

Note d'enjeux de l'État

**PLUIH Communauté de communes
de Xaintrie Val'Dordogne**

Volet habitat

Table des matières

Volet quantitatif.....	3
Analyse rétrospective.....	3
Analyse prospective.....	3
L'essentiel.....	4
Volet qualitatif.....	4
Comment recréer une offre diversifiée de logement ciblée sur l'armature du territoire?.....	5
Composition de l'offre nouvelle.....	5
Diversification de l'offre.....	5
Armature territoriale et les formes urbaines.....	6
L'essentiel.....	6
Comment favoriser un habitat privé durable et de qualité ?.....	7
L'habitat privé.....	7
Durable et de qualité.....	7
L'essentiel.....	8
Comment intervenir dans la requalification du parc public?.....	8
Parc public.....	8
Requalification.....	9
Le parc de logements communaux.....	9
L'essentiel.....	9
Comment optimiser l'offre locative à un niveau de loyer et de charges adaptés ?.....	10
Comment améliorer la connaissance des besoins des publics spécifiques pour adapter l'offre de logements et d'hébergement?.....	10
Les publics spécifiques.....	10
Adapter l'offre de logements et d'hébergement.....	11
L'essentiel.....	11
Dispositif d'observation.....	12
Annexes.....	13
1 – Détails du calcul du besoin en offre nouvelle de logements.....	13
2 – Modalités de concertation.....	15
3 – Contenu habitat réglementaire d'un plan local de l'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat.....	16

Volet quantitatif

Le programme local de l'habitat doit traiter la question de la quantification et de la territorialisation de l'offre nouvelle de logement. C'est également le cas du programme d'orientation et d'actions (POA) d'un PLUIH. La quantification et la territorialisation de l'offre nouvelle de logement nécessitent une vision prospective de la part de la collectivité.

Composent l'offre nouvelle : le renouvellement du parc de logements par déconstruction-reconstruction, la reconquête du parc vacant, le changement d'usage, la division de grands logements et la construction neuve.

La composition de l'offre nouvelle et sa territorialisation sont abordées dans le volet qualitatif.

Analyse rétrospective

L'analyse rétrospective sur la période 2010-2015 permet de dégager certaines tendances du marché du logement.

La décroissance démographique (-3,3 %) et l'augmentation significative de la vacance (+ 11,2 %) décrivent un territoire en déprise où, faute de conditions favorables à une augmentation nette des besoins et donc de la demande de logements, le développement quantitatif par accroissement du parc de logements ne peut pas être une priorité de premier rang. La construction neuve (181 logements *de 2010 à 2015*) vient en grande majorité grossir le parc de logements. Sur cette période, en moyenne 36 logements sont construits par an alors que 20 deviennent vacants.

Il est prioritaire de redonner de l'attractivité aux parcs de logements existants (privé, public, spécialisé...) afin de retendre le marché et de revaloriser les biens immobiliers. Le taux de renouvellement du parc de logements, essentiel pour améliorer l'attractivité des logements, n'est pas significatif.

Analyse prospective

Le programme local de l'habitat rend compte d'une politique intercommunale de l'habitat et contient notamment l'estimation du besoin en offre nouvelle de logements du territoire pour les 6 prochaines années. Les projections doivent être réalistes même si une ambition mesurée d'accroissement peut tout à fait se justifier sur le long terme. Il convient cependant de retenir le postulat que ce n'est pas le logement qui crée la croissance démographique mais la croissance démographique qui induit le besoin en logement. La surévaluation du besoin en offre nouvelle et notamment de l'augmentation du parc de logements dans le but d'attirer de nouveaux habitants peut avoir des impacts très négatifs sur l'équilibre du territoire :

- la dérégulation du marché du logement avec pour conséquences la perte de valeur des biens immobiliers et l'entrée en concurrence des parcs locatif privé et social public,
- l'augmentation massive de la vacance dans les logements vétustes qui se concentrent dans les centre bourgs, les constructions neuves ayant pour corollaire systématique l'augmentation de la vacance,
- la multiplication des surfaces constructibles permettant d'accueillir les constructions nouvelles entraînant mitage, étalement urbain et risque accru de conflits de voisinage.

Les projections proposées par la collectivité dans le cadre de l'élaboration de son PLUIH seront appréciées par les services de l'État. Le besoin estimé devra se positionner au sein d'un intervalle

dont les bornes correspondent à des scénarios forcément hypothétiques mais proportionnés à des données projetées réalistes. Elles garantissent, selon les services de l'État, que les projections en offre nouvelle de logements ne desservent pas le territoire.

Les scénarios sont définis par trois paramètres déterminants :

- le taux annuel d'évolution démographique
- le taux annuel d'évolution de la taille des ménages
- le taux annuel de renouvellement du parc

La poursuite des tendances démographiques à l'échelle de l'EPCI donne une estimation plancher d'un besoin de -7 logements par an. Dans ce scénario la libération de logement, conséquence de la décroissance démographique, suffit amplement à répondre au desserrement des ménages. 7 logements par an deviennent vacants, il n'y a aucun renouvellement du parc.

La convergence avec les tendances départementales de besoins en logement donne une estimation plafond de 19 logements par an. Dans ce scénario, la décroissance démographique ne libère pas suffisamment de logements pour assurer le desserrement des ménages. Il est donc nécessaire de créer une offre nouvelle pour répondre à ce besoin. Le besoin de renouvellement du parc atteint 11 logements par an.

L'essentiel

Le territoire est marqué par une décroissance démographique et une augmentation de la vacance. L'un des enjeux principaux du PLH sera, plutôt que de développer quantitativement l'offre de logement, de l'améliorer qualitativement. Au regard des hypothèses retenues, l'estimation en offre nouvelle de logement par la collectivité devrait se situer entre -7 et 19 logements par an.

NB : L'offre nouvelle de logement ne se compose pas uniquement de la construction neuve et ne répond pas uniquement au besoin démographique.

Volet qualitatif

La mise en place d'une politique de l'habitat nécessite de traiter les thématiques listées dans l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Les orientations du POA du PLUIH de la communauté de communes de Xaintrie Val'Dordogne seront appréciées, par les services de l'État, de manière transversale, au regard des 5 questions suivantes :

- Question 1 : Comment recréer une offre diversifiée de logement ciblée sur l'armature du territoire?
- Question 2 : Comment favoriser un habitat privé durable et de qualité ?
- Question 3 : Comment intervenir dans la requalification du parc public?
- Question 4 : Comment optimiser l'offre locative à un niveau de loyer et de charges adapté?
- Question 5 : Comment améliorer la connaissance des publics spécifiques pour adapter l'offre de logements?

Comment recréer une offre diversifiée de logement ciblée sur l'armature du territoire?

Composition de l'offre nouvelle

Ainsi qu'il l'a été précisé dans le volet quantitatif, l'offre nouvelle comporte plusieurs volets sur la répartition desquels le PLUIH devra se déterminer.

La construction neuve, souvent désignée comme vecteur de développement du territoire ne doit plus être envisagée comme unique solution. L'inadaptation des logements existants à la demande actuelle est l'une des raisons du taux important d'inoccupation. La résorption de la vacance en centre-bourg et l'adaptation des logements au vieillissement de la population ne peuvent se faire que grâce à une véritable politique de reconquête du bâti ancien.

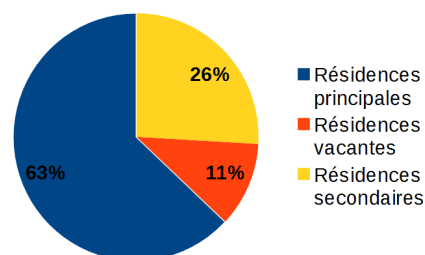
Sur certaines communes touristiques, une interrogation pourrait être formulée sur l'équilibre entre l'offre de logements réservés au tourisme ou conservés à titre de résidences secondaires et l'offre locative plus courante.

La démolition doit également être envisagée comme un moyen de générer de l'attractivité. Le logement vacant de longue durée peut être considéré comme un gisement foncier disponible pour recréer du logement ou favoriser d'autres projets. La collectivité doit établir, en concertation avec les acteurs du territoire, une stratégie foncière pour se donner les moyens de ses ambitions.

Diversification de l'offre

La composition de l'offre nouvelle de logement pour les six prochaines années doit tenir compte de la composition de la population et de la composition de l'offre de logement existante. La diversification de l'offre doit permettre de satisfaire la continuité des parcours résidentiels (appartement en location pour le jeune quittant le domicile familial, logement adapté proche des services pour une personne âgée...). Elle peut donner la possibilité d'accueillir de nouvelles populations qui ne trouvent pas aujourd'hui l'offre adaptée à leurs besoins.

Selon les données Insee 2015, le territoire de Xaintrie Val'Dordogne comprend un total de 8 837 logements dont 63 % de résidences principales. 37 % du parc, soit plus de 3 000 logements, est occupé occasionnellement ou inoccupé. Parmi les résidences principales, 89 % sont des maisons individuelles. Un peu plus de trois quart des ménages sont propriétaires et le reste correspond à des locataires ou occupants à d'autres titres. Le type d'habitat le plus répandu est celui du propriétaire occupant à titre principal d'une maison individuelle. Parmi les maisons individuelles 80 % ont 4 pièces ou plus, 25 % ont plus de 6 pièces. Les T1 et T2 représentent 25 % des appartements.



L'offre est adaptée aux grands ménages dont la proportion diminue d'année en année. La nécessité d'une offre nouvelle composée de plus petites typologies devra être interrogée. Le logement individuel, très présent, répond au désir d'espace qui anime de nombreux ménages habitant le territoire. Cependant la dépense énergétique tend à prendre du poids dans le choix du logement et les solutions plus économes que l'individuel pur devront être étudiées (petit collectif, logement en bande, etc).

Armature territoriale et les formes urbaines

L'organisation d'un territoire repose sur une armature de communes dont le rôle est défini en fonction de l'attractivité, de la concentration des services et équipements, de la desserte en transports, etc. Lorsque le territoire perd en dynamisme, le rôle de son armature doit d'autant plus être conforté. En effet, la perte d'habitants de la ville ou bourgs urbains structurants-centres profite dans un premier temps aux communes périphériques mais à terme, c'est tout le territoire qui perd en dynamisme de façon accrue.

L'armature territoriale clairement définie dans le POA valant PLH, en cohérence avec le Scot, est le socle de la mise en oeuvre des politiques publiques et notamment celle de l'habitat. La territorialisation de l'offre nouvelle tiendra compte de cette armature sur laquelle doivent être priorités les efforts de création et de diversification de l'offre de logements.

À l'échelle communale, la question de l'implantation de l'offre nouvelle doit être posée dès l'élaboration du POA tenant lieu de PLH pour être clarifiée lors des ateliers PLUI (voir paragraphe sur l'habitat durable de qualité).

L'essentiel

L'évolution de la vacance sur le territoire est un enjeu prégnant. La composition de l'offre nouvelle devra permettre de diminuer le nombre de logements vacants. La construction neuve n'est pas exclue, cependant elle devra être maîtrisée et mesurée pour ne pas agir au détriment de la reconquête de la vacance.

La population du territoire, actuelle et nouvelle, doit pouvoir trouver une offre adaptée à ses besoins tout au long de son parcours résidentiel, tant en terme de surface que de coût. C'est pourquoi l'offre actuelle, majoritairement composée de maisons individuelles et de grandes typologies, doit être questionnée.

La composition et la diversification de l'offre doivent être territorialisées sur la base d'une armature territoriale forte qui intégrera une réflexion sur les formes urbaines.

Comment favoriser un habitat privé durable et de qualité ?

L'habitat privé

La stratégie de la collectivité doit permettre de maîtriser l'extension du parc afin qu'elle soit durable et de qualité, sans être un frein à l'amélioration du parc existant.

En fonction du statut des propriétaires (occupants, bailleurs, ou co-propriétaires), les moyens d'intervention sont différents. Le diagnostic permettra de justifier ou non la mise en place d'un dispositif programmé de l'Anah et sa nature. Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) mutualisée avec une autre intercommunalité permettrait d'avoir un territoire d'action pertinent et une animation efficace à coût raisonnable. Les propriétaires privés seraient ainsi accompagnés dans leurs travaux de rénovation thermique ou d'adaptation du domicile au vieillissement et ou la perte de mobilité. La collectivité complète ces aides de l'Anah, en matière d'ingénierie, et finance les dossiers qui répondent à ses priorités.

La situation des copropriétés, si elle n'est pas actuellement un sujet prégnant sur le territoire, doit être prise en considération. Statistiquement, les études réalisées jusqu'ici au plan national démontrent que 15 % des copropriétés sont en situation fragile. Les enjeux pour l'EPCI sont la connaissance de ce parc, majoritairement situé à Argentat, en identifiant les structures sur lesquelles il faut agir et en mettant en place une politique d'observation et de prévention. Le registre des copropriétés sera l'outil privilégié de cette meilleure connaissance et l'EPCI devra inciter les copropriétés à répondre à l'obligation légale qui leur est faite de s'immatriculer.

Durable et de qualité

L'habitat durable s'inscrit dans un mode de vie durable, par définition peu énergivore, économique et écologique, capable aussi d'intégrer des services numériques et des réseaux techniques adaptés aux besoins des habitants.

La forme urbaine dans laquelle s'inscrit le bâtiment fait partie des critères déterminants. Un bâtiment durable est un bâtiment bien implanté dans son cadre paysager (urbain ou rural), économe en foncier et limitant l'artificialisation des sol. La densification, l'étalement urbain, l'éloignement du centre-bourg et le positionnement par rapport aux axes routiers doivent être débattus. La proximité du logement par rapport aux services et à l'emploi, liée à son implantation dans l'armature territoriale, a des conséquences sur la vulnérabilité énergétique des ménages (consommation de carburant). Un habitat durable doit permettre une consommation en énergie fossile faible.

L'orientation du bâtiment et sa position par rapport aux éléments bâtis ou naturels qui composent son environnement participent à sa performance énergétique. Cette dernière doit être prise en compte. Le confort thermique d'hiver et d'été doivent être étudiés pour limiter les dépenses énergétiques liées au chauffage en hiver et au rafraîchissement de l'air en été.

Dans la composition même du bâtiment, les matériaux biosourcés ou à faible énergie grise (énergie nécessaire à la fabrication du matériaux) doivent être priorités. L'analyse du cycle de vie des éléments du bâtiment ne comprend pas seulement l'énergie et les ressources naturelles nécessaires à la fabrication du matériau mais également à son transport, sa capacité à être remplacé et à son recyclage en fin de vie. Ainsi les matériaux naturels et locaux sont les plus performants dans cette analyse.

En moyenne, 47 % des logements (collectifs ou individuels) du territoire ont été construits avant 1946 et 35 % entre 1946 et 1990. L'âge du parc de logements privés est globalement élevé, sa réhabilitation, notamment thermique, est une priorité sans être néanmoins suffisante pour redonner de l'attractivité au parc.

L'intérêt de rénover des logements existants est en effet largement conditionné par la qualité de leur viabilisation et par leur desserte en réseaux performants : eau, assainissement, collecte des déchets et accès au numérique sont en effet des critères de choix pour les demandeurs. La stratégie de développement et d'amélioration de ces réseaux est un élément essentiel de la politique territorialisée du logement. Un travail avec les opérateurs et fournisseurs de services est à conduire en lien avec les habitants et notamment les propriétaires bailleurs.

La qualité de l'habitat englobe différentes exigences :

- qualité de vie dans le logement avec un diagnostic du parc potentiellement indigne et la mise en oeuvre d'outils incitatifs ou coercitifs pour résoudre cette problématique en lien avec la mobilisation du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne ,
- qualité architecturale du logement, mise en valeur du patrimoine existant et insertion paysagère qui ne sont pas incompatibles avec les autres ambitions du territoire,
- qualité des services et de l'environnement technique en réseaux et offres de mobilités transports.

Par l'information, par des aides ou par l'action directe, la collectivité doit oeuvrer en faveur d'un habitat durable et de qualité.

L'essentiel

Si la construction neuve est supposée répondre aux exigences actuelles de qualité et de durabilité du bâtiment, l'offre existante doit s'y adapter. L'habitat privé doit être durable, c'est-à-dire peu énergivore, économe en foncier et caractérisé par un faible impact écologique. Il doit être de qualité sur le plan architectural, sur celui de l'insertion paysagère, de l'accès aux services et aux réseaux et de qualité pour ses occupants grâce, notamment, à la lutte contre l'habitat indigne. Favoriser un habitat privé durable et de qualité, c'est activer le maximum de leviers permettant d'agir sur l'implantation et la composition de l'habitat.

Ces ambitions concernent l'ensemble du parc privé. Le diagnostic habitat permettra de justifier ou non la mise en place d'un dispositif programmé de l'Anah et sa nature.

Comment intervenir dans la requalification du parc public?

Parc public

Le parc locatif social public compte 226 logements locatifs sociaux dont 124 à Argentat-sur-Dordogne, 29 à Servièrès-le-Château et 24 à Saint-Privat. 65 % du parc est en individuel.

86 % du parc a aujourd'hui moins de 30 ans, il s'agit donc d'un parc relativement récent. 105 logements ont été construits entre 1990 et 1999 et vont passer la barre des 30 ans au cours de la prochaine décennie. Ce passage doit être anticipé.

Le bailleur Polygone est très présent sur le territoire : 75 % du parc d'Argentat, 50 % du parc de Saint-Privat. Le reste du parc appartient à Corrèze Habitat (90 % du parc de Servièrès-le-Château), et à Dom'aulim en petite quantité.

À Argentan, le taux de vacance (de plus de trois mois) est de 2,3 % dans le parc social public, il s'agit d'un taux stabilisé sur les 5 dernières années et très correct. Les communes de Saint-Privat et de Servières-le-Château sont plus touchées avec respectivement des taux de 10,5 % et 20,7 % de vacance (démolition de 12 logements prévue en 2023).

Le parc évolue très peu (diminution de 5 logements au cours des 5 dernières années). 30 demandes de logements ont été satisfaites au cours de l'année 2017, 45 demandes étaient en stock en décembre 2017, la tension de la demande est très faible. 75 % des demandes concernent des ménages de 1 à 2 personnes. Le parc social public représente une infime partie des résidences principales, son état actuel est satisfaisant. Comme l'indique la faible tension de la demande, le développement du parc social public n'est pas une priorité.

Requalification

La requalification du parc en inadéquation avec la demande, englobe plusieurs types d'interventions:

- La rénovation pour adapter des logements à la demande actuelle et prolonger leur durée de vie,
- la démolition, pour un patrimoine n'ayant pas d'autre issue viable et qui, dans un projet global, peut être une manière de valoriser l'environnement, elle peut aussi aboutir à une reconstruction de logements ou permettre l'émergence d'autres projets,
- la vente.

Si la requalification du parc public n'est pas urgente sur le territoire, elle doit néanmoins être discutée entre bailleurs sociaux et EPCI. Il ressort de l'expérimentation d'un plan de modernisation du parc public sur deux intercommunalités corréziennes que, par la connaissance du parc de logements sociaux sur son territoire et la discussion avec les bailleurs, la collectivité peut apporter une vision territoriale allant au delà de la vision patrimoniale. Le ciblage des opérations, la garantie d'emprunt, les subventions, font partie des moyens à sa disposition pour garantir le maintien d'une offre locative sociale de qualité.

Le parc de logements communaux

Le parc de logements communaux est souvent peu connu par l'intercommunalité. Pourtant le rôle de ces logements, quelle que soit la taille de la commune, est important. Il pourrait être opportun d'améliorer cette connaissance sur le territoire afin de voir si une action particulière visant les logements locatifs communaux est possible et nécessaire.

L'essentiel

La requalification du parc public englobe plusieurs types d'interventions : rénover, démolir, vendre. Elle est indispensable pour qu'il y ait adéquation quantitative et qualitative avec la demande. La collectivité devra prendre toute sa part dans une discussion à mener avec les bailleurs sur ce sujet particulièrement prégnant pour la centaine de logements locatifs sociaux logements construits entre 1990 et 1999 et qui vont passer la barre des 30 ans au cours de la prochaine décennie. La connaissance du parc de logements communaux devra être améliorée.

Comment optimiser l'offre locative à un niveau de loyer et de charges adaptés ?

La communauté de communes de Xaintrie Val'Dordogne n'est pas soumise à la réforme des attributions des logements sociaux issue de la loi égalité et citoyenneté (LEC). La mise en place volontaire d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDID) est possible.

La question de la gestion des attributions de logements sociaux et de la mise en place d'une politique des loyers en partenariat avec les bailleurs sociaux du territoire répond à un besoin dans un contexte de marché du logement relativement tendu. Ce n'est pas le cas du territoire de Xaintrie Val'Dordogne. Néanmoins, la concurrence entre le parc locatif social public et le parc locatif privé pourrait faire émerger des questions de cet ordre. Une réflexion pourrait être notamment menée sur la possibilité d'instaurer la taxe d'habitation sur les logements vacants afin de faciliter leur remise sur le marché.

Au-delà de la question des loyers stricto sensu, des expériences pourraient être menées avec les bailleurs du territoire pour améliorer l'usage des logements par les locataires et ainsi diminuer leur consommation énergétique. On peut citer l'exemple de l'appartement pédagogique porté par la fondation *Agir contre l'exclusion* (FACE) Corrèze dans le quartier de Gaubre destiné à toutes personnes souhaitant en savoir plus sur les économies d'énergies réalisables au quotidien dans leur logement. Cet exemple pourrait être dupliqué sur d'autres territoires. Les structures hôtelières et touristiques pourraient également être concernées et intéressées par ce type d'expérience.

Comment améliorer la connaissance des besoins des publics spécifiques pour adapter l'offre de logements et d'hébergement?

Les publics spécifiques

Le diagnostic social réalisé sur le territoire permettra la prise en compte des publics les plus fragiles. La définition et la quantification des publics spécifiques induisent des besoins en logements ou en hébergements. Il peut s'agir des personnes âgées dont la probabilité de dépendance au cours des 6 prochaines années est forte, d'un nombre constant d'apprentis dont la solution de logement n'a pas été trouvée jusqu'à présent, de personnes en sortie d'hébergement, etc.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage qui sera révisé courant 2019 ne prévoit pas, à ce jour, d'obligations sur le territoire de Xaintrie Val Dordogne, ce qui n'exclut pas une réflexion concernant les terrains familiaux.

Adapter l'offre de logements et d'hébergement

Le diagnostic du PLH a une composante sociale qui vise à améliorer la connaissance des publics spécifiques pour mieux cibler l'offre de logement qui leur convient.

L'adaptation du logement comprend la configuration interne du logement (largeur de passage, type de douche, etc.), les services qui accompagnent le logement (portage de repas, soins médicaux, accès au haut débit, desserte en transports en communs, etc.) et la proximité des services extérieurs au logement. Le montant du loyers, la durée du bail, ou les modalités d'accession rentrent également en ligne de compte.

Le PLUIH pourra s'interroger sur les évolutions des besoins à l'échelle du territoire de l'EPCI et sur les réponses à apporter en termes de logements, dits adaptés dans les parcs publics et privés. Les différents acteurs d'accompagnement social actifs sur le territoire (cf annexe 2) seront un appui essentiel pour mieux organiser l'adaptation de l'offre.

La problématique de l'hébergement ne doit pas être écartée a priori. La forte ruralité du territoire la rend certes moins prégnante mais le sujet doit être étudié.

Les structures d'accueil publiques comme privées devront être recensées. Un état des lieux de leurs besoins en renouvellement et de leurs perspectives d'évolution serait utile en lien avec le diagnostic social en cours sur le territoire.

La collectivité pourra également s'interroger sur la nécessité ou non de conduire un travail, avec des opérateurs d'intermédiation locative et avec les services qui favorisent le maintien ou le retour à domicile. Les effets sur l'offre de logement et d'hébergement des évolutions globales des politiques de santé, d'inclusion sociale des personnes en situation de handicap, du droit d'asile et d'accueil de réfugiés et enfin d'adaptation au vieillissement, ne pourront être anticipées que par une collaboration avec les acteurs concernés. Par exemple, la désinstitutionnalisation de l'accueil des personnes âgées fait partie intégrante des sujets à aborder dans le cadre de cette collaboration.

Le programme d'actions peut définir des actions ou financements répondant aux besoins du territoire sur ces sujets.

L'essentiel

La composante sociale du volet habitat du PLUIH ne doit pas être négligée. Elle ne sera opérationnelle que grâce à une meilleure connaissance des publics spécifiques présents sur le territoire et une collaboration avec les acteurs de l'accompagnement social.

Elle s'inscrit dans le cadre des orientations fixées par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) de la Corrèze.

En fonction des enjeux mis en évidence, le PLUIH pourra prévoir une ou des actions pour tenir compte des besoins de renouvellement des structures d'hébergement, des besoins de logements adaptés pour le maintien ou le retour à domicile et les besoins de sorties d'hébergements.

Dispositif d'observation

L'observation du territoire doit se faire à l'échelle de l'intercommunalité, en partenariat avec l'échelon départemental voire régional. La récolte de données et leur analyse permettent à la collectivité d'améliorer sa connaissance du territoire et de mieux cibler son action. Dans le cadre du volet habitat du PLUIH, ces données concernent l'habitat et le foncier.

La régularité et la continuité de la récolte des données garantissent la fiabilité du dispositif. C'est pourquoi des indicateurs pertinents, même en nombre restreint, devront être définis afin d'amorcer la démarche.

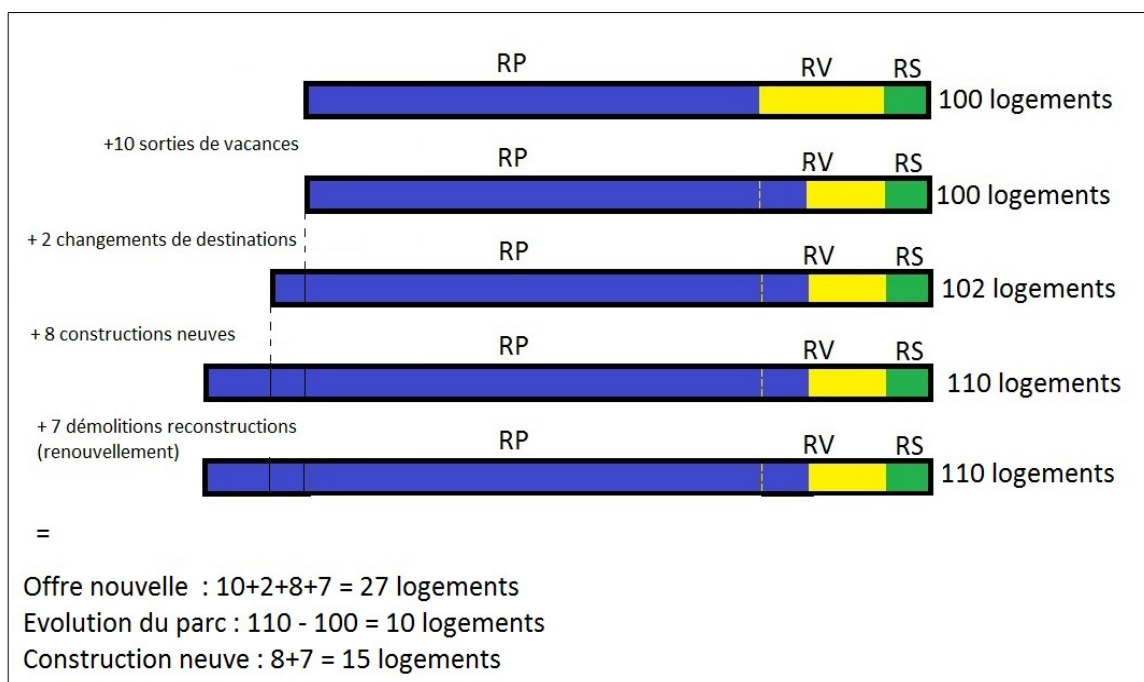
Les services de l'État apporteront leur appui dans l'expérimentation d'un dispositif d'observation partenarial destiné à évaluer les résultats du PLUIH et l'efficacité des actions, en mesurant l'évolution réelle du territoire par rapport aux projections.

Annexes

1 – Détails du calcul du besoin en offre nouvelle de logements

Pour mieux comprendre les différents segments de l'offre nouvelle et la différence entre l'offre nouvelle, l'évolution du parc de logement et la construction neuve, le schéma ci-dessous illustre un cas théorique.

La première barre représente le parc de logement de l'année N, la dernière barre celui de l'année N+1. Chaque barre intermédiaire représente une étape d'évolution du parc.



On comprend que la construction neuve participe à la création d'une offre nouvelle, qu'elle peut participer au renouvellement du parc de logements ou à son l'évolution. On constate aussi que l'évolution du parc peut ne représenter qu'une petite partie de l'offre nouvelle.

Analyse rétrospective

Données sur le parc de logements

En exploitant les données Insee et [Sit@del](#), on observe l'évolution du parc de logements sur la période 2010-2015. Le nombre total de logements sur le territoire de la communauté de communes de Xaintrie Val'Dordogne a augmenté de **212** logements. Le nombre de logements commencés (construction neuves) est de **181** logements durant cette même période.

Une partie de l'augmentation du parc de logements, 31 logements selon les chiffres, s'explique donc autrement que par la construction.

Le renouvellement du parc par déconstruction-reconstruction est supposé nul car, lorsqu'il existe, il est rendu visible par un nombre de logements commencés supérieur à l'évolution du parc.

Données démographiques

La taille des ménages passe de **2,08** en 2010 à **2,02** en 2015, soit une évolution annuelle de $-0,55\%$. En appliquant la taille des ménages de 2015 sur le territoire, soit **2,02** personnes par ménage, à la population de 2010 soit 11 627 habitants (Insee 2010), et en retranchant le nombre de ménages de

2010, soit **5600** ménages, on extrapole le desserrement des ménages.

$$(11\ 627 / 2,02) - 5600 = 156$$

Ainsi, on suppose l'apparition de **156** nouveaux ménages, d'où la nécessité d'autant de logements. La population présente en 2010 occupe **156** logements de plus en 2015 selon notre hypothèse.

Parallèlement, le parc de résidences vacantes augmente de **99** logements (+11,2 % en 5 ans, Insee), le parc de résidences secondaires augmente de 149 logements (+ 7 % en 5 ans, Insee).

En additionnant ces deux derniers chiffres, on obtient **404** logements. Ces 404 logements ont servi le desserrement des ménages ou sont devenus vacants ou secondaires. En considérant les 181 constructions neuves, on estime que les **223** logements restants ont été libérés par la décroissance démographique (404 - 181=223).

Ces chiffres permettent de constater que, malgré un desserrement des ménages important, le nombre de ménages continue de baisser en raison de la décroissance démographique (évolution annuelle de -0,68 %). On constate également que, malgré des hypothèses simplificatrices, le taux de renouvellement du parc n'est pas suffisamment significatif. Le taux moyen annuel départemental est de 0,2 %, c'est-à-dire que chaque logement est renouvelé tout les 500 ans.

Analyse prospective

L'estimation du besoin en offre nouvelle de logements peut être faite selon différentes hypothèses et différentes méthodes de calcul. Afin de ne pas perdre de vue l'objectif principal : une estimation réaliste et vertueuse, et d'éviter une confrontation stérile des hypothèses et des méthodes, les services de l'État choisissent simplement de borner l'estimation.

Deux scénarios hypothétiques sont définis par trois paramètres déterminants :

- le taux annuel d'évolution démographique
- le taux annuel d'évolution de la taille des ménages
- le taux annuel de renouvellement du parc

Le tableau ci-dessous expose les taux constatés sur la période 2010-2015 :

	Taux annuel d'évolution démographique	Taux annuel d'évolution de la taille des ménages	Taux annuel de renouvellement du parc
Xaintrie Val'Dordogne	-0,68 %	-0,55 %	0,00 %
Corrèze	-0,10 %	-0,25 %	0,19 %

Les scénarios hypothétiques choisis sont : une évolution au fil de l'eau en conservant les mêmes taux que sur 2010-2015 et une convergence vers les tendances départementales. Le tableau ci-dessous montre les besoins en offre nouvelle de logements générés par l'application des taux.

	Desserrement		Évolution démographique		Renouvellement du parc		Total	
	Annuel	Durée du PLH (6 ans)	Annuel	Durée du PLH (6 ans)	Annuel	Durée du PLH (6 ans)	Annuel	Durée du PLH (6 ans)
Fil de l'eau	31	187	-38	-229	0	0	-7	-42
Tendances départementales	14	84	-6	-34	11	63	19	114

Dans la colonne "Total" on obtient un intervalle : [-7 ; 19].

2 – Modalités de concertation

La loi donne quelques contraintes concernant les modalités d'association et de concertation pendant l'élaboration d'un programme local de l'habitat.

Article L302-2 du code de la construction et de l'habitation

[...] L'établissement public de coopération intercommunale associé à l'élaboration du programme local de l'habitat l'Etat (Direction départementale des territoires, direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations), le cas échéant, le président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme (le président du Scot), les communes [...] ainsi que le représentant des organismes [...] d'habitations à loyer modéré propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat, [...] et toute autre personne morale qu'il juge utile.

Pendant toute la durée de son élaboration, le programme local de l'habitat peut faire l'objet d'une concertation associant les habitants et les associations locales. Dans ce cas, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. A l'issue de la concertation, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale en arrête le bilan, qui est joint au projet de programme local de l'habitat. [...]

L'EPCI doit obligatoirement associer à l'élaboration du programme local de l'habitat : l'Etat, le président du Scot, les communes membres, les organismes de logement social présents sur le territoire. L'élaboration du PLH doit être l'occasion de rencontrer les acteurs de l'habitat du territoire et de discuter de leurs points de vue sur le marché, le besoin en logement, l'état du parc, les freins et les leviers d'action, etc. D'autres acteurs de l'habitat pourront être associés à la démarche afin de l'enrichir :

- les acteurs du secteur privé et les organismes représentatifs des entreprises du bâtiment et de la construction : constructeurs de maisons individuelles, architectes, agents immobiliers, notaires, propriétaires privés bailleurs, syndicats de copropriété, banques, établissements d'hébergement du territoire, hébergeurs touristiques et saisonniers, FN BTP Corrèze et CAPEB Corrèze.
- les acteurs de la conservation du patrimoine : L'UDAP, le CAUE,
- les acteurs d'accompagnement social du logement actifs sur le territoire : le conseil départemental co-responsable du PDALHPD et de dispositifs d'aides importants notamment pour les personnes à faibles revenus, caisse d'allocations familiales, acteurs de l'hébergement (FJT, résidences accueil, associations gestionnaires d'hébergements destinés aux demandeurs d'asile, structures d'accueil spécialisées handicaps, EHPAD.. etc), organismes d'aide à domicile, MSA, etc.
- divers acteurs et développeurs de conseils ou services pouvant permettre de requalifier l'offre d'habitat et de logement sur le territoire : point info énergie, ARS, ADIL, Action Logement services, PROCIVIS, SOLIHA, la Poste, Enedis, Engie, parc naturel, autorités et services de transports et mobilités du territoire, fournisseurs d'accès et de services numériques internet en particulier s'ils comptent développer des offres de services spécialisés sur le territoire.

L'élaboration du PLH peut être faite autour d'ateliers réunissant une partie des acteurs sur les thématiques qui les concernent. Ces ateliers thématiques sont l'occasion de recueillir différentes visions du territoire. L'organisation de ces rencontres et/ou ateliers peut mobiliser un temps d'animation important qui devra être pris en compte dès la rédaction de la commande au bureau d'études.

Le PLH comporte un programme d'action, il doit être opérationnel. La concertation des acteurs du territoire ne peut qu'améliorer l'opérationnalité du PLH.

3 – Contenu habitat réglementaire d'un plan local de l'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat

Article L. 151-44 du code de l'urbanisme

*Lorsqu'il est élaboré par un **établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat**, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de programme local de l'habitat. [...]*

Article L. 151-45 du code de l'urbanisme

*Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, il comporte **un programme d'orientations et d'actions**.*

*Le programme d'orientations et d'actions comprend **toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat** [...] définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat [...]. Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme.*

Article L. 151-46 du code de l'urbanisme

*Le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat poursuit les objectifs énoncés à l'article **L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation**.*

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre ces objectifs.

Le contenu habitat réglementaire d'un plan local de l'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat contient obligatoirement une pièce supplémentaire : le programme d'orientations et d'actions (POA). L'ensemble du PLUI-H tient toutefois lieu de PLH. Le programme d'orientations et d'actions (POA) est l'instrument de mise en œuvre des politiques de l'habitat pour le PLUIH. Il vient notamment préciser et détailler les orientations et objectifs inscrits dans le PADD et toutes informations nécessaires à cette mise en œuvre .

Le contenu et les objectifs du POA sont exactement ceux du PLH.

Article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation

I.-Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

[...]

*II.-Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à **répondre aux besoins en logements et en hébergement**, à favoriser le **renouvellement urbain** et la **mixité sociale** et à **améliorer la performance énergétique de l'habitat** et l'**accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées** en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une **répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements**.*

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de

l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale (compatibilité avec le Scot) [...], ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGDV) [...]

III.-Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, [...], et des copropriétés dégradées.

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.

IV.-Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

-les objectifs d'offre nouvelle ;

-les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation, notamment énergétique, du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;

-les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés [...] ;

-les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, [...], impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;

-les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;

-la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux [...] ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat [...] ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. [...]

-les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;

-les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

-les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;

-les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

-le nombre et les types de logements à réaliser ;

-le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, [...] visant à la mise en œuvre du droit au logement ;

*-les **moyens, notamment fonciers**, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;*

-l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;

-les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de [l'article L. 151-28](#) et du 4° de [l'article L. 151-41](#) du code de l'urbanisme.