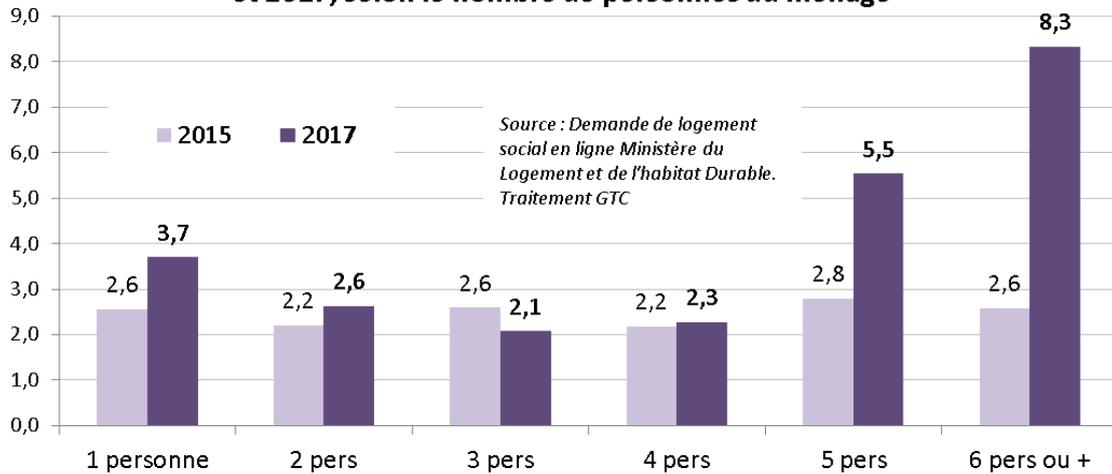
Dans le détail, le rapport demandes/attributions a tendance à augmenter avec l'âge, ce qui veut dire que les bailleurs sociaux privilégient les jeunes ménages par rapport aux catégories plus âgées, ceci d'une manière générale.

**Répartition du nombre de demandes en cours au 31/12/2017 selon le nombre de personnes du ménage**

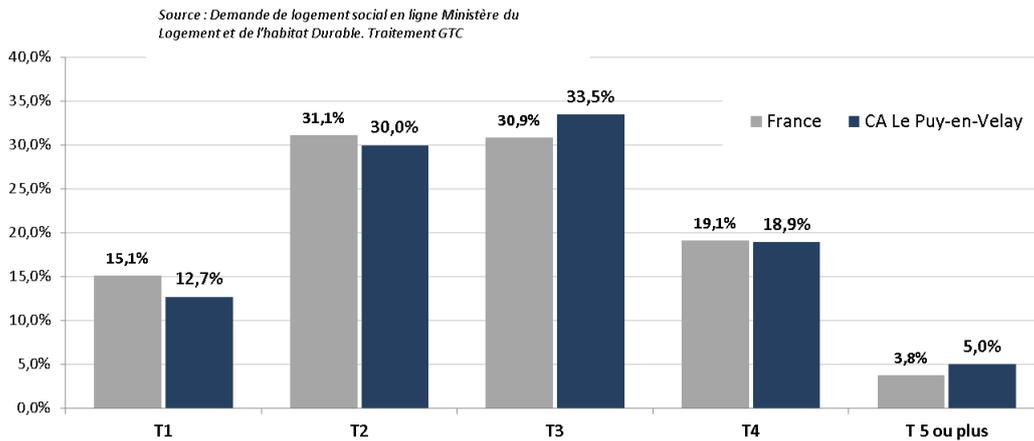


Les personnes seules sont très représentées dans les demandeurs et ce plus fortement qu'au plan national. Cette catégorie n'est pas particulièrement favorisée dans les attributions puisque le rapport demandes/attributions est de 3,7 contre 3,1 en moyenne, les bailleurs préférant privilégier les ménages de 2, 3 et 4 personnes. Pour les familles nombreuses, l'attente est encore plus longue ce qui est sans doute en partie lié à la faible rotation dans les logements de type 5 (notamment dans les pavillons) et à une offre trop limitée, en particulier au Puy-en-Velay et dans les communes les plus urbaines.

**CA Le Puy-en-Velay - Nombre de demandes en cours au 31/12  
 rapporté au nombre de demandes satisfaites dans l'année en 2015  
 et 2017, selon le nombre de personnes du ménage**

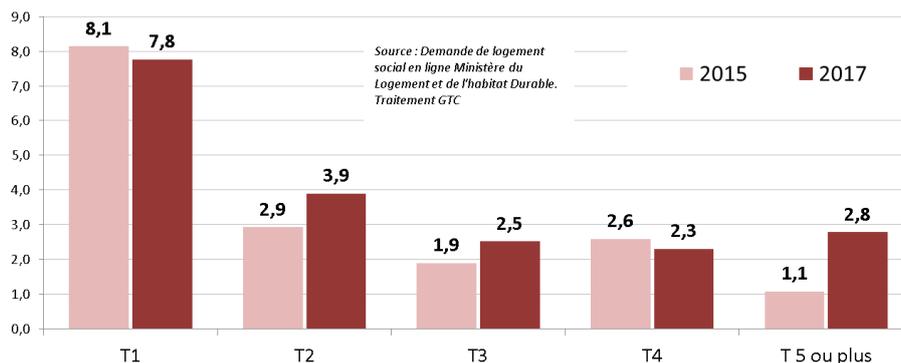


**Répartition du nombre de demandes en cours au 31/12/2017 selon le type de logement**



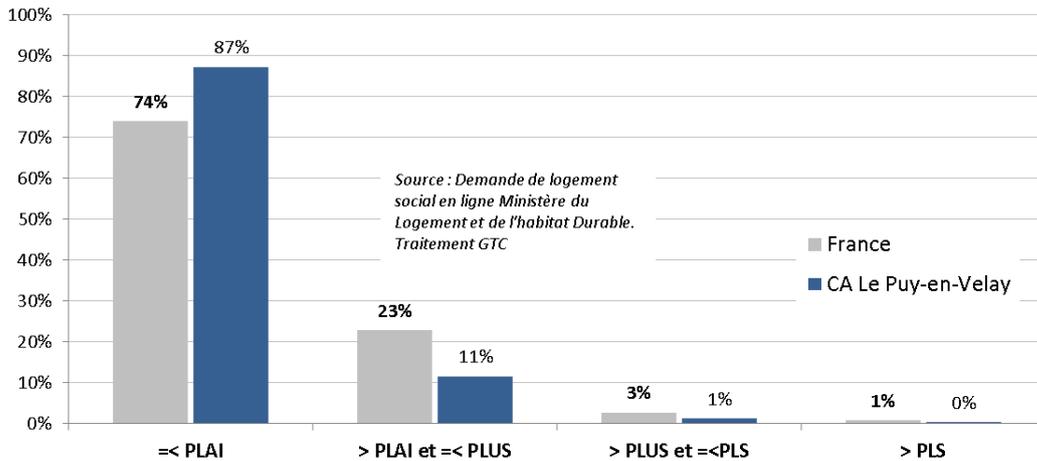
Les demandeurs se focalisent assez fortement sur les T2 et T3, puisqu'ils représentent 63,5% de l'ensemble des logements souhaités. Bien que proportionnellement plus nombreux qu'au plan national (49% contre 43%), les personnes seules plébiscitent assez peu les logements d'1 pièce 12,7% contre 15,1% en France métropolitaine.

**CA Le Puy-en-Velay - Nombre de demandes en cours au 31/12 rapporté au nombre de  
 demandes satisfaites dans l'année en 2015 et 2017, selon le type de logement**



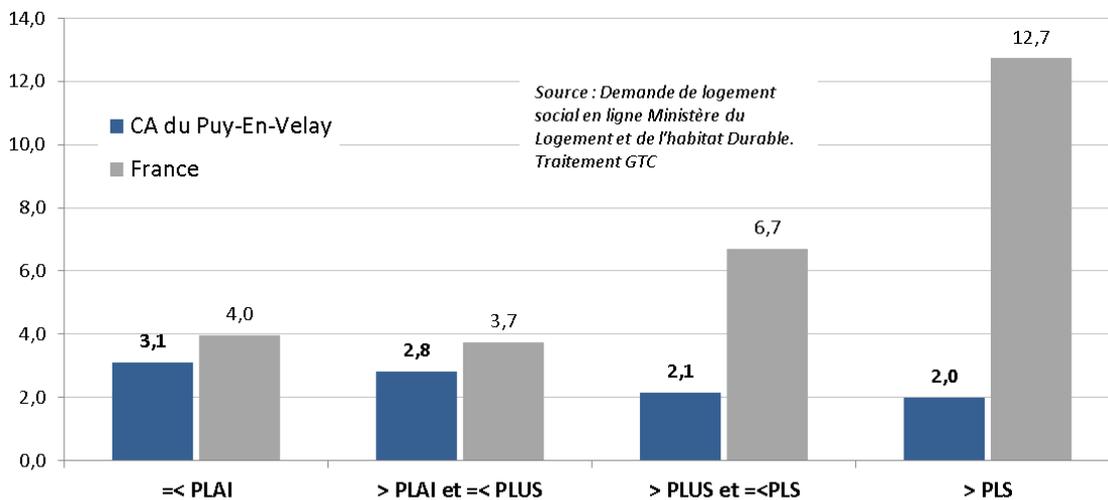
Le rapport du nombre de demandes en cours par rapport au nombre de demandes satisfaites montre que les demandeurs de T3, T4 et dans une moindre mesure de T5 et plus sont relativement privilégiés.

**Répartition du nombre de demandes en cours au 31/12/2017 selon les plafonds de ressources du ménage**



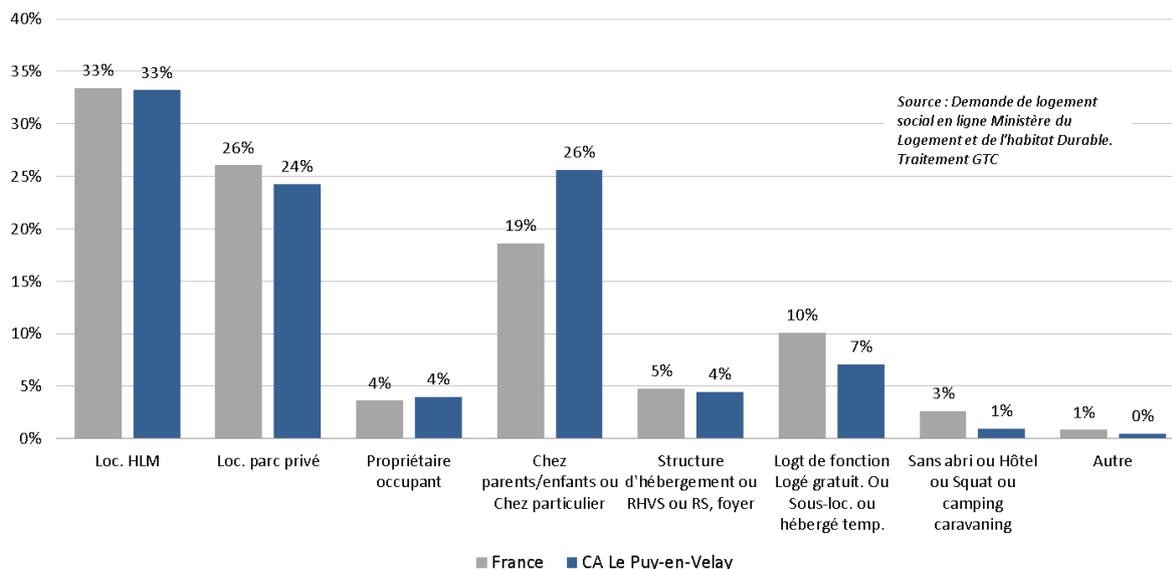
Les demandeurs de logements ont un niveau de ressources faible puisque 87% d'entre eux entrent dans les plafonds du PLA d'Insertion (PLAI), c'est 13 points de plus qu'au plan national et 7 points de plus qu'en 2015. Cela justifie une montée en puissance de ce produit dans la programmation future.

**Nombre de demandes en cours au 31/12/2017 rapporté au nombre de demandes satisfaites en 2017, selon les plafonds de ressources du ménage**



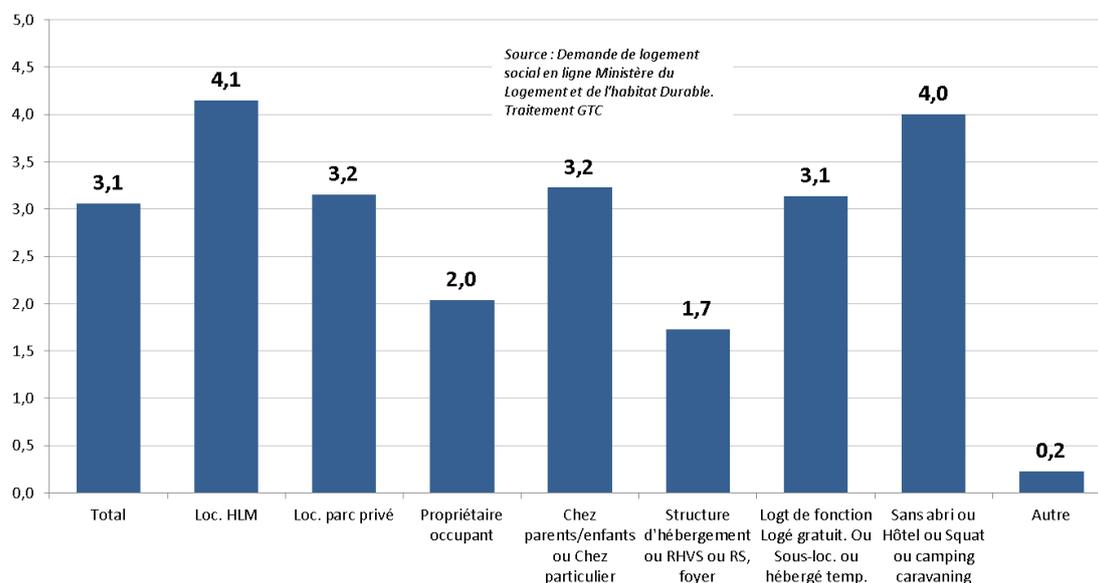
La répartition des attributions par rapport aux demandes en cours montre que les ménages bénéficiant de ressources un peu plus élevées sont légèrement privilégiés, ce qui va dans le sens d'une recherche de plus grande mixité dans le parc locatif social mais pose la question des solutions pour les catégories à très faibles revenus.

**Nombre de demandes en cours au 31/12/2017 rapporté au nombre de demandes satisfaites en 2017, selon la situation de logement du demandeur**



Un tiers des demandeurs sont déjà logés dans le parc locatif social, 24% dans le parc locatif privé et 26% sont logés chez un tiers, le plus souvent dans la famille. Cette dernière proportion est supérieure de 7 points par rapport à la moyenne de la France Métropolitaine, ce qui témoigne d'une forte volonté de décohabitation sur le territoire de la CAPEV, celle-ci étant rendu possible par l'absence de forte pression sur le parc de logements.

**Nombre de demandes en cours au 31/12/2017 rapporté au nombre de demandes satisfaites en 2017, selon la situation de logement du demandeur**



Par rapport au stock de demandes, les bailleurs sociaux privilégient les propriétaires-occupants (avec sans doute le cas de couples qui se séparent et recherchent, au moins pour l'un des représentants, une solution dans le parc locatif) et les ménages logés en structure d'hébergement mais ces 2 catégories sont peu représentées dans les demandeurs (4% chacun). Les décohabitants trouvent satisfaction dans les mêmes proportions que l'ensemble des ménages.

Les données de l'enquête Occupation du Parc Social indiquent que 46,1% des ménages occupants le parc HLM disposent de revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne régionale (42%).

Des contrastes sur le territoire apparaissent avec une population plus fragilisée dans la ville centre, quelque soit le quartier, que dans la majorité des autres communes.

Globalement, le parc tend à se précariser avec des demandeurs et des ménages bénéficiant d'une attribution qui ont majoritairement peu de ressources : 69% et 72% ont des ressources inférieures à 40% des plafonds.

#### Taux de ménages potentiellement éligibles au parc HLM

Nb de personnes composant le ménage	Ex CA du Puy en Velay			Auvergne Rhône-Alpes		
	PLS	PLUS	PLAI	PLS	PLUS	PLAI
1	83%	67%	25%	77%	59%	21%
2	58%	38%	12%	54%	34%	11%
3	56%	35%	15%	51%	32%	14%
4	67%	43%	14%	59%	36%	12%
5 et +	76%	62%	27%	70%	55%	25%

Source : Plafonds de ressources HLM au 01/01/2013 (autres régions). Revenus fiscaux localisés des ménages année 2011 Insee-DGPIIP. PLS : Prêt Locatif Social, PLUS : Prêt Locatif à Usage Social, PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Traitement GTC

Compte tenu du niveau de ressources des habitants du territoire, le poids des ménages de l'ensemble des communes constituant l'ancienne Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay potentiellement éligibles au parc HLM est plus élevé qu'en moyenne en région Auvergne Rhône-Alpes. Globalement, c'est de l'ordre de 7 ménages sur 10 qui peuvent prétendre à un logement HLM, la moitié qui entre dans les plafonds du PLUS, et près de 20% dans ceux du PLAI. Des différences existent selon la catégorie de foyers : ce sont les personnes seules et les familles nombreuses qui sont proportionnellement les plus nombreuses à pouvoir accéder à un logement social.

## 6.4 Deux communes ne répondent pas aux obligations de l'article 55 de la loi SRU

L'article 55 de la loi SRU impose l'obligation pour certaines communes d'atteindre le taux de 20% de logements locatifs sociaux en 2025. Sur le territoire 4 communes sont concernées :

- Le Puy en Velay et Brives Charensac qui respectent le taux de 20%.
- Espaly Saint Marcel et Saint Germain Laprade qui sont en deçà des 20% et qui devront réaliser des efforts de rattrapage. En 2017, ce sont respectivement 62 et 228 logements qui manquent

SRU : Inventaire logements locatifs sociaux 2017 Source : DDT de la Haute-Loire	Population municipale 2015	Taux logts sociaux / Résid. Princ.	Nb logements sociaux
<b>Le Puy en Velay</b>	18 909	24,9%	2 500
<b>Brives Charensac</b>	4 103	20,2%	439
<b>Espaly Saint Marcel</b>	3 530	16,3%	272
<b>Saint Germain Laprade</b>	3 579	4,7%	70
Communes proches de 3 500 habitants			
<b>Vals Près Le Puy</b>	3 328	9,3%	163
<b>Coubon</b>	3 145	8,0%	108

pour répondre à l'objectif.

Une vigilance s'impose pour les communes proches des 3500 habitants : Vals Près Le Puy et Coubon, qui ont des taux très faibles (9,3% et 8,0%), avec un déficit de 188 et 162 logements en 2017.

## 6.5 Parc locatif communal développé : environ 230 logements

Nb de logts par commune	Communes ayant déclaré disposer de logements locatifs communaux (Source : communes, données non exhaustives)
1	Bonneval, La Chapelle Bertin, Malrevers, Mézères, Saint Julien d'Ance, Sansac l'Eglise, Solignac sur Loire, Vals près Le Puy, Le Vernet, Vorey
2	Bains, Bellevue la Montagne, Le Brignon, Cistrières, Coubon, Laval sur Doulon (+1 en cours), Le Monteil, Saint Germain Laprade, Saint Pierre du Champ
3	Allègre, Arzac en Velay, Connangles, Fix Saint Geneys, Lissac, Saint Pal de Senouire
4	Beaune sur Arzon, Ceyszac, Lavoûte sur Loire, Saint Georges Lagricol, Saint Jean d'Aubrogoux
5	Chamalières sur Loire, Chomelix, Craponne, Jullianges, Monlet, Saint Geneys près Saint Paulien
6	Roche-en-Régner, Malvières, Sembadel, Polignac, Saint-Christophe sur Dolaison, Vergezac, Le Pertuis, Malvières
7	Félines, Beaulieu, Saint-Etienne-Lardeyrol
8	Brives Charensac (fin 2018 : 14),
10	Blavozy
17	Chaspuzac
24	Saint-Paulien (incluant 2 hébergements personnes âgées pour 20 logements).
	- Borne : 2 logements viennent d'être réhabilités très récemment et vont être mis en location - Connangles : projet de rénovation d'un bâtiment communal : 3 logements adaptés pour seniors (toute l'année ou hiver seulement et gîte l'été) et 1 famille d'accueil mais coût élevé (400 à 900 000 € selon options)

Selon les informations fournies par les communes en novembre 2017, parmi les communes qui ont répondu aux questionnaires (les données ne sont donc pas tout à fait exhaustive) :

- 10 communes indiquent ne pas posséder de logement communal,
- et 51 indiquent en posséder au moins 1, soit un total de 226 logements locatifs communaux répartis sur le territoire.

Au total, 24 logements ne sont pas loués et 13 nécessitent des travaux d'amélioration, 3 sont en vente et 1 est à démolir.

Ainsi, le parc locatif communal est largement développé et constitue un complément au parc locatif des bailleurs publics. En incluant les communes qui n'ont pas répondu, c'est probablement 250 à 270 logements qui sont implantés sur le territoire, soit une offre communale représentant près de 7% de l'offre locative sociale publique.

## 6.6 Synthèse : parc locatif social

Les 3 500 logements locatifs sociaux HLM représentent 9,2% des résidences principales hors hébergement en 2016 à l'échelle de la CAPEV, ce qui est relativement modeste. Cette moyenne cache cependant des disparités géographiques fortes : 18,4% au Puy-en-Velay, 11,1% dans l'ex CA du Puy, 6,0% dans l'ex CC de Craponne, 4,5% dans l'ex CC de l'Emblavez, 2,3% dans l'ex CC des Portes d'Auvergne, 1,8% dans l'ex CC de la Chaise-Dieu.

Le poids des demandeurs de logements locatifs sociaux ne révèle pas une tension particulière : le rapport entre le nombre de demandes à la fin 2016 et le nombre d'attributions dans l'année n'est que de 2,3 contre 3,9 en moyenne nationale. Il reste que ce rapport n'est pas si faible si on le met en relation avec d'autres agglomérations comparables (Roanne, Albi, Nevers, Cahors). Par ailleurs, les situations sont relativement contrastées entre la ville-centre qui présente un certain nombre d'opérations anciennes et déqualifiées (notamment dans le quartier du Val Vert où le projet de renouvellement urbain en cours devrait conduire à la démolition d'une centaine de logements et à la reconstitution d'environ 1 logement sur 2), certaines communes rurales qui peinent à trouver des candidats et des communes plus urbaines où le potentiel de développement est encore important. Une autre caractéristique est le poids de la demande qui concerne des logements de petite et moyenne taille : 11% pour des T1, 30% pour des T2 alors que la répartition de l'offre pour ces catégories est respectivement de 3% et de 17%. Cela nécessite sans doute une orientation plus forte de l'offre future vers ce type de produits, notamment dans les polarités.

Le parc locatif communal joue également un rôle « social ». Il est relativement bien représenté notamment dans les secteurs ruraux.

Par rapport à la loi SRU, 2 communes proches du Puy qui dépassent les 3 500 habitants, Espaly-Saint-Marcel (16,3%) et Saint-Germain-Laprade (4,7%) sont en retard par rapport aux obligations (20% des résidences principales en 2025) et doivent donc poursuivre les efforts pour se mettre en conformité. Deux autres communes proches du seuil de population : Coubon (8,0%) et Vals-près-le-Puy (9,3%) doivent s'y préparer.

Au total, en ce qui concerne le parc locatif social, il existe un enjeu fort d'adaptation aux besoins et à la demande :

- Par une meilleure répartition géographique (abandon et vente dans certains secteurs et création dans d'autres),
- Par une adaptation plus grande de l'offre vers des produits de petite et moyenne taille avec la prise en compte du souhait des ménages de vivre dans des ensembles de taille humaine (petite opération collective, habitat intermédiaire et d'individuel regroupé),
- Par un renouvellement et une valorisation des programmes les plus anciens,
- Par une politique d'attribution permettant d'éviter les concentrations des publics les plus fragiles (rôle de la Conférence Intercommunale du Logement et de la Convention Intercommunale d'Attribution en cours d'élaboration).

## 7. Logements et hébergements destinés aux publics ayant des besoins spécifiques

### 7.1 Une vingtaine de structures d'hébergement pour personnes âgées

Dans la Communauté d'Agglomération, la population âgée de 60 ans et plus représente 24 449 habitants en 2014, soit 2 466 de plus qu'en 2009.

Population CAPEV Source : Insee	2009	2014	2009-2014
<b>60-74 ans</b>	13 016	14 914	1 898
<b>75 ans ou plus</b>	8 967	9 535	568

Selon l'Insee, entre 2013 et 2050, le nombre de personnes âgées devrait augmenter de manière significative dans la Haute-Loire, en passant de :

- 32 000 à 47 000 personnes âgées de 65 à 79 ans, soit une croissance de l'ordre de 15 000.
- 16 000 à 34 000 personnes âgées de 80 ans et plus, soit une augmentation de 18 000 personnes.

Sachant qu'aujourd'hui, la population de la Communauté d'Agglomération représente 36% de celle de l'ensemble départemental, on peut s'attendre à une augmentation de l'ordre de 5400 et de 6500 habitants d'ici 2050, soit de l'ordre de +320 en moyenne par an sur le territoire de la CAPEV.

Les besoins en logement et en hébergement pour les personnes âgées devraient donc continuer de s'accroître dans la CAPEV, notamment pour les personnes dépendantes : de l'ordre d'une centaine de personnes de plus de 60 ans en plus en moyenne par an, si on applique les ratios observés en France métropolitaine en 2012 par la Drees et l'Insee.

#### Structures d'hébergement :

Etablissements pour personnes âgées dépendantes - CA du Puy en Velay - Source : Etablissements pour personnes âgées dépendantes, 2017, Conseil Départemental de la Haute Loire							
Commune	Etablissement	Capacité installée	dont Unité de Soins Longue Durée	dont Hébergmt permanent	dont Unité Alzheimer	Accueil de Jour Alzheimer	Hébergmt temporaire
Le Puy en Velay	Centre Hospitalier Emile Roux	100	55	45			
	Centre Hospitalier Sainte Marie	80	40	40		3	
	EHPAD Résidence Bel Horizon	94		80	14		
	EHPAD Foyer Les Chalmettes	80		80			
	EHPAD Maison Nazareth	85		85		10	3
	EHPAD Maison Saint Joseph	60		60		10	3
Allègre	EHPAD Résidence des 2 Volcans	66		66			
Beaulieu	EHPAD Foyer Notre Dame	62		62			
Brives-Charensac	EHPAD Foyer Vert Bocage	87		87			
La Chaise-Dieu	EHPAD Marc Rocher	60		48	12		
Coubon / Polignac	EHPAD Sainte Monique						
	Site Coubon	48		30	18		
	Site Polignac	27		27			
Craponne-sur-Arzon	Centre Hospitalier	132		132		6	
	EHPAD Saint Dominique	55		55			
Espaly-Saint-Marcel	EHPAD Paradis	51		51			
Rosières	EHPAD Résidence La Roseraie	66		49	17	6	
Saint-Paulien	EHPAD Résidence Ruessium	62		47	15		
Solignac-sur-Loire	EHPAD Foyer Bon Accueil	60		60			5
Vals-près-le-Puy	EHPAD Foyer Saint Dominique	61		61			
Vorey sur Arzon	EHPAD Foyer Marie Goy	75		65	10		5
<b>TOTAL CA DU PUY EN VELAY</b>		<b>1411</b>	<b>95</b>	<b>1230</b>	<b>86</b>	<b>35</b>	<b>16</b>

### Etablissements non médicalisés (PA non dépendantes)

Commune	Etablissement	Hébergmt temporaire
St Germain Laprade	Foyer Logement Les Berges Fleuries	12
Loudes	MARPA La Musette	24



Accueil des personnes âgées - taux d'équipement au 01/01/2015 : Nombre de places pour 1 000 habitants de 75 ans et plus <i>Source : DREES, FINES ; ARS</i>	AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	Haute-Loire	FRANCE métrop.
Structures non EHPAD (places en maison de retraite, logements de logements-foyers, places USLD)	26,5	11,3	25,8
EHPAD	106,8	144,4	100,4

Actuellement, rapporté au poids de population âgée, le niveau d'équipement en Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) dans le département (144 places pour 1000 habitants de 75 ans et plus) et dans la Communauté d'Agglomération (139) est supérieur aux moyennes régionale et nationale.

Dans la CAPEV, l'hébergement des personnes âgées est essentiellement constitué de structures médicalisées correspondant à l'augmentation de la dépendance :

- EHPAD et USLD : 1411 places installées (19 établissements), dont 86 en Unité Alzheimer. A cela s'ajoutent 16 places d'hébergement temporaire.
- Pour personnes non dépendantes : 36 places (2 établissements).

Des projets sont à l'étude, notamment à Saint Germain Laprade qui envisage de réaliser une construction nouvelle pour que la structure « Les Berges Fleuries » puisse être repensée et agrandie sur un terrain proche du centre bourg, afin d'accueillir 18 personnes (au lieu de 12).

### Logement adapté et adaptation des logements :

Avant d'être dépendants et d'entrer en structure d'hébergement appropriée, le logement adapté constitue une réponse aux besoins des habitants qui connaissent une perte d'autonomie. Des initiatives sont prises sur le territoire, notamment par le biais du développement d'une offre nouvelle spécifique de logements adaptés et accessibles.

On peut citer à titre d'exemple les opérations réalisées récemment à :

- Blavozy : 10 logements sociaux individuels de l'OPAC (6 T2 et 4 T3), dont les loyers vont de 339 € pour un T2 à 403 € CC pour un T3.
- Saint-Paulien : la résidence du Haut Solier, réalisée par la commune, compte 12 logements T2 et T2 bis adaptés (+ ascenseur). Ils sont mitoyens du Pôle Santé. Les loyers sont compris dans une fourchette allant de 360 € à 460 €.



Dans le parc existant, l'adaptation des logements à la perte de mobilité et au handicap favorise le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées. De 2009 à 2013, les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ont permis de réaliser des travaux dans 543 logements sur le thème de l'autonomie.

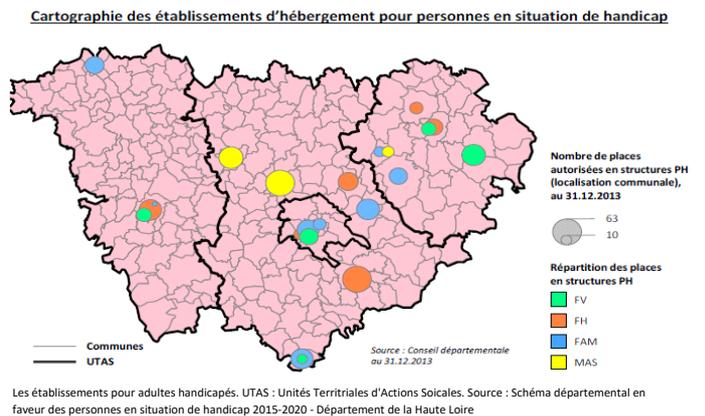
## 7.2 Environ 260 places d'hébergement pour adultes handicapés

Allocation Adulte Handicapé au 31.12.2015 Sources : DREES, ISD, enquête aide sociale ; CNAF, fichier DREES ; MSA, fichier DREES ; INSEE, ISD	Haute-Loire	AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	FRANCE métropolitaine
Nombre d'allocataires	5 302	116 753	1 027 127
Allocataires de l'AAH / 100 personnes de 20 à 64 ans	4,3	2,6	2,8

Taux d'équipement en établissements d'hébergement pour adultes handicapés au 31.12.2015 par catégorie d'établissement : places pour 1 000 habitants de 20 à 59 ans	Haute-Loire	AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	FRANCE métropolitaine
Accueil spécialisé	1,0	0,7	0,8
Accueil médicalisé	1,7	1,0	0,8
Foyers de vie (inclut les foyers occupationnels)	1,1	1,7	1,5

Sources : DREES, FINISS ; INSEE, estimations de population



Dans le département, le taux d'adultes percevant l'Allocation Adulte Handicapé (AAH) est particulièrement élevé au regard des moyenne régionale et nationale.

De la même manière les taux départementaux d'équipement en établissement d'hébergement pour adultes handicapés (au 1er janvier 2016), sont supérieurs aux taux régionaux et nationaux, sauf pour les foyers de vie. Des difficultés pour apporter des réponses adaptées aux besoins de ces personnes persistent.

Dans la CA du Puy en Velay, ce sont environ 260 places d'hébergement qui sont proposées à l'accueil d'adultes handicapés. La CAPEV compte ainsi parmi les territoires les mieux équipés du département.

Etablissements d'hébergement pour adultes handicapés Source : FINISS ; Schéma départemental en faveur des personnes en situation de handicap 2015-2020	Localisation	Capacités hébergement complet	Association	Date ouverture
FAM	Brives Charensac	9	Association Abbé de l'Epée	1989
FAM de Roche Arnaud	Le Puy en Velay	14	Association Abbé de l'Epée	2000
FAM Après	Le Puy en Velay	9	ASEA	2005
FAM Le Meygal	Saint-Hostien	40	ADAPEI 43	1987
Foyer d'hébergement Les Chomelix	Rosières	30	Association Hospitalière Ste Marie	1999
Foyer de vie La Chaumine	Vals Près Le Puy	43	ADAPEI 43	2012
MAS Résidence Vellavi	St Paulien	60	Association Hospitalière Ste Marie	1998
MAS La Merisaie	Allègre	44	APAJH 43	1998
Appartements Foyer les Cévennes	Espaly St Marcel	8	ASEA	1983
<b>Total CA Le puy en Velay</b>		<b>257</b>		

Parmi les actions du Schéma départemental en faveur des personnes en situation de handicap 2015-2020, deux actions concernent en priorité le logement et l'hébergement. Il s'agit de :

- Développer des solutions d'hébergement pour les personnes handicapées avançant en âge.
- Renforcer l'accès au logement autonome : créer des appartements thérapeutiques, développer les pensions de familles et les résidences d'accueil.

## 7.3 Personnes défavorisées : des besoins en hébergement majoritairement couverts

**Hébergement pour publics défavorisés - CA Le Puy en Velay**. Source : DDT43 et informations des structures d'hébergement

Association et localisation	Type de structure et d'accueil		Capacités
Association le Tremplin (gère le SIAO) Le Puy en Velay	CHRS	Insertion, stabilisation, accueil de nuit, urgence	61
	ALT	ALT, urgence, stabilisation, insertion	44
	AME	Accueil pour mères avec enfants < 3 ans	4
	LHSS	Lits Halte Soins Santé	9
Habitat et Humanisme Résidence Sainte Croix Le Puy en Velay	Pension de famille	Personnes seules en situation d'isolement social et en grandes difficultés	11 logements T1
	Résidence sociale	Personnes isolées, fragiles, avec une certaine autonomie	10 logements (4T1, 3T1 bis, 3T3)
	Logements indépendants	Familles à faibles ressources	5 logements gérés par la Clef 43
Habitat et Humanisme Brives-Charensac	Résidence inter-générationnelle	5 personnes handicapées et 6 personnes âgées seules et à faibles ressources	11
Le Puy en Velay	Hôtel	Nuitées hôtelières	11
Territoire de la CAPEV	Appartements	Urgence	35 logements
AIVS "La Clef 43"	Captation de locatifs privés au bénéfice de populations défavorisées avec accompagnement social		280 logements

Sur le territoire de la CAPEV, les associations Le Tremplin et Habitat et Humanisme, ainsi que l'Agence Immobilière à Vocation sociale La Clef 43 gèrent l'essentiel des dispositifs et des structures d'hébergement destinées aux publics défavorisés au travers des Centre d'Hébergement de Réinsertion Sociale, pension de famille, résidence sociale, résidence intergénérationnelle ou dans des logements indépendants pour répondre aux différentes problématiques de l'urgence, de l'insertion, de la précarité ou encore du handicap.



Au fil du temps, l'offre d'hébergement s'est progressivement développée pour répondre aux besoins. Aujourd'hui, on constate que :

- Les réponses apportées sont concentrées sur la ville du Puy.
- La problématique de l'urgence et de la grande précarité est de plus en plus prégnante.
- Les besoins sont majoritairement couverts, mais il reste des réponses ponctuelles à apporter.
- Les inquiétudes par rapport à la pérennité des financements sont fortes.
- Le réseau de partenaires est constitué d'acteurs fortement impliqués.
- Le marché de l'habitat, qui est plutôt détendu, facilite la recherche de solutions dans le parc

privé par le biais de l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS), et dans l'offre publique, notamment dans le parc des communes et en sous-location dans le parc HLM.

- Il est nécessaire de renforcer la qualité des logements privés, ce qui constitue un des engagements de l'AIVS.

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de la Haute Loire, qui couvre la période 2018-2022, est en cours d'élaboration.

Le précédent dispositif (2014-2018) faisait de la lutte contre l'habitat indigne et la production d'une offre adaptée aux publics défavorisés une priorité. Dans ce cadre, le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne a été mis en place en 2014. Co-animé par le Département et l'Etat, il est chargé de recueillir les signalements, d'orienter vers les dispositifs adaptés, d'accompagner et de suivre le traitement des situations.

Le PDALHPD à venir devrait avoir pour orientations stratégiques de :

- favoriser la fluidité des parcours pour mettre fin aux orientations par défaut et /ou permettre des parcours ascendants,
- répondre aux besoins des publics en matière de logement au titre de la production de logements sociaux et de l'attribution,
- poursuivre les actions visant à améliorer la qualité de l'ensemble du parc de logements privé et public,
- reconduire le volet prévention et la dynamique engagée pour clarifier et qualifier l'accompagnement social des publics du plan,
- observer et communiquer.

## 7.4 Evolution des dispositifs d'accueil des jeunes

Un tissu de structures d'hébergement gérées par le Foyer Velave, destinées aux étudiants, stagiaires et jeunes actifs ; ainsi qu'aux jeunes alternants, travailleurs, demandeurs d'emplois et apprentis, est développé sur la ville du Puy en Velay. Il comprend un total de 284 logements meublés. Une réorganisation et des travaux sont en cours et vont se poursuivre en vue d'améliorer cette offre, notamment en direction des publics constitués de jeunes actifs ou en recherche de stabilité. Celle-ci est constituée de :

- 2 résidences étudiantes (91 lits) : résidences Pierre Gilles de Gennes (52 logements) et Pixel (39 logements).
- 4 résidences sociales (193 lits) : résidences Louis Porte (66 lits), de la Chevalerie (14 lits), Roche Arnaud (88 lits) et Domus (25 lits).

Les loyers de ces logements, chambres et studios, qui sont équipés et meublés et bien localisés dans la ville, sont compris entre 293 et 402 € tout compris et hors APL, et offrent différents types de prestations aux jeunes : gardien, laverie, salle de sport, accès wifi payant, accompagnement personnalisé...

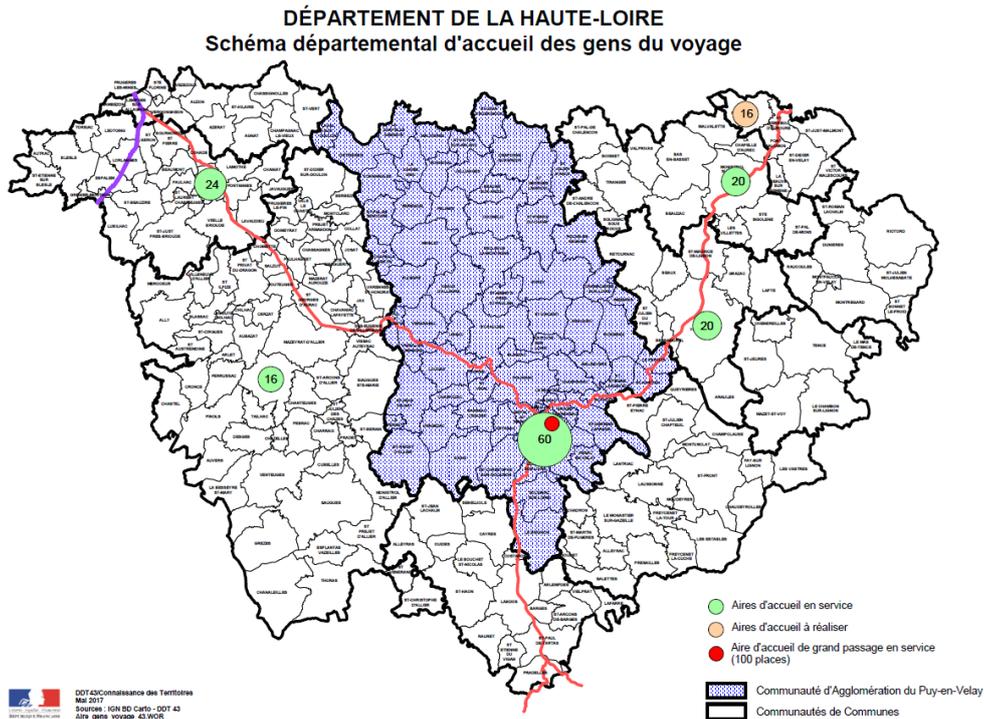
Le projet social que mène actuellement le Foyer Vellave vise à améliorer la réponse aux besoins en logement temporaire des jeunes avant qu'ils s'orientent vers un logement autonome. Aussi la gestion des résidences sociales s'inscrit dans le dispositif du PDAHLPD.



Studio la chevalerie

Dans le cadre du PDAHLPD, le volet d'actions particulières concernant les jeunes retenus comme public prioritaire a permis la mise en place fin 2017 d'une « MOUS insertion des jeunes par le logement ». L'objectif est d'accompagner des jeunes de 18 à 25 ans engagés dans un projet professionnel, en formation ou en emploi dans la recherche d'un logement adapté à leur situation. Il s'agit de coordonner politiques d'insertion et politiques de logement pour éviter les situations de rupture dans leurs parcours. Cela concerne en particulier les polarités des secteurs ruraux.

## 7.5 Gens du voyage



Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage adopté en 2011, couvre la période 2011-2017. Sa révision devrait être lancée en 2018.

### Accueil des gens du voyage de passage

En matière de terrains d'accueil, la Communauté d'Agglomération répond aux préconisations du schéma, grâce à l'ouverture en 2012 de 2 aires situées au camp d'Eycenac :

- L'aire d'accueil de « Ladray » de 30 emplacements pouvant accueillir 60 caravanes.



- L'aire de grands passages d'une capacité maximum de 100 caravanes. Elle est destinée à recevoir les grands groupes, sur un terrain d'environ 1,5 hectare.

### **Sédentarisation**

Pour les familles sédentarisées et en voie de sédentarisation, le schéma mentionnait la présence de 8 familles sur le territoire susceptibles de bénéficier d'un programme d'habitat adapté. Le terrain familial locatif constitue le mode d'habitat le plus à même de s'accorder au mode de vie des familles. Comme le précise la circulaire du 17 décembre 2013 relative au terrain familial, celui-ci permet de répondre à la demande des gens du voyage qui souhaitent disposer d'un « ancrage territorial », sans pour autant renoncer au voyage une partie de l'année.

L'identification des besoins nécessite un diagnostic social approfondi et la réussite des projets habitat repose sur l'implication des familles dans leur définition. Des diagnostics ont été réalisés entre 2011 et 2014. Mais la localisation des terrains familiaux proposée ne convenait pas.

Parmi les familles suivies, certaines ont intégré un logement du parc locatif social, ont été relogées dans le parc privé par l'Agence Immobilière à Vocation Sociale, d'autres se sont installées à Chadrac dans un îlot familial comprenant des bungalows (à l'initiative de la mairie). Une famille est installée sur un terrain au Puy-en-Velay qui n'est plus adapté.

Aujourd'hui, cela pourrait être de l'ordre de 2 à 3 familles qu'il conviendrait de loger sur des terrains familiaux adaptés. Mais une évaluation plus précise des besoins pour des familles qui sont stabilisées sur le territoire depuis de nombreuses années est nécessaire.

Des propositions devront être imaginées dans le cadre de ce PLH.

## 7.6 Synthèse : Précarité et structures d'accompagnement et d'hébergement

Les ménages présents sur le territoire de la CAPEV ont des ressources plutôt faibles dans l'ensemble : le revenu médian annuel disponible par unité de consommation est de 19 491 € en 2014, inférieur de 4,3% au référent national (20 369 €). Les disparités sont fortes entre les différents espaces. La ville-centre qui dispose de logements locatifs publics et privés à vocation sociale et accueille de nombreux ménages en recherche d'emploi et en situation de précarité affiche un indice de 17 586 €. Les territoires ruraux de La Chaise Dieu et de Craponne qui comportent une forte proportion de personnes âgées présentent également un faible revenu médian par UC, respectivement de 17 207 € et de 18 110 €. Les communes situées en couronne de la ville-centre sont beaucoup mieux loties avec des revenus médians par UC qui dépassent parfois les 20 600 € (10 communes sont concernées).

Tout en bas de l'échelle, ce sont 3 500 ménages (1er décile, c'est-à-dire 10% de l'ensemble) qui bénéficient de moins de 928 € par mois par unité de consommation dont un peu plus de mille résident au Puy-en-Velay.

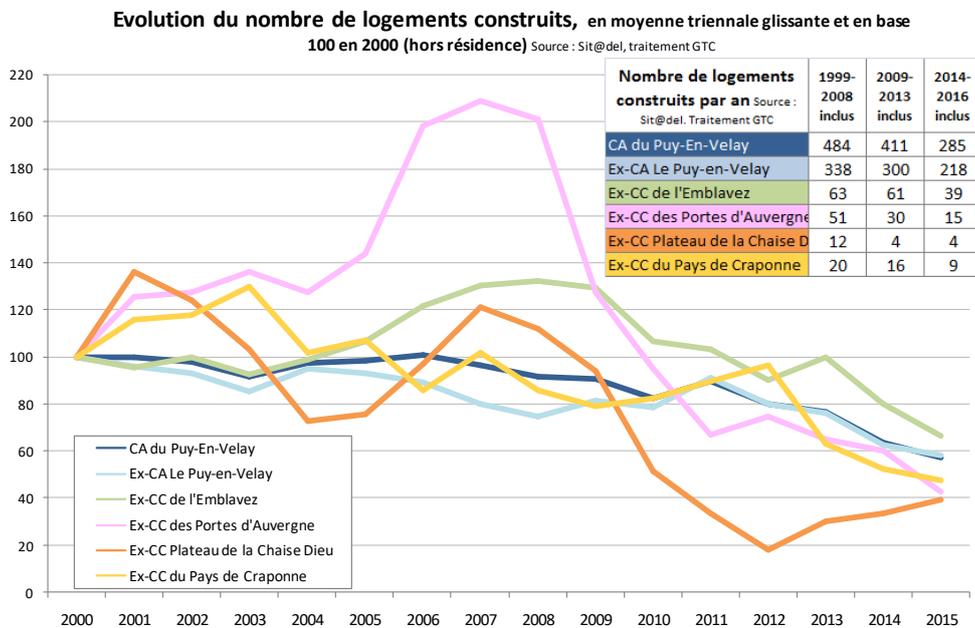
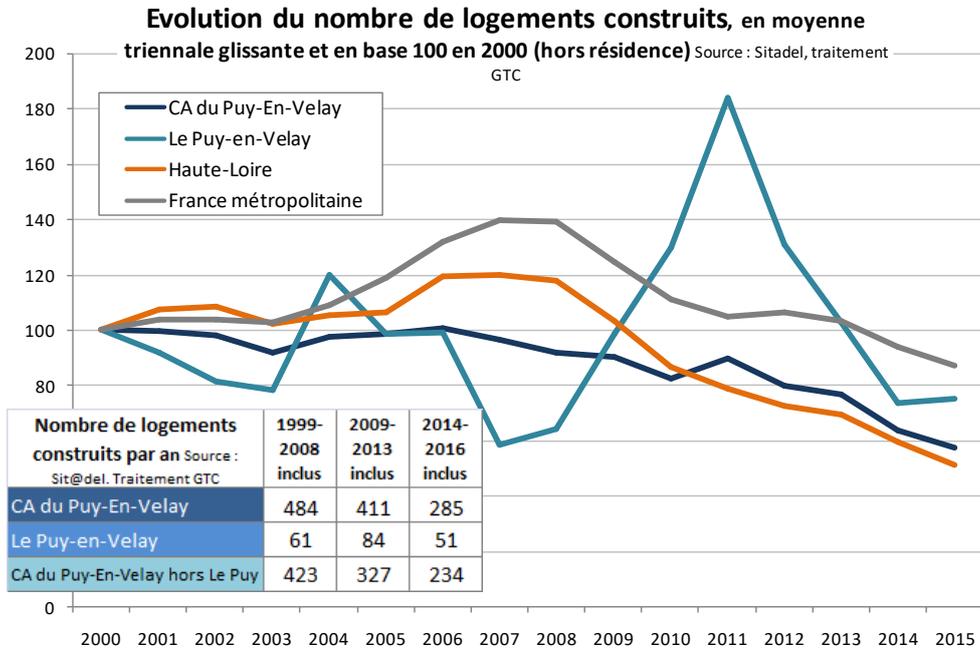
La prise en compte du niveau de ressources est fondamentale dans le cadre de la mise en œuvre des stratégies dans le domaine de l'habitat : il est très important que les prix et les loyers des produits logements soient suffisamment diversifiés et en conformité avec le revenu des ménages, notamment ceux qui se situent dans les tranches faibles et intermédiaires (dans le 1er quartile et entre le 1er quartile et la médiane). Cette question renvoie également à la solidarité intercommunale et aux politiques de soutien et d'accompagnement qui permettent de réduire les écarts entre les ménages et entre les communes.

Pour venir en aide aux ménages en grande précarité face au logement, le territoire de l'agglomération dispose d'un réseau d'acteurs fortement impliqués et d'un peu plus de 200 places d'hébergement gérées essentiellement par 2 structures : « Le Tremplin » et « Habitat et Humanisme ». A cela s'ajoutent de l'ordre de 280 logements de propriétaires bailleurs privés (l'essentiel de l'offre départementale) qui accueillent des publics fragiles en lien avec l'agence immobilière à vocation sociale (AIVS). Au total, l'agglomération est plutôt bien dotée avec une mobilisation relativement aisée du parc privé et du parc locatif social du fait de l'absence de réelle tension sur le marché du logement. Mais l'on note une très grande concentration de l'offre sur la ville-centre avec sans doute des besoins ponctuels qui ne sont pas couverts dans certains secteurs (Craponne et certaines communes structurantes localisées en milieu rural). Les échanges en séminaire ont également montré un besoin qui n'est pas toujours satisfait en logements meublés pour les jeunes en stage, en formation et en alternance sur les lieux d'activités, c'est-à-dire essentiellement dans les polarités principales. A ce titre, le Foyer-Vellave gère à la fois des résidences étudiantes (Pierre-Gilles de Gennes pour 52 logements et Pixel pour 39 logements) et des résidences sociales (200 logements) qui sont en cours de rénovation et qui proposent des mesures d'accompagnement pour les jeunes qui en ont besoin.

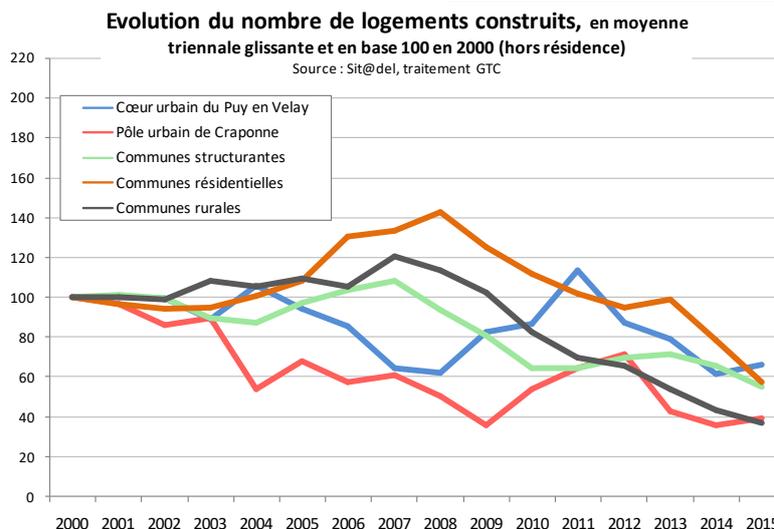
## 8. Production de logements neufs, urbanisme et foncier

### 8.1 Evolution de la construction neuve

#### 8.1.1 Moins de 300 logements neufs en moyenne par an depuis 2014



L'embellie de la construction enregistrée dans les années 2005-2008 en France, et dans le département, est assurée dans la CA du Puy en Velay, par les communes rurales et les communes résidentielles, en particulier les ex CC de l'Emblavez et des Portes d'Auvergne. Mais ni la ville centre, ni les communes du cœur urbain du Puy, ni Craponne n'ont bénéficié de ce mouvement. La diffusion de la construction s'est faite dans le péri urbain et dans le rural.



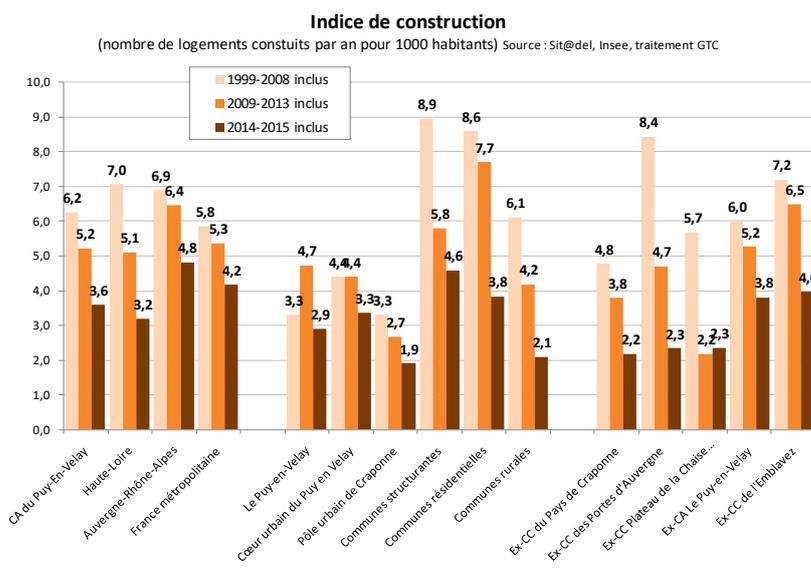
Depuis la fin des années 2000, on assiste à une diminution globale de la construction, sans observer de réelle reprise récemment : 411 logements construits par an de 2009 à 2013 inclus, puis 285 de 2014 à 2016 inclus. La réduction est particulièrement forte dans l'ex CC du Plateau de la Chaise Dieu depuis 2010.

Dans la ville du Puy en Velay, la baisse de la construction est marquée dans les années 2007-2008, avant qu'un pic important en 2010-2011-2012 (livraisons d'opérations collectives sous forme de promotion immobilière notamment : 300 logements) n'intervienne, à l'inverse des autres territoires.

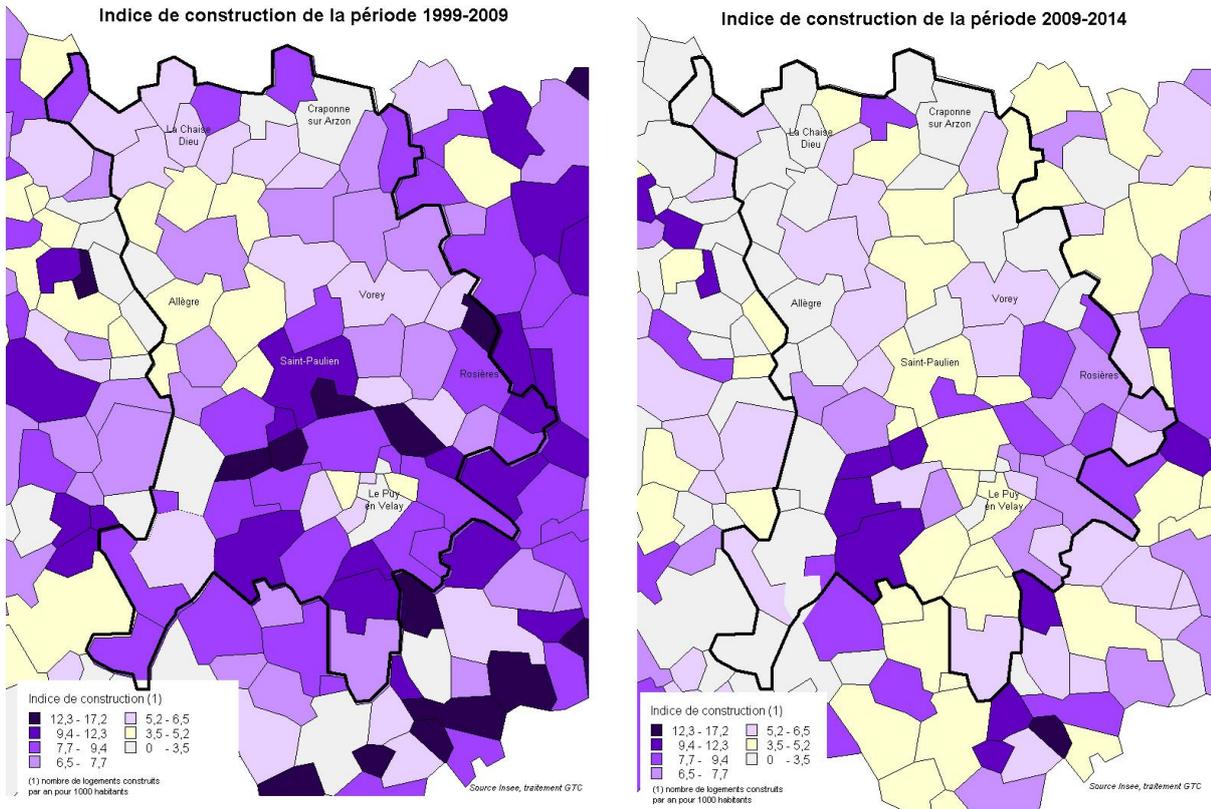
### 8.1.2 Pas de récente reprise de la construction de logements neufs

Depuis 2014, la faiblesse de l'activité de construction est plus marquée dans la CA qu'en moyenne en France.

- C'est dans les communes structurantes et résidentielles que le niveau de production est proportionnellement le plus important.
- Dans les ex CC du Pays de Craponne, des Portes d'Auvergne et du Plateau de la Chaise Dieu, les indices de construction sont devenus particulièrement faibles.



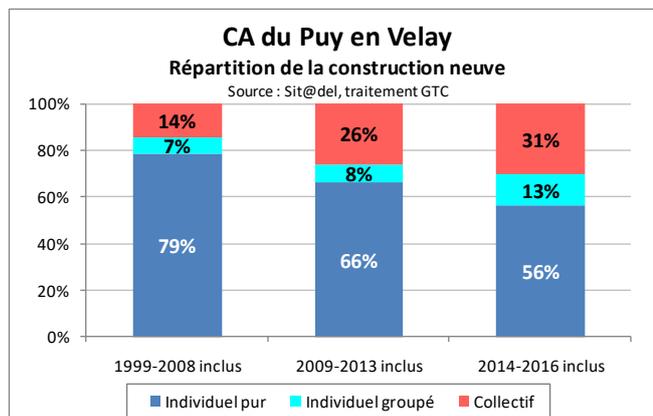
### 8.1.3 Une activité de construction très faible dans la majorité des communes



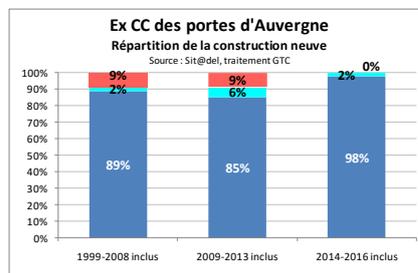
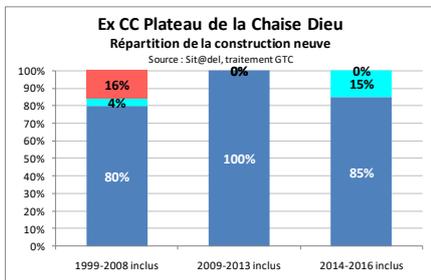
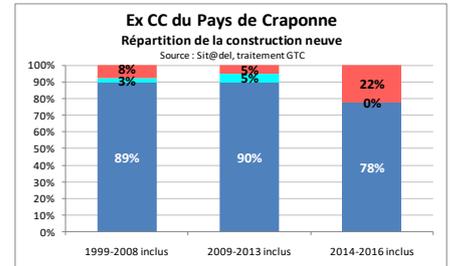
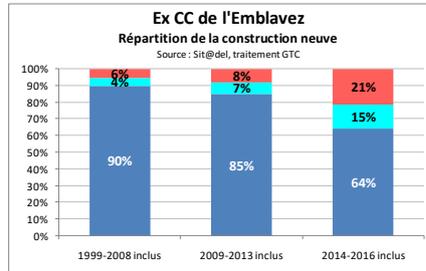
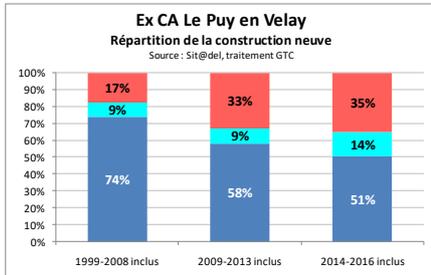
Entre 1999 et 2009, hormis dans le quart nord ouest du territoire (Ex CC de la Chaise Dieu et partie de l'ex CC des Portes d'Auvergne) et une partie des communes du centre urbain, le niveau de construction est relativement élevé : diffusion de la construction dans un grand nombre de communes.

Entre 2009 et 2014, l'activité s'est ralentie sur l'ensemble du territoire, excepté dans les communes de 2ème couronne qui bordent l'agglomération à l'ouest, et à l'est jusque sur le secteur de Rosières.

### 8.1.4 Réduction du poids de l'individuel pur



Petit à petit, la réduction globale du poids de l'individuel pur, mode de construction classiquement le plus consommateur de foncier (56% de 2014 à 2016), se fait au profit de l'individuel groupé et du collectif. Il s'agit à l'avenir de poursuivre les efforts engagés, pour mieux répondre aux besoins en logements en limitant la consommation foncière, tout en proposant des produits qui correspondent aux aspirations des ménages qui, de plus en plus, ne souhaitent plus et / ou ne peuvent financer de grandes parcelles de terrains.



L'individuel pur demeure très largement majoritaire dans les territoires ruraux, même si des efforts ont été consentis récemment dans 3 ex CC rurales sur 4, avec davantage d'individuel groupé dans les ex CC de l'Emblavez et de la Chaise Dieu et de collectif dans celle du Pays de Craponne.

## 8.2 Utilisation de la construction neuve

La production de logements neufs permet l'accroissement de la population, mais sert également à répondre à d'autres types de besoins que l'on regroupe sous le terme de « point mort » :

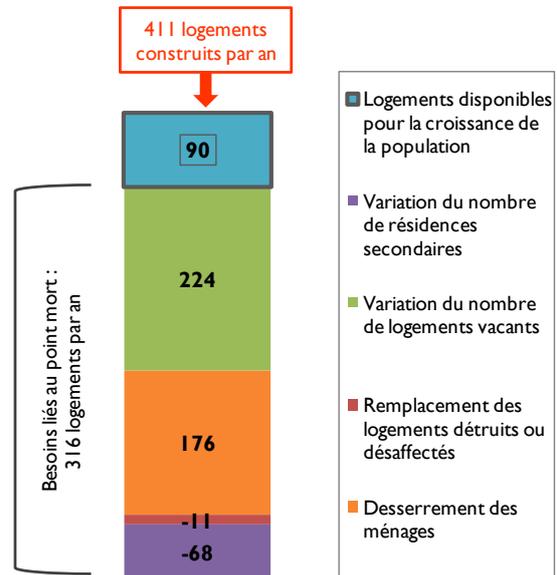
- remplacer les logements détruits ou désaffectés,
- compenser l'augmentation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires,
- répondre au desserrement des ménages lié à la décohabitation, au vieillissement de la population et aux séparations.

Dans la CA du Puy en Velay, entre 2009 et 2014 :

- l'augmentation du nombre de logements vacants représente l'équivalent de 55% de la construction de logements neufs,
- et le desserrement des ménages : 43%.
- seuls 22% des logements construits sont donc directement disponibles pour la croissance de la population.

### Utilisation de la construction neuve 2009-2014 en nombre de logements par an (hors résidence) - CA du Puy en Velay

Source : Insee, SITADEL, traitement GTC



### 8.3 Les principaux outils d'intervention des communes dans le domaine de l'habitat

#### Nombre de communes selon l'état d'avancement de leur document d'urbanisme (sur 62 communes ayant répondu)

Document d'urbanisme	en vigueur	dont datant de + de 10 ans	en cours d'élaboration	Modification envisagée *
Non (RNU)	<b>16</b>			
Carte communale	<b>13</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>6</b>
PLU	<b>18</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>11</b>

\* Modification ou révision envisagée dans les 6 ans

#### Nombre de communes déclarant utiliser les outils en matière d'urbanisme et de foncier (sur 62 communes ayant répondu)

Droit de Préemption Urbain	Acquisition à l'amiable	Expropriation	Recours à l'EPF *	OAP **	Lotissement	Emplacement réservé	Autre
<b>33</b>	<b>37</b>	<b>8</b>	<b>23</b>	<b>12</b>	<b>37</b>	<b>6</b>	<b>5 ***</b>

\* Ayant déjà eu recours à l'Etablissement Public Foncier ou qui pourrait y recourir à l'avenir

\*\* OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

\*\*\* 2 PUP, 2 interventions cœur de bourg, 1 ZAD avec droit de préemption

Source : données communales (réponses au questionnaire fin 2017. Non exhaustif, 62 réponses sur 71 communes)

Pour faciliter et organiser l'urbanisation sur leur territoire et en particulier la production de logements neufs, les communes font part de leurs pratiques en matière de :

- Document d'urbanisme : logiquement des PLU sont réalisés ou en cours de réalisation essentiellement dans les communes les plus urbaines. Un quart des communes, parmi les plus modestes démographiquement n'ont aucun document. Des évolutions et des projets sont à l'étude.
- Droit de Préemption Urbain : la moitié des communes ; presque toutes dans l'ex CA du Puy en Velay, la moitié dans le secteur central, quelques communes dans le secteur Nord utilisent ou se donnent les moyens d'utiliser le DPU.
- Acquisition à l'amiable de terrains : cette pratique est logiquement la plus largement utilisée, contrairement à l'expropriation.
- Réserves foncières pour l'habitat : un peu plus de 40% des communes (davantage dans l'ex CA) indiquent s'organiser pour faire quelques réserves foncières lorsque cela est possible et ainsi anticiper sur la production de logements.
- EPF Smaf Auvergne : de plus en plus de communes mobilisent ou pourrait mobiliser l'Etablissement Public Foncier qui intervient à la demande des communes, notamment pour des opérations de restructuration de centre bourg.

## 8.4 La mobilisation du foncier

### 8.4.1 Estimation de la consommation foncière pour l'habitat

La consommation foncière pour l'habitat peut être estimée à partir du nombre de logements construits et de la surface moyenne des terrains à bâtir. A la suite des enquêtes en commune, il a été possible d'utiliser les ratios moyens suivants qui prennent en compte, non seulement les réalisations sous forme de lotissement mais également les constructions en diffus. La distinction a pu être faite également entre la période 2000-2009 et la période 2010-2016 :

Source : enquêtes communes PLH 2017	Superficies en m <sup>2</sup>		
	Individuel Pur	Individuel groupé	Collectif
Le Puy-en-Velay	800 et 700	400 et 350	250
Autres communes du Cœur Urbain	900 et 800	500 et 400	300
Pôle urbain de Craponne	1000 et 900	500 et 400	300
Communes structurantes	1000 et 900	500 et 400	300
Communes résidentielles	1100 et 1000	500 et 400	350
Communes rurales	1200 et 1100	500 et 400	350

A partir des éléments précédents et du nombre de logements construits par catégorie d'implantation, la superficie consommée peut être calculée de manière approximative pour les deux intervalles :

	Nombre de logements construits sur la période						Consommation foncière par an	
	Ind Pur 2000-2009	Ind Gr 2000-2009	Coll 2000-2009	Ind Pur 2010-2016	Ind Gr 2010-2016	Coll 2010-2016	Total 2000-2009 en ha	Total 2010-2016 en ha
Le Puy-en-Velay	145	112	734	80	51	410	3,4	2,6
Cœur urbain hors Le Puy	719	102	402	229	58	240	8,2	4,1
<b>Cœur urbain du Puy en Velay</b>	<b>864</b>	<b>214</b>	<b>1136</b>	<b>309</b>	<b>109</b>	<b>650</b>	<b>11,6</b>	<b>6,7</b>
Pôle urbain de craponne	53	2	16	24	1	6	0,6	0,3
Communes structurantes	1428	66	208	573	83	83	15,2	8,2
Communes résidentielles	931	42	51	432	48	21	10,6	6,6
Communes rurales	483	7	25	162	9	8	5,9	2,6
<b>Total</b>	<b>3759</b>	<b>331</b>	<b>1436</b>	<b>1500</b>	<b>250</b>	<b>768</b>	<b>44,0</b>	<b>24,4</b>

Au total, on peut constater une réduction importante des surfaces consommées dans l'ensemble des groupes de communes qui tient à la fois à la réduction du nombre de logements construits et à la diminution de la taille des parcelles.

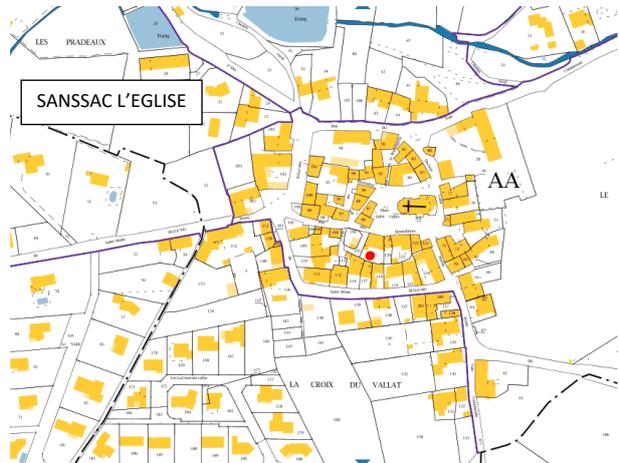
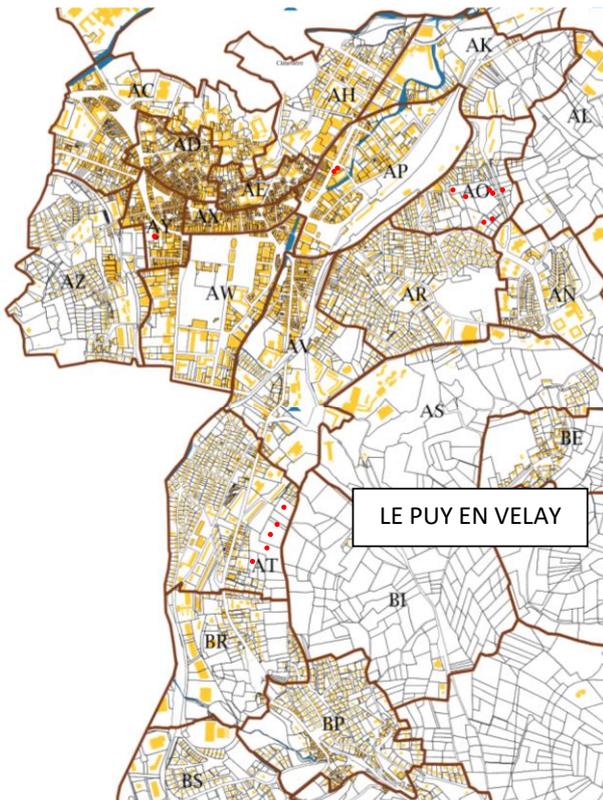
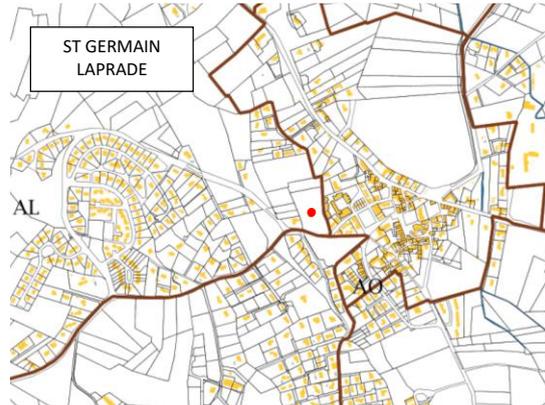
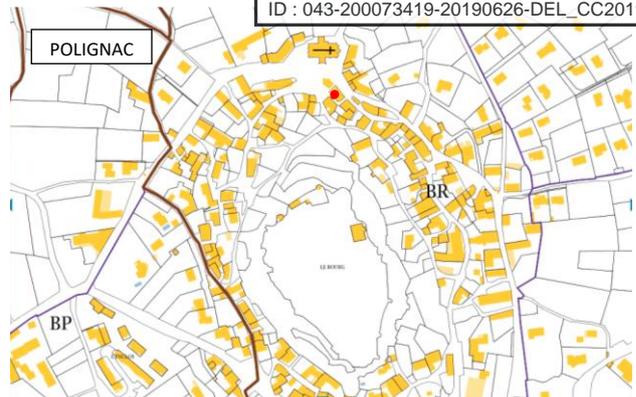
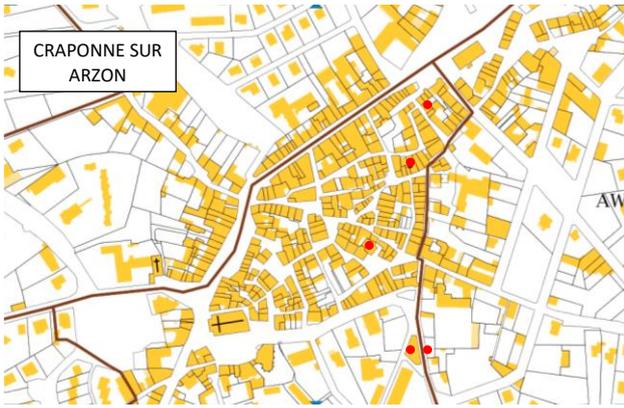
### 8.4.2 Interventions de l'EPF

L'Établissement Public Foncier Smaf Auvergne accompagne les collectivités dans la maîtrise foncière en achetant, gérant puis en cédant les biens pour faciliter la réalisation de leurs projets d'aménagement. Il contribue à mettre en œuvre les différentes politiques locales notamment en matière d'activités économiques, d'équipements, mais aussi d'habitat, d'insalubrité et de renouvellement urbain.

Actuellement, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, l'EPF intervient sur 13 communes, dont une dizaine pour de l'habitat et de l'aménagement (hors interventions ciblant spécifiquement la réalisation d'équipements et le développement de zones d'activités). Il s'agit de l'acquisition de foncier notamment dans le cadre de lotissement comme à Blanzac, Saint Germain Laprade ou Coubon, de logement comme dans la commune du Brignon, d'opération couplée commerce-logement (Polignac), de démolition (Sanssac l'Église) ou de restructuration de centre comme à Craponne sur Arzon ou Le Puy en Velay.

#### Localisation des biens acquis par l'EPF Smaf Auvergne - Stocks au 9/4/2018 Destinés potentiellement à l'habitat (1 point rouge par parcelle cadastrale, par commune) - CAPEV





Localisation des biens acquis par l'EPF Smaf Auvergne - Stocks au 9/4/2018

Destinés potentiellement à l'habitat (1 point rouge par parcelle cadastrale, par commune) – CAPEV

## 8.5 La stratégie foncière en faveur de l'habitat

La communauté d'agglomération du Puy-en-Velay souhaite porter une stratégie foncière en faveur de l'habitat qui suit principalement quatre axes : l'identification du foncier mobilisable, l'accompagnement de projets de reconquête d'ilots dégradés, l'accompagnement des acteurs publics dans la réalisation de logements et l'analyse des prix des marchés immobiliers et fonciers, par l'observatoire de l'habitat.

### 8.5.1 Identification du foncier mobilisable à court, moyen et long termes

Un travail d'anticipation foncière et d'organisation opérationnelle de la production de logements est engagé sur le territoire de l'agglomération afin d'étayer la stratégie foncière à mener.

Pour ce faire, un travail de recensement des terrains non bâtis susceptibles d'être constructibles pour de l'habitation a été entrepris d'une part par l'établissement public foncier SMAF Auvergne (synthèse foncière 2018) mais aussi par la Communauté d'agglomération.

Dans ce second cas, la méthodologie retenue pour le recensement repose dans un premier temps sur l'identification des terrains non bâtis situés dans les zones U et AU des documents d'urbanisme actuels (PLU, cartes communales), à l'exception des terrains situés en zones d'activité.

Les terrains ainsi identifiés sont ensuite recoupés avec les contraintes des plans de prévention du risque inondation. Dans la mesure du possible, sont supprimés les jardins des constructions existantes, à l'exception de ceux d'une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>, ainsi que les terrains pour lesquels la topographie ou des problématiques d'accès et de desserte entacheraient la constructibilité. Les superficies totales des terrains non bâtis pouvant accueillir potentiellement des logements seront définies et pourront être mises en parallèle avec les objectifs du SCOT du Velay.

Un enjeu réside toutefois en un travail plus fin sur l'ensemble des communes des terrains non bâtis (celles sous règlement national d'urbanisme) mais aussi en un repérage des terrains bâtis susceptibles d'accueillir des logements (dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou autre).

Ce travail devra être développé dans le cadre des actions du présent programme, de même que le suivi de la consommation de ces espaces. Le recensement sera à ce titre complété et amendé à partir de visites de terrain conduites sur des secteurs stratégiques pour :

- approfondir et mettre à jour l'inventaire du potentiel foncier (réalisé en 2018 sur carte à partir des zones urbaines et à urbaniser identifiées dans les PLU et cartes communales en date)
- identifier le foncier bien localisé et le bâti dégradé vacant, qui pourrait faire l'objet d'acquisition –amélioration ou démolition – reconstruction
- sélectionner les sites les plus pertinents qui pourront faire l'objet d'une maîtrise foncière publique

Le recensement pourra enfin être complété par le repérage réalisé dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

### **8.5.2 Intervention en faveur de l'accompagnement de projet de reconquête d'îlots dégradés et dans le cadre de projet de renouvellement urbain (exemple du NPNRU du Val Vert)**

#### *Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) du Val Vert (Le Puy-en-Velay)*

Le foncier en renouvellement urbain présente un grand intérêt au vu des priorités du PLH, mais reste peu attractif pour des investisseurs du fait d'un équilibre foncier difficile. De plus, dans certains secteurs, le foncier est occupé par des bâtiments peu attractifs (car éloignés des aspirations actuelles des ménages), qui se caractérisent par une vacance ou un fort turn-over. Pour encourager les opérations de renouvellement urbain ou de recyclage foncier, la libération de foncier est une étape indispensable. Il s'agit notamment d'une intervention conduite par la communauté d'agglomération dans le cadre du NPNRU du quartier Val Vert au Puy-en-Velay.

#### *Reconquête des îlots dégradés des centres anciens (communes structurantes avancées dans des études de revitalisation de centres bourgs) en premier lieu pour le Puy-en-Velay et Craponne/Arzon*

Pour les communes concernées par des problématiques de dévitalisation de centres-bourgs, structurantes et déjà lancées dans une étude, l'agglomération interviendra pour des études de faisabilité mobilisant les outils de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et Opérations de Restauration Immobilière, desquels découle le recours à des procédures de maîtrise foncière. Les conditions de modalités de prise en charge des déficits d'opération par l'agglomération seront précisées dans un règlement d'intervention financière. Dans tous les cas, l'opération immobilière doit permettre de produire des logements attractifs, pour les familles notamment.

### **8.5.3 Accompagnement des acteurs publics (communes, bailleurs HLM) à la création de logements**

#### *Par un suivi des documents d'urbanisme communaux, en faveur d'une plus grande cohérence intercommunale*

Il s'agira notamment d'une part d'étudier l'opportunité, notamment dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, de la mise en place d'emplacements réservés de mixité sociale ou de servitudes de mixité sociale. Cela nécessitera au préalable ou en parallèle la formalisation des pratiques actuelles en matière d'action foncière à vocation d'habitat (ex : utilisation d'ER etc..). Cette ligne de conduite pourrait guider la formulation d'avis de la CAPEV sur les projets d'ouverture à l'urbanisation (exemple notamment de l'identification du coefficient de rétention foncière applicable)

Il s'agira d'autre part de poursuivre le suivi de l'ouverture de zones à l'urbanisation, compte tenu des objectifs de construction neuve définis dans le PLH, des objectifs de densité définis par le SCOT du Pays du Velay, des coefficients de rétention foncière applicable à la commune et des projets développés par celle-ci.

#### *Par le biais d'outils opérationnels et d'une somme dédiée de l'agglomération à des acquisitions foncières au profit de l'habitat*

La communauté d'agglomération a fait le choix, par délibération du conseil communautaire, de recourir à l'établissement public foncier pour l'utilisation des pénalités SRU. Les pénalités SRU seront prioritairement utilisées en dents creuses, à proximité des centres-bourgs dans les communes soumises à la loi SRU. Concernant la commune de Saint-Germain-Laprade, et au regard de la desserte en transports en commun, les hameaux de Malescot et de Fay-la-Triouleyre pourraient recevoir certaines typologies de logements.

A terme, la stratégie foncière pourrait se renforcer avec l'acquisition de terrain par les communes ou l'agglomération pour la réalisation d'opérations d'habitat, et lors de la sollicitation d'opérateurs, une aide possible de l'intercommunalité à la rédaction d'un cahier des charges ou encore à un appui lors des négociations avec les promoteurs/aménageurs.

L'agglomération peut également être appelée à participer à l'équilibre financier des opérations des bailleurs HLM. A ce titre, une réunion annuelle de programmation à l'échelle départementale (pilotée par l'Etat) permettra d'échanger sur la programmation des bailleurs, voire sur des sites stratégiques à préempter.

Le soutien de l'intercommunalité porte enfin sur l'amélioration de la qualité des lotissements pour les communes volontaires. L'enjeu étant d'aider les communes à mieux connaître et à mieux maîtriser les projets en division parcellaire, à identifier en lien avec le service instructeur ADS l'endroit opportun compte tenu des liaisons possibles au bourg et des contraintes applicables au terrain, et identifier l'organisation ou la forme architecturale la plus intéressante avec le concours du CAUE ou de la mission Haute-Loire Ingénierie.

#### **8.5.4 Analyse des prix et dynamiques des marchés fonciers et immobiliers, sur la base de l'observatoire commun avec le Département**

L'observatoire a pour objectifs d'étudier l'évolution conjoncturelle des marchés fonciers, de coordonner et rassembler les différentes initiatives prises dans le domaine de la connaissance foncière, de faciliter la diffusion et la présentation des travaux relatifs à la question foncière, organiser des rencontres et de débats sur des problématiques ciblées.

Plus précisément, et en application de l'article R 302-1-4 du CCH, l'observatoire portera sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché foncier et du marché immobilier,
- l'analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers, permettant d'appréhender les perspectives d'utilisation des terrains et immeubles susceptibles d'accueillir des logements

##### *Recensement et observations des terrains non bâtis*

De manière très pratique en ce qui concerne l'observation du foncier, des cartes de recensement des terrains non bâtis ont été réalisées pour chaque commune détenant un document d'urbanisme (carte communale, plan local d'urbanisme, voire même anciens plans d'occupation des sols) suivant la méthodologie expliquée en 8.5.1. Sur cette base, les cartes seront complétées et vérifiées (notamment par des données de terrain) suivant les constructions commencées. L'actualisation se fera tous les trois ans. Ceci permettra d'une part d'étudier la consommation foncière, d'autre part d'étudier pour les permis accordés et commencés les densités.

Cette méthodologie sera testée sur quelques communes.

Dans un second temps, l'observation pourra s'accompagner de prospection en identifiant :

- le foncier mobilisable à court terme car de propriété publique,

-celui à plus long terme car induisant une division, une sortie d'enclavement ou le regroupement, l'accord de plusieurs propriétaires privés pour la sortie d'une opération.

### *Recensement et observations des terrains bâtis*

Pour le repérage du foncier bâti susceptible de recevoir du logement, il s'agit de :

- s'appuyer sur les cartographies réalisées en été 2018 (recensement terrains) en différenciant les tènements déjà bâtis mais pouvant potentiellement être divisés.
- analyser les données majic pour le logement vacant potentiellement récupérable. Cette analyse pourrait par la suite alimenter les travaux des OPAH.

Un recensement est déjà existant sur des secteurs stratégiques pour les communes ayant lancé une étude de revitalisation de centre-bourg.

### *Analyse des prix de l'immobilier suivant la typologie et la localisation du bien*

L'analyse est rendue possible par un suivi des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) et les sources externes existantes pour observer les niveaux de loyers (clameur).

## **8.6 Synthèse : construction de logements et organisation urbaine**

Depuis 1999 et en particulier au cours des dernières années, la construction de logements est en nette baisse sur le territoire de l'agglomération : 484 logements par an entre 1999 et 2008 inclus, 411 entre 2009 et 2013 inclus (avec un net apport sur cette période de la ville-centre avec la réalisation d'importantes opérations en promotion immobilière), 285 entre 2014 et 2016 inclus. Globalement, on note une réduction des réalisations sous forme d'individuel pur (de 79% entre 1999- et 2008 inclus à 56% entre 2014 et 2016 inclus), une progression de l'individuel groupé (de 7% à 13%) et du collectif (de 14% à 31%). Cette tendance va dans le sens d'une réduction de la consommation foncière, ce qui est très important en matière de développement durable et de préservation de l'environnement et du cadre de vie des communes. Dans ce domaine ainsi que dans l'amélioration de la qualité des opérations de lotissements (avec notamment une densité adaptée et une prise en compte plus systématique des économies d'énergie), les marges d'améliorations sont encore importantes.

Globalement, sur les 411logements construits par an entre 2009 et 2013 inclus, seuls 90 (22%) ont contribué de manière directe à la croissance de la population. En effet, dans le même temps, le nombre de logements vacants a sensiblement augmenté (+218/an) et le desserrement des ménages a « consommé » l'équivalent de 176 logements par an. A l'avenir, l'amélioration de l'impact de la construction sur la croissance démographique passe nécessairement par la stabilisation, voire la réduction du nombre de logements vacants. Un renforcement de l'accueil de familles, largement tributaire du développement économique, permettrait également de réduire les besoins liés au desserrement des ménages.

Envoyé en préfecture le 27/06/2019

Reçu en préfecture le 27/06/2019

Affiché le

The logo for SLOW, consisting of the word "SLOW" in a stylized, italicized font with a blue-to-purple gradient.

ID : 043-200073419-20190626-DEL\_CC2019\_184-DE

# ORIENTATIONS



Si la partition du territoire selon les ex-EPCI (ou assimilés en fonction de rajout des 4 autres communes) n'est plus d'actualité, elle correspond à une réalité géographique (même approximative) et permet de mettre en évidence des problématiques spécifiques dans le cadre du diagnostic. C'est pourquoi certains commentaires qui suivent reprennent ponctuellement cette composition.

Les résultats des analyses, les entretiens avec les professionnels, les rencontres territoriales et le séminaire habitat permettent d'identifier les caractéristiques principales du territoire de l'agglomération ainsi que les évolutions marquantes.

### Emploi :

Le territoire de la CAPEV compte 34 150 emplois en 2014 selon l'Insee (50% de l'emploi départemental). Avec 21 704 emplois le cœur urbain du Puy regroupe 64% de l'ensemble, le pôle urbain de Craponne 1 133 (3%), les communes structurantes 7 975 (23%), les communes résidentielles et rurales 3 337 (10%). Comme dans de nombreux territoires entre 2009 et 2014, on assiste à une diminution à l'échelle de la CAPEV (-49 par an contre +198 par an entre 1999 et 2009). Elle affecte uniquement le cœur urbain et les communes rurales.

Entre 2015 et 2017, l'amélioration du contexte économique national se traduit par une progression de l'emploi salarié privé sur la zone d'emploi (ZE) du Puy-en-Velay. Cette évolution est remarquable puisqu'elle se situe au même niveau que la tendance nationale (+0,9% par an) et place le territoire en bonne position par rapport à des espaces comparables (ZE de Clermont-Ferrand : +0,8%, ZE de Vichy : +0,3%, ZE de Moulins : -0,1%, ZE de Thiers : -0,8%, ZE d'Aurillac : -1,1%, ZE de Montluçon : -1,9%). **Elle constitue un élément très favorable et un appui indispensable au renforcement de l'attractivité résidentielle.**

### Démographie :

La CAPEV totalise une population municipale de 82 412 habitants en 2015. L'évolution récente montre un maintien de la croissance : +0,28% par an entre 2010 et 2015 (+231 habitants en moyenne par an) contre +0,23% entre 1999 et 2010 qui contraste significativement avec le département dont l'attractivité faiblit (+0,27%/an entre 2010 et 2015 contre +0,63% entre 1999 et 2010) :

- la ville centre regagne des habitants (+78 habitants par an entre 2010 et 2015) alors qu'elle en perdait jusqu'à une date récente (- 35 habitants entre 2009 et 2014),
- le phénomène récent de perte de population qui affecte l'ensemble des autres communes du cœur urbain s'intensifie au cours des dernières années (+0,09%/an entre 1999 et 2010, - 0,27%/an entre 2009 et 2014, -0,35%/an entre 2010 et 2015),
- Le pôle urbain de Craponne voit sa population diminuer toujours sensiblement malgré une réduction de moitié des pertes (-1,8%/an entre 1999 et 2010, -0,93%/an entre 2010 et 2015),
- Les communes structurantes conservent une croissance modérée malgré un net ralentissement (+1,12%/an entre 1999 et 2010, +0,47%/an entre 2010 et 2015),
- Les communes résidentielles restent très attractives, mais enregistrent un tassement récent (+1,33%/an entre 1999 et 2010, +1,57%/an entre 2009 et 2014, +1,33%/an entre 2010 et 2015),
- Les communes rurales perdent désormais des habitants (+0,43%/an entre 1999 et 2010, -0,26%/an

entre 2009 et 2014, -0,31%/an entre 2010 et 2015).

A l'échelle de la CAPEV, l'excédent migratoire (surplus des installations d'habitants par rapport aux départs), qui alimente la croissance démographique, se renforce légèrement au cours de la période récente alors que dans le même temps le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) devient négatif, signe que le renouvellement des ménages au profit des familles avec enfants est insuffisant. Ce phénomène est particulièrement marqué dans les secteurs les plus ruraux.

Sauf pour la catégorie des 20-24 ans constituée des étudiants, des jeunes en formation et en début d'activité professionnelle (-215 habitants en moyenne par an), le solde migratoire de la période 2009-2014 est légèrement positif (compris entre +12/an pour les 0-4 ans et les 45-49 ans et +63/an pour les 35-39 ans). Mais le contraste est net entre la ville-centre qui accueille massivement des 15-19 ans (lycéens, jeunes étudiants : +129/an) et perd quasiment systématiquement pour toutes les autres catégories, notamment les 25-34 ans et les enfants âgés de 0 à 4 ans et les autres communes, notamment résidentielles. **Etant donné la présence d'équipements (préscolaires et scolaires notamment) qui peuvent parfois être sous-utilisés** (alors que des communes résidentielles peuvent être dans l'obligation d'en ouvrir de nouveaux), **il y a un enjeu important pour la ville du Puy et plus largement pour l'agglomération au renforcement de son attractivité vis-à-vis des familles avec enfants.**

L'apport insuffisant de catégories jeunes qui est une donnée structurelle relativement ancienne et l'installation dans les territoires résidentiels et ruraux (secteurs de Craponne notamment) de personnes proches ou en âge de retraite, en provenance de territoires voisins ou d'autres départements, se traduit, à l'échelle de la CAPEV, par une forte représentation des personnes de 60-74 ans et de 75 ans et plus. **Il s'agit d'une caractéristique essentielle dont il est indispensable de tenir compte en matière de stratégie dans le domaine de l'habitat pour les années à venir.** Ces phénomènes de vieillissement conjugués à la décohabitation des jeunes adultes et aux séparations se traduisent par une faible taille moyenne des ménages (2,12 en 2014 dans la CAPEV contre 2,23 en France métropolitaine), en particulier dans la ville-centre et dans les territoires les plus ruraux. **C'est une donnée importante à considérer pour adapter la production de logements aux besoins avec le renforcement sans doute nécessaire de l'offre de petite et moyenne taille, sauf peut-être au Puy-en-Velay où ce parc est déjà fortement représenté.**

### **Niveau de ressources et précarité :**

**Les ménages présents sur le territoire de la CAPEV ont des ressources plutôt faibles** dans l'ensemble : le revenu médian annuel disponible par unité de consommation<sup>1</sup> est de 19 491 € en 2014, inférieur de 4,3% au référent national (20 369 €). **Les disparités sont fortes entre les différents espaces.** La ville-centre qui dispose de logements locatifs publics et privés à vocation sociale et accueille de nombreux ménages en recherche d'emploi et en situation de précarité affiche un indice de 17 586 €. Les territoires ruraux de La Chaise Dieu et de Craponne qui comportent une forte proportion de personnes âgées présentent également un faible revenu médian par UC, respectivement de 17 207 € et de 18 110 €. Les communes situées en couronne de la ville-centre sont beaucoup mieux loties avec des revenus médians par UC qui dépassent parfois

<sup>1</sup> Le revenu disponible par unité de consommation (UC), également appelé "niveau de vie", est le revenu disponible par "équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. On compte : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

les 20 600 € (10 communes sont concernées).

Tout en bas de l'échelle, ce sont 3 500 ménages (1<sup>er</sup> décile, c'est-à-dire 10% de l'ensemble) qui bénéficient de moins de 928 € par mois par unité de consommation dont un peu plus de mille résident au Puy-en-Velay.

**La prise en compte du niveau de ressources est fondamentale dans le cadre de la mise en œuvre des stratégies dans le domaine de l'habitat** : il est très important que les prix et les loyers des produits logements soient suffisamment diversifiés et en conformité avec le revenu des ménages, notamment ceux qui se situent dans les tranches faibles et intermédiaires (dans le 1<sup>er</sup> quartile et entre le 1<sup>er</sup> quartile et la médiane). **Cette question renvoie également à la solidarité intercommunale et aux politiques de soutien et d'accompagnement qui permettent de réduire les écarts entre les ménages et entre les communes.**

Pour venir en aide aux ménages en grande précarité face au logement, le territoire de l'agglomération dispose d'un réseau d'acteurs fortement impliqués et d'un peu plus de 200 places d'hébergement gérées essentiellement par 2 structures : « Le Tremplin » et « Habitat et Humanisme ». A cela s'ajoutent de l'ordre de 280 logements de propriétaires bailleurs privés (l'essentiel de l'offre départementale) qui accueillent des publics fragiles en lien avec l'agence immobilière à vocation sociale (AIVS). **Au total, l'agglomération est plutôt bien dotée** avec une mobilisation relativement aisée du parc privé et du parc locatif social du fait de l'absence de réelle tension sur le marché du logement. **Mais l'on note une très grande concentration de l'offre sur la ville-centre avec sans doute des besoins ponctuels qui ne sont pas couverts dans certains secteurs** (Craponne et certaines communes structurantes localisées en milieu rural). Les échanges en séminaire ont également montré **un besoin qui n'est pas toujours satisfait en logements meublés pour les jeunes en stage, en formation et en alternance sur les lieux d'activités**, c'est-à-dire essentiellement dans les polarités principales. A ce titre, le Foyer-Vellave gère à la fois des résidences étudiantes (Pierre-Gilles de Genes pour 52 logements et Pixel pour 39 logements) et des résidences sociales (200 logements) qui sont en cours de rénovation et qui proposent des mesures d'accompagnement pour les jeunes qui en ont besoin.

### Parc de logements et de résidences principales :

Le poids des logements datant d'avant 1946 est élevé puisqu'ils représentent 1/3 de l'ensemble (16 350 logements) et même la moitié dans les Ex CC du nord de l'agglomération. Si ce parc présente une valeur patrimoniale indéniable, il est souvent de mauvaise qualité énergétique (de l'ordre de 4500 résidences principales construites avant 1946 auraient une étiquette énergétiques F ou G) et pas toujours adapté aux souhaits des ménages (manque de luminosité, pas d'espace extérieur, organisation interne peu fonctionnelle, ...).

Les logements non-occupés en permanence représentent près d'1/4 de l'ensemble en 2014 avec une répartition pratiquement équivalente entre les logements vacants (6010, soit 12,2%) et les résidences secondaires et logements occasionnels (5911, soit 12,0%). **La forte progression de la vacance entre 2009 et 2014 (+1120 logements) amène à comprendre les raisons (détente du marché, manque d'entretien, inadaptation par rapport à la demande,...) et à imaginer des solutions qui permettraient de remettre en service les logements concernés et ainsi limiter d'autant la construction et la consommation foncière.** Cette ambition va de pair avec une revitalisation des centre-bourgs et une prise en compte globale des différentes problématiques les affectant (activité commerciale en évolution, bâti dégradé délaissé, voire abandonné,

multipropriété, manque d'opérateur, complexité des interventions à mener, ....).

**La question de l'adaptation du parc au vieillissement et à la perte d'autonomie des occupants ainsi que le développement (dans les communes structurées) d'une offre nouvelle conçue spécifiquement constituent un enjeu de 1<sup>er</sup> ordre** dans un territoire où la population est âgée et où le poids des personnes de 75 ans et plus ne va cesser d'augmenter dans les années à venir. Cette orientation va de pair avec un objectif de maintien à domicile et de développement des services.

La répartition des résidences principales montre une forte représentation des propriétaires-occupants (64%), des maisons (68%) et des unités de grande taille (70% de 4 pièces et plus). Logiquement, les logements locatifs publics et privés sont plus nombreux dans la ville centre et dans les polarités. **Mais il y a probablement matière à développer ce parc dans les autres communes du cœur urbain et dans les polarités dynamiques.**

### **Marché immobilier :**

**Le marché immobilier de l'agglomération est marqué par des prix relativement modestes liés à l'absence de forte pression.** Les communes du cœur urbain et le long de la N88 sont cependant plus recherchées. Les professionnels de l'immobilier notent une activité de vente en hausse à partir de 2017 après plusieurs années moroses. Ils signalent également un recentrage de l'activité dans un rayon se situant à une quinzaine de kilomètres autour de la ville-centre (vente de maisons et de terrains à bâtir). Pour des produits de qualité, il existe un marché pour des opérations en promotion à destination de propriétaires-occupants et d'investisseurs. Ce marché est centré très fortement sur le Puy-en-Velay, voire Vals-près-le-Puy, Brives-Charensac et Espaly.

En matière de marché locatif privé, il existe toujours, notamment dans le centre ancien du Puy-en-Velay, des produits (sociaux de fait, voire très sociaux) de mauvaise qualité qui ne correspondent plus aux standards recherchés par les ménages. Grâce en particulier aux OPAH (renouvellement urbain et classique) et à l'intervention d'un certain nombre d'opérateurs, ces produits sont néanmoins en diminution. **Dans les communes du cœur urbain et les communes structurantes en développement, il y a sans doute place pour le développement d'une offre locative privée complémentaire de l'offre locative sociale,** c'est-à-dire comprenant des prestations différenciées et se situant sur des niveaux de loyer un peu supérieurs.

### **Parc locatif social :**

Les 3 500 logements locatifs sociaux HLM représentent 9,2% des résidences principales hors hébergement en 2016 à l'échelle de la CAPEV, ce qui est relativement modeste. Cette moyenne cache cependant des disparités géographiques fortes : 18,4% au Puy-en-Velay, 11,1% dans l'ex CA du Puy, 6,0% dans l'ex CC de Craonne, 4,5% dans l'ex CC de l'Emblavez, 2,3% dans l'ex CC des Portes d'Auvergne, 1,8% dans l'ex CC de la Chaise-Dieu.

Le poids des demandeurs de logements locatifs sociaux ne révèle pas une tension particulière : le rapport entre le nombre de demandes à la fin 2016 et le nombre d'attributions dans l'année n'est que de 2,3 contre 3,9 en moyenne nationale. Il reste que ce rapport n'est pas si faible si on le met en relation avec d'autres agglomérations comparables (Roanne, Albi, Nevers, Cahors). Par ailleurs, les situations sont relativement contrastées entre la ville-centre qui présente un certain nombre d'opérations anciennes et déqualifiées (notamment dans le quartier du Val Vert où le projet de

renouvellement urbain en cours devrait conduire à la démolition d'une centaine de logements et à la réhabilitation d'environ 160 logements), certaines communes rurales qui peinent à trouver des candidats et des communes plus urbaines où le potentiel de développement est encore important. **Une autre caractéristique est le poids de la demande qui concerne des logements de petite et moyenne taille : 11% pour des T1, 30% pour des T2 alors que la répartition de l'offre pour ces catégories est respectivement de 3% et de 17%. Cela nécessite sans doute une orientation plus forte de l'offre future vers ce type de produits, notamment dans les polarités.**

Le parc locatif communal joue également un rôle « social ». Il est relativement bien représenté notamment dans les secteurs ruraux.

Par rapport à la loi SRU, 2 communes proches du Puy qui dépassent les 3 500 habitants, Espaly-Saint-Marcel (16,3%) et Saint-Germain-Laprade (4,7%) sont en retard par rapport aux obligations (20% des résidences principales en 2025) et doivent donc faire des efforts pour se mettre en conformité. Deux autres communes proches du seuil de population : Coubon (8,0%) et Vals-près-le-Puy (9,3%) doivent s'y préparer.

**Au total, en ce qui concerne le parc locatif social, il existe un enjeu fort d'adaptation aux besoins et à la demande :**

- **Par une meilleure répartition géographique (abandon et vente dans certains secteurs et création dans d'autres),**
- **Par une adaptation plus grande de l'offre vers des produits de petite et moyenne taille avec la prise en compte du souhait des ménages de vivre dans des ensembles de taille humaine (petite opération collective, habitat intermédiaire et d'individuel regroupé),**
- **Par un renouvellement et une valorisation des programmes les plus anciens,**
- **Par une politique d'attribution permettant d'éviter les concentrations des publics les plus fragiles (rôle de la Conférence Intercommunale du Logement et de la Convention Intercommunale d'Attribution en cours d'élaboration).**

### **Construction de logements :**

Depuis 1999 et en particulier au cours des dernières années, la construction de logements est en nette baisse sur le territoire de l'agglomération : 484 logements par an entre 1999 et 2008 inclus, 411 entre 2009 et 2013 inclus (avec un net apport sur cette période de la ville-centre avec la réalisation d'importantes opérations en promotion immobilière), 285 entre 2014 et 2016 inclus. Globalement, on note une réduction des réalisations sous forme d'individuel pur<sup>2</sup> (de 79% entre 1999- et 2008 inclus à 56% entre 2014 et 2016 inclus), une progression de l'individuel groupé<sup>3</sup> (de 7% à 13%) et du collectif (de 14% à 31%). **Cette tendance va dans le sens d'une réduction de la consommation foncière, ce qui est très important en matière de développement durable et de préservation de l'environnement et du cadre de vie des communes.** Dans ce domaine ainsi que dans l'amélioration de la qualité des opérations de lotissements (avec notamment une densité adaptée et une prise en compte plus systématique des économies d'énergie), les marges d'améliorations sont encore importantes.

<sup>2</sup> Individuel pur : il s'agit des constructions réalisées à partir d'un permis de construire « isolé ».

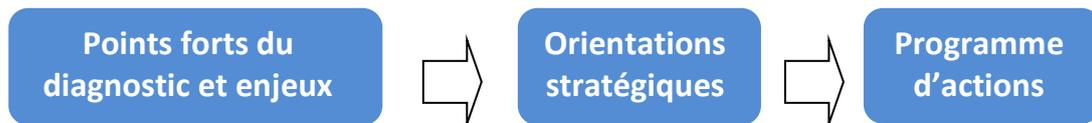
<sup>3</sup> Individuel groupé : il s'agit des constructions réalisées à partir d'un permis de construire « groupé », c'est le cas des constructions de maisons « clés en main » sous forme sociale ou privée qui sont généralement réalisées sur des terrains de plus petite taille.

Globalement, sur les 411 logements construits par an entre 2009 et 2015 inclus, seuls 90 (22%) ont contribué de manière directe à la croissance de la population. En effet, dans le même temps, le nombre de logements vacants a sensiblement augmenté (+218/an) et le desserrement des ménages a « consommé » l'équivalent de 176 logements par an. **A l'avenir, l'amélioration de l'impact de la construction sur la croissance démographique passe nécessairement par la stabilisation, voire la réduction du nombre de logements vacants. Un renforcement de l'accueil de familles, largement tributaire du développement économique, permettrait également de réduire les besoins liés au desserrement des ménages.**

## 2. Principales orientations

### Cadre général

La définition des orientations et du scénario de développement constitue la phase stratégique du PLH. Elle doit s'appuyer sur une réflexion collective et aboutir à des arbitrages politiques. Les éléments clés du diagnostic et les enjeux qui en découlent permettent de proposer des orientations souhaitables pour l'ensemble du territoire de La Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay et ses composantes. Une fois validées, ces orientations permettront de formaliser des actions réellement en phase avec les potentialités du territoire, les caractéristiques des différents espaces, l'avis des acteurs et la volonté des élus.

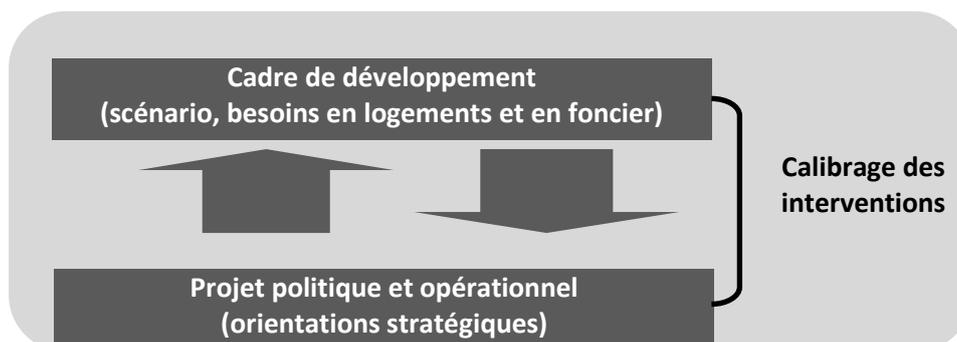


L'ensemble de ces réflexions s'appuie sur les travaux du SCoT du Pays du Velay avec notamment la prise en compte du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ainsi que des objectifs de développement, de construction de logements et de consommation foncière. Il s'agit de :

- Positionner les enjeux dans une vision prospective et opérationnelle de la situation de l'habitat, tout en s'inscrivant dans les orientations des documents d'aménagement régionaux ou départementaux et les dispositifs réglementaires en vigueur ou en phase d'élaboration.
- Définir les orientations stratégiques du PLH, en mettant en évidence leur cohérence interne et leur articulation avec les autres politiques de développement du territoire (PDALHPD, et PDH notamment).
- Préciser les besoins en logements à une échelle plus fine que celle du SCoT pour inscrire délibérément la CAPEV dans une démarche qualitative permettant de préserver son identité et sa qualité de vie.
- Répondre de manière équilibrée à l'ensemble des demandes dans une optique affirmée de solidarité entre les ménages et entre les communes.

**L'articulation entre le projet politique et opérationnel et le cadre de développement (évaluation des besoins en logements et en foncier notamment), permettra de calibrer les interventions.**

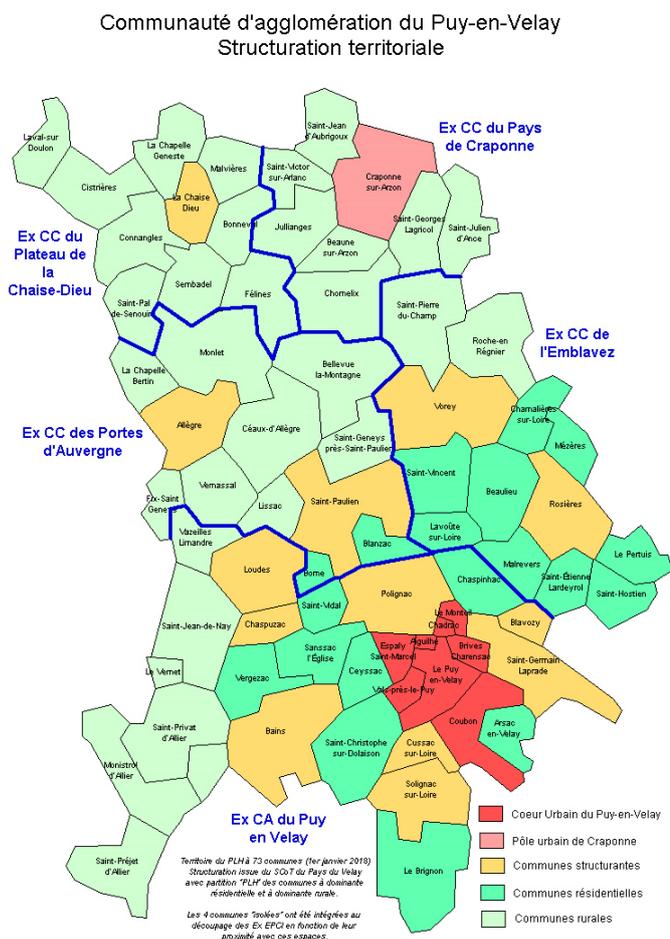
#### Schéma de principe : fondements des orientations



A l'échelle de l'ensemble du SCoT du Pays du Velay qui intègre la CC Meygar-Mezenc et la CC des Pays de Cayres et de Pradelles, il est prévu l'accueil de 15 000 habitants supplémentaires au cours des 20 prochaines années pour atteindre une population d'environ 115 000 habitants en 2035, soit une croissance moyenne de 0,7% par an entre 2016 et 2035.

Cet objectif induit une programmation d'environ 11 340 logements dans les documents d'urbanisme. Dans le rapport du commissaire-enquêteur, il est mentionné que l'Etat demande que soit revu à la baisse l'objectif trop ambitieux de croissance démographique de 0,7% par an. Le syndicat mixte concède que l'objectif est trop ambitieux et propose de ramener celui-ci à 0,55% par an afin de préserver une certaine ambition en accord avec la politique que les élus entendent mener. **C'est donc sur la base d'un objectif de croissance démographique de 0,55% par an que l'exercice a été réalisé à l'échelle de la CA du Puy-en-Velay dans la nouvelle configuration à 73 communes avec la répartition territoriale suivante :**

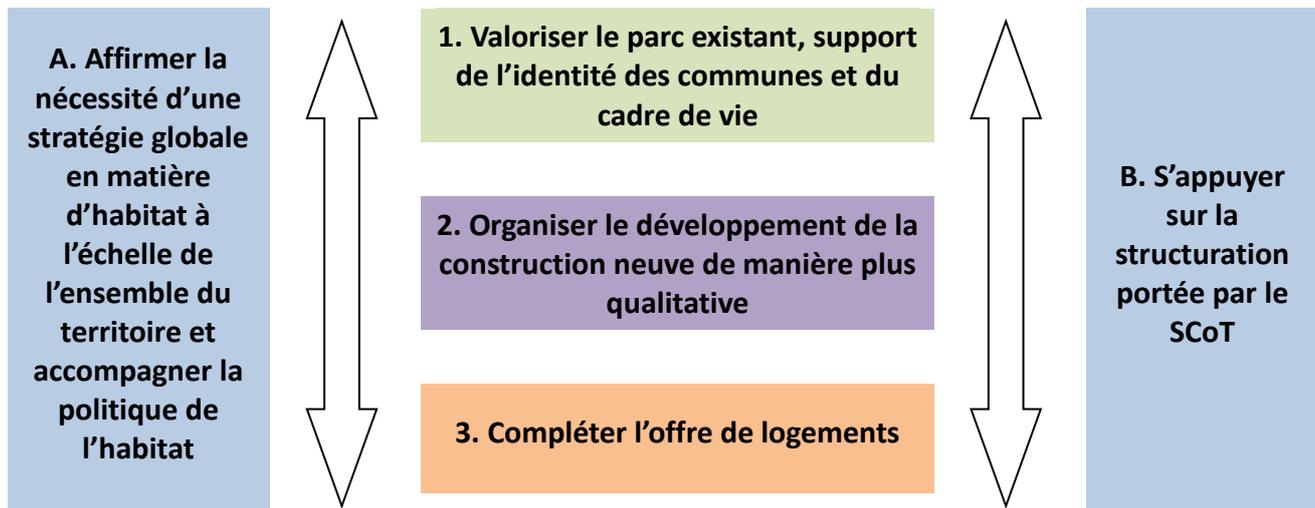
- Ville du Puy-en-Velay
- Autres communes du cœur urbain du Puy-en-Velay
- Pôle urbain de Craponne
- Communes structurantes
- Communes résidentielles
- Communes rurales



Cet objectif revu à la baisse en matière démographique va se traduire « mécaniquement » par une réduction de l'objectif en matière de construction de logements avec une répercussion sur l'ensemble des groupes de communes.

## Orientations stratégiques et opérationnelles

Les éléments clés du diagnostic, les entretiens avec les partenaires et les échanges lors du séminaire habitat permettent de mettre en évidence **2 orientations stratégiques transversales qui sous-tendent l'ensemble de la future politique de l'habitat et 3 orientations à portée opérationnelle**. Celles-ci alimenteront directement le programme d'actions qui sera quantifié, qualifié et territorialisé.



## Déclinaison des orientations stratégiques et opérationnelles

Dans le détail, les orientations stratégiques et opérationnelles peuvent être précisées de la manière suivante :

⇒ **A. Affirmer la nécessité d'une stratégie globale en matière d'habitat à l'échelle de l'ensemble du territoire et accompagner la politique de l'habitat :**

- En synergie avec les stratégies mises en œuvre dans les autres domaines (économie, équipements, commerces et services, transports, ...) et en complémentarité avec celles développées à l'échelle départementale.
- En formalisant un observatoire de l'habitat intercommunal (en lien avec l'observatoire départemental) et en renforçant l'information et la communication (avec la création d'un guichet unique en lien avec la possibilité de déploiement sur la Haute-Loire d'une ADIL d'un département limitrophe).
- En développant le dialogue et les rencontres entre les élus et les professionnels afin de mieux coller à la réalité du marché de l'habitat et des besoins, en organisant des réunions associant élus et professionnels et en s'appuyant sur les expérimentations intéressantes (visites de terrains sur le territoire de la CAPEV et en dehors).
- En apportant un soutien financier et technique aux communes (ingénierie) et aux particuliers (accompagnement) sur la base d'orientations clairement définies. Le

conseil et l'accompagnement des communes pourraient être organisés au niveau de l'agglomération (voire au niveau départemental).

- En développant l'animation de dispositifs partenariaux en faveur de la mixité sociale et de la demande de logement social (conférence intercommunale du logement, convention intercommunale d'attribution, plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs)

⇒ **B. S'appuyer sur la structuration portée par le SCoT (Cœur urbain du Puy-en-Velay, Pôle urbain de Craponne, Communes structurantes, Communes résidentielles et rurales) permettant :**

- de développer, sur la base d'une différenciation territoriale, une offre diversifiée à l'échelle d'un bassin de vie (certains produits logements seront à positionner de manière préférentielle dans les communes structurées comme par exemple l'offre nouvelle locative sociale, d'autres mesures pourraient être développés de manière plus spécifique en milieu rural comme la réhabilitation des logements communaux, ...).
- de hiérarchiser et de prioriser les interventions (politique différenciée, c'est-à-dire soutien technique et financier à adapter aux particularismes locaux). Il s'agirait de sélectionner un nombre d'interventions limité qui pourraient bénéficier de moyens importants pour des retombées directes et indirectes sur les communes environnantes (exemple des interventions complexes sur quelques centres-bourgs).
- de tenir compte de l'évaluation réelle des besoins, du dynamisme des communes et de leur volontarisme. Il s'agirait d'aider en priorité les projets ayant déjà fait l'objet d'une réflexion importante et susceptibles d'être engagés rapidement.

⇒ **1. Valoriser le parc existant, support de l'identité des communes et du cadre de vie**

- En poursuivant une politique volontariste de réhabilitation du parc de logements (en initiant sur l'ensemble du territoire une nouvelle OPAH et en encourageant la performance thermique notamment) et de récupération des logements vacants. Le parc locatif social pourrait également être concerné sur la base d'une évaluation fine des besoins.
- En favorisant l'amélioration des logements communaux qui constituent une offre complémentaire au parc locatif social. Cette intervention pourrait concerner en particulier les secteurs ruraux.
- En accompagnant les communes qui s'engagent dans une reconquête de leur centre-bourg (diagnostic approfondi, identification des besoins et des faisabilités opérationnelles, mutualisation des moyens, phasage par îlot, outil de portage et d'intervention, développement d'une ingénierie, ...). Quelques opérations ciblées pourraient être engagées dans le temps du PLH.
- En prenant en compte le vieillissement de la population et la nécessité d'adapter le parc de logements à la perte de mobilité et au handicap. Il s'agirait d'aides financières et techniques pour l'adaptation des logements existants.

## ⇒ 2. Organiser le développement de la construction neuve de manière plus qualitative

- En soutenant les initiatives visant à économiser le foncier (renouvellement urbain, utilisation des dents creuses, habitat plus groupé et plus dense, ...). Il pourrait s'agir de soutenir techniquement (voire financièrement) les opérations de qualité initiées dans les centres-bourgs qui favorisent la densité.
- En favorisant les opérations (lotissements et autres) à portée qualitative. Cela pourrait se traduire par un soutien technique de l'agglomération, en soutenant les partenariats existants.
- En accompagnement l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme communaux
- En opérant un recensement des terrains bâtis ou non, susceptibles, au vu de leur disponibilité et utilisation potentielles, d'accueillir des logements, et par la suite développer la stratégie foncière, à l'échelle de l'agglomération, en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain

## ⇒ 3. Compléter l'offre de logements

- Pour les jeunes en formation, en alternance et en apprentissage. Cela concerne le soutien à la MOUS départementale « insertion des jeunes par le logement » avec des initiatives diversifiées et innovantes (colocation dans le parc HLM par exemple, locations meublées de courte durée chez l'habitant, ...) pouvant être menées à la fois dans le parc privé et dans le parc public.
- Sous forme de petits programmes de logements adaptés pour personnes âgées / personnes en perte de mobilité liée à l'âge ou au handicap dans les communes structurées (avec dimension intergénérationnelle). Il s'agirait d'encourager ponctuellement la création de petites unités bien intégrées dans les communes du cœur urbain et dans les communes structurantes.
- Dans le domaine de l'accession sociale et de la location-accession afin de fixer des ménages avec enfants. Il s'agirait d'imaginer un cadre d'intervention pour encourager le développement d'une offre locative sociale de petite et moyenne taille, principalement dans les communes du cœur urbain et les communes structurantes (communes en déficit SRU en particulier). Ponctuellement, il pourrait s'agir également de développer le parc en PSLA ou en location-accession dans le cœur urbain.
- Sous forme d'une offre ponctuelle déconcentrée pour publics précaires dans les principales polarités autres que la ville-centre. La mise à contribution des organismes départementaux serait recherchée (Tremplin, La Clef 43, AIVS, Habitat et humanisme, ...).
- En matière de sédentarisation des gens du voyage. L'objectif serait de répondre ponctuellement à la demande des ménages qui souhaitent se fixer en apportant des solutions de type « terrains familial » et « habitat adapté ». Cela concerne

essentiellement le cœur urbain, le pôle urbain de Craponne, voire quelques communes structurantes.

## Territorialisation possible des orientations

En fonction des caractéristiques des différents espaces et des problématiques particulières que l'on y rencontre, la territorialisation des orientations permet, à partir d'un socle commun correspondant à une stratégie portée par l'ensemble de l'agglomération, de définir des secteurs d'interventions préférentiels qui se traduiront dans le programme d'actions :

- soit par des actions spécifiques : par exemple, les débats en séminaire ont montré que la politique à mettre en place en faveur des centres-bourgs nécessitait des moyens techniques et financiers importants à prioriser, dans les 6 ans du PLH, sur quelques opérations, par exemple 3. Cet effort est d'autant plus justifié que le rayonnement de ces polarités sur leur environnement est important avec des retombées sur l'ensemble d'un bassin de vie,
- soit par des modalités d'interventions différentes, les niveaux d'aides pourraient ainsi être plus ou moins importants : par exemple la CAPEV pourrait convenir d'une aide à l'adaptation des logements plus élevée dans les territoires ruraux où les personnes âgées ayant de faibles ressources sont particulièrement représentées.

<b>1. Valoriser le parc existant, support de l'identité des communes et du cadre de vie</b>					
	Cœur urbain	Pôle urbain de Craponne	Communes structurantes	Communes résidentielles	Communes rurales
<b>1.1 Réhabilitation du parc de logements et récupération des logements vacants</b>	Le Puy : +++ Autres : +	+++	+++	++	+++
<b>1.2 Amélioration des logements communaux</b>	+	+	++	++	+++
<b>1.3 Politique de reconquête des centres-bourgs</b>	+	+++	+++	+	+
<b>1.4 Adaptation du parc de logements à la perte de mobilité et au handicap</b>	++	+++	+++	++	+++

<b>2. Organiser le développement de la construction neuve de manière plus qualitative</b>					
	Cœur urbain	Pôle urbain de Craponne	Communes structurantes	Communes résidentielles	Communes rurales
<b>2.1 Soutien aux initiatives visant à économiser le foncier</b>	Le Puy : + Autres : +++	+	+	+++	+
<b>2.2 Aide en direction des opérations (lotissements et autres) à portée qualitative</b>	++	++	++	+++	+

<b>2.3 Accompagner l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme communaux</b>	++	++	++	++	++
<b>2.4 Opérer un recensement du foncier disponible puis développer la stratégie foncière de l'agglomération</b>	++	++	++	++	++

<b>3. Compléter l'offre de logements</b>					
	<b>Cœur urbain</b>	<b>Pôle urbain de Craponne</b>	<b>Communes structurantes</b>	<b>Communes résidentielles</b>	<b>Communes rurales</b>
<b>3.1 Jeunes en formation, en alternance et en apprentissage</b>	Le Puy : ++ Autres : +++	+++	+++	+	+
<b>3.2 Petits programmes de logements adaptés pour personnes âgées</b>	+++	+++	+++	+	+
<b>3.3 Accession sociale et location-accession</b>	Le Puy : +++ Autres : +	++	++	++	+
<b>3.4 Offre déconcentrée pour publics précaires</b>	++	+++	+++	+	+
<b>3.5 Sédentarisation des gens du voyage.</b>	++	++	++	+	+

### 3. Scénario de développement basé sur celui du SCoT et besoins territorialisés en logements

#### Objectifs de construction par groupe typologique

Le calcul des objectifs de construction est basé sur la méthode dite du « point mort ». Pour cela, un certain nombre d'hypothèses sont faites sur les tendances récentes et les potentialités du territoire. Elles portent sur :

- la croissance démographique,
- la variation de la taille moyenne des ménages (dessalement),
- la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants,
- le renouvellement du parc de logement ou remplacement des logements détruits ou désaffectés.

Les facteurs déterminants influant sur les besoins en logements sont présentés ci-après.

A l'instar du SCoT, le scénario développé ici intègre la nécessité de renforcer les secteurs urbains et les polarités. Ainsi, le cœur urbain du Puy-en-Velay, le pôle urbain de Craponne et les communes structurantes doivent affirmer leur rayonnement pour permettre l'installation des ménages à proximité de leur lieu d'emploi **et entraîner dans leur sillage les communes qui sont sous leur « dépendance » en matière économique, d'équipements et de services.**

Au travers du scénario d'objectif retenu, les évolutions envisagées entre 2014 et 2030 à l'échelle de la CAPEV portent sur 3 paramètres essentiels qui conditionnent les besoins en logements :

- **Nombre d'habitants** : croissance de l'ordre de 0,53% par an entre 2015 et 2029 inclus, conformément aux objectifs du SCoT revus légèrement à la baisse (près de 450 habitants supplémentaires par an sur une période de 15 ans).

Population Municipale	Nombre d'habitants			Evolution : nombre par an			Evolution : % par an		
	2010	2015	Objectif 2030	1999-2009 inclus	2010-2014 inclus	Objectif 2015-2029 inclus	1999-2009 inclus	2010-2014 inclus	Objectif 2015-2029 inclus
Le Puy-en-Velay	18 521	18 909	19 800 à 20 000	-179	78	63 à 69	-0,77%	0,42%	0,31% à 0,38%
Cœur urbain hors Le Puy	19 220	18 885	19 100 à 19 300	10	-67	22 à 24	0,05%	-0,35%	0,11% à 0,13%
Coeur urbain	37 741	37 794	39 000 à 39 300	-169	11	85 à 94	-0,37%	0,03%	0,21% à 0,24%
Pôle urbain de Craponne	2 164	2 065	2 150 à 2 250	-44	-20	8 à 10	-1,87%	-0,93%	0,38% à 0,47%
Communes structurantes	20 508	20 999	23 400 à 23 600	214	98	158 à 175	1,06%	0,47%	0,68% à 0,83%
Communes résidentielles	12 391	13 234	15 600 à 15 800	153	169	156 à 173	1,16%	1,33%	1,03% à 1,26%
Communes rurales	8 451	8 320	8 500 à 8 600	35	-26	15 à 16	0,43%	-0,31%	0,16% à 0,20%
<b>CAPEV</b>	<b>81 255</b>	<b>82 412</b>	<b>89 000 à 89 300</b>	<b>188</b>	<b>231</b>	<b>422 à 467</b>	<b>0,23%</b>	<b>0,28%</b>	<b>0,47% à 0,57%</b>

- Taille moyenne des ménages : -0,38% par an en moyenne (0,48% par an entre 2009 et 2014) pour tenir compte du renforcement de l'attractivité du territoire. Cette perspective prend donc en compte le vieillissement de la population mais suppose également une réelle capacité à maintenir et attirer les ménages avec enfants.

Taille Moyenne des Ménages	Indice			Evolution : % par an		
	2009	2014	Objectif 2030	1999-2009	2009-2014	Objectif 2014-2030
Le Puy-en-Velay	1,82	1,78	1,70	-1,06%	-0,41%	-0,30%
Cœur urbain hors Le Puy	2,16	2,09	1,94	-1,00%	-0,71%	-0,46%
Coeur urbain	1,98	1,93	1,81	-1,00%	-0,55%	-0,39%
Pôle urbain de Craponne	2,02	1,93	1,85	-1,11%	-0,91%	-0,26%
Communes structurantes	2,42	2,36	2,19	-0,66%	-0,54%	-0,46%
Communes résidentielles	2,44	2,42	2,32	-0,52%	-0,16%	-0,26%
Communes rurales	2,23	2,14	1,95	-0,47%	-0,84%	-0,57%
<b>CAPEV</b>	<b>2,17</b>	<b>2,12</b>	<b>1,99</b>	<b>-0,75%</b>	<b>-0,48%</b>	<b>-0,38%</b>

- Récupération de logements vacants : de l'ordre de 16 logements en moins par an en moyenne. Cet objectif peut apparaître relativement modeste mais il tranche nettement avec la tendance récente (+224/an entre 2009 et 2014). Le taux de logements vacants passerait ainsi de 12,2% en 2014 à 10,7% en 2030. **Cet objectif prend acte d'une volonté forte de revalorisation et de réinvestissement du parc existant.** Pour ce faire, est prévue une intervention de l'agglomération en accompagnement de la reconquête de centres bourgs (action n° 2 du PLH), la mise en place d'un nouveau programme d'amélioration de l'habitat privé qui fera suite aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain et communautaire en place sur le territoire jusqu'en mars 2019 (action n°1 du PLH). La mise en œuvre du programme de renouvellement urbain du Val Vert devrait également participer à répondre à ces objectifs.

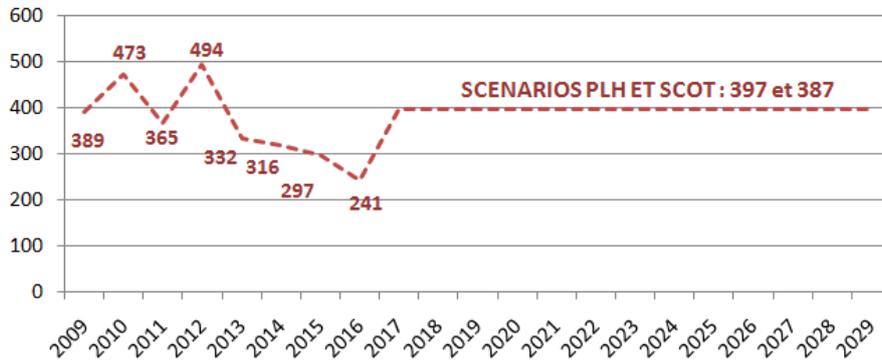
Vacance de logements	Nombre			Taux			Vacance 2014-2030
	2009	2014	Objectif 2030	2009	2014	Objectif 2030	
Le Puy-en-Velay	1616	1630	1580	13,8%	13,6%	12,1%	-0,19%
Cœur urbain hors Le Puy	793	1035	980	8,1%	10,2%	9,2%	-0,34%
Coeur urbain	2409	2665	2560	11,2%	12,0%	10,8%	-0,25%
Pôle urbain de Craponne	168	206	190	12,1%	14,5%	12,5%	-0,50%
Communes structurantes	1011	1361	1310	9,6%	12,1%	10,2%	-0,24%
Communes résidentielles	590	818	780	8,8%	11,3%	9,5%	-0,30%
Communes rurales	713	960	920	9,8%	12,9%	12,1%	-0,27%
<b>CAPEV</b>	<b>4891</b>	<b>6010</b>	<b>5760</b>	<b>10,3%</b>	<b>12,2%</b>	<b>10,7%</b>	<b>-0,27%</b>

**Au total, la réalisation de ce scénario nécessite un rythme de production de nouveau logements compris entre 370 et 409 logements en moyenne par an entre 2017 et 2029 inclus** (en intégrant la construction de la période 2014-2016 inclus pour prendre en compte « les coups partis » et le retard accumulé par rapport à l'objectif démographique qui porte sur la période 2014-2029 inclus).

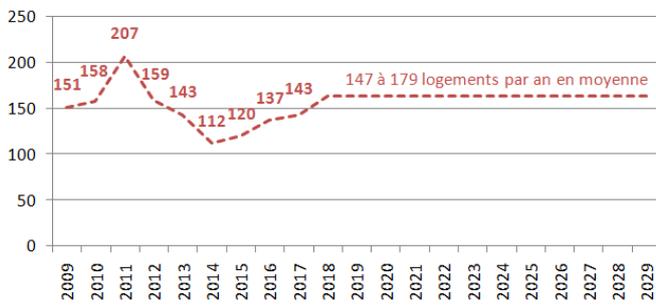
Le tableau ci-dessous distingue la production issue de la construction de nouveaux logements et celle issue de l'acquisition-amélioration lourde résultant de la modification en profondeur de bâti existant avec des coûts qui s'apparentent à ceux d'une construction neuve (cas d'une grange transformée en logement ou d'un immeuble en situation de péril complètement rénové par exemple).

	Construction de logements <u>en rythme moyen annuel</u> (y compris démolition NPNRU)				Construction de logements sur les 6 ans du PLH	
	2009 – 2013 inclus (5 ans)	2014 – 2016 inclus (3 ans)	Objectif de construction neuve 2019-2025 (6 ans)	Dont acquisition-amélioration lourde	Objectif de construction neuve 2019-2025 (6 ans)	Dont acquisition-amélioration lourde
Le Puy-en-Velay	84	51	<b>81 à 99</b>	9 à 10	<b>486 à 594</b>	54 à 60
Cœur urbain hors Le Puy	75	69	<b>66 à 80</b>	3 à 4	<b>393 à 481</b>	18 à 24
<b>Cœur urbain</b>	159	120	<b>147 à 179</b>	12 à 13	<b>879 à 1075</b>	72 à 78
<b>Pôle urbain de Craponne</b>	5	4	<b>11 à 14</b>	2 à 3	<b>68 à 84</b>	12 à 18
<b>Communes structurantes</b>	116	93	<b>113 à 138</b>	24 à 26	<b>679 à 830</b>	144 à 156
<b>Communes résidentielles</b>	96	50	<b>65 à 80</b>	10 à 11	<b>392 à 482</b>	60 à 66
<b>Communes rurales</b>	35	17	<b>19 à 26</b>	6 à 7	<b>113 à 154</b>	36 à 42
<b>CAPEV</b>	<b>411</b>	<b>285</b>	<b>355 à 438</b>	<b>54 à 60</b>	<b>2131 à 2625</b>	<b>324 à 360</b>

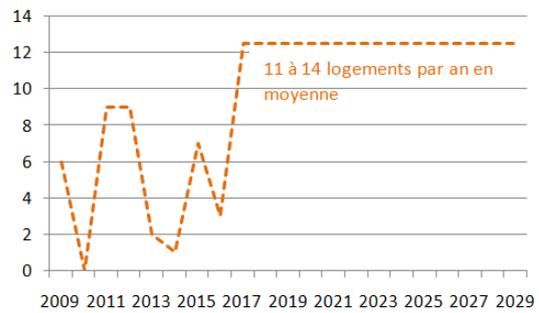
**CA Le Puy-en-Velay - Evolution du nombre de logements construits et projection** (source : SITADEL, GTC)



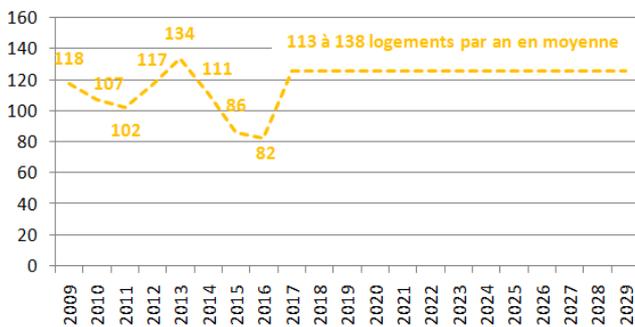
**Coeur urbain du Puy-en-Velay - Evolution du nombre de logements construits et projection** (source : SITADEL, GTC)



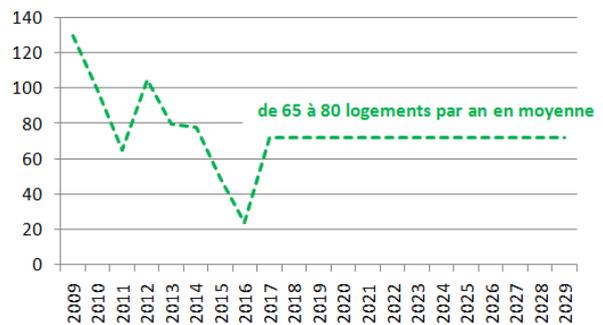
**Pôle secondaire de Craponne - Evolution du nombre de logements construits et projection** (source : SITADEL, GTC)



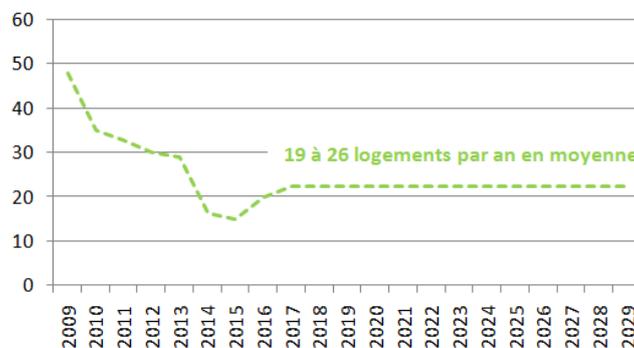
**Communes structurantes - Evolution du nombre de logements construits et projection** (Source : SITADEL, GTC)



**Communes résidentielles - Evolution du nombre de logements construits et projection** (Source : SITADEL, GTC)

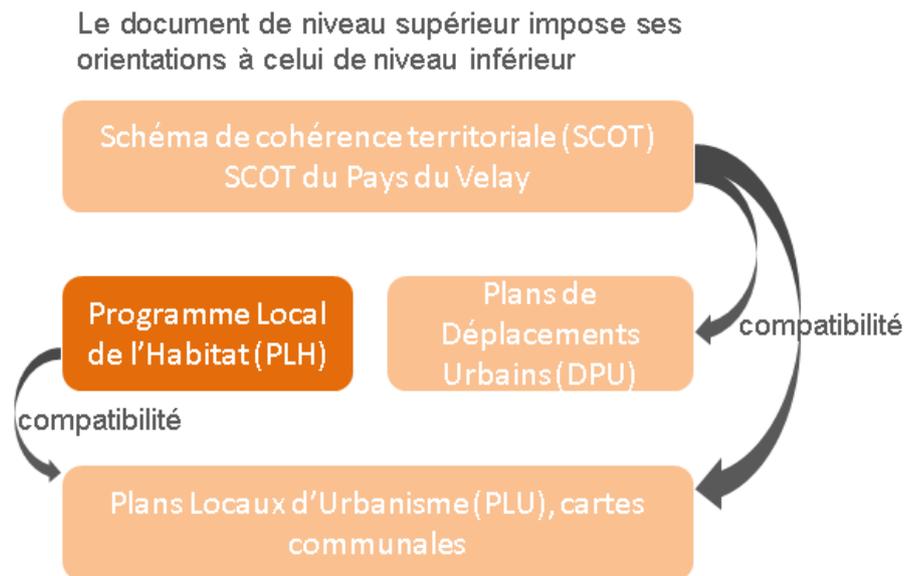


**Communes rurales - Evolution du nombre de logements construits et projection** (source : SITADEL GTC)



## Objectifs de construction par commune

La répartition des objectifs de construction par commune est une obligation dans le cadre du PLH. Pour bien comprendre l'utilité et la portée d'une telle obligation, il est nécessaire de replacer le PLH dans le contexte des documents d'urbanisme de niveau supérieur et inférieur et dans la hiérarchie des normes qui s'impose aux différentes strates. Ainsi le PLH doit être compatible avec le SCoT et les documents d'urbanisme communaux (et intercommunaux) doivent l'être avec le PLH et avec le SCoT.



Comme nous l'avons vu précédemment, le PLH s'appuie sur les travaux du SCOT pour déterminer les objectifs de construction par groupe de communes. C'est sur cette base que les objectifs par commune doivent être évalués. En cas d'élaboration ou de révision, **les documents d'urbanisme communaux doivent être compatibles avec cet objectif et non pas strictement conformes, ce qui veut dire qu'il peut y avoir une certaine marge de manœuvre pour les communes.** Il s'agira notamment de tenir compte du potentiel de développement urbain de la commune et des caractéristiques du marché foncier (phénomène de rétention de la part des propriétaires notamment). **Les objectifs en matière de construction définis dans le cadre du PLH n'empêchent en aucun cas la délivrance d'un permis de construire.**

Par ailleurs, il convient également de replacer les objectifs du PLH par rapport à la construction effective constatée durant la période. Ainsi, lors du 1<sup>er</sup> PLH (Ex CA Le Puy-en-Velay), on peut constater qu'aucune commune n'a dépassé l'objectif qui était prévu comme le montre le tableau de la page suivante.

## Tableau de synthèse comparatif des objectifs annuels de construction du 1<sup>er</sup> PLH avec la construction effective de la période 2012-2017.

Commune	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Tot-logts-com-2012/2017/an	Objectif PLH/an
Aiguilhe	6	1	2	0	2	0	0	1	5
Arsac-en-Velay	5	5	7	2	1	0	2	3	10
Bains	11	16	9	6	9	6	2	8	11
Blavozy	13	6	11	8	19	1	7	9	10
Le Brignon	1	2	2	4	3	1	4	3	4
Brives-Charensac	12	25	16	16	24	22	0	17	26
Ceyssac	1	3	6	2	3	3	0	3	3
Chadrac	12	5	6	46	1	1	2	10	10
Chaspinhac	12	5	10	9	4	1	0	5	6
Chaspuzac	6	4	13	6	2	2	7	6	6
Coubon	40	13	19	35	5	2	4	13	19
Cussac/Loire	8	11	6	5	8	3	1	6	10
Espaly-Saint-Marcel	4	6	3	29	11	1	6	9	21
Loudes	18	2	5	3	5	2	3	3	6
Le Monteil	3	1	9	1	1	3	4	3	7
Polignac	10	23	6	7	8	6	22	12	19
Le Puy-en-Velay	17	55	78	16	95	33	42	53	73
Saint-Christophe/Dol.	6	3	1	3	1	1	1	2	7
Saint-Germain-Laprade	29	33	39	12	8	7	8	18	19
Saint-Jean-de-Nay	0	1	0	2	0	0	0	1	1
Saint-Privat-d'Allier	0	1	0	0	0	1	0	0	2
Saint-Vidal	5	10	7	3	2	5	2	5	5
Sanssac-l'Eglise	11	7	5	6	7	3	3	5	6
Solignac-sur-Loire	7	11	6	2	1	2	2	4	8
Vals-près-le-Puy	14	5	22	5	38	2	0	12	19
Vazeilles-Limandre	1	2	0	0	1	0	8	2	2
Vergezac	8	6	3	3	1	0	1	2	4
Le Vernet	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Total	264	249	299	237	261	107	116	212	319

Pour la répartition par commune dans le cadre du PLH 2019-2024, la règle de base est la suivante :

**L'objectif en matière de volume de construction pour la commune est proportionnel au nombre de résidences principales en 2014 dans le groupe de communes concernées.** Par exemple, si une commune représente 10% des résidences principales du groupe des communes du Cœur urbain hors le Puy et que l'objectif annuel pour le groupe en matière de construction est de 80, l'objectif pour la commune sera de  $10\% \times 80 = 8$  logements neufs par an en moyenne (et approximativement de 80 logements sur 10 ans, c'est-à-dire à l'horizon de son nouveau document d'urbanisme).

A cette règle de base sont apportées 2 modulations :

- Une 1<sup>ère</sup> modulation tient compte du dynamisme démographique de la commune. Par exemple, à une commune qui enregistre une croissance démographique annuelle comprise entre 0,5% et 1,0%, on applique un coefficient multiplicateur de 1,04 (+4%) à l'objectif de logements à construire obtenu selon la règle de base.
- Une 2<sup>ème</sup> modulation tient compte de l'écart entre le rythme annuel de construction obtenu selon la règle de base et le rythme annuel de construction de la période 2009-2016. Par exemple, si l'écart est compris entre 50% et 70%, on applique un coefficient multiplicateur supplémentaire de 1,35 (+35%) à l'objectif de logements à construire obtenu après la 1<sup>ère</sup> modulation.

## Tableau des objectifs de construction neuve par commune, sur les 6 ans du PLH (2019-2025)

	Population municipale 2015	Résidences principales en 2014	Objectifs de construction neuve PLH (pour les 6 ans)						
			Fourchette basse	Fourchette haute					
Aiguilhe	1551	736	23	29	233	95	2	2	
Brives-Charensac	4103	2107	90	110	413	197	6	8	
Chadrac	2583	1184	43	53	Bonneval	75	42	1	2
Coubon	3145	1290	85	103	Céaux-d'Allègre	471	226	9	12
Espaly-Saint-Marcel	3530	1633	69	85	La Chapelle-Bertin	53	33	1	1
Le Monteil	645	249	18	22	La Chapelle-Geneste	113	66	1	2
Le Puy-en-Velay	18909	9900	486	594	Chomelix	479	225	7	9
Vals-près-le-Puy	3328	1602	65	79	Cistrières	142	72	3	5
<b>Sous Total cœur urbain</b>	<b>37794</b>	<b>18701</b>	<b>879</b>	<b>1075</b>	Connangles	148	78	2	2
Craponne-sur-Arzon	2065	1004	68	84	Félines	301	131	5	7
Allègre	952	410	15	19	Fix-Saint-Geney	124	61	1	2
Bains	1328	540	68	83	Jullianges	447	194	7	9
Blavozy	1654	663	61	75	Laval-sur-Doulon	64	33	1	1
La Chaise-Dieu	619	280	12	14	Lissac	267	117	5	7
Chaspuzac	767	280	40	48	Malvières	137	69	2	3
Cussac-sur-Loire	1751	679	50	61	Monistrol d'Allier	198	109	3	5
Loudes	902	400	35	43	Monlet	399	185	7	9
Polignac	2830	1154	83	101	Roche-en-Régnier	502	239	5	6
Rosières	1536	625	58	70	Saint-Geney-près-Saint-Paulien	310	130	3	3
Saint-Germain-Laprade	3579	1401	123	151	Saint-Georges-Lagricol	527	224	9	13
Saint-Paulien	2402	995	59	72	Saint-Jean-d'Aubrigoux	182	95	2	2
Solignac-sur-Loire	1260	500	32	40	Saint-Jean-de-Nay	361	160	3	5
Vorey	1419	649	43	53	Saint-Julien-d'Ance	247	108	3	5
<b>Sous Total communes structurantes</b>	<b>20999</b>	<b>8577</b>	<b>679</b>	<b>830</b>	Saint-Pal-de-Senouire	109	53	1	1
Arsac-en-Velay	1224	483	32	39	Saint-Pierre-du-Champ	506	234	5	7
Beaulieu	1018	411	37	45	Saint-Préjet d'Allier	154	87	2	2
Blanzac	389	146	15	19	Saint-Privat-d'Allier	410	202	3	5
Borne	424	169	9	11	Saint-Victor-sur-Arlanc	84	45	2	2
Le Brignon	594	257	16	20	Sembadel	231	107	2	3
Ceyssac	411	180	14	17	Vazeilles-Limandre	252	102	6	8
Chamalières-sur-Loire	495	230	6	8	Vernassal	359	175	3	5
Chaspinhac	820	298	32	40	Le Vernet	22	11	1	1
Lavoûte-sur-Loire	855	382	19	23	<b>Sous Total communes rurales</b>	<b>8320</b>	<b>3904</b>	<b>113</b>	<b>154</b>
Malrevers	748	290	20	24	<b>TOTAL CAPEV</b>			<b>2131</b>	<b>2625</b>
Mézères	162	65	6	8					
Le Pertuis	440	194	12	14					
Saint-Christophe-sur-Dolaison	952	396	23	28					
Saint-Étienne-Lardeyrol	758	298	27	33					
Saint-Hostien	742	281	19	23					
Saint-Vidal	584	223	24	30					
Saint-Vincent	988	435	25	31					
Sanssac-l'Église	1155	433	33	41					
Vergezac	475	183	23	28					
<b>Sous Total communes résidentielles</b>	<b>13234</b>	<b>5354</b>	<b>392</b>	<b>482</b>					

## Il est également prévu de réduire l'impact foncier des constructions de logements :

- **en réinvestissant les cœurs de d'îlots** : renouvellement urbain, reconquête du parc vacant, démolition de logements trop dégradés,
- **en favorisant les opérations ayant une plus grande densité** (individuel regroupé, habitat intermédiaire, petit collectif),
- **et en réduisant la taille moyenne des parcelles**, processus déjà largement engagé et qui devrait se poursuivre pour des raisons de mode de vie et pour des raisons financières.

## Objectifs de production de logements locatifs sociaux

Par rapport aux objectifs concernant le parc locatif social, plusieurs éléments sont à prendre en considération :

- Une détente globale du marché mais qui affecte différemment les territoires. Selon les bailleurs :
  - un certain nombre de logements situés dans des territoires ruraux éloignés de l'emploi sont vacants et ne trouvent pas de candidats.
  - Des programmes anciens sous forme d'immeubles comprenant des appartements de grande taille ne correspondent plus aux attentes des ménages.
  - Mais, de manière globale, un cœur urbain (y compris la ville-centre), certaines communes structurantes (notamment celles situées dans l'aire d'attraction proche de la ville-centre), et des communes situées le long de la RN88 ont un potentiel de développement encore important. Toutefois, **les produits logements doivent correspondre aux besoins** (avec une majorité d'individuels, les petits collectifs étant réservés à quelques cas particuliers) **et le niveau de loyer et de charges doit être compatible avec les ressources assez modestes des ménages du territoire.**

Une politique de vente et de démolition (exemple du Val Vert où environ 104 logements sont prévus à la démolition dans le cadre d'un programme de renouvellement urbain Anru, exemple d'un programme de 14 logements de l'OPAC à Craonne prévu à la démolition en 2018 à l'initiative du bailleur et de la collectivité) est en cours et devrait s'amplifier dans les prochaines années. **Il est indispensable qu'elle s'accompagne d'une stratégie de revalorisation des programmes les plus anciens qui seront maintenus avec rénovation plus ou moins lourde (notamment thermique) et restructuration.**

- **Des obligations pour certaines communes dans le cadre de la loi SRU** avec une nécessité de réaliser un grand nombre de logements pour viser l'objectif de 20% de logements locatifs sociaux en 2025. Cela vaut pour Espaly-Saint-Marcel (dans le groupe du cœur urbain) et Saint-Germain-Laprade\* (dans le groupe des communes structurantes) où respectivement environ 62 logements et 135 logements sont à réaliser à l'horizon 2025.

*\*La loi Elan dans son article 32 a augmenté la période de rattrapage pour les communes entrant dans les obligations depuis 2015. Saint-Germain-Laprade est la seule commune concernée. Le rattrapage doit être réalisé sur 5 périodes triennales au lieu de 3.*

**Objectif cumulé de LLS, conventionnés Anah et IML réalisés à la fin de la période triennale - Cas particulier de Saint-Germain-Laprade, l'objectif de rattrapage est établi sur 5 périodes triennales au lieu de 3**

SRU : Inventaire logements locatifs sociaux 2017 <small>Source : DDT de la Haute-Loire</small>	Population municipale 2015	Taux logts sociaux / Résid. Princ.	Nb logements sociaux au 01/01/2017	Nombre approximatif de LLS à réaliser en moyenne par an entre 2017 et 2025 pour atteindre le taux de 20%	2017-2019	2020-2022	2023-2025	2026-2028	2029-2031
<b>Le Puy en Velay</b>	18 909	24,85%	2 503	0	0	0	0		
<b>Brives Charensac</b>	4 103	20,24%	439	0	0	0	0		
<b>Espaly Saint Marcel</b>	3 530	16,34%	276	7	21	41	62		
<b>Saint Germain Laprade</b>	3 579	4,73%	70	15	45	90	135	181	226

L'objectif à atteindre à l'horizon 2025 pour la commune correspondrait à la réalisation d'environ 15 logements locatifs sociaux par an dans le nouveau calcul issu de la loi Elan pour un objectif global en matière de construction intégrant parc public et parc privé de 20 à 25 logements par an, soit 60 à 75% de l'ensemble.

**La programmation telle qu'elle est envisagée tient compte de ce contexte très spécifique, des difficultés et des potentialités. Par ailleurs, pour cette commune, une réflexion particulière est portée sur le conventionnement du parc existant, l'un des leviers de production de logements locatifs sociaux. A noter que le tableau ci-dessous présente la variation de stock, ce qui veut dire que les démolitions où les ventes doivent être compensées et que ce volume vient s'ajouter aux chiffres présentés :**

Par exemple pour le Puy-en-Velay, la démolition d'une centaine de logements dans le cadre du projet de renouvellement urbain nécessite une programmation supplémentaire correspondant à ce niveau.

De même pour Craponne, si la variation du stock est de 4, cela veut dire que les 14 logements en cours de démolition devront être remplacés et que ce nombre vient s'ajouter aux 4 déjà prévus, soit un total d'environ 18 logements locatifs sociaux à réaliser.

Au total, Il est prévu, en ce qui concerne la proportion de logements locatifs sociaux HLM « ordinaires » (c'est-à-dire hors hébergement) :

- De maintenir le taux au Puy-en-Velay et pratiquement à Craponne,
- De l'amplifier dans le reste du Cœur urbain et les communes structurantes,
- De l'augmenter légèrement dans les communes résidentielles,
- De le réduire dans les communes rurales, les bailleurs sociaux ayant la volonté de vendre leur patrimoine disséminé.

### Objectifs de production de logements locatifs sociaux HLM

Parc Locatif social HLM	Nombre			Taux			Objectif Nombre 2030	Objectif variation du nombre pour les 6 ans du PLH
	2009	2014	2016	2009	2014	Objectif Taux 2030		
Le Puy-en-Velay	1 693	1 824	1 828	17,3%	18,4%	18,4%	2 041	91
Cœur urbain hors Le Puy	920	949	1 017	10,7%	10,8%	15,0%	1 409	168
<b>Cœur urbain</b>	<b>2 613</b>	<b>2 773</b>	<b>2 845</b>	<b>14,2%</b>	<b>14,8%</b>	<b>16,8%</b>	<b>3 451</b>	<b>260</b>
<b>Pôle urbain de Craponne</b>	<b>115</b>	<b>113</b>	<b>116</b>	<b>11,8%</b>	<b>11,3%</b>	<b>11,1%</b>	<b>125</b>	<b>4</b>
<b>Communes structurantes</b>	<b>324</b>	<b>329</b>	<b>370</b>	<b>4,0%</b>	<b>3,8%</b>	<b>7,0%</b>	<b>725</b>	<b>152</b>
<b>Communes résidentielles</b>	<b>83</b>	<b>112</b>	<b>115</b>	<b>1,7%</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,4%</b>	<b>154</b>	<b>17</b>
<b>Communes rurales</b>	<b>35</b>	<b>34</b>	<b>32</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,5%</b>	<b>21</b>	<b>-5</b>
<b>CAPEV</b>	<b>3 170</b>	<b>3 363</b>	<b>3 478</b>	<b>8,8%</b>	<b>9,0%</b>	<b>10,5%</b>	<b>4 476</b>	<b>428</b>

En complément, les objectifs concernant le parc de logements conventionnés privés s'appuie sur les données de l'Anah pour la période 2008 et 2016. Compte-tenu de l'absence de réelle pression sur le parc locatif, il est proposé de reconduire, pour l'ensemble de la CAPEV, le nombre moyen de logements financés annuellement, soit 30 par an et d'adopter la même répartition par typologie de commune que pour le parc locatif social public.

### Objectifs de conventionnement des logements privés

	Logements conventionnés privés de 2008 à 2016				Répartition des objectifs LLS HLM	Objectifs Logts conv. Privés pour les 6 ans du PLH
	Très social	Social	Intermédiaire	Total par an		
Le Puy-en-Velay	11	129	0	16	21%	39
Cœur urbain hors Le Puy	0	31	0	3	39%	71
<b>Cœur urbain</b>	<b>11</b>	<b>160</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>61%</b>	<b>109</b>
<b>Pôle urbain de craponne</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1%</b>	<b>2</b>
<b>Communes structurantes</b>	<b>0</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>34%</b>	<b>61</b>
<b>Communes résidentielles</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>4%</b>	<b>7</b>
<b>Communes rurales</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>
<b>CA Le Puy-en-Velay</b>	<b>11</b>	<b>259</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>	<b>180</b>

En prenant en compte le revenu médian des ménages par unité de consommation et le loyer moyen dans le parc locatif social HLM actuel, il est possible de proposer des objectifs de production de logements locatifs sociaux par nature de financement.

## Objectifs de production de logements locatifs sociaux publics et privés par nature de financement

Parc locatif social HLM	Pour les 6 ans du PLH		Revenu médian des ménages 2014 par UC	% de HLM dont le loyer moyen est inférieur à 5€/m <sup>2</sup>	LLS publics (pour les 6 ans du PLH)			LLS privés (pour les 6 ans du PLH)	
	LLS publics (HLM)	LLS privés (Anah)			Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	Dont social	Dont intermédiaire
Le Puy-en-Velay	91	39	17856	39%	37	50	5	36	2
Cœur urbain hors le Puy	168	71	20553	51%	67	92	8	67	4
Cœur urbain	260	109	19230	43%	104	143	13	104	5
Pôle urbain de Craponne	4	2	20570	37%	2	2	0	2	0
Communes structurantes	152	64	20196	38%	61	91	0	64	0
Communes résidentielles	17	7	19851	28%	5	12	0	7	0
Communes rurales	-5	-2	17553	42%	-2	-2	0	-2	0
CAPEV	428	180	19849	42%	169	246	13	174	5

### Objectifs de production de logements sous forme de PSLA

Le PSLA constitue un mode de financement de l'accès social à la propriété. L'opérateur, le plus souvent un bailleur HLM, construit 1 logement pour y loger des ménages ne dépassant pas un certain plafond de revenus. Les locataires profitent alors d'une option d'achat sur le logement (en règle générale dans un délai de 2 à 4 ans) qu'ils peuvent activer ou non (dans ce dernier cas l'opérateur est tenu de rembourser la fraction « acquisition » de la redevance perçue et de proposer un logement équivalent). S'ils décident de lever l'option, ils peuvent alors bénéficier des avantages octroyés à l'opérateur : exonération de la taxe foncière et TVA à taux réduit, tout en gardant la possibilité de continuer à bénéficier de l'APL.

Les plafonds de ressources en zone B et C des ménages leur permettant de bénéficier d'un PSLA sont indiqués ci-contre pour l'année 2019.

Nombre de personnes du ménage	Plafonds annuel de ressources	Plafonds mensuel de ressources
1 personne	24 255	2 021
2 personnes	32 344	2 695
3 personnes	37 413	3 117
4 personnes	41 457	3 545
5 personnes et plus	45 490	3 791

Les opérateurs sont soumis à un plafond de prix de vente fixé à 2 202 €/m<sup>2</sup> en zone C en 2019. Les simulations qui suivent montrent que seuls les ménages se situant au niveau du plafond de ressources ou juste en dessous peuvent assumer le remboursement d'une maison ayant bénéficié d'un PSLA avec un taux d'effort de 30% et un prêt sur 20 ans.

Pour un ménage de 3 personnes		Pour un ménage de 4 personnes	
PSLA		PSLA	
Simulation d'investissement	Prix	Simulation d'investissement	Prix
Prix maxi /m <sup>2</sup> hab	2 202 €	Prix maxi /m <sup>2</sup> hab	2 202 €
Surface moyenne	80	Surface moyenne	90
Prix d'achat	176 160 €	Prix d'achat	198 180 €
"Frais de Notaire" (3% dans le neuf)	5 285 €	"Frais de Notaire" (3% dans le neuf)	5 945 €
Frais divers (5%) - (déménagement, ouverture compteurs, ...)	8 808 €	Frais divers (5%) - (déménagement, ouverture compteurs, ...)	9 909 €
Total achat	190 253 €	Total achat	214 034 €
Apport initial	5%	Apport initial	5%
Taux d'intérêt	2,0%	Taux d'intérêt	2,0%
Durée (en années)	20	Durée (en années)	20
Remboursement mensuel	914 €	Remboursement mensuel	1 029 €
Coût annuel	10 972 €	Coût annuel	12 344 €
Part des revenus - taux d'effort	30%	Part des revenus - taux d'effort	30%
Revenus mensuel correspondant	3 048 €	Revenus mensuel correspondant	3 429 €

En prenant en compte les ménages de 25 à 39 ans qui ne sont pas propriétaires sur le territoire, soit 3 241, on peut estimer à environ 10%, soit 324, le nombre qui serait en capacité d'acquérir un logement ayant bénéficié d'un PSLA.

**La programmation qui résulte de cette évaluation pourrait représenter 30 à 60 logements sur la période du PLH, soit 5 à 10 par an. Ces logements ont vocation à être réalisés majoritairement au Puy-en-Velay, voire dans une autre commune du cœur urbain.**

# PROGRAMME D' ACTIONS

### **3. Programme d'actions**

---

S'appuyant sur les 2 orientations stratégiques transversales qui sous-tendent l'ensemble de la future politique de l'habitat et les 3 orientations à portée opérationnelle, le programme d'actions est décliné en 10 actions :

#### **Valoriser le parc existant**

**Action n°1 : Mettre en place un nouveau programme de l'habitat privé**

**Action n°2 : Accompagner la reconquête des centres-bourgs**

**Action n°3 : Encourager l'adaptation des logements à la perte de mobilité et au handicap**

#### **Organiser le développement de la construction neuve de manière plus qualitative**

**Action n°4 : Soutenir les opérations de construction neuve de qualité**

**Action n°5 : Porter une stratégie foncière en faveur de l'habitat**

#### **Compléter l'offre de logements et d'hébergement dans le neuf et dans l'existant**

**Action n°6 : Compléter ponctuellement les capacités d'accueil des publics précarisés et des jeunes en début de parcours professionnel**

**Action n°7 : Favoriser l'amélioration et la création de logements sociaux (communaux et HLM) en location et en accession**

**Action n°8 : Répondre aux besoins des gens du voyage**

#### **Accompagner la politique de l'habitat**

**Action n°9 : Conduire la politique de l'habitat**

**Action n°10 : Renforcer l'information et la communication**

<h2>Valoriser le parc existant</h2> <p><i>Action n°1 : Mettre en place un nouveau programme d'amélioration de l'habitat privé</i></p>	
<b>Constat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parc privé insuffisamment qualitatif. En 2014, 6000 logements sont vacants (12,1%) et environ 4500 résidences principales construites avant 1946 auraient une étiquette énergétique F ou G.</li> <li>• Plus de 400 logements aidés en 4 ans dans le cadre des 2 OPAH en cours sur l'ex CA du Puy en Velay.</li> <li>• Population âgée et vieillissante.</li> </ul>
<b>Objectif</b>	Améliorer les conditions d'habitat des ménages, notamment des plus fragiles et rendre le parc privé plus attractif pour favoriser la réoccupation de logements vacants.
<b>Description</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S'appuyer sur les évaluations des deux OPAH en cours et la réalisation d'une étude préalable couvrant l'ensemble du territoire de la CAPEV, pour étudier les modalités d'intervention dans le cadre de la ou des nouvelles OPAH (OPAH thématique sur toutes les communes ou une OPAH spécifique sur certaines polarités en lien avec les opérations de reconquête des centres-bourgs : objectifs, calibrage des interventions, engagements financiers, actions coercitives (ORI...), actions d'accompagnement...)</li> <li>• Prendre en compte les thèmes : requalification thermique, habitat dégradé et indigne, autonomie, conventionnement pour du locatif social de manière ponctuelle et ciblée.</li> <li>• Prévoir notamment : volet communication, comprenant notamment le partage d'opérations vertueuses.</li> </ul> <p>En première approche, on peut estimer le nombre de logements qui pourraient bénéficier d'une aide de l'Anah :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Economie d'énergie : 60 à 70 logements/an,</li> <li>- Accessibilité/handicap : 70 à 90 logements/an,</li> <li>- Indignité/Dégradé : 15 à 20 logements/an</li> <li>- Conventionnement : 15 à 20 logements par an principalement en centre-bourg des communes du cœur urbain et des communes structurantes dynamiques.</li> </ul>

<b>Déclinaison territoriale</b>	Toutes les communes																																				
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	CAPEV																																				
<b>Partenariat</b>	Services de l'Etat / Anah, communes, Département, CAF, MSA, ARS, SPL, associations, services sociaux, Espace Info Energie / CAUE, ADEME, professionnels de l'immobilier et du bâtiment, Action Logment.																																				
<b>Modalités d'intervention</b>	Participation CAPEV : 2 500 000 € pour la durée du PLH, soit 400 000 € par an pour le financement de : suivi-animation, aides aux travaux.																																				
<b>Echéancier prévisionnel</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Evaluation des deux OPAH en cours</td> <td>■</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Définition du type de programme à initier</td> <td>■</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre du programme</td> <td></td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table>		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Evaluation des deux OPAH en cours	■								Définition du type de programme à initier	■								Mise en œuvre du programme		■	■	■	■	■	■	■
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																													
Evaluation des deux OPAH en cours	■																																				
Définition du type de programme à initier	■																																				
Mise en œuvre du programme		■	■	■	■	■	■	■																													

<b>Valoriser le parc existant</b>	
<i>Action n°2 : Accompagner la reconquête des centres-bourgs</i>	
<b>Constat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déficit d'attractivité de certains centres bourgs lié notamment à un parc immobilier ne répondant plus aux attentes des ménages, concourant à leur « désertion ».</li> <li>• Craponne sur Arzon est engagée dans une stratégie de reconquête du centre bourg et a réalisé l'étude de revitalisation. D'autres communes sont également en cours de réflexion : La Chaise-Dieu, Vorey, Allègre...</li> </ul>
<b>Objectif</b>	Accompagner les communes qui s'engagent dans des interventions de reconquête de centres bourgs.
<b>Description</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner les communes qui s'engagent dans des interventions de restructuration urbaine lourdes d'îlots (regroupement de parcelles, curetage...) et polyvalentes (habitat, commerces et artisanat, mobilité). Prévoir :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Un accompagnement technique des communes en leur permettant de passer des intentions aux phases pré-opérationnelles et opérationnelles ORI-RHI : définition du périmètre et des modalités d'intervention (RHI ? ORI?...), aide à la rédaction du cahier des charges, phasage, évaluation des coûts, montage des dossiers...</li> <li>○ Un soutien financier en aidant à la réalisation de recyclage foncier et en participant au déficit du bilan financier ORI – RHI à hauteur de 10% (sur la base des bilans d'opérations de l'Anah)</li> <li>○ La réalisation de nouveaux logements en réhabilitation intégrant non seulement du locatif mais également de l'accession à la propriété dans des formes appropriées à l'accueil de ménages avec enfants (espace extérieur privatif).</li> <li>○ Pour Le Puy-en-Velay, réflexion à intégrer dans le dispositif Cœur de ville en cours de réflexion qui doit prendre en compte l'ensemble des problématiques ayant conduit à l'affaiblissement du centre-ville.</li> </ul> </li> <li>• Favoriser les opérations ponctuelles de renouvellement urbain en centre-bourg permettant la démolition, l'amélioration ou la création d'habitat et ne nécessitant pas d'accompagnement technique : soutien financier.</li> </ul>
<b>Déclinaison territoriale</b>	Interventions lourdes : 2 ou 3 polarités principales suffisamment avancées dans les études en amont  Interventions ponctuelles de démolition : toutes les communes
<b>Maîtrise</b>	Communes

<b>d'ouvrage</b>																																	
<b>Partenariat</b>	Services de l'Etat / Anah, ABF, SEML/ SPL, Région, Département, action Logement, bureaux d'études, EPF SMAF Auvergne, CGET Massif Central, CAUE / EIE (PRIS), PNR, bailleurs sociaux, professionnels de l'immobilier dont opérateurs, chambres consulaires, Action Logement, CDC, réseau bancaire, associations...																																
<b>Modalités d'intervention</b>	Accompagnement technique et pilotage (en interne ou par l'intermédiaire de la SPL) dans le cadre d'opérations lourdes : budget moyen de 20 000 € par an. Aide aux démolitions : soutien financier suivant règlement financier OPAH																																
<b>Echéancier prévisionnel</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Accompagnement des communes pr interventions lourdes</td> <td colspan="7">[Barre bleue]</td> </tr> <tr> <td>Elaboration règlement d'intervention financière</td> <td>[Barre bleue]</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aides ponctuelles sans accompagnement technique</td> <td></td> <td colspan="6">[Barre bleue]</td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Accompagnement des communes pr interventions lourdes	[Barre bleue]							Elaboration règlement d'intervention financière	[Barre bleue]							Aides ponctuelles sans accompagnement technique		[Barre bleue]					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																										
Accompagnement des communes pr interventions lourdes	[Barre bleue]																																
Elaboration règlement d'intervention financière	[Barre bleue]																																
Aides ponctuelles sans accompagnement technique		[Barre bleue]																															

<b>Valoriser le parc existant</b>																																	
<i>Action n°3 : Encourager l'adaptation des logements à la perte de mobilité et au handicap</i>																																	
<b>Constat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Poids élevé de la population âgée et vieillissante, notamment dans les communes résidentielles et les communes rurales.</li> </ul>																																
<b>Objectif</b>	Favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie et des personnes handicapées dans de bonnes conditions d'habitat.																																
<b>Description</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir un volet « autonomie » dans le cadre des opérations d'amélioration du parc privé.</li> <li>Poursuivre l'adaptation des logements existants dans le parc HLM.</li> <li>Intégrer un accompagnement pour le montage des dossiers (notamment dans les communes rurales) et de la communication via les réseaux existants (ADMR, associations, MSA, ...).</li> </ul>																																
<b>Déclinaison territoriale</b>	Toutes les communes																																
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	CAPEV, bailleurs HLM																																
<b>Partenariat</b>	Services de l'Etat / Anah, communes, Région, Département, Action Logement, associations, services sociaux, caisses de retraite, professionnels de l'immobilier et du bâtiment, bailleurs HLM																																
<b>Modalités d'intervention</b>	<p><u>Parc privé</u> : inclus dans la future opération d'amélioration de l'habitat (action n°1)</p> <p><u>Parc public et/ou communal</u> : inclus dans l'aide aux communes avec la réhabilitation d'ensemble prévue dans l'action n°6.</p>																																
<b>Echéancier prévisionnel</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Volet autonomie et communication sur opérations d'amélioration du parc privé</td> <td colspan="7">[Barre bleue remplie]</td> </tr> <tr> <td>Elaboration règlement d'intervention financière</td> <td>[Barre bleue remplie]</td> <td colspan="6"></td> </tr> <tr> <td>Adaptation des logements existants parc HLM (financement)</td> <td colspan="7">[Barre bleue remplie]</td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Volet autonomie et communication sur opérations d'amélioration du parc privé	[Barre bleue remplie]							Elaboration règlement d'intervention financière	[Barre bleue remplie]							Adaptation des logements existants parc HLM (financement)	[Barre bleue remplie]						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																										
Volet autonomie et communication sur opérations d'amélioration du parc privé	[Barre bleue remplie]																																
Elaboration règlement d'intervention financière	[Barre bleue remplie]																																
Adaptation des logements existants parc HLM (financement)	[Barre bleue remplie]																																

# Organiser le développement de la construction neuve de manière plus qualitative

## Action n°4 : Soutenir les opérations de construction neuve de qualité

<b>Constat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préoccupations énergétiques, environnementales et architecturales inégalement prises en compte dans les lotissements, entraînant une banalisation du territoire.</li> <li>• Insuffisance de cohésion dans la définition des lotissements.</li> </ul>
<b>Objectif</b>	<p>Développer des opérations plus qualitatives notamment sur les plans énergétique et environnemental et localisées dans les secteurs les plus porteurs pour éviter la concurrence entre les communes, conforter les pôles et répondre aux besoins des ménages.</p> <p>Connaitre le foncier mobilisable et maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation des projets.</p>
<b>Description</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les objectifs de production de logements neufs du PLH pour développer l'offre future en lotissement et les intégrer dans les documents d'urbanisme, au moyen d'un accompagnement des communes dans l'élaboration et l'évolution de leur document.</li> <li>• Etre attentif aux phénomènes de rétention foncière qui peuvent être différents selon les communes.</li> <li>• Faire appel à l'EPF pour maîtriser le foncier, dans le cadre des opérations complexes (bâti de centre bourg, dents creuses...).</li> <li>• Proposer un accompagnement technique aux communes pour favoriser la qualité des nouvelles opérations d'habitat communales, sur la base de partenariats existants (CAUE, Mission Haute-Loire Ingénierie) et tout en maintenant des coûts de sortie favorables</li> <li>• Favoriser la densification en cœur d'îlot, dans les centres bourgs et enveloppes urbaines, au plus près des commerces et services, formes favorisant la densité (maison de ville, de bourg...), division parcellaire, cheminements doux, espaces publics de qualité, gestion des eaux pluviales intégrées à la parcelle...</li> <li>• Donner la priorité aux communes avec ou proche de l'emploi, commerces, services et équipements.</li> </ul>
<b>Déclinaison territoriale</b>	Communes du cœur urbain, communes structurantes, voire résidentielles
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	communes, CAPEV en lien avec CAUE et architecte conseil de la DDT.

<b>Partenariat</b>	Services de l'Etat, Action Logement, professionnels de la construction et de l'immobilier, EPF SMAF Auvergne, SPL																																
<b>Modalités d'intervention</b>	Accompagnement technique des communes en interne : 20 jours d'intervention par an																																
<b>Echéancier prévisionnel</b>	<p>Les échéances seront fonction de la demande et de l'activité locale</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Suivi des documents d'urbanisme (suivant la demande)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Appel à l'EPF pour maîtrise foncière (suivant besoins)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Accompagnement pour favoriser la qualité d'opérations</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Suivi des documents d'urbanisme (suivant la demande)								Appel à l'EPF pour maîtrise foncière (suivant besoins)								Accompagnement pour favoriser la qualité d'opérations							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																										
Suivi des documents d'urbanisme (suivant la demande)																																	
Appel à l'EPF pour maîtrise foncière (suivant besoins)																																	
Accompagnement pour favoriser la qualité d'opérations																																	

## Organiser le développement de la construction neuve de manière plus qualitative

### *Action n°5 : Porter une stratégie foncière en faveur de l'habitat à l'échelle de l'agglomération*

<b>Constat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise foncière suffisamment en amont (permettant une réflexion approfondie sur les projets) pas toujours effective.</li> <li>• Observation foncière en faveur de l'habitat pas ou peu développée</li> <li>• Des enjeux pour la réalisation de logement (social notamment dans les communes SRU), le suivi de la consommation foncière et la récupération de logements vacants</li> </ul>
<b>Objectif</b>	<p>Connaitre le foncier mobilisable et maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation des projets.</p>
<b>Description</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre et alimenter l'identification du foncier mobilisable à court, moyen et long termes, dans les enveloppes urbaines notamment, et organiser un suivi de la consommation foncière et un suivi des projets en matière d'habitat dans le cadre de l'observatoire.</li> <li>• Définir les modalités d'intervention en vue de la récupération de logements vacants (dans le cadre des opérations de renouvellement urbain) ou de l'accompagnement de projet de reconquête d'ilots dégradés, en premier lieu sur Le Puy-en-Velay et Craponne-sur-Arzon</li> <li>• Accompagner les communes et bailleurs HLM à la création de logements,             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ par un suivi des documents d'urbanisme communaux en faveur d'une plus grande cohérence à l'échelle intercommunale</li> </ul> <p>Lors de l'élaboration ou de l'évolution des documents d'urbanisme, étudier l'opportunité et conseiller les communes sur l'application des mesures prévues par le code de l'urbanisme aux articles L.151-28 2° et 4° et L.151-41 (emplacements réservés en vue de la réalisation des objectifs de mixité sociale, délimitation de secteur permettant une majoration du volume constructible pour toute opération comprenant des logements locatifs sociaux ou logements intermédiaires).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Par le biais des outils opérationnels et d'une somme dédiée de l'agglomération à des acquisitions foncières au profit de l'habitat</li> </ul> </li> <li>• Analyser les prix et dynamiques des marchés fonciers et immobiliers,</li> </ul>

	sur la base de l'observatoire commun avec le département.						
<b>Déclinaison territoriale</b>	Toutes communes						
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	communes, CAPEV						
<b>Partenariat</b>	Services de l'Etat, communes, professionnels de la construction et de l'immobilier, EPF SMAF Auvergne, SPL, Département						
<b>Modalités d'intervention</b>	Analyse en interne : 30 jours d'intervention par an Accompagnement de projets de reconquête d'ilots dégradés : renvoi aux aides définies à l'action n°2						
<b>Echéancier prévisionnel</b>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Identification du foncier mobilisable	■			■			■
Intervention récupération logements vacants et/ou reconquête ilots dégradés		■					
Suivi des documents d'urbanisme communaux	■						
Accompagnement des communes et bailleurs à la création de logements		■					

<h2 style="text-align: center;">Compléter l'offre de logement et d'hébergement</h2> <p style="text-align: center;"><i>Action n°6 : Compléter ponctuellement les capacités d'accueil des publics précarisés et des jeunes en début de parcours professionnel</i></p>									
<b>Constat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offre en logement et hébergement globalement satisfaisante mais principalement localisée au Puy en Velay, des insuffisances notamment dans les autres pôles.</li> </ul>								
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Continuer d'améliorer l'accès au logement des publics les plus fragiles</li> <li>- Permettre aux jeunes qui sont en alternance, en formation et en apprentissage de se loger à coût modéré,</li> <li>- Tenir compte des lieux d'emploi et de formation et favoriser l'accès à un logement autonome de manière durable.</li> </ul>								
<b>Description</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proposer des formules locatives souples et adaptées pour les jeunes en début de parcours professionnel et les publics précarisés qui nécessitent un accompagnement social : <i>Pour les publics précarisés</i></li> <li>• Développer l'intermédiation locative et la sous location dans le parc privé, dans le parc public (HLM et communal) : <i>Pour les jeunes</i></li> <li>• Location / sous location de logements mis à la disposition d'un jeune (pouvant dans certains cas présenter des difficultés). Ce qui permet de sécuriser la relation entre locataire et bailleur.</li> <li>• A mettre en relation avec la MOUS départementale « insertion des jeunes par le logement » dont le but est d'accompagner le jeune dans sa démarche de recherche de logement et d'insertion professionnelle.</li> <li>• A croiser avec l'offre de gîtes en période creuse notamment.</li> </ul>								
<b>Déclinaison territoriale</b>	cœur urbain et communes pôles où existent des zones d'emploi et de la formation								
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	DDCSPP et Département, bailleurs HLM, CAPEV								
<b>Partenariat</b>	Services de l'Etat, Département, Action Logement, bailleurs sociaux, AIVS, SIAO, associations d'insertion, mission locale								
<b>Modalités d'intervention</b>	Participation CAPEV : soutien aux associations : enveloppe de 20 000 € par an avec modalités à définir								
<b>Echéancier</b>	<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;">2019</td> <td style="width: 12.5%;">2020</td> <td style="width: 12.5%;">2021</td> <td style="width: 12.5%;">2022</td> <td style="width: 12.5%;">2023</td> <td style="width: 12.5%;">2024</td> <td style="width: 12.5%;">2025</td> </tr> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025		

<b>prévisionnel</b>	Elaboration règlement intervention financière	
	Mise en œuvre soutien aux associations	

## Compléter l'offre de logement et d'hébergement

### Action n°7 : Favoriser l'amélioration et la création de logements sociaux (communaux et HLM) en location et en accession

<p><b>Constat</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence de logements HLM, ainsi que de logements communaux ayant un rôle social, notamment dans les communes rurales où les bailleurs HLM ne sont pas présents ou se désengagent et un rôle touristique (ex : gîtes communaux), qui nécessitent des travaux notamment thermiques ou d'être démolis.</li> <li>• Volonté des bailleurs sociaux et des pouvoirs publics de favoriser la vente de logements sociaux.</li> <li>• Reconstitution de l'offre démolie du quartier du Val Vert dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) et amélioration des immeubles conservés, afin d'éviter une réduction trop importante de l'offre de logements.</li> </ul>
<p><b>Objectif</b></p>	<p>Maintenir une offre locative de qualité.</p> <p>Continuer de fixer les jeunes ménages et les familles sur le territoire notamment dans les communes structurées en commerces et services. Prévoir des solutions adaptées pour les familles monoparentales et autres publics fragiles.</p>
<p><b>Description</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aider à la rénovation des logements :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ communaux sur la base d'un état des lieux de leurs caractéristiques : aide en ingénierie grâce aux services techniques de la CAPEV et aide financière pour améliorer la qualité des logements selon plusieurs critères : niveaux de loyer et de ressources des locataires ne dépassant pas ceux du parc locatif public, volet énergétique obligatoire.</li> <li>○ HLM pour maintenir leur attractivité et aider à la démolition là où le marché et la caractéristique dégradé des logements le nécessitent.</li> </ul> </li> <li>• Renforcer le parc de logements destinés aux jeunes ménages sans ou avec enfant et aux familles dans les communes pôles :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Réaliser des logements locatifs sociaux principalement de petite et moyenne taille (T2 et T3), notamment dans les communes concernées par la loi SRU et les principales polarités.</li> <li>○ Accompagner le développement du PSLA (Prêt Social Location Accession), de moyenne et grande taille (T3, T4, T5), dans les communes du cœur urbain pour les primo accédants en privilégiant l'acquisition-amélioration en centre-bourg et en veillant à ce que les</li> </ul> </li> </ul>

	aides octroyées ne constituent pas une aubaine pour l'acquéreur en cas de revente rapide (clause anti-spéculative).																																
<b>Déclinaison territoriale</b>	<p><u>Parc communal</u> : Principalement dans les communes rurales et structurantes. A affiner selon le résultat de l'état des lieux (Partenariat à envisager avec l'Etat dans le cadre des contrats de ruralité).</p> <p><u>Parc HLM</u> : Principalement dans les communes « urbaines » et structurantes.</p>																																
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Communes et bailleurs HLM.																																
<b>Partenariat</b>	Communes, services de l'Etat, bailleurs sociaux, Région, Département, Action Logement, Union Européenne, associations, professionnels du bâtiment, de la maîtrise d'œuvre, du secteur bancaire...																																
<b>Modalités d'intervention</b>	<p><u>Réhabilitation</u> :</p> <p><i>Logements communaux</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accompagnement technique pour les communes : en interne</li> <li>▪ Accompagnement financier : au-delà de 4000€ de travaux de réhabilitation ou de démolition par logement, subvention de 50% des travaux pour un plafond de subvention de 7500€ par logement</li> </ul> <p><i>Logements HLM</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ subvention de 25% des travaux plafonnée à 5000 € par logement.</li> </ul> <p><u>Production</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parc locatif social :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aide de 10 000€ / logement pour les opérations en renouvellement urbain,</li> <li>- Aide de 10 000€ pour les PLAI (étant compris apport départemental) et aide de 7500€ pour les logements PLUS (critères à définir suivant localisation, typologie)</li> </ul> </li> <li>▪ PSLA : Aide de 4 000€ par logement à moduler en fonction de l'expérimentation qui sera menée (analyse du plan de financement et détermination du niveau minimum de l'aide permettant d'équilibrer l'opération).</li> </ul>																																
<b>Echéancier prévisionnel</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Etat des lieux des logements communaux</td> <td colspan="2">■</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Elaboration d'un règlement d'intervention financière</td> <td>■</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aides financières</td> <td></td> <td colspan="6">■</td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Etat des lieux des logements communaux	■							Elaboration d'un règlement d'intervention financière	■							Aides financières		■					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																										
Etat des lieux des logements communaux	■																																
Elaboration d'un règlement d'intervention financière	■																																
Aides financières		■																															

<h2 style="text-align: center;">Compléter l'offre de logement et d'hébergement</h2> <h3 style="text-align: center;">Action n°8 : Répondre aux besoins des gens du voyage</h3>																									
<b>Constat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terrains d'accueil pour gens du voyage de passage en service depuis 2012 (une aire d'accueil et une aire de grand passage réalisées). Mais conditions d'habitat de certaines familles sédentarisées non satisfaisantes.</li> </ul>																								
<b>Objectif</b>	Améliorer les conditions d'habitat des gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation sur le territoire.																								
<b>Description</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En lien avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, qui devrait être relancé en 2018. Il s'agira de :</li> <li>Evaluer les besoins des familles sédentarisées ou en voie de sédentarisation.</li> <li>Construire les projets en impliquant les familles : terrains familiaux locatifs comprenant un bloc sanitaire ou logements adaptés (de type PLAI), avec maintien ou pas de l'habitat caravane, à proximité des écoles, des services et des commerces.</li> </ul>																								
<b>Déclinaison territoriale</b>	A priori Le Puy-en-Velay, cœur urbain et autres polarités.																								
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Communes, bailleurs sociaux.																								
<b>Partenariat</b>	Communes, Département, services de l'Etat, bailleurs sociaux, Action Logement, association Tremplin, association pour les gens du voyage et autres partenaires sociaux.																								
<b>Modalités d'intervention</b>	Financement terrain et logement adapté : renvoi aux aides aux PLAI apportées dans l'action n°6.																								
<b>Echéancier prévisionnel</b>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 10%;">2019</th> <th style="width: 10%;">2020</th> <th style="width: 10%;">2021</th> <th style="width: 10%;">2022</th> <th style="width: 10%;">2023</th> <th style="width: 10%;">2024</th> <th style="width: 10%;">2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Participation au schéma dép .d'accueil des gens du voyage</td> <td colspan="2" style="background-color: #0070C0;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en œuvre projets</td> <td></td> <td></td> <td colspan="4" style="background-color: #0070C0;"></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Participation au schéma dép .d'accueil des gens du voyage								Mise en œuvre projets							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																		
Participation au schéma dép .d'accueil des gens du voyage																									
Mise en œuvre projets																									

<h2 style="color: #0070C0;">Accompagner la politique de l'habitat</h2> <h3 style="color: #0070C0;">Action n°9 : Conduire la politique de l'habitat</h3>	
<b>Constat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Absence de réel système d'observation de la politique de l'habitat.</li> </ul>
<b>Objectif</b>	Disposer d'un système d'observation permettant de piloter, d'observer et d'évaluer les effets de la politique de l'habitat mise en œuvre et de la réorienter si nécessaire.
<b>Description</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir une gouvernance sur les questions d'habitat par l'intermédiaire d'une instance qui oriente et évalue la politique menée.</li> <li>Mettre en place un système d'observation basé sur des indicateurs fiables et actualisables (relatif également à la consommation foncière).</li> <li>A articuler avec l'outil d'observation départemental.</li> <li>Continuer de suivre et d'animer la politique de l'habitat en s'appuyant sur les analyses des données issues de l'observatoire, sur la base de bilans annuels et à mi-parcours et de dossiers ponctuels.</li> <li>Développer l'animation de dispositifs partenariaux en faveur de la mixité sociale et de la demande de logement social (portant sur la convention intercommunale d'attribution, le plan partenarial de gestion de la demande de logements social et d'information des demandeurs, suivis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement).</li> <li>Poursuivre le partenariat et la communication auprès des différents acteurs : élus, professionnels de l'habitat, habitants.</li> </ul>
<b>Déclinaison territoriale</b>	Toutes les communes
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	CAPEV
<b>Partenariat</b>	Communes, Département, services de l'Etat / Anah, Action Logement, bailleurs sociaux, fournisseurs de données.
<b>Modalités d'intervention</b>	Enveloppe financière regroupant les actions 9 et 10 : 20 000 € par an. A articuler avec le PDH.

<b>Echéancier prévisionnel</b>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Evaluations annuelles PLH	■						
Bilans triennal et final			■			■	
Etude système observation	■						
Mise en œuvre système observation			■				
Animation dispositifs partenariaux relatifs aux attributions de logement social (PPGD, CIL, CIA)	■						

<h2 style="color: #0070C0;">Accompagner la politique de l'habitat</h2> <h3 style="color: #0070C0;">Action n°10 : Renforcer l'information et la communication</h3>	
<b>Constat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence d'un lieu d'information départemental regroupant le CAUE et l'Espace Info Energie (EIE).</li> <li>• Néanmoins illisibilité des dispositifs d'information sur le logement et la construction pour les élus et les particuliers compte tenu de la pluralité des sources et lieux d'information existants.</li> <li>• Besoins importants en matière de rénovation énergétique dans le parc de logements.</li> </ul>
<b>Objectif</b>	<p>Soutenir les élus et les particuliers dans leurs projets et améliorer la connaissance de chacun des dispositifs et mesures existantes en matière d'habitat.</p> <p>Accroître le niveau de compétences des entreprises locales, notamment pour des interventions complexes sur le plan énergétique.</p>
<b>Description</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accroître les collaborations et les synergies entre les structures d'information départementales en matière d'habitat :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mobiliser une ADIL implantée sur un département voisin (antenne d'ADIL du Puy-de-Dôme ou Loire) pour bénéficier des financements prévus à cet effet (Etat, Action Logement). Engager le processus dans une forme limitée dans un premier temps.</li> <li>○ Organiser des permanences à l'échelle départementales regroupant en un même lieu et de manière régulière les partenaires suivants : ADIL, Espace Info-Energie, CAUE, plateforme territoriale de rénovation énergétique (PTRE) si celle-ci est créée.</li> </ul> </li> <li>• Développer le conseil et la communication au niveau de la CAPEV :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Conseiller et accompagner les élus dans leurs projets en faisant plus largement appel aux services de la CAPEV (dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement).</li> <li>○ Amplifier la communication initiée par la CAPEV : Communiquer sur les exemples vertueux et les bonnes pratiques : par exemple, réhabilitation de logements dans le cadre de l'OPAH, reconquête de centre-bourg (maison témoin en cours de travaux...), dispositifs et mesures, bilan du PLH... S'appuyer sur différents modes de communication : notamment supports existants (site internet, bulletins des communes, magazine Votreagglo...), visites de terrain, rencontres (type séminaire), événements particuliers (type salon de</li> </ul> </li> </ul>

	l'habitat)...						
<b>Déclinaison territoriale</b>	Toutes les communes						
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Conseil Départemental, CAPEV, communes						
<b>Partenariat</b>	Communes, Département, départements voisins, Région, Services de l'Etat, ANAH, Action Logement, DREAL, CAUE / EIE (PRIS) chambre de métiers, organisme de formation des artisans, professionnels du bâtiment, de la maîtrise d'œuvre, du secteur bancaire, organismes spécialisés dans l'habitat, professionnels de l'immobilier						
<b>Modalités d'intervention</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Collaboration départementales et permanences locales : à affiner selon les réflexions menées à l'échelle départementale.</li> <li>- Conseil et communication au niveau de la CAPEV : en interne</li> </ul> Enveloppe financière regroupant les actions 9 et 10 : 20 000 € par an						
<b>Echéancier prévisionnel</b>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mise en oeuvre							

## Tableau récapitulatif du budget prévisionnel

Actions		Estimation du coût pour la CAPEV	Effet levier en investissements
Action n°1	Programme d'amélioration de l'habitat privé	400 000 € / an	4.2 millions d'euros / an
Action n°2	Reconquête des centres bourgs	100 000 € / an	0.8 millions d'euros / an
Action n°3	Adaptation des logements du parc existant à la perte de mobilité	Inclus dans les dispositifs des actions n°1 et n°6	
Action n°4	Qualité des opérations neuves	En interne	
Action n°5	Stratégie foncière	En interne et inclus dans les dispositifs des actions n°1, 2, 4, 7 et 9	
Action n°6	Accueil des publics précarisés et des jeunes	20 000 € /an	
Action n°7	Amélioration et création de logements sociaux en locatif et en accession	240 000 € /an + 100 000 € /an	10 millions d'euros /an
Action n°8	Besoins des gens du voyage	Inclus dans dispositifs de l'action n°6	
Action n°9	Politique de l'Habitat / Observatoire	20 000 € / an	
Action n°10	Information et communication		
<b>Total annuel</b>		<b>De l'ordre de 900 000 € (soit 11 € / an/ habitant)</b>	<b>15.6 millions d'euros / an</b>

# ANNEXES

- Annexe 1 – Constitution de l’observatoire de l’habitat –guide pratique
- Annexe 2 – Fiches communales