



# Sioulet Chavanon



## PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

### Plan d'actions



« Projet co-financé par l'Union européenne  
Fonds européen de développement régional FEDER »

Urbanisme  
Habitat



Environnement  
Aménagement  
Tourisme  
Économie

13, rue Marcel Aymé  
39100 DOLE  
Tel. 03 84 82 33 93  
Fax. 03 84 72 31 59  
contact.sf@orange.fr

Juillet 2014

<b>I. RAPPEL DU DIAGNOSTIC REALISE A L’ECHELLE DES COMBRAILLES.....</b>	<b>4</b>
4	
<b>1.1. Le contexte local de l’habitat .....</b>	<b>4</b>
1.1.1. Un territoire qui appartient à un vaste territoire de moyenne montagne.....	4
1.1.2. Un territoire mal desservi par le réseau de transport collectif, situation qui laisse une place importante à la voiture .....	4
1.1.3. Une décroissance démographique qui s’est accélérée.....	5
1.1.4. Une fragilité économique et un niveau d’emploi qui diminue quelque peu.....	6
<b>1.2. La situation locale de l’habitat .....</b>	<b>7</b>
1.2.1. Une organisation urbaine spécifique, avec un gros bourg qui structure un petit territoire.....	7
1.2.2. Une relance de la construction neuve dans les années 2000 .....	8
1.2.3. Un développement encore limité du parc locatif .....	8
1.2.4. Un délaissement de l’habitat ancien.....	8
1.2.5. Un niveau de consommation énergétique du territoire élevé mais compensé par une production locale d’énergie renouvelable .....	9
1.2.6. Des pratiques en matière d’aménagement et de développement urbain et de l’habitat qui s’organisent peu à peu.....	9
<b>II. LES ENJEUX STRATEGIQUES EN MATIERE D’HABITAT.....</b>	<b>10</b>
<b>III. LES ORIENTATIONS D’ACTIONS.....</b>	<b>11</b>
<b>3.1. Les objectifs de développement de l’habitat.....</b>	<b>11</b>
Orientation 1 : Organiser et maîtriser la croissance de l’habitat .....	12
Orientation 2 : Développer une offre de logements diversifiée et accessible.....	12
Orientation 3 : Assurer la valorisation urbaine de l’habitat, moderniser le parc de logements existant et utiliser le parc vacant.....	12
Orientation 4 : Répondre de manière solidaire aux besoins spécifiques en matière de logement.....	12
Orientation 5 : Organiser les conditions de mise en œuvre et de suivi des actions habitat.....	13
<b>IV. PROGRAMME D’ACTIONS.....</b>	<b>15</b>
Action 1 : Plan stratégique d’intervention foncière et immobilière en lien avec l’EPF SMAF.....	15
Action 2 : Développer l’offre locative sociale.....	17
Action 3 : Développer une offre en accession à un niveau de prix abordable.....	19
Action 4 : Accompagner les communes dans la mise en œuvre d’opérations d’aménagement de qualité.....	21
Action 5 : Conforter le dispositif de traitement de la précarité énergétique – Cadre Habiter Mieux.....	22
Action 6 : Elargir le dispositif de traitement de l’habitat privé ancien dans les communes- Cadre PIG ou OPAH multi thématiques.....	24
Action 7 : Anticiper les besoins liés au vieillissement et au handicap.....	27
Action 8 : Traiter les besoins des publics en difficulté vis-à-vis du logement.....	29
Action 9 : Piloter l’action Habitat – Cadre commission habitat.....	30
.....	31

*La mise en œuvre de politiques locales de l'habitat, à l'échelle du territoire du Pays des Combrailles et de ses différentes intercommunalités, marque la volonté des élus et acteurs locaux de mieux adapter leurs modes d'intervention en faveur des enjeux économiques, urbains et sociaux de l'habitat.*

*Une première étape a permis de faire un diagnostic global de l'habitat à l'échelle du territoire des Combrailles dans le contexte de mise en œuvre du SCOT. Elle a défini les grands enjeux du territoire en matière de développement urbain et de l'habitat pour les 10 ans à venir et la stratégie d'actions à mettre en œuvre pour les traiter. Les éléments de synthèse du diagnostic sont repris dans la première partie du document.*

*Cette seconde étape vise, à partir des grandes orientations retenues par Sioulet Chavanon, à proposer un plan d'actions opérationnelles à mener en direct ou en appui avec le SMAD des Combrailles.*

# I. RAPPEL DU DIAGNOSTIC REALISE A L'ECHELLE DES COMBRAILLES

Le territoire sur lequel l'étude habitat a été menée correspond aux 98 communes comprises dans le périmètre du SCOT du Pays des Combrailles. Il comprend les 8 Communautés de Communes et les communes du canton de Montaigut en Combrailles, non constitué en Communauté de communes.

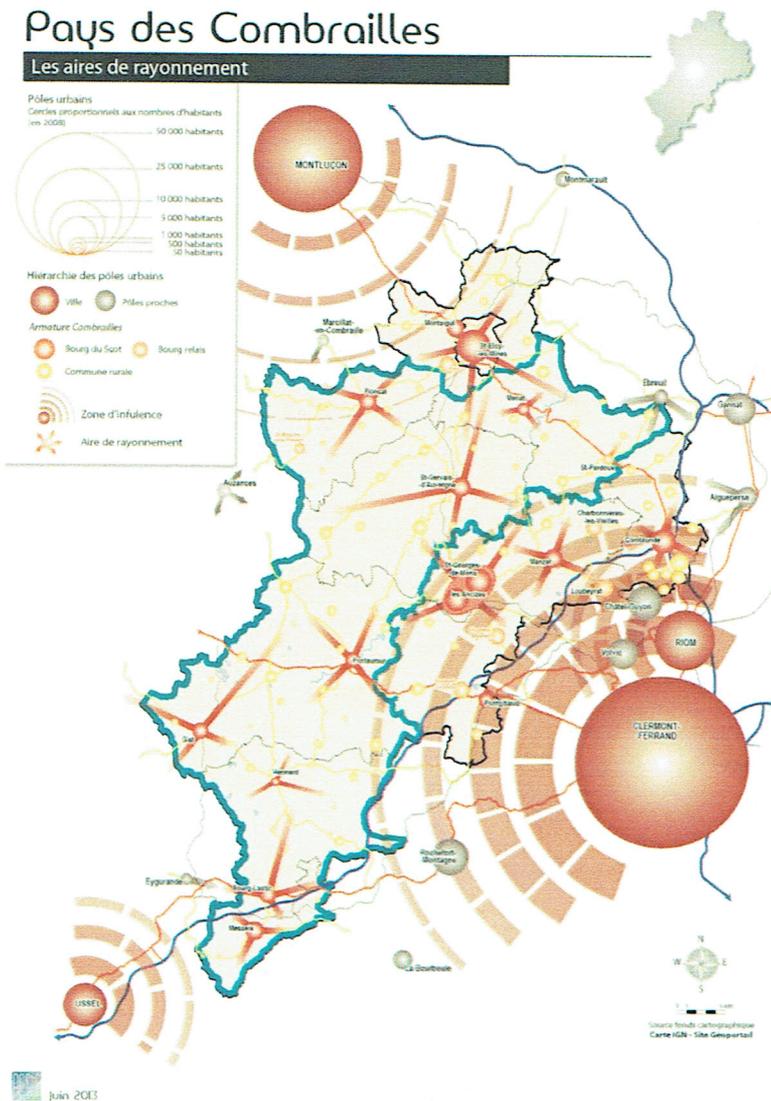
## 1.1. Le contexte local de l'habitat

### 1.1.1. Un territoire qui appartient à un vaste territoire de moyenne montagne

Le Pays des Combrailles correspond à un vaste territoire de moyenne montagne du Massif Central, localisé au Nord-Ouest de l'Auvergne et du Puy de Dôme. Si l'arrivée de l'autoroute A89 a permis à une partie des Combrailles d'être aujourd'hui beaucoup moins enclavé. Aujourd'hui le territoire bénéficie de desserte ferroviaire. La Communauté de Communes de Sioulet Chavanon reste très éloignée du pôle clermontois.

### 1.1.2. Un territoire mal desservi par le réseau de transport collectif, situation qui laisse une place importante à la voiture

Le territoire est desservi par le réseau départemental de transport « Trans Dôme » qui assure les liaisons avec Clermont-Ferrand. L'offre de transport est complétée par le réseau rural « Bus de Montagne » à la demande sur des parcours prédéfinis. Enfin, le Conseil Général développe le système de covoiturage et assure le transport scolaire.

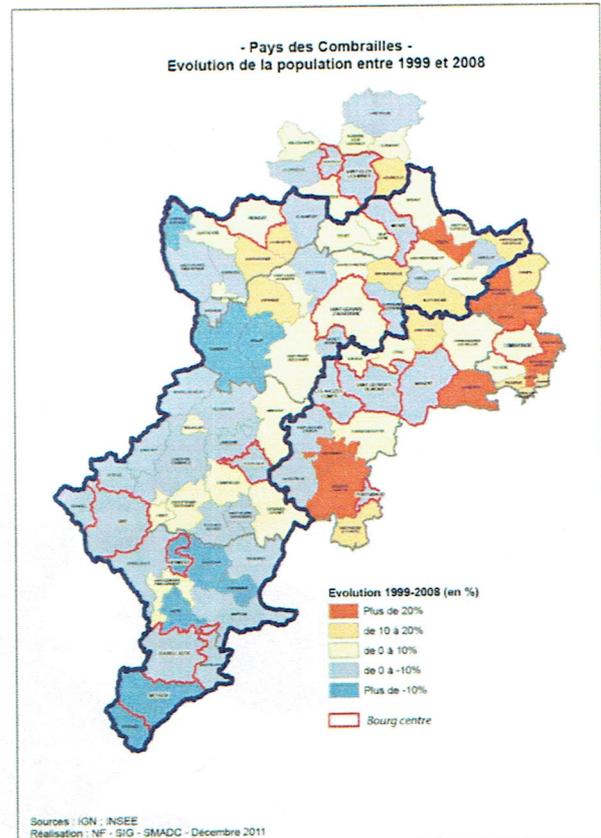
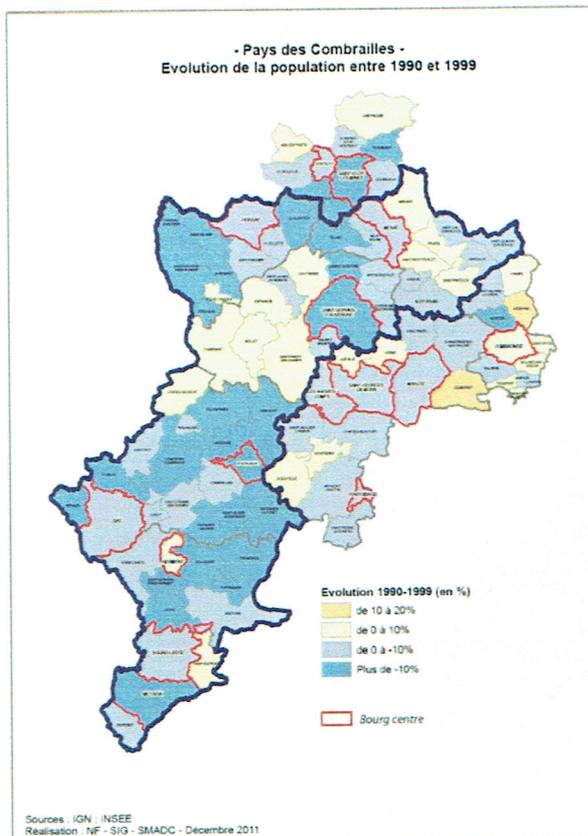


### 1.1.3. Une décroissance démographique qui s'est accélérée.

#### a. Une baisse très forte pour la Communauté de Communes de Sioulet Chavanon

Entre 1982 et 2009 la Communauté de Communes de Sioulet Chavanon a perdu plus du tiers de ces habitants

1982 : 5 672  
1990 : 4 651  
1999 : 4 137  
2009 : 3 661



#### b. Les caractéristiques spécifiques de la population du territoire

##### Une population qui vieillit

En 2008, les + de 60 ans représentaient 41% de la population de la Communauté de Communes de Sioulet Chavanon, contre 28% en moyenne dans les Combrailles. Entre 2000 et 2009, l'évolution des + de 75 ans est de 8%.

##### L'importance des populations ouvrières, employées et de retraités, donc de ménages et de personnes ayant de faibles niveaux de revenus

La population active ayant un emploi sur la Communauté de Communes de Sioulet Chavanon, se caractérise par la forte présence d'ouvriers et d'employés (55% de la population active ayant un emploi). La qualité de vie dans ce territoire se traduit également par l'importance du public retraité. En 2008, 33% des habitants de la Communauté de Communes étaient retraités, au même niveau que les Combrailles contre 27,8% seulement pour le Puy de Dôme et 31% pour l'Auvergne.

##### L'importance des ménages de petites tailles

La part des ménages composés d'une personne est passée de 35% à 38% de 1999 à 2008. La taille moyenne des ménages est de 2 personnes en 2008 (contre 2,2 en 1999).

##### Une présence marquée d'un public précaire

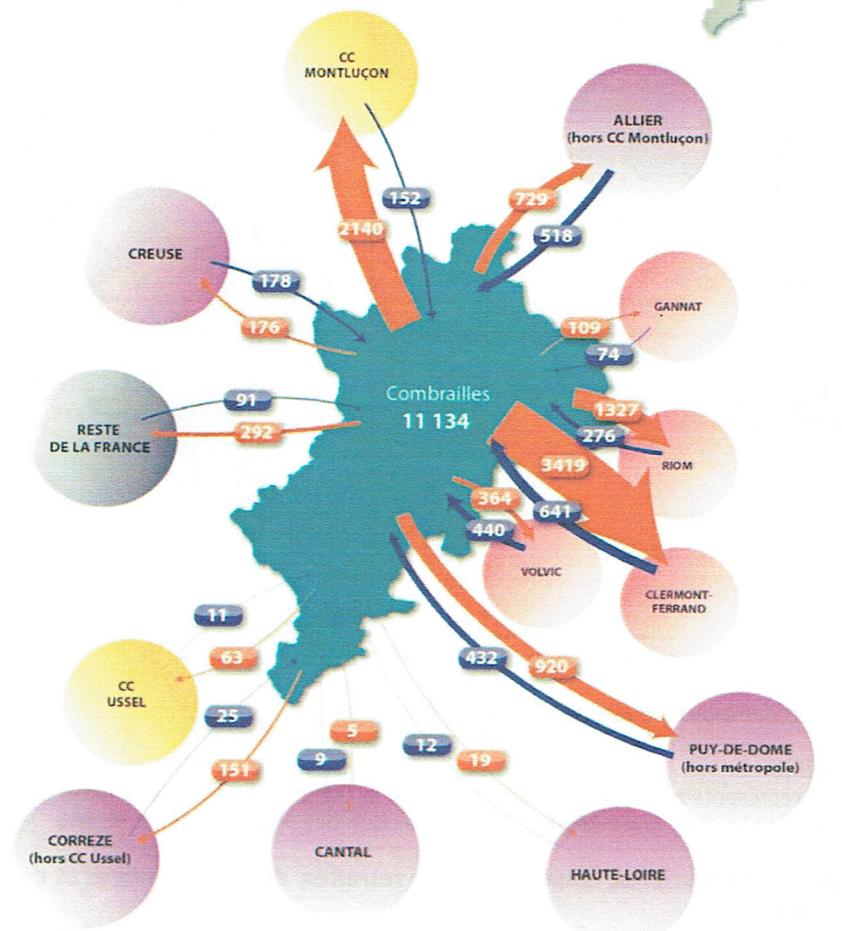
La part des ménages fiscaux dont les revenus sont inférieurs à 30% des plafonds HLM dans le parc des résidences principales s'élève à 13 % dans la Communauté de Communes de Sioulet Chavanon contre 11% pour l'ensemble des Combrailles et 9,4% pour le Pays de Dôme.

### 1.1.4. Une fragilité économique et un niveau d'emploi qui diminue quelque peu

Selon les données de l'INSEE, la Communauté de Communes de Sioulet Chavanon recensait 930 emplois pour 1 512 actifs en 2008. Cependant, la Communauté de Communes a perdu plus de 100 emplois entre 1999 et 2008.

## Pays des Combrailles

Migrations alternantes domicile/travail - Entrées et sorties  
à l'échelle des Communautés de Communes en 2008



Février 2012



### 1.2.2. Une relance de la construction neuve dans les années 2000

Dans le diagnostic du SCOT, les données sur la construction à l'échelle des Combrailles, faisaient état d'un rythme de 145 logements commencés par an entre 1995 et 1999, passant à 230-240 par an entre 2000 et 2004, du fait du desserrement urbain de la métropole clermontoise.

Les perspectives du SCOT, définies en 2007, dans une période de forte pression urbaine sur la partie « Est », prévoyaient d'utiliser cette situation pour permettre au territoire de bénéficier de cette arrivée de ménages désireux de s'installer en campagne en organisant les conditions de son développement de manière plus équilibrée. Ainsi, le SCOT prévoyait un niveau de développement à hauteur de 3800 logements, soit 380 par an.

#### **Un niveau de développement globalement, en deçà des objectifs du SCOT pour les Combrailles et pour la Communauté de Communes de Sioulet Chavanon**

Force est de constater que le rythme de développement préconisé par le SCOT entre 2007 et 2017, qui portait sur une **prévision de 3 800 logements en 10 ans, soit 380 par an**, est largement au-dessus de la réalité. En effet, selon les données sur les logements commencés (Observatoire de l'habitat – source Filocom DDT 2010), entre 2000 et 2010, le rythme annuel de construction est resté à hauteur de **250/260 logements par an** sur le territoire des Combrailles.

Cependant, 58% des logements commencés ont été réalisés majoritairement dans 3 Communautés de Communes : Côtes de Combrailles et Manzat Communauté ont connu chacune, un rythme annuel de 60/65 logements, soit 23% de la production de logements neufs des Combrailles, et celle de Pontgibaud, Sioule et Volcans (38/40 logements par an soit 13%).

**Sur la Communauté de Communes de Sioulet Chavanon**, le rythme de construction de logements ces 5 dernières années a été en deçà des objectifs du SCOT, avec un niveau à hauteur de 10 logements par an, pour un objectif de 32/an.

#### **Une dominante de la maison individuelle...**

En 2008, l'ensemble du territoire des Côtes de Combrailles se caractérise par une dominante du parc de maisons individuelles.

En effet, 89% des logements sont en individuel, et le développement récent a porté sur les opérations en « individuel » (90 % des constructions). Cependant, une petite part, se retrouve sous une forme quelque peu moins consommatrice d'espace, en individuel groupé, mais elle ne concerne encore que 8% de la production.

Un niveau de consommation foncière important

Entre 2006 et 2010, les données Filocom sur a Communauté de Communes de Sioulet Chavanon, font état que 92% des constructions ont été en individuel. Pour ce faire, il a fallu mobiliser environ 20 ha.

### 1.2.3. Un développement encore limité du parc locatif

#### **Un parc locatif social et privé qui s'est peu développé,**

Selon les données de la DDT, le parc de logements sociaux construits dans les Combrailles dans les années 2000 représente 180 logements, soit un rythme de 20/25 logements par an. Cette offre nouvelle correspond à 14% des résidences principales construites sur cette période. Les perspectives du SCOT, portent sur la production de 477 logements sociaux en 10 ans, à un rythme de 40-50 logements par an. Elles seront difficilement atteintes, surtout dans le contexte de limitation de la construction de logements sociaux en « zone C » tant nationalement qu'au niveau du Département.

Alors que le SCOT prévoyait un développement du parc social plutôt centré sur les pôles et les bourgs, les programmes livrés ces dernières années, ont été plutôt réalisés par de nombreuses petites opérations dispersées. Aux dires des bailleurs, certains logements sont parfois difficiles à louer ou à relouer aujourd'hui.

En 2009, selon les données de l'INSEE, le parc locatif privé des Combrailles ne représentait que 15,3% du parc de résidences principales, contre 25,2% pour le Puy de Dôme et 24% pour l'Auvergne.

Entre 2000 et 2009, le parc locatif privé (environ 580 logements), n'a augmenté que de 10% (environ 50 logements).

### 1.2.4. Un délaissement de l'habitat ancien

#### **Un accroissement important du parc de logements vacants.**

Sur la Communauté de Communes de Sioulet Chavanon, en 2008, le parc vacant correspondait à 417 logements, soit 15% des résidences principales. Il a augmenté de 30% en 10 ans. Cette situation reflète globalement la situation du Pays des Combrailles. En effet, en 2009, les Combrailles comprenaient environ 2900 logements vacants, soit 12.3% des résidences principales, contre 10% en Auvergne et dans le Puy de Dôme. Le parc vacant correspond aujourd'hui à environ 3600 logements. Entre 1999 et 2009, le nombre de logements vacants a augmenté de 25 %, au même niveau que le Département et la Région. La moitié de ce parc se retrouve dans les communes les plus importantes du territoire. Les objectifs du SCOT qui prévoient de récupérer 20 à 30% des logements vacants pour assurer les réponses aux besoins de logements, sont loin d'être atteints.

#### **Un ralentissement du marché de la revente.**

Selon les professionnels de l'immobilier, depuis 2 à 3 ans, la dynamique du marché de la revente s'est fortement atténuée. Plusieurs raisons expliquent ce phénomène. D'une part, le contexte actuel (crise financière, montée du prix du pétrole...), les faibles niveaux de budget des ménages pour accéder à la propriété, mais également des ménages extérieurs, confrontés à des niveaux de prix de vente de biens encore élevés, reportent leur choix sur un terrain pour y construire leur maison. D'autre part, l'importance du nombre de biens de faible qualité, souvent délaissés par des propriétaires qui ne souhaitent pas vendre ou quand, ils souhaitent le faire sont souvent dégradés. Par ailleurs, le non intérêt pour la « maison de bourg » souvent sans terrain, est souvent évoqué. Enfin, la demande en accession en ancien diminue, l'offre ne correspondant plus au besoin.

#### **Une présence importante d'un parc ancien de faible qualité, plus toujours adapté aux besoins modernes.**

En 2008, les Combrailles comptaient 1 586 logements potentiellement indignes, soit 13% du parc des Combrailles (292 logements sur la Communauté de Communes de Sioulet Chavanon soit 16% du parc) contre 6% pour le Puy de Dôme.

### 1.2.5. Un niveau de consommation énergétique du territoire élevé mais compensé par une production locale d'énergie renouvelable

En 2005, la carte d'identité énergétique des Combrailles à l'échelle du Département réalisée par l'Adhume montrait que le niveau de production d'énergie par an dans les Combrailles s'élevait à 8,7 MWh par habitant contre 2,9 seulement pour le Puy de Dôme. **Pourtant**, les Combrailles se caractérisent par ses niveaux de consommation énergétique par habitant et d'émission de gaz à effet de serre, très supérieurs à ceux du département, limitant les effets de ses efforts en matière de production énergétique :

- Le niveau de consommation énergétique par habitant est bien supérieur à la moyenne départementale (51 MWh/an contre 34) ;
- Le niveau d'émission de gaz à effet de serre 2 fois plus élevé que celui du département (12 tonnes équivalent CO2/habitant par an contre 7).

Dans ce sens, l'habitat constitue 27% de la consommation énergétique du territoire et s'élève à un niveau de 14 MWh/habitant/an contre 10 pour le Puy de Dôme.

En final, **le niveau de dépendance énergétique**, au regard du potentiel local, était moins élevé que celui du département (83% contre 91%).

**L'habitat constitue donc bien un domaine dans lequel les efforts doivent permettre d'améliorer la situation et de diminuer encore plus le niveau de dépendance énergétique.**

### 1.2.6. Des pratiques en matière d'aménagement et de développement urbain et de l'habitat qui s'organisent peu à peu

Seule la commune de Bourg Lastic possède un document d'urbanisme (POS)

#### Synthèse

##### **Communauté de Communes de Sioulet Chavanon**

##### **Bourg-Lastic**

- Lotissement (40 lots) en cours en 3 tranches : 1<sup>ère</sup> souhait d'une opération mixte ;
- Prévision d'une étude de valorisation urbaine ;
- Besoin de récupérer des logements vacants ;
  - Développement d'une petite offre locative ;
  - Projet d'extension de l'EHPAD .
- Projet petite unité de vie pour personnes âgées (3 appartements + 1 logement pour famille d'accueil) ;
- PLU à prévoir.

##### **Herment**

- Diffus ;
- Récupération de bâti ancien et rénovation ;
- Document urbanisme à prévoir.

##### **Messeix**

- Commune a fait une acquisition de foncier en prévision d'une opération de 20 lots en 2 tranches ;
- Vente de logements sociaux par Logidôme ;
- Besoin de poursuivre la réhabilitation du parc de cités : récupération parc ayant droits (vente ou locatif) ;
- Besoin de traiter le parc vacant pour développer un peu de locatif ;
- PLU à prévoir.

## II. LES ENJEUX STRATEGIQUES EN MATIERE D'HABITAT

- Réguler la croissance du parc de logements pour répondre aux besoins des habitants en lien avec l'offre d'emploi, l'offre urbaine et l'offre de transport. Cette démarche nécessite une plus grande maîtrise en matière d'aménagement. L'approche en matière d'organisation urbaine dans les années à venir passe par la définition de secteurs stratégiques dans les communes sur lesquels développer des opérations d'aménagement mais également sur la mobilisation du parc de logements délaissé. Elle doit permettre de limiter les effets de la consommation foncière et énergétique, d'imposer de nouvelles formes urbaines. Dans ce sens, le Pays doit devenir moteur de la mise en œuvre d'opérations d'aménagement durable, vitrines d'une offre d'habitat de qualité et diversifiée. De leur côté, les communes, en mobilisant du foncier, en appui sur l'EPF SMAF doivent se donner les moyens d'assurer une plus grande maîtrise de leur développement. Cette démarche s'inscrit dans le cadre du SCOT ;
- Assurer la valorisation du parc existant constitue également un enjeu d'attractivité globale du territoire. Il s'agira d'intensifier les interventions sur le parc privé ancien. Un travail de requalification du parc de logements des propriétaires occupants et bailleurs privés portant sur l'amélioration du confort, l'adaptation des logements, le traitement des situations de logements indignes, de précarité énergétique doit constituer un volet important de la politique de l'habitat des années à venir. Cette dynamique doit s'intégrer dans des démarches innovantes de valorisation urbaine ou de restructuration d'îlots délaissés et dégradés dans les pôles urbains et les bourgs centres ;
- Organiser les conditions de développement d'une offre de logements plus accessible et plus diversifiée doit permettre de mieux répondre aux besoins locaux et notamment des ménages aux revenus modestes. Le développement des réponses en matière de logements de qualité doit contribuer à assurer les parcours résidentiels pour toutes les catégories de ménages, tant dans le parc neuf que dans le parc existant. Ces réponses doivent tenir compte des niveaux de ressources des ménages et proposer, en complément de l'offre privée, une offre locative et en accession à prix abordable. Elles seront développées dans des opérations nouvelles offrant une diversité de produits mais, également dans la récupération du parc de logements vacants tant privés que sociaux ;
- Garantir le droit au logement pour tous constitue l'enjeu solidaire du Pays en matière d'habitat. 5 situations ont été repérées dans le diagnostic. Les actions habitat, doivent définir les conditions pour assurer une connaissance de l'évolution des besoins et des difficultés à traiter et coordonner avec l'ensemble des acteurs sociaux de l'habitat, les réponses à apporter notamment en matière :
  - D'anticipation du phénomène de vieillissement de la population ;
  - De renforcement de l'accueil et de l'accompagnement de jeunes à la recherche d'une solution logement ou confronté à un problème lié au logement ;
  - De prise en compte des situations d'habitat indigne et des besoins des publics précaires.