Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA HAUTE-LOIRE

| **Thématique : L'habitat** | Éléments de connaissance sur le logement sur l'établissement public de coopération intercommunale de Cayres-Pradelles |
|---|---|

La Communauté de communes de Cayres-Pradelles créée le 31 décembre 2000, est située dans le sud de la Haute-Loire, à la limite de l'Auvergne-Rhône-Alpes et de l'Occitanie. La population totale de cette structure intercommunale est de 5230 habitants (source INSEE 2013), répartie sur une superficie de 348.13 km². La densité de population est de 15 habitants/km². L'altitude varie entre 622 mètres et 1417 mètres. Cet établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est à Costaros, est composé des 18 communes suivantes : Alleyras, Arlempdes, Barges, Le Bouchet Saint Nicolas, Cayres, Costaros, Lafarre, Landos, Ouïdes, Pradelles, Rauret, Saint Arcons de Barges, Saint Didier d'Allier, Saint Etienne du Vigan, Saint Haon, Saint Jean Lachalm, Saint Paul de Tartas, Séneujols et Vielprat. La commune de St-Didier d'Allier initialement sur ce territoire a été rattachée à la commune de St-Privat d'Allier, elle même rattachée à la CA du Puy en Velay.

Le PLU Intercommunal (PLUI) est un outil au service du projet communautaire. C'est un document d'urbanisme à l'échelle de l'EPCI qui étudie le fonctionnement et les enjeux du territoire, construit un projet de développement respectueux de l'environnement, et le formalise dans des règles d'utilisation du sol. Le PLUI doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé, consolidant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités du territoire.

Depuis l'arrêté préfectoral du 28 mai 2014, la Communauté de Communes est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

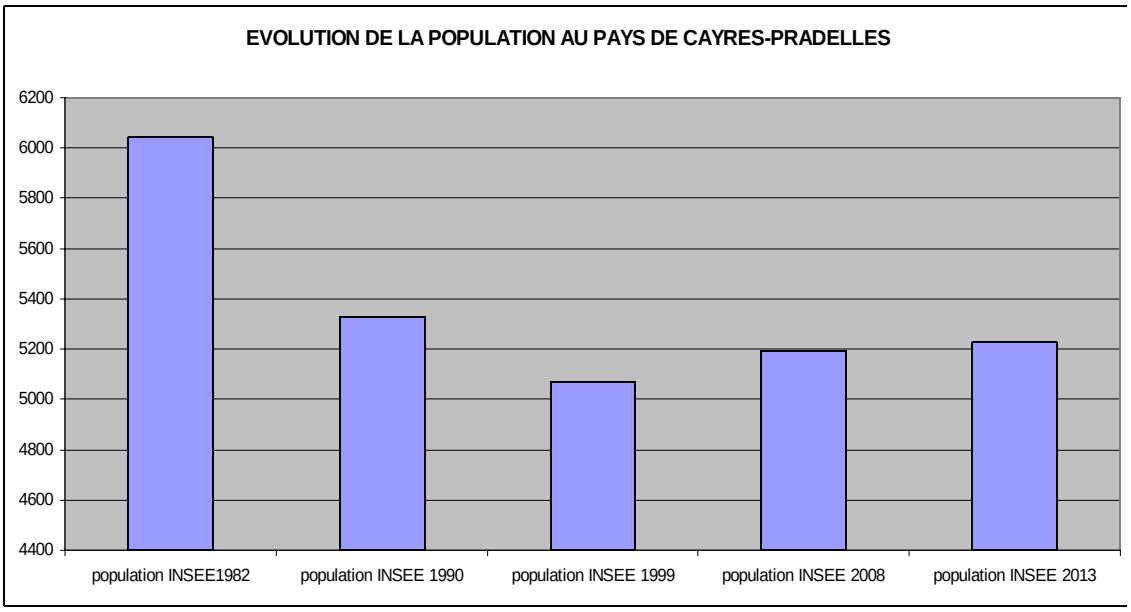
Son territoire est par ailleurs, couvert par le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays du Velay qui est en cours d'élaboration.

L'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme prévoit que « les PLU et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les SCOTs (...). Lorsqu'un SCOT(...) est approuvé après l'approbation d'un PLU, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles avec le SCOT(...) dans un délai d'un an. Ce délai est porté à trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du PLU ou du document en tenant lieu ».

Les éléments suivants sont issus de l'exploitation des statistiques INSEE 2013, Filocom 2013 et d'une récente étude réalisée par le cabinet d'études Guy Taïeb Conseil.

## A- L'EPCI selon les chiffres issus de l'INSEE 2013

Après un forte baisse de population, l'EPCI de Cayres-Pradelles connaît depuis 1999 un accroissement de population continu. La population comptait 7889 habitants en 1968, 5 071 en 1999 et 5230 en 2013.




La variation annuelle moyenne de la population entre 2008 et 2013 est de 0,1 %, elle est due essentiellement au solde apparent des entrées sorties (+0,5%), le solde naturel est lui de -0,4%. Par comparaison, cette variation est de +0,5 % en Haute-Loire.

*Les tranches d'âge de la population :*

La population se décompose ainsi :

- 27,1 % de la population a moins de 30 ans.
- 38,1 % de la population a entre 30 et 59 ans.
- Enfin la population de plus de 60 ans s'élève à 34,8 %. Par comparaison, cette population s'élève à 28,1 % en Haute-Loire.

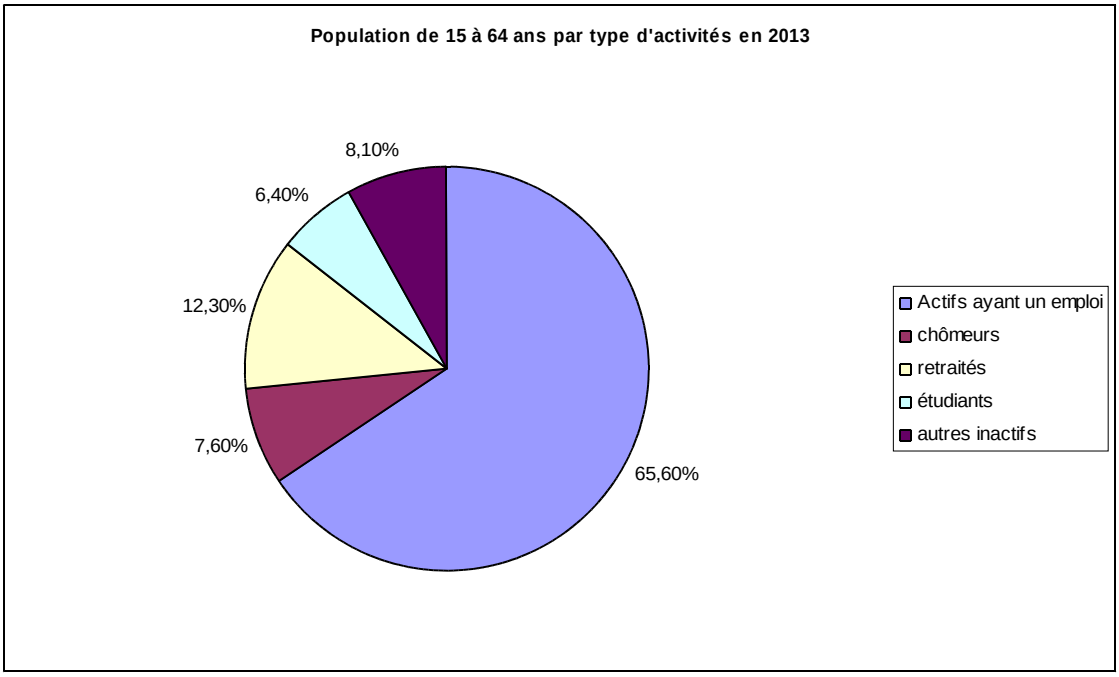
**La densité moyenne est de 15 habitants/km2**. Elle est 3 fois inférieure à celle du département (45,3 habitants/km2).

*Les actifs et les flux :*

En 2013, sur les 2009 actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi et résidant dans la zone, on dénombre :

- 880 actifs travaillant dans la zone de résidence (soit 43,8% des actifs de plus de 15 ans)
- 1129 travaillant en dehors de l'EPCI (56,2% des actifs>15 ans)

Par ailleurs, le taux d'actifs ayant un emploi est de 65,6 % et le taux de chômeurs est de 7,6 %.




## B- Caractéristiques du parc de logements selon **Filocom 2013** :

Les informations suivantes sont extraites de Filocom, issues des fichiers fiscaux et fonciers de la DGI (Direction Générale des Impôts) donc basées sur du déclaratif . Ces données sont dans l'ensemble très pertinentes et celles-ci sont mobilisables dans le cadre de porter à connaissance. Cependant, la confrontation de cette source avec les données de l'INSEE peut parfois donner des écarts, notamment concernant la vacance de logements, qui paraît surestimée dans Filocom.

### 1 . Structure du parc de logements :

*Le parc de logements* en 2013 est composé de 4830 logements dont :

- 2407 résidences principales (**RP**) **soit 49,8 % des logements,**
- 1640 résidences secondaires (RS) soit 34 % des logements.
- 783 logements vacants (LV) soit 16,2 % des logements.

Entre 2005 et 2013 l'évolution annuelle du nombre de logements par catégorie est respectivement de 0,6 %, 0,8 %, et 0,3 %.

La moitié des logements de la communauté de communes de Cayres-Pradelles est inoccupée de façon permanente (résidences secondaires et logements vacants). Ce taux est de 30 % sur le département,

*Les résidences principales* sont constituées à 13,8 **%** de résidences collectives et **à 86,2 % de résidences individuelles.**

Le nombre de pièces moyennes est de 4 pièces pour une surface habitable moyenne de 98 m2. (surface habitable moyenne supérieure à celle du département : 95m2).

Si l'on compare avec l'**INSEE** , le parc est constitué de 4700 logements dont 2327 RP (49,4 % des logements), 1857 RS (39,5 % des logements) et 520 LV (11,1 % des logements).

*La vacance du parc :*

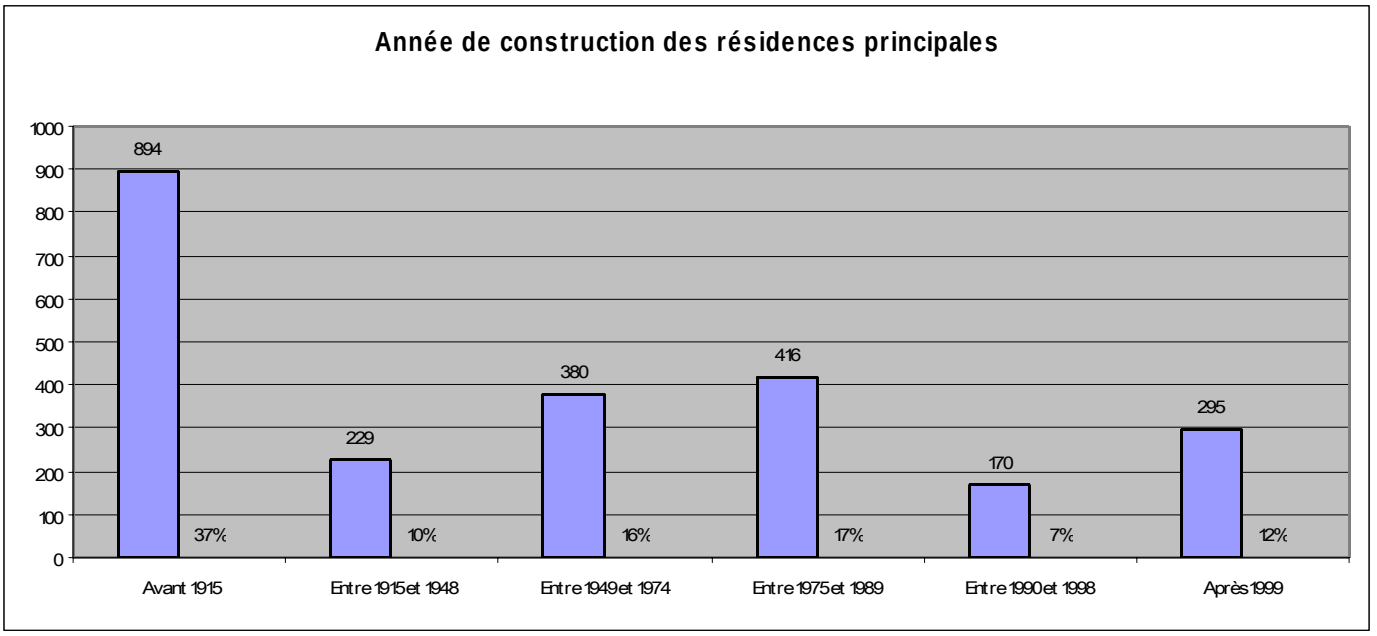
Selon Filocom, le nombre de logements vacants des communes de la Communauté de communes de Cayres-Pradelles) représente 16,2 % du parc de logements total. Il est supérieur au taux du département : 13,6 %.

La vacance concerne à 90,5 % le parc privé.

*L'âge du parc :*

37,3 % du parc des résidences principales date d'avant 1915.

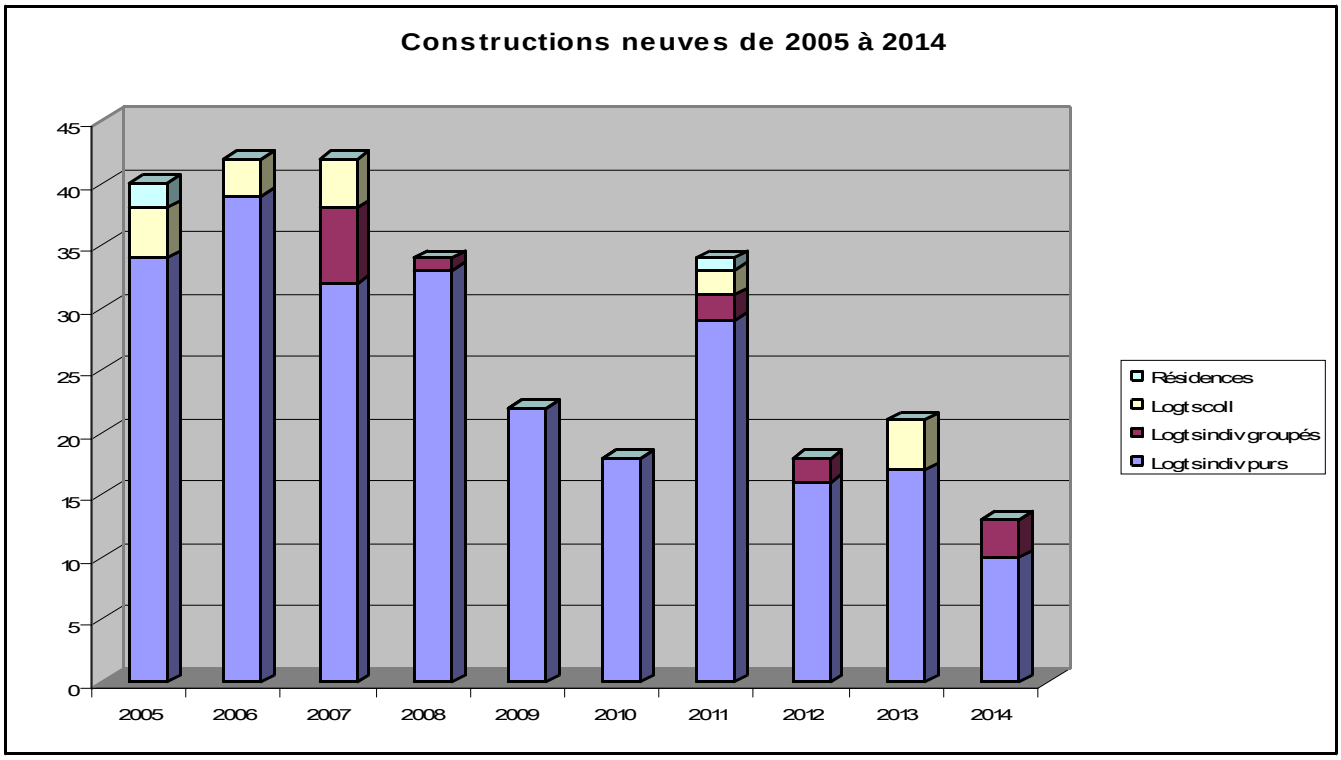
1513 logements ont été construits avant 1974, date de la première réglementation thermique, cela représente près des 2/3 du parc total de logements.




*La construction neuve*:

Selon les chiffres issus de Sit@del2 (en date réelle), il y a eu 284 logements construits entre 2005 et 2014 dont :

- 250 logements individuels purs soit 88% des logements construits sur cette période,
- 14 logements individuels groupés soit 5% des logements,
- 17 logements collectifs soit 6 % des logements,
- 3 logements résidences soit 1% des logements.




*Parc social privé et public-source DGFIP ANAH et SNE - :*

Ce parc compte en 2016 : 35 logements locatifs sociaux publics soit 1,5 % des résidences principales. Le parc social privé est constitué de 17 logements locatifs sociaux privés conventionnés avec l' ANAH.

A ce jour, le Système National d'Enregistrement de la demande de logement social (SNE) fait état de 13 demandes en cours.

**2 . Caractéristiques des occupants du parc de résidences principales (Filocom 2013) :**

Le parc de logements est composé en 2013 de :

- 78% de ménages de propriétaires occupants (PO). C'est un taux supérieur à celui du département (70 %).
- 13,3% de ménages locataires privés (LP). Pour comparaison, le département en compte 19,2 %.
- 1,4 % de ménages locataires HLM ou de la collectivité. Le département en dénombre 7,5 %.
- 4,6 % de ménages à autre statut ( logé à titre gratuit etc.) et 2,8% pour le département

La taille moyenne des ménages est de 2,15 contre 2,30 pour le département.

*Revenus :*

Le revenu brut imposable médian par unité de consommation s'élève à 15 291€. Il est inférieur à celui du département (17 775€).

On compte 43,4 % de ménages avec des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM dont 26,8 % sont sous le seuil de pauvreté. Pour le département, les chiffres sont de 31,7% dont 19,1% de ménages pauvres.

*Ménages PO (propriétaires occupants) éligibles aux aides de l'ANAH :*

En 2013, il y a 1128 ménages de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH dont 889 ménages très modestes et 239 modestes. Ces ménages représentent 60,4% des ménages propriétaires occupants.

Le revenu brut imposable médian par unité de consommation s'élève à 11 718 €/an pour les ménages très modestes et 18 803 € pour les ménages modestes.

709 ménages occupent un logement construit avant 1949 soit 44,1% des ménages éligibles aux aides de l'ANAH.

## C- Le logement potentiellement indigne - *CD ROM PPPI 2011*

La méthode de repérage du parc privé potentiellement indigne est basée sur la source fiscale centralisée FILOCOM de la DGI (Direction Générale des Impôts).

Le PPPI est composé des ménages du parc privé (propriétaires occupants et locataires des résidences principales) habitant :

- un logement classé en catégorie cadastrale 6 (ordinaire) et dont les revenus imposables sont inférieurs à 70 % des plafonds de ressources HLM
- un logement classé en catégorie cadastrale 7 ou 8 (médiocre ou très médiocre) et dont les revenus annuels imposables sont inférieurs à 150 % des plafonds de ressources HLM.

Le PPPI reste effectivement une approche statistique de ce type d'habitat et non un recensement.

Cette valeur absolue n'a pas de sens en soi, sa comparaison entre territoires en a un.

182 logements sont retenus comme appartenant au parc privé potentiellement indigne soit 7,8 % de l'ensemble des résidences principales privées. Pour comparaison, ce chiffre est de 5,4% pour le département.

84,6% de ces logements ont été construits avant 1949. 73,6% appartiennent à des propriétaires occupants et 60% sont occupés par des ménages de plus de 60 ans.

## D- Opération programmée de l'habitat (OPAH)

La Communauté de Communes de Cayres-Pradelles s'est engagée dans une politique active en faveur du développement local.

La mise en oeuvre d'une OPAH d'Avril 2011 à Mars 2016 a permis l'aide au financement de travaux de rénovation immobilière. Ainsi sur les 5 années, 229 propriétaires occupants et 9 logements appartenant à des propriétaires bailleurs ont bénéficié de subventions pour l'amélioration du logement.

## E - Les contraintes réglementaires du PLUI

### 1- Répondre aux besoins en logement

Le PLUI notamment les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent permettre de répondre aux besoins en logements et en hébergements, de favoriser le

renouvellement urbain et la mixité sociale et d'améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant (...) une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le PLUI devra identifier et quantifier les besoins en matière de construction de logements en fonction de l'analyse des besoins recensés et des objectifs d'évolution démographique de la commune qui seront retenus.

**2- Les potentialités foncières**

Le PLUI devra déterminer, en application de l'article L121-1 du code de l'urbanisme, les conditions permettant d'assurer : « la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural (...) en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat».

De plus, la loi ALUR (art 139) prévoit que le rapport de présentation du PLUI doit analyser « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. ».

## En conclusion, sur l'EPCI de Cayres-Pradelles :

**CONSTATS**

- EPCI à dominante rurale, comprenant le Pôle structurant de Costaros et quelques communes de 2ème et 3ème Couronnes de l'Urbain, pour partie également sous influence de l'agglomération voisine du Puy en Velay.
- Très légère croissance démographique. Population particulièrement âgée, avec un taux de jeunes adultes le plus faible des EPCI de la Haute-Loire. Les 15-29 ans sont d'ailleurs moins nombreux que les personnes âgées de 75 ans et plus.
- Sous dépendance des pôles d'emploi proches (agglomération du Puy en Velay). Recul de l'emploi.
- Taux de chômage modéré, mais population au niveau de ressources le plus modeste en lien avec son caractère âgé, avec 7 ménages sur 10 non imposables et un revenu fiscal moyen très faible (inférieur de 19% à la moyenne départementale).
- Parc ancien. Territoire le plus attractif auprès des résidents secondaires : 4 logements sur 10.
- Indice de logements potentiellement énergivores le plus élevé. Des efforts notables réalisés en matière de réhabilitation concernant autant la précarité énergétique, que l'indignité et l'autonomie.
- Offre locative sociale publique, comme privée, et production locative récente très faibles.
- Construction de logements neufs à hauteur de la moyenne départementale.

**ENJEUX – ORIENTATIONS**

Les orientations qui pourraient être prises pour les années à venir visent à :

- Répondre aux besoins de la population, notamment âgée, en matière :
  - De logement : amélioration du confort au niveau thermique notamment et adaptation à la réduction de la mobilité pour les propriétaires occupants très modestes principalement.
  - D'accès aux structures d'hébergement.

- Enrayer la baisse de l'emploi et maintenir les services de solidarité et d'aide à domicile.
- Intégrer autant que possible les résidents secondaires à la vie locale et préserver l'authenticité des villages.
- Prendre en compte la faiblesse du niveau des ressources des habitants dans les actions à mettre en œuvre.

Cela se traduit notamment par :

- La poursuite des dispositifs d'amélioration de l'habitat mis en place, pour continuer les efforts en matière de réhabilitation dans les 3 domaines concernés, notamment dans le cadre du Programme Habiter Mieux, et dans l'accompagnement des propriétaires dans leurs projets. Autres leviers : crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), certificats d'économie d'énergie (CEE).

  Depuis le 1er janvier 2016, l'acquéreur d'une résidence principale peut prétendre à un prêt à taux zéro sous réserve de conditions de ressources. Ce prêt peut permettre d'acheter un terrain et construire, d'acquérir un logement neuf ou ancien (à condition de faire au moins 25 % du coût de l'opération en travaux d'amélioration), de transformer un local en logement, d'acquérir un logement social existant, financer une opération dans le cadre d'un contrat de location-accession. Ces prêts sont accordés par les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'Etat.

- La création d'une offre de logements de petite et moyenne taille plus particulièrement destinés aux personnes âgées dans les centres bourgs structurants.

- Le développement du conventionnement notamment très social dans le parc privé (2 à 3 logements en moyenne par an) et le maintien à un niveau modeste des financements HLM en privilégiant le PLAI.

- La limitation de la consommation foncière et de la banalisation des espaces. L'adhésion à l'EPF (Etablissement Public Foncier) de la Communauté de Communes de Cayres-Pradelles sera une aide précieuse pour la commune. L'EPF devrait permettre d'identifier les espaces à enjeux, aider à engager une réflexion sur les acquisitions foncières indispensables tout en fournissant les outils financiers et d'ingénierie dédiés à la maîtrise du foncier. Il pourra ainsi réaliser des acquisitions dans le but de constituer des réserves foncières, protéger les espaces agricoles et naturels périurbains ou même réaliser des opérations d'aménagement.

- La Communauté de communes de Cayres-Pradelles, en partenariat avec l'Etat et l'ANAH a réalisé un diagnostic habitat et urbanisme sur son territoire, en 2008. Celui-ci avait été conduit comme un Programme Local de l'Habitat sans en avoir le formalisme et les obligations légales Le programme d'actions qui en avait découlé a sous tendu bien sûr la mise en place de l'OPAH qui vient de s'achever en mars 2016. Le projet de stratégie avait mis en évidence 3 axes prioritaires dont un concernait l'habitat avec notamment deux orientations principales qui sont toujours d'actualité :

  - la dynamisation des 4 bourgs centres (Landos, Cayres, Pradelles, Costaros)

  - la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé et la précarité énergétique.

  A ce titre, il est intéressant de rappeler l'existence du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, indécent et énergivore (PDLHIE) copiloté par l'Etat et le Département et créé en 2014. Il permet entre autres de coordonner les différents acteurs et les actions menées afin de résorber ce parc de logement en mauvais état.